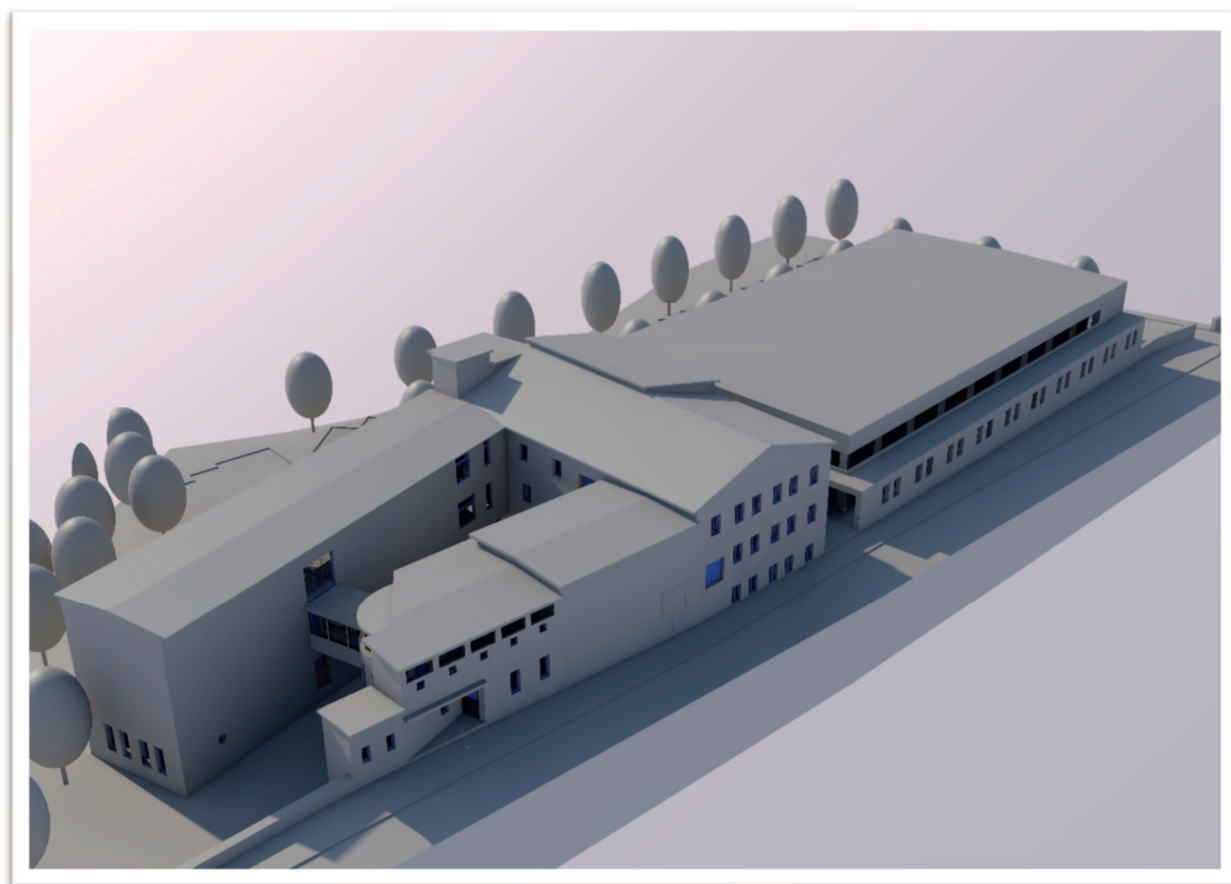


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM–FENYVES SPORTCENTRUM



TERVEZŐ

TÉR XXI Ingatlanfejlesztő Építészeti és Formatervező Kft.

8200 Veszprém, Szent István utca 23.

CÍMLAP

**TELEPÜLÉSRENDEZÉS
ÉPÍTÉSZET**

Horváth Gábor
vezető településtervező
TT/1 19-0086
építész vezető tervező
É/1 19-0086

TÉR XXI Kft.
8200 Veszprém,
Szent István utca 23.

TARTALOMJEGYZÉK ÉS TERVJEGYZÉK

CÍMLAP

TARTALOMJEGYZÉK ÉS TERVJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ

- 1.1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA ÉS ELŐZMÉNYEI
- 1.2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSE
- 1.3. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK JOGSZABÁLYI ALAPJA ÉS TARTALMI ELEMEL
- 1.4. A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉVEL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

- 2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK
 - 2.1.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT)
 - 2.1.2. Hatályos szabályozási terv (SZT)
 - 2.1.3. Hatályos építési szabályzat (HÉSZ) előírásai
 - 2.1.4. A terület épített környezetének vizsgálata
 - 2.1.5. A terület tulajdoni vizsgálata, telekviszonyok
- 2.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT
 - 2.2.1. Gépjárműforgalom
 - 2.2.2. Gyalogosforgalom
 - 2.2.3. Kerékpáros forgalom
 - 2.2.4. Közösségi közlekedés
- 2.3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK
 - 2.3.1. Víziközmű ellátás
 - 2.3.2. Villamosenergia ellátás
 - 2.3.3. Gázellátás
- 2.4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA
- 2.5. ÖRÖKSÉGI- ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

3. A TERÜLET FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

- 3.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA
- 3.2. BEÉPÍTÉSI TERV (314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 7. MELLÉKLET 2. PONTJA SZERINT)
 - 3.2.1. A terület szerkezete, telekalakítási javaslatok

3.2.2. Területhasználat, funkciók

3.2.3. A tervezett beépítés jellemzői

3.3. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

3.3.1. Szabályozási terv módosítási javaslata

3.3.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítási javaslata

3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

3.4.1. Gépjárműforgalmi fejlesztési javaslat

3.4.2. Gyalogosforgalom kialakítása

3.4.3. Kerékpáros forgalom kialakítása

3.4.4. Községi közlekedés kapcsolatai

3.5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

3.5.1. Víziközmű ellátás fejlesztési javaslat

3.5.2. Villamosenergia ellátás fejlesztési javaslat

3.5.3. Gázellátás fejlesztési javaslat

3.6. ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT

3.7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI – rövid összefoglaló

4. TERVJEGYZÉK

T-01	ALAPTÉRKÉP, TRT ALAPADATOK	M 1:1000
T-02	ORTOFOTÓ RÉSZLET (GOOGLE)	M 1:1000
T-03	KÖZMŰ TÉRKÉP (TÉRINFORMATIKA)	M 1:1000
T-04	TELEK ÉS TULAJDON VIZSGÁLAT	M 1:1000
T-05	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT	M 1:1000
T-06	TELEKALKÍTÁSI JAVASLAT	M 1:1000
T-07	ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ	M 1:1000
T-09	BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	M 1:500

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. BEVEZETŐ

1.1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA ÉS ELŐZMÉNYEI

A telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítésének alapvető célja a Veszprém MJV Szabályozási Tervében a Fenyves utcában található, Hit Gyülekezete tulajdonában levő, Fenyves Sport Club 2351/7 hrsz-ú területe, valamint a szomszédságában levő 2350 hrsz-ú terület építési övezeti előírásai egységes módosításának megalapozása. A településrendezési terv módosításának célja, hogy a squash pályákat, fitness és wellness részlegeket működtető és fenntartó sportcentrum bővíthetővé váljon labdajátékok (kézilabda, röplabda, kosárlabda, futsal) lebonyolítására alkalmas, "A" kategóriás tornateremmel. Ezen túl az épületegyüttesben lehetőség nyílik a gyülekezeti istentiszteleti alkalmak és egyéb rendezvények lebonyolítására is, amely jelenleg a területen ideiglenesen elhelyezett sátorban történik.

Mivel a sportlétesítményt részben a sportcentrum jelenlegi telkének (2351/7 hrsz) területén, részben az északi, 2350 hrsz-ú telken lehet elhelyezni, szükséges a két terület építési övezeti besorolásának egységesítése a két telek összevonhatóságának biztosításához. A településrendezési tervekben jelenleg a 2351/7 hrsz-ú terület Vt-02 jelű településközpont övezetbe van besorolva, míg a - tőle északra eső – szomszédos, 2350 hrsz-ú terület Lke-04 jelű kertvárosias övezetbe tartozik.

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési terv módosításáról szóló előzetes döntésében, a 258/2022. (IX.29.) határozata alapján olyan formában támogatta a településrendezési eszközök módosítási folyamatának lebonyolítását, hogy mindkét terület olyan településközpont övezetbe (Vt) tartozzon, amelyben a legnagyobb beépíthetőség 35%, a legnagyobb épületmagasság 7,5 m és a legkisebb kialakítandó zöldfelület 30%. A fejlesztés megvalósításához a sportcentrumtól délre eső - szintén a kérelmező tulajdonában levő – 2352/2 hrsz-ú területből, mintegy 300 m² nagyságú terület rész hozzácsatolásra kerülne a fejlesztéssel érintett telekegyütteshez. Ez a megoldás a településrendezési terv előírásainak kisebb mértékű módosításával jár a 2352/2 hrsz-ú telek vonatkozásában is. Az északi oldalon – a jelenlegi 2350 hrsz-ú telken – a szomszédos kisvárosias lakóterületbe tartozó terület felől a legnagyobb épületmagasság kétszeresének megfelelő, 15 m-es sávot beépítetlenül hagyó építési vonal, vagy építési hely kerül kijelölésre a város szabályozási tervében, biztosítva a különböző beépítésű területek közti távolságot.

Tárgyi telepítési tanulmányterv (TTT) készítésének célja, hogy megalapozza a településrendezési eszközök módosítását és keretet biztosítson a várossal kötendő településrendezési szerződésnek (TRSZ). A Közgyűlés döntése alapján a kérelmezőknek az önkormányzattal megkötendő településrendezési szerződésben vállalniuk kell a településrendezési terv módosításának és lebonyolításának, valamint a telepítési tanulmányterv készítésének valamennyi költségét. Ezen túl a településrendezési szerződésben meghatározott módon hozzá kell járulni a városi fejlesztések megvalósításához.

1.2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSE

K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2022. szeptember 29-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
258/2022. (IX.29.) határozata
a Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő
településrendezési terv módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém településrendezési terveinek módosításáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 2350 és 2351/7 hrsz.-ú ingatlanok összevonása után a kialakult ingatlan egységes – településközpont (Vt) – övezeti besorolást kapjon.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a módosítás elindítása előtt szükségesnek tartja az előzetes döntést megalapozó – a tulajdonos és fejlesztő elképzelését rögzítő – telepítési tanulmányterv elkészítését és az ahhoz kapcsolódó településrendezési szerződés megkötését.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv készítésével összefüggő egyeztetéseket folytassa le, és a településrendezési szerződés előkészítését koordinálja.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.

7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítésével, valamint a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 6. pont: 2023. januári Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:


Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2022. október 7.


.....
Szayer Anita



1.3. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK JOGSZABÁLYI ALAPJA ÉS TARTALMI ELEMEI

A telepítési tanulmánytervet a „Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló, 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, „a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményei”-t meghatározó, 7. melléklete alapján kell elkészíteni, az ott meghatározott tartalommal, a TTT készítése céljának és a településrendezési eszközök módosítása jellegének megfelelő mélységben.

1.4. A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE BEMUTATÁSA

A telepítési tanulmányterv készítésével és a településrendezési terv módosításával érintett telkek a városközponttól északra a Séd patak mellett, a Remete utca és Fenyves utca sarkától északra eső területen helyezkednek el. A Fenyves utca 21. szám alatt, a 2351/7 hrsz-ú telken működik a Fenyves Sport Club, amelynek tevékenységi körébe tartozik három squash pálya, valamint a wellness és fitness részleg működtetése.



ORTOFOTÓ – forrás: GOOGLE

Az épületegyüttesben eredetileg posztógyár működött a Séd patak vízével meghajtott gépekkel, majd a Komfort Kereskedelmi Vállalat irodákat és raktárközpontot alakított ki, az északi épületrészben két szinten, acél- és fa szerkezetű földem utólagos kiépítésével. Az épületegyüttest a 2000 évek elején átépítették, sportcentrumot és sportszerekkel foglalkozó kereskedelmi központot hoztak létre. A telek jelenlegi használata, az épületegyüttes mai formája, külső megjelenése az átépítés utáni állapotot tükrözi.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – VESZPRÉM – FENYVES SPORTCENTRUM

Az ingatlan 2015-ben a Hit Gyülekezete tulajdonába került. Az új tulajdonos fenntartotta a sportcélú funkciókat, míg a kereskedelmi tevékenységgel érintett épületrészeket részben adminisztratív feladatainak végzésére, részben karitatív tevékenységével összefüggő tárolásra, raktározásra hasznosította. Ennek biztosításához az északi, ötszintes épületrészben történtek kisebb belső átalakítások, felújítások, a külső homlokzati megjelenés változatlanul hagyása mellett.



ALAPTÉRKÉP – térinformatika

A telek és a sportcentrum jelenlegi épülete az Óváros tér és Vár felőli látványban – mintegy 500 m távolságból - a környezetében levő sűrű növényzet takarásában csak kis részben látszik. A tervezett bővítés során megvalósítandó tornaterem leendő épülete ezekből a nézőpontokból a lombos időszakban nem lesz látható, a téli hónapokban a látványa legfeljebb a levél nélküli ágak takarásában érzékelhető.



A fejlesztéssel érintett területre távoli és teljes rálátás a Séd völgy nyugati részén húzódó Méhes utca középső szakaszáról és a felette levő domboldalról nyílik. A látványt ebből a nézőpontból is

megosztja a meglévő növényzetet, valamint a területen levő facsoportosulások. A terület látványának távoli háttérében és környezetében a magaslaton levő városközpont lakóépületei és a beágyazott zöldfelületek láthatóak.



A sportcentrum épületeitől északra jelenleg egy 42x20 m-es sátor biztosítja ideiglenesen és időszakosan a Hit Gyülekezete összejöveteleinek lebonyolítását az istentiszteletek és a családi rendezvények helyszínét. A szociális helyiségek részben az épületben, részben a sátor melletti konténerekben érhetők el. A Méhes utcáról való rálátásban a sportcentrum épületei és a sátor mögött a Fenyves utca keleti oldalán húzódó, helyi természetvédelmi terület intenzív növényzettel borított domboldalának látványa biztosítja a háttérét.

A Méhes és Remete utca csomópontja, illetve a híd felőli látványokban a sűrű növényzet és a fejlesztéssel érintett telek előterében levő ligetes facsoportosulás a nyári és őszi időszakokban teljesen eltakarja az épületeket.



A Fenyves és Remete utcák csomópontjától nyugatra elhelyezkedő, 2352/2 hrsz-ú – volt kertészeti – terület részben beépített a Remete utca 19. sz. alatti helyi értékvédelem alatt álló (eredetileg iroda- és szociális funkciókra használt) épülettel, illetve az utcai telekhatáron levő garázs és tárolóépületekkel.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – VESZPRÉM – FENYVES SPORTCENTRUM

A sportcentrum épületegyüttese előkert nélkül a Fenyves utca nyugati oldalán helyezkedik el. Az utca túloldalán levő meredek domboldal - a déli épületrésszel és a telek bejáratával szemben levő részen – beépített egy teraszosan kialakított, viszonylag nagyméretű lakóházzal. A Fenyves utca keleti oldalán, a Kopácsi út kereszteződésétől a teraszos lakóházig támfalgarázsos kialakítású - a terep adottsága miatt, az utca szintjétől több méter magasságban kialakított - családi házak és többlakásos épületek helyezkednek el. A Fenyves utca keleti oldalának a 36. sz. alatti teraszos lakóház telkétől északra eső szakasza beépítetlen, meredek emelkedésű, sűrű növényzettel borított, helyi természetvédelem alatt álló zöldterület.



A fejlesztéssel érintett – jelenleg két önálló telekből álló - terület két kiépített kapubehajtón keresztül érhető el a Fenyves utcáról: a 2351/7 hrsz-ú, a 21. szám alatt működő sportcentrum területét megközelítő rámpán keresztül, míg az északi, 2350 hrsz-ú telek a teljes terület északi sarkában levő kapubehajtón keresztül.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – VESZPRÉM – FENYVES SPORTCENTRUM

A fejlesztéssel érintett 2351/7 hrsz-ú telek 30%-ban beépített, míg a tőle északra eső, 2350 hrsz-ú terület beépítetlen. Jelenleg a két telken helyezkedik el az ideiglenesen felállított rendezvénysátor és a vizes blokkokat tartalmazó konténer. A telek szintje a Fenyves utca szintjéhez képest, ezen a szakaszon mintegy 2,0-3,5 m mélyen húzódik. A sportcentrumtól délre eső, 2352/2 hrsz-ú telek észak-nyugati sarkában a volt kertészet faiskolai területéből visszamaradt facsoportból álló ligetes terület található, amely északról közvetlenül határos a 2351/7 hrsz-ú telekkel. A Remete és Fenyves utca találkozásától déli és nyugati irányban húzódó 1 ha nagyságú telek nagy része beépítetlen, zöld növényzet és gyeptakaró borítja.

A fejlesztéssel érintett telkek nyugati határán húzódik a Séd patak medre. A patak felett a 2350 és 2304 hrsz-ú telkeket, illetve 2352/2 és 2306/2 hrsz-ú telkeket összekötő hidak húzódnak. Ezen túl a 2352/2 hrsz-ú terület északi határán a 2306/2 hrsz-ú területre vezetően egy gyalogos híd is található.



A sportcentrum épülete két fő részből áll: a déli két szárnyban helyezkedik el a három squash pálya, valamint a fitness és wellness részleg egyes elemei, míg az északi ötszintes épületrész szociális, adminisztrációs, tárolási és hitélethez kötődő tevékenységekkel kapcsolatos funkciókat foglal magába. Az alagsori szinten a Hit Gyülekezete karitatív tevékenységet folytató szervezete, a HISZ helyi csoportjának tárolási és logisztikai feladatait látják el.



2. A TERVEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

2.1.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A vizsgált terület Veszprém városközpontjától mintegy 500 m-re, északra helyezkedik el a Séd keleti partja és a Fenyves utca nyugati oldala között. A településrendezési terv módosításával érintett, 2351/7 hrsz-ú sportcentrum területe *településközpont terület* (Vt), míg a 2350 hrsz-ú terület *kertvárosias lakóterület* (Lke) területfelhasználási kategóriába tartozik. A sportcentrum területével határos, attól délre eső, Fenyves utca és Remete utca sarkán elhelyezkedő, 2352/2 hrsz-ú telek szintén „településközpont terület” (Vt) területfelhasználási övezetbe van besorolva.

A nyugati oldalról határos Séd patak területe *vízgazdálkodási terület* (V) övezetbe tartozik, míg a keleti oldalon húzódó Fenyves utca *közlekedési terület* (Köu) területfelhasználásba sorolt. A Séd patak és Méhes utca közti 2306/2 hrsz-ú telek *különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület* (Kb-Krek) területfelhasználásba tartozik.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)

VEGYES TERÜLETEK

- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Intézményterület vegyes terület (Vi)

GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)
- Ipari terület (Gip)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)
- Légi közlekedési terület (KÖI)

ZÖLDTERÜLETEK

- Közpark, közkert (Z)

ERDŐTERÜLETEK

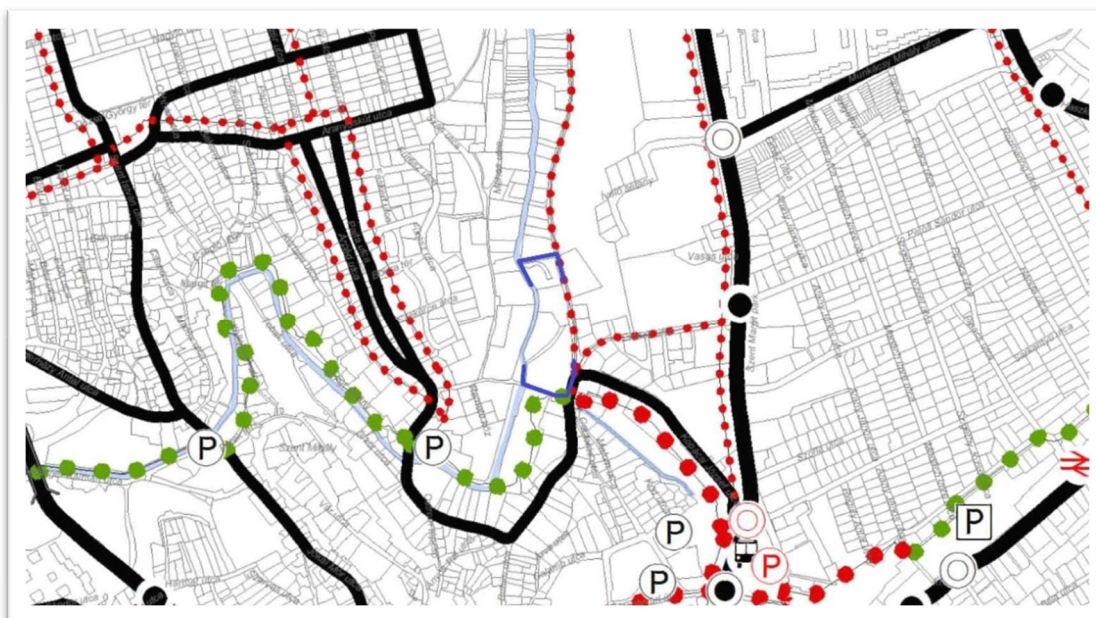
- Védelmi erdőterület (Ev)
- Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
- Gazdasági erdőterület (Eg)
- Közjóléti erdőterület (Ek)

TERÜLETFELHASZNÁLÁS – TSZT részlet

A vele szomszédos, 2306 hrsz-ú ingatlan a Méhes utca nyugati oldalán helyezkedik el és *településközpont terület* (Vt) övezetbe sorolt. A 2350 hrsz-ú telektől északra eső és vele szemben levő, attól nyugatra eső, Séd és Méhes utca közti területek (2349, 2303, 2304 hrsz) *kertvárosias lakóterület* (Lk) övezetbe tartoznak. A fejlesztéssel érintett területekkel szemben a Fenyves utca keleti oldalán levő zöldfelület *védelmi rendeltetésű erő terület* (Ev) övezetbe tartozik.

KÖZLEKEDÉS

A fejlesztési területet közlekedési kapcsolatai jónak mondhatóak, mivel a város észak-déli fő gyűjtőútja, a Jutasi út - a viszonylag rövid, bár nagy emelkedővel bíró - Kopácsi utcán keresztül jól elérhető. A közlekedési nehézségeket mégis a környezetben levő utcák szűkös területei, problémás, helyenként bonyolult csomópontjai, keskeny járdái, az átlagosnál nagyobb lejtői és emelkedői okozzák. A tervezéssel érintett területet közvetlenül az elmúlt években kiépített, a Házgyári útra kicsatlakozó, észak-déli irányú Fenyves utcából lehet elérni. A kialakult telekállapotok és a közlekedési területek mentén levő szintkülönbségek miatt a közlekedési felületek nem, vagy csak kis mértékben növelhetők.



JÓVÁHAGYANDÓ ELEMELK		
megelevő	tervezett	
		Meglevő főút gyorsforgalmi útá fejlesztése
		Országos I. rendű főút
		Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút
		Országos mellékút
		Helyi gyűjtőút
		Fontosabb közúti híd, műtárgy
		Különszintű közúti csomópont
		Fontosabb körforgalmú csomópont
		Fontosabb jelzőlámpás csomópont
		Fontosabb táblás csomópont
		Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

		Jelentős közhasználatú parkolóhely
		Jelentős közhasználatú parkolóház vagy mélygarázs
		Jelentős P+R parkoló (min. férőhely-számmal)
		Országos közforgalmú vasútvonal
		Szintbeni vasúti kereszteződés
		Vasútállomás
		Vasúti megállóhely
		Intermodális csomópont
		Autóbusz-pályaudvar
		Autóbusz-állomás, forduló
		Repülőtér
		Helikopterállomás

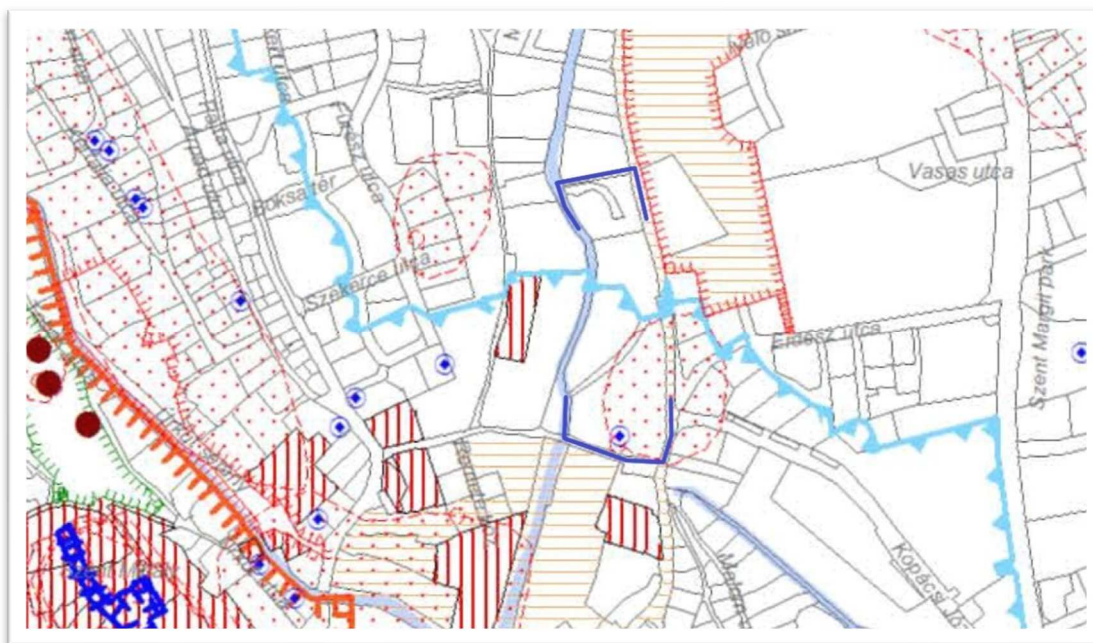
KÖZLEKEDÉS – TSZT részlet

A gyalogos közlekedés jellemzően a közúthálózat egyik oldalán kiépített gyalogos járdákon történik, amely helyenként 1 m-nél is kisebb méretre leszűkül. Dél-nyugati irányból, a Szerelem sziget felől a Séd patak völgyében a Remete hídig, a zöldfelületi sétányokon védett módon és biztonságosan lehet gyalogosan közlekedni.

A kerékpáros közlekedés részben a közutakon, részben a Séd völgyét követő sétányokon keresztül történik. A Fenyves utca nyomvonala kerékpáros fejlesztés nyomvonalaként szerepel a településszerkezeti terv közlekedési tervlapján.

ÉRTÉKVÉDELEM, ÖRÖKSÉGVÉDELEM, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A tervezéssel érintett területen a fejlesztéssel csak részben érintett 2352/2 hrsz-ú déli területen régészeti lelőhely területe lehatárolás van jelölve. A telken található a helyi értékvédelemmel ellátott volt kertészet adminisztrációs és szociális épülete, amely eredetileg majorsági épületként az egyház tulajdonát képezte. Jelenleg az épület funkció és hasznosítás nélkül üresen áll a kertészet megszűnése óta.



ÉRTÉKVÉDELEM, ÖRÖKSÉGVÉDELEM, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM - TSZT részlet

A fejlesztéssel érintett jelenlegi két telek szinte teljes egészében a „C” hidrogeológiai védőövezetbe tartozik, amely nem befolyásolja a terület használatát.

A területtől keletre eső, Fenyves utca melletti összefüggő zöldfelület (2370/1 hrsz) – a területtel szemben levő kisebb méretű folt kivételével – *Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű terület* megjelöléssel szerepel a védelmi korlátozási területek térképen.

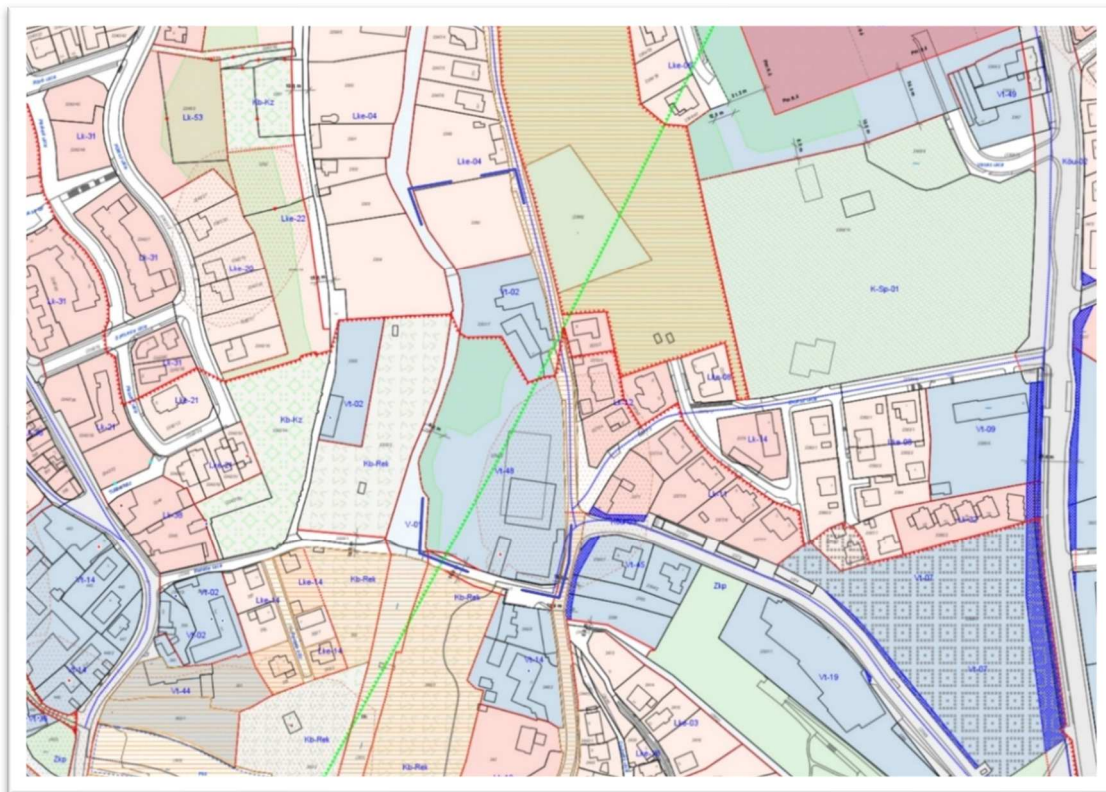
2.1.2. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)

A fejlesztéssel alapvetően érintett 2350, 2351/7 hrsz-ú ingatlanok és a kisebb részben érintett 2352/2 hrsz-ú telek a Remete utcától északra, a Fenyves utca nyugati oldalán, a Séd pataktól keletre eső területrészen helyezkedik el.

A 2351/7 hrsz-ú – jelenlegi állapotában maximális beépítettségű – terület építési övezeti előírása Vt-02, településközpont terület. A tőle északra eső 2350 hrsz-ú ingatlan szabályozási előírása Lke-04, kertvárosias lakóterület. A Remete és Fenyves utca sarkán levő 2352/2 hrsz-ú terület övezeti besorolása Vt-48, településközpont terület. Az ingatlan nyugati határán, a patak mellett a szabályozási tervben *telek zöldfelületként fenntartandó része* jelölés található, amely magába foglalja a korábban kialakult ligetes, fa-csoportos területet.

Az északra eső, szomszédos 2349 hrsz-ú terület övezeti előírása Lke-04, kertvárosias lakóterület. Ugyanebbe az övezet besorolásba tartoznak a Séd patak túloldalán levő ingatlanok (2304, 2303, 2302, 2301 hrsz). A déli területtel szemben, a patak másik oldalán levő 2306/2 hrsz-ú terület övezeti előírása Kb-Rek, különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület. A 2305 hrsz-ú, nyilvántartott műemléki ingatlan – amely a Méhes utca nyugati oldalán beékelődik rekreációs terület észak-nyugati részébe - övezeti előírása Vt-02, településközpont terület.

A sportcentrum épületének nyugati részével és a déli területtel szemben, a Fenyves utca túloldalán levő beépített területek övezeti előírása Lke-12, kertvárosias lakóterület.



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖU)
	Egyéb közúti közlekedési terület
SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
Építési telek, telekre vonatkozó szabályozási elemek	
	Javasolt telekhatár
	Kötelező megszüntető jel
	Javasolt megszüntető jel
	Építési hely
	Telek be nem építhető része
	Telek zöldfelületként fenntartandó része
	Közelekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás
	Építési vonal
Egyéb szabályozási elemek	
	Jelöltés felcíni közforgalmú parkoló határa és főirányjelzője
	Jelöltés felcíni közforgalmú parkoló határa és főirányjelzője
	Kötelező közterületi fásítás
	Meglévő kerékpárút
	Tervezett kerékpárút
	Tartalomterület
	Bontandó épület
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK	
	Veszprém közigazgatási határa
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Utcanev
	Sztírvonal

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
T8ZT-ben alkalmazott területfelhasználási egyvegek azonosítója	
	Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (L-N)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Falusias lakóterület (Lf)
	Településközpont vegyes terület (Vt)
	Intézményterület vegyes terület (Vi)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks)
	Ipari terület (Gip)
	Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
	Oktatási központok területe (K-Okt)
	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eu)
	Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
	Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
	Állat- és növénykert területe (K-Ank)
	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
	Hulladékkezelő, lerakó területe (K-Hull)
	Szennyvízkezelés területe (K-Sz)
	Közelekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Koz)
	Temető területe (K-T)
	Állattenhely területe (K-Ám)
	Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖK)
	Légi közlekedési terület (KÖL)
	Zöldterület (közpark, közpark) (Z)
	Védelmi erdőterület (Ev)
	Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
	Gazdasági erdő (Eg)
	Közelítési erdő (Ek)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Kertés mezőgazdasági terület (Mk)
	Vízgazdálkodási terület (V)
	Természetközeli terület (TK)

VEDELEM, KORLATOZÁS KÖTELEZETTSÉG	
Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem	
	Jogszámban védett műemlék
	Nyilvántartott műemlék
	Műemlék jelentőségű terület határa
	Műemlék környezet (az előzetes térinformatikai adatszolgáltatás alapján)
	Ex lege műemlék környezet
	Történelmi emlékhely
	Régészeti lelőhely területe
	Helyi védett értékek
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Natura 2000 terület
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület - „ex lege” védett táj
	Országos jelentőségű védett természeti emlék - „ex lege” védett barlang / „ex lege” védett forrás
	Országos ökológiai hálózati - Magterület
	Országos ökológiai hálózati - Ökológiai folyosó
	Országos ökológiai hálózati - Pufferterület
	Tájépítési szempontból kiemelten kezelendő terület
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
	Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék

Egyéb korlátozó tényezők	
	Víztermelő kút belső védőterülete
	Víztermelő kút külső védőterülete
	Víztermelő kút külső védőterülete
	Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete
	Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
	Víztermelő kút hidrogeológiai C védőterülete
	Nagyfeszültségű légvezeték védőtávolsága
	Gázvezeték védőtávolsága
	Egyéb védőterület, védősáv, védőtávolság határa
	Belterületi honvédelmi objektum védőtávolsága (200 m)
	Honvédelmi gyakorló és lövész védőtávolsága (500 m)
	Honvédelmi gyakorló és lövész védőtávolsága (1000 m)
	Felszínmozgás-veszélyes területtel érintett telek

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA – SZT részlet

2.1.3. HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ELŐÍRÁSAI

A Remete utca és Fenyves utca találkozásánál levő, 2352/2 hrsz-ú terület építési övezete - beépíthető terület:

Vt-48 – településközpont terület - beépíthető terület

(Z; 2500 m²; 40 %; 10,5 m; 15 %; 16 m; -)

- zártosuló beépítést tesz lehetővé	Z
- legkisebb kialakítható telekterület	2500 m ²
- legnagyobb beépíthetőség	40 %
- legnagyobb épületmagasság	10,5 m
- legkisebb zöldfelület	15 %
- kialakítható telek legkisebb méretei	szé: 16 m; mé: -

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,

- c) *hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- d) *kulturális, közösségi szórakoztató,*
- e) *sport,*
- f) *közlekedést kiszolgáló*
rendeltetésű épület

A telek északi határán húzódik a helyi értékvédelmi terület határa és így a terület a helyi értékvédelmi területen belül helyezkedik el.

A patak mentén a terület nyugati határán *telek zöldfelületként fenntartandó része* jelzés található, amellyel kapcsolatos előírás a HÉSZ 2. Értelmező rendelkezések fejezetben a 2. § 14. pontja alatt és a 20. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások fejezetben a 20. § (2) bekezdésben találhatóak, az alábbiak szerint:

2.§ 14. *Telek zöldfelületként tartandó része: a telek, építési telek azon része, amelyet zöldfelületként kell megtartani, illetve – a telek építési telek használati céljának megfelelő rendezése után – visszarendezni, vagy kialakítani*

20. § (2) *Telek zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területeken:*

- a) *épület kiegészítő rendeltetésű építmény, valamint – közmű-becsatlakozási műtárgy és kerti építmény kivételével – melléképítmény nem helyezhető el,*
- b) *a burkolt felületek aránya legfeljebb 20% lehet,*
- c) *források 50 m-es körzetében, illetve dolomit sziklagyep területeken, valamint eredetileg kertesített, erdőszült, spontán (honos) társulással borított területeken az eredeti növényállományt kell fenntartani,*
- d) *kerti lépcső, rézsű és 0,5 m-nél nem magasabb kerti támfal létesíthető, illetve helyezhető el.*
- e) *Ahol a melléklet 20,0 m-nél szélességű telek zöldfelületként fenntartandó részt jelöl, ott háromszintes növényállományt kell kialakítani oly módon, hogy a csapadékvíz elvezető árok közterület felőli oldalán, annak teljes hosszában az egyoldali 3,0 m-es fenntartási sáv biztosítható legyen.*

Fenyves utcáról nyíló 2351/7 hrsz-ú terület (Fenyves Sportcentrum) építési övezete - beépíthető terület:

Vt-02 – településközpont terület - beépíthető terület

(SZ; 900 m²; 30 %; 5,4 m; 30 %; 16 m; -)

- | | |
|--|--------------------|
| - szabadon álló beépítést tesz lehetővé | SZ |
| - legkisebb kialakítható telekterület | 900 m ² |
| - legnagyobb beépíthetőség | 30 % |
| - legnagyobb épületmagasság | 5,4 m |
| - legkisebb zöldfelület | 30 % |
| - kialakítható telek legkisebb méretei | szé: 16 m; mé: - |
| - településközpont területen elhelyezhető: | |

- a) *igazgatási, iroda,*
- b) *kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,*
- c) *hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- d) *kulturális, közösségi szórakoztató,*
- e) *sport,*
- f) *közlekedést kiszolgáló*

rendeltetésű épület

Fenyves utcáról nyíló 2350 hrsz-ú terület (beépítetlen) építési övezete - beépíthető terület:

Lke-04 – kertvárosias lakóterület - beépíthető terület

(SZ; 700 m²; 20 %; 5 m; 50 %; -; -)

- | | |
|---|--------------------|
| - szabadon álló beépítést tesz lehetővé | SZ |
| - legkisebb kialakítható telekterület | 700 m ² |
| - legnagyobb beépíthetőség | 20 % |
| - legnagyobb épületmagasság | 5 m |
| - legkisebb zöldfelület | 50 % |
| - kialakítható telek legkisebb méretei | szé: -; mé: - |

- kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű
 - e) sport,
- rendeltetésű épület*

A VIZSGÁLT TERÜLETEK SZOMSZÉDSÁGÁBAN LEVŐ TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

A fejlesztéssel érintett területtől északra és patak túloldalán levő, nyugatra eső, szomszédos ingatlanok övezeti előírása (2349, 2348, 2304, 2303, 2302, 2301 hrsz):

Lke-04 – kertvárosias lakóterület – beépíthető terület

(SZ; 700 m²; 20 %; 5 m; 50 %; -; -)

előírásai megegyeznek a 2350 hrsz-ú teleknél ismertetett adatokkal

A fejlesztéssel érintett területtől délnyugatra eső szomszédos ingatlan övezeti előírása (2306/2 hrsz)- beépítésre nem szánt terület:

Kb-Krek – különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület

(kialakult telekméret, 3 %; 7,5 m; 70 %; -, -)

Az övezetben szabadidős tevékenységet és turizmust kiszolgáló vendéglátási, valamint a terület fenntartásához szükséges funkciójú épületek helyezhetők el.

A Méhes utca melletti 2306/2 hrsz terület építési övezete - beépíthető terület:

Vt-02 – településközpont terület - beépíthető terület

(SZ; 900 m²; 30 %; 5,4 m; 30 %; 16 m; -)

Az építési lehetőségek megegyeznek a 2351/7 hrsz-ú területnél ismertetett paraméterekkel.

A Fenyves utca keleti oldalán levő, vizsgált területtől keletre eső lakóterületek övezeti előírásai (2370/2, 2370/3, 2370/4 hrsz) - beépíthető terület:

Lke-12 – kertvárosias lakóterület - beépíthető terület

(O; 900 m²; 30 %; 4,5 m; 50 %; 18 m; 40 m)

Az építési lehetőségek megegyeznek az Lke-04 övezetnél ismertetett paraméterekkel.

A Fenyves utca keleti oldalán levő, vizsgált területtől keletre eső zöldterületek övezeti előírásai ((2369); 2370/1, hrsz) – beépítésre nem szánt terület:

Ev – védelmi rendeltetésű erdőterület – beépítésre nem szánt terület

A védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

2.1.4. A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLETEK ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

A sportcentrum épülete eredetileg posztógyárként működött, amelynek gépeit a Séd patakából leágaztatott malomárok felduzzasztott vize működtetett. A szocializmus éveiben a Komfort Kereskedelmi Vállalat kereskedelmi telephelyként működtette. A Fenyves utca mentén levő, déli épületrészben irodai és szociális funkciók működtek, míg az északi, ötszintes épületben raktározási feladatokat végeztek. Ennek biztosításához az épületben három szinten acél- és fa tartószerkezetű födémeket építettek be, amelyeket a nyugati oldalon levő lépcsőház és a mellette épített teherlift köt össze.

A 2000 évek elején az épületet eladták, majd átépítés és részleges felújítás után sportközpontot hoztak létre benne. A déli két szárnyban három squash pályát, wellness és fitness részleget alakítottak ki. A két épületrészt egy híddal kapcsolták össze, amelyet az utcai szárnyban kialakított kör alakú lépcsőről lehet elérni. A déli szárnyakat az új funkciók miatt teljesen átépítették és felújították.

Az északi épületrészben a harmadik emeleten bemutatótermet és irodákat hoztak létre, az alagsorban téli sporteszközök javítását és karbantartását végezték, míg a többi szinten raktározást alakítottak ki. Az épületrészben a felújítás során kisebb részleges belső átalakításokat végeztek, azonban a külső homlokzatot változatlanul hagyták, felújítás nélkül.

A jelenlegi tulajdonos a déli épületszárnyakban levő sportcentrum működtetését folytatta, míg az északi épületrészben kisebb átalakításokkal részben a karitatív tevékenységéhez szükséges raktározási és logisztikai feladatait végzi, részben adminisztratív, szociális funkciókat és hitéleti tevékenységéhez kötődő tevékenységeket látja el. Az épület külső megjelenésében a 2000 első éveiben történt felújítás óta változás nem történt.



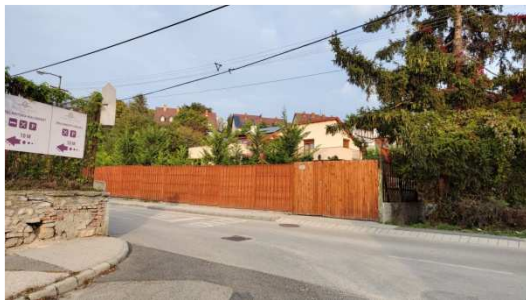
A sportcentrum épületegyüttese előkert nélkül feszül a Fenyves utca nyugati oldalára. Az eredeti funkcióból következően magasságával, nagy tömegével, különálló telepítésével egyedülállóan emelkedik ki a környezetéből. Az északi épületszárny leromlott homlokzatán megjelenik az eredeti, értékes vakolatarchitektúra, a különböző felületi textúrák váltakozása, az ablakok és oromfalak keretezései. Az északi oldalon láthatók még az elbontott toldaléképület csatlakozásának nyomai. Az épületegyüttes tágabb környezetében nincs más beépítés, így nagy méreteivel, karakteres megjelenésével meghatározó eleme az Aranyosvölgy épített és természetes környezetének.



A fejlesztéssel kis részben érintett 2352/2 hrsz-ú déli területen levő helyi védett épület, amelyben a volt kertészet adminisztrációs és szociális funkciói működtek nincs használatban, így állapota nem kielégítő. A jelenlegi megjelenésben dominál a futónövényzet, amely jelentős mértékben eltakarja az eredeti homlokzati felületeket. Az épület közvetlenül a Remete utca északi oldalán helyezkedik el az utca tengelyére merőleges gerincű nyeregtetős kialakítással. A kert felőli részén egy kisebb gerincű esetlegesen illeszkedő bővítés található.



A vizsgált terület szomszédságában a Fenyves utca keleti oldalán szabadon álló beépítéssel egy- és többlakásos lakóépület található, magastetős kialakítással, vegyes építészeti megjelenéssel. A nagy szintkülönbségek miatt az épületek földszintjei több méterrel az utcaszint felett kerültek kialakításra és az előkertben térszín alatti támfalgarázsokat építettek.





A tervezéssel érintett területtől északra eső területen a Fenyves utca nyugati oldala az elmúlt években családi házakkal épült be. Az oldalhatáron álló, előkertes beépítésű épületek itt is vegyes megjelenésűek a városképi látványban, amelyet az intenzív növényzet jótékonyan finomít. A Fenyves utca keleti felének sűrű növényzettel fedett domboldala kellemessé teszi az utca képének összhatását.



A vizsgálattal érintett területtől távolabb helyezkedik el a műemléki védettségű 2306 hrsz-ú terület és rajta levő „papok pincéjeként” ismert, kétszintes lakóház. Az épületet az elmúlt évtizedekben több ütemben részben felújították, belső átalakításokat végeztek benne, azonban a homlokzatainak, külső felületeinek végleges formában történő kialakítása még nem történt meg. Az épület a Méhes utca keleti határán helyezkedik el. Az utca felől egyszintes, utcával párhuzamos gerincű nyeregretetős tömege – a szintkülönbség miatt – az udvara felől már két teljes szintes épületként jelenik meg. A többszöri átépítés miatt nehezen állapítható meg, hogy a jelenlegi külső formája, vakolatarchitektúrája, tagozatai, nyílászárói mennyire tükrözik vissza a védett épület eredeti településképi megjelenését.



2.1.5. A TERÜLET TULAJDONI VIZSGÁLATA, TELEKVISZONYOK

A tulajdoni vizsgálat az Önkormányzattól kapott adatszolgáltatás alapján, a 2022. októberi adatok szerint történt. A tulajdonviszonyok az alábbi kategóriák szerint kerültek megvizsgálásra: magán tulajdon (társasház tulajdon) gazdasági társasági, egyházi, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok.

A TTT készítésével érintett területen és annak környezetében az alábbi ingatlanok találhatóak:

Hrsz.	Telekterület ha.m ²	Terület-használat	Tulajdonos	Megjegyzés
2351/7	2923	kivett telephely	egyházi tulajdon	-
2350	2776	kivett beépítetlen ter.	egyházi tulajdon	-
2352/2	1.0428	kivett lakóház udvar, 2 üzemi épület	egyházi tulajdon	E-ON vezetékjog
2352/1	63	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	egyházi tulajdon	E-ON vezetékjog
2306/1	285	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	egyházi tulajdon	E-ON vezetékjog
2306/2	6079	kivett kertészet	egyházi tulajdon	E-ON vezetékjog
2349	2404	kivett lakóház, udvar és 2 melléképület	magántulajdon	E-ON vezetékjog
2303	1051	kivett beépítetlen terület	egyházi tulajdon	-
2304	3666	kivett beépítetlen terület	egyházi tulajdon	-
2355/2	1.0443	kivett helyi közút (Fenyves utca)	Veszprém MJV Önkormányzata	E-ON vezetékjog egyéb ép. korl.
2246	1792	kivett helyi közút (Remete utca)	Veszprém MJV Önkormányzata	E-ON vezetékjog

Egyéb adatok és a térképi megjelenítés a T-04 TELEK ÉS TULAJDON VIZSGÁLAT című tervlapon található.

2.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

2.2.1. GÉPJÁRMŰFORGALOM

A fejlesztési területet képező telkek gépkocsival közvetlenül a Fenyves utcáról érhetők el, a kiépített kapubejárókon keresztül. Az észak-déli elhelyezkedésű utca keleti irányból a Kopácsi utcán keresztül a Jutasi útról, mint a város észak-déli sugárirányú fő gyűjtőútjáról közelíthető meg. Nyugati irányból az utca déli vége az egyirányú Árpád utca felől a Pajta utca érintésével a Séd patak kanyarulatával párhuzamosan haladó Deák Ferenc utcán keresztül érhető el. A Fenyves utca két forgalmi irányból közlekedhető, azonban a keleti oldalán levő meredek domboldal miatt keskeny forgalmi sávokkal kiépített. A Házgyári útra csatlakozó északi végének Roboz híd utáni utolsó szakaszán levő aszfalterítés nem rendelkezik időtálló alappal.

2.2.2. GYALOGOS FORGALOM

A gyalogos járda a Fenyves utca érintett szakaszán az utca nyugati oldala mellett van kiépítve. A járda szélességi mérete változó, a Kopácsi úti csatlakozás közelében helyenként az 1 m szélességet sem éri el. Az utcában - a fejlesztési területtől északra eső részén - a gyalogos járda a változó szélességű úttest nyugati oldalán, döntött szegéllyel került kiépítésre. Az autóbusz pályaudvar felől a terület gyalogos megközelítése a Kopácsi út déli oldal mellett húzódó járdán keresztül történik. Nyugati irányból a Remete utca és híd mentén nincs kiépített járda, így a gyalogos megközelítés csak az Árpád és Pajta utcák irányából a Deák utca és a Fenyves utca déli szakasza melletti szűkös járdákon keresztül lehetséges. A Benedek hegy északi irányából a terület a Roboz híd keleti végéig védett gyalogos útvonalon is megközelíthető a Serelem szigeten és a Séd völgyében kiépített közparki sétányok érintésével.

2.2.3. KERÉKPÁROS FORGALOM

A terület kiépített kerékpárúton keresztül nem közelíthető meg, csak a fent felsorolt közutak használatával. A Séd patak nyomvonalát követő, Benedek hegy dél-nyugati oldalából kiinduló közparki sétányok érintésével, a gyalogos forgalommal közös felületeken, a kerékpáros közlekedés védett útvonalon lebonyolítható. A Fenyves utca a belváros elérését és északi irányba történő elhagyását biztosító kerékpáros közlekedésre a településszerkezeti terv közlekedési tervlapján ki van jelölve.

2.2.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A helyi közösségi közlekedést képező Jutasi úti – az autóbusz pályaudvar közelében levő - helyijáratú autóbuszmegálló a Kopácsi út melletti járdán 10-15 percen belül elérhetőek. A Jutasi utat a legtöbb helyijárat érinti, így a város különböző részébe, valamint az út északi végében levő vasútállomásra rövid gyaloglás után viszonylag könnyen el lehet jutni a helyi autóbusz járatokkal. Ezen túl a Deák Ferenc utca és Kopácsi utca érintésével kisebb méretű buszokkal közlekedő kisebb két járat is elérhető, rövidebb gyaloglás után. A helyközi járatokat működtető, Jutasi út mellett elhelyezkedő központi autóbuszpályaudvar 10-15 perces gyaloglással szintén elérhető.

2.3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK

2.3.1. VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS

Ivóvíz ellátás

A fejlesztéssel érintett terület vízellátása megoldott. A tervezett bővítéshez nincs szükség a belső hálózat fejlesztésére, mert a meglévő vezetékhálózat és rendelkezésre álló vízmennyiség elegendő a teljes beépítés ellátásához. A tűzvíz hálózat esetleges bővítési igényét a részletes tervezés során kell vizsgálni. Tűzcsap jelenleg a 2351/7 hrsz-ú ingatlan kapubehajtója közelében, a Fenyves utcai járda mellett van kiépítve.

Szennyvíz elvezetés

A sportcentrum szennyvíz ellátása szintén megoldott. A 2351/7 hrsz-ú telek dél-nyugati sarkában levő szennyvízátemelő műtárgyon keresztül, a Séd pataktól nyugatra eső ingatlanokon húzódó, észak-déli irányú városi szennyvíz gyűjtővezetékbe csatlakozik a belső szennyvíz vezeték

hálózat. Ezen túl a Fenyves utcában is van kiépített szennyvízcsatorna hálózat, amely szintén alkalmas a keletkezett szennyvíz befogadására.

Csapadékvíz elvezetés

A Fenyves utca burkolata alatt van kiépített csapadékvíz hálózat. Az utcai épületszárnyakon keletkező csapadékvíz az utcai csapadékvíz rendszerbe van bevezetve, míg a mélyebben levő udvari épületrészekben keletkezett csapadékvíz, összegyűjtés után közvetlenül a Séd patakba van bevezetve. A belső parkolók burkolt felületén keletkező csapadékvíz olaj és zsírfogón műtárgyakon keresztül szintén a Séd patakba kerül.

2.3.2. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A fejlesztéssel érintett területek és sportcentrum villamos közműellátása jelenleg az E-ON közműhálózatáról biztosított. A dél-keleti épületszárny tetején napelemek és napkollektorok is segítik az energiaellátást.

2.3.3. GÁZELLÁTÁS

A Fenyves utcában van kiépített gázvezeték hálózat. Erre csatlakozik a jelenlegi épületegyüttes belső hálózata.



EGYESÍTETT KÖZMŰTÉRKÉP – térinformatika

Jelmagyarázat: — vízvezeték hálózat
 — csapadékvíz hálózat
 — elektromos hálózat
 — gázvezeték hálózat
 — szennyvízvezeték hálózat

2.4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A tervezéssel érintett területen és környezetében, a Séd patak melletti völgyben az átlagosnál intenzívebb és gazdagabb növényzetállomány található. A fejlesztéssel érintett 2351/7 hrsz-ú telken – az intenzív használatból következően – kisebb méretű zöldfelületek találhatóak. A kialakított parkolók melletti zöldfelületen jellemzően a patak partján található néhány nagyméretű fa. Az északi, 23350 hrsz-ú területen jellemzően szintén a patak partján van gyepes terület és elszórtan néhány fa. A fejlesztéssel csak telekkiegészítésként érintett, 2352/2 hrsz-ú, volt kertészet területén, az üvegházak helyén sík füves zöldfelület, míg a Séd patak partja mellett facsoportok és ligetes megjelenésű erdősült növényzet található.



A patak túloldalán levő, 2306/2 ingatlanon – részben a kertészeti tevékenységből visszamaradó – jó állapotú és kellemes látványú, változatos növény- és facsoportosulások alakultak ki, amelyek kellemes zöldfelületi környezetet biztosítanak a rekreációs célú használatban.

A területbe benyúló, 2306 hrsz-ú, beépített ingatlan kertje szintén jó megjelenésű, intenzív növényzettel rendelkezik. Az északra eső – az 1990 évek végéig még beépített – Méhes utca szintjétől mintegy 3 m-rel alacsonyabban levő, 2304 hrsz-ú sík területen, a bontások után füves zöldfelület alakult ki. A további északi, 2303, 2302, 2301 hrsz-ú területeken levő lakóépületeket részben elbontották, a terepet rendezték, így ezeken a telkeken is jellemzően fűvel borított, gondozott zöldfelületek láthatóak kisebb facsoportokkal, fákkal, bokrokkal.



A tervezett bővítés területeitől keletre eső településrészen, a Jutasi út felé emelkedő, meredek domboldalon a helyi természetvédelmi terület intenzív növényzete látható. Ez a zöldfelület a Fenyves utca keleti oldalán a sportcentrum bejáratával szemben levő családi házas telektől egészen a Házgyári utcai csatlakozásig tart.

A Kopácsi utca kereszteződésétől a zöldfelület déli határáig tartó lakóházas beépítésben szintén dominál az épületek előkertjében telepített növényzet látványa a támfalgarázsok felett.



2.5. ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

A fejlesztéssel fő részben érintett két terület (2351/7, 2350 hrsz) nem áll sem helyi, sem országos értékvédelem alatt és a régészet védelem sem érinti.

A részben telek kiegészítéssel és szabályozási módosítással érintett, 2352/2 hrsz-ú ingatlan keleti oldalának nagy része régészeti lelőhely területére esik. Északi telekhatárán húzódó szabályozási tervi és településképi jelölés alapján a telek teljes egészében beletartozik a helyi értékvédelemi területbe. A Fenyves utca 19. szám alatti területen levő, Remete utca déli határán álló, volt kertészeti épület helyi védelem alatt áll. Az épület 1765-ben építették, alsó szintjén a korra jellemző barokk stílusban, donga- és hevederes csehsüveg boltozatos terek kialakításával, a padlástérben terménytárolási lehetőség biztosításával. 1950-ben államosították, a 20. század második felében az épületet átalakították, főpárkányát elbontották, padlástérét megemelték és beépítették. Eredetileg egyházi majorsági épület funkcióját töltötte be, amelyet az építés utáni időszakokban haszonbérbe adtak. A településképről védelméről szóló, 23/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet 2. mellékletében a helyi védett épületek és elemek között 73. sorszámmal, 2076 nyilvántartási számon szerepel az épület. A védelem indokaként a leírás HB megjelöléssel, a külső homlokzati elemek, belső elrendezés és boltozatos terek megoldásait tartalmazza.



A vizsgált terület közelében, a 2305 hrsz-ú területen levő épület országosan nyilvántartott műemléki listában „gazdasági épület” megjelöléssel, 4681 törzsszámmal, 10648 azonosító számmal, 1958 védettségi évvel szerepel.



A fejlesztésekkel érintett területekkel szemben, a Fenyves utca keleti oldalán találhatóak a (2369) és 2370/1 hrsz-ú, intenzív növényzettel fedett zöldterületek, amelyek helyi természetvédelmi területként szerepelnek a településrendezési tervben és az erdők nyilvántartásában is fel vannak tüntetve védelmi elsődleges rendeltetésű területként.

3. A TERÜLET FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

3.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

A telepítési tanulmányterv alapozza meg a sportcentrum „A” kategóriás, teremlabdajátékok lebonyolítására is alkalmas tornateremmel való bővítésének lehetőségét biztosító településrendezési eszközök módosítását. A bővítéshez szükség van a jelenleg beépített 2351/7 telek megnövelésére, amely az azonos tulajdonban levő, szomszédos, nem beépített 2350 hrsz-ú telek területével együtt érhető el. A fejlesztés során kiemelt cél, hogy olyan méretű csarnok bővítés valósuljon meg, amelyben kézilabda és egyéb labdajáték edzések és kisebb mérkőzések lebonyolíthatóak, segítve a városban felmerülő ilyen jellegű igények kielégítését. A tornaterem belső terét akár három részre leválaszthatóan is ki lehet alakítani, amellyel – igény esetén – egy időben több iskolai tornaóra megtartására is lehetőség nyílhat. A tornaterem továbbá úgy kerül kialakításra, hogy alkalmas legyen egyházi rendezvények, istentiszteletek, közösségi események, családi napok lebonyolítására is.

A tervezett funkcióbővítés megvalósításhoz szükség van a déli, 2352/2 hrsz-ú telekből mintegy 300 m² mértékű telek kiegészítésre, amelyet a településrendezési terv megfelelő módosításával lehet megalapozni. A kedvező beépíthetőség biztosítása és a fejlesztési terület jó megközelíthetősége érdekében a sportcentrum jelenlegi kapubehajtója melletti, különálló,

földszintes műhely- és tárolóépület, valamint az épülethez ragasztott, udvari, földszintes toldaléképület elbontásra kerül. A meglevő és tervezett funkciókat kiszolgáló gépjárműforgalom lebonyolítását és parkolási igényeit a terület belső egyirányú útja és a halszállás elrendezésű parkolóhelyek biztosítják. A gyalogos megközelítés több irányból is lehetséges: a sportcentrum jelenlegi Fenyves utcai és belső udvari bejáratai megmaradnak, a bővítéssel kialakuló tornaterem utcáról és udvari szintről történő megközelítését új bejáratok biztosítják.

Az Önkormányzat képviselőivel történt egyeztetés alapján a fejlesztési célok megvalósítása érdekében a településrendezési tervek és eszközök módosításával kapcsolatosan az alábbi főbb szempontok körvonalazódtak:

- a sportcentrum „A” kategóriás tornateremmel való bővítése támogatható fejlesztési cél a kérelmező tulajdonában levő telkeken,
- a telkek összevonhatósága érdekében a településrendezési tervek (TRT) és eszközök módosításának folyamata, egységes, új településközpont terület (Vt) területfelhasználásba sorolással megindítható,
- a módosítás elindításának feltétele a Kérelmező és Önkormányzat közötti településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése és a módosítás megalapozásához szükséges települépitési tanulmányterv (TTT) elkészítése,
- a módosítással kapcsolatos tervezési és egyéb költségek a kérelmezőt terhelik, beleértve a TTT és TRSZ elfogadásával megindított településrendezési terv módosításának tervezési költségeit, amelyet háromoldalú szerződés keretében Költségviselőként Kérelmező finanszíroz,
- a TRT településszerkezeti tervét (TSZT), szabályozási tervét (SZT) és Helyi építési szabályzatát (HÉSZ) úgy kell módosítani, hogy az övezeti paraméterek átmenetet képezzenek a déli Vt-48 településközpont terület övezetbe sorolt ingatlan és északra eső Lke-04 kertvárosias lakóterületi övezetbe sorolt családi házas beépítésű területek építési előírásai között,
- a lakóterület felőli védelem érdekében a telekhatártól 15 m távolságban építési határt kell jelölni, amelyen túl beépítés nem nyúlhat,
- a beépíthetőség nem haladhatja meg a 35%-ot, a minimális zöldfelület 30%-nál nem lehet kisebb,
- a meglevő épületegyüttes tényleges épületmagasságát – a melléképületek bontása után – kialakult állapotúnak kell tekinteni, az nem növelhető, míg az övezetre meghatározott épületmagasság számítását csak az új bővítésre vonatkozóan kell figyelembe venni és ez nem lehet több 7,5 m-nél,

3.2. BEÉPÍTÉSI TERV (314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 7. MELLÉKLET 2. PONTJA SZERINT)

3.2.1. A TERÜLET SZERKEZETE, TELEKALKÍTÁSI JAVASLAT

A sportcentrum bővítésére irányuló fejlesztési cél telekösszevonással és nagyobb egységes szerkezetű terület kialakításával valósítható meg. Ennek figyelembevételével a telektömb belső szerkezete úgy változik meg, hogy beépített területtől északra eső beépítetlen területen valósul meg az új beépítés nagyobb hányada és lakóterületi övezetből településközponti övezetbe kerül

átsorolásra. Az északra eső lakóterület védelme érdekében az északi telekhatártól számított 15 m-en túli területet nem lehet beépíteni. A sportcentrumtól délre eső területen kis mértékű szerkezeti változást jelent a mintegy 300 m² telek kiegészítési igény.

A fejlesztéssel érintett egységes terület közúti közlekedési kapcsolatai nem változnak, a meglevő két kapubejárat biztosítja a terület gépjárművel történő megközelíthetőségét és elhagyását. A meglevő utcai és udvari gyalogos kapcsolatok változatlanul megmaradnak, az új beépítés során egy utcai és egy udvari új gyalogos bejárat kerül kialakításra.

Az egységes szerkezeti kialakítás lehetővé teszi a 2351/7 és 2350 hrsz-ú, két fő fejlesztési terület egy ingatlanná történő összevonását és az egységes beépítés megvalósítását. A megfelelő telekméret és az utcáról történő jobb megközelítés érdekében a délről szomszédos, 2352/2 hrsz-ú telek mintegy 300 m² része telek kiegészítésként a fejlesztési területhez kerül becsatolásra.

A telekalakítási javaslat a T-06 TELEKALAKÍTÁSI JAVASLAT című tervlapon látható.

3.2.2. TERÜLETHASZNÁLAT, FUNKCIÓK

A fejlesztési területen tervezett funkcióbővítéssel a sportcentrum squash pályákat, fitness és wellness részleget, tornaszobát működtető tevékenységi köre kibővül, a sport célú funkciók tornateremben lebonyolítható labdajátékokkal és egyéb sport tevékenységekkel gyarapodnak. Az új csarnok alkalmas karitatív-, hitéleti- és közösségi célú használatra is, amely szintén beletartozik a tulajdonos tevékenységi körébe. Ilyen módon mind az épületegyüttes, mind a terület sport-, rekreációs-, jószolgálati- és egyházi közösségi tevékenységekre széleskörűen használható.

A funkciók kiszolgálásához szükséges úthálózat, parkolók a fejlesztési területen belül biztosíthatóak. A zöldfelület minél nagyobb mértékű megtartása érdekében a parkolóhelyek gyepárcsos kialakításúak, négy parkolóhelyenként egy lombos fával telepítve. Az érintett terület környezetében levő, délre és nyugatra eső beépítetlen, nagy zöldfelületekkel rendelkező telkek szintén a fejlesztő tulajdonában vannak. Ezeken a területeken nagy városi rendezvények esetén (pld Veszprémfeszt) rendszeresen parkolási lehetőségeket biztosít a tulajdonos.

A tervezett beépítés megoldásai és környezte a T-07 ÁTNÉZETI HELSZÍNRAJZ című tervlapon láthatóak.

3.2.3. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A fejlesztéssel érintett terület teljes nagysága a telekalakítás után mintegy 6000 m² nagyságú lesz. A meglevő épületegyüttes bruttó beépítési nagysága 773 m² a bontásra szánt műhely és raktárépület, valamint nyugati toldaléképület területe nélkül. A tornaterem, valamint a régi és új épületrészt összekapcsoló szárny tervezett bruttó beépített területe 1324 m². A teljes tervezett beépítés nagysága a sportcentrum jelenlegi épülete bejáratának kialakításával együtt bruttó 2097 m², amely 34,9 %-os beépítettséget jelent.

A sportcentrum épületegyüttesének északi szárnyához az új tornaterem egy összekötő épületrészen keresztül szervesen kapcsolódik, biztosítva a telek belsejéből és az utcáról való megközelítést, valamint a meglevő épület alagsorával és földszintjével való összeköttetést. A tornaterem öltözőket, vizes blokkokat tartalmazó kiszolgáló részei a meglevő épület alagsorában

és földszintjén – az épület egyéb részeitől leválaszthatóan és a tornateremhez csatolva - kerülnek kialakításra. A Fenyves utca szintje 2-3,5 m-rel van magasabban, mint az új beépítés szintje, amely lehetővé teszi, hogy a tornaterem keleti hosszoldalán galériás lelátó kerüljön kialakításra, az utcáról szintbeni megközelíthetőséggel, lépcsőzetesen kialakítva, három sorban mintegy 200 ülőhellyel. A régi és új épületrész közötti előtérben kerül elhelyezésre a tornaterem szintjeit a meglévő épület szintjeivel összekötő egyeneskarú lépcsőrendszer. Az utca és telek belső területe közti mintegy egyszintnyi szintkülönbség lehetővé teszi, hogy a tornatermet „L” alakban körülölelő galéria és lelátó a Fenyves utca szintjéről közvetlenül megközelíthető, míg az udvari bejáraton keresztül a tornaterem előlépcső nélkül elérhető. Közösségi rendezvények során így a nagyterem akadálymentesen is megközelíthető. A tornaterem előterének földszintjén – a Fenyves utcai bejárat térszíne alatt – kerül kialakításra a kétnemű vizes blokk és az akadálymentes használatot biztosító mosdó.

A tornaterem magas tömegét az utca felől a 2-3,5 m szintkülönbség miatti lesüllyesztés és a hosszoldalon kialakított lelátó galéria földszintes tömege finomítja. Az udvar felőli magas homlokzatot az alul elhelyezkedő bevilágító üvegfalat nyugatról árnyékoló földszintes tornác osztja meg, ezen az oldalon is megtörve a tornaterem jellegéből adódó magasságot és nagy homlokzati felületet.

Az építés során a meglévő épületegyüttes északi szárnya is felújításra kerül, különös tekintettel a külső homlokzatának energetikai és építészeti megújítására olyan módon, hogy minél teljesebb mértékben megjelenjen az eredeti épület finom architektúrája. A két épületrész – a jellegzetesen más építészeti-, szerkezeti követelmények és funkcionális elrendezés miatt - mind tömegében, mind megjelenésében eltér egymástól, ezt az építészeti kialakítással, homlokzati megoldásokkal úgy érdemes erősíteni, hogy a meglévő épületrészek és az új beépítés egységes épületegyüttesként harmonikus megjelenésű legyen a településképpen.

A terület fő belső közlekedési eleme - a meglévő kapubehajtókon át a közútra csatlakozó - déli irányból északra tartó egyirányú út, amelyre az 51 parkolóhely és 2 akadálymentes parkoló halszállás elrendezéssel vannak felfűzve. A parkolók gyeprácsos kialakításúak négy parkolónként egy lombos fa telepítésével. A két ingatlan gépkocsival jelenleg is a Fenyves utcáról közelíthető meg a meglévő kapubehajtókon keresztül, amely a fejlesztés során is megmarad. A déli kapubehajtó bejárat helye a fejlesztés során kis mértékben módosul, a rámpa kedvezőbb lejtéviszonyainak és jobb geometriai elrendezésének kialakítása érdekében. Az északi részen kialakítandó rámpán és a meglévő kapubehajtón keresztül lehet elhagyni a Fenyves utcán keresztül a területet.

A terület kedvezőbb beépítési lehetőségeinek és jobb nyomvonalú belső közlekedés biztosításának érdekében az előzetes elképzelések szerint a saját tulajdonú déli telekből mintegy 300 m² nagyságú terület a fejlesztési területhez kerül átcsatolásra. A tervezett beépítés megvalósításához a sportcentrum jelenlegi gépkocsis bejárata melletti földszintes melléképülete és az udvari részen hozzátoldott tárolóépülete elbontásra kerül. Ezzel a megoldással kiváltható a sportcentrum jelenlegi gépkocsis megközelítése, amely a belső udvaron és szűkös fedett áthajtón keresztül vezet a terület udvarban kialakított parkolóhoz.

A tervezett beépítés - a legfontosabb beépítési adatokkal együtt – T-08 BEÉPÍTÉSI JAVASLAT tervlapon található.

3.3. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

A településrendezési terv és eszközök módosításának koncepciója abból indul ki, hogy a fejlesztéshez szükséges nagyobb telekméret a 2351/7 és 2350 hrsz-ú telkek összevonásával, valamint a 2352/2 hrsz-ú déli telekből cca. 300 m² területrész becsatolásával jöjjön létre. Ehhez szükség van a településszerkezet és övezeti szabályozás egységesítésére a három telekrész vonatkozásában. A módosítási igény másik célja, hogy a fejlesztési elképzelés megvalósításához szükséges beépítési- zöldfelületi és épületmagassági paraméterek megfelelőek legyenek a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban. Ennek érdekében olyan egységes építési övezet meghatározása szükséges, amely lehetővé teszi a beépítési elképzelés megvalósítását, ugyanakkor átmenetet képez a déli terület településközponti előírásai és az északi lakóterület övezeti előírásai között.

3.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A fentiek alapján a 2350 hrsz-ú telek esetében a területfelhasználás *kertvárosias lakóterületről településközpont területre* változik, míg a sportcentrum 2351/7 hrsz-ú területének és a 2352/2 hrsz-ú telek kiegészítéssel érintett területrészének területfelhasználása változatlanul *településközpont terület* marad.

3.3.2. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Az érintett telkek építési övezeteinek javasolt változásai a szabályozási tervben:

- a 2350 hrsz-ú telek építési övezeti előírása Lke-04 (SZ; 700 m²; 20%; 5 m; 50%; 16 m; -) övezetről új, Vt-69 (SZ; 900 m²; 35%; 7,5 m; 30%; 16 m; -) előírásra változik,
- 2351/7 hrsz-ú telek építési övezeti előírása Vt-02 (SZ; 900 m²; 30%; 5,4 m; 30%; 16 m; -) övezetről új, Vt-69 (SZ; 900 m²; 35%; 7,5 m; 30%; 16 m; -) előírásra változik,
- 2352/2 hrsz-ú telek 300 m² részének építési övezeti előírása Vt-48 (Z; 2500 m²; 40%; 10,5 m; 15%; 16 m; -) övezetről új, Vt-69 (SZ; 900 m²; 35%; 7,5 m; 30%; 16 m; -) előírásra változik,
- a 2350 és 2351/7 hrsz-ú telkek közös határán megszűnik az *övezeti határ* jelölés és felkerül a javasolt *megszűnő telekhatár* jelölés,
- a 2350 és 2349 hrsz-ú telkek közös határán új *övezeti határ* jelzés kerül feltüntetésre,
- a 2349 hrsz-ú telek déli határával párhuzamosan, attól 15 m-re déli irányban új *építési határ* jelölés kerül feltüntetésre,
- az új Vt-69 övezetben *épületmagassági lehatárolás* kerül feltüntetésre, a meglevő beépítés északi vonalán,
- a 2352/2 hrsz-ú telek kiegészítéssel érintett, 2351/7 hrsz-ú telekkel közös határán megszűnik az *övezeti határ* jelölés és átkerül a kiegészítés után kialakuló új közös telekhatárra, egyben az eredeti közös határra *megszűnő telekhatár* jelölés kerül feltüntetésre,
- a *helyi védett terület határa* áthelyezésre kerül a 2352/2 és 2351/7 hrsz-ú telkek tervezett új közös telekhatára,

- a 2352/2 hrsz-ú telek kiegészítéssel érintett, a jelenlegi 2351/7 hrsz-ú telekhez csatolandó részén megmarad a *telek zöldfelületként fenntartandó része* jelölés.

A szabályozással összefüggő megoldások a T-05 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT tervlapon láthatóak.

3.3.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) az alábbiak szerint javasolt módosítani, illetve kiegészíteni:

1. Az új *településközpont területe* övezeti előírás miatt az *1. melléklet, 5. Településközpont terület* táblázata kiegészül egy új, 71. sorral az alábbiak szerint:

	A övezeti jel	B beépítési mód	C min. telek- méret m ²	D max. beépítés %	E max. épületma- gasság m	F min. zöldfelület %	G min. telekszéles- ség m	H min. telekmély- ség m
71.	Vt-69	SZ	900	35	7,5	30	16	-

2. HÉSZ 29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások fejezet 29.§ az alábbi új (15) bekezdéssel egészül ki:

29.§ (15) Vt-71 övezetben jelölt *építési határvonalon* túl a szomszédos telekhatár irányába beépítés nem valósítható meg. Az övezetben jelölt *épületmagassági lehatárolás* jelzéstől északi irányban az övezetre előírt épületmagasságot kell figyelembe venni, míg a délre eső épületrészen a kialakult épületmagasság nem növelhető.

3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

3.4.1. GÉPJÁRMŰFORGALMI FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A fejlesztési terület közúton történő megközelítése és elhagyása a meglévő csatlakozási pontokon történik. A belső feltáró út déli irányból északi irányba egyirányú, a terület két végpontján meglévő kapubehajtókon keresztül csatlakozik a Fenyves utcára. A déli kapubehajtó helye kis mértékben módosul, a telekre történő belépés ésszerűsítése és hosszabb rámpa kialakítása érdekében. A behajtó helyének változtatásával kiváltható a jelenlegi, szűkös, kétirányú közlekedéssel terhelt meredek bejáró, amelyen keresztül a keskeny belső udvarba, valamint a rosszul belátható, épület alatti átjáró érintésével az udvari parkolókhöz lehet eljutni.

Az egyirányú belső út kialakításával biztonságosabbá tehető a terület megközelítése és elhagyása, egyértelmű a közlekedés vonalvezetése, kényelmesebb és egyszerűbb a parkolóhelyek használata. A belső útról biztosítható a meglévő épületegyüttes belső udvarának gépjárművel történő elérhetősége a fedett átjárón keresztül, illetve a tervezett tornaterem északi végén kialakított gazdasági bejáráshoz való csatlakozás is.

A belső úthálózat lehetővé teszi a Séd patak felett levő egy nyomsávú hídon való átközlekedést is a nem beépített nyugati területeteken, amelyeken időszakos parkolási lehetőség biztosítható.

3.4.2. GYALOGOSFORGALOM KIALAKÍTÁSA

A fejlesztéssel érintett terület külső gyalogos kapcsolatai a Fenyves utca nyugati oldalán kiépített járdán keresztül adóttak. Jelenleg a sportcentrum egyrészt az utcáról közvetlenül is elérhető, másrészt a gyalogosan is használt kapubehajtón keresztül, a sportcentrum alsó szintjén levő bejárat érintésével közelíthető meg. A fejlesztés során a jelenlegi kapubehajtó megszűnik, áthelyezésre kerül és így a belső udvar felé csak felületen gyalogos forgalom működik a jelenlegi bejárat rálépés helyén. Ezzel a megoldással az alsó szinten levő bejárat kizárólagosan gyalogosan érhető el, keskenyebb burkolt felületen, amely biztonságos, védett megközelítést biztosít. A belső udvar és az épület alatti áthajtón keresztül a hátsó kert és parkolók szintén ugyanazon az elválasztott gyalogos felületen érhetők el.

Az új csarnok két irányból, különböző szinten érhető el gyalogosan: egyrészt a Fenyves utcáról közvetlenül a jelenlegi épület északi végénél kialakított nyugati bejáraton keresztül, másrészt egy szinttel lejjebb, az udvaron kiépített gyalogos burkolt felületeken keresztül, a meglévő épület északi végénél, a keleti oldalon.

3.4.3. KERÉKPÁROS FORGALOM KIALAKÍTÁSA

A kerékpáros forgalom a meglévő közutakon zajlik, külön kerékpárút a terület távolabbi környezetében sincs kiépítve. A belső úthálózat kerékpárral is közlekedhető, tárolás a belső udvarban történik. A területet délnyugati irányból, a Szerelem sziget felől meg lehet közelíteni védett sétányon is, azonban ez csak a Remete utcáig lehetséges, onnan csak a Fenyves utca nyomvonalán lehet észak felé haladni.

3.4.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS KAPCSOLATAI

A közösségi közlekedés szempontjából a terület viszonylag jó helyzetben van, mert 10-15 perces gyaloglással elérhető a Jutasi út mentén elhelyezkedő városi autóbuszpályaudvar és a közelében levő helyijárat buszmegállók is. A Jutasi út a város legfontosabb észak-déli fő gyűjtőútja, ezért számos helyi járat érinti, így könnyű eljutni a város különböző pontjaira és a Jutasi út északi végében levő vasútállomásra is.

A Séd völgyét követően a Deák Ferenc és Fenyves utca déli szakaszát érinti két járatból álló, kisméretű kocsikkal közlekedő helyijárat buszvonal is, amely nyugati irányban biztosítja a terület közösségi közlekedési kapcsolatát.

3.5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

3.5.1. VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Ivóvíz- és tűzivíz ellátás

A sportcentrum vízellátása a Fenyves utcai ivóvíz hálózatról történik a déli bejárat melletti melléképület közelében kialakított víztóra aknán keresztül. Az új épületrész vizes blokkjainak ellátását a meglévő hálózat bővítésével, vagy új belső hálózat kiépítésével lehet megoldani, rácsatlakozva a Fenyves utcai vízvezetékre, új víztóra akna kiépítésével. Ezt a részletes tervezés során vizsgálni kell és a szolgáltatóval történő egyeztetés során kell eldönteni.

A tűzivíz ellátás az utcában jelenleg megoldott, a Fenyves utcában a kapubehajtó előtti járda mellett van a föld feletti tűzivíz csatlakozó csap elhelyezve. A fejlesztés során keletkező esetleges többletigény biztosításához szükséges bővítést a szolgáltatóval való egyeztetés alapján kell megoldani.

Szennyvíz elvezetés

A meglévő épületegyüttes szennyvíz elvezetése a 2351/7 hrsz-ú terület nyugati sarkában levő szennyvízátemelő műtárgyon keresztül a Séd patak nyugati oldalán levő területeken átvezető észak-déli irányú fő gyűjtővezetéken keresztül történik. A bővítés során a régi, nagyméretű műtárgy elbontásra kerül és új, kisebb méretű, korszerű, üzembiztos szennyvízátemelő berendezés készül. A tervezés során meg kell vizsgálni az új épületrész szennyvízrendszerének Fenyves utcai gerincvezetékre történő rákötés lehetőségét is, de a szintkülönbség miatt ebben az esetben is átemelésre lehet szükség.

Csapadékvíz elvezetés

A meglévő épület tetőzetén keletkezett csapadékvíz elvezetése a Séd patakba történik a belső föld alatti vezetékhalózaton keresztül. A parkolók és belső utak burkolt felületéről összegyűjtött csapadékvíz iszap és olajfogó műtárggyal történő tisztítás után kerül bevezetésre a Séd patak medrébe.

A tervezett épületen keletkező csapadékvizek elvezetéséhez új hálózat kiépítésére van szükség. A tetőről mind a Séd patak irányába, mind pedig a Fenyves utcában kiépített csapadékvíz hálózatra csatlakozva lehet a keletkező csapadékvizeket elvezetni. A belső úton, és burkolt felületeken keletkező csapadékvizek kezeléséhez, tisztításához és patakba történő bevezetéséhez új tisztítóberendezést és földalatti hálózatot kell kiépíteni.

A csapadékvíz kezelés és elvezetés részletes tervezése során figyelembe kell venni, hogy a tervezéssel érintett terület „B” jelű hidrogeológiai védőterületen, érzékeny vízbázis felett helyezkedik el. A parkolókon, úthálózaton és zöldfelületeken keletkező csapadékvizek kezelésének, elvezetésének megoldásait az illetékes szakhatóságokkal és befogadót üzemeltető szolgáltatóval előzetesen egyeztetni kell.

3.5.2. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A meglévő épület elektromos hálózata a Fenyves utcai hálózatra csatlakozik. A belső hálózat egy része felújításra került, azonban a csatlakozók, elosztók, kapcsolók, biztosító berendezések régi típusúak elavultak. A bővítés és fejlesztés során ezek a berendezések felújításra és cserére szorulnak. A részletes tervezés során a szolgáltatóval való egyeztetés alapján kell meghatározni a többlet energiaigény ellátásának módját. Fel kell mérni, hogy a rendelkezésre álló kapacitás elegendő-e a fejlesztési célra, vagy hálózatbővítés szükséges.

Az új épület lapos tetőzetének felületén lehetőség nyílik napelemek elhelyezésére, így megújuló energia előállítására is lehetőség van. A belső úthálózat és parkolók megvilágításához belső térvilágítási rendszert kell kiépíteni, amelyet szintén napelemmel működő berendezésekkel lehet megoldani, kímélve a villamos energia hálózatot.

A meglévő gyengeáramú ellátást az új bővítés során fel kell újítani, egységes kialakítással ki kell építeni.

3.5.3. GÁZELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A sportcentrum belső gázvezeték hálózata a Fenyves utcában kiépített gerincvezetékre csatlakozik. A meglevő épületegyüttes épület fűtési rendszere több különálló rendszerrel működik, amelyet a fejlesztés során érdemes egységesíteni és korszerűsíteni. A bővítés során a szolgáltatóval történő egyeztetés alapján kell meghatározni a gázellátás bővítési igényeit.

Az új épületet és kiszolgáló részeit - több célú hasznosítása miatt - célszerű önálló, belső fűtési rendszerrel és energiaellátással kialakítani.

3.6. ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT

A fejlesztéssel érintett területek környezetében – a fejlesztők tulajdonában – nagy kiterjedésű, jó minőségű, gondosan karbantartott zöldfelületekkel és növényzettel borított ingatlanok vannak. A fejlesztés során a feleslegessé váló burkolatok helyén zöldfelületek kerülnek kialakításra. A parkolók fenntartható műanyag gyeprácsos kivitelben készülnek. A belső úthálózat és gyalogos felületek beton térkő burkolattal készülnek. Minden négy parkolóhelyhez egy árnyékot adó, őshonos lombos fa, a gyepes zöldfelületeken további bokrok, növények kerülnek telepítésre. A patak menti elhelyezés jó esélyt biztosít minőségi, fenntartható zöldterület kialakítására. Az északi szomszéd telek határa felőli sávban egy sor lombos fa kerül telepítésre.

A fejlesztési terület környezeti állapotát a jelenlegi helyzethez képest újra kell értelmezni és át kell formálni. Erre az új déli bejárat kiépítésével és a belső közlekedési hálózat megújításával, új burkolatok kialakításával jól lehetőség nyílik. A feleslegessé váló burkolatok elbontásával új zöldfelületek alakíthatóak ki, amelyek jobb minőségű beépítést eredményeznek.

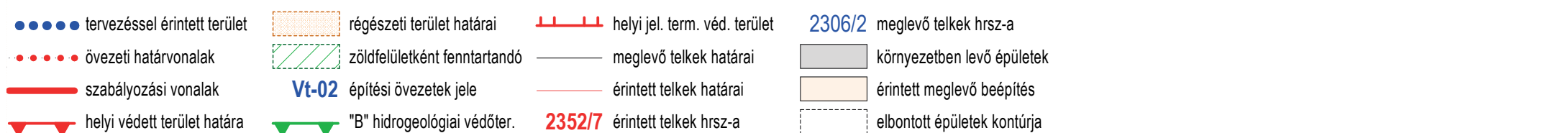
A terület déli részén a szomszédos telekből történő kiegészítés területén levő ligetes facsoportosulás megtartásra kerül. Ez a területrészt a szabályozási tervben zöldfelületként fenntartandó, nem beépíthető telekrészként van feltüntetve, amelynek cca. 18%-os felületén kerül kialakításra a belső út egy szakasza és a hozzátartozó parkolók.

3.7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI - rövid összefoglaló

A terület környezetében, de a fejlesztési területen kívül található örökségi- és környezeti értékeket és területüket a fejlesztés és beépítés nem érinti. Az építés során a teherforgalmat építőanyag szállítást – a szűkös közlekedési viszonyok miatt is – körültekintően kell lebonyolítani. A patak természetes medrét és környezetét szintén óvni és védeni kell az építkezés során.

Az új kialakuló épületegyüttes a védett épületektől távol helyezkedik el, keleti oldalán levő helyi védettségű, intenzív növényzettel betelepült domboldal jó háttérrel biztosít a fejlesztéssel kialakuló épületegyüttes látványának. A jó adottságú természeti környezetben jól kell megválasztani az épület felületeit, homlokzati anyagait, egyszerű tömegének megjelenését. A gondos növényzettel telepítéssel, fák elhelyezésével a városképi megjelenés összehatását kedvezően lehet alakítani, hogy jól és harmonikusan illeszkedjen a séd patak völgyének miliójébe.

Összességében megállapítható, hogy a sportcentrum fejlesztése során létrejövő beépítés, építészeti megjelenése és zöldfelületi megoldásai jól illeszthetők a környezetében levő védett természeti- és örökségvédelmi értékek sorába.

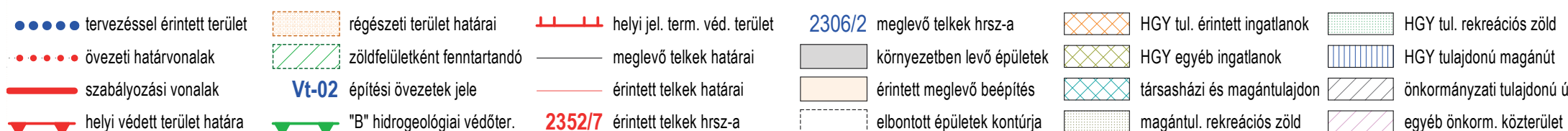


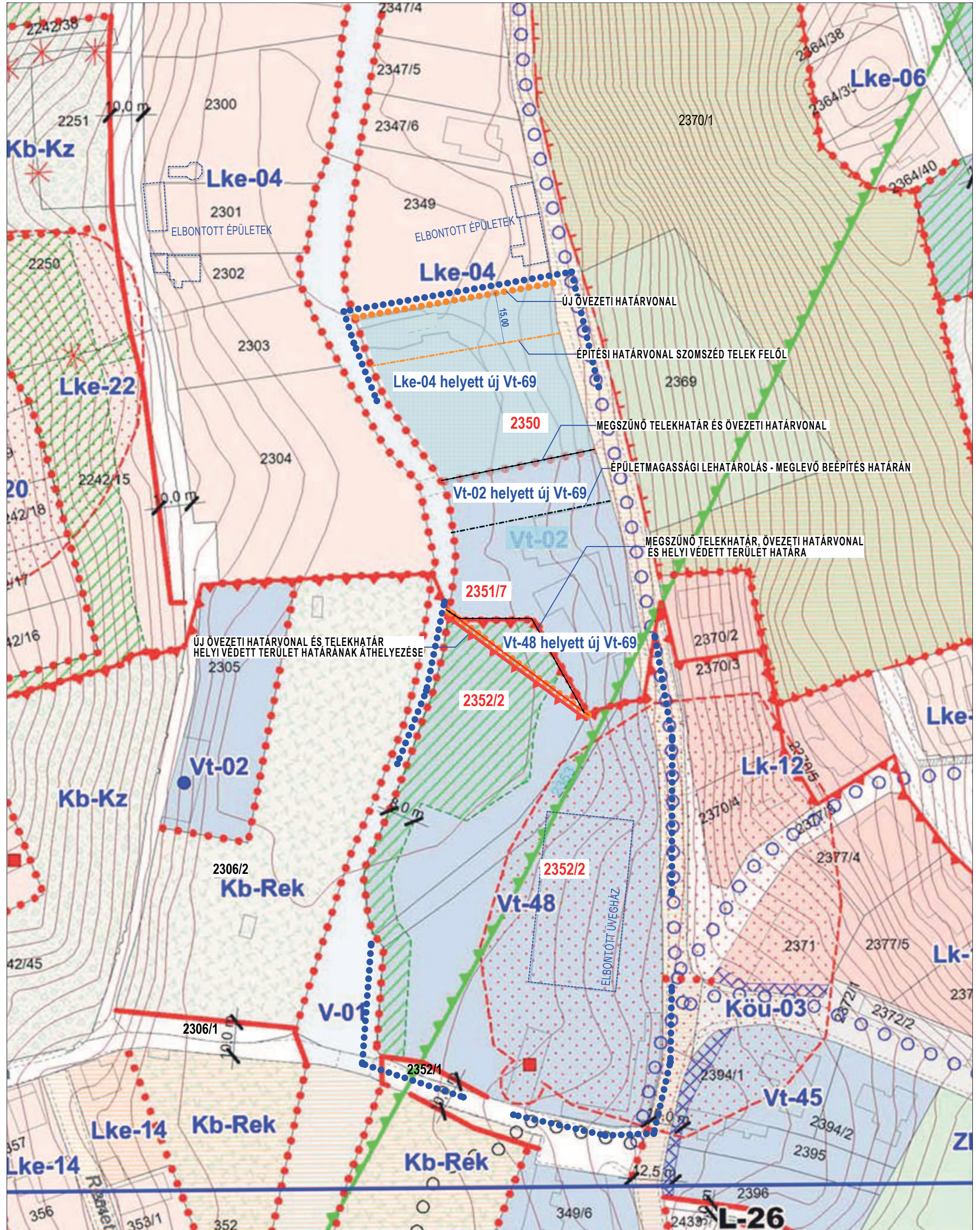


- | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| ••••• tervezéssel érintett terület | ----- régészeti terület határai | ----- helyi jel. term. véd. terület | 2306/2 meglevő telkek hrsz-a |
| övezeti határvonalak | ----- zöldfelületként fenntartandó | ----- meglevő telkek határai | |
| ----- szabályozási vonalak | Vt-02 építési övezetek jele | ----- érintett telkek határai | |
| ----- helyi védett terület határa | ----- "B" hidrogeológiai védőter. | 2352/7 érintett telkek hrsz-a | |

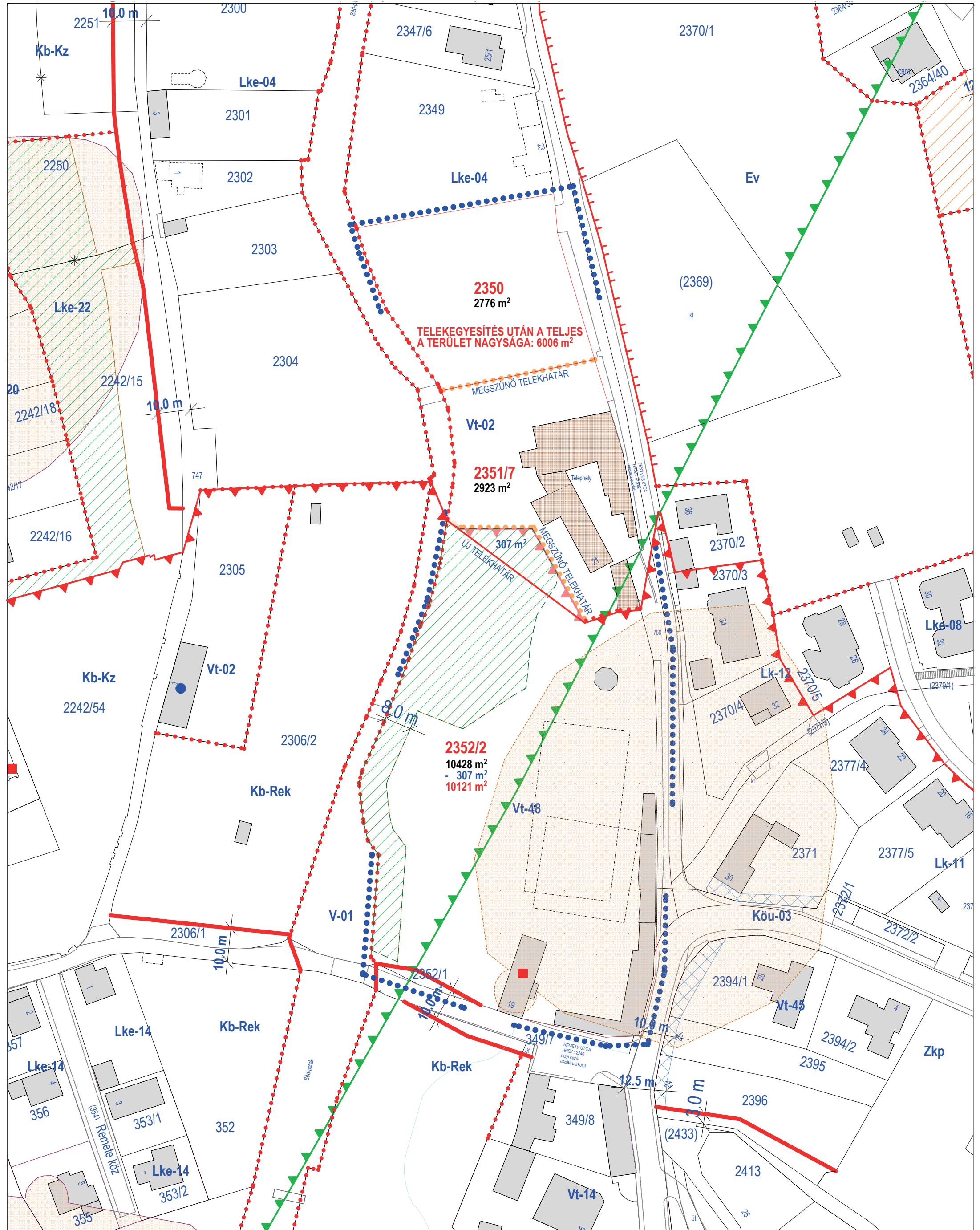


- tervezéssel érintett terület
- víz vezeték hálózat
- elektromos vez. hálózat
- csapadékvíz vez. hálózat
- gázvezeték hálózat
- szennyvíz vez. hálózat
- telefon vez. hálózat
- transzformátor állomás

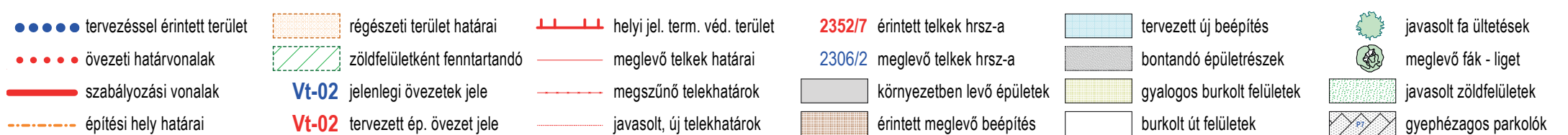




••••• tervezéssel érintett terület	— helyi jel. term. véd. terület	— javasolt építési határvonal	— régészeti terület határai	Vt - településközpont terület	— "B" hidrogeológiai védőter.
••••• övezeti határvonalak	— meglevő telkek határai	2306/2 meglevő telkek hrsz-a	— zöldfelületként fenntartandó	— Ev - védelmi rend. erdő	— helyi védett érték
— szabályozási vonalak	— megszüntetendő telekhatár	2352/7 érintett telkek hrsz-a	— Lk - kisvárosias lakóterület	— Kb-Rek terület	— nyilvántartott műemlék
— helyi értékvédelmi terület	— új, javasolt telekhatár	Vt-02 építési övezetek jele	— Lke - kertvárosias lakóterület	— Köu - egyéb utak területe	— tervezett kerékpárút
— javasolt épületmagassági lehatárolás					



- | | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| ••••• tervezéssel érintett terület | ----- régészeti terület határai | — helyi jel. term. véd. terület | 2306/2 meglévő telkek hrsz-a | ----- megszűnő telekhatárok |
| ••••• övezeti határvonalak | ----- zöldfelületként fenntartandó | — meglévő telkek határai | ----- környezetben levő épületek | ----- új telekhatár |
| — szabályozási vonalak | Vt-02 építési övezetek jele | ----- érintett telkek határai | ----- érintett meglévő beépítés | ••••• megszűnő övezeti határ |
| ▲ helyi védett terület határa | ▲ "B" hidrogeológiai védőter. | 2352/7 érintett telkek hrsz-a | ----- elbontott épületek kontúrja | ▲ megszűnő hv. terület határa |



M=1:1000

