

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Budapesti út, 4020/1 hrsz gyalogút,
4038/2 és 4039/2 ingatlanok, Reguly Antal utca,
Széchenyi István utca és Jutasi út által határolt
terület

„Gyárkert kultúrpark” kialakításához szükséges
településrendezési eszközök

módosítása

Jóváhagyásra
2022. június 20.

Kreálom 1000 Kft.
1165. Budapest, Íjász utca 44.
Tel.: +36 20 536 91 09
E- mail: krealom1000@gmail.com

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Budapesti út, 4020/1 hrsz gyalogút,
4038/2 és 4039/2 ingatlanok, Reguly Antal utca,
Széchenyi István utca és Jutasi út által határolt
terület

„Gyárkert kultúrpark” kialakításához szükséges
településrendezési eszközök

módosítása

VÁROSRENDEZÉS

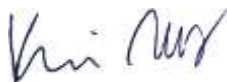
KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

KÖZLEKEDÉS

Heckenast&Heckenast Bt.



Heckenast Judit

okl. közlekedésmérnök

MMK 01-5295 Tkö.
KÖ-T

Kreálom 1000 Kft.
1165. Budapest, Íjász utca 44.
Tel.: +36 20 536 91 09
E-mail: krealom1000@gmail.com

Tartalomjegyzék

A módosítással érintett terület:	6
A módosítás célja és várható hatása	7
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS	10
1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK	10
1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések	10
1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv	10
1.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:	13
1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT)	15
1.2. Településfejlesztési Konceptió (TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata ..	22
1.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	23
1.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)	23
1.3.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)	28
1.3.3. Településképi rendelet (Tr.)	33
2. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLAT	37
2.1. Alaptérkép.....	37
2.2. Területfelhasználás vizsgálata	37
2.3. A telekstruktúra vizsgálata	42
2.4. Önkormányzati tulajdon kataszter	46
2.5. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	46
2.6. Az építmények vizsgálata	46
2.7. Az épített környezet értékei	53
2.8. Az épített környezet konfliktusai, problémái.....	55
3. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, VALAMINT TÁJ-, TERMÉSZET-, KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT	55
3.1. Zöldfelületrendezési vizsgálat.....	55
3.2. Táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi vizsgálat	60
4. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT	61
5. KÖZMŰVIZSGÁLAT	63
6. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	65
6.1. Az egykori Balaton Bútorgyár ideiglenes hasznosításának javaslata, koncepciója	65
6.1.1. Tájépítészeti javaslat.....	65
6.1.2. Építészeti javaslat	67
6.2. A tömb kapcsolódó ingatlanjainak várható (rövidtávú) fejlesztései.....	68
6.3. Városrendezési javaslat.....	73
6.3.1. Településszerkezeti Terv módosítása	73
6.3.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata	73
6.4. Településképi rendelet módosítási javaslata	76
6.5. Területrendezési terveknek való megfelelés	76
6.6. Biológiai aktivitásérték egyensúly.....	76
7. ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉSI VALAMINT, TÁJ-, TERMÉSZET-, KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	76
7.1. Zöldfelület-rendezési javaslat.....	76
8. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	77
9. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	78
10. INDOKLÁS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS NEM KÉSZÍTÉSÉRŐL	79
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	81
Melléklet: Főépítész feljegyzés	88

A településrendezési eszközök jelen tárgyú, Veszprém Budapesti út, 4020/1 hrsz gyalogút, 4038/2 és 4039/2 ingatlanok, Reguly Antal utca, Széchenyi István utca és Jutasi út által határolt terület „Gyárkert kultúrpark” kialakításához szükséges módosítása kapcsolódik az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programsorozathoz, és a Veszprém 2030 Műszaki Infrastruktúra Fejlesztő Kft. kérelmére történik.

Az Európa Kulturális Fővárosa 2023 cím viselésével összefüggésben, az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programsorozat megrendezéséhez szükséges létesítményfejlesztésekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint további sajátos szabályok megállapításáról szóló 654/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. mellékletét figyelembe véve – mely a beruházásokkal kapcsolatos helyszíneket nevesíti – a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 1. § (1) bekezdés d) pontjában kapott felhatalmazás alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 32. § (1) bekezdés c) pontja és 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretében kerülhet sor.

A projekt részeként a Veszprém 2030 Műszaki Infrastruktúra Fejlesztő Kft. megbízásában elkészült a VESZPRÉM, AZ EGYKORI BALATON BÚTORGYÁR IDEIGLENES TERÜLETHASZNOSÍTÁSA AZ EKF2023 ÉVE ALATT vázlatterve, mely generál és építész munkarészeinek tervezője a HELLO WOOD ZRT., vezető tervező: Pozsár Péter - É 01-0218, valamint a tájépítészeti munkarészeinek tervezője a Lépték-Terv Tájépítész Iroda, vezető tervező: Szakács Barnabás - K1 01-5165, tervező: Sógor Gabriella - K 01-5332 közreműködésével.

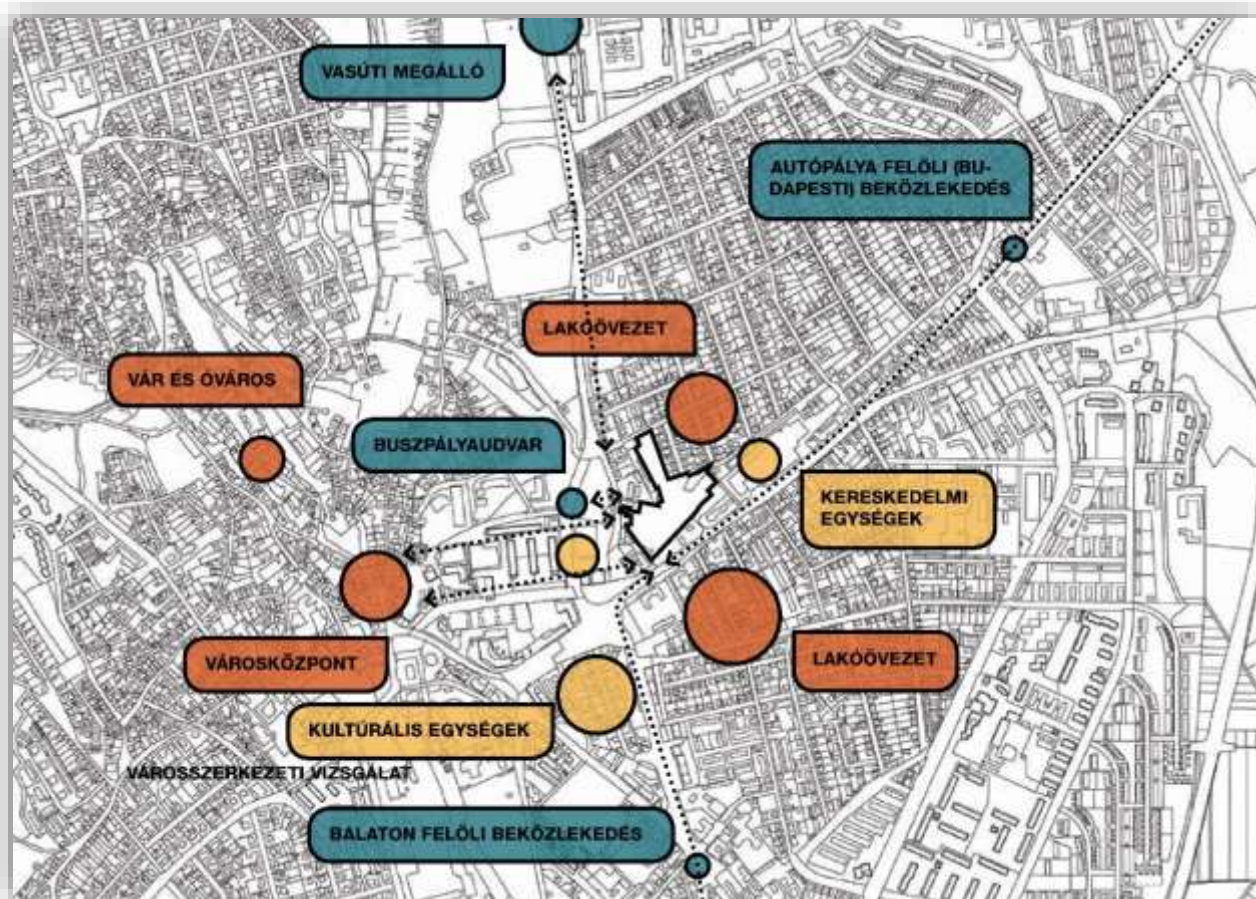
Az elkészült vázlattervi javaslat alapján a Veszprém 4038/1 és 4061 helyrajzi számú ingatlan összevonására kerül sor, és a korábbi rendeltetésből még részben meglévő épületek bontásra kerülnének, kivéve a helyi védett épület. A terület 2023. év végéig rendezvénytérként és ideiglenes parkoló területként kerülne hasznosításra, és az EKF 2023 címet viselő fesztivál számára 1 évig működő szabadtéri fesztivál helyszíneként működné. A cél a helyszín kialakításánál, hogy minél változatosabb rendezvények befogadására legyen alkalmas, amely minden látogató számára hozzáférhető.

A tervezési program sokrétű, jelenleg az alábbiak szerint alakul:

- ideiglenes rendezvényhelyszín kialakítása: tervezett létszám 3500-5000 fő;
- ideiglenes szolgáltatási funkciók kialakítása;
- ideiglenes kemping jellegű szállás kapacitások tervezése - 100 fő befogadóképességgel;
- tájépítészeti - környezetrendezés keretében a terület gyalogos, kerékpáros belső úthálózatának kialakítása, a terület kert és tájépítészeti rendezése;
- a terület külső kapcsolódási pontjainak tervezése, a meglévő városszövethez történő illeszkedés kialakítása;
- ideiglenes parkolási kapacitások tervezése, a tervezendő parkolószám: 150 db személygépjármű, a meglévő parkolók számának megtartásával;
- a meglévő védett épület állagának védelme;
- a rendezvény működésének időtartama: 1 év, néhány létesítményé rövidebb időtartam.

A dokumentáció készítéséhez szükséges földhivatali alaptérképeket az Önkormányzat biztosította.

Jelen településrendezési eszköz módosítás esetében Veszprém Város Önkormányzatának Közgyűlése úgy határozott, hogy nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. További indoklást a 10. pont tartalmaz.



**HELLO
WOOD**
Design & Build

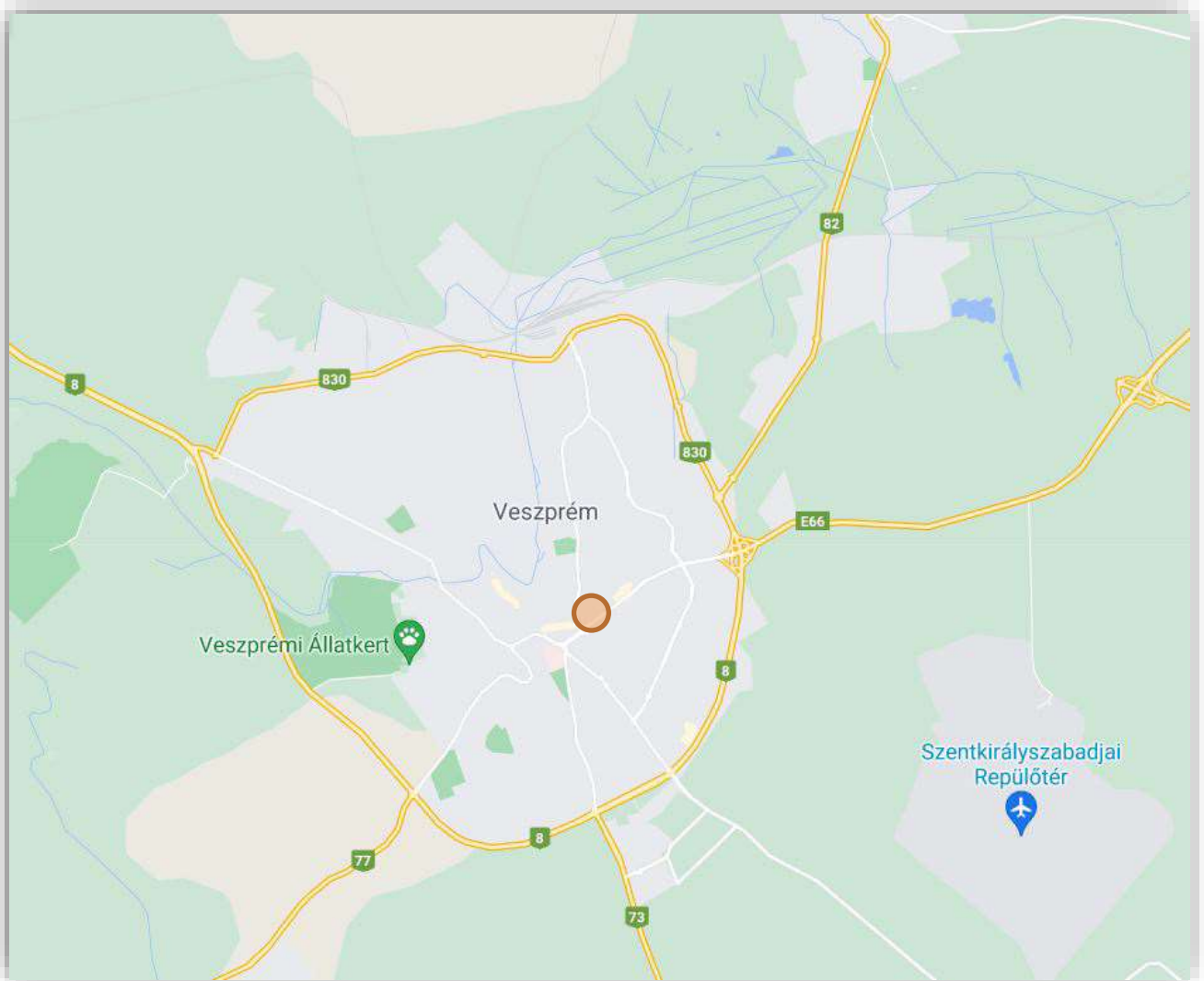
VESZPRÉM, AZ EGYKORI BALATON BÚTORGYÁR IDEIGLENES
TERÜLETHASZNOSÍTÁSA AZ EKf2023 ÉVE ALATT vázlatlatterve
Átnézeti helyszínrajz

léptékterv
TERVEZŐ IRODA

A módosítással érintett terület:

A terület Veszprém központi részének keleti oldalán, a város bevezető főközlekedési útja mellett, az autóbusz állomás mögött található, korábban a Balaton Bútorgyár területe volt.

A „Gyárkert kultúrpark” az egykori gyárterület 4038/1 és 4061 hrsz-ú ingatlanait érinti, a településrendezési eszközök jelen módosításának tervezési területe a fejlesztéssel érintett ingatlanokat magába foglaló Budapesti út, 4020/1 hrsz gyalogút, 4038/2 és 4039/2 ingatlanok, Reguly Antal utca, Széchenyi István utca és Jutasi út által határolt terület.



A Veszprém, Arany János utca 2. 4038/1 hrsz-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása „településközpont terület”, övezeti előírása Vt-56, (zárt sorú beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 1000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 10%)

A Veszprém, Jutasi út 3. 4061 hrsz.-ú ingatlan több területfelhasználási kategóriával érintett:

- egy részének jelenlegi területfelhasználása „településközpont terület”, övezeti előírása Vt-56, (zárt sorú beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 1000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 10%);
- egy részének jelenlegi területfelhasználása „településközpont terület”, övezeti előírása Vt-48, (zárt sorú beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2500 m²; beépítettség megengedett

legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 15%);

- egy részének jelenlegi területfelhasználása „kisvárosias lakóterület”, övezeti előírása Lk-39, (zárt sorú beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 500 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20%);
- egy részének jelenlegi területfelhasználása „kertvárosias lakóterület”, övezeti előírása Lke-08, (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 600 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 50%).

A módosítás célja és várható hatása

A módosítás a Veszprém 2030 Műszaki Infrastruktúra Fejlesztő Kft. kérelmére történik, és kapcsolódik az Európa Kulturális Főváros 2023 programsorozathoz. A programban általános infrastrukturális, kulturális és turisztikai szolgáltatási fejlesztések valósulnak meg.

A fejlesztés során a Veszprém 4038/1 és 4061 helyrajzi számú ingatlan összevonásra, és a korábbi rendeltetésből még részben meglévő épületek bontásra kerülnek, kivéve a 4061 hrsz.-ú ingatlanon található helyi védett épületet. A terület az EKF 2023 címet viselő fesztivál számára 1 évig működő szabadtéri fesztivál helyszínéként működne.

A cél a helyszín kialakításánál, hogy minél változatosabb rendezvények befogadására legyen alkalmas a terület, amely minden látogató számára hozzáférhető.

A módosítással érintett területet a jelenleg hatályos Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete több övezetbe sorolja (Vt-56, Vt-48, Lk-39, Lke-08), ezért a fejlesztéshez szükség van a rendezési terv módosítására.

A módosítás során a jelenleg hatályos rendezési terv övezeti paramétereinek felülvizsgálata és módosítása szükséges, olyan övezeti besorolásba, mely lehetővé teszi a tervezett fejlesztést.

A módosításra a Kormányrendelet 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretében kerülhet sor.



A tervezési terület alaptérképe légifotón

A változtatási igényről előzetesen döntött Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése, 376/2021. (XII. 16.) határozatával támogatta azt.



K I V O N A T

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2021. december 16-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
376/2021. (XII.16.) határozata
a Veszprém 4038/1 és 4061 hrsz.-ú ingatlant érintő „Gyárkert kultúrpark” projekthez
szükséges településrendezési eszközök módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém 4038/1 és 4061 hrsz.-ú ingatlant érintő „Gyárkert kultúrpark” projekthez szükséges településrendezési eszközök módosítását oly módon, hogy a jelenlegi övezeti előírások úgy változzanak, hogy az Európa Kulturális Főváros 2023 programsorozathoz kapcsolódó fejlesztés az ingatlanokon megvalósulhasson.
2. 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 – Veszprém 4038/1 és 4061 hrsz.-ú ingatlant érintő „Gyárkert kultúrpark” projekthez szükséges településrendezési eszközök módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.
3. 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.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett ingatlanok fejlesztése a 654/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásnak minősülnek, ezért a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés c) pontja és 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretében kerülhet sor a módosítási eljárás lefolytatására.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos valamennyi költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 5. pont: 2022. márciusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

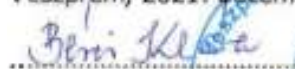
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2021. december 20.


Bérci Klára ügyintéző



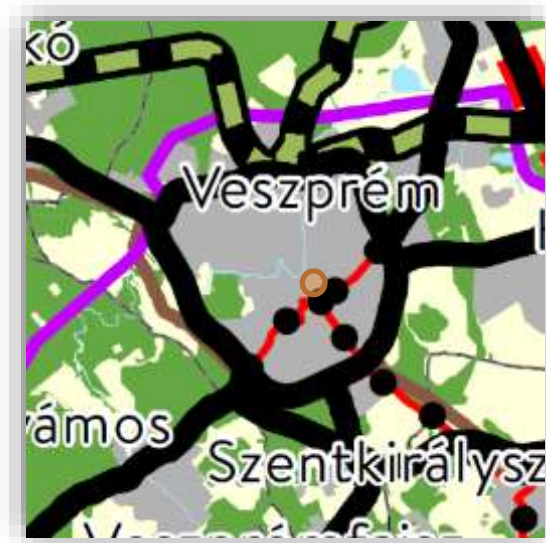
1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

Jelen településrendezési tervmódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásaival, Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével (továbbiakban: VMTrT) az alábbiak szerint összhangban van.

1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: MOTrT.) **2. számú melléklete** az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlanok területét a települési térség kategóriába sorolja.



A Tv. ételmező rendelkezései szerint a *települési térség*: a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

Az MOTrT. 10.§ (1) bek. c) pontja értelmében a *települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni* a megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során.

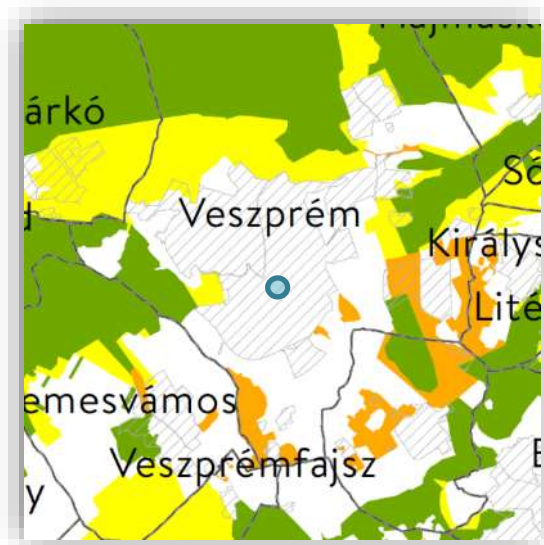
A települési területfelhasználási egységek kijelölése során az MOTrT. 11.§ d) pontja alapján a *települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető*.



Országos területfelhasználási kategóriák

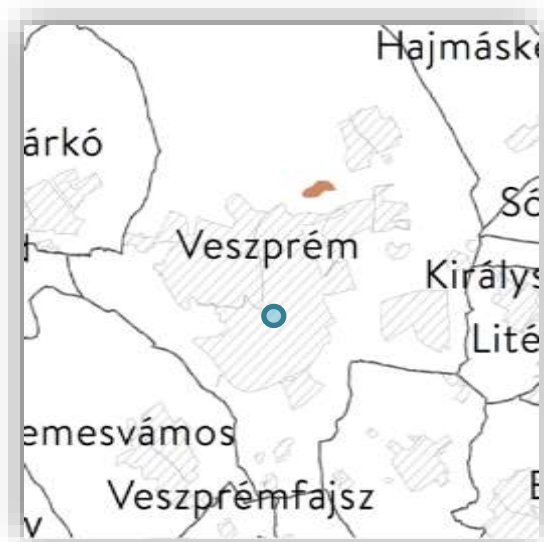
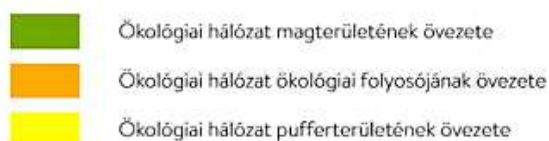
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Az MOTrT. 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



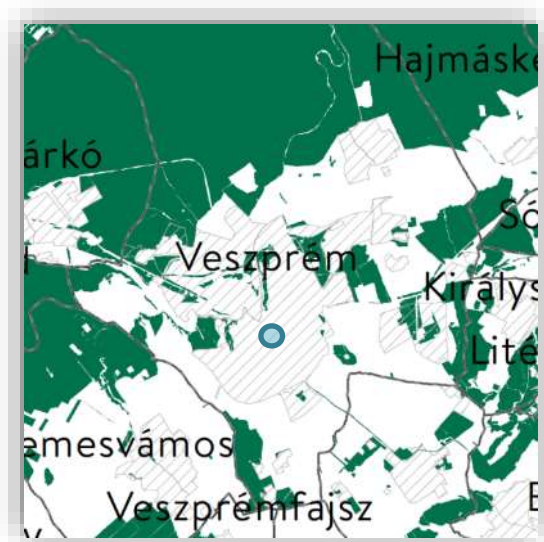
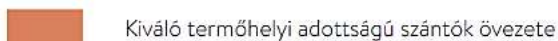
3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat puffterületének övezeti tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési területet az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat puffterületének övezete nem érinti.



3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési terület a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.



3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.

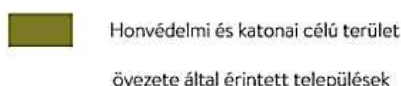
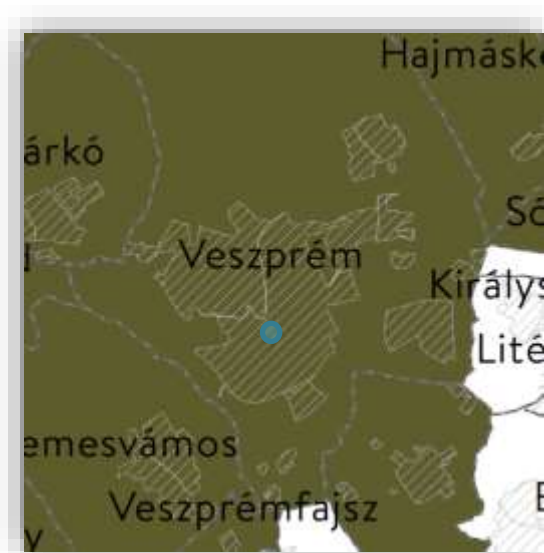
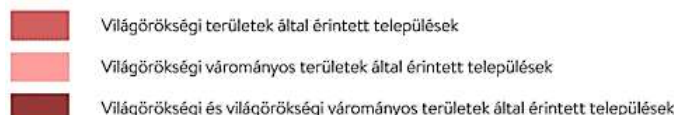
A tervlap alapján a tervezési terület az erdők övezetével nem érintett.





3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések.

A tervlap alapján a tervezési terület a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintett.



3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések.

A tervlap alapján a tervezési terület a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett.

Az MOTrT. ételmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az MOTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt kötelezettségek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.

Az MOTrT. 32.§ értelmében a honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt területet a településrendezési eszközökben

- a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.


A fenti területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

1.1.2.A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete


A tervlap alapján a tervezési terület a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.

 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintett.

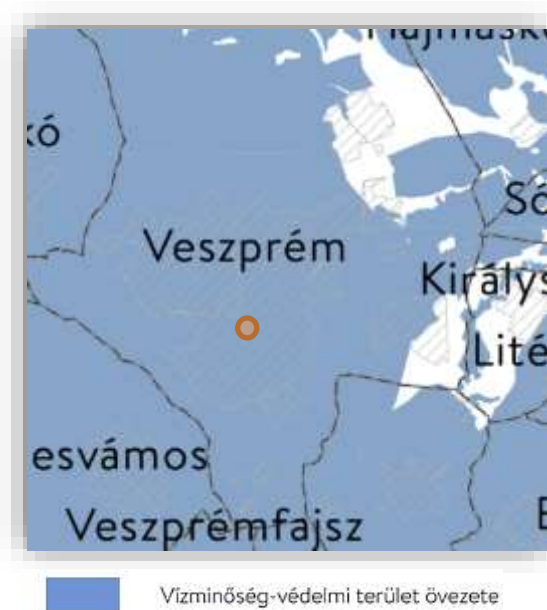
 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a tájképvédelmi terület övezete által nem érintett.

 Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a vízminőség-védelmi terület övezete által érintett.

Az MOTrT. ételmező rendelkezései szerint a Vízminőség-védelmi terület övezete a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

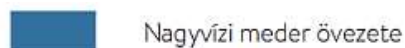
A rendelet 5.§ értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket.

A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



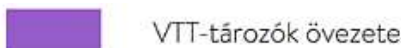
5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a nagyvízi meder övezetével nem érintett.



6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a VTT-tározók övezetével nem érintett.



1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT)

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályairól, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete



2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik.

A VMTrT a települési térségre nem határoz meg külön előírásokat, a területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

A VMTrT 3. mellékletét képző övezeti tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



3/1. melléklet:

Ökológiai hálózat magterületének övezete;

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete;

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete.

A tervezési területet nem érinti az Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, pufferterületének övezete.

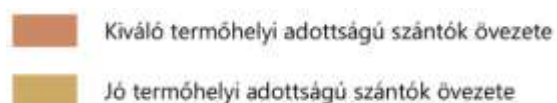
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete



3/2. melléklet:

*Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete;
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete.*

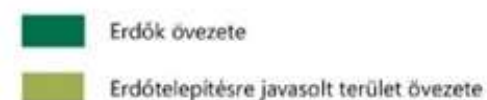
A tervezési területet nem érinti, északi részén részben határos a Jó termőhelyi adottságú szántók övezetével.



3/3. melléklet:

*Erdők övezete;
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*

A tervezési területet nem érinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.



3/4. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete.

A tervezési területet nem érinti a tájképvédelmi terület övezete.

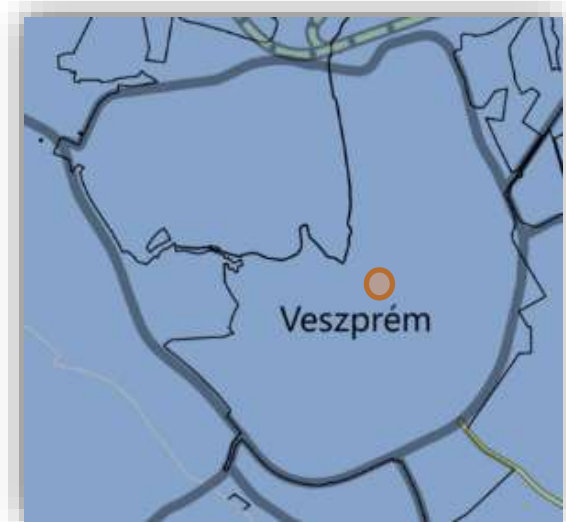




3/5. melléklet: Világörökségi és világörökség várományos területek övezete.

A tervezési területet nem érinti a Világörökségi és világörökség várományos területek övezete.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
világörökségi várományos területek által érintett tele



3/6. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete.

A tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete. A VMTrT a vízminőség-védelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezését felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

Vízminőség-védelmi terület övezete

3/7. melléklet: Nagyvízi meder övezete.

A tervezési területet nem érinti a Nagyvízi meder övezet.



Nagyvízi meder övezete



3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.


A tervezési területet érinti a honvédelmi és katonai célú terület országos övezete. A VMTrT az országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.


A tervezési területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete. A VMTrT az megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



3/10. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete.


A tervezési területet nem érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezet

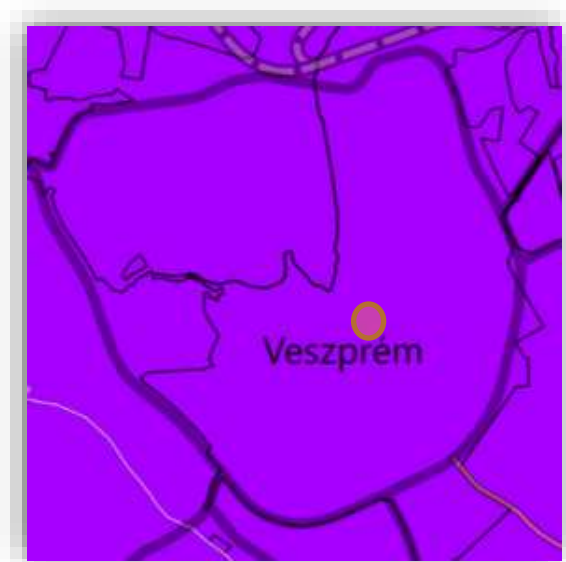
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete



3/11. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete.

A tervezési területet nem érinti a Földtani veszélyforrás terület övezet.

 Földtani veszélyforrás terület övezete

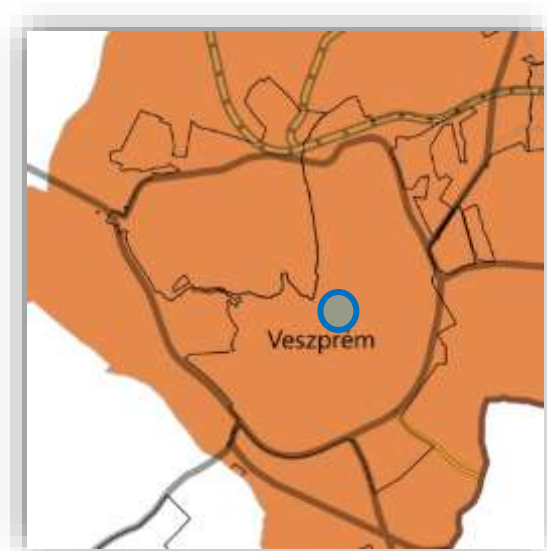


 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

3/12.1. melléklet: Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A tervezési területet érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 8.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.



 Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

3/12.2. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A tervezési területet érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 9.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről

szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.


Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

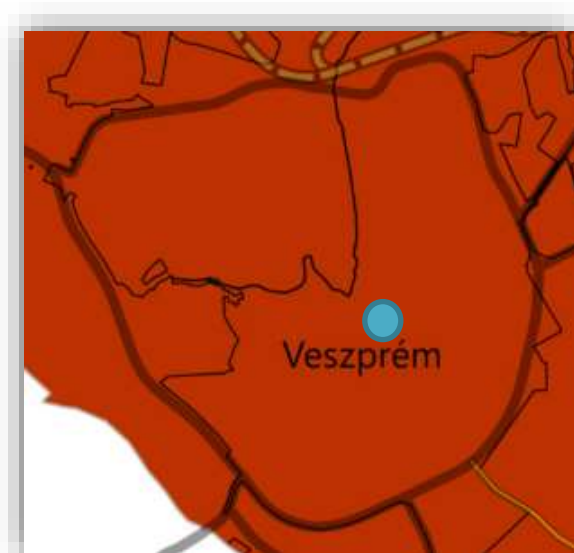



3/12.3. melléklet: Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

A tervezési területet érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A rendelet 10.§ értelmében érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.

A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.

 Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete



 Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

3/12.4. melléklet: Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A tervezési területet érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 11.§ értelmében övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.

A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.



3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.

A tervezési területet érinti Veszprém megye várostérségeinek övezete. A rendelet 12.§ értelmében Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitékintéssel kell előkészíteni.

 Veszprém várostérsége



„Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023”
program érdekében együttműködő térség
települések övezete.

3/12.6. melléklet: Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

A tervezési területet érinti az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete. A rendelet 13.§ értelmében az övezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

1.2. Településfejlesztési Konceptió (TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata

A Veszprém, Budapesti út, 4020/1 hrsz gyalogút, 4038/2 és 4039/2 ingatlanok, Reguly Antal utca, Széchenyi István utca és Jutasi út által határolt terület „Gyárkert kultúrpark” kialakításához szükséges, jelen településrendezési terv módosítás a területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétes, a Településfejlesztési koncepció, valamint az Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó elképzeléseivel nem ellentétes, annak megfelel.

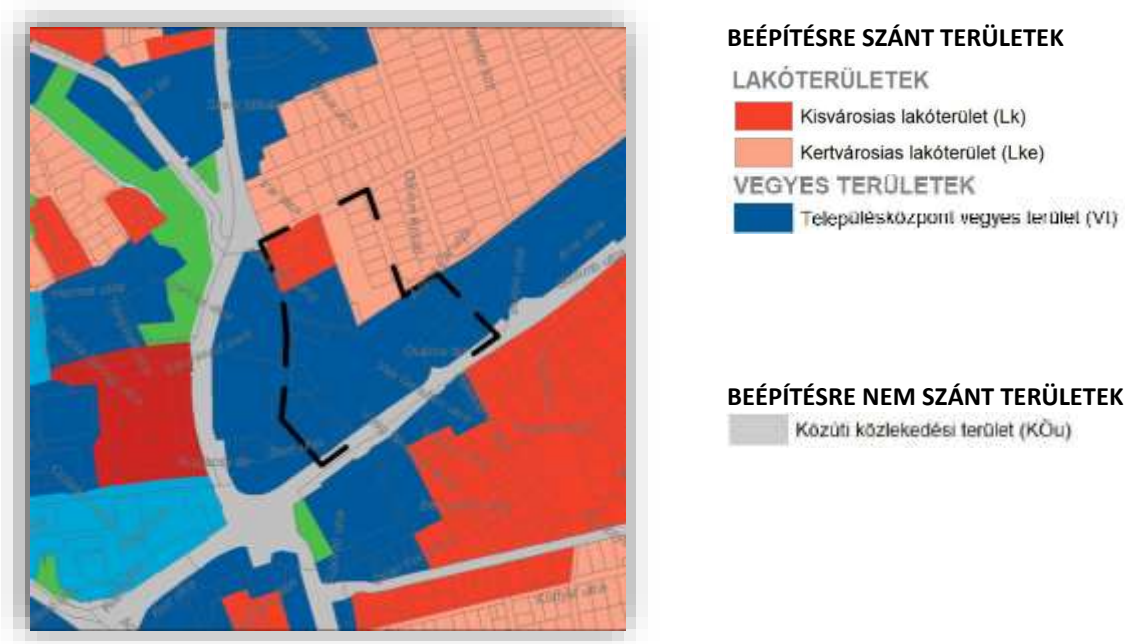
1.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

1.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve – a többször módosított 213/2017.(IX.28.) Közgyűlési határozat – a tervezés alá vont területet az alábbi – beépítésre szánt – területfelhasználási egységekbe sorolja:

- Vt jelű, „településközpont vegyes terület”;
- Lk jelű, „kisvárosias lakóterület”;
- Lke jelű, „kertvárosias lakóterület”.



A Településszerkezeti Tervet jóváhagyó 213/2017. (IX.28.) határozat 1. sz. melléklete alapján:

LAKÓTERÜLETEK

Kisvárosias lakóterületek (Lk):

Sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

Az elhelyezhető funkciók (rendeltetések) azonosak nagyvárosias lakóterületen elhelyezhetőkkel:

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- igazgatási, iroda,
- sport.

Kertvárosias lakóterületek (Lke):

Laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A nagy- és kisvárosias területekkel szemben a területfelhasználási egység területén az OTÉK rendelkezései alapján a közösségi szórakoztató, az igazgatási és az iroda rendeltetés nem helyezhető el.

Elhelyezhető funkciók (rendeltetések):

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- sport.

VEGYES TERÜLETEK

Településközpont terület (Vt):

A területfelhasználási egység elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Az épületek és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egységek tekintetében az alábbi rendeltetések (funkciók) köre létesíthető:

- lakás,
- igazgatási, irodai rendeltetés,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- szállás,
- egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- sport rendeltetés.

Az OTÉK 10. §-a lehetővé teszi, hogy az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, a fentiek szerinti rendeltetéseken kívül más is létesüljön, de csak olyan egyéb funkció engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰ ELHELYEZÉSI, HÍRKÖZLÉSI TERÜLETEK

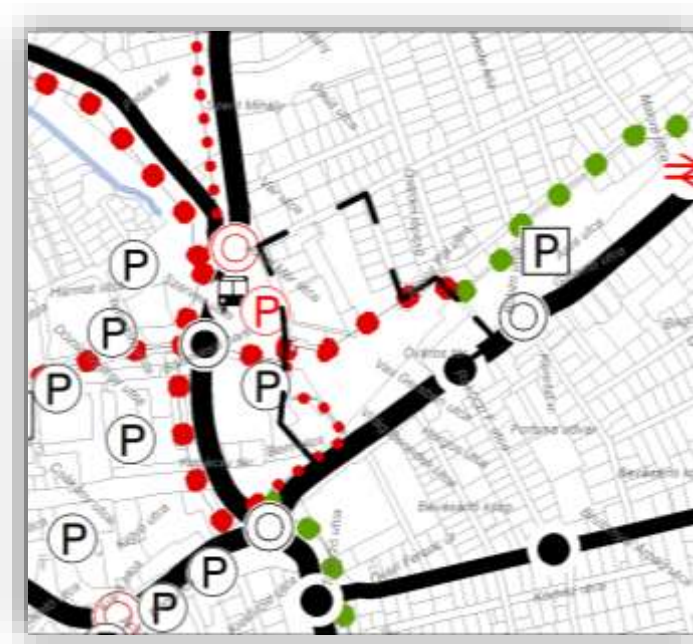
Közúti közlekedési terület (KÖu) hálózza be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közúti közlekedési területet a közúthálózat elemei (a gyorsforgalmi utak, az országos I. rendű és II. rendű főutak, a belterületi főutak, az országos mellékutak, a gyűjtőutak és a helyi közutak, kiszolgáló utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, és mindezek üzemi létesítmények alkotják. A közlekedési területek magukba foglalják szinte teljes egészében az autóbusz közlekedés útvonalait, a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek jelentős részét.

Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja fejlesztései a tervezési területet csak a kerékpáros infrastruktúra elemei vonatkozásában érintik:

- Városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
4076/1 hrsz
- Tervezett országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
tervezett tömbfeltárás nyomvonala a Nap utca meghosszabbításában a Jutasi útig

A TSZT további közlekedési elemei a területtel legfeljebb csak határosak.



JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

- Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút
- Országos mellékút
- Fontosabb körforgalmú csomópont
- Fontosabb jelzőlámpás csomópont
- Meglévő országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

- Meglévő városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
- Tervezett városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
- Jelentős közhasználatú parkolóhely
- Jelentős közhasználatú parkolóház vagy mélygarázs
- Városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

Belterületi (települési) I. és II. rendű főutak

Az országos közutak (II. rendű főutak, országos mellékutak) körgyűrűn belüli, városi bevezető szakaszait, valamint az egyes településrészek, városi alközpontok egymás közötti kapcsolatát biztosító közúthálózatot alapvetően a belterületi (települési) főutak alkotják. A belterületi főutakat teljes mértékben a településszerkezeti terv - a terület-felhasználással összhangban - határozza meg. A belterületi (települési) főutak a helyi közúthálózat elemei.

Belterületi I. rendű főút:

- Pápai út – Szent István völgyhíd – Dózsa György utca - Óvári Ferenc utca - Brusznai Árpád u. - Budapest út (a régi 8 sz. főút települési átkelési szakasza)
- Jutasi út

Közforgalmú közterületi parkolók rendszere

Az intenzíven beépített lakóterületek és az egyes forgalomvonzó létesítmények térségében a létesítmények rendeltetésszerű használatából, valamint a meglévő beépítések parkolási hiányosságai adódó gépjármű-elhelyezési igényt a közforgalmú, általában közterületi felszíni parkolók, parkolóházak, mélygarázsok hivatottak kielégíteni.

Parkolási létesítmények (mélygarázsok, parkolóházak)

- Balaton Plaza (nem közterületi)

Jelentősebb közforgalmú közterületi tömbparkolók

- Jutasi út 2. (Vásárcsarnok)

A kerékpáros infrastruktúra hálózata

Az országos és térségi törzshálózat által alkotott városi gerinchálózat kiegészítő elemei a helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalai, amelyeken az elsődlegesen kiszolgáló hivatásforgalom mellett a turisztikai célú kerékpározás is megjelenik. A helyi jelentőségű kerékpáros nyomvonalak a jelentősebb forgalomvonzó létesítmények (munkahelyek, oktatási-, kulturális-, egészségügyi-, kereskedelmi létesítmények, stb.) elérhetősége mellett magasabb rendű nyomvonalak között kapcsolatot biztosítva sűrítik a hálózatot.

A kerékpáros infrastruktúra helyi jelentőségű javasolt elemei a kapcsolati irányokat jelölik, a nyomvonal módosítása, törlése, illetőleg új kapcsolati irány kijelölése esetén a TSZT módosítása nem szükséges.

- Jutasi út;
- tervezett tömbfeltárás nyomvonala a Nap utca meghosszabbításában a Jutasi útig.

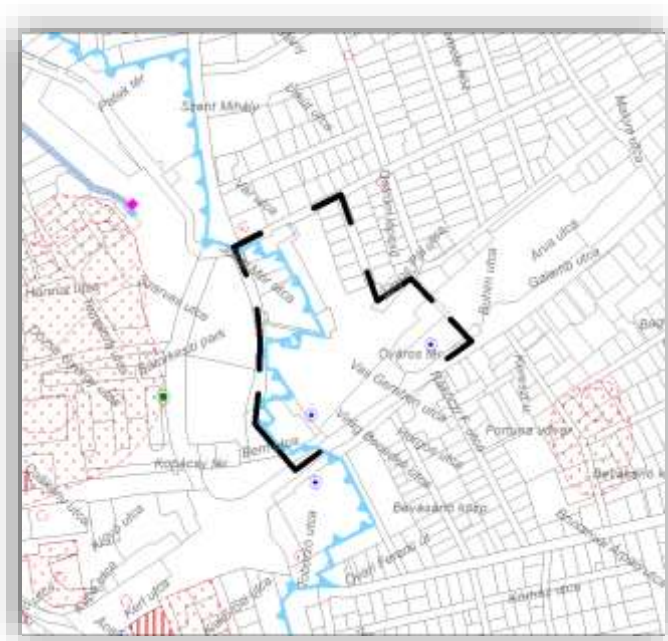
Városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

A tervezési területen belül a 4076/1 hrsz-t érintően, az egykori Balaton Bútorgyár helyi védett épülete előtt.

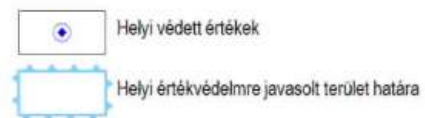
Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlap a tervezési területet az alábbi elemekkel érinti:

- Helyi védett érték,
- Helyi értékvédelemre javasolt terület határa.



HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM [a 23/2017. (IX. 28.) VMJVÖK rendelet szerint]



A Településszerkezeti Tervet jóváhagyó 213/2017. (IX.28.) határozat 1. sz. melléklete alapján:

Helyi védelem

A városkép és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű –

műemléki védettség alatt nem álló – elemeinek védelme érdekében Veszprém MJV Önkormányzata Közgyűlése a 16/2012.(III.30.) VMJVÖK rendeletében határozta meg a helyi védettséggel kapcsolatos szabályokat.

A helyi védettségű terület az országos védelem alatt álló közvetlen városmagon kívül kiterjed a város karakterének védelmére, a településszerkezet védelmére, utcahálózatra, telekszerkezetre, beépítési módra, a kialakult építési vonalra, településszerkezeti szempontból jelentős zöldterületre vagy növényzetre, a településképi elemekre, formáira, anyagaira, színvilágára.).

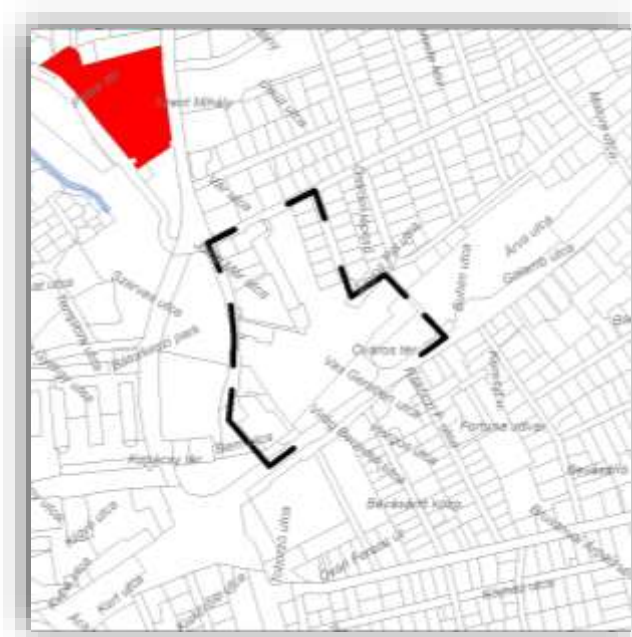
Helyi egyedi védelem kiterjed: a nyilvántartásban jelzett helyrajzi számon lévő építmény együttes (épület és műtárgy) egészére, vagy az építmény részletére, anyaghasználatára, homlokzatdíszekre, architek-túrára, tetőidomra, szerkezetre, belső térrendszerre, színezésre. A településképi törvénynek megfelelően a város Települési Arculati Kézikönyve és a Településképi Rendelete a helyi védelmeket és a vonatkozó új szabályokat meghatározza.

A tervezéssel érintett területen két helyi védettséggel érintett épület található, melyekről részletesebben az alátámasztó vizsgálati munkarész 2.7. Az épített környezet értékei fejezetében található információk.

Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlap a tervezési területet az alábbi elemekkel érinti:

- Az ingatlanok „C” hidrogeológiai védőövezeten belül fekszenek.



VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

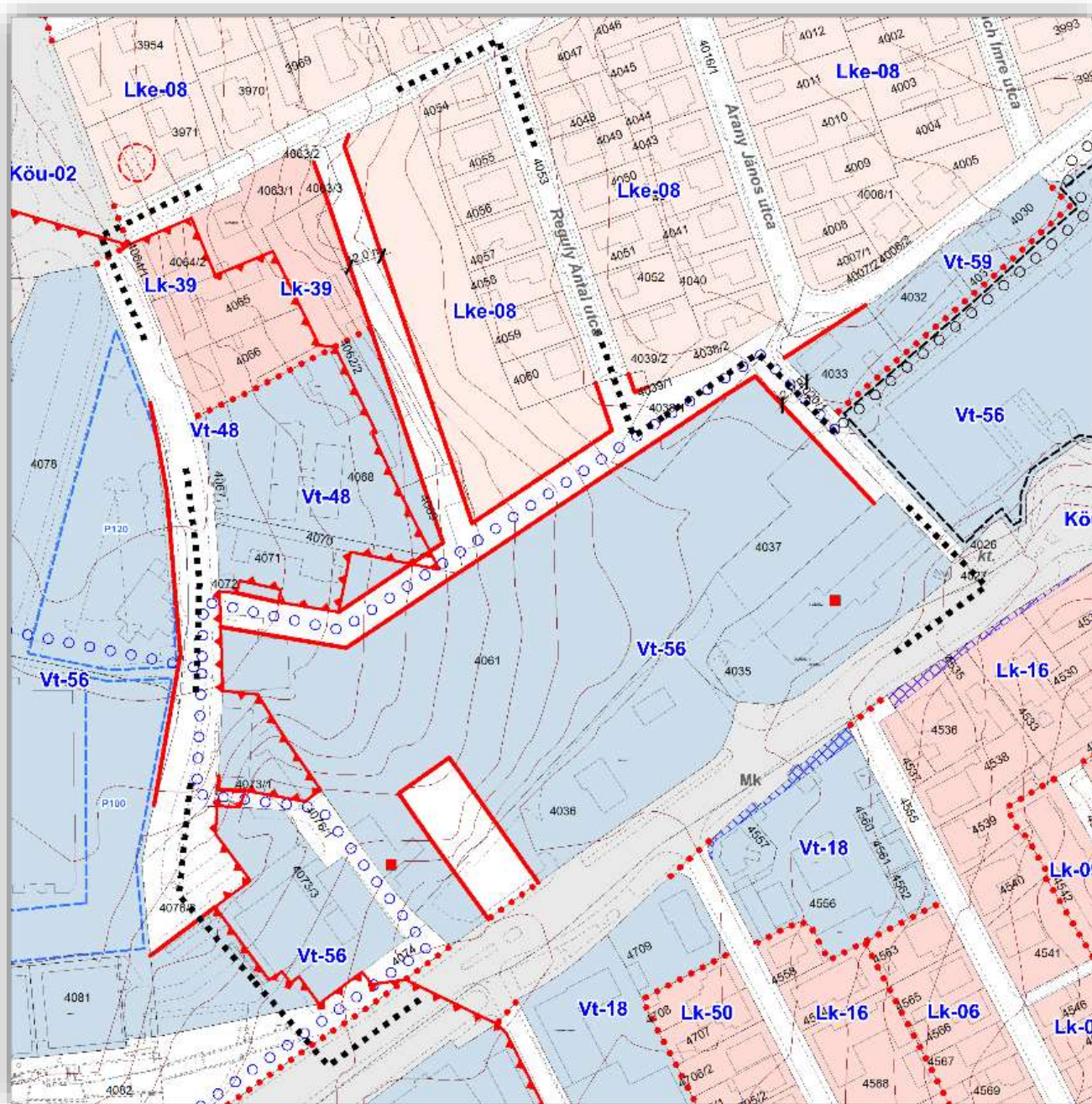
Ivóvíztermelő kút védőterületei (Bakonykarszt Zrt. adatszolgáltatása alapján)

Veszprém területén lévő ivóvíztermelő kutak vízminőség-védelmi területei, melyek meghatározása és az azokon végezhető tevékenység korlátozása is egyéb jogszabály (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet) által történik.

1.3.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban.

Szabályozási tervlap:



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Szabályozási vonal
	Kötelező telekhatár
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖu)
	Egyéb közúti közlekedési terület

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Egyéb szabályozási elemek	
	Tervezett kerékpárút

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

	Helyi védett értékek
	Helyi értékvédelmi terület határa

A tervezéssel érintett terület, a Veszprém, Budapesti út, 4020/1 hrsz gyalogút, 4038/2 és 4039/2 ingatlanok, Reguly Antal utca, Széchenyi István utca és Jutasi út által határolt terület „Gyárkert kultúrpark” kialakításához szükséges ingatlanokat a terv az alábbi övezetekbe, építési övezetekbe sorolja:

- Lk-39 jelű kisvárosias lakóterület építési övezet;
- Lke-08 jelű kertvárosias lakóterület építési övezet;
- Vt-48 jelű településközponti vegyesterület építési övezet;
- Vt-56 jelű településközponti vegyesterület építési övezet.

Helyi Építési Szabályzat

A HÉSZ előírásai:

„XII. Fejezet KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK (Lk) 23. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

23. §

(1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2	jelle						szélessége (m)	mélysége (m)
41	Lk-39	Z	500	40	7,5	20	15	30

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási, iroda és
- sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- melléképítmények közül
 - szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy
 - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állatól, állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két épület, telkenként legfeljebb nyolc önálló lakó egység helyezhető el.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.

(7) Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 200 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

„XIII. Fejezet
KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET (Lke)
25. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

25. §

(1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2	jеле						szélessége (m)	mélysége (m)
10	Lke-08	SZ	600	30	4,5	50	16	35

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló

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

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- a) melléképítmények közül
 - aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - ab) hűsfüstölő,
 - ac) trágyatároló, komposztáló,
 - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- b) kiegészítő rendeltetésű építmények közül
 - ba) pavilon
 - bb) önálló kazánház.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

(6) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.

(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.

(8) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.

„XV. Fejezet
TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)
28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások
28. §

(1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

5. Településközpont terület (Vt)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
2	jеле							
50.	Vt-48	Z	2500	40	10,5	15	16	-
58.	Vt-56	Z	1000	60	10,5	10	16	-

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:

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

„XX. Fejezet
Közlekedési területek
47. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások
47. §

(1) A közlekedési területeket az alábbi övezetek alkotják:

d) KÖu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe

(2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

19. Közúti közlekedési terület (KÖu)

	A	B	C	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2							szélessége (m)	mélysége (m)
6	KÖu-04	-	2	4,5	-	0	-	-

(3) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a Szabályozási Terven meghatározottak szerint kell kialakítani.

(4) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáráttal kell biztosítani, az alábbiak szerint

a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig legfeljebb kettő ki- és bejárat létesíthető,

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat is létesíthető.

1.3.3. Településképi rendelet (Tr.)

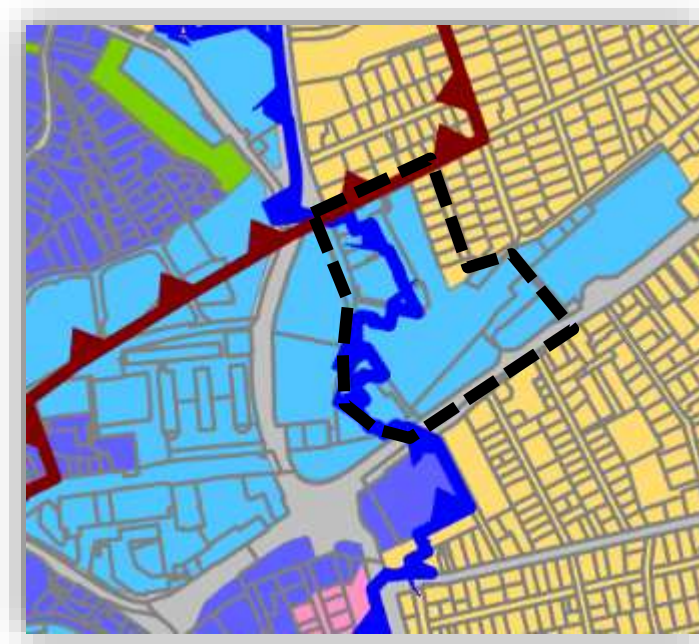
A településképi védelméről szóló **23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet** (továbbiakban: Tr.) **6.§-a** az építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozóan az alábbi **általános** egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

- Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.
- Meglevő épületek átalakítása, bővítése, felújítása során az épület jellegéhez, építészeti megjelenéséhez illeszkedő, annak látványát előnyösen befolyásoló szempontok alapján kell az alkalmazott anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát meghatározni.
- Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképi bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.
- Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat, egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez, építészeti részletmegoldásaihoz illeszkedő formai megoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani.
- Abban az esetben, ha az adott településkarakterben a jellemző karaktertől eltérő beépítés, épület, épületegyüttes található, úgy a Helyi Építési Szabályzatban szereplő építési övezetre vonatkozó előírásokat kell mérvadónak tekinteni, oly módon, hogy a tervezett fejlesztés az adott településkarakterbe illeszkedjen.

Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

- Épületek, építmények homlokzatán, homlokzati üvegfelületein, nyílászáróin színes öntapadó fólia sem a belső, sem a külső oldalon látható módon nem helyezhető el, kivéve az áttetsző savmaratott, opál, vagy csiszolt üveg hatású monokróm fóliát, amely kizárólag az üvegfelületek belső oldalára erősíthető fel.
- Mobil házat, valamint konténer szerkezetű, modul rendszerű vagy építési rendszerű, tartós használatú épületegyüttest, épületet a műemléki és helyi védett területeken tilos elhelyezni.

A **Tr. 3. melléklete** a tervezési területet nagyobb részben újabb beépítésű városközpont területe, kisebb részben jellemzően kertvárosias lakóterület településképi szempontból meghatározó területbe sorolja. Valamint nyugati részén érinti azt a helyi értékvédelmi terület.



Településképi szempontból meghatározó területek

- A vár területe
- Történeti beépítésű városközpont területe
- Történeti beépítésű lakóterület
- Terület amelyre a várból rálátás adódik
- Újabb beépítésű városközpont területe
- Jellemzően telepszerű és társasházas beépítésű lakóterület
- Jellemzően kertvárosias lakóterület
- Városias, vegyes funkciójú terület
- Gazdasági, szolgáltató terület
- Park, egyéb zöldterület
- Temető
- Különleges, nagy zöldfelületű terület (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség)
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Védett táji, természeti és erdő terület
- Tartalék terület határa
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Fő közlekedési útvonalak

A Tr. 13. §-a az újabb beépítésű városközpont területe településképi szempontból meghatározó területen az alábbi területi- és egyedi építészeti követelményeket definiálja a tervezéssel érintett területen:

- Új beépítések esetében törekedni kell a karakteres (jellegzetes), középvárosi léptéket megtartó, tagolt tömeg- és homlokzatalakítású, a városközpont jellegét erősítő, komplex szemléletű építészeti megoldásokra.
- A beépítések kialakításánál - fontos településképi szempontként - minden esetben vizsgálni kell a Vár látványának érvényesülését, ezt megzavaró és lerontó beavatkozást nem lehet végezni.
- A közterületek kialakítása, átépítése, felújítása során törekedni kell a pihenőhelyek komfortos kialakítására (növényzet, árnyék, víz biztosítása), ezzel is növelve a közterületek megtartó erejét.
- Az új épület építése, meglévő épület felújítása, átalakítása, bővítése során a már meglévő beépítésekhez igazodó, jó minőségű, egymással összhangban levő, színeiben és textúrájában harmonizáló anyaghasználatot kell alkalmazni.
- Utca és közterület felőli telekhatáron kerítéseket a lábazatok, oszlopok, tömör felületei esetében falazott natúr kő, vakolt, látszó téglá és beton felülettel, az áttört részekben fa, fém anyagú átlátható betétekkel, kapuzattal kell kialakítani.
- Előkertes beépítés esetén a kerítéseket, kapukat átlátható módon, alacsony lábazattal kell kialakítani, a belső oldalon sövény, vagy futónövény telepítéssel.

A Tr. 15. és 16. §-a jellemzően kertvárosias lakóterületekre az alábbi területi- és egyedi építészeti követelményeket definiálja a tervezéssel érintett területen:

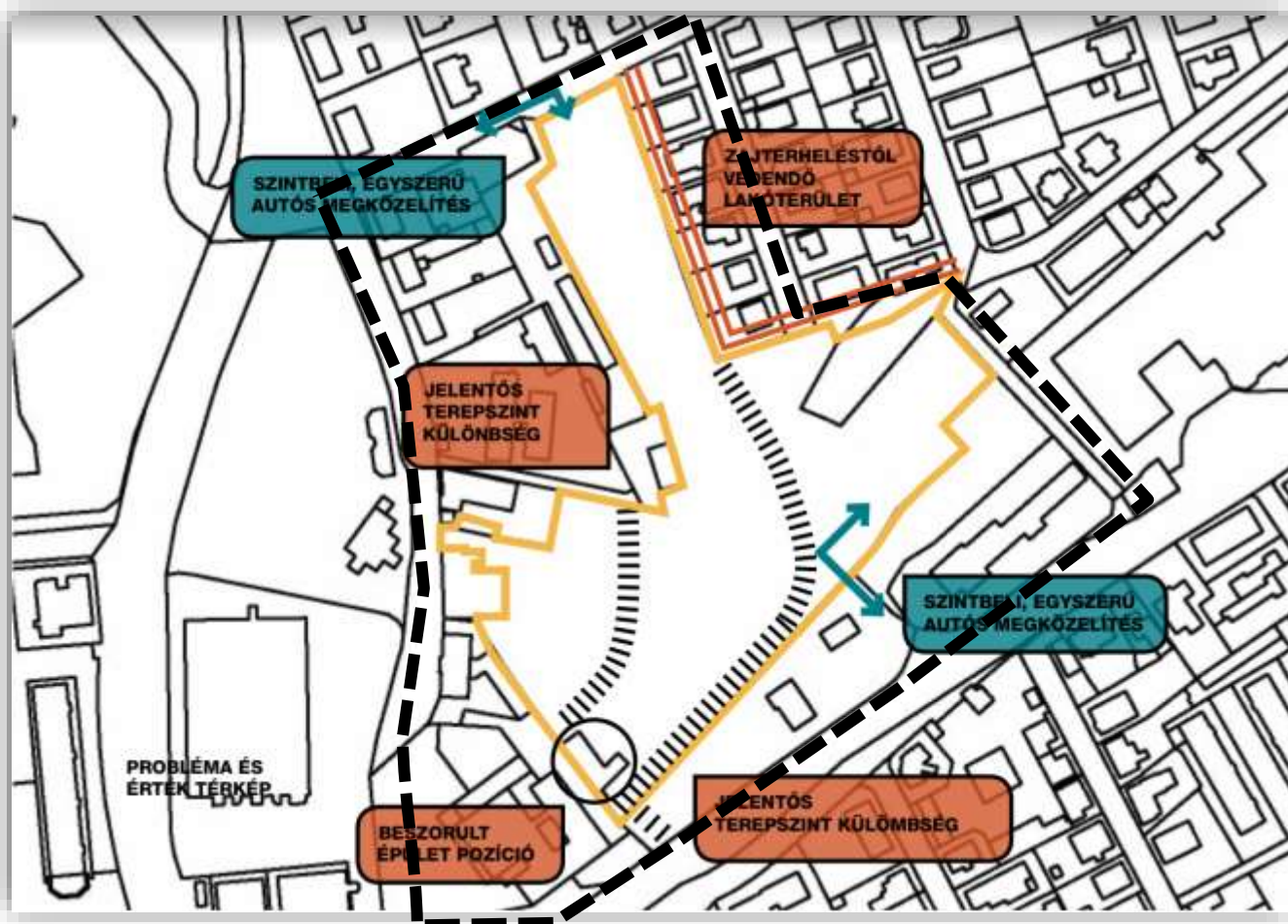
- Telkek összevonása esetén is követni kell az adott tömbben, vagy környezetében a területre jellemző beépítési módot.
- Kerti építményeket – garázs kivételével – a fő rendeltetésű épület(ek) mögött, közterületről nem láthatóan kell elhelyezni.
- Utcai, közterületi telekhatáron csak átlátható, alacsony beton, kő, vakolt lábazatú, acél pálcás, hálós, fa lécezésű, áttört vasbeton betétű kerítés létesíthető telekhatáron elhelyezve.
- Új épületet építése és meglévő épület átalakítása, bővítése, valamint felújítása esetén az építési tömbre és a településrészre jellemző és meghatározó tetőzettel kell kialakítani.
- Magastető legalább 30 és legfeljebb 45 fokos kialakítású lehet.
- Magastetős épület héjazata pikkelyes jellegű cserép, pala, korcolt fémlemez lehet, táblás héjazat nem alkalmazható.
- Az érintett tetősíkfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakkal vagy tetőfelépítménnyel.
- Homlokzatot vakoltan, vagy natúr anyagú burkolt falazatokkal kell képezni, faburkolatot legfeljebb a homlokzati felületek 30%-án lehet alkalmazni.
- Épületgépészeti elemek – kültéri klímaegységek, napelemek – közterületről láthatóan nem helyezhetők el.
- A telek legkisebb zöldfelületét elsődlegesen elő-, oldal- és hátsókertben, háromszintes növényzettel telepítéssel kell kialakítani.

A Tr. 23. §-a a helyi védelemmel érintett területekre, épületekre és elemekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket definiálja a tervezéssel érintett területen

- A település helyi karakterének kialakítása, a hagyományőrző arculatteremtés érdekében a környezettől idegen formai, szerkezeti, építészeti megoldások nem alkalmazhatóak.
- A kialakult településszerkezetet és a területre jellemző sajátos telekstruktúrát meg kell őrizni és ezt a telekalakítások, beépítések meghatározása során védeni kell.

- A területen új épületek elhelyezése, a meglévő épületek átalakítása, illetve bővítése esetén a történeti (kialakult) beépítési vonalat kell követni, ehhez igazodva kell kialakítani és meghatározni:
 - a) az épületmagasságot,
 - b) a tető hajlásszögét, a tetőgerinc irányát,
 - c) a tetőgerinc irányát,
 - d) a nyílászárók anyagát, méretét és formáját,
 - e) a kerítés anyagát, kialakítását,
 - f) az alkalmazott egyéb építőanyagokat,
 - g) az épületek, építmények színezését.
- A területen egyedi helyi védelem alatt nem álló épület részleges, vagy teljes bontással járó átépítése, új épület létesítése esetén a beépítés kialakításánál a történeti építési vonalakra az elhelyezéssel, tömegalakítással, homlokzatképzéssel, tagolással utalni kell.
- Zárt sorú beépítésű területen – a kialakult utca kép védelme érdekében – új épület elhelyezése esetén épület-hézag létesítése is megengedett
- Új épületeken jellemzően magastetőt kell kialakítani, olyan módon, hogy az épület meghatározó tömegén a tetőfelületek környezetében levő tetőzetek hajlásszögével azonos, vagy közel megegyező, de legfeljebb 45° legyen. Kisebb méretű, lapostetős kiegészítő épületelemek az épület részeként építhetők, melyeket a Várból való rálátás esetén zöldtetős, vagy járható tetős megoldással kell kialakítani.
- Zárt sorú beépítés esetén a magastető tömegét úgy kell kialakítani, hogy csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek takaratlan tűzfalait, és a tetősík(ok) hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos a takarandó tűzfal(ak) oromvonalának hajlásszögével.
- Helyi védelemmel érintett területen épülő épületek esetében az udvari szárnyak épületmagassága nem haladhatja meg az utcaiét, valamint az épületek tömegeinek jellemző szélessége a tömbben található épülettömegek jellemző szélességének átlagos méretét legfeljebb 10 %-kal haladhatja meg.
- Helyi védelemmel érintett területen önálló antenna, antennatartó szerkezet, torony nem létesíthető, épületen történő elhelyezés esetén a városképi- és történeti látványba való illeszthetőséget előzetesen meg kell vizsgálni.
- Napelem és napkollektor a magastetős épületek közterület és utca felőli, valamint a Várból felülről látható tetőfelületein, homlokzatain nem helyezhető el.
- Klímaberendezés, hőszivattyú kültéri egysége az épületek utca és közterület felőli, valamint Vár irányából látható homlokzati felületein, magastetőn nem helyezhető el, lapostetős épületen csak takarással helyezhető el.
- A helyi védelemmel érintett területen belül - az egységes és harmonikus településkarakter megőrzése érdekében - az építések során indokolt hagyományos anyagok és szerkezetek használata (vakolt architektúra, festett homlokzatfelület, fa külső felületű nyílászárók, falazott kő, vagy vakolt lábazatok), figyelembe véve a szomszédos- és környező épületek jellegét, építészeti megjelenését és anyaghasználatát.
- Új épület építése során kivételes esetekben a területre általánosan jellemző homlokzati felület kialakításától el lehet térni, hagyományos és természetes megjelenésű rakott, falazott, natúr felülettel megjelenő kő, tégl, szálcement külső burkolat alkalmazásával az illeszkedés szempontjainak figyelembe vételével.

- A hírközlési és energiaellátási sajátos építmények, műtárgyak (pl. transzformátor állomások, elosztószekrények, mérőhelyek) csak egységes kialakítással és természetes anyagú burkolattal ellátottan kerülhetnek kihelyezésre – kivéve a „vár területe” településkaraktert, ahol csak és kizárólag épületeken belül helyezhetőek el ilyen jellegű építmények.
- Helyi védett épület nyílászáróinak cseréje esetén
 - a) az épületen meglevő, eredeti nyílászárók külső osztásrendjét meg kell tartani,
 - b) az új nyílászárók kövessék az eredeti nyílászárók osztását, ritmusát, jellemző profil kialakítását, a homlokzati megjelenés felőli, külső szárnyak esetében csak az építés korában alkalmazott osztásrendű, anyagú és szerkezetű elemek építhetők be, műanyagból készült, illetve műanyag külső felületű nyílászáró nem alkalmazható,
 - c) homlokzati nyílászárók, biztonsági rácsok, zsalugáterek, árnyékolók felújítása esetén – a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével – csak az épületen meglevő nyílászárókkal azonos színek alkalmazhatóak.
- Helyi védelemmel érintett épületek felújítása, átalakítása, bővítése esetén:
 - a) az épület eredeti formavilágának megtartása érdekében az épületek szerkezeteinek, homlokzatainak, tetőzetének részleteit, tartozékait meg kell őrizni, hiány esetén eredeti formában újra kell építeni,
 - b) részleges homlokzati felújítás – kivéve az állagmegóvást - nem megengedett,
 - c) a tagozatos díszítésű homlokzati felületek, falazott, húzott párkányok, nyílászárók helyreállítása, javítása, színeztése csak az eredeti megjelenéssel azonosan, az eredeti anyagokkal és megoldásokkal kompatibilis módon készülhet,
 - d) a homlokzati felületre külső, vastag hőszigetelő réteg csak a kizárólag tagolatlan és díszítés nélküli homlokzat, egyszerű párkánylezárás esetében alkalmazható, amennyiben az eredeti homlokzati megjelenés változatlan formában és méretekkkel visszaállítható,
 - e) klímaberendezés kültéri egysége az utca, közterület felől látható módon nem, az egyéb homlokzatokon takartan, egységes megjelenéssel helyezhető el.
- Helyi védelemmel érintett épület, melléképület tetőzetének felújítása, újrakészítése, tetőhéjazat cseréje esetén:
 - a) az építéskori anyaghasználattal megegyező - attól legfeljebb árnyalataiban eltérő színű és megjelenésű – 2 cm hullám méretet nem meghaladó égetett agyagcserép, vagy vékony, hornyolt betoncserép, síkjellegű fedés (hornyolt vagy kettős fedés) alkalmazható, kivéve a csillogó mázas bevonatú elemeket.
 - b) az eredetitől eltérő tetőfelépítmény alkalmazását kerülni kell, tetőtérbeépítés esetén tetőfelépítménnyel vagy tetősíkból elhelyezett nyílászáróval, egyedi tetősíkból levő bevilágítóval a vonatkozó tetősík felületének legfeljebb 20 %- át szabad megbontani.
 - c) az új és/vagy meglevő kémények külső felületét, burkolatát h gyománys anyaghasználattal kell kialakítani, fém, műanyag külső anyagú, vagy külső fémvázis elemeket vakolható burkolattal kell ellátni, kivéve a gázüzemű berendezések 15 cm-nél nem nagyobb átmérőjű égéstermék elvezetőjét.
- Napelem és napkollektor a magastetős épületek közterület és utca felőli, valamint a Várból felülről látható tetőfelületein nem helyezhető el.
- Klímaberendezés, hőszivattyú kültéri egysége az épületek utca és közterület felőli, valamint Vár irányából látható homlokzati felületein, magastetőn nem helyezhető el.



**HELLO
WOOD**
Design & Build

VESZPRÉM, AZ EGYKORI BALATON BÚTORGYÁR IDEIGLENES
TERÜLETHASZNOSÍTÁSA AZ EKF2023 ÉVE ALATT vázlatlatterve
Helyszínrajz növényállománnyal és a
tervezett kulturális célú használat bemutatásával

léptékterv
1:500

A tömb jelentős részét foglalja el az egykori Balaton Bútorgyár ingatlana, mely jellemzően a tömb déli oldalán helyezkedik el, de mind a négy határoló közterület felé vannak kapcsolatai. A tömb nyugati, belváros és autóbusz pályaudvar és városi piac felőli oldalán elsősorban intézményi jellegű, kereskedelmi, szolgáltató tevékenységek találhatók, intenzívebb beépítéssel, míg a tervezési terület észak-keleti része már a környező kertvárosias beépítésű lakóterület arculatával, beépítési jellemzőivel rendelkezik.

Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

A tervezési terület, és a környezete is belterületi ingatlanokat érint, a tervezési terület ingatlanai jellemzően beépítettek, meghatározó kivétel az egykori Balaton Bútorgyár területe a tömb déli részén, valamint hozzá csatlakozóan a Budapesti út felé eső ingatlanok, melyeken jelenleg parkolás történik.



Helyszín



5: Meglévő Bútorgyári épület



6: Telekhatár: szomszédos épület



7: Terep



1: Keleti bejárat



2: Északi bejárat



3: Nyugati bejárat



4: Déli bejárat

Az előző, a területfelhasználás vizsgálatáról szóló fejezetben részletezett használatoknak megfelelően lett a terület felhasználása a településszerkezeti tervben meghatározva. Az 1.3.1 fejezetben részletezettek szerint vegyes településközponti terület a volt gyárterületen és a terület autóbusz pályaudvar és városi piac felőli oldalán, kis- és kertvárosias lakóterület a főutaktól távol a meglévő területfelhasználásokhoz igazodva.

Veszprém városközpontjától keleti irányba 10 perces gyaloglási távolságra, közvetlenül az Autóbusz pályaudvar mellett helyezkedik el. Délnyugati irányba a helyszíntől 15 perc gyaloglási távolságra a Pannon Egyetem, északnyugat irányba pedig 20 perces távolságra a Veszprémi vár található.

A tervezési terület sajátossága, hogy a több helyi építészeti értékvédelem alá tartozó ingatlan is található rajta, illetve a nyugati oldala része a város helyi védett történeti területének, ez jelentősen befolyásolja az arculatát.



Közlekedési kapcsolatok rendszere

Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

A tervezésbe vont területen tervezett fejlesztéshez tartozó módosításra egy egykori üzemi terület, a Balaton Bútorgyár átalakításával egy szabadtéri rendezvényter kialakítása miatt kerül sor.

A tervezési terület azon ingatlanjai tekintetében, ahol meglévő épületek vannak, a szabályozás módosításával változtatást nem tervezett, a lehatárolásnak azért része, mert ezzel képez egy egységet a városszerkezetben.

A tömbben ma is több a város, a kisebb vagy a nagyobb térség ellátását biztosító funkcióval rendelkezik, a főút és az autóbusszpályaudvar közelsége miatt jelenleg is több alap ellátást biztosító intézményi, valamint egyéb kereskedelmi, szolgáltató, iroda rendeltetés megtalálható benne. Ennek megfelelően a tömb és a környezet lakóépületeinek, lakásainak az intézményi infrastruktúra ellátása a városon belül jónak mondható.

A tömbön belül az ingatlanok, épületek részletes funkcióvizsgálatát a következő, 2.6. Az építmények vizsgálata című fejezet tartalmazza.

Alulhasznosított barnamezős területek

A tervezési terület az egykori Balaton Bútorgyár területe a tömb déli részén, valamint hozzá csatlakozóan a Budapesti út felé eső ingatlanok olyan, egykori üzemi területek, melyeken ezen tevékenységek folytatása már nem kívánatos, ezért átalakításukat a településszerkezeti terv a területfelhasználás meghatározásával, és a szabályozási terv az övezetek, építési övezetek beépítési paramétereinek a meghatározásával átalakulásra ösztönzi.

Ezen barnamezősnek mondható területek:

1. Benzinkút
(4036) hrsz ingatlanon meglévő OMV ütemanyagtöltő állomás, várhatóan hosszútávon megmarad a területen.
2. az egykori Vasútállomás
a 4035 hrsz ingatlanon álló épület átalakulása már megtörtént, a felújított, helyi védelem alatt álló épületben jelenleg kereskedelmi-szolgáltató és iroda tevékenység üzemel.
3. az egykori Balaton Bútorgyár
az üzemi épületeket elbontották, hasznosításának átalakulása folyamatban van

Fenti folyamatok által az átalakulás részben megtörtént, részben várhatóan a közeljövőben fog megtörténni.

Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

A tervezési területen, illetve annak mentén, azzal határosan jellemzően nem jelenik meg teljes egészében konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület, hisz a városszerkezeti pozíció miatt a tervezési terület ingatlanjainak egy része beépült, hasznosított. Ez alól csak az egykori Balaton Bútorgyár elbontott épületeinek ingatlanai, valamint a Budapesti út menti benzinkút és az azt övező parkoló ingatlanok jelentenek kivételt.

A tervezési terület, és az azt határoló belvárosközeli tömbök ingatlanainak folyamatos megújulását a Veszprém 2030 kulturális programsorozathoz kapcsolódó fejlesztések folyamatosan indukálják.

Az egykori Balaton Bútorgyár területének jelenlegi hasznosítatlan állapota a közterületek felől több helyen is szemétkerakást, kedvezőtlen használati folyamatok elindulását eredményezte, de a terület közeljövőben várható kulturális célú fejlesztésének megindulása ezen folyamatokat fel fogja számolni, újbóli kialakulását pedig meg fogja akadályozni. Ezen új funkció telepítése során kiemelt figyelmet kell fordítani a környező, szomszédos lakóterületek felé új konfliktusok elkerülésére a telepítéssel, az elválasztó zöldfelületek, egyéb berendezések kialakításával.

Ma a szlömösödés, degradálódás érzetét kelti a benzinkút környékének szabályozatlan parkolási felületei, melyeket az új hasznosítással párhuzamosan érdemes együtt kezelni, ahhoz kapcsolódóan megújítani.

2.3. A telekstruktúra vizsgálata

Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

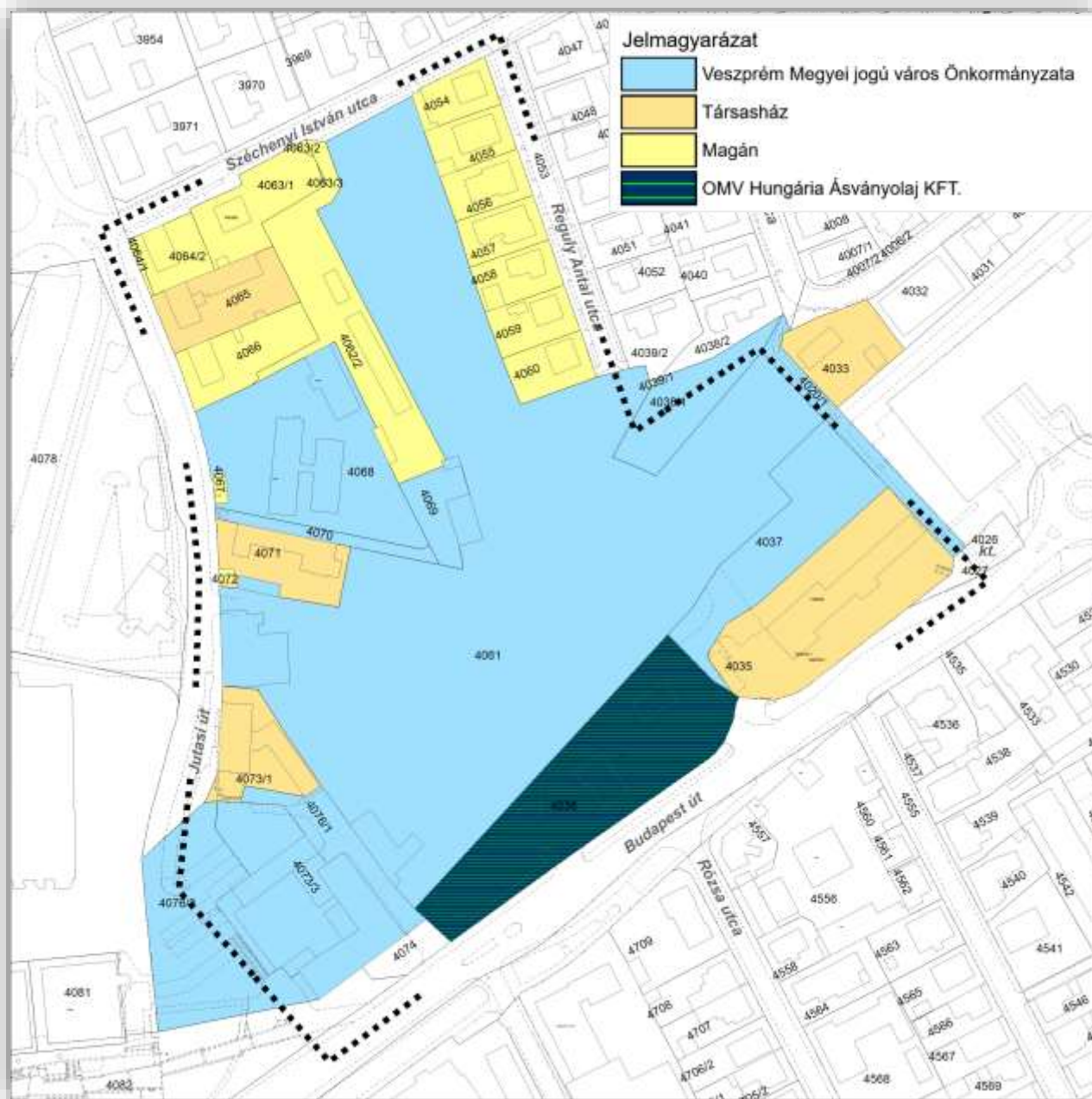
A tervezési terület és az azzal határos ingatlanok jellemzően kialakult, történelmi telekállománnyal rendelkeznek, az alábbi ábrán bemutatott telekterület-struktúrával, melyek a meglévő és a tervezett felhasználásuknak megfelelően kialakítottak.



A telek viszonylag egyenletesen nyugati, délnyugati irányba lejt, a mérhető legnagyobb szintkülönbség 11 m, ami a valóságban a viszonylag nagy szélesség miatt nem érzékelhető. Az egykori épületek helye jól felismerhető, a terep ezeken a pontokon viszonylag sík, alkalmas arra, hogy kisebb tereprendezéssel az egyes tervezett funkciók elhelyezhetőek legyenek. A megmaradt irodaépület térkapcsolatai, az időközben a közvetlen szomszédságban létesített új épület és az elbontott ipari épületek maradványai miatt eléggé összetettek.

Tulajdonjogi vizsgálat

A tervezési terület érintett ingatlanainak és az azzal határos ingatlanok tulajdoni lapjainak adatai alapján készült el a vizsgálat melyet az alábbi ábra az alaptérképen mutat be.



Tulajdon és kezelői viszonyokat bemutató ábra

hrszt	cím	művelési ág/ kivett megnevezés	terület m ²	tulajdonos	egyéb
4020/1		Kivett helyi közút	647	Veszprém megyei jogú város Önkormányzata	funkció: járda vezetékjog: E-ON Édt Áramhálózati ZRt.
4033	8200 Veszprém Nap utca 1.	Kivett - három lakásos lakóház, udvar, gazd. ép.	924	társasháztulajdon 3 albetét	vezetékjog: E-ON Édt Áramhálózati ZRt.

hrsz	cím	művelési ág/ kivett megnevezés	terület m ²	tulajdonos	egyéb
4035	8200 Veszprém Budapest utca 16.	Kivett irodaház közforgalom el nem zárt magánút, parkoló és udvar	3 067	társasháztulajdon 13 albetét	vezetékjog: E-ON Édt Áramhálózati ZRt.
4036	8200 Veszprém Budapest utca 12-14.	Kivett benzinkút	3 993	OMV Hungária Ásványolaj KFT.	4061 hrsz-t illető átjárási szolgalmi jog vezetékjog: E-ON Édt Áramhálózati ZRt.
4037		Kivett közterület	2 059	Veszprém megyei jogú város Önkormányzata	
4038/1	8200 Veszprém Arany János u. 2.	Kivett beépítetlen terület	1 051	Veszprém megyei jogú város Önkormányzata	
4039/1		Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	4	magán	
4054	8200 Veszprém Reguly Antal u. 1.	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	464	magán	
4055	8200 Veszprém Reguly Antal u. 3.	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	495	magán	
4056	8200 Veszprém Reguly Antal u. 5.	kivett lakóház, udvar	492	magán	
4057	8200 Veszprém Reguly Antal u. 7.	kivett lakóház, udvar	494	magán	
4058	8200 Veszprém Reguly Antal u. 9.	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	501	magán	
4059	8200 Veszprém Reguly Antal u. 11.	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	513	magán	
4060	8200 Veszprém Reguly Antal u. 13.	kivett lakóház, udvar	512	magán	
4061	8200 Veszprém Jutasi út 3.	Kivett bútorgyár	22 543	Veszprém megyei jogú város Önkormányzata	
4062/2		kivett lakóház, udvar és 2 melléképület	2 155	magán	vezetékjog: E-ON Édt Áramhálózati ZRt.
4063/1		Kivett fogorvosi rendelő és üzlet, udvar	978	magán	vezetékjog: E-ON Édt Áramhálózati ZRt.
4063/2		Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	20	magán	vezetékjog: E-ON Édt Áramhálózati ZRt.
4063/3		Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	4	magán	

hrszt	cím	művelési ág/ kivett megnevezés	terület m ²	tulajdonos	egyéb
4064/1		Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	34	magán	
4064/2	8200 Veszprém Jutasi út 15.	kivett lakóház, udvar és 2 melléképület	503	magán	
4065	8201 Veszprém Jutasi út 13.	kivett lakóház, panzió és udvar	1 045	társasháztulajdon 4 albetét	
4066	8202 Veszprém Jutasi út 11.	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	918	magán	
4067		Kivett üzlet	45	magán	
4068	8200 Veszprém Jutas út 9.	kivett óvoda	3 414	Veszprém megyei jogú város Önkormányzata	vezetékjog: E-ON Édt Áramhálózati ZRt.
4069	8200 Veszprém Jutas út 7.	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	653	Veszprém megyei jogú város Önkormányzata	
4070		Kivett helyi közút	333	Veszprém megyei jogú város Önkormányzata	
4071	8200 Veszprém Jutas út 5.	Kivett lakóház, gyógyszertár, udvar	933	társasháztulajdon 11 albetét	
4072		Kivett üzlet	26	magán	
4073/1	8200 Veszprém Jutasi út 1.	Kivett üzlet, irodaház	966	társasháztulajdon 2 albetét	
4073/3	8200 Veszprém Budapest utca 8.	Kivett beépített terület	2 634	Veszprém megyei jogú város Önkormányzata	
4076/1		Kivett közterület	733	Veszprém megyei jogú város Önkormányzata	
4076/3		Kivett közterület	2 530	Veszprém megyei jogú város Önkormányzata	vezetékjog: E-ON Édt Áramhálózati ZRt.

2.4. Önkormányzati tulajdon kataszter

A módosítás az önkormányzati és az állami tulajdon kataszter figyelembevételével történt.

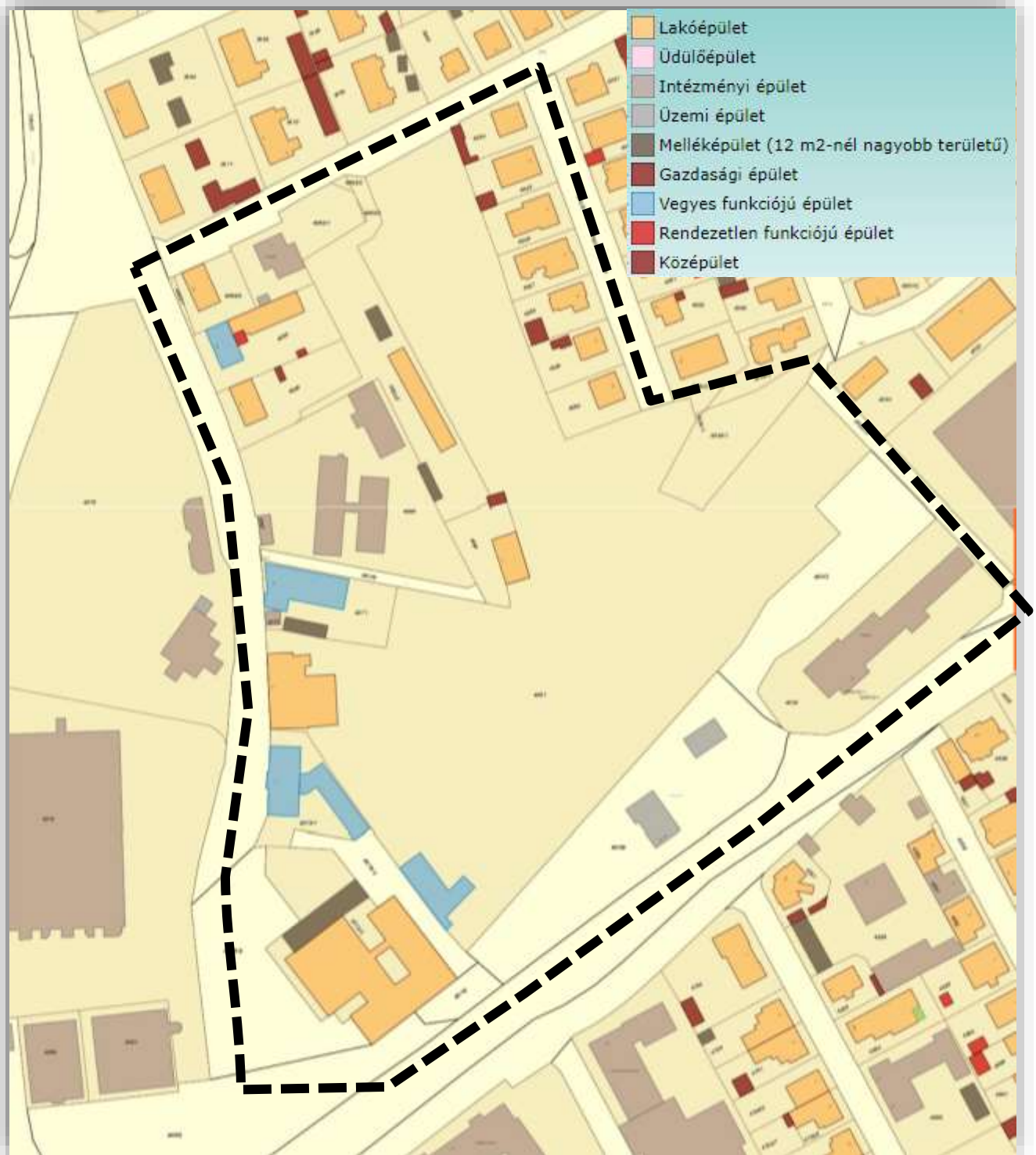
2.5. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A tervezési terület nagy része beépült, kialakult ingatlanállománnyal rendelkezik, melyet a Földhivatali ingatlan-nyilvántartás megfelelően tartalmaz a dokumentáció első fejezetébe csatolt alaptérkép és légifotó összevetése alapján.

Az egykori Balaton Bútorgyár területén a legtöbb épületet elbontották, de a terepviszonyok és a növényzet a tervezett fejlesztést erősen befolyásolja, szükségessé vált geodéziai felmérés készítése, mely alapul szolgált a Veszprém, az egykori Balaton Bútorgyár kulturális célú területhasznosítása az EKF2023 éve alatt projekt vázlattervének elkészítéséhez. A geodéziai felmérést lásd a 2.2 fejezet ábráján.

2.6. Az építmények vizsgálata

A tervezési terület ingatlanai vegyes rendeltetéssel, különböző építészeti minőségben megépített épületállománnyal rendelkezik.



Az épületállomány ábra

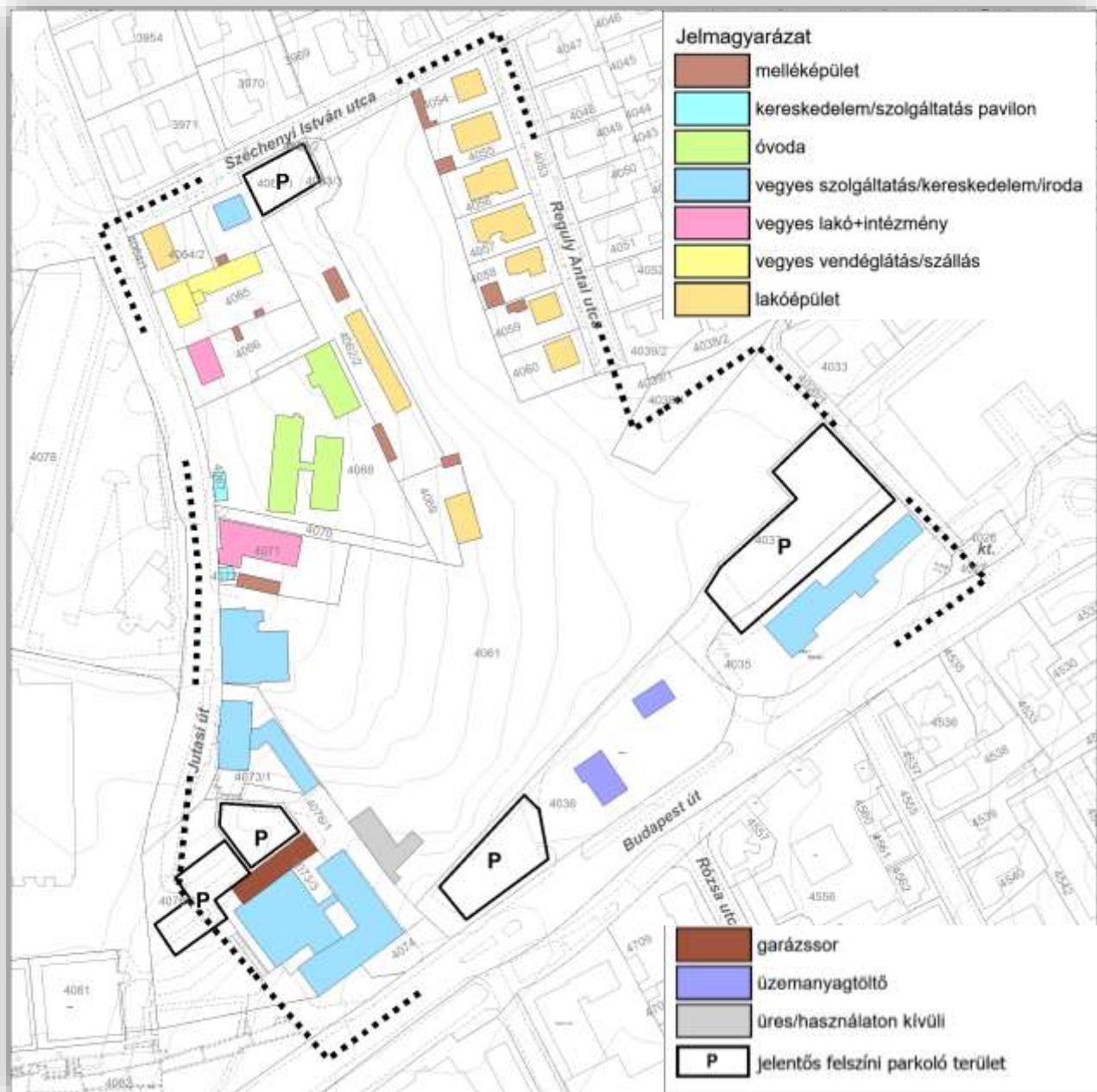
(forrás: <http://terkep.veszprem.hu/mapguide/veszprem/internet.php>)

A tervezési területen található két jelentős, helyi védelem alatt álló épített érték, melyeket a következő, 2.7. Az épített környezet értékei című vizsgálati fejezet mutat be részletesen.

Jutasi út 3-as szám alatti volt bemutatóterem és a Budapest út felőli bejárat melletti helyi védett épület kivételével az egykori gyárterület beépítetlen, jellemzően természeti környezettel borított, épület nincs ezeken az ingatlanokon.

Funkció, kapacitás

A tervezési terület ingatlanai vegyes rendeltetéssel, funkciókkal, intenzitással beépítettek, de területileg mégis egységesen helyezkednek el a különböző funkciók az alábbi ábrán bemutatottak szerint.



Épületfunkció ábra



Jutasi út, Budapesti út sarok
a többszintes irodaház alsóbb szintjein különböző kereskedelmi és szolgáltató rendeltetések, az emeleti szinteken további szolgáltatások, oktatás, iroda funkciók kaptak helyet, az ingatlan északi részén közforgalom előtt elzárt, és nyugati részén közforgalmú parkolók vannak kialakítva.



Jutasi út 1.

a többszintes épületben és az ingatlanon lévő egyéb épületekben különböző, elsősorban (magán) egészségügyi szolgáltatásokat nyújtó rendeltetések találhatók a CENTRUM MEDICAL egészségügyi szolgáltatóházban.



Jutasi út 3.

az egykori Balaton Bútorgyár megmaradt kétszintes épületében ma különböző, elsősorban szolgáltatásokat nyújtó rendeltetések találhatók, a földszinten az utcafronton elsősorban kereskedelmi jellegű hasznosítással.



Jutasi út 5.

a többszintes épületben a földszinten az utcafronton elsősorban kereskedelmi jellegű hasznosítás található, az emeleteken lakásokat alakítottak ki a közelmúltban épített épületben.



Jutasi út 9.

az utca felőli, földszintes épületben kiskereskedelmi létesítmények találhatók, valamint a telken helyezkedik el a Hársfa Óvoda.



Jutasi út 11.

a földszinten szolgáltatás, valamint kereskedelmi funkció található a többszintes lakóépületben.



Jutasi út 13.

a földszinten vendéglátás, az épület további részén pedig szálláshely szolgáltatás (Hotel Gami) üzemel.



Jutasi út és Széchenyi István utca sarkán

egy többszintes felújított épület áll, jelenleg használaton kívül.



Széchenyi István utca 1.
fogászati rendelő nyújt egészségügyi szolgáltatást a többszintes épületben.



Széchenyi István utca 1.
az egykori Balaton Bútorgyár kerítése.



Reguly Antal (zsák) utca kertvárosias jellegű, családiházak beépítései lakófunkcióval.



Arany János utca – Budapesti út közötti gyalogos átkötés



Budapesti út 16.
az egykori vasútállomás helyi építészeti védelem alatt álló épületében jelenleg több szolgáltatás is helyet talált, pl: a B3 Takarékszövetkezet, a Siketek és Nagyothallók Országos Szövetsége (SINOSZ) Veszprém Megyei Szervezete és Jelnyelvi Tolmácsszolgálat.



Budapesti út 16. mögötti parkoló (VOLÁNBUSZ-ok is)



Budapesti út 12.
az OMV üzemanyag töltőkút.



Budapesti út 12-től nyugatra elhelyezkedő parkolók.



Az egykori Balaton Bútorgyár épülete,
a helyi védelem alatt álló, használaton kívüli épület

A bútorgyár egykori iroda épülete az egyetlen megmaradt épület a fesztivál területén. A helyi védelem alatt álló ház jelenleg jelentősen leromlott állapotban van. Tetőszerkezete leégett beomlott, az így keletkezett törmelék csak részben lett elszállítva. Az épület belseje a földszinten részben, az emeleten egyáltalán nem bejárható. A födémek sérültek a fa tartószerkezetek részben beszakadtak részben erősen hajlottak, torzultak. A ház ideiglenes fedést kapott mely jelenleg megóvjá az épületet a további károsodástól. Az épület jövőbeni sorsa összefügg a területhasznosítás hosszútávú koncepciójával. Mivel ez még nem ismert, így a helyi védettség alatt álló épület fejlesztésének iránya is nehezen definiálható. Így az EKF egy éves időtartama alatt nehezen kapcsolható az épülethez olyan tartalom mely költséghatékonyan üzemeltethető lenne hosszútávon, hiszen a majdani fejlesztés koránt sem biztos, hogy az EKF által javasolt funkciót képes lesz integrálni.



Beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség),

A tervezéssel érintett területen a különböző funkciójú épületek jellemzően a szabadon álló beépítési mód szerint telepítettek, ez alól csak a Jutasi út menti telkek néhány beépítése kivétel, melyek keretes, zárt sorú beépítéssel kialakítottak.

A településszerkezetben elfoglalt helynek megfelelően az ingatlanokon az épületek általában jelentősebb mértékű beépítettséggel rendelkeznek, többszinten kialakított építészeti tömegformálással, ez alól jellemzően csak a kertvárosias lakóterületi Reguly Antal utca menti szakasz kivétel.

Az egyes épületekhez a telken belüli parkolás általában felszíni parkolóban megoldott, ezért az ingatlanok zöldfelületi botrítottsága a magasabb beépítettség és a burkolt felületi arány miatt alacsony mértékű általában.

Magasság, szintszám, tetőidom, településkarakter

A tervezéssel érintett területen az épületek szintszáma és magassága változó, melyet az alábbi ábra szemléltet.

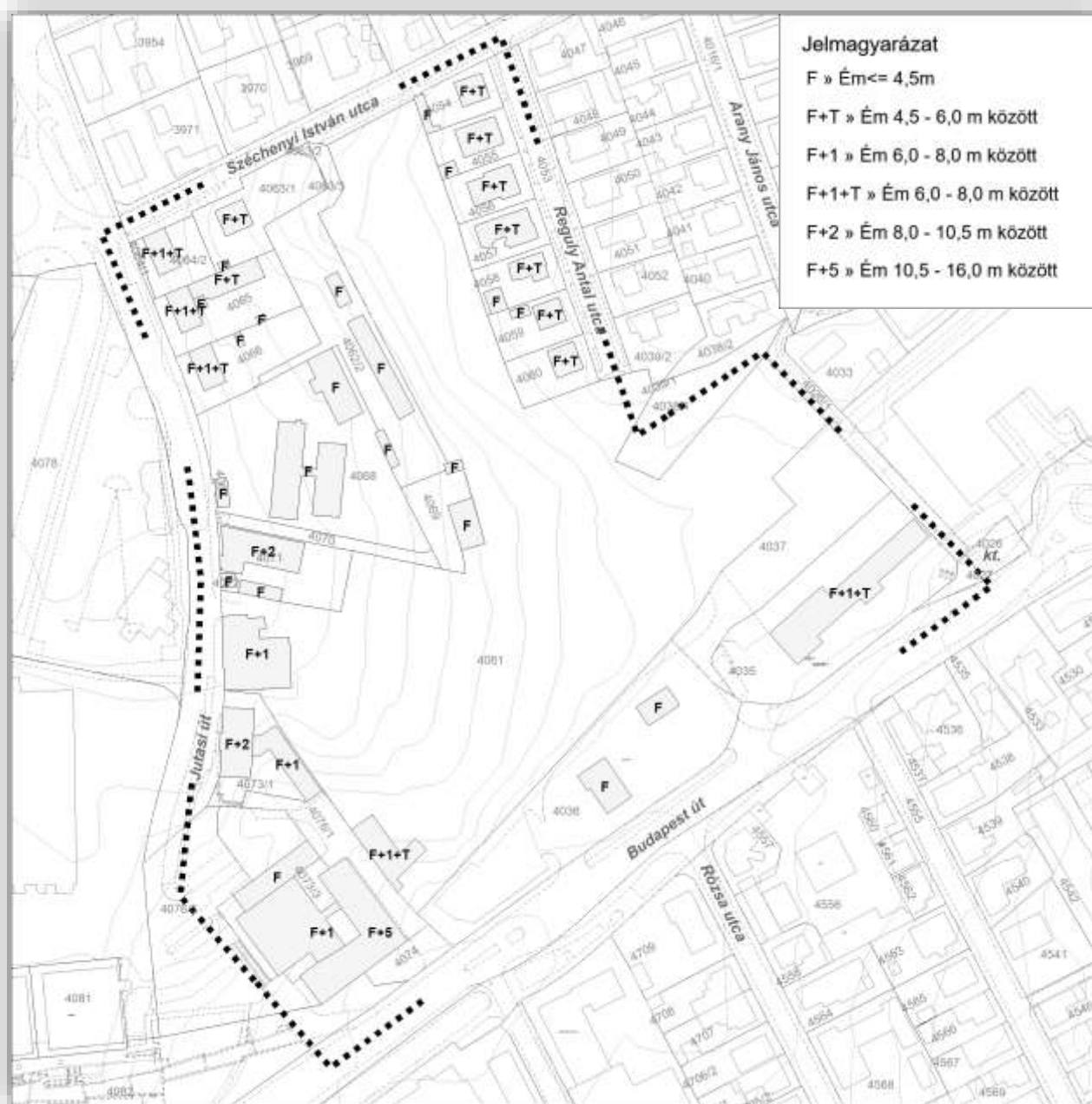
Az egyes épületek magasságát nemcsak a szintszám, hanem sok esetben a rendeltetés, funkció, és a hozzá tartozó belmagasság is meghatározza.

A legalacsonyabb épületmagassággal a Reguly Antal utca menti kertvárosias lakóterület rendelkezik. Ezt nem sokkal haladja meg a Budapesti út menti helyi védett épületek és a benzinkút beépítése. A legnagyobb épülettömeg a belváros felőli részen, a Jutasi út és a Budapesti út sarkán található.

Jelentősebb magasságú beépítés van a Jutasi út mentén, de körülbelül a tömb felétől a Széchenyi István utcáig már az előkert nélküli beépítés visszahúzásával alacsonyabb magasságú épületekkel épült be a tömb.

Az egykori Bútorgyár telkéről az épületek elbontása után néhány, a közterület menti egyéb beépítésekhez igazodó épület maradt csak meg.

A tetőforma is leginkább a beépítés korához, az épület funkciójához, magasságához igazodik. A régebben épült, és az alacsonyabb épületek jellemzően magastetővel fedettek, a múlt század második felében épült, magasabb épületek jellemzően lapostetős kialakításúak.



Beépítési magasságok ábra

A tömbben a környező beépítésekhez igazodóan különböző beépítési karakterjegyek figyelhetők meg. A Reguly Antal utca mentén kertvárosias, a Budapesti út és a Széchenyi István utca, Jutasi út észak része kisvárosias, míg a belvároshoz közeli Jutasi út déli oldal, Jutasi út Budapesti út keresztezésénél már városias beépítési karakter jegyek, formák jellemzik a tömböt.

Helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

A tervezéssel érintett területen a két főút mentén a magasabb, városiasabb beépítés ellenére is a főút szélességéből, illetve a csatlakozásuk tölcészerű kiszélesedéséből adódóan egy kedvezőbb közterületi légtérarányral rendelkeznek, a magasabb beépítés ellenére sem szorulnak össze a közterület két oldalának beépítései.

A különböző korok beépítéseinek különböző karakter jegyei figyelhetők meg a tömb beépítéseinél így nem alakul ki egy egységes megjelenés, kivéve a Reguly Antal utca menti kertvárosias utcaszakaszt.

2.7. Az épített környezet értékei

A tervezéssel érintett terület a történelmi településmag keleti szélén található, néhány értékes és védett elemmel, valamint az egykori bútorgyár elbontott épületei helyén spontán kialakult, a területet borító zöldfelületek határozzák meg azt az összhangot, ami a terület egyedi, értékes arculatát adja.

A tervezéssel érintett területen két helyi védeettséggel érintett épület található, melyekről részletesebben az alátámasztó vizsgálati munkarész jelen fejezetében a Helyi védelem címsor alatt található információk.

Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A tervezési terület a történeti településmaggal közvetlenül határos, nyugati oldala annak része.



Veszprém 1857 – Habsburg Birodalom - Kataszteri térképek (XIX. század)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/>

Az ingatlanok környezetének történeti kialakulását az alábbi térképszelvény részleteken mutatjuk be:



Első Katonai Felmérés -
(1782–1785)



Második katonai felmérés
(1819–1869)



Harmadik Katonai
Felmérés (1869-1887)



Negyedik Katonai
Felmérés (1941)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/>

Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A tervezési terület ingatlanait nem érinti.

forrás: <https://oroksegyvedelem.e-epites.hu/>

Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

A tervezési terület beépített ingatlanai változó korban és építészeti minőségben épültek meg, az egyetlen jelentős értéket az egykori vasútállomás felújított és hasznosított épülete jelent.

Az egykori bútorgyár ingatlana alapvetően beépítetlen, és természetközeli karakterrel rendelkezik, építészeti karakterjegyek nem jellemzik, de az ingatlan egyetlen épülete helyi védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzőkkel rendelkezik, melyeket a tervezett hasznosítás során meg kell tartani.

Világörökségi és világörökségi várományos terület

Műemlék, műemlékegyüttes

Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

Nemzeti emlékhely

A tervezési terület nem érintett.

forrás: <https://oroksegyvedelem.e-epites.hu/>

Helyi védelem

A tervezési területen az alábbi helyi védett értékek találhatók:

nyilvántartási szám	utca neve házszám	helyrajzi szám	védettség jellege	építmény megnevezése
2025	Jutasi út 3	4061	HB	irodaház
2027	Budapest út 16	4035	H	volt vasútállomás

védettség jellege:

H – Homlokzati elemek, vakolatdíszek - architektúra, (eredeti) nyílászárók, tetőidom héjazat

B – Boltozat, belső elrendezés, belső díszítés (kifestés), értékes padlóburkolat

T – Telekszerkezet: eredeti melléképület, pl. ún. terményes ház, pajta

2.8. Az épített környezet konfliktusai, problémái

Tekintettel arra, hogy a tervezésbe vont terület elsősorban beépített intézményi és lakóterületek vegyesen. Azokon változtatás célzottan nem tervezett, a kialakult állapotban konfliktusok nincsenek, újak kialakulása nem várható.

Jelen állapotban az egykori, elbontott bútorgyár helyén kialakult zöldfelület önmagában nem keletkeztet konfliktust a vegyes és a lakóterületek beépített ingatlanai felé. Illetve azok sem generálnak konfliktust az egykori gyérterület irányába.

3. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, VALAMINT TÁJ-, TERMÉSZET-, KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

3.1. Zöldfelületrendezési vizsgálat

A VESZPRÉM, AZ EGYKORI BALATON BÚTORGYÁR IDEIGLENES TERÜLETHASZNOSÍTÁSA AZ EKF2023 ÉVE ALATT vázlattervének tájépítészeti terveit a LÉPTÉKTERV Tájépítészet Iroda. - Szakács Barnabás, vezető tervező K1 01-5165, Sógor Gabriella okl. tájépítész K 01-5332 készítette, melynek felhasználásával készült jelen tervfejezet.

Természeti adottságok

Veszprém területe a Dunántúli-középhegység nagytájhoz, a Veszprém – Nagyvázsonyi-medence kistájhoz tartozik. A kistáj mérsékelten hűvös és mérsékelten száraz éghajlatú. A dolomit alapkőzetén változatos térformák alakultak ki gerincek, aszók.

Zöldfelületi vizsgálat



**HELLO
WOOD**
Design & Build

VESZPRÉM, AZ EGYKORI BALATON BÚTORGYÁR IDEIGLENES
TERÜLETHASZNOSÍTÁSA AZ EKf2023 ÉVE ALATT vázlatterve
Környezet elemzés

léptékterv
1:1000

A tervezési terület állapota

A tervezési területen a tervezés megkezdését megelőzően megtörtént a meglévő épületek részleges bontása és a bontott anyagok majdnem teljeskörű elszállítása. A tervezési terület, így egy növényzettel benőtt, kihasználatlan zöldfelület, mely beágyazódik a belváros városszövetébe. A tervezési terület megközelítőleg 23.000 m², de alakjából fakadóan belenyúlik északon a lakóterületekbe, nyugati oldalán szolgáltatások, intézmények határolják míg délen szolgáltatások és intenzíven használt közlekedési felületek. Az elhelyezkedéséből és formájából adódóan a tervezési terület kapcsolódási pontjai a közterületekhez is nagyon limitáltak, mely tovább osztja a már formájából adódóan is fragmentált tervezési területet.

A terület északkelet – délnyugat irányba lejt, összesen ~8,5 métert. Legmagasabb pontja az északkeleti sarka, legalacsonyabb a délnyugati oldal.

A zöldfelület általános állapota

A zöldfelület extenzív fenntartású, kaszált gyeper és kétszikű állomány, melyben mind ruderalis, mind urbánus gyomok, de helyben jellemző értékes növények is megjelennek. A zöldfelületben felfedezhető változatosságot, a megjelenő társulásban felfedezhető eltéréseket a talajszerkezet és termőréteg vastagság változása adja.

A telekhatárokon a keleti oldalon a lakóterület felé, a délkeleti oldalon a közterületek felé és a nyugati területre közepén változatos cserjés állomány található, melyben szintén gyom és lokális fajok jelennek meg vegyesen. A cserjefoltok állapota kiváló és telekhatári elhelyezkedésük, mint adottság segíti a tervezési terület elhatárolását a környező funkcióktól.

A faállomány általános állapota

Az előzetes vizsgálataink, helyszíni bejárások és a terület elemzése alapján elmondható, hogy a terület faállománya általánosságban egészséges és jól beállt állományt képez.

Városi környezetben a fák minden esetben óriási értéket képviselnek, többek között ökológiai szolgáltatásaik, légtisztító, pormegkötő, rezgéscsillapító hatásaik miatt. Nem átugorható ugyanakkor a zöld és a fák emberekre gyakorolt pszichológiai hatása sem.

A tervezésnél, az útvonalak vezetésénél, a téralakítások folyamán törekedtünk a fakivágás minimalizálására, a faállomány, különösen az értékes egyedek koncepcióba integrálására.

Fakataszter

Sorsz	Latin név	Magyar név	Törzs átmérő (cm)	Lombkorona átmérő (m)	Állapot (1-5)	Kivágandó	Inváziós	Értékes
1.	Acer negundo	Kőrislevelű juhar	70	15	4			
2.	Acer negundo	Kőrislevelű juhar	60	8	4			
3.	Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'	Hegyi juhar	35	5	5			
4.	Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'	Hegyi juhar	40	7	5			
5.	Acer negundo	Kőrislevelű juhar	50	6	3			
6.	Tilia sp.	Hárs	30	6	4			
7.	Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'	Hegyi juhar	40	8	5			
8.	Acer campestre	Mezei juhar	50	9	4			
9.	Fraxinus sp.	Kőris	20	6	3			
10.	Fraxinus sp.	Kőris	20	6	3			
11.	Koelreuteria paniculata	Bugás csörgőfa	45	4	4			
12.	Acer pseudoplatanus 'Variegatum'	Hegyi juhar	45	5	5			
13.	Aesculus hippocastanum	Közönséges vadgesztenye	40	6	5			
14.	Koelreuteria paniculata	Bugás csörgőfa	40	8	5			x
15.	Tilia sp.	Hárs	40	5	5			x
16.	Acer pseudoplatanus	Hegyi juhar	40	8	5			x

Sorsz	Latin név	Magyar név	Törzs átmérő (cm)	Lombkorona átmérő (m)	Állapot (1-5)	Kivágandó	Inváziós	Értékes
17.	Koelreuteria paniculata	Bugás csörgőfa	20	3	4			
18.	Prunus sp.	Cseresznye	15	3	4			
19.	Populus sp.	Nyárfa	15	3	4			
20.	Robinia pseudoacacia	Fehér akác	30	4	4			
21.	Robinia pseudoacacia	Fehér akác	40	5	4			
22.	Robinia pseudoacacia	Fehér akác	15	3	4			
23.	Salix sp.	Fűzfa	13	3	5			
24.	Robinia pseudoacacia	Fehér akác	15	3	4			
25.	Robinia pseudoacacia	Fehér akác	40	6	4			
26.	Acer negundo	Kőrislevelű juhar	40	2	1			
27.	Acer negundo	Kőrislevelű juhar	90	12	5			x
28.	Liriodendron tulipifera	Amerikai tulipánfa	5	1	5			
29.	Liriodendron tulipifera	Amerikai tulipánfa	5	1	5			
30.	Liriodendron tulipifera	Amerikai tulipánfa	5	1	5			
31.	Liriodendron tulipifera	Amerikai tulipánfa	5	1	5			
32.	Liriodendron tulipifera	Amerikai tulipánfa	5	1	5			
33.	Robinia pseudoacacia	Fehér akác	30	4	4			
34.	Robinia pseudoacacia	Fehér akác	30	4	4			
35.	Robinia pseudoacacia	Fehér akác	15	3	4			
36.	Acer negundo	Kőrislevelű juhar	20	4	4	x	x	
37.	Populus sp.	Nyárfa	40	6	4			
38.	Acer pseudoplatanus	Hegyi juhar	20	4	5			
39.	Catalpa bignonioides	Szívlevelű szivarfa	15	4	5			
40.	Sambucus nigra	Fekete bodza	15	3	4			
41.	Sambucus nigra	Fekete bodza	15	3	4			
42.	Morus alba	Fehér eperfa	25	5	5			
43.	Juglans regia	Közönséges dió	30	5	5			
44.	Acer pseudoplatanus	Hegyi juhar	40	10	5			
45.	Robinia pseudoacacia	Fehér akác	15	3	3	x	x	
46.	Robinia pseudoacacia	Fehér akác	20	3	3	x	x	
47.	Acer negundo	Kőrislevelű juhar	10	2	3	x	x	
48.	Sambucus nigra	Fekete bodza	20	3	2	x		
49.	Robinia csoport	Fehér akác	15	3	3	x	x	
50.	Robinia pseudoacacia	Fehér akác	25	4	3			

Fakivágás, favédelem

A jelenlegi tervfázisban a területre fakivágási koncepció készül mely megelőzi, de nem helyettesíti a fakivágási és telepítési bejelentési folyamatot, vagy engedélyezési tervet.

A tervezés kezdetétől, minden téren kiemelt szempont volt a meglévő értékek megőrzése, megújítása és lehetőség szerint a terv szerinti térrendszerbe foglalása.

A fák védelme érdekében a következő - az MSZ 12172:2019 Díszfák és díszcserjék ültetése települések közterületein és az MSZ 12042:2019 Fák védelme építési területeken című Magyar Szabványokon - alapuló tervezési elveket alkalmaztuk:

- Minden fa megőrzése alapvető cél.
- A fák favédelmi zónáiban a szabványban megjelölt munkavégzések és korlátozások mérvadóak.
- A munkálatok során a meglévő és a telepítendő fák lombkoronájában, törzsén és gyökérzetében kárt okozni tilos.
- A fák számára elégséges minimum víz és légáteresztő fahely mérete 2,25 m², melyet minden meglévő és tervezett fának biztosítani kell.
- A közműfektetéskor, burkolatépítéskor, műtárgyépítéskor és utcabútor szereléskor a meglévő fák védelmét figyelembe kell venni, a védőtávolságokat a fáktól be kell tartani.
- Munkárok a fát 1 m-nél jobban nem közelíthet meg. A fatörzstől mért 3 m-es sugarú körön belül eső nyomvonalszakaszon a gyökérzónában lévő föld kitermelését kizárólag kézzel szabad végezni!

Fakivágási koncepció

A fakivágási koncepció megelőzi, de nem helyettesíti a fakivágási és telepítési engedélyezési tervet. A fakivágási koncepcióban kalkulált kivágási érték a további tervezési folyamat során módosulhat.

Kivágandó össztörzsméret:	100 cm
Kivágandó darabszám:	6 db
Ebből inváziós:	5 db
Pótlendő darabszám	1 db
Tervezett fák összesen:	0 db
Pénzben megváltandó fák összesen:	1 db

A pótlási kötelezettség számításának alapja:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 27/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelete a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról

„2. § (2) E rendelet hatálya nem terjed ki:

f) az inváziós fafajokra (...)

10. § (1) A fás szárú növény pótlásának mértéke a kivágott fa darabszáma, cserje esetében a kivágott cserje felülete (m²). (...)

2. melléklet a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról szóló 27/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelethez

Fák esetében a pénzbeli kompenzáció (PK) mértéke bruttó 60.000 Ft/db.”

346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről

„1. melléklet a 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelethez *

Inváziós fajú fás szárú növények	
Magyar név	Tudományos név
fehér akác *	<i>Robinia pseudoacacia</i>
amerikai kőris *	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>
mirigyes bálványfa *	<i>Ailanthus altissima</i>
cserjés gyalogakác	<i>Amorpha fruticosa</i>
kései meggy	<i>Padus serotina</i>
zöld juhar	<i>Acer negundo</i>

3.2. Táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi vizsgálat

Táj- és természetvédelmi vizsgálat

Az OTrT és a VMTrT szerint a tervezési terület ingatlanait nem érinti a táj- és a természetvédelem országos elemei, további helyi természet-védelemmel sem érintettek.

Környezetvédelmi vizsgálat

Alapkőzet, talaj

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A talajképző mészkő és a dolomit alapkőzetten sekély termőrétegű rendzina talajok alakultak ki. A tervezési területen az egykori bútorgyár elbontott épületeinek helyét zöldfelület borítja, mely alatt viszonylag humusztérteg képződött.

Felszíni és felszín alatti vizek

Veszprém meghatározó vízfolyása a Séd-patak, mely a Bakonyban ered, a Veszprémi-fennsíkon át érkezik a Sárrétre, és Ósinél torkollik a Nádorba. Vize az alapkőzetnek köszönhetően erős karsztos jelleget mutat. A Veszprémnél mért vízjárás adatok szerint a vízállás 19–190 cm, a vízhozam pedig 0,2–26 m³/s között ingadozik. Árvizek főleg tavasszal fordulnak elő, a kisvizek időszaka pedig a nyár vége és az ősz.

A vizsgált terület a karsztos alapkőzet miatt kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetbe tartozik (Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2005. (V.27.) önk. rendeletének 3.7-es melléklete szerint). A település területén a talajvíz általában 20 méternél is mélyebben van, a felszín alatti vizek mennyisége csekély. Összefüggő talaj-vízszint csak a Séd Veszprém alatti völgyében találunk, 4–6 m között. Mennyisége ott sem jelentős.

Levegőtisztaság

Veszprém belvárosában, a Kádár és a Csermák lépcső sarkánál található egy automata levegőminőség mérő állomás. Ennek adatai szerint a mért CO és SO₂ értékek az elmúlt 1 év alatt jellemzően határérték alatt voltak. A mért NO₂ és NO_x és O₃ ózon értékek az elmúlt 1 évben gyakran határérték közelében voltak, néhány napon meg is haladták azt. PM₁₀ szálló por terhelés állandóan határérték feletti.

Zaj- és rezgésterhelés

A tervezési terület közvetlen közelében forgalomcsillapított lakóutcák húzódnak, üzemi tevékenységet nem végeznek ezért zaj- és rezgésterhelése nem számottevő.

Hulladékkezelés

A település kommunális hulladékszolgáltatását a Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt. látja el, a hulladékkezelés regionális szinten megoldott. A szennyvizet a Bakonykarszt Zrt. szállítja el a

csatornahálózaton keresztül és a szennyvíztisztítóiban tisztítja. A vizsgált területlen hulladékot képező tevékenység jelenleg nem folyik, illegális hulladéklerakás nem jellemző.

Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A repedezett karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni. A terület talajerózióra hajlamos, a talaj lemosódása, tápanyagtartalmának és szerkezetének romlása a növényzet átmeneti bolygatása során is előfordulhat. A terület jelenlegi területhasználata jelentős mértékű környezetterhelést nem okoz.

4. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

A tervezési terület városban elfoglalt helyzete több szempontból ideális, tömegközlekedéssel és kerékpárral is jól megközelíthető, azonban a személygépkocsi fő bejáratirányai nehezen definiálhatóak, közútkapcsolatai jelenleg erősen korlátozottak.

A hálózati kapcsolatokat a határoló főutak biztosítják, délen a Budapest út, nyugaton a Jutasi út, mindkettő Köu-02 övezetbe sorolt városi főútként. A két főúton keresztül közvetlenül elérhetőek a várost határoló útgyűrűk. A főutakon keresztül így Budapest pl. 1.5 óra alatt, Balatonfüred 24 perc alatt elérhető. A két főútnak a tervezési területtől délnyugatra eső metszéspontja körforgalmú csomópont. A Budapest úton, a terület keleti szélénél, a Balaton utcánál egy további körforgalom van, innen biztosított a szomszédos Balaton Plaza megközelítése is. A Jutasi útról a tervezési területhez a főút szervízút jellegű ágán keresztül lehet eljutni. A szervízúti ág a területet északról határoló Széchenyi István utcánál táblás csomóponttal kapcsolódik a fő ághoz, majd az Autóbuszpályaudvart és a Piacot/Vásárcsarnokot keletről elkerülve, egy további, befelé egyirányú csatlakozással is kapcsolódik a fő ághoz.

A tervezési terület közvetlen személygépkocsi megközelítése északi oldalon elvileg lehetséges a határoló, itt egyirányú Széchenyi István utcáról (helyi kiszolgáló útról), de jelenleg kapu innen csak a szomszédos telkekre nyílik. A tervezési terület közelében, az északi oldalon, további Köu-04 övezetbe sorolt helyi kiszolgálóutak (Reguly Antal u., Arany János u., Nap u.) vannak, de egyik utcáról sem lehet a területünkre eljutni.

Nyugatról, a Jutasi út szervíz ágáról viszont egy szűk kapun keresztül jelenleg is be lehet jutni a terület belsejébe, a 4061hrs telekre. Pillanatnyilag gyakorlatilag ez a tervezési terület egyetlen működő gépkocsi bejárata. Dél felől, a Budapest út felől, az OMW benzinkúton keresztül érhető el ugyanezen telek kapubehajtó nélküli déli határa. A kút Budapest úti balrakanyarodó sávcsomópontján keresztül lehet megközelíteni a 4061hrs telekkel szomszédos 4037hrs közterületi parkolót. A volt vasútállomási épület (irodaház) mindkét oldalon meglévő saját parkolóhoz is ugyanezen az útvonalon lehet eljutni. A terület elhagyása a benzinkút másik oldalán lévő kihajtón keresztül lehetséges. A tervezési terület délnyugati szélén még egy úton keresztül érhető el ebből az irányból a 4061hrs telek határa. Ez az út kisíves kapcsolattal csatlakozik a Budapest úthoz, most csak egy rövid, zsák, hátsó gazdasági megközelítést biztosítva a szomszédos ingatlanoknak.

Keleti irányból a szomszédos Balaton Plaza telkét/parkolóját csak a Budapesti utat a Nap utcával összekötő 4020/1hrs gyalogút/kerékpárút választja el a 4037hrs közterületi parkolótól, gépkocsi összeköttetés azonban a két parkoló között jelenleg nincs.

A terület közösségi közlekedési ellátása kiváló, hiszen a nyugati oldalán szomszédos az Autóbuszpályaudvarral, a déli oldalon pedig, az egykori vasútállomásnál, a Budapest úton is van buszmegálló. A vasútállomástól a 2, 4, 4A, és 10 számosságú buszjáratokkal közelíthető meg.

A városközpontban kialakított bicikliutakon, közös gyalogos/kerékpáros tereken keresztül kerékpárral is könnyen elérhető a terület. Kiépített kerékpárút van az Almádi utca mentén, és a Nap utcában. A gyalogos közlekedést szolgáló felületek jellemzően szépen kiépítettek.

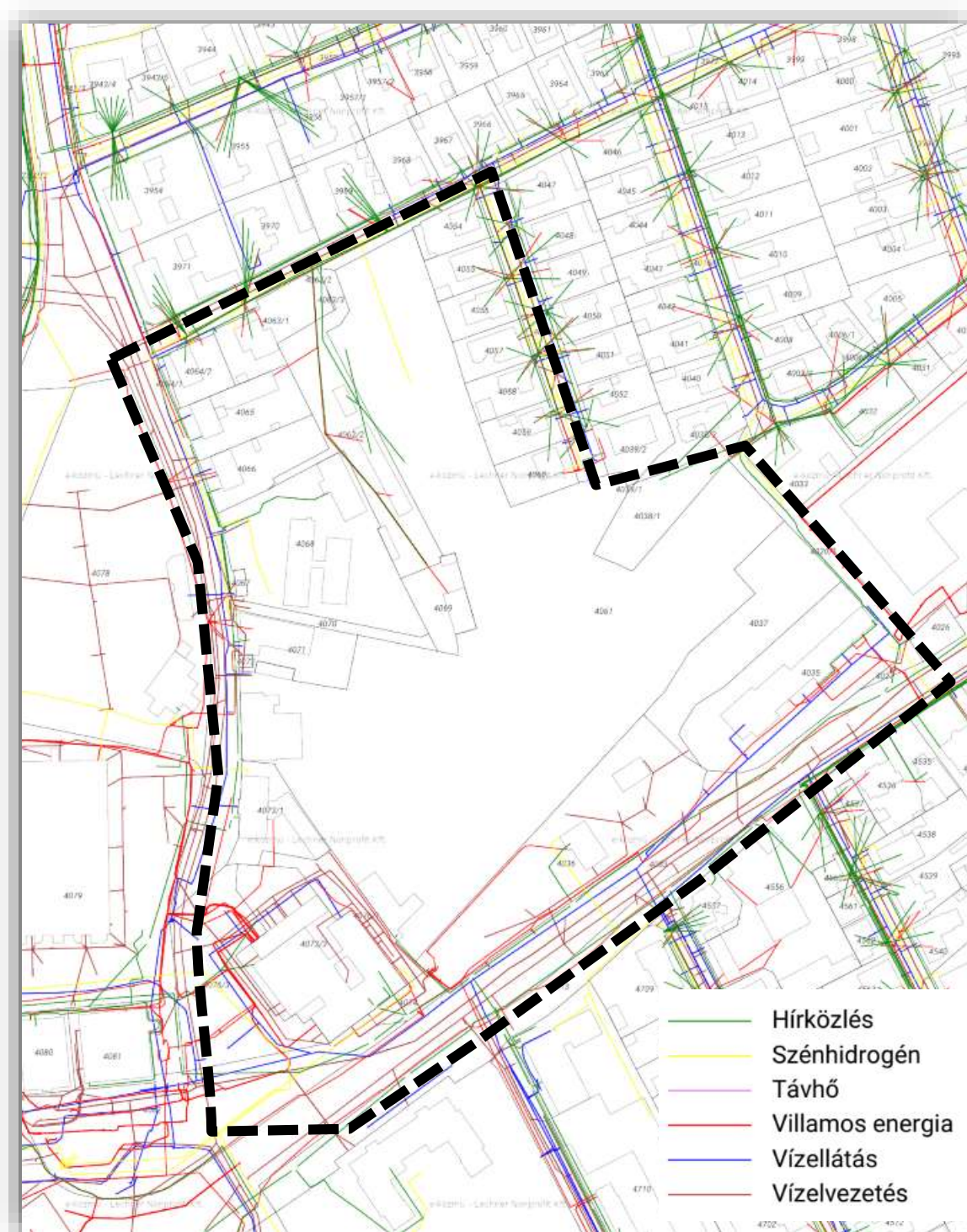
A területen belül a jelenlegi állapotban értelemszerűen még nincsenek parkolók. A szomszédságban viszont nagyobb közterületi parkolási lehetőség van

- a Jutasi út szervíz ágán délen lévő merőleges parkolóban, illetve elkülönített parkolóban
- a 4061hrsz telekkel délről szomszédos 4037hrsz telken.

További közforgalom számára igénybe vehető parkoló van a benzinkút telkének nyugati részén. És persze nagy saját parkolója van a Balaton Plaza üzletháznak, és egy kisebb a Széchenyi utcai rendelőnek.

5. KÖZMŰVIZSGÁLAT

Az ingatlanok és környezetük városias környezetben találhatók, ezért a környező utcákban a legtöbb közműszolgáltató megtalálható. A telkek eddigi funkciója is igényelte minden jelenlévő közműhálózatra történő rákötést, így a tervezési terület ingatlanai jellemzően az alap közművekkel rendelkeznek.



Közmű-nyilvántartás szerinti meglévő közműhálózatok térképe

forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztataskozmuterkep>

Vízellátás:

Ivóvíz és tüzipvíz ellátás a városi vízhálózatról történik, a területet határoló, illetve azon található közterületekről.

Szennyvízelvezetés:

Szennyvízelvezetés a városi hálózatra történő rákötéssel megoldott, a területet határoló, illetve azon található közterületeken kiépített hálózatról.

Csapadékvíz-elvezetés:

A városban önálló felszín alatti csapadékvíz elvezető hálózat van kiépítve a területet határoló, illetve azon található közterületeken, a felszíni vizek befogadója a Séd patak.

Energia közművek:

Gáz szolgáltatás a kiépített kisnyomású, a területet határoló, illetve azon található közterületeken kiépített városi gázhálózatról.

Távhő hálózat nincs kiépítve a környezetben.

Villamos energiaellátás:

A villamos energiaellátás a városi kiefeszültségű a területet határoló, illetve azon található közterületeken kiépített hálózatról történik.

Hírközlés:

Hírközlési igények a területet határoló, illetve azon található közterületeken kiépített városi hálózatokról kiszolgálhatók. A területen a városban található összes szolgáltató elérhető:

1. AH NET Távközlési Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2. DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.
3. Invitech ICT Services Kft.
4. Invitel Távközlési Zrt.
5. Magyar Telekom Távközlési Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
6. PR-TELECOM Távközlési, Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
7. Vodafone Magyarország Zrt.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

6. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Az Önkormányzat a Veszprém, 4061 és 4038/1 helyrajzi számú ingatlanok fejlesztését tervezi megvalósítani az alábbiak szerint: a területek összevonása után, az ingatlanokon a korábbi rendeltetésből fennmaradó kiszolgáló, részben már bontott épületek teljes bontása után, kivéve a Jutasi út 3-as szám alatti volt bemutatótermet és a Budapest út felőli bejárat melletti helyi védett épületet, a terület 2023. év végéig rendezvényterként és ideiglenes parkolóterületként való hasznosítására az ingatlanok közvetlen környezetrendezése tervezett.

A fejlesztés megvalósítása érdekében együttműködési megállapodás jött létre Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és Veszprém 2030 Műszaki Infrastruktúra Fejlesztő Kft. között.

2021. során április és augusztus között megkezdődött a projekt tervezése a Veszprém 2030 Műszaki Infrastruktúra Fejlesztő Kft. megbízásából a HELLO WOOD ZRT. generáltervezése alatt. A tájépítészeti munkarészt a Lépték-Terv Kft. végezte. Az alábbi szövegezés ezekből a munkákból került átemelésre.

6.1. Az egykori Balaton Bútorgyár ideiglenes hasznosításának javaslata, koncepciója

KONCEPCIÓ- az építész terv alapján

A közös építészeti-tájépítészeti koncepcióalkotás eredménye egy alapelv-rendszer, melyet a teljes tervezés folyamán minden téren érvényesítettek tervezők az építészeti elemektől a növényalkalmazáson át a terület bebútorozásáig.

Ezen alapelvek a következők:

- életciklus tervezés - 1 éves fennállás
- beavatkozás nélküli hozzátétel
- újra felhasználhatóság
- hosszútávú hozzáadott érték
- jelentésbeli többlet tartalom

Cél, hogy minél változatosabb rendezvények befogadására, és lebonyolítására legyen alkalmas a terület, melyek mindenki számára látogathatóak, és hozzáférhetőek, valamint az anyagi forrásokat olyan módon felhasználni hogy azok nem csak a rendezvényhelyszín fennállásának ideje alatt, hanem annál hosszabb időtávon a legnagyobb hozzáadott értéket adják újratervezhetőség, az életciklus tudatos tervezése által. Valamint, hogy ezekről a szándékokról és folyamatokról a tervezett elemek a látogatókat önmagukból fakadóan tájékoztatni tudják.

A helyszín kialakításának szempontja, hogy összhangban legyen Veszprém, a régió és a rendezvénysorozat szellemiségével. Építészeti, tájépítészeti eszközökkel, elemekkel szeretnék a térség sokszínűségét bemutatni, leképezni. A tervezés során szem előtt kell tartani a helyszín és a funkció sajátosságait, ezért a beavatkozásoknak hosszútávon értéknövelő szerepük kell, hogy legyen, illetve a rendezvény ideiglenes volta miatt az Fesztivál befejeztével a helyszínt vissza kell tudni alakítani közel az eredeti állapotnak megfelelően.

6.1.1. Tájépítészeti javaslat

Raszter

A tájépítészeti koncepció alapját a tervezési helyszín nehézségei ihlették. A szokatlan alakú és kissé széteső tervezési terület és a funkcionális igények vizuális és mentális összekötésére fókuszáló kísérletek eredménye egy raszterrendszer, mely összefog és integrál minden épített és használati egységet.

A raszterháló alapegysége az építészeti elemek alapegységeihez nyúl vissza, hogy a megjelenő

illeszkedés tökéletes legyen. A kártyavár építészeti koncepció alapegysége 1,2 m, míg a konténerek jellemző hossza 6 m. A raszterháló alapegysége 24 m.

A raszterháló egyszerre jelenik meg vonalasan a meglévő terepre feszítve, mint burkolt gyalogos útvonalak rendszere, valamint a rasztervonalak metszéspontjaiban vertikálisan kiemelkedő totemekként.

A metszéspontokban elhelyezett elemek vizuális, tematikai egysége összeköti a térrészeket, de legfőképp helyeket jelöl ki a helyen belül. Teret teremtve ezzel a hétköznapi tartalmas használatnak, közösségi interakciónak. Teret teremt továbbá az EKF programsorozat párhuzamosan futó programjainak részleges összekötésére a GYÁR – KERT programokkal.

Növényalkalmazás

A növényalkalmazás minden esetben illeszkedik a tervezett területfelhasználáshoz, funkciókhoz, környezethez, fenntartáshoz és tervezett élettartamhoz. Mivel a szabadtéri rendezvényhelyszín előre tervezett fennállása 1 év, így a növényalkalmazás is ehhez illeszkedik az életciklus tervezésbe szervesen illeszkedve.

A fenti elvek mentén az alkalmazott növények főként egyéves haszonnövények, melyek rendszerint házikertekben, mezőgazdasági termelésben alkalmazottak. A rendelkezésre álló nagy felületeken és az építészeti elemkészlet részeként alkalmazva nem csak díszértékük magas, de az 1 év alatt bekövetkező változás, amin keresztülmennek lehetőséget ad a természetes folyamatok megfigyelésére és kapcsolódó programok rászervezésére is.

Az egyéves dísnövényekkel ellentétben az egyéves mezőgazdaságban alkalmazott növények igényei alacsonyabbak, így ideálisak a rendezvényhelyszín nagy felületeinek növényesítésére, ezzel alacsony fenntartású, de igényes felületeket hozva létre.

A növénytelepítés részét képezi továbbá, hogy az alkalmazott növények tulajdonságai által a terület talajára, biológiai aktivitására pozitív hatással legyen a projekt és a kapcsolódó beavatkozások.

TÉRRENDSZER ÉS TÉRSZERVEZÉS

Üzemi és látogatói terek

A szabadtéri fesztiválhelyszín zökkenőmentes üzemeltetése és a látogatói élmény maximalizálása érdekében, a tervezési helyszín nehézkes megközelíthetősége ellenére, olyan térrendszer alakul ki, mely egyszerre nagyvonalú, egyértelmű és funkcionális.

A térrendszert 4, működés és hozzáférhetőség szempontjából eltérő tértípus alkotja. A közterülethez korlátlanul, elválasztás nélkül kapcsolódó területek; a nyitható-zárható vendégterek; a zárt, privát vendégterek; valamint a zárt, átjárható üzemi területek. Ez a térelosztás lehetővé teszi a mindennapos nyitott használatot és a zárt, ellenőrzött rendezvényeket, a terület egyes részeinek igény szerinti privát használatát és a teljes fennállás alatt az üzemi forgalom elkülönítését egyidőben.

Alternatív mobilitási pontok

A keleti főbejárat parkolóterületének északi oldalán kerül elhelyezésre egy nagy méretű mikromobilitási pont nyitott és fedett kerékpár, valamint igény esetén roller és egyéb nem motorizált közlekedési eszköz tárolására.

Jutasi úti főbejárat

Településszerkezeti kapcsolata miatt kiemelt szerepet tölt be a Jutasi útra nyíló főbejárat, mivel ez nem csak a buszpályaudvar közvetlen közelében helyezkedik el, de a veszprémi belváros felől is ez a bejárat érhető el legkönnyebben.

A meglévő épületek közé ékelődő nyélen nyílik fel a terület a közterületek felé. Ennek ellensúlyozására építészeti formált, messziről látható, növényekkel futtatott tömegek emelkednek ki, melyek messziről láthatóvá teszik a bejáratot és mely megformálása, anyaghasználata egyezik a többi bejárat kialakításával és illeszkedik a helyszín arculatához.

Budapest úti főbejárat

A Budapest út felől a benzinkút területén át, érhető el a helyszín fő parkolója és a helyszín legnagyobb bejárata. Kialakítása szerint L-alakba rendezett konténerek és kapuk sora, melyek két irányból engedik át a gyalogos forgalmat. A kapuk előtt, külső és belső irányba is, a gyalogosok számára elkülönített várakozó terek alakulnak ki, melyek részben bútorozott, fásított mikroterek, részben pedig a gépjármű forgalomtól elválasztott burkolt felületek a biztonságos várakozás érdekében.

Színpad és Backstage

A színpad a tervezési terület legmélyebben fekvő részén kapott helyet, kihasználva ezzel a természetes terepviszonyokat a nézőtér kialakítására. Az elhelyezés lehetővé teszi a backstage rejtett kialakítását a terület térfala és a színpad közt. A backstage bejáratai egyrészt a Jutasi úti főbejárat, mely felől a gépjármű megközelítés lehetséges, de a látogatói és az üzemi forgalom menedzselése szükséges, másrészt a Kabay János utcával szemközti közterület, ahonnan rámpa vezet közvetlenül a színpadhoz, a színpadtechnika szállításához.

Rendezvénytér

A tervezési terület belsejének egyik legfontosabb szabad tere a színpad előtti nézőtér, lelátó. A tervezetten legnagyobb igénybevételnek kitett terület (~1000 m²) olyan burkolatot kap, mely ezt a terhelést, folyamatos taposást, hőtágulást képes a tervezett üzemidő alatt elviselni. A központi nézőteret övező szabad terek kialakítása lehetővé teszi, hogy nagyobb rendezvények esetén a szükséges látogatószám függvényében akár több mint 3000 m²-ig organikusan bővíthessen a nézőtér (rendezvényekre tervezett burkolatok nélkül).

A kialakított nézőtér álló programokat tesz lehetővé, de nem építi el az ülő nézőtér ideiglenes vagy ismétlődő kialakíthatóságát, amennyiben a tervezett rendezvény program ezt megköveteli.

Szabad zöld terek és raszterterek

A fő építészeti és infrastrukturális elemeken kívül nem kerül a tervezési területre sok apró funkcionális, vagy zöldfelületi elem. A zöldfelületek szerkezete követi a raszter háló nagyvonalú tábláit és háztáji / mezőgazdasági növényalkalmazással erősíti a tábla struktúra hangsúlyát. A szabad zöld terek a szabadtéri rendezvényhelyszín multifunkciós használatát segítik.

Ugyanakkor a raszterháló, mely egyben a gyalogos útvonalak rendszere is, a tájépítészeti koncepció egyik kulcspontja. Ezek a metszéspontok és a bennük kialakított mikroterek lehetnek a hétköznapi használat közösségi terei (Kertmozi, Napozótér, Fitnesztér, Játsszótér, Pihenőtér, Alternatív színpad, Kiállító tér) és berendezésük szerint változatos funkciókat tudnak betölteni, valamint segítik az orientálódást, találkozási pontokként szolgálnak.

6.1.2. Építészeti javaslat

Az ide tervezett vendéglátó funkciókat, bárokat, éttermi szolgáltatásokat, illetve az üzemeltetéshez tartozó számos funkciót (mosdók, wc-k, zuhanyzók, biztonsági szolgálat, egészségügyi szolgálat, portaszolgálat stb.) konténerekbe kerülnek elhelyezésre.

A Kártyavár olyan szimbólum mely a világ bármely pontjáról érkező látogató számára azonnal értelmezhető. Mindenki felismeri, és számos képzzel társítja. A Kártyavár a játékoságot, a kísérletezést, a bátorságot szimbolizálja. Ugyanakkor a törékenységet, a bizonytalanságot is azonnal eszünkbe jut róla. A veszprémi Kártyavár olyan jel, olyan képzőművészeti igénnyel létrehozott építészeti alkotás, mely önmagában is turisztikai vonzerőt jelenthet.

A Kártyavárral szemben helyezkedik el a tervezett Nagyszínpad, amelynek jobb és bal oldalán a konténeregységek találhatók. A Színpad egy minimum 10*12 m-es tér, ami alkalmas a legtöbb hazai

és külföldi fellépő befogadására. A Színpad mögötti tér a Backstage a Jutasi út felől, a meglévő bútorgyári épület mellett közelíthető meg.

A Nagyszínpad rendezői bal oldalán helyezkedik el a kisszínpad, mely egy 6X4m-es fedett színpadtér, ami kisebb események, koncertek lebonyolítására alkalmas.

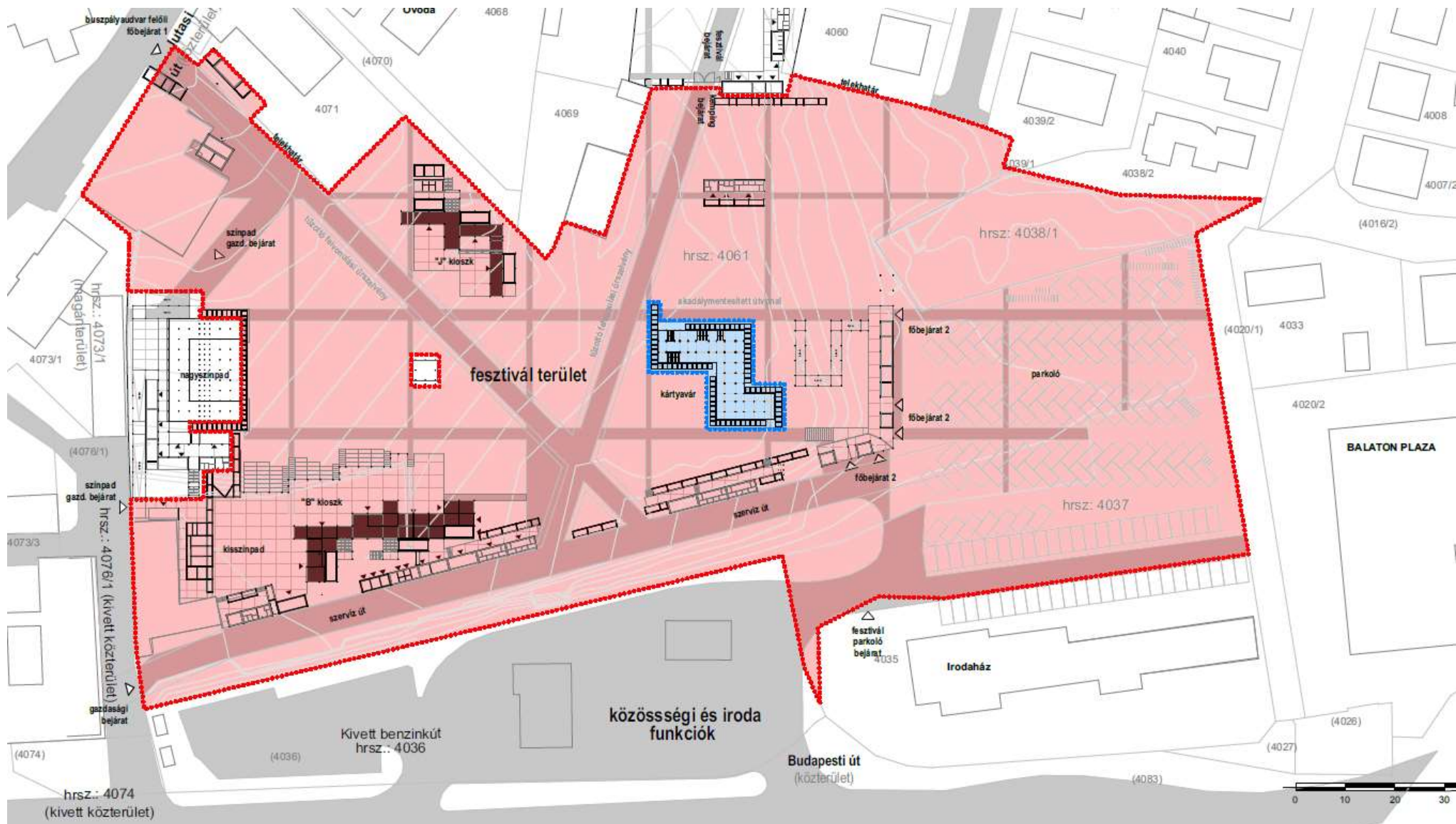
A fesztiválhelyszín üzemeltetése, egy, a déli oldalon kialakított szervíztúróról történik. Az idehelyezett logisztikai útvonal hosszirányban metszi át a területet. Összeköti a tervezett parkolót a bejárat térrel és a beléptetés helyszínével, összeköti a vizesblokkokat, elhalad a konténerek hinterlandja mellett, és a meglévő épület tövében kapcsolódik be újra a közúti forgalomba. A gazdasági út alkalmas a szelektív hulladékgyűjtők elhelyezésére, amelyek így láthatatlanok a vendégek számára, és ürítésük is bármilyen napszakban megtörténhet. Igaz ez az idetelepített mosdó és WC konténerekre is, melyek a hátsó szervízút felől könnyen üríthetők, tisztíthatók, és ha kell, szerelhetők. A szervízutat a közönségforgalmi terektől egy tervezett, egyenlő növényág választja el, teszi láthatatlanná.

6.2. A tömb kapcsolódó ingatlanjainak várható (rövidtávú) fejlesztései

A tömb Veszprém belvárosi sétáló utcájának keleti vége, melyen keresztül megfelelő kapcsolat alakítható ki a belvárosi sétáló utca, a piac és a buszpályaudvar, valamint a Balaton pláza kereskedelmi létesítménye között. Ezen hosszabb távú, magasabb rendű településrendezési cél elérése előtt az előbbiek szerint az egykori bútorgyári területen egy rövidtávú, átmeneti funkció elhelyezése tervezett az EKF-hez kapcsolódóan. Ezen rövidebb távú hasznosításhoz igazodik a tömb egyéb ingatlanjainak rövidtávú fejlesztése, melyeket úgy kell tudni megvalósítani, hogy a távlati cél megvalósítását, a városi gyalogostengely megvalósítását ne lehetetlenítsék el.

Ennek megfelelően:

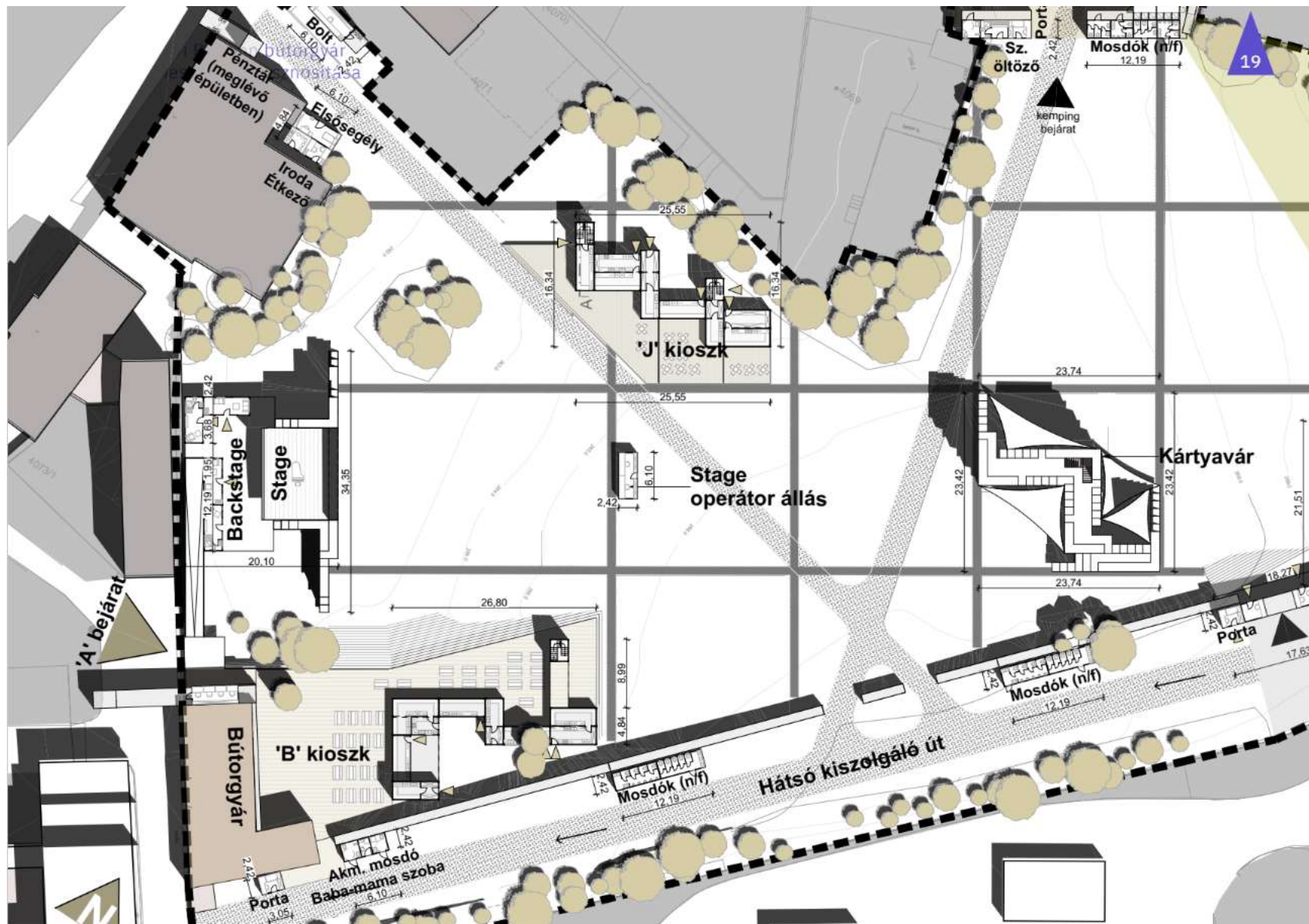
- A helyi védett, egykori vasútállomás meglévő, értékes, felújított épülete változatlan formában és funkcióval megmarad.
- Az OMV töltőállomás változatlan kialakítással, formában tovább üzemel.
- A Jutasi út elejének páratlan oldalán elhelyezkedő intézmények az óvodáig várhatóan szintén változatlan formában és intenzitással fognak üzemelni rövidtávon, nem várható jelentős változás.
- A Hársfa óvoda is zavartalanul fog üzemelni az EKF idején, fejlesztése, átalakítása nem várható.
- A Jutasi út – Széchenyi István utca keresztezése menti kisvárosias lakóterületen üzemelő vendéglátó, szálláshelyszolgáltató és egészségügyi intézmények, illetve a családi és társasházak is változatlan formában üzemelnek majd rövidtávon, a tulajdonosi érdekek szerinti esetleges kisvárosias léptékű átalakításukat a jelenlegi övezeti besorolásuk megfelelően biztosítja.
- A Reguly Antal utca menti kertvárosias lakóterületek kialakult, beépült ingatlanain sem várhatóak jelentős átalakítások rövidtávon, de ezen terület ingatlanainak tulajdonosi érdekek szerinti esetleges kertvárosias léptékű átalakítását a jelenlegi övezeti besorolás megfelelően biztosítja.
- Az EKF rendezvényter kialakítása során törekedni kell majd a két meglévő lakóterület felől az intenzív elválasztás kialakítására, a meglévő lakófunkció védelmére a tervezett átmeneti hasznosítás hatásaival szemben.



**HELLO
WOOD**
Design & Build

VESZPRÉM, AZ EGYKORI BALATON BÚTORGYÁR IDEIGLENES
TERÜLETHASZNOSÍTÁSA AZ EKF2023 ÉVE ALATT vázlatterve
EKF idejére tervezett rövidtávú hasznosítás javaslata

léptékterv
Készítve: 2023.01.01



**HELLO
WOOD**
Design & Build

VESZPRÉM, AZ EGYKORI BALATON BÚTORGYÁR IDEIGLENES
TERÜLETHASZNOSÍTÁSA AZ EKF2023 ÉVE ALATT vázlatterve
Környezetalkatási javaslat – fesztivál terület

léptékterv
1:500



**HELLO
WOOD**
Design & Build

VESZPRÉM, AZ EGYKORI BALATON BÚTORGYÁR IDEIGLENES
TERÜLETHASZNOSÍTÁSA AZ EKF2023 ÉVE ALATT vázlatteve
Környezetalkítási javaslat – fesztivál terület

léptékterv
TALÁLKOZZUNK A TERVVEL

6.3. Városrendezési javaslat

6.3.1. Településszerkezeti Terv módosítása

A fenti elképzelések megvalósítása érdekében szükség van a TSZT módosítására az alábbiak szerint:

Rövid és hosszú távon is javasolt a tömbbelső minél nagyobb összefüggő területének egységes kezelése, ezért az egykori Balaton Bútorgyár ingatlanai és a csatlakozó 4062/2 hrsz ingatlant is teljes terjedelmében Vt területfelhasználásba javasolt sorolni, ezzel a Jutas út menti Lk jelű, kisvárosias, és a Reguly A. u. felőli Lke, kertvárosias területfelhasználások is visszaszorulnak a kialakult ingatlanokra.



A tervezett területfelhasználás módosítás

A módosítás által új beépítésre szánt területfelhasználás nem jön létre, csak meglévő beépítésre szánt területfelhasználások közötti határok és arányok módosulnak az alábbiak szerint:

- a Vt jelű, településközponti vegyes területfelhasználás területe nő 8.393,5 m² területtel, ezzel párhuzamosan
- az Lk jelű kisvárosias lakóterület területfelhasználás területe csökken 1.586,6 m² területtel, és
- az Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználás területe csökken 6.806,9 m² területtel.

A tervezett településszerkezeti módosítás egyéb szerkezeti jelentőségű elemet nem érint.

6.3.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

A hatályos HÉSZ a tömb belsejének feltárására közterületet szabályoz ki mind észak-dél, mind kelet-nyugat irányba. A tervezett funkció az egész ingatlanon kerülne megvalósításra, ezért a belső feltárások ily módon szükségtelenné váltak.

A terület övezeti rendszerét a TSZT módosításhoz igazodva javasolt kialakítani úgy, hogy a tömb Vt területfelhasználásba tartozó ingatlanai egységesen a meglévő Vt-56 jelű építési övezetbe kerüljenek

átsorolásra. Új, önálló építési övezet kijelölése nem válik szükségessé. A Vt-56 jelű építési övezet beépítési paramétereinek változtatása nem vált szükségessé. Ugyanígy változatlanok maradnak a két lakóterület: az Lk-39 jelű kisvárosias lakó- és az Lke-08 jelű kertvárosias lakóterületek beépítési paramétere is.

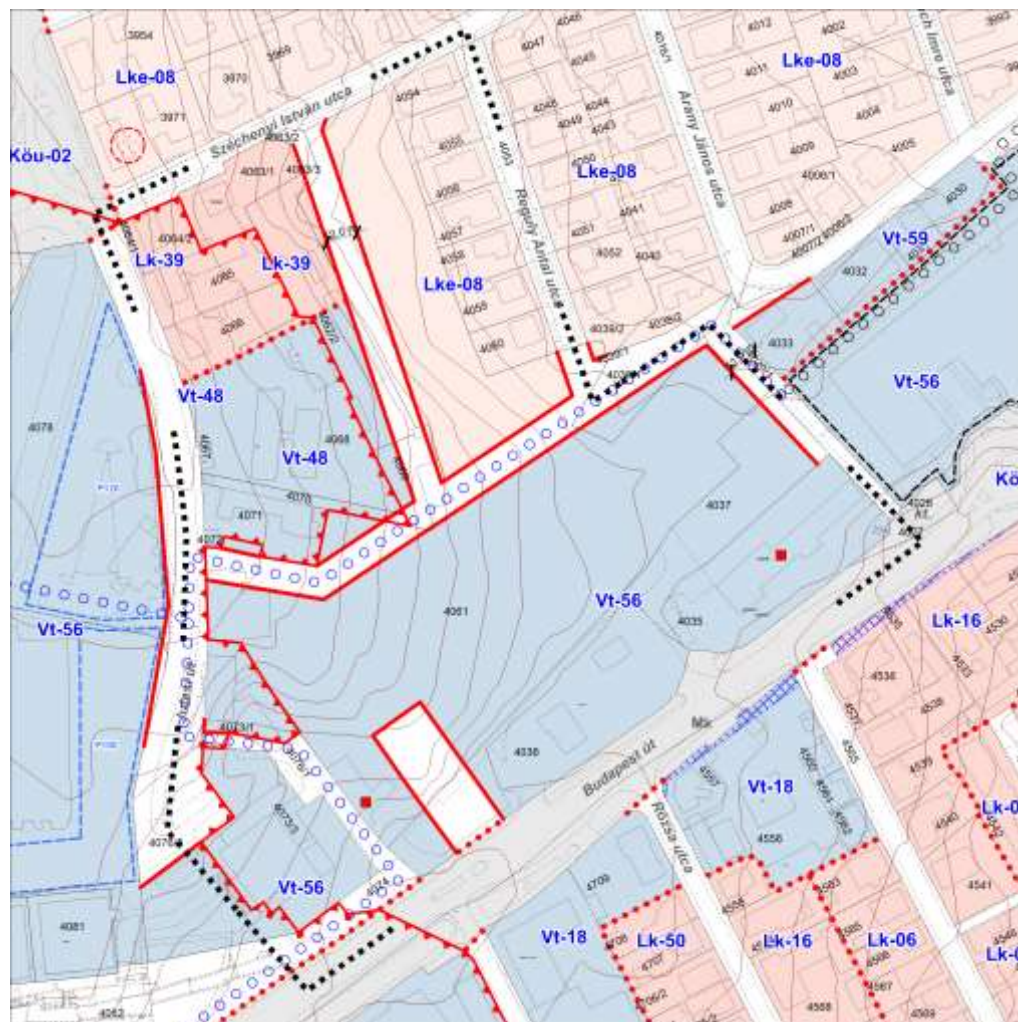
A HÉSZ rendeleti normaszövegében és egyéb mellékleteiben az alábbi, további módosítások javasoltak:

- Közterületszabályozás változtatás javaslatai:
 - A tömbbelső feltárására tervezett közterületi szabályozások megszűnnek.
 - Az OMV benzinkút telkét érintő közterületszabályozás törlésre kerül.
 - A Gyárkert kultúrpark ingatlancsoport megközelítése a Budapesti út felől egy, az üzemanyagtöltő állomás és a 4037 hrsz-ú ingatlanokat érintő 14,0 m széles tervezett közterületszabályozáson keresztül biztosítható. Ez az útcsatlakozás lesz a fő feltárása a területnek.
- A tömbön áthaladó tervezett kerékpárút nyomvonalának pontosítása szükséges a tervezett funkcióval összhangban.
- Az övezeti paraméterek a tervezett fejlesztéseket lehetővé teszik, az egyetlen kivétel a kártyavár megvalósíthatósága, mely magasságával az előírásoktól eltér, ezért ennek szabályozását nem önálló övezettel, hanem az övezeten belüli jelöléssel javasolt megoldani. Az érintett területre „építészeti hangsúly” feliratot jelölünk.
- Ehhez kapcsolódóan a HÉSZ Vt jelű, építési övezetekre vonatkozó egyedi előírásainak rendelkezéseit az alábbi kiegészítéssel javasoljuk kiegészíteni:
„29. § (12) A Vt-56 jelű építési övezetben a Szabályozási Terven ábrázolt „Építészeti hangsúly” jelölés területén az épület, építmény legmagasabb pontja 20,0 m lehet.”

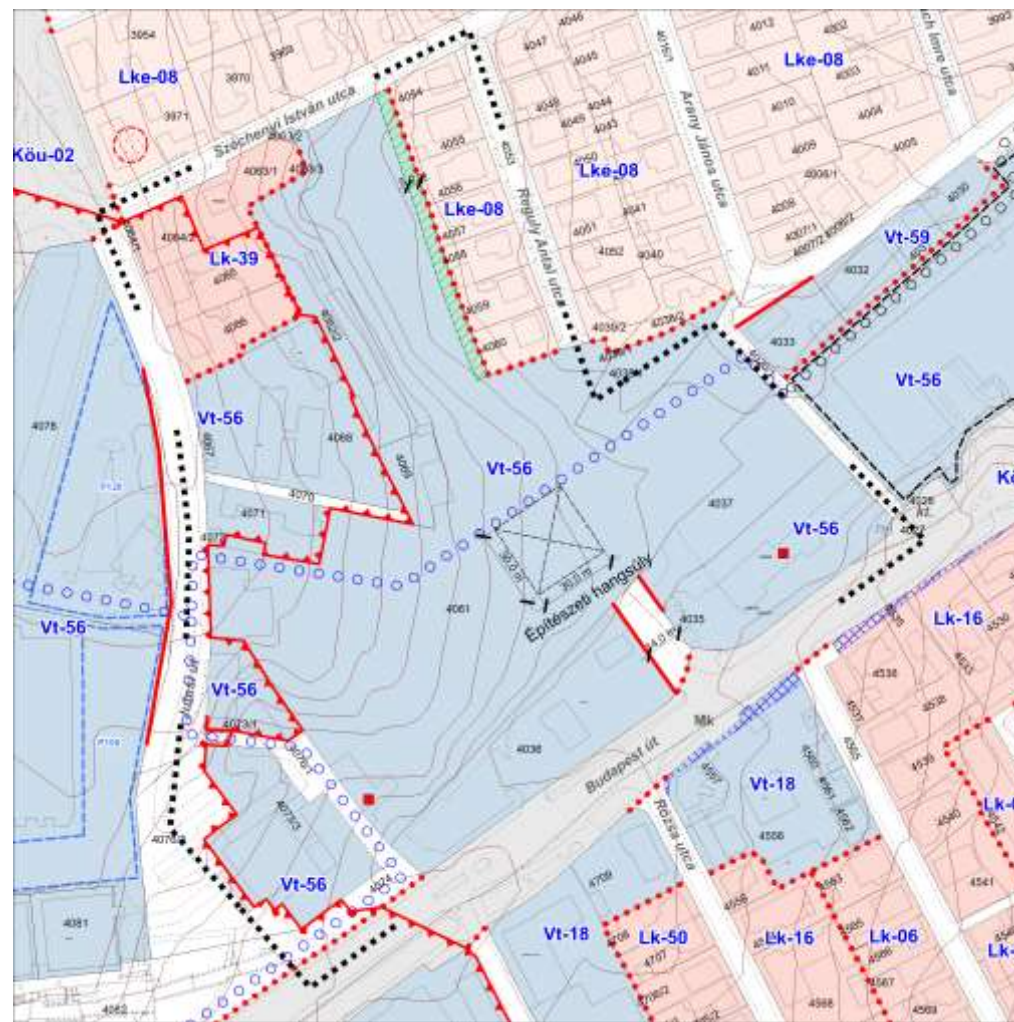
A rövidtávon tervezett, nem szilárd burkolatú parkoló kialakítás miatt módosítani szükséges a HÉSZ 54.§., parkoló kialakításáról szóló fejezetét.

„(10) A személygépjármű-várakozóhely céljára – az ún. Gyárkert kultúrpark rendezvényterület parkolási kapacitásainak kiszolgálását biztosító parkolók kivételével - csak szilárd, pormentes burkolattal rendelkező felület vehető figyelembe.”

Jelenleg hatályos szabályozási terv



Javasolt szabályozási terv módosítás javaslata



6.4. Településképi rendelet módosítási javaslata

A korrekció megvalósításához településképi rendelet módosítása nem válik szükségessé.

6.5. Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat megfelel a hatályos területrendezési terveknek, azaz

1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. előírásainak,
2. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásainak, valamint
3. Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervének,

illeszkedik a hatályos településfejlesztési koncepcióban, valamint Integrált Településfejlesztési Stratégiában megfogalmazott jövőképhez és célokhoz.

6.6. Biológiai aktivitásérték egyensúly

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (BIA) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § előírásai szerint kell számítani.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartás igazolása nem szükséges.

7. ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉSI VALAMINT, TÁJ-, TERMÉSZET-, KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

7.1. Zöldfelület-rendezési javaslat

A tervezett zöldfelületi kialakítást a 6. fejezet elején az alátámasztó javaslat részletesen tartalmazza.

Táj- és természetvédelmi, zöldfelület-rendezési javaslat

A tömb tervezett visszastrukturálásával, a tömbfeltárás elhagyásával, és az egykori bútorgyári ingatlanokon tervezett ideiglenes jellegű kulturális (fesztivál terület kiegészítve a szükséges parkolással és kemping jellegű szálláshely kialakítással) területhasznosítása az EKF2023 éve alatt építészeti programjához igazodóan javasolt HÉSZ módosítás alapvetően nem veszélyezteti a város természeti és tájképi értékeit.

A módosítás következtében a területen a beépítés megengedett mértéke, a hozzá tartozó, szükséges parkolószám nem nő, zöldterület felhasználásával új beépítés nem keletkezik, a kialakult állapothoz képest a burkolt felületek mértéke növekszik.

Az eltérő területhasználatok (lakó- és vegyes intézményi) között a térbeli, a funkcionális és a vizuális elkülönítést biztosító elválasztó jellegű zöldsáv kialakítása javasolt.

Új növényzet telepítésekor a talaj- és táji adottságokat figyelembe kell venni. Az új parkolóhelyek kialakításánál a meglévő faállományt meg kell őrizni, illetve az előírt fásítást biztosítani szükséges.

Környezetvédelmi javaslat

A tömb tervezett visszastrukturálásával, a tömbfeltárás elhagyásával, és az egykori bútorgyári ingatlanokon tervezett ideiglenes jellegű kulturális (fesztivál terület kiegészítve a szükséges parkolással és kemping jellegű szálláshely kialakítással) területhasznosítása az EKF2023 éve alatt építészeti programjához igazodóan javasolt HÉSZ módosítás a környezet terhelését, a látogatók és a gépjárművel érkezők jelenlegi számát várhatóan számottevően nem fogják növelni, hiszen a telepítésnél alapvető szempont volt a belváros, az egyéb kulturális létesítmények közelsége és a tömegközlekedési feltárás, kiszolgálás kiemelkedően jó kapcsolata, így nem kell lényegesen nagyobb környezeti terheléssel számolni az egyéni közlekedésből származóan.

Az épületek, építmények elhelyezésénél, kialakításánál az érzékeny karsztos kőzet védelemére különös hangsúlyt kell fektetni.

A tervezési területet lefedi az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete, ezért a felszín alatti vizek védelme kiemelten fontos.

8. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A módosítás nem teszi szükségessé a hatályos TSZT közlekedési hálózatának megváltoztatását, a hálózati kapcsolatokat, a közösségi közlekedést, a területen kívüli gyalogos/kerékpáros közlekedést a módosítás nem érinti, és a parkolás elvében sem jelent változást. A kialakult közutak/közterületek lehatárolása csak a 4037hrsz telken, illetve annak és a benzinkút telkének a határán változik. A HÉSZ közlekedési előírásain belül csak a parkolással kapcsolatos előírás kisebb pontosítására van szükség.

A terület gépkocsis megközelítésében a Budapest út felőli bejáraté lesz a főszerep. A módosítás rendezi a 4061hrsz telek déli irányú közterületi megközelíthetőségét. A telek közvetlen útkapcsolatot kap a Budapest úttal egy, a benzinkút területéből kiszabályozott rövid, 14m széles közútszakasszal. Az új közút helyi kiszolgálóút lesz, a formája és szélessége igazodik a benzinkút kialakult burkolatához. A benzinkúti tartályok jelenleg is saját telken kívül, a 4035hrsz telken találhatóak. A tervezett állapotban a töltésük közterületről történne, de mivel a töltéshez külön beálló helyeket alakítottak ki, ez nem okozhat problémát a közforgalomban. A 4037hrsz telket, így annak meglévő parkolóit telekegyesítéssel összenyitják a 4061hrsz telken belül tervezett nagy parkolóval, ami a fesztiválhelyszín fő parkolója lesz. A helyszínről távozó forgalom a Balaton Plaza üzletközpont garázsán keresztül hagyhatja el a területet. Ehhez a megoldáshoz a fesztiválparkolót összekötik a Plaza garázsával, és forgalomtechnikai beavatkozásokkal választják el az átközlekedés útvonalát az üzletközponti parkolóktól. A Plaza garázkijárata a Budapest út Balaton utcai körforgalomhoz kapcsolódik, így a terület minden irányban elhagyható lesz. A parkoló, és így annak forgalma is az állandó épületekhez/funkciókhoz méretezett, az alkalmankénti nagyrendezvények közönségét buszokkal fogják ideszállítani, a buszok várakozása pedig távolabbi helyszínen lesz biztosítva. A 4035hrsz teleknek a 4037hrsz telekről nyíló jelenlegi parkolói a tervezettek szerint a továbbiakban szolgalmi joggal, a fesztiválparkolón keresztül lesznek elérhetőek és elhagyhatóak.

A fesztiválhelyszín üzemeltetése egy, a déli oldalon kialakított belső szervizútról tervezett. A belső szervizút a meglévő 4076/1hrsz közútról nyílik. Az idehelyezett logisztikai útvonal hosszirányban metszi át a 4061hrsz telket. Az útvonal összeköti a tervezett fő parkolót és a Budapest út felőli beléptetés helyszínét a meglévő/megmaradó bútorgyári épülettel, miközben elhalad a vizesblokkok és konténerek hinterlandja mellett. A gazdasági út alkalmas a szelektív hulladékgyűjtők elhelyezésére, amelyek így láthatatlanok a vendégek számára, és ürítésük is bármilyen napszakban megtörténhet.

A terület kiemelkedően jó közösségi közlekedési ellátása a módosítással nem változik.

A terület távlati kerékpáros és gyalogos közlekedése a módosítás következtében lényegileg nem változik, a tervezett kerékpárút-átvezetés nyomvonala kis pontosítással a terület tervezett hasznosításához, belső útjaihoz illeszkedő vonalvezetést kap.

Településszerkezeti kapcsolata miatt kiemelt szerepet tölt majd be a Jutasi útra nyíló főbejárat, mivel ez nemcsak a buszpályaudvar közvetlen közelében helyezkedik el, de a veszprémi belváros felől is a legkönnyebben elérhető bejárat lesz. Éppen adottságai következtében azonban ez a bejárat gyalogos/kerékpáros bejáratként fog működni. Ugyanakkor fontos gyalogos/kerékpáros beléptetési pont lesz a fő parkolóhoz kapcsolódó Budapest úti bejárat is. Ennél a bejáratnál a parkolóterület északi oldalán egy nagyméretű mikromobilitási pont is elhelyezésre kerül, nyitott és fedett kerékpártárolásra, valamint igény esetén roller és egyéb nem motorizált közlekedési eszköz tárolására. A kapuk előtt, külső és belső irányban is, a gyalogosok számára elkülönített várakozó terek alakulnak majd ki, melyek részben bútorozott, fásított mikroterek, részben pedig a gépjármű forgalomtól elválasztott burkolt felületek lesznek.

A parkolást a tervezett fejlesztés esetében is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani. Az új, vízáteresztő burkolatú parkolófelületek kialakíthatósága érdekében a HÉSZ vonatkozó előírása kiegészítésre kerül

9. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Vízellátás:

A tömb tervezett visszastrukturálásával, a tömbfeltárás elhagyásával, és az egykori bútorgyári ingatlanokon tervezett ideiglenes jellegű kulturális (fesztivál terület kiegészítve a szükséges parkolással és kemping jellegű szálláshely kialakítással) területhasznosítása az EKF2023 éve alatt építészeti programjához igazodóan javasolt HÉSZ módosítás megvalósításához nincs szükség a meglévő hálózat bővítésére. A közterület alatt nincs szükség új ingatlant kiszolgáló vezetékhálózat kiépítésére, mert új ingatlan nem keletkezik, a meglévő ingatlanok megfelelő kiszolgálással rendelkeznek.

Szennyvízelvezetés:

A tömb tervezett visszastrukturálásával, a tömbfeltárás elhagyásával, és az egykori bútorgyári ingatlanokon tervezett ideiglenes jellegű kulturális (fesztivál terület kiegészítve a szükséges parkolással és kemping jellegű szálláshely kialakítással) területhasznosítása az EKF2023 éve alatt építészeti programjához igazodóan javasolt HÉSZ módosítás megvalósításához nincs szükség a meglévő hálózat bővítésére. A közterület alatt nincs szükség új ingatlant kiszolgáló vezetékhálózat kiépítésére, mert új ingatlan nem keletkezik, a meglévő ingatlanok megfelelő kiszolgálással rendelkeznek.

Csapadékvíz-elvezetés:

A tömb tervezett visszastrukturálásával, a tömbfeltárás elhagyásával, és az egykori bútorgyári ingatlanokon tervezett ideiglenes jellegű kulturális (fesztivál terület kiegészítve a szükséges parkolással és kemping jellegű szálláshely kialakítással) területhasznosítása az EKF2023 éve alatt építészeti programjához igazodóan javasolt HÉSZ módosítás megvalósításához részben a felszíni zöldfelületekre történik a csapadékvíz vezetése, illetve a jelenleg kialakult állapotnak megfelelően a területről lefolyó csapadékvizek a Sziklay János utca közterületén kiépített csapadékvíz hálózaton keresztül jutnak el a befogadóba.

Energia közművek:

A tömb tervezett visszastrukturálásával, a tömbfeltárás elhagyásával, és az egykori bútorgyári ingatlanokon tervezett ideiglenes jellegű kulturális (fesztivál terület kiegészítve a szükséges parkolással és kemping jellegű szálláshely kialakítással) területhasznosítása az EKF2023 éve alatt építészeti

programjához igazodóan javasolt HÉSZ módosítás megvalósításához nincs szükség a meglévő hálózat bővítésére. A közterület alatt nincs szükség új ingatlant kiszolgáló vezetékhálózat kiépítésére, mert új ingatlan nem keletkezik, a meglévő ingatlanok megfelelő kiszolgálással rendelkeznek.

Távhő hálózat nincs kiépítve a környezetben.

Villamos energiaellátás:

A tömb tervezett visszastrukturálásával, a tömbfeltárás elhagyásával, és az egykori bútorgyári ingatlanokon tervezett ideiglenes jellegű kulturális (fesztivál terület kiegészítve a szükséges parkolással és kemping jellegű szálláshely kialakítással) területhasznosítása az EKF2023 éve alatt építészeti programjához igazodóan javasolt HÉSZ módosítás megvalósításához nincs szükség a meglévő hálózat bővítésére. A közterület alatt nincs szükség új ingatlant kiszolgáló vezetékhálózat kiépítésére, mert új ingatlan nem keletkezik, a meglévő ingatlanok megfelelő kiszolgálással rendelkeznek.

Hírközlés:

A tömb tervezett visszastrukturálásával, a tömbfeltárás elhagyásával, és az egykori bútorgyári ingatlanokon tervezett ideiglenes jellegű kulturális (fesztivál terület kiegészítve a szükséges parkolással és kemping jellegű szálláshely kialakítással) területhasznosítása az EKF2023 éve alatt építészeti programjához igazodóan javasolt HÉSZ módosítás megvalósításához nincs szükség a meglévő hálózat bővítésére. A közterület alatt nincs szükség új ingatlant kiszolgáló vezetékhálózat kiépítésére, mert új ingatlan nem keletkezik, a meglévő ingatlanok megfelelő kiszolgálással rendelkeznek.

10. INDOKLÁS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS NEM KÉSZÍTÉSÉRŐL

A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési eszközök módosításáról szóló 376/2021. (XII.16.) számú, előző oldalon szereplő határozatában döntött, nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését és lefolytatását.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet hatálya nem terjed ki a Veszprém 4038/1 és 4061 hrsz-ú ingatlant érintő „Gyárkert kultúrpark” projekthez kapcsolódó településrendezési eszközök módosítása tárgyú tervanyagra az alábbiak szerint:

1. § (1) A rendelet hatálya a Kvt. 43. § (4) és (5) bekezdése szerinti tervre, illetve programra (a továbbiakban: terv, illetve program) terjed ki.

Az általános törvényi felhatalmazásra történő visszahivatkozás a hatályos Helyi Építési Szabályzat egy részterületét érintő módosítására önmagában nem terjed ki kötelező jelleggel, a következő bekezdések szerint ad lehetőséget a terv elfogadjának mérlegelni a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét.

(2) A környezeti vizsgálat [Kvt. 43. § (6) bekezdés] lefolytatása mindig kötelező - a (3) bekezdés a) és b) pontjában foglalt kivétellel - arra a tervre, illetve programra, amely

a) az 1. számú mellékletben szerepel, továbbá

b) az 1. számú mellékletben fel nem sorolt olyan terv, illetve program, amely

ba) a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halgazdálkodás, energetika, ipar, szállítás, közlekedés, hulladékgazdálkodás, vízgazdálkodás, elektronikus hírközlés, idegenforgalom, regionális fejlesztés számára készül, és keretet szab olyan tevékenységek vagy létesítmények jövőbeli hatósági engedélyezése számára, amelyek a környezeti hatásvizsgálatról szóló külön jogszabály mellékletében * vannak felsorolva, azonban - e rendelet alkalmazása szempontjából - függetlenül az abban megadott küszöbértéktől és területi megkötéstől, vagy

bb) * jelentős káros hatással lehet

bba) Natura 2000 területre vagy

bbb) a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendelet alapján

*bbba) kijelölt víztestekre vagy
bbbb) nyilvántartott védett területekre.*

A HÉSZ módosítás az egyes számú mellékletben nem szerepel, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletében nincs felsorolva, és nem érint Natura 2000 és vízgyűjtő-gazdálkodási területet.

(3) Várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja]

a) a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg;

b) a (2) bekezdésbe tartozó terv, illetve program kisebb módosításánál;

c) a (2) bekezdésbe nem tartozó olyan egyéb tervnél, illetve programnál, amely környezethasználatot jelentő tevékenységek vagy létesítmények jövőbeli hatósági engedélyezése számára keretet szab.

Az ingatlanok Veszprém központi részén, a város bevezető főközlekedési útja mellett találhatóak. A területet a Budapest utca, a Jutasi út és az Arany János utca határolja. Korábban a terület a Balaton Bútorgyár területe volt.

A módosítás során a hatályos településrendezési előírások helyett, mely a tömb közúti feltárását és több, kisebb területre osztását írta elő, egy olyan szabályozás készül, mely a jelenlegi, kialakult telekhatárok figyelembevételével a tömb ingatlanait egységes területfelhasználásba és meglévő építési övezetbe sorolja. A módosítás során beépítésre nem szánt területfelhasználás nem szűnik meg, nem keletkezik.

A határozat és fentiek alapján a Veszprém, 4038/1 és 4061 hrsz.-ú ingatlant érintő „Gyárkert kultúrpark” projekthez szükséges településrendezési terv módosítás során környezeti vizsgálat nem készült.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2022. (...) határozata a Településszerkezeti Terv módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján a következő döntést hozza:

1. A 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.
2. A Településszerkezeti Terv 3.3 Területi mérleg a tervezett távlati területfelhasználásra vonatkozó adatok táblázatában az alábbi sorok változnak:

Területfelhasználási egység	Terület (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	238,43
Kertvárosias lakóterület (Lke)	494,14
Lakóterületek összesen:	928,45
Településközpont vegyes terület (Vt)	239,33
Vegyes területek összesen:	286,37
Települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló terület (K-Hull)	20,44
Különleges területek összesen:	294,69
Védelmi erdőterület (Ev)	1163,06
Közjóléti erdőterület (Ek)	39,10
Erdőterületek összesen:	5145,18
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)	22,65
Különleges beépítésre nem szánt területek összesen:	1809,08

3. A Településszerkezeti Terv módosítása 2022. ...-án lép hatályba.
4. A Közgyűlés felkéri a főépítést, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

Határidő: 2022.

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2022. ...

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

**VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
TERÜLETFELHASZNÁLÁS**



Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa



**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2022.(.....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés c) pontja szerint lefolytatott **tárgyalásos eljárással** érintett 29/A. § (5) bekezdés c) pontjában és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület), Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (polgári védelem), Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Veszprém Megyei Önkormányzat, Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 29. §-a az alábbi, (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) A Vt-56 jelű építési övezetben a Szabályozási Terven ábrázolt „Építészeti hangsúly” jelölés területén az épület, építmény legmagasabb pontja 20,0 m lehet.”

2.§ A HÉSZ 54. § (10) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(10) A személygépjármű-várakozóhely céljára – az ún. Gyárkert kultúrpark rendezvényterület parkolási kapacitásainak kiszolgálását biztosító parkolók kivételével - csak szilárd, pormentes burkolattal rendelkező felület vehető figyelembe.”

3.§ A HÉSZ 2. melléklete Szabályozási Terv L-26 és az M-26 tervlap a tervezési területre vonatkozóan az e rendelet 1. mellékletét képező tervlapok szerint módosul.

4.§ E rendelet 2022.-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a többször módosított
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

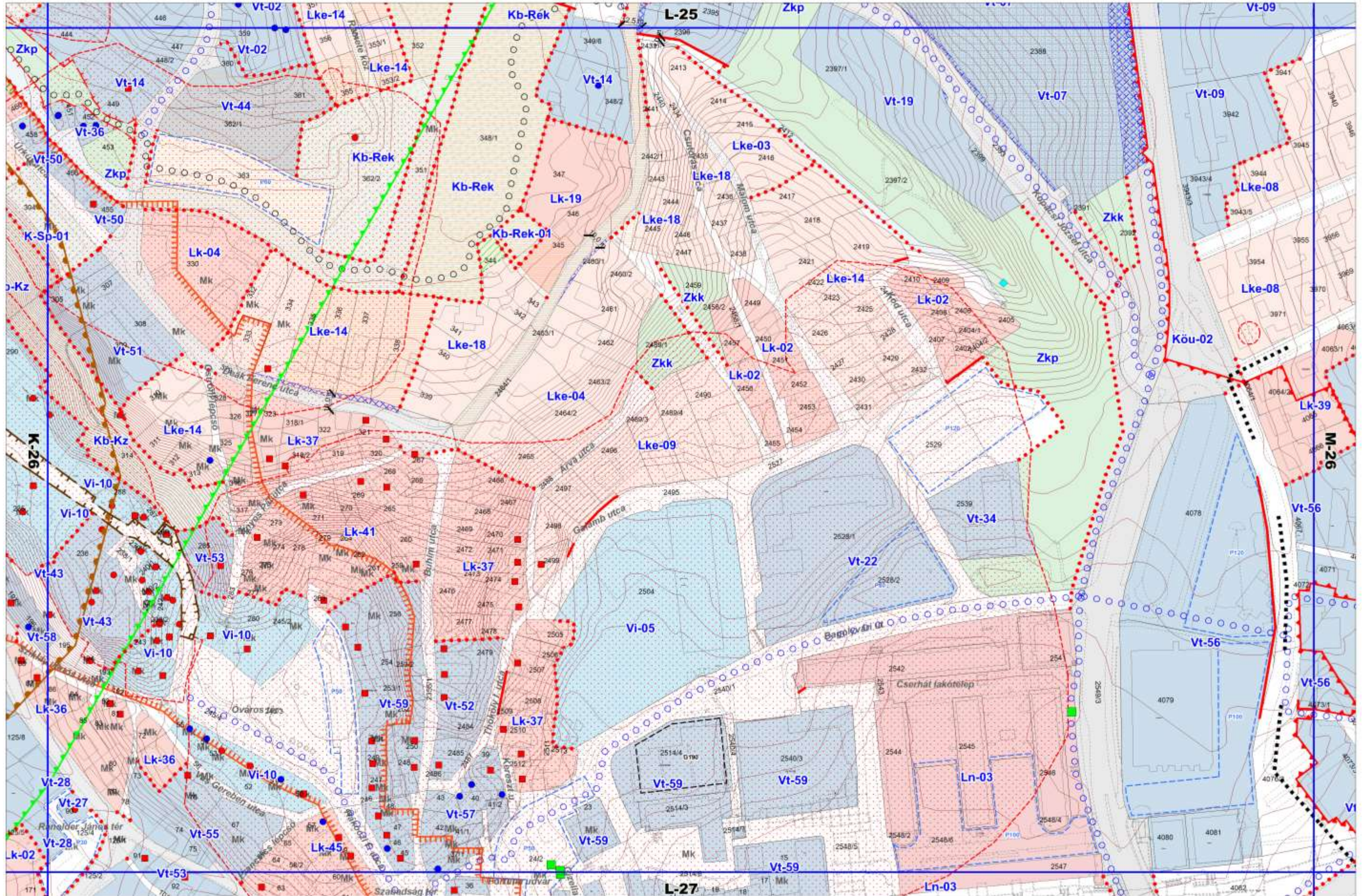
M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

L-26





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

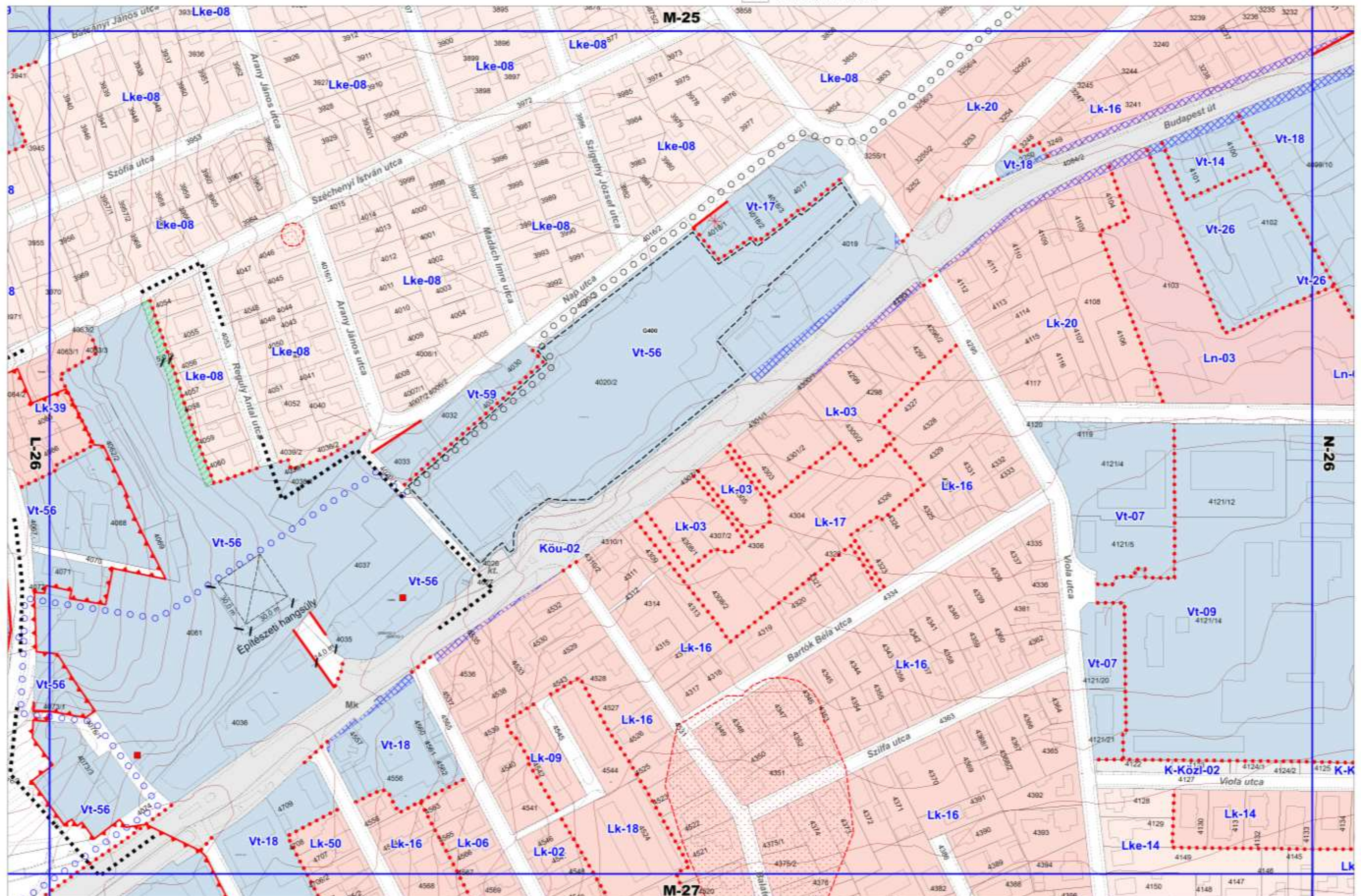
M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

M-26



Melléklet: Főépítési feljegyzés

Önkormányzati főépítési feljegyzés

az alábbi településrendezési eszköz módosításához:

**„Gyárkert kultúrpark” kialakításához szükséges
Budapesti út, 4020/1 hrsz gyalogút, 4038/2 és 4039/2 ingatlanok, Regúly
Antal utca, Széchenyi István utca és Jutasi út által határolt terület
ingatlanokat érintő**

Tartalmi elvárások:

A „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 3/A.§, 9.§ (4)-(6), 11.§ (4)-(6) és 16.§ (5) bekezdésében leírtaknak megfelelően, a településrendezési eszközök módosításának tartalmi elemeit az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

A Korm.rendelet 3/A. § (2) és 3/C. § szerint „A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.” „Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

A Korm.rendelet 16. § (5) szerint a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. A módosítások esetén a korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználására, tartalmi elemeire és azok részletezettségére a 3/A. §, a 9. § (4) és (6) bekezdése, valamint a 11. § (4)-(6) bekezdése az irányadó. Veszprém az új településrendezési eszközeit a 2017. szeptember 28-i közgyűlésen hagyta jóvá. A 213/2017.(IX.28.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 24/2017.(IX.28.) rendelettel elfogadott szabályozási terv és helyi építési szabályzat 2017. november 1-től hatályos.

3/A.§ (3) bekezdésének megfelelően nyilatkozom, hogy a hatályos településrendezési eszközök elkészített munkarészei teljes egészében felhasználhatók a Veszprém, Budapesti út, 4020/1 hrsz gyalogút, 4038/2 és 4039/2 ingatlanok, Regúly Antal utca, Széchenyi István utca és Jutasi út által határolt terület vonatkozásában „Gyárkert kultúrpark” kialakításához szükséges településrendezési tervmódosítás során.

A településrendezési eszközök módosításához azoknak a munkarészeknek az elkészítését tartom szakmailag szükségesnek, amelyek a módosítás miatt indokoltak, a tervezési terület nagyságát, a tervezési feladatot és a tervezési célokat figyelembe véve a műleírás térjén ki konkrétan a módosítás céljára, valamint a településrendezési eszközök jelen módosításához minimum az alábbi tartalmi elvárást határozom meg:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (szöveges és rajzi)
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS
Városrendezési és helyszíni vizsgálatok
Tulajdonvizsgálat
Közlekedési vizsgálat
Zöldfelületrendezési vizsgálat

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ (szöveges és rajzi)
Városrendezési javaslat
Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata
Közlekedési javaslat
Zöldfelületrendezési javaslat

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
HÉSZ és SZT módosítás- tervezet

A településrendezési tervvel való összhang igazolása, az annak való megfelelés bizonyítása akkor szükséges, ha a módosítás igényli a Településszerkezeti Terv bármely munkarészének módosítását.

- A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.

Az egyéb szakági (pl: közmű) munkarészek tekintetében jelen részterületre történő módosítások az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításoknak tekinthetők, részletesen nem szükséges ezeket a munkarészeket elkészíteni.

Környezeti hatásvizsgálat szükségessége.

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. §-ban foglaltak alapján jelen településrendezési eszközök módosítása esetében nem szükséges környezeti vizsgálat elkészítése.

Eljárásfajta megállapítása

A módosítások a Korm.rendelet 32. § (1) bekezdés c) pontja és 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján tárgyalásos eljárással folytathatók le.

Veszprém, 2022. január 24.


Sulyok Balázs Ede
főépítész

