

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM, CSERERDEI ÚT 25.

1963/124 HRSZ-Ú TERÜLET



Tervező:

Kreálom 1000 Kft.

1165. Budapest, Íjász utca 44.

Tel.: +36 20 536 91 09

E- mail: krealom1000@gmail.com

KÉSZÍTETTE:

Kovács Krisztina
vezető településtervező
TT/1-01-2918



KreÁlom 1000 Kft.

TARTALOMJEGYZÉK ÉS TERVJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ

- 1.1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA ÉS ELŐZMÉNYEI
- 1.2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK JOGSZABÁLYI ALAPJA ÉS TARTALMI ELEMEI
- 1.3. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSE
- 1.4. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

2. A TELEK ÉS KÖRNYEZETE VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

- 2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK
 - 2.1.1. A terület településfejlesztési koncepcióban meghatározott helyzete
 - 2.1.2. A terület és környezete településszerkezeti helyzete
 - 2.1.3. A terület és környezete szabályozási terv szerinti helyzete
 - 2.1.4. A terület és környezete helyi építési szabályzati előírásai
 - 2.1.5. A terület épített környezetének vizsgálata
 - 2.1.6. A terület tulajdoni vizsgálata
- 2.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT
 - 2.2.1. Gépjárműforgalom
 - 2.2.2. Gyalogosforgalom
 - 2.2.3. Kerékpáros forgalom
 - 2.2.4. Közösségi közlekedés
- 2.3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK
 - 2.3.1. Víziközmű ellátás
 - 2.3.2. Villamosenergia ellátás
 - 2.3.3. Gázellátás
- 2.4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA
- 2.5. ÖRÖKSÉGI- ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

3. A TERÜLET FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

- 3.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

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

3.2.1. A terület belső szerkezete

3.2.2. Területhasználat, funkciók

3.2.3. A tervezett beépítés

3.2.4. Építész tanulmányterv részletei

3.3. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

3.3.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata

3.3.2. Szabályozási terv módosítási javaslata

3.3.3. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata

3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

3.4.1. Gépjárműforgalmi fejlesztési javaslat

3.4.2. Gyalogosforgalom kialakítása

3.4.3. Kerékpáros forgalom kialakítása

3.4.4. Közösségi közlekedés kapcsolatai

3.5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

3.5.1. Víziközmű ellátás fejlesztési javaslat

3.5.2. Villamosenergia ellátás fejlesztési javaslat

3.5.3. Gázellátás fejlesztési javaslat

3.6. ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT

3.7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI – rövid összefoglaló

4. TERVJEGYZÉK

T-01	ALAPTÉRKÉP	M 1:1000
T-02	FELMÉRÉS, GEODÉZIA	M 1:1000
T-03	TULAJDONI VIZSGÁLAT	M 1:1000
T-04	TELEK JELENLEGI BEÉPÍTÉSÉNEK VIZSGÁLATA	M 1:1000
T-05	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT	M 1:1000
T-06	BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	M 1:1000
T-07	BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	M 1:500

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. BEVEZETŐ

1.1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA ÉS ELŐZMÉNYEI

A Veszprém Csererdei út 25., 1963/124 hrsz-ú terület a volt Bakony Művek ipartelep, a mai Csererdő városrész területén helyezkedik el. A telken található az egyedi kialakítású, több, nagy kapacitású transzformátor állomás elhelyezésére szolgáló kétszintes épület, amelyből a transzformátorokat eltávolították és az elektromos ellátó hálózatról leválasztották. A telek nagy részén értékes növényállomány és jó állapotú koros fák találhatók.

Az új tulajdonos a karakteres megjelenésű ipari jellegű épület felújításával, belső átépítésével és új épületrészekkel való kibővítésével, startup cégek számára bérbeadható kisebb és nagyobb méretű irodákat, hozzátartozó tárgyalókat és helyi vendéglátás céljára szolgáló kávézót, büfét és szabadidő eltöltésére alkalmas tereket szeretne kialakítani. A működéshez szükséges parkolóterület a telek déli határa felől, a Csererdei útról nyilván közelíthető meg és az elektromos légvezeték védőtávolságában levő növényzet nélküli felületen alakítható ki, a meglévő és megtartandó növényzet határainak figyelembe vételével.

A telek településrendezési övezeti előírása közkert (Zkk), amelynek jogszabályi előírásai a tervezett funkciók kialakítását és a tervezett épületbővítés megvalósítását nem teszi lehetővé. A tulajdonos ezért a helyi építési szabályzat és szabályozási terv előírásainak módosítását kérte annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztést meg tudja valósítani.

A településrendezési terv módosításához telepítési tanulmányterv (TTT) készítése szükséges, amely alapja a tulajdonos és az Önkormányzat között megkötendő településrendezési szerződésnek (TRSZ). A döntés alapján a kérelmezőknek az önkormányzattal megkötendő településrendezési szerződésben vállalniuk kell a településrendezési terv módosításának és lebonyolításának, valamint a telepítési tanulmányterv készítésének valamennyi költségét. Ezen túl a telek megosztásával fennmaradó közparki szabályozású területen közparki-, pihenőkerti- és játszótéri fejlesztést kell megvalósítani és fenntartását biztosítani.

1.2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK JOGSZABÁLYI ALAPJA ÉS TARTALMI ELEMEI

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

1.3. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSE

K I V O N A T

a Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének a polgármester által 2020. december 17-én hozott döntéséről:

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
338/2020. (XII.17.) határozata
a volt Bakony Művek, Csererdei út Veszprém 1963/124 hrsz-ú ingatlant érintő
településrendezési eszközök módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe véve, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a tárgyi területre vonatkozó szabályozási terv módosítását oly módon, hogy a volt Bakony Művek, Csererdei út Veszprém 1963/124 hrsz-ú ingatlant érintő övezeti előírások úgy változzanak, hogy az ingatlan nagyobb része településközpont (Vt) övezetbe kerüljön besorolásra, míg a telek meghatározott – mintegy 1000 m² nagyságú – része a jelenleg is meglevő Zkk övezetben maradjon.
1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a volt Bakony Művek, Csererdei út Veszprém 1963/124 hrsz-ú településrendezési eszközeinek módosítása esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor felkéri a főépítészt, hogy az érintett szakhatóságok véleményét ebben a kérdésben a módosítás megkezdése előtt kérje ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a biológiai aktivitás (BIA) érték csökkenés a felhagyott szeméttelep területe (0105/1 hrsz) további részének véderdő övezetbe (Ev) sorolásával lehetséges.
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 felkéri a városi főépítészt, hogy a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő teljes eljárást folytassa le.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával, az eljárással kapcsolatos valamennyi költséget a kérelmezőknek kell viselniük.

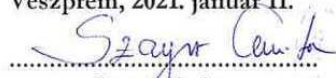
Határidő: 2021. júniusi Közgyűlés

Felelős: Horváth Gábor főépítész

Porga Gyula sk.
polgármester

dr. Dancs Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Veszprém, 2021. január 11.

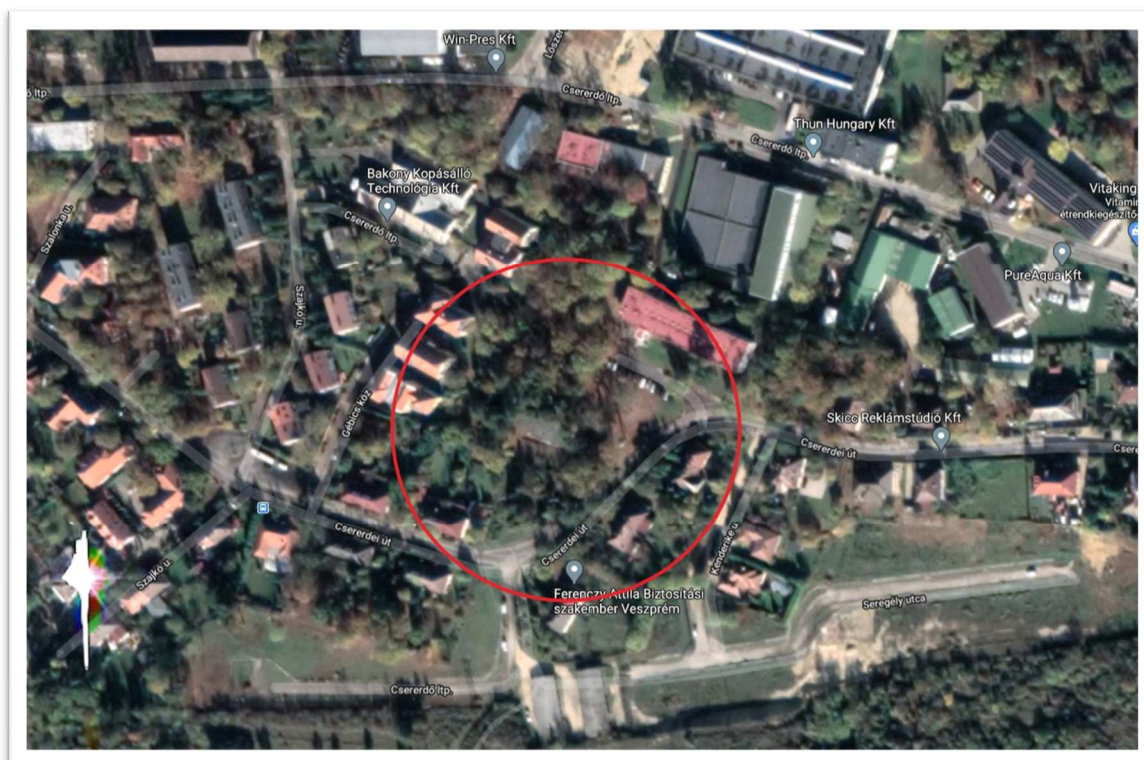

.....
Szayer Anita



1.4. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A volt transzformátorállomás 1963/124 hrsz-ú telke a jelenlegi Csererdő városrész (volt Bakony Művek területe) szolgálati lakásokat és lakóépületeket magába foglaló részén található. Az egységes, a városszerkezettől elkülönülő, önálló szolgálati lakóterülettel rendelkező ipari területet a privatizáció után osztották fel. A szolgálati lakásokat a hozzájuk tartozó telekrészekkel együtt eladták. Az úthálózat a tulajdonosi és vagyonkezelési jogokat gyakorló cégszervezeté maradt, amelynek nagy részét a víz- és szennyvízvezeték felújítása és városi rendszerre történő csatlakoztatása után az Önkormányzatnak átadták. A telket határoló – zsákutcaként végződő – Cseredei út alapvetően a lakóterületek feltárását és összekötését szolgálja. Az ipari funkciójú területek közül egyedül a nyugati végén levő Bakony Ipari Kerámia Kft. telkét lehet erről a közterületről megközelíteni. A lakóterületől északra helyezkedik el az ipari-gazdasági terület, amelynek feltárása a Házgyári útról bevezető útszakaszból észak-nyugatra kicsatlakozó – korábban belső üzemi útként működő – Lőszergyári útról történik.

A tárgyi telket délről és keletről a Csererdei út határolja, nyugati telekhatára mentén társas lakóházak telkei, északról egy beépítetlen terület és a volt oktatási központ telke helyezkedik el. A viszonylag nagyméretű, 3512 m² nagyságú telken egy 184 m² beépített alapterületű, a részben kétszintes volt trafóállomás helyezkedik el. Az épület megjelenése építészeti szempontból érdekes, karakteres, rendelkezik a korabeli ipari épületek jellegzetes nyílászáróival, övparkányokkal, homlokzati architektúrájával.



ORTOFOTÓ – forrás: GOOGLE

A saroktelek pozícióban levő terület a telekhatárt követő Cseredei útról több helyről is megközelíthető, jelenleg a fő gyalogosforgalommal és gépjárművel történő megközelítés a keleti

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - VESZPRÉM, CSERERDEI ÚT 25., 1963/124 HRSZ-Ú TERÜLET

kapun keresztül történik. A kerítést a keleti oldalon nem a telekhatáron alakították ki, így az utcához közvetlenül kapcsolódó területrészt a gyakorlatban közterületként és parkolóként működik.



ALAPTÉRkép - térinformatika

A telek és az épület helyzetét korábban alapvetően meghatározták a trafóházba bejövő és azt elhagyó elektromos légvezetékek hálózata. A villamos rendszer korszerűsítésével a trafóház funkciója megszűnt, így a bejövő felső vezetésű hálózatot a terület déli részében földkábelrel kiváltották és a trafóház nyugati része mellett vezették el az ipari terület irányába.

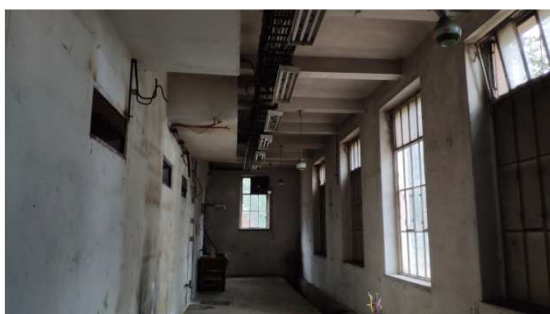


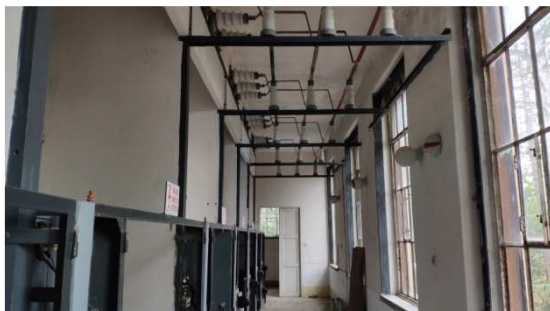
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - VESZPRÉM, CSERERDEI ÚT 25., 1963/124 HRSZ-Ú TERÜLET



A telken levő ipari jellegű és megjelenésű épület a meglévő és a későbbiekben is megtartandó bokros növényzet és koros fák takarásában helyezkedik el. Az eredetileg titkos hadiüzem egész területére jellemző a sűrű lombos és örökzöld fa telepítése, valamint zöldtetős gyártóépületek kialakítása a légi felderítés ellenében történő álcázás eszközeként. Ez a területnek különleges és a sok zöldfelület miatt kellemes környezetet biztosít, még az ipari szomszédság ellenére is.

Az épület belső terében még jól láthatóak a villamos berendezések elemei, a porcelán szigetelők, vezetéktálcák, acél vezető sínek, kapcsolók és egyéb technológiai eszközök. A belső tér megjelenését meghatározzák a sűrűn osztott, keskeny acélkeretes, egy réteg üvegezésű, jellegzetes megjelenésű ipari épületekre jellemző nyílászárók és az alulbordás födém szerkezet.





Az épület szerkezeti szempontból jó állapotban van, annak ellenére, hogy az elmúlt évtizedekben már nem használták. Megfelelő felújítással, átalakítással alkalmassá tehető a tervezett funkciók kialakítására és déli irányban bővíthető is, mert ezen a részen nincs növényzet.

2. A TELEK ÉS KÖRNYEZETE VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

2.1.1. A TERÜLET TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓBAN (TFK) MEGHATÁROZOTT HELYZETE

A Csererdő városrész Veszprém északi részén a Házgyári út - mint a város külső útgyűrűje - északi oldalán helyezkedik el, a város egységes szerkezetétől kissé leszakadva. Ez a helyzet még akkor alakult ki, amikor angol alapítású, önálló infrastruktúrával rendelkező településrészként működött, hadi eszközöket gyártó üzemi épületeivel és szolgálati lakásokat tartalmazó lakóépületeivel együtt. A szocialista éra alatt az állami tulajdonú Bakony Művek területeként elszigeteltsége a város egyéb részeitől megmaradt, bár a közösségi közlekedés rendszerébe beletartozott. A rendszerváltást és privatizációt követően az üzemi területeket folyamatosan feldarabolták, eladták és a szolgálati lakások is jellemzően a dolgozók és alkalmazottak tulajdonába kerültek. Az elmúlt évtizedekben a kellemes természeti környezetet biztosító lakóterületi rész egyre jobban fejlődött, növekedett az itt élő lakosok és családok száma. A terület helyzetében jelentős fordulatot hozott a vízi- és egyéb közművek átalakítása és városi rendszerre történő rákötése, míg a közlekedési kapcsolatok és úthálózat szükséges fejlesztésére nem jutott elegendő forrás.

A településfejlesztési koncepcióban és stratégiai tervben a Csererdő területe mind a lakóterületi fejlesztés, mind pedig a még mindig elég nagy területi tartalékkal rendelkező iparterületi fejlesztés tekintetében fontos akcióterületként szerepel. Jelenleg a terület megközelítése kizárólag a Házgyári úti „T” csomópontból közelíthető meg és ezen keresztül hagyható el, ezért az egyik legfontosabb városfejlesztési feladat a közlekedés fejlesztése, mind a csomópont, mind pedig egy másik független megközelítési lehetőség biztosítása.

A telepítési tanulmánnyal érintett – volt trafóházzal beépített - telket közterületi jellegű zöldfelületi funkció biztosítására jelölték ki. A jellemzően kertes házakkal és saját telekkel rendelkező, kisebb méretű társasházakkal beépített lakóterületi részen a pihenést, szabadidő eltöltését, gyermekek játszási lehetőségeit jellemzően a saját tulajdonú, értékes növényzettel rendelkező kertek biztosítják. Ebből következően a közkeri használat nem jellemző és így ilyen célú nagyobb méretű területre alapvetően nincs szükség a településrészen.

2.1.2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE TELEPÜLÉSSZERKEZETI (TSZT) HELYZETE

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A funkcióváltással érintett telek Csererdő városrész lakóterületének központjában helyezkedik el és a településszerkezeti tervben (TSZT) nem beépíthető zöldfelületi, közkerti területfelhasználásba tartozik. Közvetlen szomszédságában településközpont (Vt) területfelhasználású, kisvárosias lakóterületi (Lk) és kertvárosi lakóterületi (Lke) övezetbe tartozó területek helyezkednek el.

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK****LAKÓTERÜLETEK**

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

VEGYES TERÜLETEK

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

GAZDASÁGI TERÜLETEK

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

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK**

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)
- Légi közlekedési terület (KÖl)

ZÖLDTERÜLETEK

- Közpark, közkert (Z)

ERDŐTERÜLETEK

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

TERÜLETFELHASZNÁLÁS – TSZT részlet

KÖZLEKEDÉS

A közlekedési hálózat tervlapján látható, hogy a Csererdő városrész területét a város külső útgűrűjének északi szakaszát képező Házgyári útról jelenleg egy csomópontból lehet megközelíteni. A településszerkezeti terven ugyanakkor látható, hogy a településrész északi részén, az ipari területen áthaladó gyűjtőút meghosszabbításában, déli irányban egy új nyomvonalat tartalmaz, amely a felhagyott szeméttelap területén áthaladva, a meglévő bekötő út nyomvonalán becsatlakozik a Házgyári út nyugati szakaszába. Ezzel a javasolt elemmel a

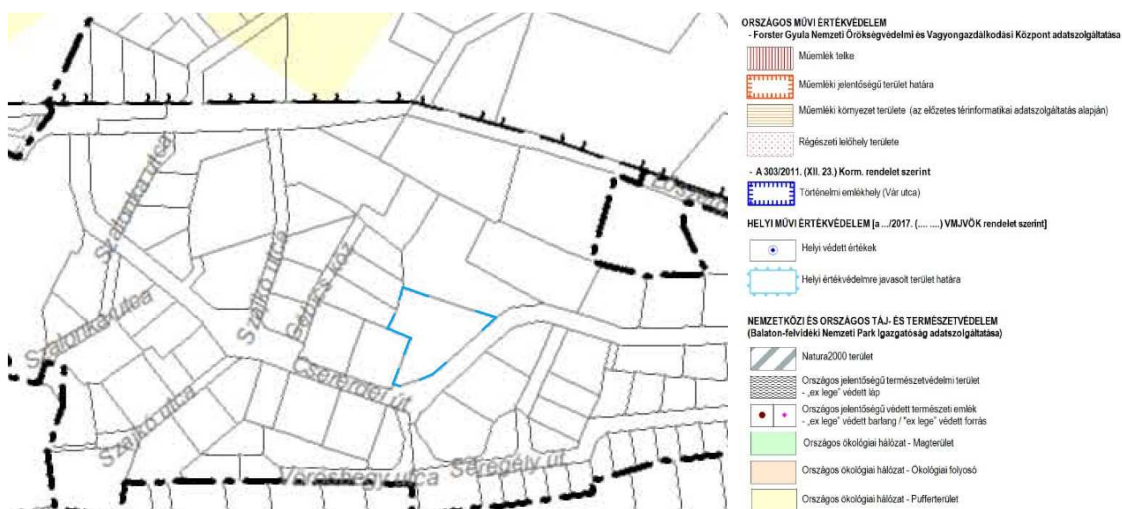
Csererdő területe két irányból közelíthető meg és hagyható el, amelynek megépítésével biztonságosabb és kiegyensúlyozottabb közlekedés biztosítható a terület rész számára.



KÖZLEKEDÉS – TSZT részlet

ÉRTÉKVÉDELEM, ÖRÖKSÉGVÉDELEM, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

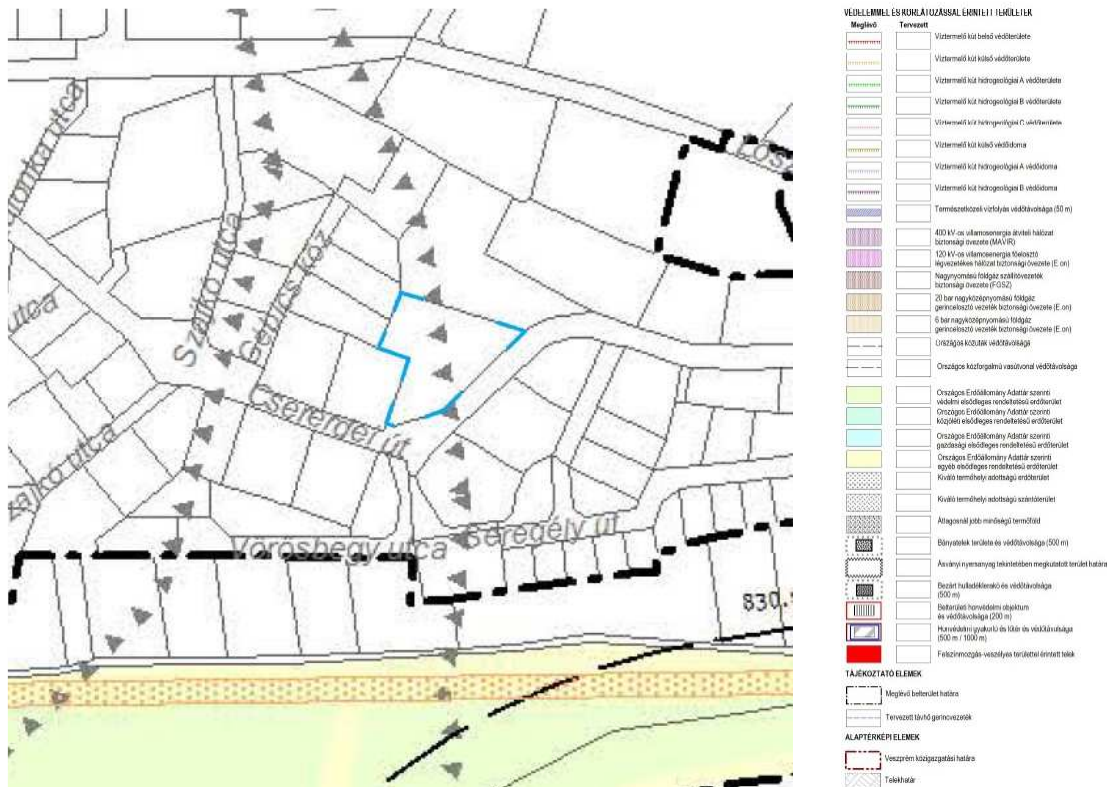
A tervezéssel érintett területet sem országos, sem helyi szintű érték- és örökségvédelem, valamint táj- és természetvédelem nem érinti. A Csererdő északi részén országos ökológiai hálózat pufferterülete található.



ÉRTÉKVÉDELEM, ÖRÖKSÉGVÉDELEM, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM - TSZT részlet

VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

A terület súlypontjában húzódik a bányászati joggal érintett területek védőhatára (szürke „farkasfog” jelölés), amely a terület használatában nem jelent korlátozást. A telek területe vízvédelmi szempontból a „B” és „C” hidrogeológiai védőövezetbe tartozik, amely szintén nem befolyásolja a terület használatát. Egyéb korlátozás és védelemi elem nem érinti a területet a korlátozásokat és védelmi elemeket tartalmazó tervlap alapján.



VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK - TSZT részlet

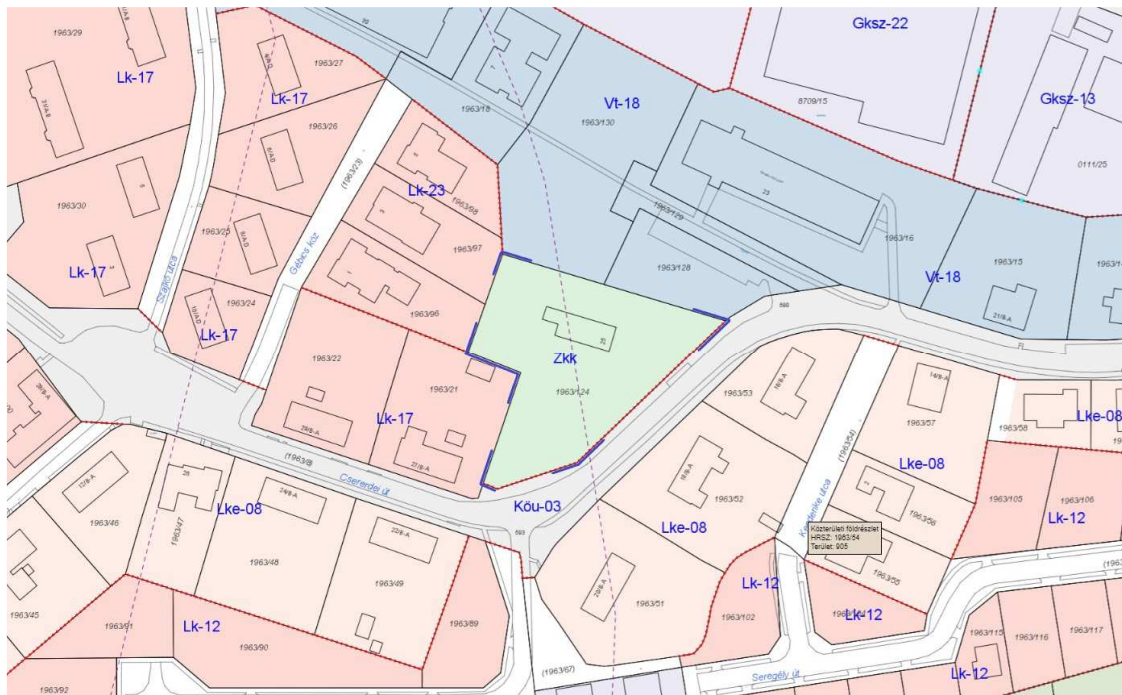
2.1.3. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) SZERINTI HELYZETE

A tervezéssel érintett telek jelenleg a nem beépíthető, Zkk jelölésű, „közkert” övezetbe tartozik. Eredetileg ezen a területen több magas vezetőségű villamos hálózat húzódott, amely a viszonylag nagyméretű, részben kétszintes, 4 db nagyméretű és nagy teljesítményű transzformátort magába foglaló épületbe csatlakozott, illetve az átalakított villamos hálózat továbbhaladt az épülettől északra eső ipari terület irányába. A hálózat korszerűsítésével a régi elavult transzformátorok és berendezései megszüntetésre kerültek, az épület körül a légvezetékeket földkábelekké váltották és csak a terület déli, délnyugati részében maradtak meg az oszlopok és a légvezetékek.

A telek északi határán túli szomszédos területek a beépíthető, Vt-18 jelű, „településközpont terület” övezetbe, a nyugati irányban levő szomszédos telkek a beépíthető Lk-23 és Lk-17 jelű „kisvárosias lakóterület” övezetbe tartoznak. A telket keleti és déli oldalról a Csererdei út határolja, amely a nem beépíthető, Köu-03 jelű, „helyi gyűjtőutak” övezetbe tartozik. A Csererdei út túloldalán levő területek a beépíthető, Lke-08 jelű, „kertvárosias lakóterület” övezetbe tartoznak.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - VESZPRÉM, CSERERDEI ÚT 25., 1963/124 HRSZ-Ú TERÜLET

A telek megközelítése a Csererdei útról kialakított kapubehajtón keresztül történik. Az ingatlan fizikai lehatárolását biztosító drótfonatos kerítés a jogi telekhatárt nem mindenütt követi, a keleti oldalon a Csererdei út szélétől beljebb húzódik és az út és kerítés közötti részt murvás parkolóként használják.



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

- Javasolt telekhatár
- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Építési hely
- Telek be nem építhető része
- Telek zöldfelületként fenntartandó része
- Közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás
- Építési vonal

Egyéb szabályozási elemek

- Jelentős felozni közforgalmú parkoló határa és férőhelyszáma
- Jelentősebb férőhelyszámú parkolóház/mélygarázs határa és férőhelyszáma
- Kötelező közterületi fásítás
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- Tartaléktérület
- Bontandó épület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Veszprém közigazgatási határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Utcanév
- Szintvonal

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

Tözt. ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Intézményterület vegyes terület (Vi)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Ipari terület (Gip)
- Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
- Oktatási központok területe (K-Okt)
- Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
- Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
- Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
- Hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull)
- Szennyvízkezelés területe (K-Sz)
- Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Köz)
- Temető területe (K-T)
- Állatmenhely területe (K-Ám)
- Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)
- Légi közlekedési terület (KÖl)
- Zöldterület (közpark, közpark) (Z)
- Védelmi erdőterület (Ev)
- Honvédelmi rendeltetésű védőerdő (Evh)
- Gazdasági erdő (Eg)
- Közjóléti erdő (Ek)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Kertész mezőgazdasági terület (Mk)
- Vizgazdálkodási terület (V)
- Természeti terület (Tk)

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA (SZT) - térinformatika

2.1.4. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATI (HÉSZ) ELŐÍRÁSAI

Az érintett telek építési övezete:

- Zkk közkert terület - nem beépíthető terület, szabadon álló beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 1000 m², 3%-os legnagyobb beépíthetőséggel, 4,5 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 60%-os zöldfelület kialakításával.

„Közkert terület” övezetén elhelyezhető funkciók:

- a) közösségi zöldfelület,
- b) játszótér,
- c) szabadtéri sporteszközök elhelyezése

Az érintett telektől északra található övezetek:

- Vt-18 településközpont terület – szabadon álló beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 800 m², 40%-os legnagyobb beépíthetőséget biztosít, 7,5 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 20%-os zöldfelület kialakításával és a telek legkisebb szélessége 16 m lehet.

- a „településközpont terület” övezetén elhelyezhető funkciók:

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

Az érintett telektől nyugatra található övezetek:

- Lk-17 kisvárosias lakóterület – szabadon álló beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 700 m², 35%-os legnagyobb beépíthetőséget biztosít, 7,5 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 20%-os zöldfelület kialakításával, a telek legkisebb szélessége 20 m, legkisebb mélysége 30 m lehet.

- Lk-23 kisvárosias lakóterület – szabadon álló beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 700 m², 40%-os legnagyobb beépíthetőséget biztosít, 7,5 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 20%-os zöldfelület kialakításával, a telek legkisebb szélessége 20 m, legkisebb mélysége 30 m lehet.

- a „kisvárosias lakóterület” övezetén elhelyezhető funkciók:

- g) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- h) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- i) kulturális, közösségi szórakoztató,
- j) szállás jellegű,
- k) igazgatási, iroda és
- l) sport rendeltetés

Az érintett telek mentén húzódó Csererdei út övezete:

- Köu-03 helyi gyűjtőút területe – nem beépíthető terület

- „helyi gyűjtőutak” övezetén elhelyezhető funkciók

- a) autóbuszváró, hírlapárusító pavilon,

b) közlekedési üzemmel összefüggő célú épület

Az érintett telekkel szemben, a Csererdei út túloldalán levő területek övezete:

- Lke-08 kertvárosias lakóterület – szabadon álló beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 600 m², 30%-os legnagyobb beépíthetőséget biztosít, 4,5 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 50%-os zöldfelület kialakításával, a telek legkisebb szélessége 16 m, legkisebb mélysége 35 m lehet.
- a „kisvárosias lakóterület” övezetén elhelyezhető funkciók:
 - a) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű,
 - e) sport rendeztetés

2.1.5. A TERÜLET ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

Az érintett telket magába foglaló, vizsgált telektömbben alapvetően kétféle funkciójú épület található: lakóépület és a volt Bakony Művek oktatási épülete, amely jelenleg bérbe adható irodák működnek. Az épület egy emeletes, lapostetős – az oktatási épületekre jellemző - CLASP könnyűszerkezetes rendszerű építéstechnológiával készült. Külső megjelenése ezt már csak nyomokban tükrözi, mert az elmúlt években a natúr kavicsszúzalékos, vasbeton szerkezetű homlokzati paneleket hőszigetelték és a külső síkra helyezett korábbi alumínium nyílászárókat műanyagra cserélték.



A területtől északnyugatra eső telkeken részben kétemeletes, tetőtér-beépítéses, új társas lakóházak találhatók. Ezek az épületek a korábban egyben levő terület felosztásával kialakuló, részben a régi elavult épületek bontásával létrejövő üres telkeken épültek meg. Külső megjelenésükön felfedezhetők a kortárs építészeti megoldások és anyaghasználatok, helyenként kissé eltúlzott tagolással és sokféle anyag alkalmazásával.



Az érintett telektől nyugatra, valamint az utca túloldalán délkeletre és délre eső telkeken a volt gyártelep lakóterületi részének jellegzetes kétlakásos, ikres beépítésű téglalapú épületei találhatóak. Ezek az épületek jellemzően földszintesek, néhány esetben tetőtér beépítéssel bővítve. A megjelenésükön, nyílászáróik íves kialakításán nyomokban még felfedezhető a korabeli építészeti stílus, azonban a kényszerű hozzáépítések, bővítések, az utólagos hőszigetelések, homlokzati felújítások, nyílászárócserék lerontották a jellegzetes és értékes építészeti megjelenésüket.



Az érintett telken található a volt trafóház, amely egy intenzív bokros, fás növényzettel, ligetes területként kialakult zöldterületi rész súlypontjában helyezkedik el. Az ingatlan déli nyúlványán a növényzet fölé nyúló 4 db felsővezetésű villamos vezeték tartó oszlop található, amelyekről a területen belül, földkábel vezet tovább az épület mellett, északi irányban, az ipari terület rész felé. Az ipari jellegű épületből a villamos hálózat korszerűsítése során a transzformátorokat és tartozékaikat eltávolították és ekkor cserélték földkábelre az épületbe csatlakozó és azt elhagyó légvezetéseket. A részben kétszintes, a környezetéből kiemelkedő tekintélyes tömegű épületen jól láthatóak az építésének időszakában alkalmazott – az ipari épületekre jellemző – övparkányok, lapostetős kialakítás, osztott üvegezésű, karcsú keresztmetszeti megjelenésű acélkeretes, nagyméretű nyílászárók. A volt Bakony Művek teljes területét figyelembe véve talán ezen az épületen maradtak meg változatlan formában leginkább a korszakra jellemző építési jegyek. Az épületben sok vasbeton szerkezet található, nem csak az alulbordás monolit födémekben, de a transzformátorokat elválasztó falakban is, így az épület szerkezeti szempontból is masszív, erős és jó állapotban van.



A vizsgált tömb egészére jellemző az intenzív növényzet és jó minőségű faállomány, amely az érintett telken különösen jól látható. A területet sűrűn behálózó villamos földkábelek ezek között a koros fák között helyezték el, figyelembe véve a kialakult növényzet helyzetét.

A terület jelenlegi térképi állapota a T-01 ALAPTÉRKÉP tervlapon, a fák és növényzet, valamint a közmű vezetékek helyzete a T-02 GEODÉZIA tervlapon található.

2.1.6. A TERÜLET TULAJDONI VIZSGÁLATA, TELEKVISZONYOK

A tulajdoni vizsgálat az Önkormányzattól kapott adatszolgáltatás alapján, a 2021. januári adatok szerint történt. A tulajdonviszonyok az alábbi kategóriák szerint kerültek megvizsgálásra: magán (társasház tulajdon) gazdasági társasági, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok.

A telektömböt délkeletről és délről az Önkormányzat tulajdonába adott, „kivett helyi közút” megnevezésű és művelési ágú, 11963/8 hrsz-ú Csererdei út határolja. A fejlesztéssel érintett telek tömbjében levő egyéb ingatlanok magántulajdonú, jellemzően társasházas beépítésű lakóingatlanok, valamint irodai funkciókat tartalmazó középület.

Az érintett telek tömbjében és környezetében az alábbi ingatlanok találhatóak:

Hrsz.	Telekterület m ²	Terület-használat	Tulajdon	Megjegyzés
1963/8	13.792	kivett helyi közút	VMJV Önkormányzata	útszolgalmi jog gázvezetési szolgalmi jog bányaszolgalmi jog szennyvízvez. szolg. jog elektromos vezetékgig vízvezetési szolgalmi jog
1963/16	4.256	kivett oktatási központ	gazdasági szervezet	útszolgalmi jog elektromos vezetékgig
1963/18	1.799	kivett lakóház, udvar, garázs	társasház tulajdon	útszolgalmi jog gázvezetési szolgalmi jog szennyvízvez. szolg. jog elektromos vezetékgig
1963/21	1.807	kivett lakóház, udvar, gazd. épület, garázs	társasház tulajdon	útszolgalmi jog elektromos vezetékgig
1963/22	1.900	kivett lakóház, udvar, garázs	társasház tulajdon	útszolgalmi jog
1963/96	1.234	kivett lakóház, udvar, garázs	társasház tulajdon	útszolgalmi jog elektromos vezetékgig
1963/97	1.165	kivett lakóház, udvar	társasház tulajdon	útszolgalmi jog
1963/98	942	kivett lakóház, udvar	társasház tulajdon	útszolgalmi jog
1963/124	3.512	kivett irodaház, udvar	gazdasági szervezet	útszolgalmi jog szennyvízvez. szolg. jog elektromos vezetékgig
1963/128	1.150	kivett beépítetlen terület	gazdasági szervezet	útszolgalmi jog szennyvízvez. szolg. jog elektromos vezetékgig
1963/129	717	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	gazdasági szervezet	útszolgalmi jog elektromos vezetékgig
1963/130	3.271	kivett beépítetlen terület	gazdasági szervezet	útszolgalmi jog szennyvízvez. szolg. jog elektromos vezetékgig

Egyéb adatok és a térképi megjelenítés a T-05 TULAJDONI VIZSGÁLAT és a T-06 TELEK VIZSGÁLAT tervlapokon található.

2.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

2.2.1. GÉPJÁRMŰFORGALOM

A fejlesztéssel érintett telek tömbjének gépjárművel történő megközelíthetőségét a Csererdei út biztosítja, amely a város körüli külső útgyűrű északi szakaszához, a Házgyári úthoz „T” csomóponttal csatlakozik. Az útgyűrű nagy intenzitású helyi- és átmenő teherforgalmat is lebonyolít, így az osztályozás nélküli csomópontban különösen a balra kanyarodó irányokban a közlekedés nehézkes és sok esetben balesetveszélyes. A várost körülölelő útgyűrű déli útszakaszának 2x2 sávú bővítésével és a sugárirányú kivezető utaknál külön-szintű csomópontok megépítésével vélhetően az északi szakaszon megszűnik a tranzit forgalom, amely így az egyébként korszerűsítésre és fejlesztésre szoruló, Csererdő megközelítését biztosító csomópont leterheltségét is csökkenti majd.

Az érintett telek déli, délkeleti oldalának irányából több ponton is megközelíthető a telek. A jelenlegi kapubehajtó szükség esetén – a közútkezelővel történő előzetes egyeztetés alapján - áthelyezhető a fejlesztési igényeknek megfelelően.

2.2.2. GYALOGOS FORGALOM

Nem szabványos kialakítású, keskeny gyalogosjárda csak a Csererdei út egyik oldalán van kiépítve, amely a Házgyári úti csomópont felé vezető szakaszon nagyjából az ipari területre bevezető Lőszergyári út magasságában megszűnik. A város centruma irányába sem a Házgyári út mentén, sem pedig a területhez legközelebb eső sugárirányú Kistó utca mentén nincs gyalogosforgalmi járda kiépítve. Ennek az oka, hogy a városszerkezettől korábban elkülönülő Csererdei terület és a város Kistó utcai várostábla közötti rész nem számít belterületnek. Megállapítható tehát, hogy a településrész gyalogosforgalom szempontjából teljesen elszakad a város belső részétől, de ez az állapot a Házgyári út menti beépítések és épületek gyalogos megközelíthetőségére is igaz.

A településrészen belüli gyalogosforgalmat a Csererdei út egyes szakaszán kiépített egyoldali keskeny járda hivatott lebonyolítani. Ezen túl szokásjog alapján használt magánterületeken is keresztülvezető, zöldterületi részekben húzódó belső sétányt is használnák, azonban a területek fejlesztése és körbezárása során ez a lehetőség megszűnik.

A fejlesztéssel érintett területet tehát a településrészen belüli járdáról a Csererdei utat keresztezve lehet elérni gyalogosan. A Csererdei út fejlesztési terveiben szerepel a kétoldali járda és megfelelő szélességű burkolattal rendelkező úttest kialakítása, azonban ennek megépítése a magas költségek miatt és a kialakult közműbekötések, kerítések, a telek megközelítések átépítésének bonyolult megoldásai miatt várat magára.

2.2.3. KERÉKPÁROS FORGALOM

Sem a tervezési terület közvetlen közelében, sem a tágabb környezetében nincs kerékpárút kialakítva. Kerékpárral tehát csak a belső Csererdei úton és a Házgyári úton lehet megközelíteni

és elhagyni a városrészt. A város fejlesztési programjaiban egyelőre nem szerepel a városrész kerékpáros megközelítését és elhagyását biztosító kerékpárút kialakítása.

2.2.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A Csererdei út közösségi megközelítése szerepel a városi buszforgalom rendszerében. A Házgyári úti csomóponttól az iparterület bejáratáig tartó – korábbi gyár megközelítését biztosító – többsávos út közepén levő járdaszigeten a Csererdei út és Lőszergyári út bevezető szakaszának elején van az egyik buszmegálló. A másik – a városrész buszfordulójában elhelyezett - buszmegálló a Csererdei út és Szajkó utcai kereszteződés kiteresedésében található, mintegy 200 m távolságban a fejlesztéssel érintett területtől keleti irányban.

2.3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK

2.3.1. VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS

Ivóvíz ellátás

A vizsgált telek és a rajta levő épület vízellátása a Csererdei út alatti víz gerincvezetékéről lecsatlakozva történik. A vízóra akna a telek délkeleti oldalán, a telekhatár közelében került kialakításra.

Szennyvíz elvezetés

A városi rendszerre csatlakozó városrészi szennyvízvezeték hálózat a Csererdei utca burkolata alatt került kiépítésre. Az épületet régóta nem használták, ezért láthatóan nincs rákötve a városi hálózatra, azonban a telek délkeleti részén, a behajtó mellett kiépítették a közeli utcai aknára csatlakozó vezetékcsontot a későbbi kiépítés előkészítéseként.

Csapadékvíz elvezetés

A Csererdei út déli, délkeleti oldalán járdát alakítottak ki, míg a másik oldalon jellemzően egy félkör keresztmetszetű folyókát építettek a burkolatról lefolyó csapadékvíz elvezetésére. Ez a nyílt folyóka a telek északkeleti sarkától, mintegy 50 m-re, a Kenderike utca csatlakozásánál egy elnyelőbe és aknába vezet és ettől a ponttól van útburkolat alatt, zárt rendszerű csapadékvíz csatorna kiépítve. Innen a csapadékvíz vezeték a Házgyári út irányában vezet az út egy szakaszán. Jelenleg sem a telek, sem pedig az épület nincs rákötve a zárt csapadékvíz hálózatra. A lapostetős épületről a kinyúló párkányokon külső csapadékcatorna gyűjti össze a tetőről az esővizet és külső ejtővezetékeken, szabad kifolyással és a telken belüli szikkasztással történik az elvezetés.





2.3.2. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A tervezéssel érintett telken levő épületben volt korábban a 4 db nagyméretű trafó, amely a teljes ipari terület villamosenergia ellátását biztosította. Az energiaellátás korszerűsítése és átalakítása során az épületbe csatlakozó és azt elhagyó légvezetéseket megszüntették, a transzformátorokat eltávolították és a légvezetéseket az épület nyugati oldala mellett földkábelrel kiváltották, amely a telket elhagyva az ipari terület irányába vezet tovább. Ezzel a változással az épület eredeti transzformátor állomás funkciója megszűnt.

A telek déli nyúlványán megmaradtak két nyomvonalon a légvezetékek, amelyeket 4 db oszlop tartja. Ezek közül a nyugati részen helyezkedik el 1 db négyszög keresztmetszetű, könnyített vasbetonoszlop, amelyen véget ér a három szálból álló légvezeték és az oldalán levezetett védőcsőben helyezték el a földkábelhez csatlakozó vezetékszakaszt. Délkeletre az úthoz közel eső telekrészen, egymástól kis távolságban helyezkedik el a további 3 db tartóoszlop. A három légvezeték először egy kétoszlopos fa tartóra, majd egy rácsos kialakítású acél tartóoszlopra és végül egy négyszög keresztmetszetű, könnyített vasbeton oszlopra van kivesztve. A vasbeton oszlopon egy szabadtéri transzformátor van elhelyezve és erről az oszlopról is védőcsőben levezetve csatlakozik a vezeték a földkábelhez. Az épület elektromos megtáplálása az így átalakított és kiépített villamos rendszerről történik.



2.3.3. GÁZELLÁTÁS

A Csererdei úton a földgáz gerincvezeték az út burkolata alatt helyezkedik el. A fejlesztéssel érintett ingatlan területén - a jelenlegi kerítés határától 1 m-re – található a csatlakozó vezeték csomkja egy elzáró szeleppel.



EGYESÍTETT KÖZMŰTÉRKÉP – térinformatika

Jelmagyarázat:

- vízvezeték hálózat
- csapadékvíz hálózat
- elektromos hálózat
- gázvezeték hálózat
- szennyvízvezeték hálózat

2.4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A Csererdő városrész teljes területére általánosan jellemző, hogy a lakóterületei átlagnál intenzívebb növényzetállománnyal rendelkeznek. Ennek az oka, hogy korábban hadi üzemként működő iparterület melletti, dolgozói szolgálati lakótelep is titkos területnek számított. A légi felderítés megtévesztésére fákkal, bokrokkal sűrűn betelepítették a településrészt, illetve az üzemi épületek tetején valódi, működő zöldtetőket alakítottak ki.

Az osztatlan lakóterület beépítettsége korábban jóval szellősebb volt, az épületek körüli telekrészek sok helyen nem voltak bekerítve, így a ligetes, bokros, sétányokkal, belső kis utakkal kialakított terület kellemes lakókörnyezetet biztosított.

A terület felosztása során önálló lakótelekeket alakítottak ki a meglevő épületekhez, a szabad területeket pedig folyamatosan felosztották, önálló beépíthető ingatlanrészekre. Ez vonzotta a befektetőket, fejlesztőket és így egyre több üres telket beépítettek, a meglevő régi épületek zömét pedig felújították. Az elmúlt években az üres telkek jellemzően társasházakkal történő beépítésével a városszerkezet tömörebbé vált, így a korábbi növényzet felületének nagysága csökkent, de még ebben az állapotban is a város más lakóterületeihez képest jóval intenzívebb a zöldfelület. A megmaradó épületek felújítása mellett szükség van a növényzet, zöldfelület megújítására, frissítésére és sok helyen az újraterelítésére is.

A városrész településképeben – különösen a Csererdei út mentén – vegyes képet mutat a sokféle megjelenésű kerítés, kapu. Különösen nagy problémát jelent, hogy jellemzően közel az utcavonalhoz építették ezeket, így a legtöbb helyen jelentősen leszűkült az utca szabad szélessége. Az sem kedvező helyzet, hogy csak egyoldali, keskeny járda biztosítja a gyalogosforgalom lebonyolítását. Az út szélességét a szabályozási terv a helyi gyűjtőutakra jellemző méretekben szabályozta és ehhez igazodva alakították ki jogi határokat is, amely az ingatlan nyilvántartásban jól látható. Az ingatlanok kerítése, közműbekötések műtárgyai a korábbi helyükön maradtak, így számos helyen a közterületként átvett Csererdei út jogi területére esnek. Az út korszerűsítését felújítását, megfelelő kialakítását ez az állapot költségessé és bonyolulttá teszi, így a tanulmánytervvel egyébként rendelkező út-korszerűsítés és átépítés még várat magára. A telek tömbjében a növényzet állomány túlnyomó része a tárgyi 1963/124 hrsz-ú, valamint a még nem beépített 1963/128 és /130 hrsz-ú ingatlanokon található. A területen vegyesen vannak nagyméretű, 30-70 cm törzsátmérőjű, magas növésű lombhullató fák, valamint fenyő örökzöldek, amelyek törzsein az alsó gallyakat 5-6 m magasságig levágták, így a lombzatuk magasan helyezkedik el. A fák nem fasor-szerűen kerültek telepítésre, elhelyezkedésük, egymástól való távolságuk sokkal inkább egy spontán ültetés hatását kelti.





A telek déli, délkeleti határán tujákat is ültettek, amelyeken az aljnövényzet felkúszott és rendezetlen, gondozatlan hatást keltenek. A telek déli irányú nyúlványán a városképi megjelenést lerontja a három különböző anyagú és megjelenésű - egymáshoz meglehetősen közel eső - villamos légvezeték tartó oszlop. Nagy magasságuk miatt a kialakult növényzet jótékony eltakaró hatása sem érvényesül.

2.5. ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

A vizsgált területen és környezetében sem országos, sem pedig helyi védettségű érték nem található. A telken levő épület építészeti karaktere, jellegzetes megjelenése, homlokzatának tagozatai, az ipari épületekre jellemző nyílászárói védelemre, megtartásra és eredeti állapotban történő felújításra érdemesek. Ezt a szempontot a felújítás, átalakítás és bővítés terveinek készítése során ajánlott figyelembe venni.

3. A TERÜLET FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

3.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

A 1963/124 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa eredetileg azzal a céllal vásárolta meg a telket, hogy a rajta levő épületet felújítva, irodaházi funkciókra alkalmassá téve, saját vállalkozása céljaira használja. Az ingatlan nyilvántartásban „irodaház, udvar” művelési ág megjelölés van, így az épületkontúrón belül maradva a felújítás, átépítés a megjelölt funkció céljaira a nem beépíthető, közkerti területfelhasználás és szabályozás ellenére is megtehető.

A kellemes környezetű, viszonylag nagyméretű terület helyzete a fejlesztési elképzelés továbbgondolására sarkallta a tulajdonost. Így jutott el arra az elhatározásra, hogy a rendezési tervi státuszának megváltoztatásával és a terület beépíthetővé tételével egy intenzívebb beépítést és funkcióbővítést céloz meg, amely még mindig az átlagosnál és a környezetében levő beépítéseknel kisebb beépítést eredményez.

A fentiek alapján kérelmező készített egy építészeti tanulmánytervet, amelyben a meglévő épület felhasználásával és bővítésével két szinten „startup” vállalkozások számára kiadható bérirodák, konferenciaterem, tárgyalók, vendéglátó háttérként büfé, kávézó és egy szolgálati lakás kialakítása szerepel. Az egyes funkcionális egységek között, mindkét szinten árnyékolható teraszokat, átriumokat tartalmaz a terv, amelyekre jó időben a belső tereket teljesen ki lehet nyitni. A terv koncepciója törekszik a meglévő épület minél eredetibb formában való megtartására és olyan tereket hoz létre, amely a zöld környezetet figyelembe veszi, és erre reagálva szervezi az épület egyes elemeit.

Az Önkormányzat vezetőivel és szakembereivel történt egyeztetés alapján a fejlesztési elképzeléssel – és az ezzel összefüggő településrendezési terv és eszközök módosításával kapcsolatban - az alábbi főbb szempontok körvonalazódtak:

- a tervezett mértékű fejlesztés és tervezett funkciók a növényzet minél teljesebb mértékű megtartásával és figyelembe vételével, támogatható a terület mintegy 2470 m² nagyságú részén, amelyre kiterjeszthető a TRT előírásainak módosításával a szomszédos Vt-18 jelű, beépíthetőséget biztosító településközpont övezet,
- a beépíthetővé váló telekrészen építési helyet kell meghatározni, amely kötelezően biztosítja a kialakult zöldfelület megtartását,
- a TRT módosítása során a biológiai aktivitás veszteséget a város felhagyott szeméttelpe területének arányos mértékű övezeti előírásainak módosításával lehet visszapótolni
- a terület közkerti (Zkk) szabályozását és funkcióját legalább 1000 m² nagyságú területen meg kell tartani és erre legmegfelelőbb terület a telek keleti - az épület bütös homlokzatától a Csererdei útig tartó - része,
- a TRT módosításának fejlesztési ellentételezésére településrendezési szerződést köt a tulajdonos és az Önkormányzat, amelyben tulajdonos vállalja, hogy közkerti szabályozásban maradó területrészen közcélú, zöldfelületi fejlesztést valósít meg, játszótér és pihenőkert kialakításával, amelyen hintát, pihenőpadokat helyez el, a játszótéri részen, rugalmas burkolatot alakít ki,
- a fenti fejlesztéshez tervet készített, amelyet az Önkormányzattal leegyeztet és a közös megegyezés szerint alakítja ki a közcélú pihenőkertet, valamint vállalja, hogy ezt fenntartja, működteti és a közösség rendelkezésére bocsátja.

3.2. BEÉPÍTÉSI TERV (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerint) – külön tervlapon

3.2.1. A TERÜLET BELSŐ SZERKEZETE

A fejlesztési célok figyelembe vételével a terület belső szerkezete annyiban változik, hogy a jelenleg egységes terület egy beépíthető, intézményi (vállalkozói) területre és egy nem beépíthető, közösségi használatra is alkalmas zöldfelületi területre szétválasztásra kerül. Az északra eső – a szintén egységes, korábban 1963/128 hrsz-ú - területet 2019. év végén egy 1963/129 hrsz-ú magánúttá és két Vt-18, településközponti övezetbe tartozó telekké (1963/128; /130 hrsz) alakították. A jövőben várhatóan ezeken a telkeken is lakóterületi beépítések történnek, vélhetően a Szajkó utca mentén épült társasházakhoz hasonló módon.

A telektömb szerkezete a telek területhasználatának és övezeti előírásainak változásával nem változik. A közkertként megmaradó telekrész leválasztásával a gyalogos megközelítés a jelenlegi bejárás felől történik, míg a gépjárművel való megközelítés és a parkolás biztosítása az értéktelenebb déli teleknyúlványon valósítható meg a megtartandó növényzet és a megmaradó villamos légvezeték tartó oszlopok helyének figyelembe vételével.

3.2.2. TERÜLETHASZNÁLAT, FUNKCIÓK

A tervezéssel érintett területen kisebb részben megmarad a korábbi zöldfelületi, közkerti területhasználat, nagyobb részben az északi szomszédos területek településközponti területhasználata (Vt-18) kerül kiterjesztésre. A településközpont vegyes területrészen kijelölésre kerül a meglevő épület bővítésének lehetőséget adó, a szomszédos telkektől megfelelő távolságot biztosító építési hely, amely alkalmas a tulajdonos által elképzelt építési program megvalósítására és biztosítja a meglevő, értékes növényállomány megmaradását.

A tömbön belül más teleknek, területnek a területhasználata nem változik. A nem beépíthető, változatlanul maradó közkerti területhasználat a közterületről jól megközelíthetően kerül kijelölésre.

A területen változással érintett területfelhasználási egységek és önálló építési övezetek nagyságai:

	Vt-18 melevő, szomszédos övezet kiterjesztése	Zkk melevő, megmaradó övezet	ÖSSZESEN
terület m²	2 472	1 040	2 512

3.2.3. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A telek beépítését a meglevő épület és a kialakult értékes növényzet, faállomány helyzete határozza meg. Az építészeti tanulmányterv szerinti átalakítás bővítés alapján a gyalogos megközelítés a jelenlegi kapubehajtó nyomvonalán történik. A gépjárművel való megközelítés és parkolás áthelyeződik a déli teleknyúlványra, szemben a Vörösbegy utca Csererdei útba történő becsatlakozásával. Így a közkerti felület gépjárműves megközelítésére – karbantartási célú eseteket kivéve – nincs szükség. A parkolóhelyek kialakításánál figyelembe kell venni a meglevő növényzet, fák megtartását, illetve a villamos vezetékek tartóoszlopainak helyzetét.

A meglevő épület részben kétszintes, lapostetős tömegét az építészeti tanulmányterv déli irányban kétemeletes – szintén lapostetős - szárnnyal javasolja bővíteni, amelyek között - belső átriumként működő - árnyékolható teraszt alakít ki. A beépítési javaslatban a tervezett épület a belső és külső teraszaival, átriumos megoldásaival nyit a zöldfelület felé, ugyanakkor intímabb köztes tereket is létrehoz, amelyre nagyméretű, teljesen kinyitható üvegfelületekkel határolt tereket tájol.

A beépíthetővé váló telekrész teljes területét tekintve, a beépítettség nagysága mintegy 470-500 m² bruttó beépítéssel legfeljebb 20-25% körül alakul. A kialakuló épületmagasság - a jelenlegi épület közel 9 m-es legnagyobb párkánymagasságát is figyelembe véve - 7,5 m alatt marad. A zöldfelület tervezett nagysága 1475 m², amely közel 60%-os zöldfelületi arányt jelent.

Az épületet gépkocsival a parkolóból délről, míg csak gyalogosan - a zöldterületen keresztül - keletről lehet megközelíteni. A közkerti telekrész északkeleti részén – a közúttól biztonságos távolságban – a meglevő, megtartandó fák helyének figyelembevételével került kijelölésre a játszótéri felület és ennek mentén helyezkednek el a pihenőpadok. A részletes kertészeti és környezetalakítási terv elkészítése során a játszótér kialakítását és a hozzátartozó eszközök

helyét az Önkormányzattal történő egyeztetés során kell pontosítani, a településrendezési szerződés tartalmának megfelelően.

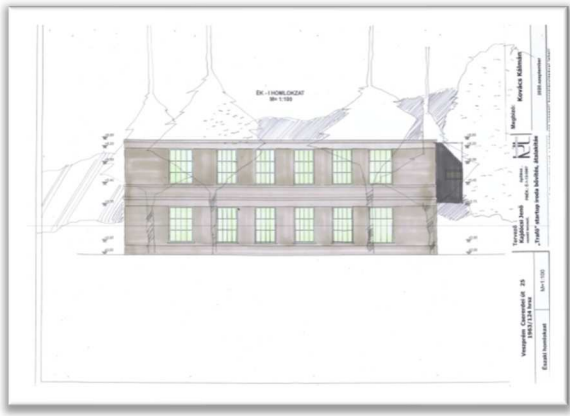
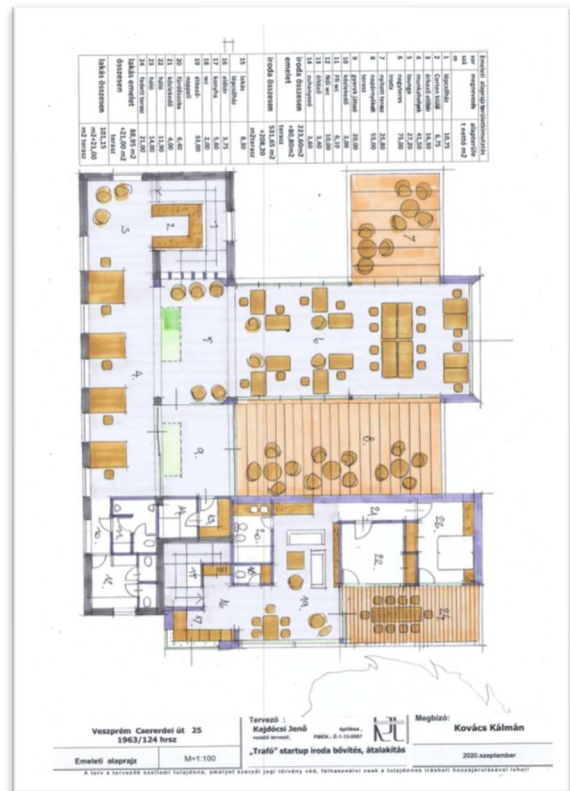
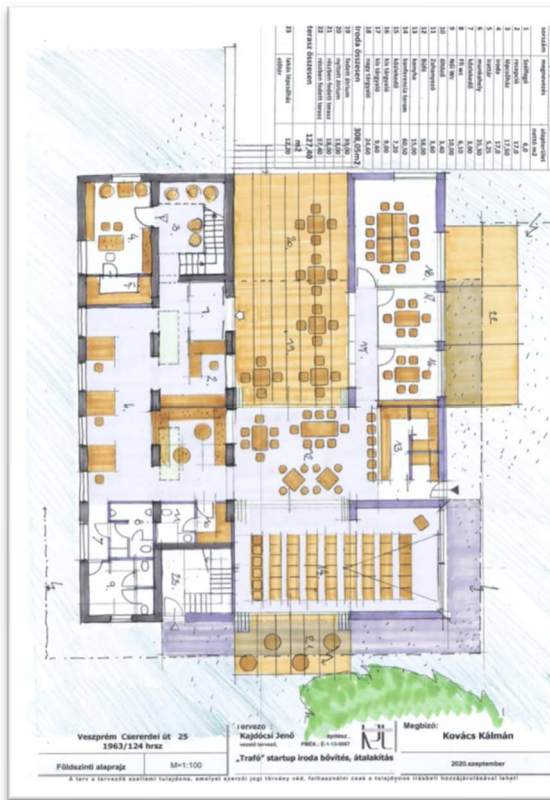
A tervezett beépítés helyszínrajzi megjelenítése, környezet és egyéb adatok a T-09 és T-10 BEÉPÍTÉSI JAVASLAT terlapokon találhatóak.

3.2.4. RÉSZLETEK AZ ÉPÍTÉSZ TANULMÁNYTERVBŐL



ÉPÍTÉSZ TANULMÁNYTERV - BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - VESZPRÉM, CSERERDEI ÚT 25., 1963/124 HRSZ-Ú TERÜLET



3.3. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

3.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A fejlesztési javaslat megvalósításához szükség van a településrendezési terv és eszközök módosítására és ezen belül a településszerkezeti terv módosítására is. A változással a településszerkezeti terv olyan módon érintett, hogy a tárgyi terület beépítéssel érintett részén a zöldfelületi, közkerti területfelhasználást a beépítésnek megfelelő településközpont területfelhasználásra kell módosítani a terv térképi részének átalakításával a szabványos jelölések és színek használata mellett.

Mivel a területfelhasználás módosítása során az érintett terület nagy része nem beépíthető övezetből beépíthető övezetbe kerül átsorolásra ez biológiai aktivitás veszteséggel jár, amelynek visszapótlásáról gondoskodni kell.

„A területek biológiai aktivitásértékének számításáról” szóló, 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1/A. §-a kimondja, hogy „a biológiai aktivitás szinten tartását a településszerkezeti tervben kell igazolni. Ennek megoldására a város felhagyott hulladéklerakójának területén van lehetőség. A volt hulladéktelep területfelhasználása „különleges települési és szilárd hulladék kezelés céljára szolgáló terület” (K-Hull) amelynek számítás szerinti arányos területét védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) területfelhasználásra lehet módosítani és így a biológiai aktivitás szinten tartása a jogszabályban foglaltaknak megfelelően megtörténik.

A rendelet 1 melléklete alapján a módosítással érintett területfelhasználások biológiai aktivitásértékei (BIA) az alábbiak:

- 9. sor	településközpont	0,5
- 28. sor	hulladékkezelő, -lerakó területe	0,1
- 39. sor	zöldterület 3 ha alatt	6
- 41. sor	védelmi rendeltetésű erdőterület	9

2472 m², azaz 0,2472 ha terület kerül átminősítésre zöldterületből településközpont övezetbe

- átminősítés előtt az érintett zöldterület BIA értéke:	0,2472 ha x 6	1,4832	
- átminősítés után településközpont terület BIA értéke:	0,2472 ha x 0,5	0,1236	
	BIA veszteség:	0,2472 ha x 5,5	1,3596

BIA visszapótlás hulladéklerakó területének véderdő övezetbe sorolással:

- átminősítés előtt az érintett hulladéklerakó BIA értéke:	0,1
- átminősítés után véderdő területének BIA értéke:	9
BIA nyereség különbözet:	8,9
- hulladékterületből, véderdő övezetbe átminősítendő terület nagysága:	
- BIA veszteség / BIA nyereség különbözet = 1,3596 / 8,9 = 0,1528 ha, azaz	

A hulladéklerakó területéből legalább 1528 m² nagyságú területrészt kell védelmi rendeltetésű erdőterületben (Ev) átsorolni

3.3.2. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A szabályozási terv módosításának koncepciója abból indul ki, hogy a terület nagyobb része – a meglevő épület helyzetét figyelembe véve - beépíthetővé válna az északra eső területek övezeti előírásának kiterjesztésével, ugyanakkor az eredeti közcélú, közkerti területfelhasználás és szabályozás is megmaradjon, legalább 1000 m² nagyságú területrészen.

A szabályozási övezeti előírásokban nem történik változás, azonban a szabályozási terv - a telepítési tanulmányterv szabályozási tervének módosítási javaslata alapján - több ponton változik és kiegészül az alábbiak szerint:

- az 1963/124 hrsz-ú telek javaslatban jelölt nyugati része nem beépíthető, Zkk, közkerti területfelhasználás és szabályozás helyett – az északra eső szomszédos területek övezeti

előírásainak kiterjesztésével - új övezeti jellel lesz ellátva és beépíthető, Vt-18 jelű (SZ; 800 m²; 40%; 7,5 m; 20%; 16 m; -) településközpont övezetté módosul,

- a terület javaslatban jelölt keleti, Csererdei út melletti háromszög alakú részén marad az eredeti Zkk jelű (1000 m²; 3%; 4,5 m; 60%; 25% (terepsz. alatti beép.) -), közkert területfelhasználás és szabályozás,
- a fenti változások következményeként a Zkk és Vt övezetbe sorolt telekhatárok, valamint az Lk és Vt övezetbe sorolt telekhatárok találkozásánál új övezeti határvonalak kerülnek kijelölésre, ezzel egyidejűleg megszűnik a tárgyi terület Csererdei telekhatárain az övezeti határvonal,
- A BIA aktivitás szinten tartása érdekében a fenti módosítások következményeként a 0103/3 hrsz-ú felhagyott hulladéklerakó K-Hull-01 jelű (SZ; 5000; 40%; 12 m; 15%; -; -) övezetéből 1528 m² nagyságú terület Ev jelű, védelmi erdőterület övezeti besorolásba kerül,

Az 1963/124 hrsz-ú ingatlannal szomszédos telkek, területek övezeti előírásai változatlanul maradnak, a szabályozás módosítása ezeket nem érinti.

A szabályozással összefüggő megoldások a T-08 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT tervlapon láthatóak.

3.3.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) előírásai nem módosulnak, mivel a változással érintett beépíthető terület szabályozásánál és a felhagyott hulladéklerakó területénél a HÉSZ-ben már meglevő övezetek kerülnek alkalmazásra.

3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

3.4.1. GÉPJÁRMŰFORGALMI FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A szabályozási változások magukkal vonják az épülettel beépített területrész gépjárművel történő megközelítése irányának és helyének, valamint a parkolóterület helyzetének megváltozását. A beépíthető területet a déli teleknyúlvány felől lehet gépjárművel megközelíteni, mivel a jelenlegi gépkocsibehajtó nyomvonalán - a tervezett beépítés helyzete, illetve a telek keleti részén kijelölt közkerti funkció megvalósítása miatt - csak gyalogosan lehet az épületet megközelíteni.

A déli bejárat folytatásában kerül kialakításra a parkolóterület is. Erre a célra ez a legalkalmasabb terület, mert a légvezetékek miatt nincs, vagy ritkább a növényzet és a négy villamos légvezetékeket tartó oszlop sem tesz lehetővé egyéb beépítést, legfeljebb zöldterületi kialakítás lehetőségét kínálja. A parkolóhelyek az oszlopok között, a megtartásra érdemes fák és növényzet helyzetének figyelembe vételével alakíthatóak ki, a tervezett beépítést déli irányból megközelítő belső út két oldalán.

3.4.2. GYALOGOSFORGALOM KIALAKÍTÁSA

A fejlesztéssel érintett telek mellett húzódó Csererdei út túloldalán van egy keskeny kiépített járdaszakasz, amelyről az úttesten és a tervezett közkerti részen keresztül a területet gyalogosan

meg lehet közelíteni. A közösségi célokra fenntartott és kialakított játszó- és pihenőkert is ugyanazon a nyomvonalon érhető el. A beépítési terv alapján ez egy viszonylag széles burkolt felület lesz, amely jól előkészíti a tervezett épület gyalogos megközelítését és alkalmas a közkertben kialakított játszótéri és pihenőkerti felületek elérésére is.

A déli teleknyúlványon kialakított parkolóból a vegyes forgalmú úton lehet az épületet a déli bejáraton keresztül megközelíteni. Az épület körüli nagy zöldfelületen sétautak és ösvények kialakítására van lehetőség.

3.4.3. KERÉKPÁROS FORGALOM KIALAKÍTÁSA

Kerékpáros forgalom – kerékpárút nem lévén a városrészben – csak a közúti felületeken bonyolítható le. A város központjának irányába tartó kerékpáros közlekedés legnagyobb kihívása a forgalmas Házgyári út Kistó utcáig tartó szakasza, mert a nagy forgalom és különösen az intenzív teherforgalom már az útra való eljutást is erőteljesen akadályozza. Ezen a területen a kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása a közeljövőben nem várható.

3.4.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS KAPCSOLATAI

Közösségi közlekedést a helyi városi buszjárat jelenti. A városrész bevezető szakaszán a lakóterületre és az iparterületre tartó utak szétválásánál található az egyik buszváró, míg a másik a lakóterület súlypontjában helyezkedik el a Szajkó utcai buszforduló öblében. A belső buszváró mintegy 200 m távolságban van a fejlesztési területtől. A buszvárótól a Csererdei út déli, délkeleti oldalán kiépített járdán lehet gyalogosan megközelíteni a telket.

3.5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

3.5.1. VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Ivóvíz- és tűzivíz ellátás

A terület vízellátása jelenleg is megoldott a Csererdei út közelében kiépített vízóraaknán keresztül. A saját tulajdonú közkert kialakítása során a vízóra helyzetét le kell egyeztetni a víziközmű üzemeltetővel, ha szükséges a bekötést át kell helyezni.

Szennyvíz elvezetés

A szennyvízbekötés szintén megoldható a telken már kiépített szennyvíz csatlakozó tisztítóidomon keresztül. Ebben az esetben is egyeztetni kell az üzemeltetővel a közkerti átvezetés megoldásáról.

Csapadékvíz elvezetés

Az épületről és a burkolt felületekről célszerű a csapadékvizet föld alatti tartályban összegyűjteni, amellyel a kert locsolása megoldható. A túlfolyót a telek sarkától mintegy 50 m-re levő aknán keresztül a zárt csapadékvíz csatornába célszerű bevezetni.

3.5.2. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Az érintett ingatlanon levő trafóról, illetve a már kiépített villamos hálózatról az épület villamosenergia igénye biztosítható. Az épület tényleges energiaigényének ismeretében a

szolgáltatóval kell leegyeztetni az ellátás megoldását. A volt transzformátorállomás környezetében levő vezetékhálózat sűrűsége alapján feltételezhető, hogy az új épület villamos energiával bőségesen ellátható.

3.5.3. GÁZELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A telek területén gázvezeték csatlakozás korábban kiépítésre került egy elzáróval rendelkező csonk formájában, amely a leendő közkert területén helyezkedik el. Ebben az esetben is a közmű üzemeltetővel kell leegyeztetni a végleges kialakítás megoldását.

3.6. ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT

A fejlesztéssel érintett területen fontos szempont, hogy az értékes fa és növényállomány megtartásra kerüljön, ugyanakkor szükség van a már kialakult zöldfelület megújítására és felfrissítésére is.

A közkertként megmaradó területen táj- és kertészeti terv készítésével kell a játszótér, illetve pihenőkert területeit kijelölni, az egyes berendezések és tartozékok elhelyezésére, valamint a burkolt felületek és növénytelepítésre kijelölt helyek kialakítására javaslatot adni. A közút felől védelmi okokból és településképi látvány szempontjából célszerű térlehatároló, örökzöld sövényt telepíteni.

A beépíthető területen levő épület északi és nyugati oldalán levő - örökzöld és helyenként lomhullató fákkal viszonylag sűrűn betelepített – zöldfelületen alacsonyabb középszintű bokrok ültetésével tagoltabb, intimebb kert alakítható ki, sétánnyal, kiteresedésekkel, pihenő öblökkel. A déli telekrészen a parkolófelületek melletti sávon szintén középszintű bokros növényzet telepíthető, 4-6 parkolóállásonként 1-1 lombos fa ültetésével.

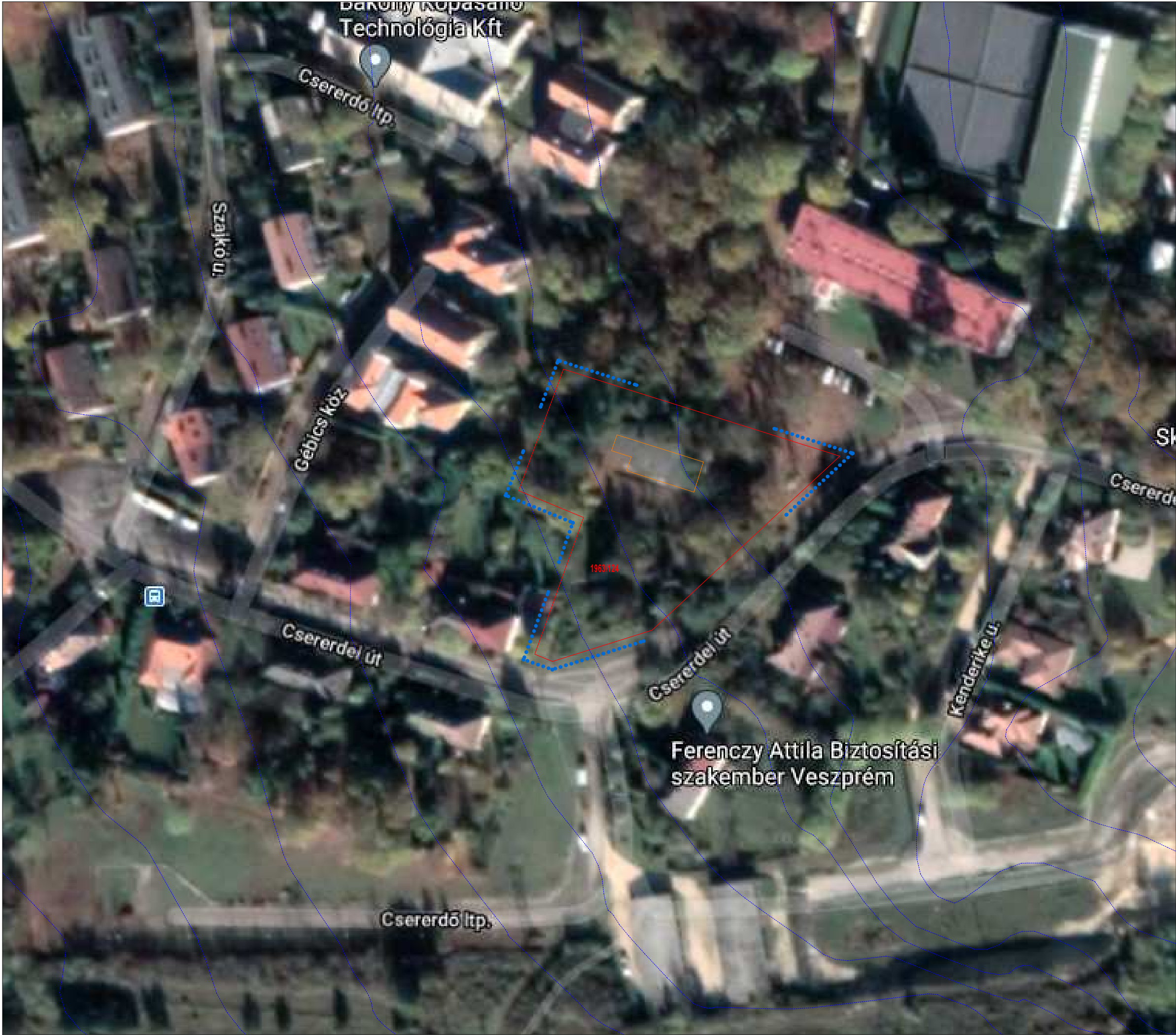
A telek délkeleti déli részén levő tujasor állapotát fel kell mérni és szükség esetén el kell távolítani, vagy fel kell újítani. Ha az állapota nem megfelelő helyére hasonló, minél magasabbra növő örökzöldet célszerű telepíteni a telekhatár mentén, hogy ezen a telekrészen levő három villamos tartóoszlop kedvezőtlen megjelenését minél jobban ellensúlyozzák.

3.7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI - rövid összefoglaló

A területen és környezetében örökségi- és környezeti érték - a vizsgálatokban is leírtak alapján – nem található. A meglévő ipari jellegű épület felújításával és bővítésével az évtizedek óta használaton kívüli ingatlan és a rajta levő épület megújul és megfelelő fejlesztéssel rentábilisan működtethetővé és fenntarthatóvá válik. Az épület karakteres, korabeli építészeti stílusjegyeit, homlokzati tagozatait, nyílászáró megoldásait ajánlott és javasolt megtartani és felújítani. Az új épületrészek tömegeit, anyaghasználatát, részletmegoldásait a meglévő épület építészeti és településképi megjelenésének színvonalán kell megfogalmazni és kialakítani. A terület gazdag és intenzív növényzet és fa állományát meg kell tartani, a szükséges helyeken meg kell újítani és megfelelő táj és kertépítészeti eszközökkel tovább kell fejleszteni, gazdagítani.

A tervezett funkcióbővítéssel, épület felújítással, átalakítással, bővítéssel, valamint az ingatlan egészének zöldfelületi rendezésével a környezet nem sérül, hanem a településképben és a városszerkezetben is előremutató változást eredményez.

A kérelmező és Önkormányzat között létrejött megállapodás garantálja, hogy az eredeti, közkerti szabályozás célja a fejlesztéssel egy időben a terület kijelölt részén ténylegesen megvalósuljon, így a településrendezési szerződésben meghatározott, közcélt szolgáló játszótéri, pihenőkerti kialakítás gazdagítja a településrész lakóinak rekreációs lehetőségeit.



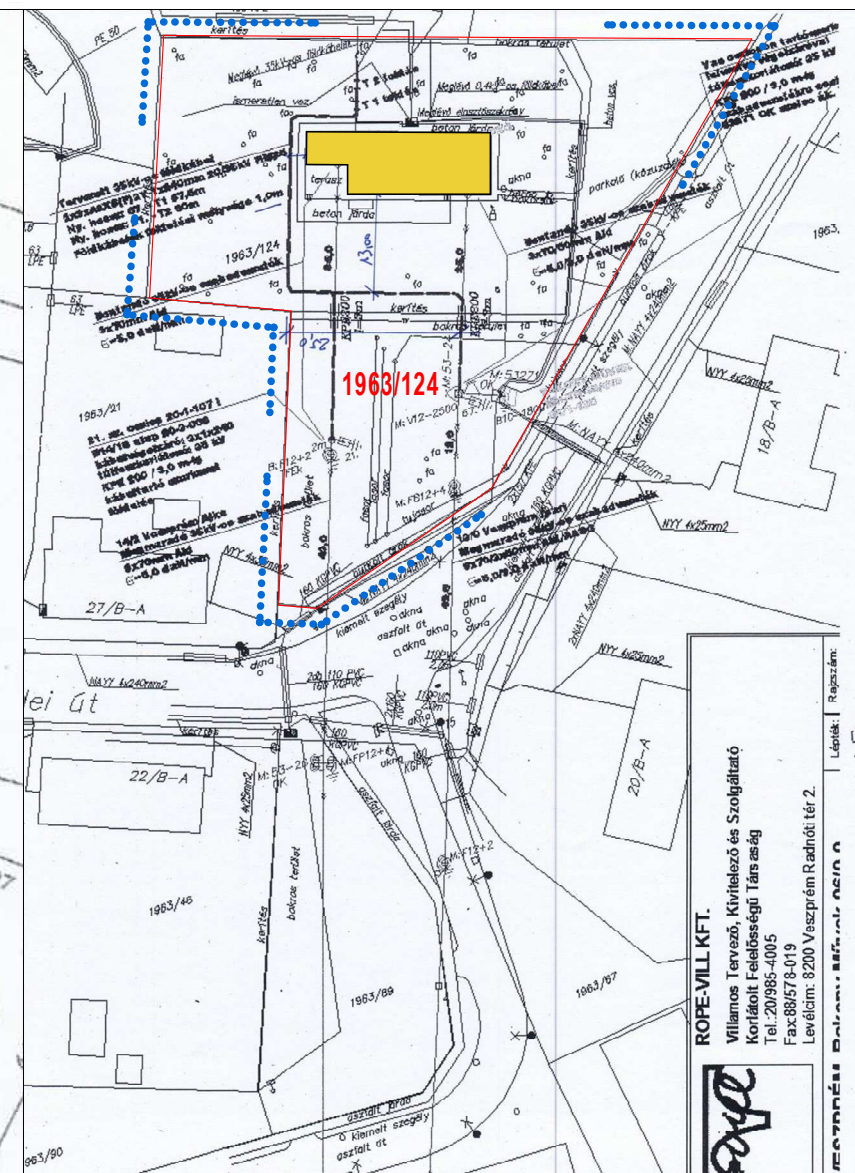
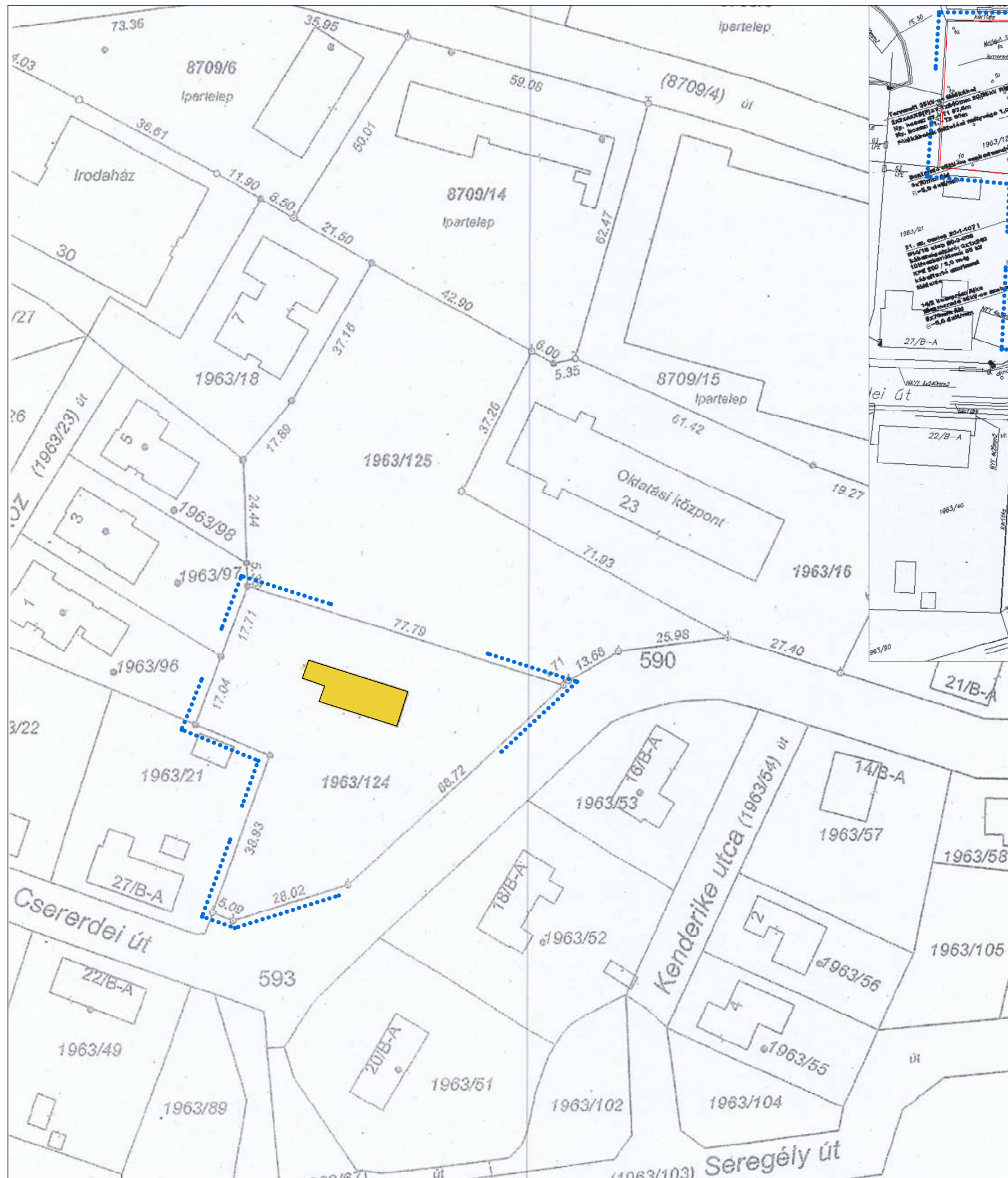
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPPRÉM, CSERERDEI ÚT 25.
TERÜLETE (HRSZ.: 1963/124)

ORTOFOTÓ RÉSZLET
M 1:1000

JELMAGYARÁZAT

- az érintett telektömb határai
- az érintett telek határai
- meglevő épület kontúrjai, alapterülete, beépítése



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPPRÉM, CSERERDEI ÚT 25.
TERÜLETE (HRSZ.: 1963/124)

FELMÉRÉS, GEODÉZIA
(megbízó adatszolgáltatása)
M 1:1000

JELMAGYARÁZAT

- az érintett telektömb határai
- az érintett telek határai
- 1963/124 az érintett telek helyrajzi száma
- meglévő épületkontúrok
- tervezéssel érintett telken levő épület

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

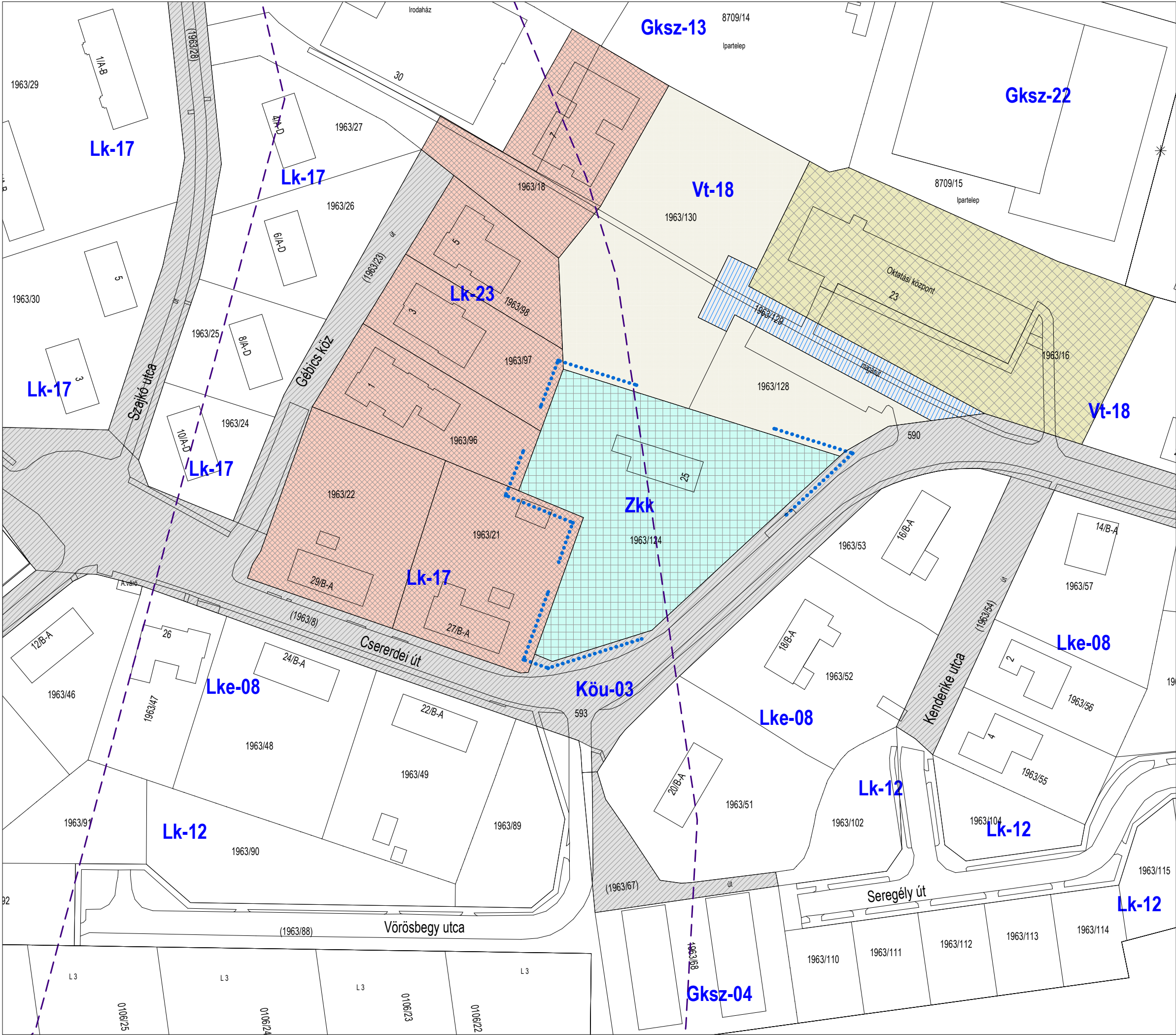
VESZPPRÉM, CSERERDEI ÚT 25.
TERÜLETE (HRSZ.: 1963/124)

KÖZMŰ TÉRKÉP
(térinformatika alapján)
M 1:1000

JELMAGYARÁZAT

- víz vezetékek hálózata
- elektromos légvezeték hálózata
- elektromos földkábel hálózata
- csapadékvíz vezetékek hálózata
- gázvezetékek hálózata
- szennyvízvezetékek hálózata
- telefon légkábel





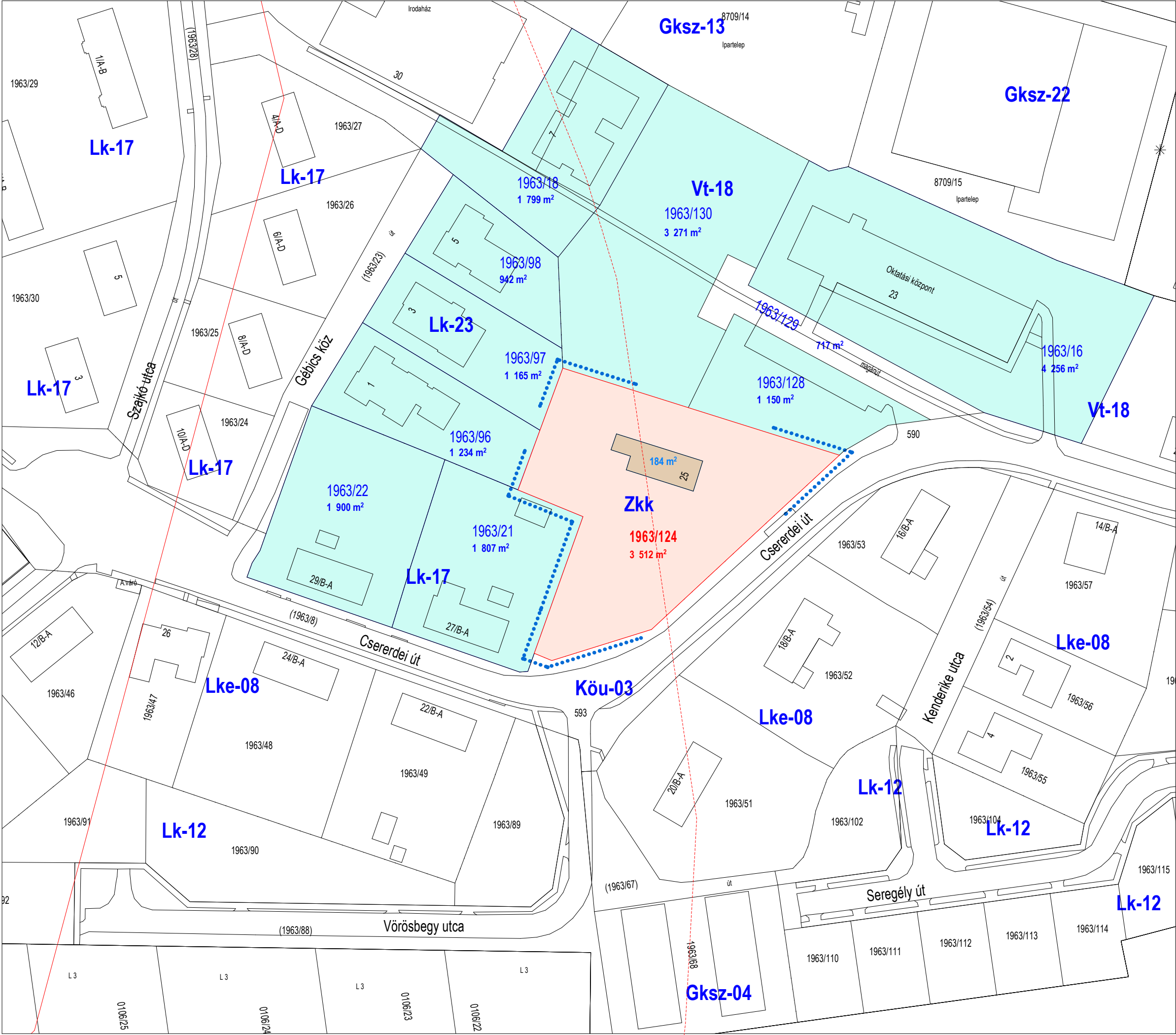
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPPRÉM, CSERERDEI ÚT 25.
TERÜLETE (HRSZ.: 1963/124)

TULAJDONI VIZSGÁLAT
M 1:1000

JELMAGYARÁZAT

- önkormányzati tulajdonú közút
- magánút
- vizsgálattal érintett telek (BIOMASS Kft.)
- vállalati, intézményi tulajdon
- társasházi és magántulajdon
- magántulajdon - nem beépített
- bányászati joggal érintett terület védőhatára



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

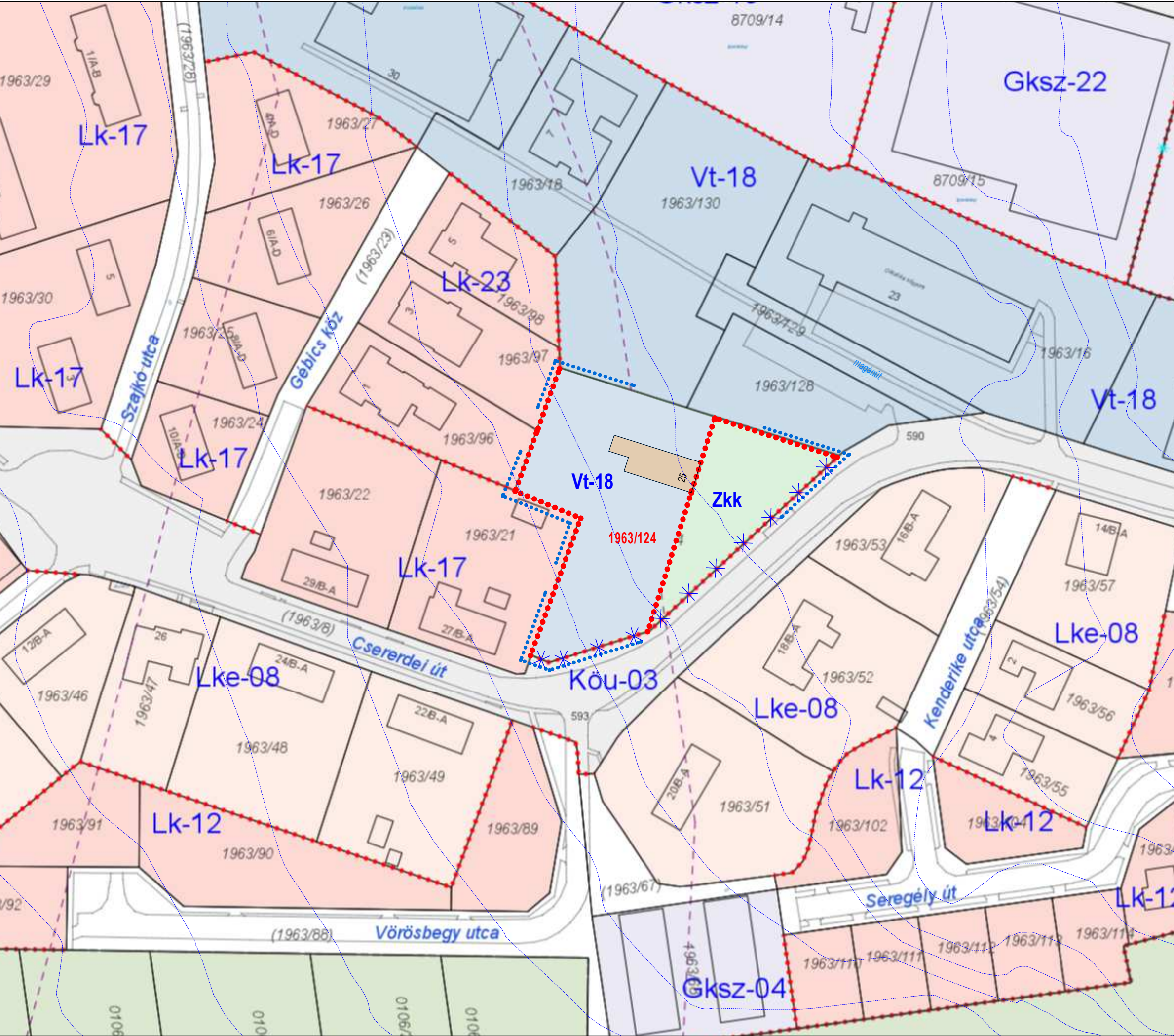
VESZPPRÉM, CSERERDEI ÚT 25.
TERÜLETE (HRSZ.: 1963/124)

TELEK VIZSGÁLAT
M 1:1000

JELMAGYARÁZAT

- az érintett telektömb határai
- az érintett telkek határai
- a telektömbben levő szomszédos telkek határai
- 1963/124 az érintett telek helyrajzi száma
- 1963/125 a telektömbben levő, szomszédos telkek helyrajzi számai
- 3 512 m2 az érintett telek jelölése és területe
- 1 150 m2 a telektömbben levő, szomszédos telkek jelölése és területük
- 184 m2 az érintett telken levő épület és beépített alapterülete
- - - bányászati joggal érintett terület védőhatára

Az 1963/124 hrsz-ú telek területe: 3512 m²
Az telken levő épület beépített alapterülete: 184 m²
Telek jelenlegi beépítettsége: 5,3 %



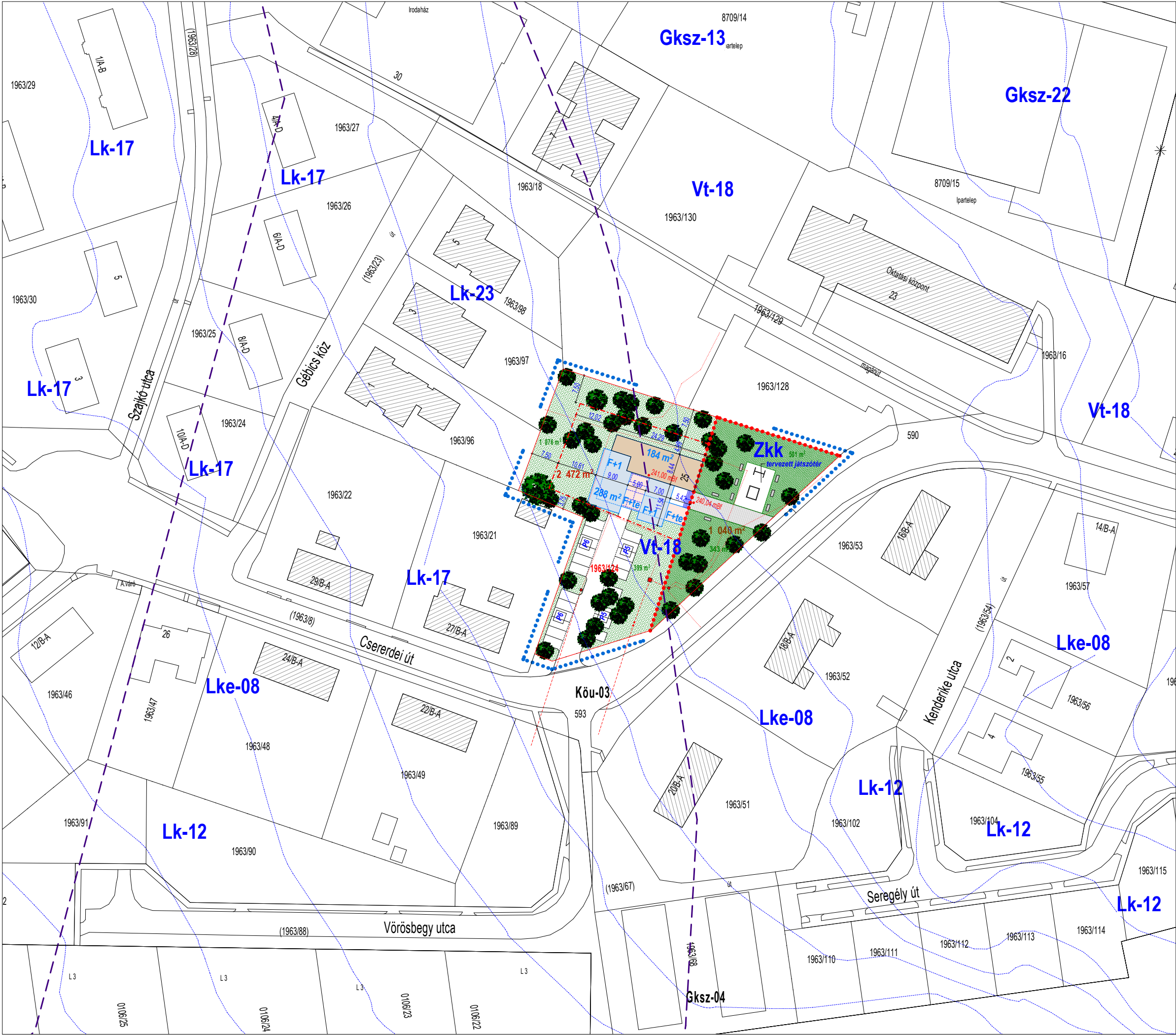
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPPRÉM, CSERERDEI ÚT 25.
TERÜLETE (HRSZ.: 1963/124)

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT M 1:1000

JELMAGYARÁZAT

- tervezéssel érintett terület
- új, javasolt övezeti határvonalak
- új, javasolt belső telekhatár
- 1963/124** az érintett telek helyrajzi száma
- településközpont területfelhasználás
- kisvárosias területfelhasználás
- kertvárosias területfelhasználás
- kiemelt gyűjtőút, főút Köu-2
- egyéb utak Köu-04
- közkert - ZKK - területfelhasználás
- érintett telken levő, korábbi trafó épület
- Vt-18** érintett területen új övezet, HÉSZ-ben meglévő, szomszédos övezet
- Lk-17** szomszédos övezet HÉSZ szerint
- Lk-23** szomszédos övezet HÉSZ szerint
- szintvonalak
- bányászati joggal érintett terület védőhatára
- megszüntetendő övezeti határvonalak



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPPRÉM, CSERERDEI ÚT 25.
TERÜLETE (HRSZ.: 1963/124)

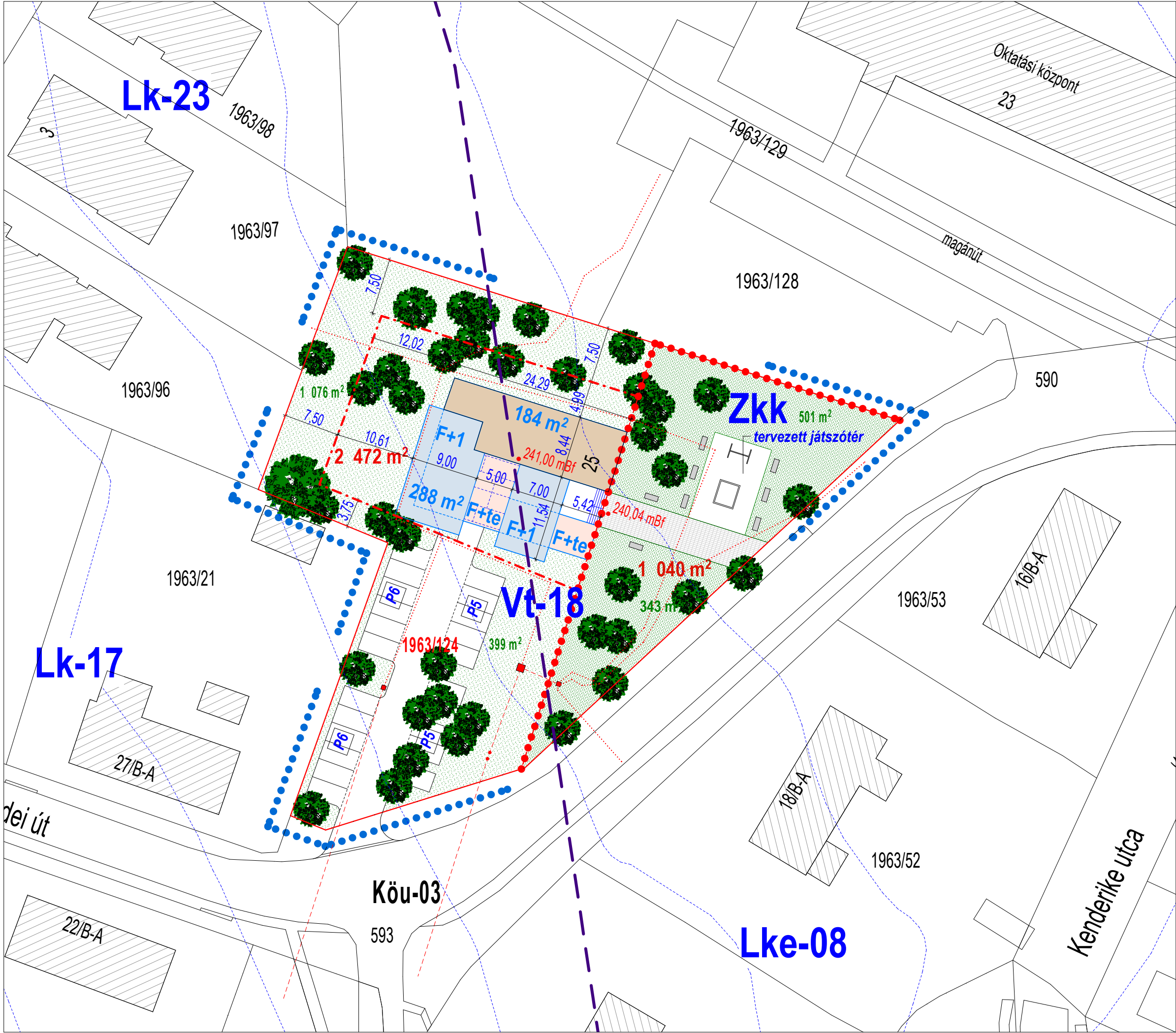
BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
M 1:1000

JELMAGYARÁZAT

- tervezéssel érintett terület
- az érintett telek határai
- - - az érintett telek javasolt belső telekosztása
- új, javasolt övezeti határvonal
- - - építési hely kontúrjai
- Vt-18** építési övezetek jele
- 1963/124** az érintett telek helyrajzi száma
- 184 m²** meglevő épület kontúrjai, alapterülete, beépítése
- F+1 F+te** tervezett új épületek kontúrjai, szintmagasságok, teraszok
- 1 940 m²** Zkk terület zöldfelülete és telekmérete
- 2 472 m²** telek belső zöldfelülete és telekmérete
- térkövel burkolt gyalogos felületek
- P2** belső út, parkolóhelyek darabszámok feltüntetésével
- 241,00 mBf** meglevő épület alapszintje
- meglevő fák, növényzet
- tervezett fémpadok
- tervezett két üléses hinta
- tervezett homokozó medence
- környezetben meglevő, megmaradó épületek
- - - bányászati joggal érintett terület védőhatára
- - - villamos légvezetékek
- villamos földkábelek (légvezetékek kiváltása)
- ■ ■ villamos légvezetékek tartóoszlopai

A megosztás után a beépíthető telek területe: 2472 m²
Telken tervezett, bővített épület beépített alapterülete: 472 m²
Leválasztott építési telek tervezett beépítettsége: 19 %
Telken tervezett zöldfelület nagysága: 1475 m² - 59 %

T-09



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPPRÉM, CSERERDEI ÚT 25.
TERÜLETE (HRSZ.: 1963/124)

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
M 1:500

JELMAGYARÁZAT

- tervezéssel érintett terület
- az érintett telek határai
- - - az érintett telek javasolt belső telekosztása
- új, javasolt övezeti határvonal
- - - építési hely kontúrjai
- Vt-18** építési övezetek jele
- 1963/124** az érintett telek helyrajzi száma
- 184 m² meglevő épület kontúrjai, alapterülete, beépítése
- F+1 F+te tervezett új épületek kontúrjai, szintmagasságok, teraszok
- 1 040 m² Zkk terület zöldfelülete és telekmérete
- 2 472 m² telek belső zöldfelülete és telekmérete
- térkövel burkolt gyalogos felületek
- P2 belső út, parkolóhelyek darabszámok feltüntetésével
- 241,00 mBf meglevő épület alapszintje
- meglevő fák, növényzet
- tervezett fém padok
- tervezett két üléses hinta
- tervezett homokozó medence
- környezetben meglevő, megmaradó épületek
- bányászati joggal érintett terület védőhatára
- villamos légvezetékek
- villamos földkábelek (légvezetékek kiváltása)
- villamos légvezetékek tartóoszlopai

A megosztás után a beépíthető telek területe: 2472 m²
Telken tervezett, bővített épület beépített alapterülete: 472 m²
Leválasztott építési telek tervezett beépítettsége: 19 %
Telken tervezett zöldfelület nagysága: 1475 m² - 59 %

T-10