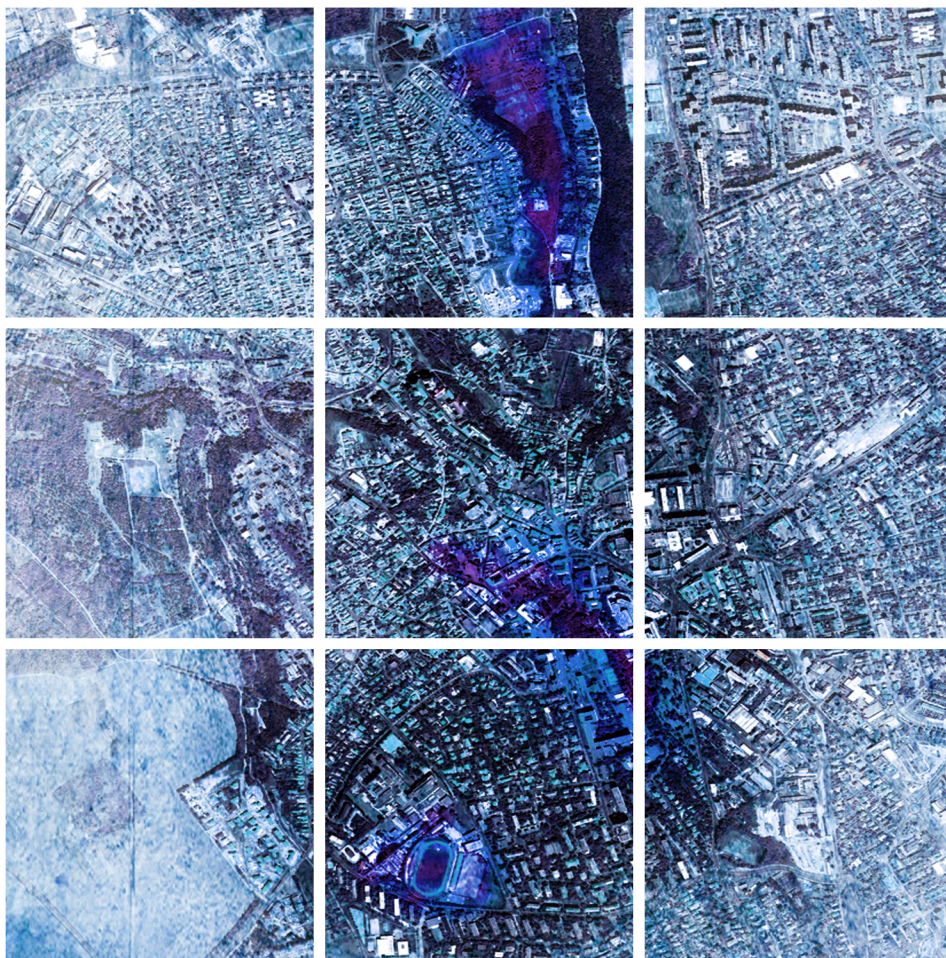




FENNTARTHATÓ VÁROSFEJLESZTÉS VESZPRÉMBEN



**KULTURÁLIS, REKREÁCIÓS ÉS SPORT TEVÉKENYSÉGGEL
KAPCSOLATOS FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK**

TANULMÁNYTERV

Budapest, 2014. 05. 30.

aditus

Tanácsadó Zrt.



FENNTARTHATÓ VÁROSFEJLESZTÉS VESZPRÉMBEN

TANULMÁNYTERV – I. kötet

I. KULTURÁLIS, REKREÁCIÓS ÉS SPORT TEVÉKENYSÉGEKKEL KAPCSOLATOS FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK

ADITUS Zrt.

BFVT Kft. tsz: I-639-1/2014

Városrendezés, építészet:	András István TT/1É 01-0525, É1 01-0525
	Tóth Péter É/1 01-0422
	Fonyódi Mariann PhD Érsek Gábor Gombos Márk Ökrös László Kovács Gábor Tamás
Közlekedés:	Becsák Péter K1d-1, 01-10856
Közműellátás:		
Vízellátás-csatornázás:	Román Péter TV-T 01-13717
Energiaellátás, elektronikus hírközlés:	Orosz István TE 05-1585, TH 05-1585
Zöldfelület- és környezetvédelem:	Pogány Aurél TK 01-5060
	Niedetzky Andrea K/2 01-5152
Ügyvezető:	Albrecht Ute	
Energetikai javaslat	Belső Udvar 2008 Építész Iroda Kft. Medgyasszay Péter

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

Budapest, 2014. 05. 30.

BEVEZETÉS	4
I. KULTURÁLIS, REKREÁCIÓS ÉS SPORT TEVÉKENYSÉGEKKEL KAPCSOLATOS FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK	4
I.1. A KULTURÁLIS NEGYED	4
Városfejlesztési javaslatok	5
Átfogó városfejlesztési célok	5
Városszerkezeti, területfelhasználási, szabályozási programterv	5
Környezetalakítási javaslat	7
Fejlesztési feladatok, ütemezésük és költségbecslés:	16
Közúti közlekedés	22
Parkolás	26
Vizsgálatok	27
Városszerkezeti adottságok, településszerkezeti kapcsolatok	27
A hatályos tervek vonatkozó előírásai	27
Összefoglaló értékelés	28
A terület funkcionális megosztása - A fejlesztés megvalósulása által érintett már meglévő intézmények jelenlegi helyzete	29
A terület infrastrukturális ellátottsága	42
Közlekedés	42
Közművek	43
A környezeti elemek állapota és környezetvédelem	45
Levegőtminőség	45
Földtani és vízrajzi viszonyok	45
Az épített örökség védelme, kulturális örökségvédelem	46
I.2. STADION ÉS KÖRNYÉKE	55
Fejlesztési koncepció	55
Funkciók célcsoportjainak meghatározása	55
Beépítési, környezetalakítási javaslat	56
Épített környezet	57
Energetika:	58
Területfelhasználási, szabályozási javaslat:	59
A fejlesztés feladatai, ütemezése, becsült beruházási költségek:	60
Vizsgálatok	62
Városszerkezeti adottságok, településszerkezeti kapcsolatok	62
Hatályos tervek vonatkozó előírásai	62
Tulajdonvizsgálat	64
A terület infrastrukturális ellátottsága	65
Közlekedés	65
Közművek (műszaki infrastruktúra ellátás feltételei)	68
A környezeti elemek állapota	70
Levegőtminőség	70
Földtani és vízrajzi viszonyok	70

RAJZJEGYZÉK**I. Kulturális negyed**

- | | |
|--------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Környezetalakítási javaslat – 1. ütem | M 1:2500 |
| 2. Környezetalakítási javaslat – 2. ütem | M 1:2500 |
| 3. Látványterv: Perspektíva 1 | |
| 4. Látványterv: Perspektíva 2 | |
| 5. Színház átalakítási javaslat – Parkszint alaprajza | M 1:500 |
| 6. Színház átalakítási javaslat – Utcaszint alaprajza | M 1:500 |
| 7. Színház átalakítási javaslat – Emeleti alaprajza | M 1:500 |
| 8. Színházkerthi parkolóház javaslat – Parkszint alaprajza | M 1:500 |
| 9. Színházkertház átalakítási javaslat – Utcaszint alaprajza | M 1:500 |
| 10. Kálvária-domb térfalképzési javaslata – Utcaszint alaprajza | M 1:500 |
| 11. Művelődési ház átépítési javaslata – Általános szint alaprajza | M 1:500 |
| 12. Egyetemi parkolóház javaslat – Metszet | M 1:1000 |
| 13. Övezeti terv | M 1:3000 |
| 14. Jelenlegi területfelhasználás | M 1:3000 |
| 15. Tulajdonvizsgálat | M 1:3000 |
| 16. Funkcióvizsgálat | M 1:3000 |
| 17. Művi értékvédelem | M 1:3000 |

II. Stadion és környéke

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Telepítési javaslat | M 1:2000 |
| 2. Látványterv 1 | |
| 3. Látványterv 2 | |
| 4. Sportcsarnok és öltöző/iroda épület rekonstrukciós javaslat – Fsz. alaprajza | M 1:500 |
| 5. Atlétika edzőcsarnok + lelátók – Fsz. alaprajza | M 1:500 |
| 6. Új sportcsarnok, tornacsarnok bővítési javaslat – Fsz. alaprajza | M 1:500 |
| 7. Jelenlegi területfelhasználás | M 1:3000 |
| 8. Tulajdonvizsgálat | M 1:3000 |

BEVEZETÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 2013 tavaszán pályázatot nyújtott be a Közép-Dunántúli Regionális Operatív Program „Fenntartható városfejlesztési programok előkészítése” című konstrukciójára „Fenntartható Városfejlesztés Veszprémben” címmel. A KDOP-3.1.1/E-13-2013-0002 jelű pályázat kedvező elbírálásban részesült, így ennek keretében elkészülhettek az alábbi akcióterületi tanulmánytervek. A tervdokumentáció két kötete öt területre, illetve térségre vonatkozóan tartalmaz szöveges és rajzos településrendezési és városépítészeti javaslatokat, továbbá beruházási költségbecslést. . Az I. kötetben a kulturális, rekreációs és sport tevékenységekkel kapcsolatos fejlesztési lehetőségek szerepelnek.

I. KULTURÁLIS, REKREÁCIÓS ÉS SPORT TEVÉKENYSÉGEKKEL KAPCSOLATOS FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK

I.1. A KULTURÁLIS NEGYED

Az Óvári Ferenc út – Megyeház tér – Erzsébet-sétány – Hóvirág utca - Egyetem utca – Iskola utca által határolt, a várhoz és a városközponthoz délről kapcsolódó terület a történeti belváros szerves része. Az itteni egykori püspöki kertekbe a múlt század kezdete óta fokozatosan települtek be jelentős kulturális intézmények (színház, múzeum, könyvtár, mozi, stb.), amelyek révén kialakult a város „Kulturális Negyede”. Jelen tanulmányterv e területre és az ehhez közvetlenül csatlakozó egyes intézményi területekre fogalmaz meg általános városrendezési javaslatokat, vizsgálja értékőrző fejlesztési lehetőségek megteremtésének lehetőségeit. A rendezési javaslatok által érintett fontosabb intézményi, zömében kulturális ingatlanok:

- az Óvári Ferenc út és a Szegelethy utca sarkán lévő egykori mozi, egykori zeneiskola és volt városüzemeltetési iroda
- az Eötvös Károly Megyei Könyvtár
- a Regina Mundi plébániatemplom és kolostor
- a Laczkó Dezső Veszprém Megyei Múzeum és a Bakonyi Tájház
- a Csermák Antal zeneiskola
- a Pannon Egyetem
- az egykori Heim Pál Gyermekkórház
- az Alsóvárosi régi temető.

A tanulmányterv részletesebb fejlesztési javaslatokat fogalmaz meg a

- a Petőfi Sándor Színház és egykori Korona Szálló épületegyüttese
- a Színházkert
- a Színészház és a Játékszín
- az Erzsébet-liget és az egykori Szent Miklós-szegi Kálvária-domb
- az Erzsébet-sétány
- az egykori Városi Művelődési Központ és Könyvtár,
- a Pannon Egyetem

ingatlanjaira.

VÁROSFEJLESZTÉSI JAVASLATOK

Átfogó városfejlesztési célok

A térség jelenlegi állapota miatt szükséges beavatkozások során követendő alapvető célok, amelyek révén növelhető a terület látogatottsága és megtartó ereje:

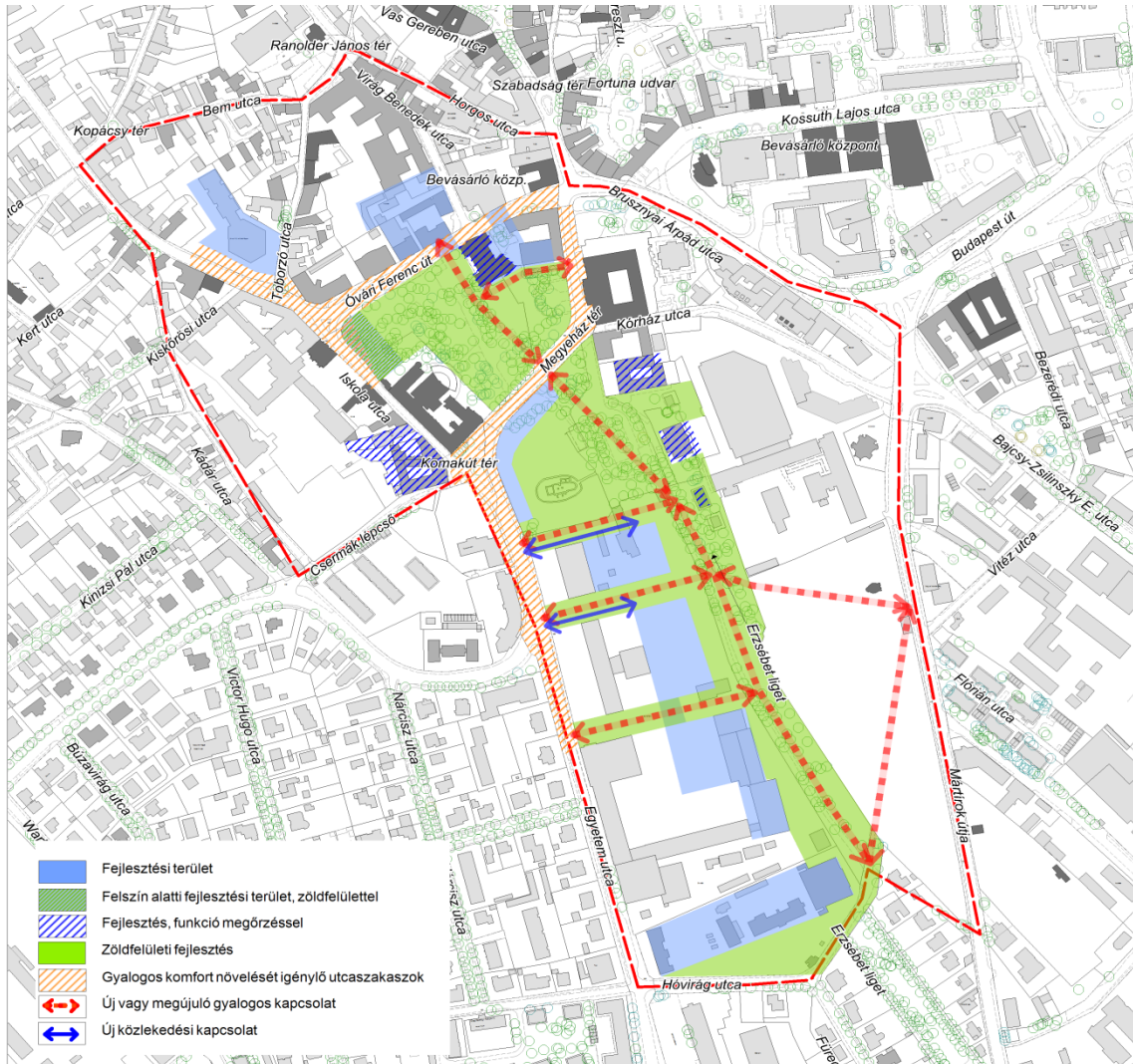
- az egyedi városkarakter visszaállítása és erősítése
- a kulturális hagyományok megőrzése és fejlesztése
- jó minőségű, magas színvonalú környezet kialakítása.

Városszerkezeti, területfelhasználási, szabályozási programterv

A javasolt funkcióbővítő városmegújítás keretében, a terület városias karakterének erősítése érdekében javasolt városszerkezeti beavatkozások:

- a közterületi hálózat fejlesztése, pontosítása
 - az Erzsébet ligetben a közlekedési terület megszüntetése
 - a Pannon Egyetemmel együttműködésben a meglévő közforgalmú parkoló megszüntetése az Erzsébet ligetben, áthelyezése az egyetem ingatlanára, új forgalmi kapcsolatának kialakítása az Egyetem utca felől
- a nagyméretű tömbök gyalogos átjárhatóságának megteremtése (a gyalogos hálózat sűrítése), a gyalogsfelületek komfortjának növelése
 - a parki sétányok kialakításának újrafogalmazása
 - az egykori veszprémi korzó rehabilitálása
 - az utcai járdák szélesítése
 - a Pannon Egyetem gyalogos átjárhatóságának megteremtése az Erzsébet sétány könnyebb elérése érdekében
 - a temetőn átvezető gyalogos sétányok rendezése, fejlesztése
- a zöldfelületi rendszer fejlesztése
 - parkok zöldfelületeinek rehabilitációja megfelelő közforgalmú parkoló-kapacitás biztosításával egyidejűleg
 - utcai fasorok pótlása, új fasorok létesítése
 - a Kálvária-domb zöldfelületeinek rendezése, a templomrom attrakció jellegű megközelítésének kialakítása
- a beépítési struktúra fejlesztése a hagyományos közterületi elemek (terek, utcák) visszaállítása, illetve kihangsúlyozása érdekében
 - a Petőfi Sándor Színház műemlék épületének és tömbjének az eredeti beépítési struktúrát tiszteletben tartó rekonstrukciója
 - a Kálvária-domb alatti elpusztult beépítés helyén új beépítés kialakítása
- kulturális és közművelődési funkciók rehabilitálása, új funkciók létesítése
 - a meglévő kulturális intézmények fejlesztése

- a Kálvária-domb alatti új beépítésben új parki funkciók (vendéglátó, kulturális) létesítése.
 - támfalgarázs építése az északi terület rész parkolóhely-igényének kielégítésére
 - a Pannon Egyetemmel közös parkoló-fejlesztés, az egyetem további fejlesztésének támogatása
- az építési övezeti és övezeti besorolások szükséges pontosítása
- az egyes tömbök építési övezeti besorolásának egységes (Lk, Vt)
 - a közpark övezet határainak pontosítása, területének növelése



Kulturális negyed megújításának programvázlata

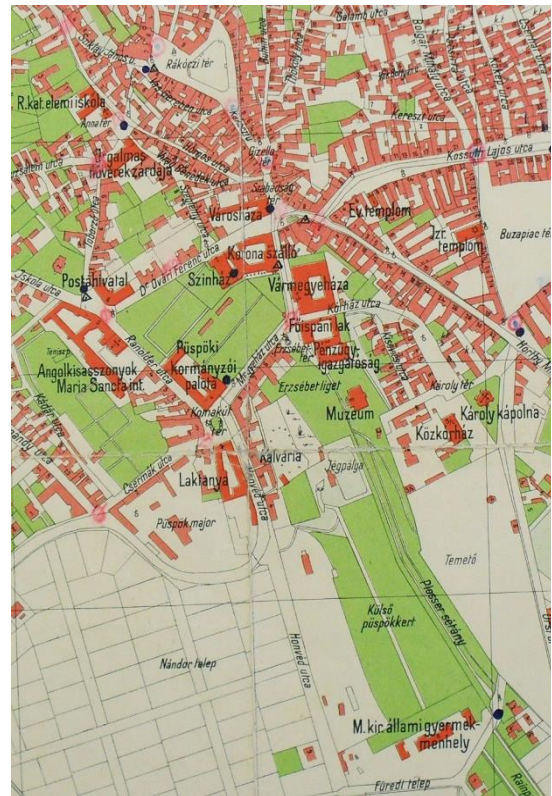
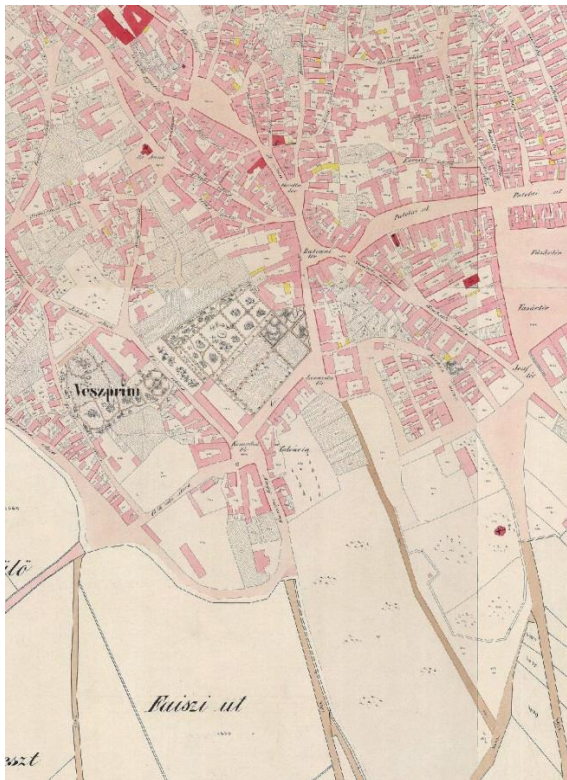
A javaslatok megalapozása és érvényre juttatása érdekében a területre hatályos városrendezési szabályozás felülvizsgálata, megfelelő építési övezetek, övezetek, valamint övezeti paraméterek meghatározása javasolt:

- egységesen lakóterületi besorolás (Ln jelű építési övezet) a Toborzó utca északnyugati oldalán lévő tömbben
- egységesen vegyes, településközpont besorolás (Vt jelű építési övezet) az Óvári Ferenc úttól északra fekvő, és az Iskola utcától nyugatra lévő tömbben

- vegyes településközpont építési övezet és közpark övezet határának módosítása a Színház-kert tömbjében
- közlekedési terület helyett közpark övezet kijelölése az Erzsébet-ligetben
- a zöldterületek egységesen közpark övezetbe sorolása
- a Pannon Egyetem területén VI jelű vegyes intézményi építési övezetben a fejlesztéseknek lehetőséget biztosító, magasabb beépítési sűrűség meghatározása.

Környezetalakítási javaslat

A területen végrehajtandó fejlesztések során a korábban meglévő, időközben elpusztult téralakzatok (terek, utcák) hiányzó térfalainak helyreállítására, az egykori fasorok pótlására kell törekedni, ami segíti a terület markáns karakterének visszaállítását, erősítését.

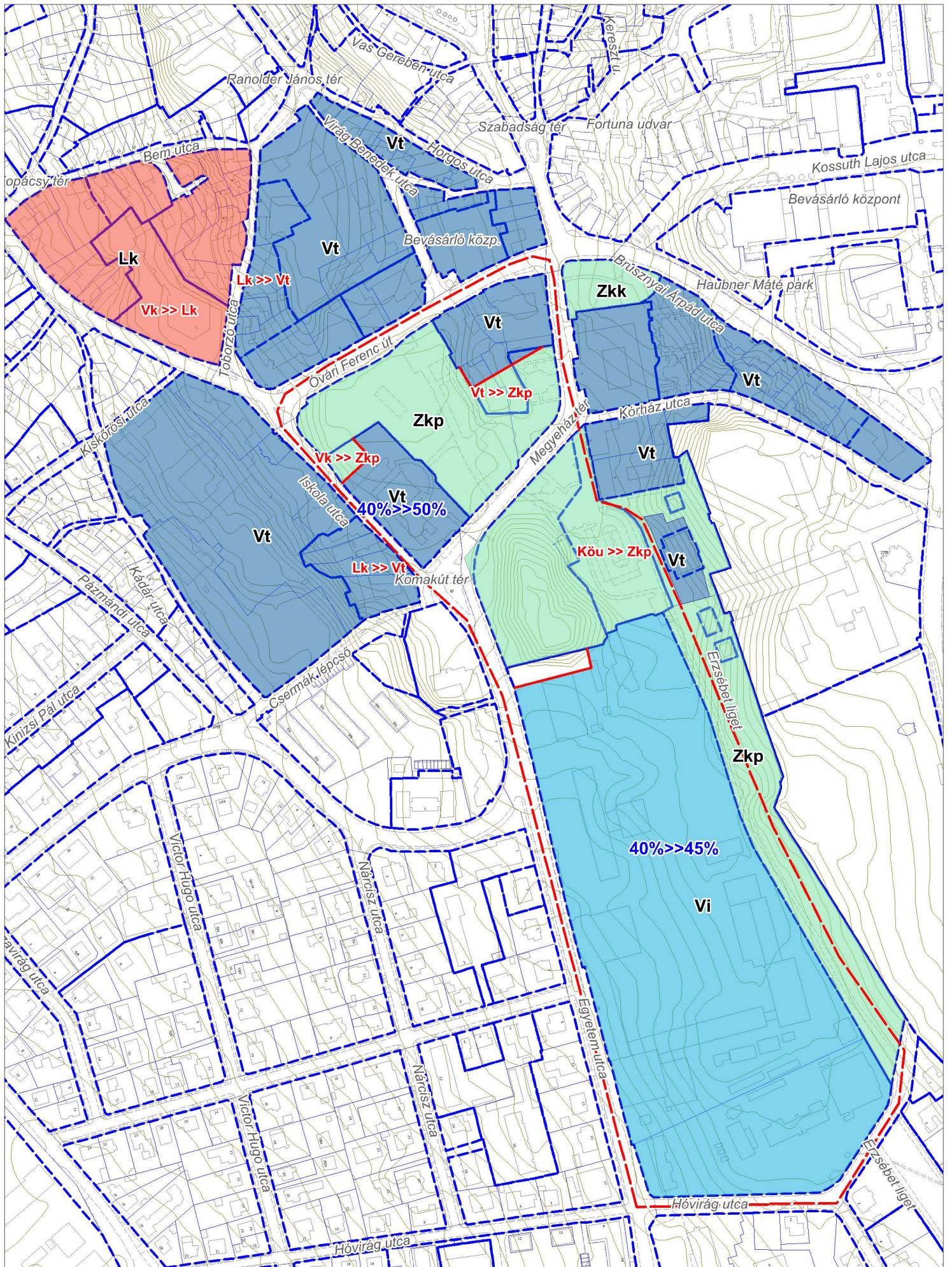


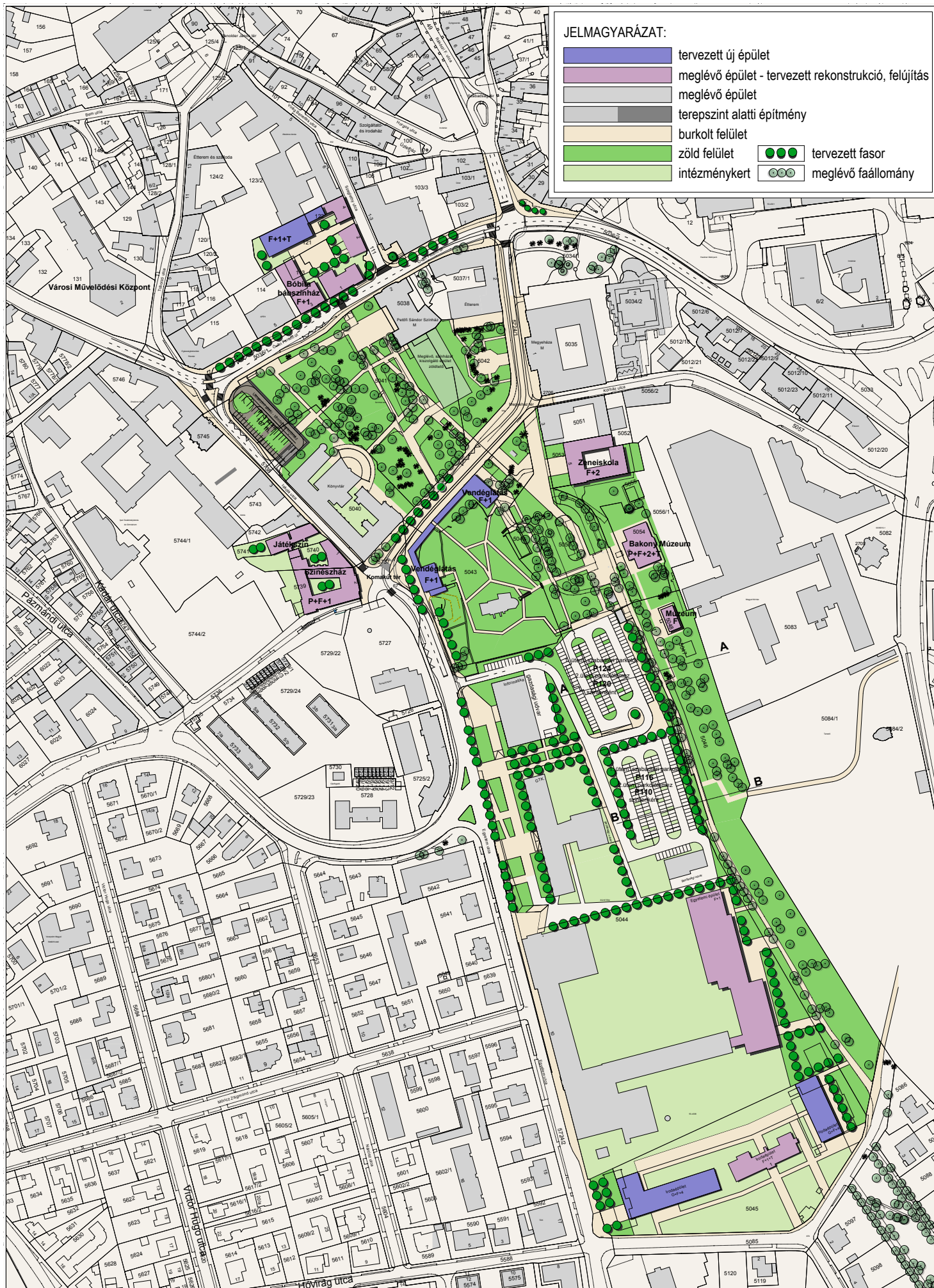
Kataszteri térkép 1865, 1910

A javaslatok között jelentős városi térformáló beavatkozások:

- A Petőfi Színház műemlék épületének eredeti állapotba történő helyreállítása, az épületet és az övező kertet egyaránt rehabilitáló fejlesztés
- A Kálvária-domb aljában, a háborúban elpusztult beépítés helyén új parki építmények létesítése, amelyek részlegesen újraképzik az Erzsébet és a Komakút terek térfalait
- Az egykori Művelődési Ház részleges átépítése esetén a tömb keretező beépítésének erősítése
- új utcai fasorok létesítése.

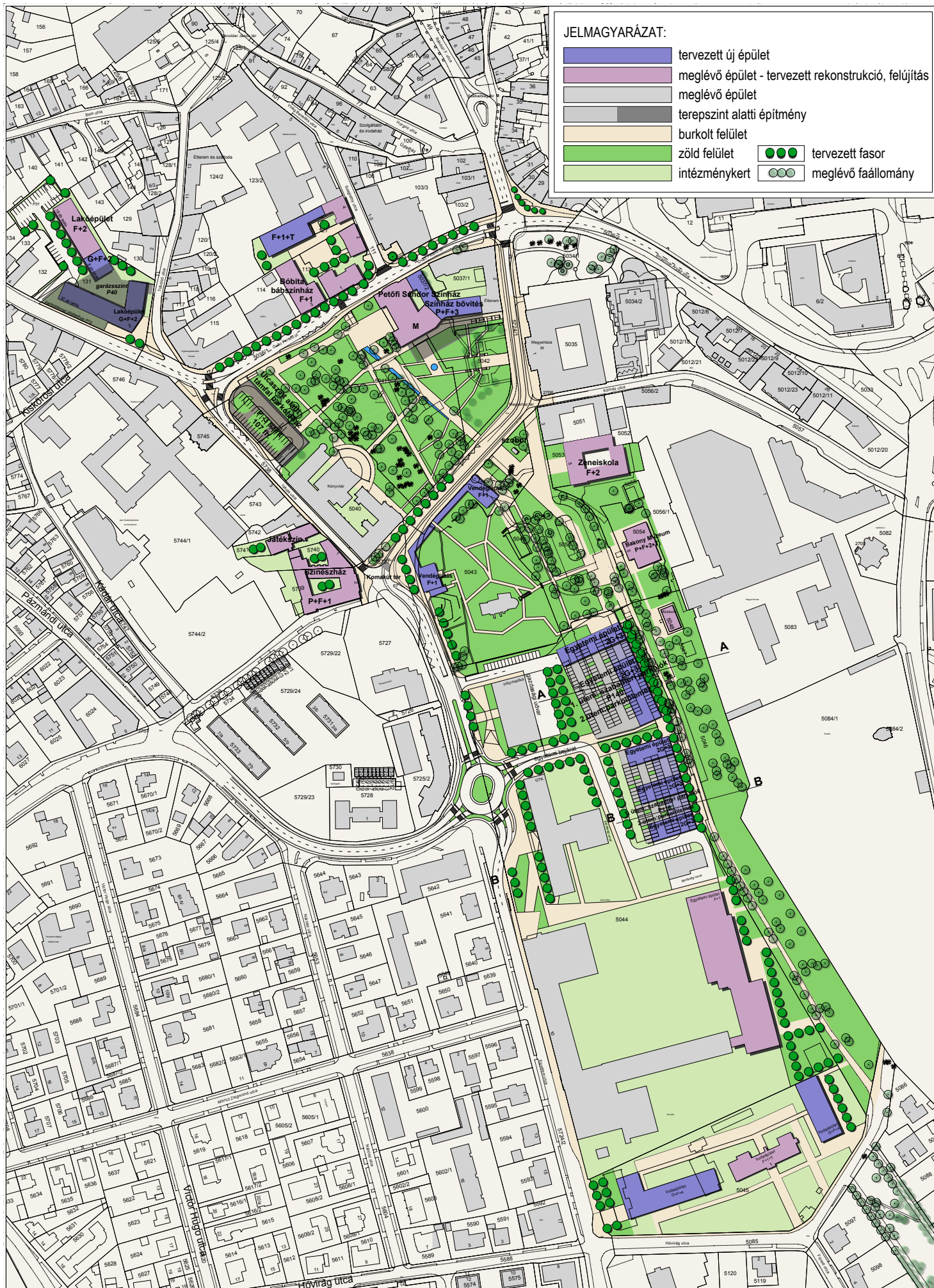
A tanulmány a környezetalakítási javaslat két fázisát mutatja be, de a fejlesztések ütemezett megvalósulása, a terület fokozatos átalakulására kell számítani

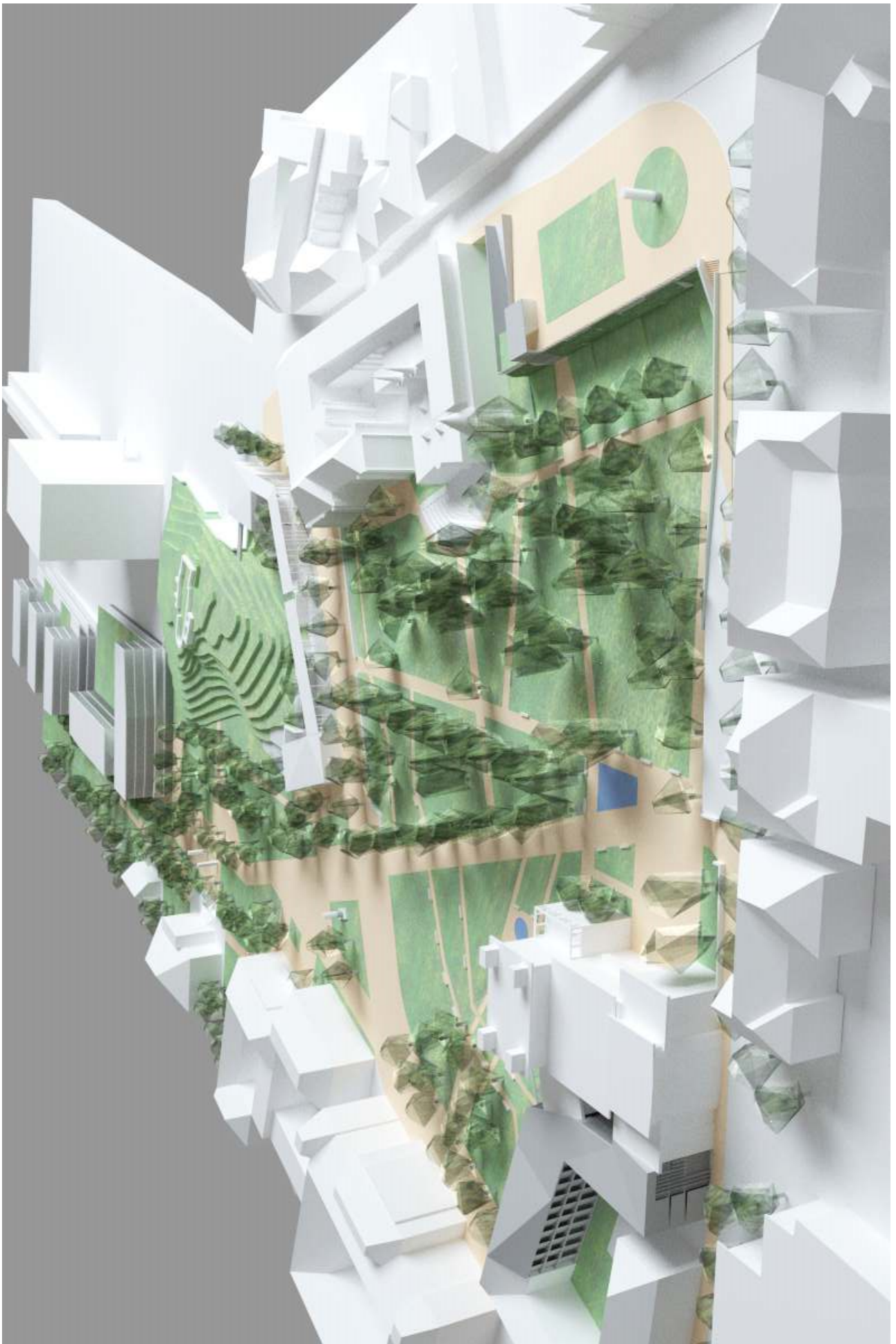




JELMAGYARÁZAT:

- tervezett új épület
- meglévő épület - tervezett rekonstrukció, felújítás
- meglévő épület
- terepszint alatti építmény
- burkolt felület
- zöld felület
- intézménykert
- tervezett fasor
- meglévő faállomány







A Petőfi Sándor Színház és az egykori Korona Szálló épületegyüttese

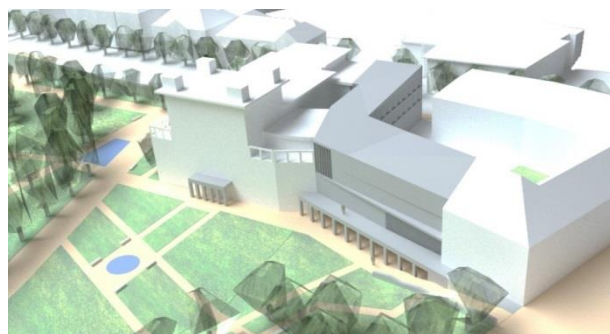
A Medgyaszay István által tervezett Színház Magyarország és Veszprém egyik legértékesebb műemlék épülete, amely jelenlegi eltorzított állapotában felújításra szorul. Az épület teljes rekonstrukciója javasolt, amely során visszaállítandó az értékes épület eredeti tömege, homlokzatai, funkcionális kapcsolata a környező parkkal.

A fejlesztés nagyságrendje és jelentősége meghaladja a helyi lehetőségeket, ezért előreláthatóan csak központi támogatással és irányítással valósítható meg.



A színházépület déli homlokzatának kiszabadítása érdekében, új gazdasági épületszárnyat, a régi elbontását követően, a szomszédos 5037/1 és 5037/2 hrsz.-ú ingatlanokat is érintően javasoljuk elhelyezni és megfogalmazni. Az egykori – a Korona Szállót és Kaszinót is magába foglaló (a háborúban részben elpusztult) – épületegyüttes eredeti tömegalakítását követve határozható meg az új épületszárny nagysága, amelyben a jelenleg meglévő kiszolgáló funkciók áthelyezhetők. A javasolt épületszárny szintterülete a jelenlegi épület szintterületével közel megegyező, így a színház működéséhez legszükségesebb funkciók kedvező elrendezésben elhelyezhetők itt.

A megfelelő színvonalú funkcionális és építészeti megoldást tervpályázat útján kell keresni és megtalálni.



Petőfi Sándor Színház bővítése, történelmi park szint helyreállításal

A Színház elavult épületgépészeti rendszereinek teljes körű felújítása szükséges. A hőellátását biztosító kazán a szomszédos könyvtár épületében található további három kazán mellett van elhelyezve. A felújított épületegyüttes hőigényének kielégítése szintén erről a rendszerről biztosítható.

A tervezett átépítés és színpadtechnikai rekonstrukció kapcsán keletkező villamosenergia-igény növekmény mintegy 260 kW-ra tehető, mely közép feszültségű hálózatfejlesztést követően biztosítható.

A Színházkert

A egykori Belső püspöki kertek helyén kialakult közpark (Színházkert) rekonstrukcióját, az Erzsébet-liget, a Kálvária-domb, valamint az Erzsébet-sétány zöldterületi rendszerével összehangoltan, egységes koncepció alapján javasolt megvalósítani. Az egységes zöldfelületi rendszer megléte a városközpont déli részének páratlan értéke és lehetősége is egyben. A hagyományokból öröklődött természeti környezet magába öleli az itt meglévő kulturális intézményeket és páratlanul vonzó térséggé ötvözi a területet.

A városszerkezeti fontosságú rendezési javaslat a völgy vonalában húzódó zöldterületi és zöldfelületi rendszer egyes részeinek – a Színházkert, az Erzsébet-liget, valamint az Erzsébet-sétány – funkcionális és vizuális kapcsolatát is megteremtő, illetve azt erősítő markáns sétány-rendszer kialakítása. Az Óvári Ferenc út felől az Erzsébet-liget irányába vezető gyalogos tengely a völgy mélyvonalát követi. A tervezett sétányrendszer, a háború előtti korzóélet feltámasztásának lehetőségét rejti magában. A sétányon javasolt vízarchitektúra utal a terület alatt húzódó Ördögárokra és a lefajtott kutakra.

A Színházkert parkjába nem illeszkedő, zavaró funkciók (parkolás, a színház kiszolgáló funkciói) elveszik a teret a zöldfelülettől, nem kap megfelelő hangsúlyos szerepet a kert. A park teljes felújítása javasolt, amely a színház rekonstrukciójához kötötten több ütemben valósítható meg.

Viszonylag egyszerűen, a többi fejlesztéstől függetlenül kivitelezhető a Színházkert középső részének rendezésére vonatkozó javaslat, amely a színház jelenleg félig terepszint alá süllyesztett, kiszolgáló funkcióit magába foglaló épületrész megtartásával is lehetséges. Az Iskola utca – Óvári Ferenc út kereszteződése melletti mély fekvésű parkrészbe támfal-garázs kialakítása javasolt, ahol elhelyezhetők a parkolási szükségletet kielégítő, jelenleg hiányzó gépkocsi-várakozóhelyek. A garázs tetején, az Iskola utca szintjén kiképzett földémén tetőkert kerül kialakításra. A parkolólemezeket oldalról csupán növényzettel befuttatott növényrács takarja, ami elősegíti az olcsó üzemeltetést. A jelenleg kedvezőtlen látványt nyújtó takaratlan támfalfelületek is csökken-



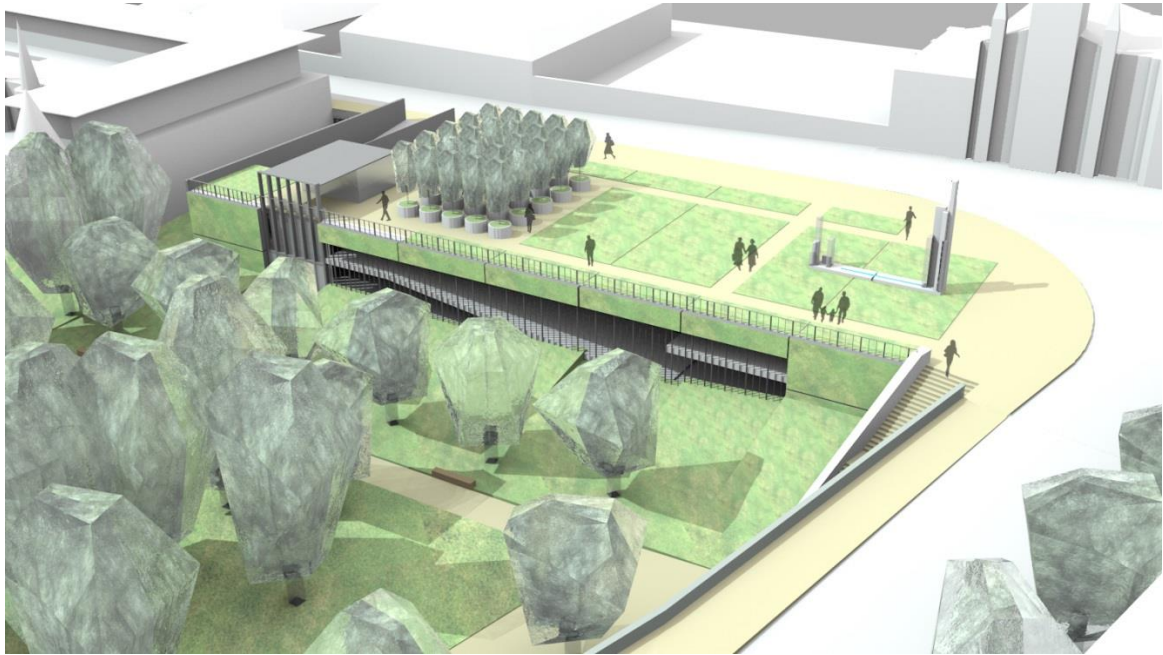
nek. A színház melletti parkolók már ebben az ütemben kiválthatók, lehetőséget teremtve a zöldfelület rehabilitálásának.



Színházkert – Erzsébet liget

Későbbi ütemben, a színház kiszolgáló funkcióit magába foglaló, félig terepszint alá süllyesztett épületrész elbontása után a park Megyeház tér felőli része is rendezhető. A Megyeház utca felől teraszosan lelépcsőző terep pihenőhelyekkel rálátást biztosít a színház előtti térrészre. A fő sétány mellett a park körbejárását biztosító sétaút-rendszer fejlesztése javasolt.

A park rendezése során kiemelt szempont az értékes növényállomány megőrzése. Az állomány jelenleg besűrűsödött, a faegyedek fejlődési lehetőségei korlátozottak, a gyengébb állagú egyedek ritkítása, az értékes fák megtartása javasolt.



Teremgarázs az Óvári Ferenc út felől

Színházkert - Teremgarázs:

A Színházkert nyugati oldalán, az Óvári Ferenc út és az Iskola utca határán levő támfalához terveztük a színház és a belváros parkolási igényét részben kielégítő 3 szintes teremgarázst 107 férőhellyel. A parkolóházat az Iskola utcából lehet megközelíteni. A lefelé induló rámpára emeletenként 1 – 1 be és kihajtó csatlakozik. A parkolót a Színház kertből és a parkolóház tetején kialakított, intenzív zöldtetővel kialakított tetőteraszról lehet megközelíteni. A teremgarázs keleti oldalára zöldhomlokzatot terveztünk, mely biztosítja a megszakítás nélküli zöld látványát a park felől. A zöldhomlokzatra futtatott és kiültetett növényeket terveztünk.

A növényfal részben takarja a homlokzatot, ezért légtechnika kialakítása is szükséges a szellőzés biztosítására.



Kálvária-domb menti vendéglátó és szolgáltató funkciók, háttérben a Pannon Egyetem parkolólemeze az egyetemi fejlesztésekkel.

Az Erzsébet-liget és az egykori Szent Miklós-szeqi Kálvária-domb

A zöldfelületi rendszer Színházkerthez kapcsolódó fontos eleme az Erzsébet-liget és a Kálvária-domb. A déli irányban hosszan elnyúló zöldfelület szintén leromlott állapotú, felújítandó. A Kálvária-dombon található Szent Miklós plébániatemplom romjának környezete ugyancsak rendezésre szorul. A burkolatok, parkberendezési tárgyak felújítása, a parknak az egyetem területén kialakított új funkciók, épületek felé történő megnyitása a jelenleg alacsony használati intenzitású zöldfelület rekreációs értékét növeli. A Kálvária-dombra felvezető lépcsők és rámpák kialakításával a középkori templomrom és környezete a jelenlegi látogatottsági viszonyokhoz képest intenzívebben bekapcsolható a parkrendszerbe. A templomrom körül sétaút, pihenőhelyek elhelyezése javasolt.

A Szent Miklós-szeqi Kálvária domb melletti beépítés becsült villamosenergia-igény növekménye 170 kW nagyságrendre tehető, mely középvezettségű hálózatfejlesztéssel kielégíthető. A keletkező gázigény-növekmény 50 gnm³/óra becsülhető, mely a középnyomású hálózatról biztosítható.

Színházkert közmű:

A tervezett Színházkerthi mélygarázs becsült villamosenergia-igénye 45 kW-ra tehető, mely a meglévő hálózatról nagy valószínűséggel biztosítható. Hőigény a tervezett beavatkozások alapján nem keletkezik.

Komakút téri vendéglátó épület:

A egykori Szent Miklós-szegi Kálvária-domb tövébe tervezendő épület a történeti városszövet térfalát állítja helyre. Az épület két oldalán más-más karakterű vendéglátóhely kialakítására teszünk javaslatot. az egyetem felé egy fiatalos mulató, míg az Erzsébet liget felé egy hangulatos városi vendéglő alakítható ki. A két épületrészt egy fedett, sűrű pillérosztású terasz köti össze, mely biztosítja az épületegyüttes egységes építészeti karakterét és biztosítja a Színház kert felé a térfalat. A teraszt a vendéglátóhelyek hasznosíthatják.

A Pannon Egyetem

Az ingatlanok a városi fejlesztésekkel összehangolt fejlesztése kívánatos.

Az 1. ütemben kialakított szabadtéri parkolók a 2. ütemben vb. szerkezetű, parkolásra alkalmas földmrendszert kap, melynek az Erzsébet parkkal továbbra is megmarad a gyalogos kapcsolata. A parkolólemez tartószerkezetét úgy kell kialakítani, hogy a távlati egyetemi épületfejlesztések ráépülhessenek a meglévő szerkezetekre. Erre a pillérvázás kialakítást tartjuk a legcélszerűbb megoldásnak.

A fejlesztés hatására a várható villamosenergia-igény növekmény 400 kW-ra tehető, mely közép-feszültségű hálózatfejlesztéssel kielégíthető. A gázigény-növekmény becsült értéke 230 gnm³/ó, mely az E.on középnyomású hálózatáról nagy valószínűséggel biztosítható.

Az Erzsébet-sétány

Erzsébet liget folytatásaként gyalogos megközelítést biztosít az egyetem területén létrejövő fejlesztéseknek, melyek bejáratai a sétány felé is kinyílnak. A terület a városi „korzó” meghosszabításának lehetőségét is magába rejti. Burkolatainak, utcabútorainak minősége meggyezik a Erzsébet liget, illetve a Színházkertjével. A temetőn keresztüli gyalogos kapcsolatot megtartjuk.

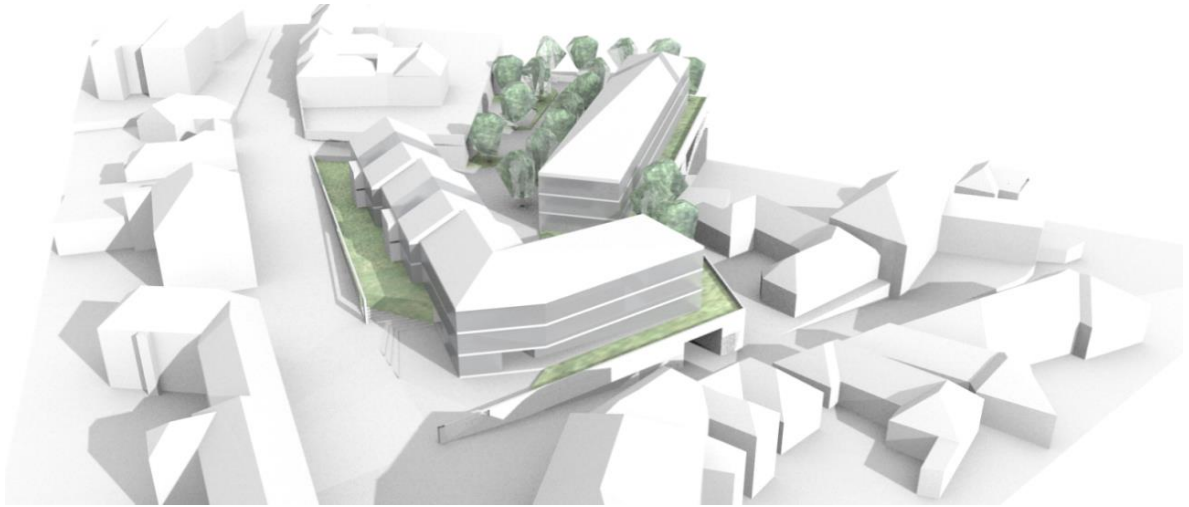
Az egykori Városi Művelődési Központ és Könyvtár

A művelődési központ hatszög alakú, város felé néző épülettömbje formai, szerkezeti kialakítása miatt eredeti funkcióján kívüli, más típusú használatra nem alkalmas. Javasoljuk a hozzácsatlakozó vizesblokkokkal együtt történő elbontását. A kiszolgáló épületet megtartjuk, szerkezeti rendszere irodától eltérő funkció befogadására megfelelő.

Tervezett új funkció: A megtartandó épületben garzon illetve 1,5 szobás lakásokat terveztünk, melyek a meglévő közlekedőkből érhetők el. Az elbontott rész helyén új lakóépület kialakítását javasoljuk, melynek földszintjén az utcáról megközelíthető üzletek létesíthetők. Az épületben lakások helyett, a közterülettel kapcsolatban levő épületszárnyban irodák is kialakíthatóak. Az új épület tömege visszaállítja a Dózsa György és a Toborzó utca sérült térfalát, tömegmozgatása a környező épületek léptékének megfelelő. A meglévő lapos tetejű épületre illetve az új épülettömege kortárs építészeti megfogalmazású magastetőt terveztünk. Az új épület három fogatos rendszerű, a közlekedő két oldalán egy-egy nagy lakás, a közlekedővel szemben egy garzon helyezkedik el.

Az épület parkolási igényét a szabadban levő 29 parkoló, az udvarból megközelíthető Dózsa György utca felőli épületszárny földszintjén kialakított fedett-nyitott 15 parkolóhely, valamint a

Toborzó utcából nyíló, a támfalba épített bejáraton át megközelíthető 42 db. parkolóhely biztosítja.



Művelődési ház átépítése, bővítése

Színház és Játékszín:

A tanulmányterv a meglévő épületek korszerűsítésére tesz javaslatot. Az épületegyüttesben található lakások darabszámát nem változtattuk meg. Lakások belső funkcionális rendjét javítottuk a konyha, étkező, fürdő, előtér egymáshoz viszonyított helyzetével.

A Komakút téri 2 sz. épület pincéjének és az Iskola utcai épület utólagos falszigetelését meg kell oldani. Az utcai épületszárnyak szerkezeti falainak belső oldalára méretezett hőszigetelő rendszert kell építeni, amely az épület homlokzat tagozatainak arányrendszerén nem változtat. A belső emeletes keresztszárny kívülről hőszigetelhető. Nyílászárók belső szárnyait hőszigetelő üveggel kell ellátni.

Játékszín és a hozzá csatlakozó vendéglátó épület teljes belső és külső felújítását javasoljuk.

Az épületek teljes épületgépészeti és elektromos rendszere elavult, az épületszerkezetek felújításával együtt ezeket is korszerű, energiatakarékos rendszerekre kell cserélni.

Az Óvári Ferenc út és a Szegelethy utca sarkán lévő egykori mozi, egykori zeneiskola és volt városüzemeltetési iroda:

A területen elhelyezkedő épületek teljes körű felújítását javasoljuk. A volt zeneiskola és a városüzemeltetési iroda telkén levő udvari épületszárnyakat elbontjuk, a terület északi részén új épületszárnyal zárjuk le a belső területet. A kialakult, egységesen használható belső udvar kulturális, vendéglátás céljára kitűnően használható.

Az épületegyüttes bekapcsolható Kulturális negyed vérkeringésébe. A volt mozi épület a Kolibri színházat fogadhatja be, a terme multifunkcionális helyiségként is hasznosítható. Emeleti rész a bábszínház üzemeltetését szolgálná. A többi épület javasolt funkciója: Balaton északi partján ingatlant vásárolt osztrák és német tulajdonosok számára kialakított német kulturális központ, amely fogadni tudja az érdeklődő magyar ajkú lakosságot is.

Az Eötvös Károly Megyei Könyvtár:

A Könyvtár épület színház felőli bejáratát a félköríves lépcsőelemekkel a park struktúrájába ágyazzuk, a könyvtár használata, megközelíthetősége alapvetően nem változik. Az épület északi oldalán levő transzformátor a parkolóházba kerül, így a két épületet elválasztó zöldsáv biztosítja a rálátást az északi homlokzatra.

A Regina Mundi plébániatemplom és kolostor:

A templom és a kolostor bejárat előtti szűk járdát szélesítjük, hogy egyházi rendezvények, Isten-tiszteletek alkalmával kényelmesen használható legyen a bejáratok előtti tér.

A Laczkó Dezső Veszprém Megyei Múzeum és a Bakonyi Tájház

A múzeumépület tervezett fejlesztése elsősorban belső felújítást, funkciótisztítást igényel.

Bakonyi ház tetőszerkezetének leégése elkerülhetetlenné teszi a teljes épület felújítását. Javaslatunk az épület eredetinek megfelelő teljes helyreállítása, korszerű bemutató helyiségek létrehozásával.

A Csermák Antal zeneiskola

A zeneiskola felújítására a tervek elkészültek, az épület megújítása folyamatban van. A főbejárat előtti tér növényzettel való ellátásáról gondoskodni kell.

Az egykori Heim Pál Gyermekkórház:

A kihasználatlanul álló egyetemi épület teljes rekonstrukciója után igazgatási, kutatási funkciókat kaphat, kiegészítve két új épülettel. A keleti épület az Egyetem utca – Hóvirág utca sarok térfalát egészíti ki, míg a keleti épület az Erzsébet sétány egyetem felőli oldalának a térfalát zárja le. A két új épület egységes kompozíciós elemet alkot a meglévő épülettel.

Az Alsóvárosi régi temető:

A temetőn keresztül vezető gyalogos kapcsolatának funkciója megtartandó.

FEJLESZTÉSI FELADATOK, ÜTEMEZÉSÜK ÉS KÖLTSÉGBECSLÉS:

Megnevezés	Hrsz.	Jelenlegi alapterület (m2)	Jelenlegi szintterület (m2)	Tervezett beavatkozás	Tervezett funkció bővítés	Új funkció alapterülete /szintterülete (m2)	Rekonstrukció szintterülete (m2)	Nettó egységár (kivitelezési költség általány)	Becsület bekerülési költség (M Ft)
1. Színházkert rekonstrukciója (első ütem)									
Színházkert közepső részének komplex felújítása (zöldterület + mélygarázs tetőkertje)	5041	-	-	rekonstrukció, felújítás	közpark	13653	-	35 e Ft/ m ²	477 M Ft
Színházkeri mélygarázs kialakítása (Iskola utca, Óvári Ferenc úti kereszteződés)	5041	-	-	új beépítés	mélygarázs	1500	-	120 e Ft/ m ²	M Ft
Csapadékcatorna kiváltás, víznyelő átépítés	5041			megszűntetés / új nyomvonal				75 e Ft/ fm	2 M Ft
Szennyvízcsatorna kiváltás	5041			megszűntetés / új nyomvonal				50 e Ft/ fm	1,5 M Ft
Díszburkolatos sétány víztelenítése	5041			új folyókás rendszer kiépítése				25 e Ft/fm	9 M Ft
Közvilágítási hálózat fejlesztése	5041			áthelyezés / új nyomvonal				20 e Ft/ fm	9 M Ft
2. Színház rekonstrukciója									

Petőfi Színház és a volt Korona Szállóhoz kapcsolódó új épületszárny építése, valamint a színház gazdasági épületeinek bontása	5037/1 5037/2 5038	3924,5	7848	átépítés, új beépítés toldalékszárny bontás	kiszolgáló funkció, szolgáltatás, raktározás	1443/ 3375	-	250 e Ft/ m²	843 M Ft
Petőfi Színház műemléki épületeinek rekonstrukciója	5038	-	-	rekonstrukció, felújítás	színház	2387	-	300 e Ft/ m²	716 M Ft
Petőfi Színház gépészet, színpadtechnika rekonstrukciója				felújítás					
				színpadtechnika felújítás					480 M Ft
				hangrendszer fejlesztés					365 M Ft
				világítás, vizuális technika felújítás					251 M Ft
A Színházkert Megyeház előtti részének komplex rekonstrukciója	5042,0 5041	-	-	rekonstrukció, felújítás	közpark	4000	-	35 e Ft/ m²	140 M Ft
Díszburkolatos sétány víztelenítése	5042			új folyókás rendszer kiépítése				25 e Ft/fm	1,2 M Ft
Közvilágítási hálózat fejlesztése	5042, 5037/2			áthelyezés / új nyomvonal				20 e Ft/ fm	5 M Ft

3. Erzsébet-liget és a Kálvária-domb rekonstrukciója									
Szent Miklós-szegi Kálvária domb melletti beépítés	5043	-	-	új beépítés	Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás	820/1640	-	200 e Ft/ m ²	328 M Ft
Kálvária-domb és Erzsébet liget zöldfelületi rekonstrukciója	5043, 5049, 5050,	-	-	rekonstrukció, felújítás	közpark	20000	-	20 e Ft/ m ²	400 M Ft
Pannon Egyetem területén felszíni közforgalmi parkolók kialakítása	5044	14481	42880	új beépítés	szabadtéri parkolók (P 240)	9000	-	15 e Ft/ m ²	135 M Ft
Szennyvízcsatorna kiváltás	5043, 5050			megszűntetés / új nyomvonal				50 e Ft/ fm	5,8 M Ft
Díszburkolatos sétány víztelenítése	5043, 5050			új folyókás rendszer kiépítése				25 e Ft/fm	9,3 M Ft
Közvilágítási hálózat fejlesztése	5043, 5050			áthelyezés / új nyomvonal				20 e Ft/ fm	12 M Ft
4. Erzsébet sétány rekonstrukciója									
Erzsébet sétány zöldfelületi rekonstrukciója	5046	-	-	rekonstrukció, felújítás	közpark, sétány	13800	-	20 e Ft/ m ²	276 M Ft
Díszburkolatos sétány víztelenítése	5046			új folyókás rendszer kiépítése				25 e Ft/fm	8,8 M Ft
Közvilágítási hálózat fejlesztése	5046			áthelyezés / új nyomvonal				20 e Ft/ fm	8 M Ft
5. Út és járdafelületek rekonstrukciója, fásítás									

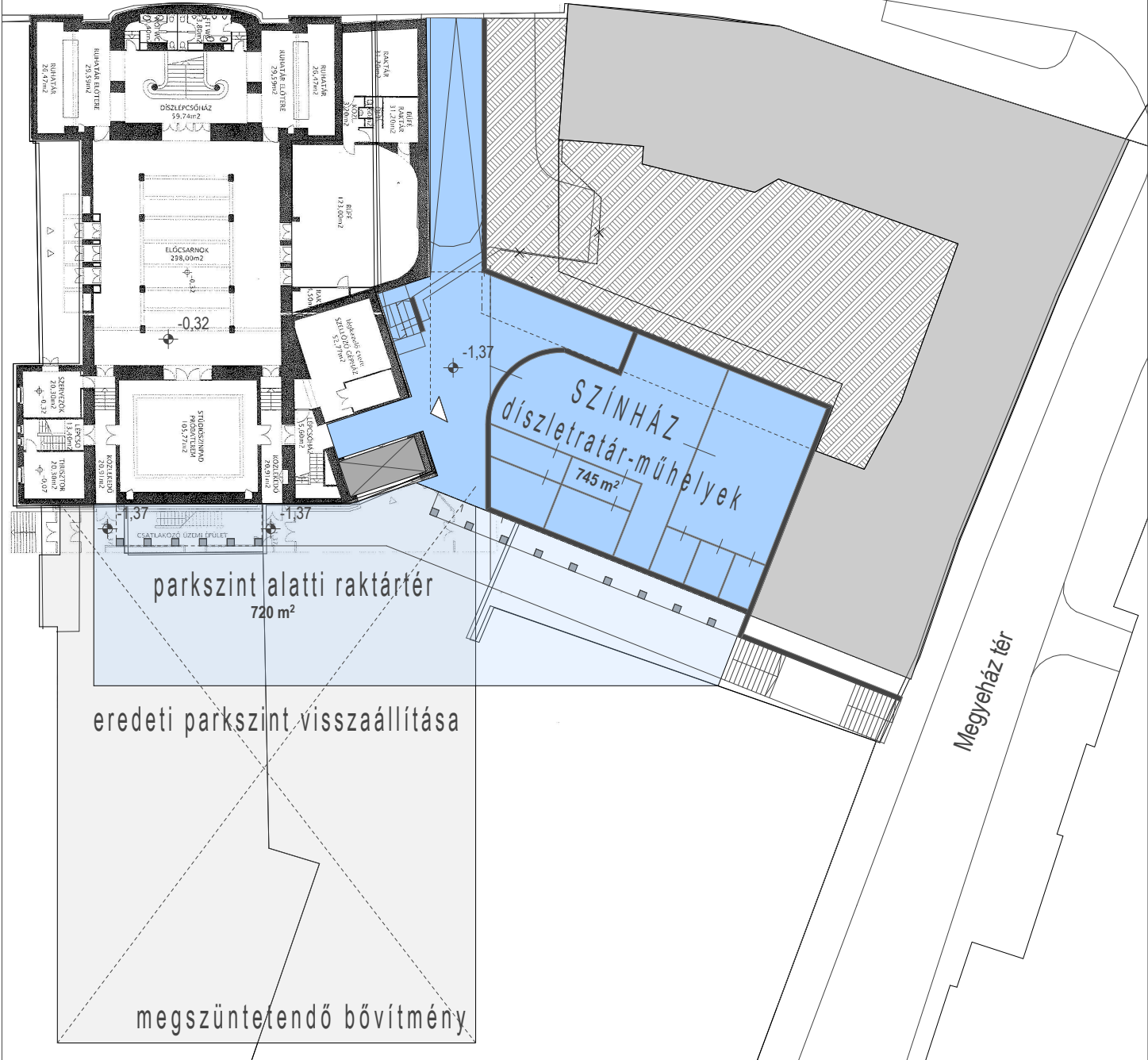
Közlekedésfejlesztés, út és járdafelületek rekonstrukciója	-	-	-	-	-	-	-	-	400 M Ft
Utca menti fasorok telepítése (Óvári Ferenc út, Megyeház tér, Komakút tér, Egyetem utca, Erzsébet sétány)	-	-	-	-	-	130 db	-	100 e Ft/db	13 M Ft
Csapadécsatorna kiváltás, víznyelő átépítés	-			megszűntetés / új nyomvonal				75 e Ft/ fm	8,6 M Ft
Díszburkolatos sétány víztelenítése	-			új folyókás rendszer kiépítése				25 e Ft/fm	4,5 M Ft
Közvilágítási hálózat fejlesztése	-			áthelyezés / új nyomvonal				20 e Ft/ fm	14 M Ft
6. Volt művelődési ház átépítése									
Egykori Városi művelődési Központ és Könyvtár felújítása és átépítése	131	1813	3473	átépítés, új beépítés, előadóterem bontás	vegyes funkció	1280/3840	2190	250 e Ft/ m ² 150 e Ft/ m ²	1288,5 M Ft
Díszburkolatos sétány víztelenítése	131			új folyókás rendszer kiépítése				25 e Ft/fm	0,6 M Ft
7. Egykori zeneiskola és mozi rekonstrukciója									

Egykori Mozi felújítása	113	600	1800	rekonstrukció, felújítás	-	-	1800	150 e Ft/ m ²	270 M Ft
Egykori Zeneiskola felújítása	112	853	1706	rekonstrukció, felújítás	-	-	1706	150 e Ft/ m ²	255,9 M Ft
8. Volt városgazdálkodási iroda fejlesztése									
Egykori Városgazdálkodási Iroda bővítése, belső szárnyak bontása	121	568	852	új beépítés, bontás, mélygarázs kialakítás	iroda, garázs	559/1677	-	250 e Ft/ m ²	419,2 M Ft
Egykori Városgazdálkodási Iroda felújítása	122	219	438	rekonstrukció, felújítás	kereskedelem szolgáltatás	-	620	150 e Ft/ m ²	93 M Ft
9. Színészházak és Játékszín rekonstrukciója									
Játékszín felújítása	5741	347	347	rekonstrukció, felújítás	-	-	347	150 e Ft/ m ²	52 M Ft
Színészház felújítása	5740	410	820	rekonstrukció, felújítás	-	-	820	150 e Ft/ m ²	123 M Ft
Színészház felújítása	5739	1112	2224	rekonstrukció, felújítás	-	-	2224	150 e Ft/ m ²	311 M Ft
10. Pannon Egyetem bővítése									
I. ütem									
Pannon Egyetem sétány felőli épületeinek felújítása, hasznosítása	5044	14481	42880	rekonstrukció felújítás	oktatás, K+F	-	3315/6258	150 e Ft/ m ²	938 M Ft
II. ütem									

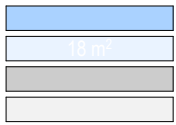
Pannon Egyetem területén közforgalmi parkoló kapacitás bővítése (parkolólemez kialakítása)	5044	-	-	új beépítés	fedett parkoló	9000	-	100 e Ft/ m ²	900 M Ft
Pannon Egyetem fejlesztése, új épületek építése	5044	14481	42880	új beépítés	oktatás, K+F	2578 / 7734	-	250 e Ft/ m ²	1933 M Ft
11. Egykori Heim Pál gyerekkórház átépítése, fejlesztése									
Heim Pál egykori gyerekkórház felújítása	5045	3234	6468	rekonstrukció, felújítás, új beépítés, bontás	-	1984/3968	1290	250 e Ft/ m ² 150 e Ft/ m ²	1185,5 M Ft

Megjegyzés a táblázathoz: Az Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján készült a számítás. A zöldfelületi rekonstrukciót a 3.1.2. Parképítés városi környezetben – emelt szintű tételt vettük figyelembe, amely tartalmazza közpark építését 70%-ban növényzettel, és 30%-ban díszburkolattal fedett felülettel. Növényzet: díszfák, túl koros tovább nevelt fák, örökzöld cserjék, egynyári virágok ültetésével, talajcserével, humusz feltöltéssel, gyepesítés pázsit fűmagkeveréssel. Növények gondozása csepegtető és szóró fejes automata öntözőrendszer kiépítésével biztosított. Berendezési tárgyak: egyedi gyártású ülőpadok, hulladékgyűjtők, műkö csobogók, játszótéri berendezésekkel. Világítás: egyedi gyártású kandeláberekkel, a szükséges kábelfektetéssel. Mivel a vízvezetést és a közvilágítást külön tételként szerepeltettük a költségbecslésben, ezek a segédletben megadott összegből levonásra kerültek a korrigált táblázatban.

Óvári Ferenc út



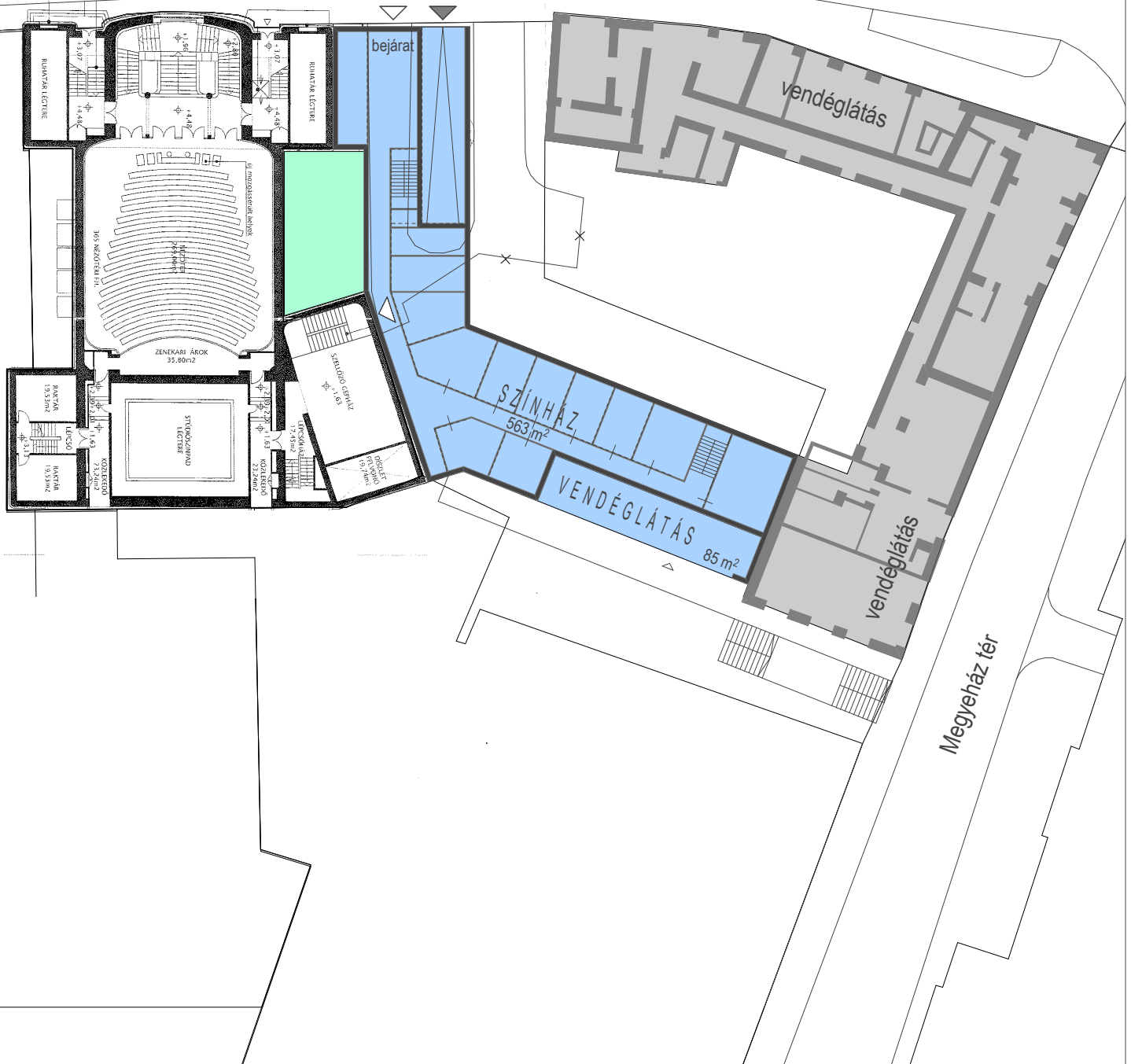
JELMAGYARÁZAT:






- javasolt új beépítés
- javasolt parkszint alatti beépítés
- meglévő szomszédos épület
- elbontásra javasolt épületrész

pince helyiségek (parkszint):
 díszletraktár (parkszint alatt), díszletösszeszerelő
 varroda, mosoda
 műhely, tmk
 manipulációs tér, anyagraktár
 jelmezraktár, technikai helyiségek(gázf.,trafo,el.kapcs.,)

Óvári Ferenc út

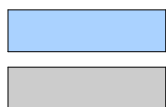


JELMAGYARÁZAT:

-  javasolt új beépítés
-  átrium
-  meglévő szomszédos épület

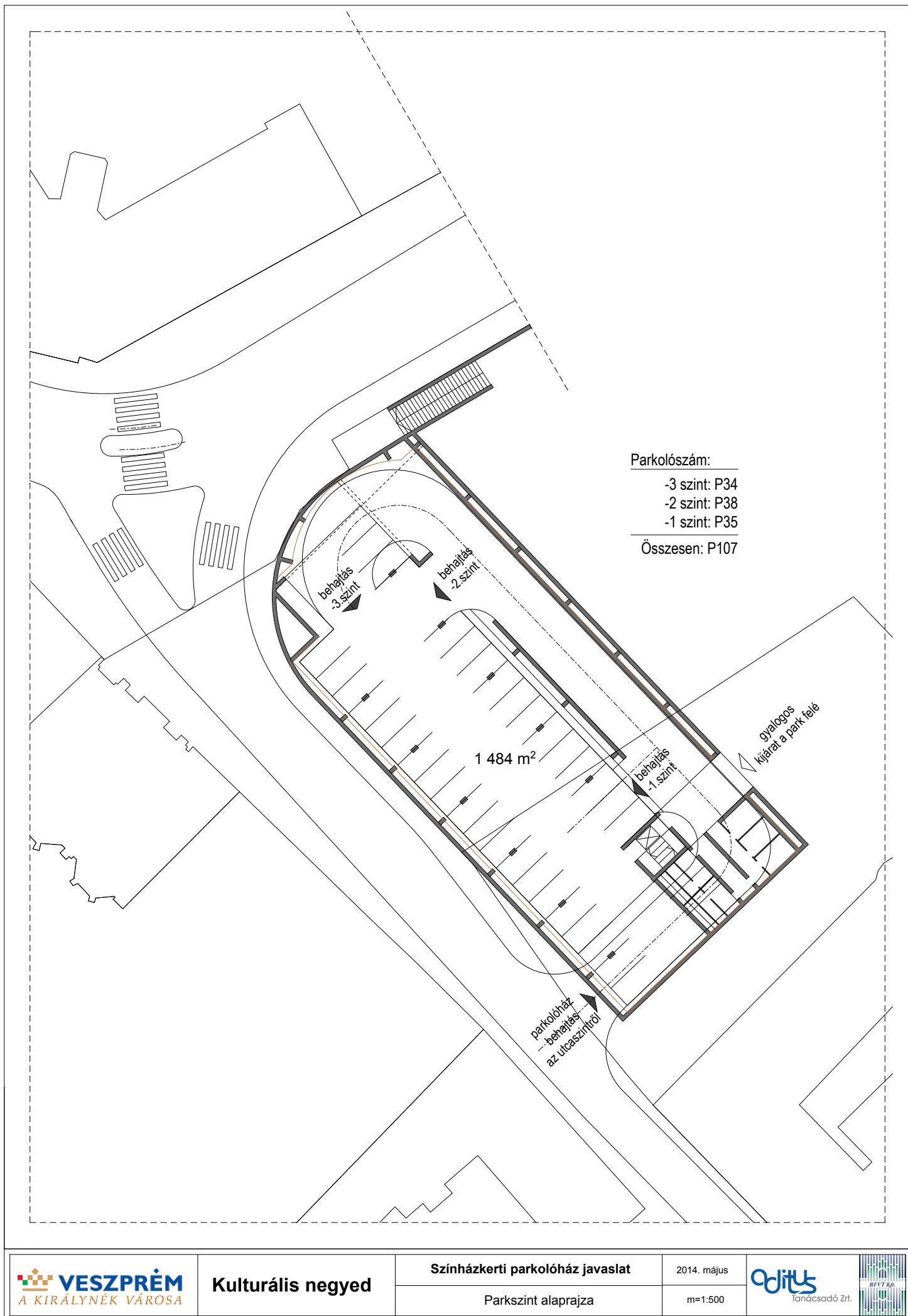
utcaszint:
vendéglátás
színházbejárat
színház kiszolgálás

Óvári Ferenc út



javasolt új beépítés
meglévő szomszédos épület

emelet(2):
színész öltözők,
igazgatás
tető: színészklub



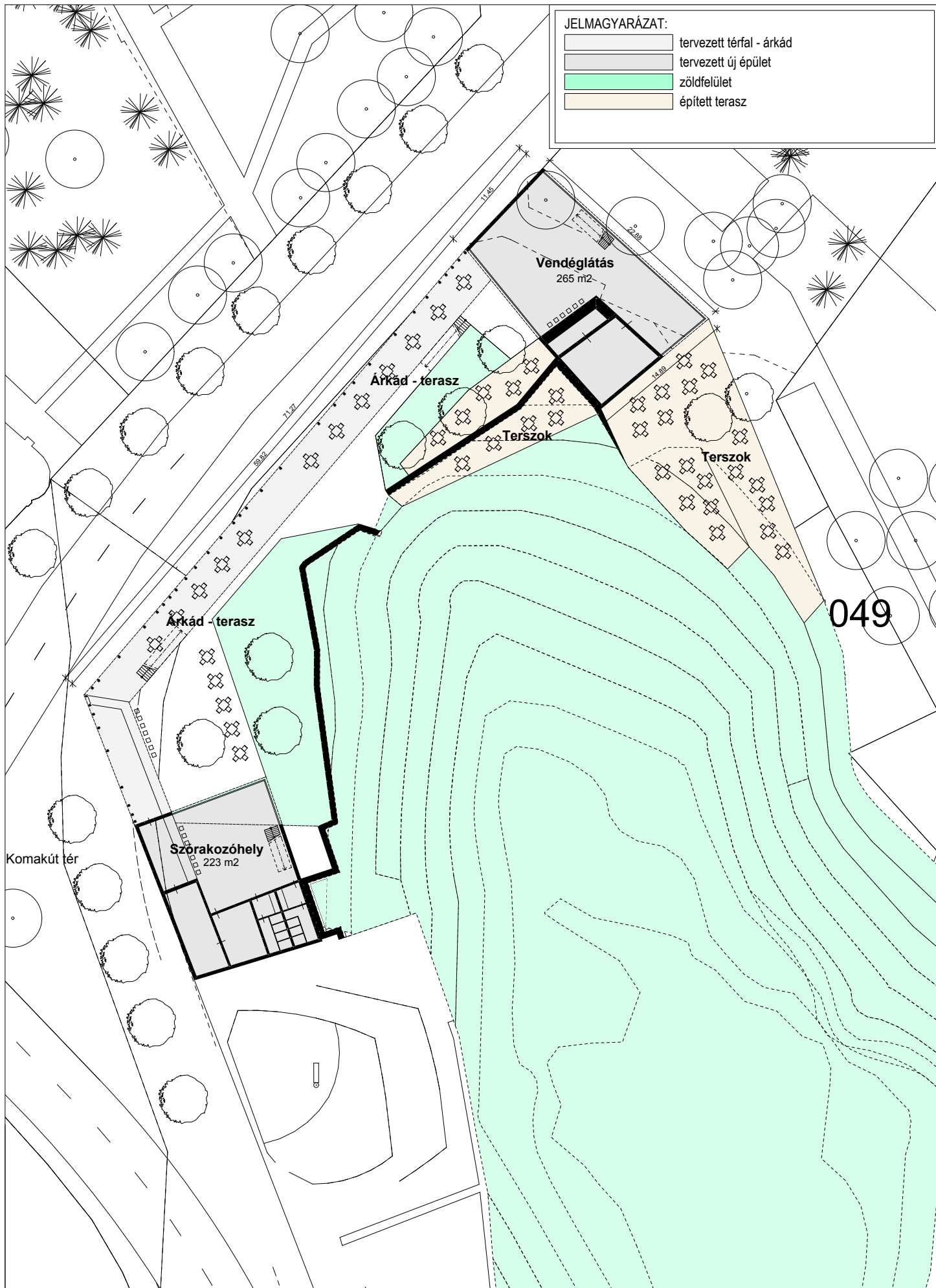
Parkolászám:
 -3 szint: P34
 -2 szint: P38
 -1 szint: P35
 Összesen: P107

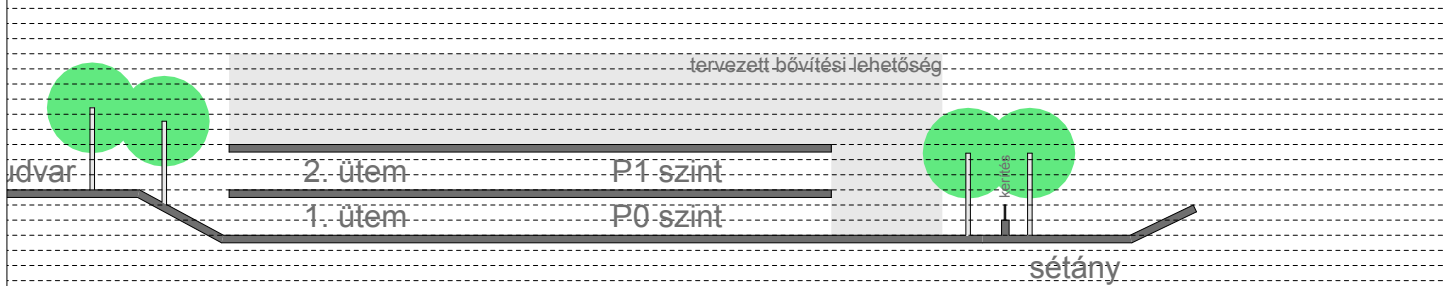
1 484 m²

parkolóház
 -behajtás
 az utcaszintről

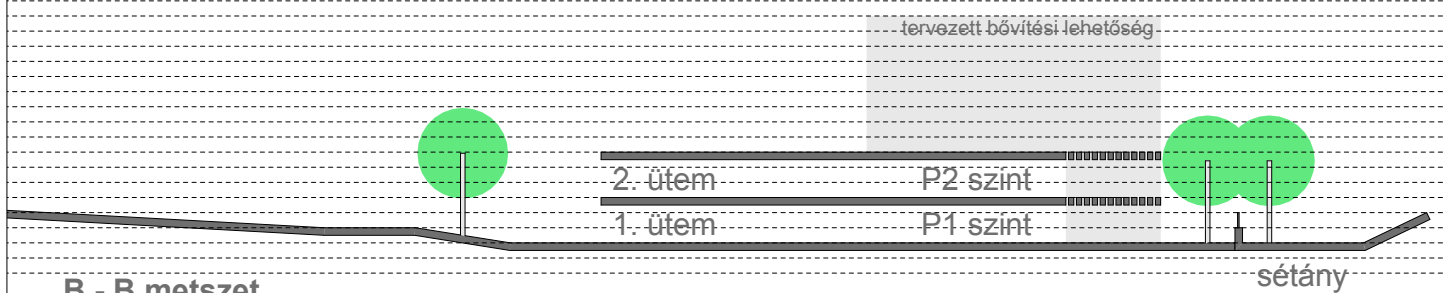
gyalogos
 kijárat a park felé







A - A metszet

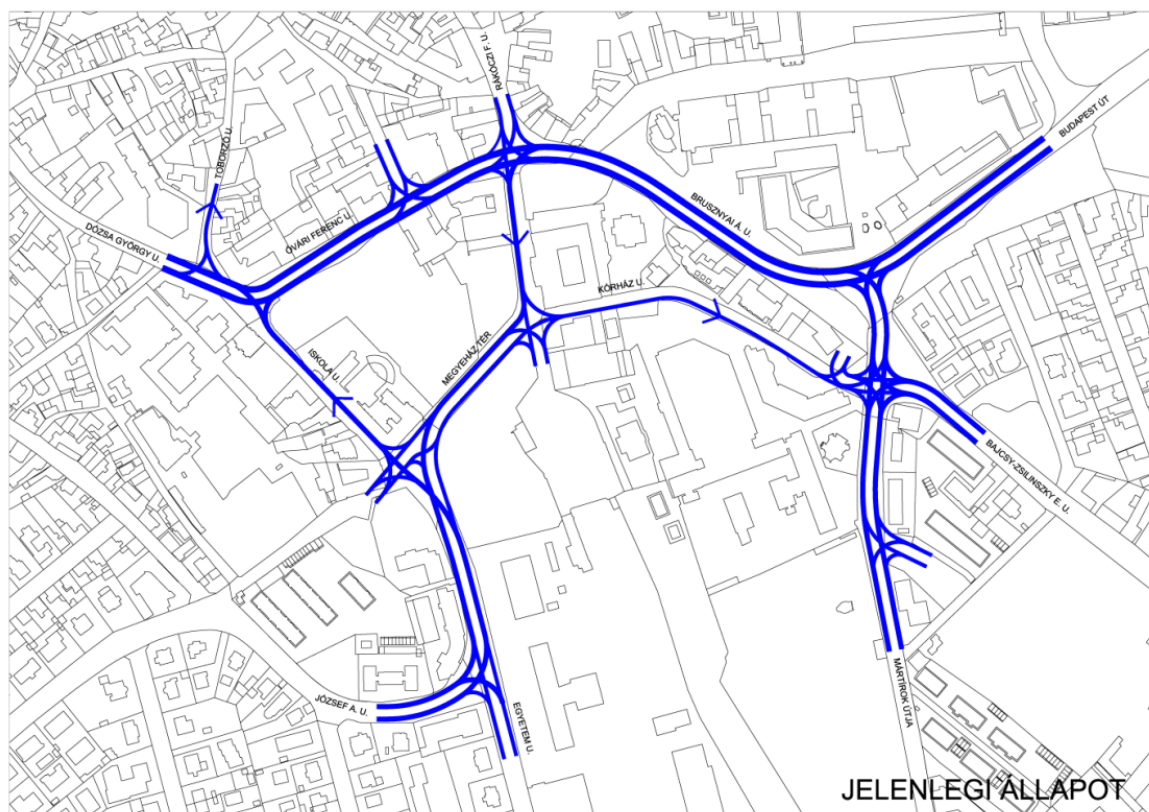


B - B metszet

Közúti közlekedés

A tervezési területen a legjelentősebb közúti forgalom jelenleg a Brusznjai utca – Óvári út – Dózsa György utca útvonalon bonyolódik le, azonban számottevő a Brusznjai utca – Megyeház tér – Egyetem utca forgalma is. Érdekesség, hogy az Egyetem utca irányából a Budapest út felé közlekedők az Egyetem utca – Iskola utca – Óvári út útvonal helyett rendszerint az Egyetem utca – Megyeház tér – Kórház utca – Mártírok útja útvonalat választják céljuk eléréséhez.

Ennek oka valószínűleg a Szabadság téri jelzőlámpás csomópont korlátozott áteresztő-képessége, valamint a Komakút téri csomópont geometriai és forgalomtechnikai kialakítása.



A térség jelenlegi úthálózatának funkcióábrája

Tekintettel arra, hogy a Kulturális negyed térségét érintően az itt megjelenő forgalomnak csak alig számottevő része „klasszikus” átmenő forgalom, így forgalomtechnikai beavatkozásokkal a terület forgalmának nagyságrendi csökkenése reálisan nem elvárható. A beavatkozások a forgalom lassítását, a gyalogosforgalom előtérbe helyezését és ezáltal a forgalombiztonság növekedését eredményezhetik.

Hatással lehet azonban a Városközpont területén a forgalom csökkenésének a környező településekről érkező forgalom számára a külső autóbusz-állomások, buszfordulók térségében magas szolgáltatási színvonalú P+R parkolók kialakítása, ami a Belvárosba irányuló célforgalom nagyságát csökkentheti.

A tervezési terület közlekedésének fejlesztésével cél a Kulturális negyed és a Belváros közötti gyalogostengely erősítése, valamint a területet érintő parkolás racionalizálása, a jelenleg parkolóként üzemelő alulhasznosított területek felszabadítása.

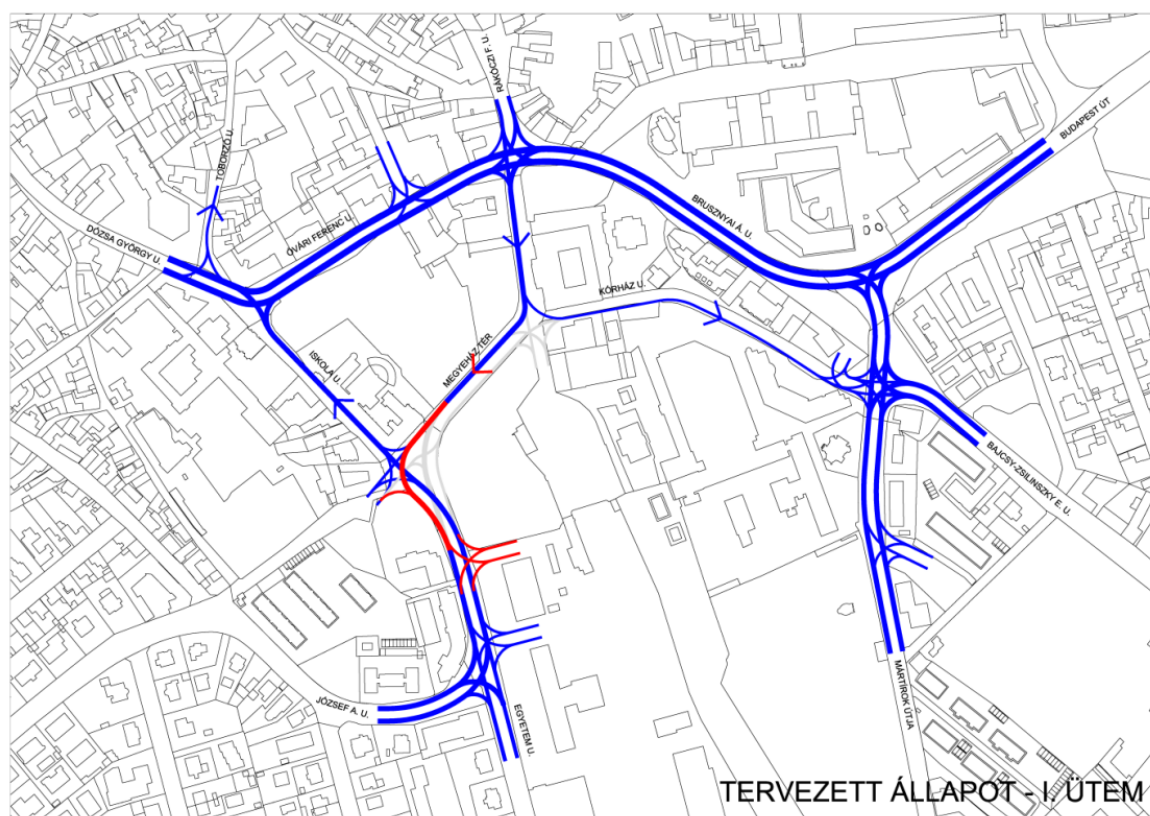
A gyalogosforgalom szempontjából a Belváros és az Egyetem között mind az Óvári út, mind a Megyeház tér keresztezése kritikus, ezért ezen átkelési szakaszokon a forgalom csillapítása javasolt.

A Megyeház téren az Egyetem utca – Megyeház tér – Kórház utca – Mártírok útja – Budapest út irányú forgalom csökkentése céljából javasolható a Komakút téri csomópont geometriai és forgalomtechnikai felülvizsgálata és átépítése.

Szintén vizsgálendő a Szabadság téri jelzőlámpás csomópont áteresztő-képességének növelése annak érdekében, hogy a Dózsa György utca irányából a csomópont – a jelenleginél nem rosszabb állapotot előidézve – fogadni tudja a Megyeház tér – Kórház utca útvonalon lebonyolódó forgalmat is.

A területet és elsősorban a zöldterületeket leginkább terhelő forgalom és parkolási igény hatékony csökkentéséhez hozzájárulhat az Erzsébet téren lévő mintegy 110 férőhelyes parkoló áthelyezése az egyetem területére. A parkolók megközelíthetőségének biztosítására már az I. ütemben szükséges az Egyetem utcában a Komakút tér irányából önálló balra kanyarodó sáv kialakítása.

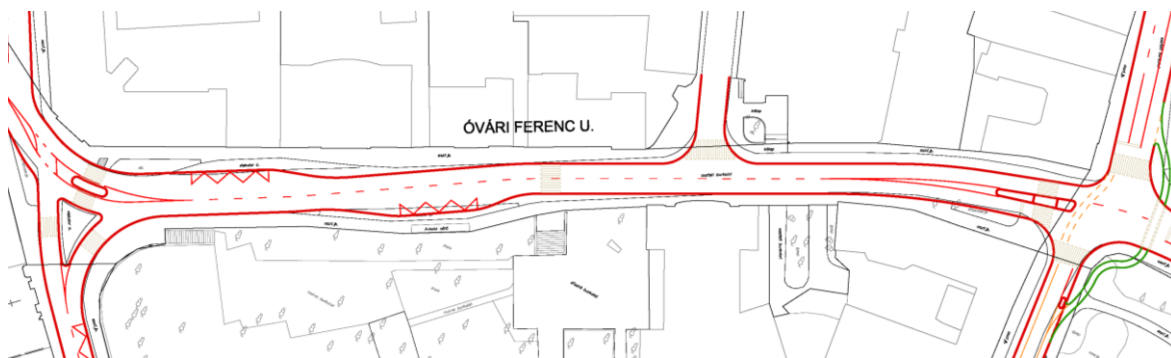
A tervezett beavatkozásokat követően a Megyeház tér teljes szakasza egyirányúsítható a Bruszniai utca irányából a Komakút tér felé.



A Megyeház tér egyirányúsítását követő forgalmi rend funkcióábrája

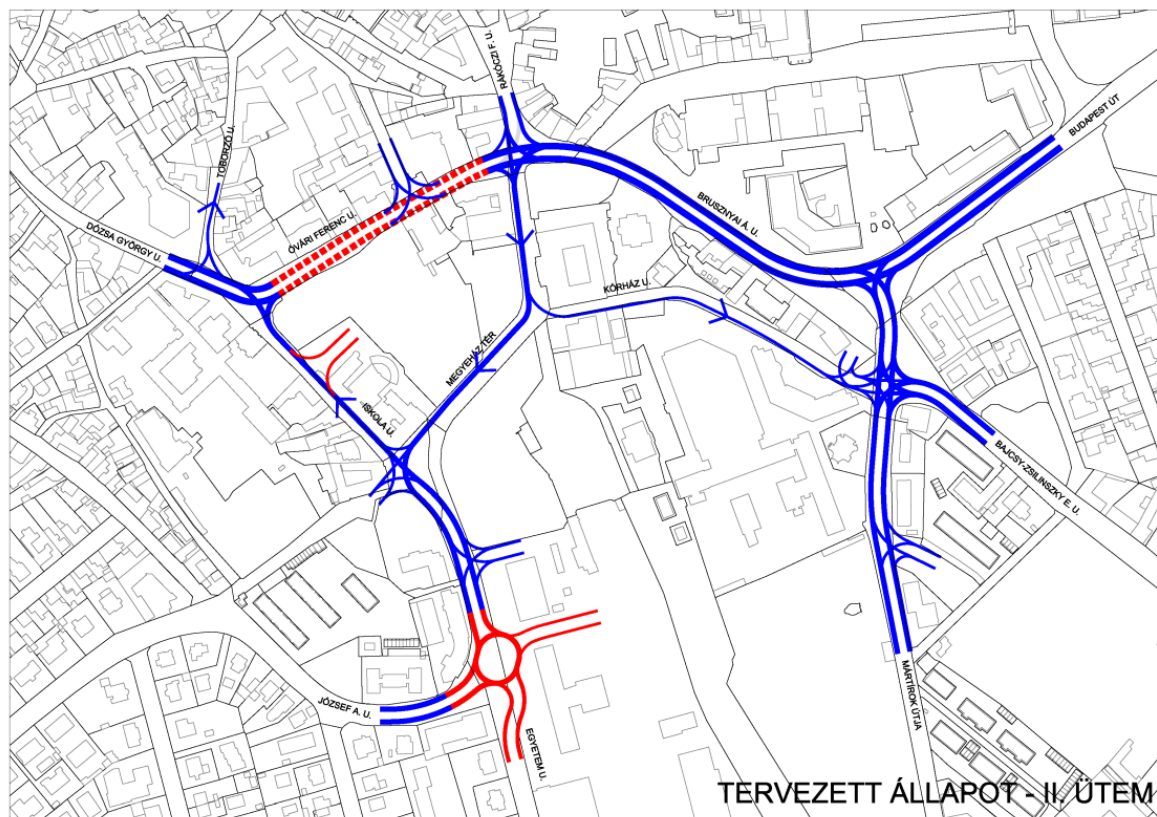
Az Óvári Ferenc utat keresztező gyalogosforgalom segítése érdekében a jelenlegi útpálya forgalmi sávjainak szűkítése, illetve az utca északi térfala menti gyalogos-felületek növelése javasolható. Ezáltal a közúti forgalom számára fenntartott terület optikailag is szűkül, ami a csúcsidőn kívül is a forgalom lassítását eredményezi. Szintén ezt a célt szolgálja, valamint a gyalogosok átvezetésének biztonságát növeli az Óvári Ferenc útnak a Szabadság téri, valamint a Dózsa György utcai csatlakozási pontjain középszíget kialakítása.

A Szabadság téri csatlakozásnál mind a gyalogosfelület növelése, mind a középsziget kialakítása az Óvári Ferenc út felől az Óváros tér irányába vezető balra kanyarodó sáv megszüntetését teszi szükségessé. A csomóponti forgalomszámlálások alapján a megszüntetésre javasolt kanyarodó irány forgalma nem számottevő (kb. 40 jármű/óra), valamint a Belváros hálózata, közúti kapcsolatai is alkalmasak arra, hogy ilyen nagyságrendű forgalmat jelentősebb környezeti terhelés-változás nélkül fogadjanak. A beavatkozással a csomópont átbocsájtó képessége is növelhető.



Az Óvári Ferenc u. gyalogos felületeinek bővítése

Az Egyetem utca és a József Attila utca csomópontjának korszerűsítése során megvalósítható körforgalmú csomópont mind a közlekedés biztonsága, mind az Egyetem területén tervezett parkolók megközelíthetősége szempontjából kiemelt jelentőségű.



Az Óvári Ferenc út. forgalom-csillapításának és a József Attila utcai csomópontot átépítésének funkcióábrája

A körforgalom megvalósítása –figyelembe véve a domborzati viszonyokat, valamint a tervezési területet a József Attila u.–Egyetem u.–Megyeház tér vonalon érintő országos kerékpáros törzs hálózat nyomvonalát- jelentős mértékben érinti az egyetem területét, mind a csomópont, mind az Egyetem utca D-i szakaszának szükséges nyomvonal-korrekciójának tekintetében. A kerékpárút nyomvonalának alternatív vezetésével ez a területigény csökkenthető.

A körforgalmú csomópont megvalósítása esetén az egyetem előtti területsávban tervezett térszín alatti parkoló kialakítása ellehetetlenül, azonban ezzel szemben lehetőség nyílik a csomópontból akár az egyetem saját parkolóinak, akár az egyetem területén elhelyezett közforgalmú parkolók biztonságos és kapacitív megközelítésére.



A József Attila utca – Egyetem utca csomópontjában tervezett körforgalom a kerékpáros átvezetéssel

A térség forgalmát hatékonyan csökkenthetné a Belvárost délről határoló, a Pápai utca és a Mártírok útja között kapcsolatot biztosító új nyomvonal, mely tehermentesítő útként mind a Brusznai utca - Megyeház tér - Egyetem utca, mind az Egyetem utca - Megyeház tér - Kórház utca, ill. az Iskola utca - Óvári Ferenc út irányú forgalom csökkenését eredményezheti. A domborzati adottságok, a területhasználat, valamint a tulajdonviszonyok miatt a térségben reális, belátható időtávon belül megvalósítható nyomvonal (számos előnye ellenére, pl. Óvári út egyirányúsítása ellenirányú közösségi közlekedéssel, Megyeház tér közúti forgalom alól való lezárása, stb.) nem jelölhető ki.

A tervezési területen halad keresztül a Belváros irányából a Megyeház tér – Egyetem utca – József Attila utca nyomvonalon tervezett kerékpáros nyomvonal, mely a Nemesvámos térségében már megvalósult Balaton-Rába országos kerékpáros törzshálózat eleme.

Parkolás

A Kulturális negyed területét érintően a zöldfelületek rekonstrukciójának igénye a kialakult parkolási rendre is hatással van. Rövidtávon a jelenleg parkolóként használt, alulhasznosított Erzsébet ligeti mintegy 110 férőhelyes közforgalmú parkoló, valamint a színház parkolási igényeit kiszolgáló, Színház-kertben lévő kb. 20 parkolóhely kiváltásához, áthelyezéséhez szükséges alternatívák megteremtése a cél. A közforgalmú parkolók elhelyezésére a fejlesztés első ütemében az egyetem területének ÉK-i részén kialakítandó felszíni parkoló javasolt, melynek megközelítése az Egyetem utca irányából biztosítható.

A Színház parkolási igényeinek kielégítésére a püspök-kertben, az Iskola utca menti támfal mentén elhelyezhető mintegy 100 férőhelyes parkolóház megvalósítása szükséges.

További parkolási kérdéseket vet fel az egyetem működéséhez köthető, a környező utcákban, valamint az egyetem főépülete előtt zsúfoltságot okozó járműelhelyezés problémája, melynek megoldása az egyetem területén felszíni parkolóként használt területek többszintes parkoló-lemezzé alakításával biztosítható.

A tágabb tervezési terület parkolási létesítményeinek átalakítására vonatkozó javaslatot az alábbi táblázat tartalmazza.

Jelenlegi parkolók	most	I. ütem	II. ütem
Színház-kert (Püspök-kert)	18	0	0
Erzsébet tér	111	0	0
Rendelőintézet	42	42	42
Pannon Egyetem - Informatika	48	48	0
Pannon Egyetem - GTK	53	53	0
Pannon Egyetem - Mérnöki kar	34	34	0
Pannon Egyetem - sportpálya	100	100	0
Pannon Egyetem - laborok	68	68	0
József Attila utca	43	43	43
Nárcisz utca (J.A. - M.Zs.)	20	20	0
Nárcisz utca (M.Zs. - Hóvirág)	14	14	0
Móricz Zs. u.	7	7	0
Hóvirág utca (Nárcisz - Egyetem)	15	15	0
Kollégium	98	98	98
Hóvirág utca (Egyetem - Füredi)	34	34	0
Hóvirág utca (Füredi - temető)	16	16	0
Tervezett parkolók			
Színház-kert teremgarázs	0	108	108
Egyetem - I. lemez (MIK mögött)	0	140	300
Egyetem - II. lemez (GTK mögött)	0	0	180
Egyetem előtt- Egyetem u.(MIK+GTK)*	0	0	110
Összesen:	721	840	881

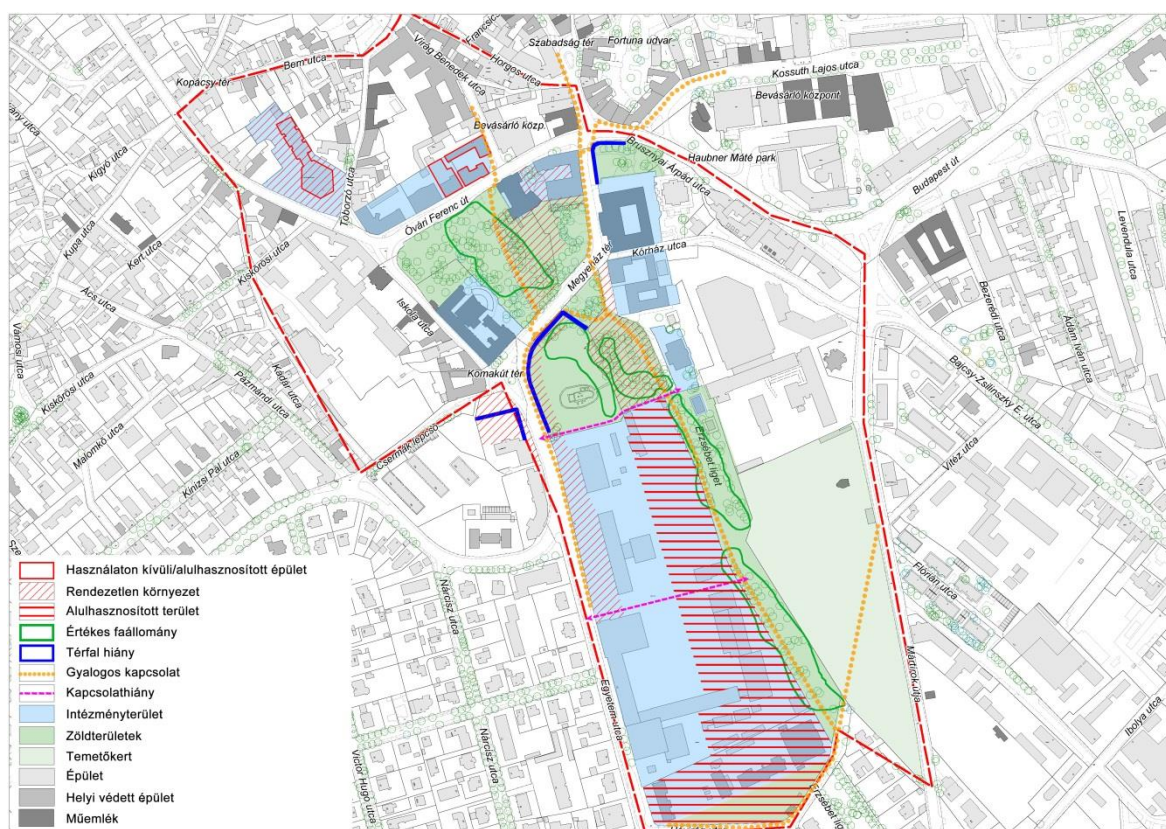
*: a József Attila u. – Egyetem u. csomópontjának körforgalmú kialakítása esetén területe elépítésre kerül.

VIZSGÁLATOK

Városszerkezeti adottságok, településszerkezeti kapcsolatok

A Várhoz és a belvároshoz déli irányból közvetlenül csatlakozó történeti városszrész a városszag szerves része. Az egykori püspöki kertek helyén kifejlődött városszrész máig kiterjedt zöldterületekkel rendelkezik.

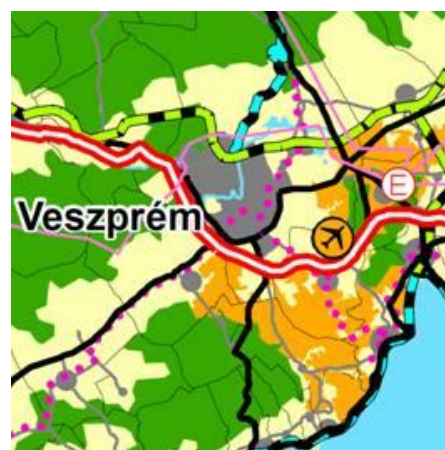
A terület már az 1857. évi kataszteri térképen karakteres városszerkezetet mutatott. Szépen modulált terek és utcák sorozata húzódott a Fő tértől déli irányba. Még nem létezett a mai Óvári Ferenc út közterülete. A mostani Színházkert helyén a Belső püspöki kertek helyezkedtek el.



A hatályos tervek vonatkozó előírásai

Országos Területrendezési Terv (OTrT)

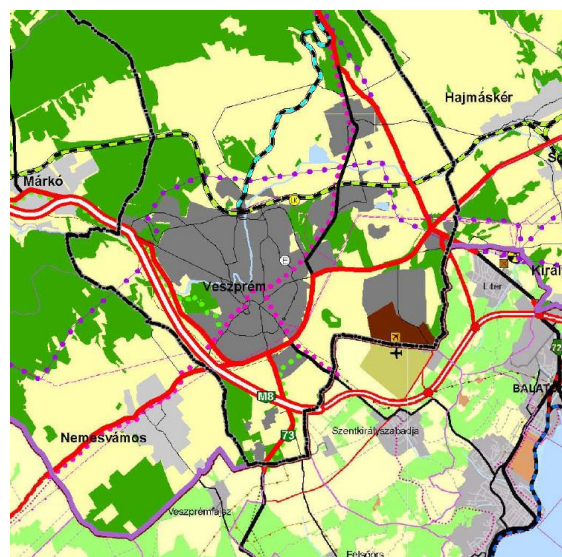
Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Tv. 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap Veszprém közigazgatási területének a vizsgálattal érintett részét települési térség kategóriába sorolja.



Veszprém Megye Területrendezési Terve

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének az 5/2011. (II. 28.) önkormányzati rendelettel módosított 5/2005. (V. 27.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Veszprém Megye Területrendezési Terve Térségi szerkezeti tervlapja szerint a vizsgált terület városias települési térségbe tartozik. A közlekedési tervlap szerint a területet érinti az országos kerékpárút törzshálózati eleme.

A területet a térségi övezetek közül az Országos jelentőségű tájvédelmi terület övezete, a Történelmi települési terület övezete, a Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete és az Együtt tervezhető térségek övezete érinti.



Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve

Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve (TSZT) (a 101/2013. (IV. 26.) VMJVÖK. határozattal elfogadva) szerint tervezési terület több területfelhasználási egységbe tartozik (településközpont vegyes-, központi vegyes-, kisvárosias lakó-, kertvárosias lakó-, egészségügyi-, zöld- és temető területek). A terület nagy része régészeti és műemléki jelentőségű terület. Érinti még a hidrológiai védőövezet „B” zónája és az országos kerékpárút törzshálózati nyomvonala. A terület része az Erzsébet liget, amit a terv helyi jelentőségű természetvédelmi területnek javasol.

Veszprém Megyei Jogú Város Szabályozási Terve

A vizsgált terület a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 61/2003. (XII. 22.) Ör. által elfogadott hatályos Szabályozási Terve (SZT) a 76., 77., 82., 83. és 89-es számú belterületi szelvényein található.

Az itt található építési övezetek megfelelnek a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységeknek. A Vt jelű övezet a település-központ vegyes-, a Vk jelű övezet a központi vegyes-, az Lk jelű övezet a kisvárosias lakó-, az Lke jelű övezet a kertvárosias lakó-, a Ke jelű övezet az egészségügyi-, a Kt jelű övezet a temető-, a Zkk és Zkp jelű övezet a zöldterületek területfelhasználásnak.

Az érintett területen jelölésre került a műemléki jelentőségű és helyi értékvédelmi terület határa, a műemlékek és művi értékek, a hidrológiai védőövezet B zónahatára, a kerékpár- és a kizárólag gyalogút valamint a Szent Miklós-szegi kálvária dombon a kilátás és látványvédelem is. Csaknem az egész terület régészeti terület is.

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

A terület gyakorlatilag a kialakult belváros egy része, ezért a szabályozás eszközeire vonatkozó rendelkezések jelentős része is a kialakult állapotra vonatkozó kivételes lehetőségeket, szabályokat határozza meg. A fejlesztéssel érintett épületek ingatlanai a Színészház-Játékszín telkének kivételével – ami Lk – funkciójuknak megfelelő Vt illetve Vk keretövezetű. A volt Városi Művelődési

Központ és Könyvtáron kívül valamennyi épület országos vagy helyi szinten védett, így fejlesztése, funkciója kiemelt gondosságot és figyelmet érdemel.

A TERÜLET FUNKCIONÁLIS MEGOSZTÁSA - A FEJLESZTÉS MEGVALÓSULÁSA ÁLTAL ÉRINTETT MÁR MEGLÉVŐ INTÉZMÉNYEK JELENLEGI HELYZETE

A terület jelenlegi általános állapota méltatlan hírnévéhez, a hely hagyományaihoz, az itt álló értékekhez. Ez rontja a térség vonzását és megtartó erejét.

A városias karaktert adó finom hálózati struktúrák fejletlenek, kialakulatlanok. A több tömbnyi nagyságú egyetemi terület átjárhatatlan, ez rontja a zöldterületek, a beszűkült Erzsébet sétány vonzását.

A közterületek és az épületek állagának vonatkozásában is sok probléma mutatkozik. A jeles intézményi épületek nagyobb része alulhasznosított, néhány épület funkció nélkül, üresen áll. Az épületek nagyobb része – a működők közül is jó néhány - felújításra vár.

A közterületek állapotát az utak nagy forgalma és a megoldatlan parkolási lehetőségek kedvezőtlenül befolyásolják. Keskenyek a gyalogos felületek, a parkok zöldfelületeinek jelentős részét parkoló gépkocsik foglalják el zavarva a hely nyugalma és rendeltetésének megfelelő használatát.

A területen bekövetkezett világháborús pusztítások következtében több térfal eltűnt, ezeket a modern kor érzéketlenül megfogalmazott beépítései nem pótolták. A hagyományos tér- és utcaalakzatok eltűnése révén a térség karaktere is erőteljesen gyengült.

Az egykori Városi Művelődési Központ és Könyvtár (Dózsa György utca 2.)

Az intézmény korábban a megyeszékhely egész területét szolgálta és a központtól távolabb fekvő városrészek, valamint a városkörnyéki agglomeráció művelődésében, kulturális ellátásában is meghatározó szereppel bírt. Az épület homlokzatán lévő – valamennyi művészeti ágat szimbolizáló – művészeti alkotáson Ady Endre vezetékeve olvasható. Az intézmény jelenleg alulhasznosított. A város nem tudja gazdaságosan kihasználni, működő funkciókkal megtölteni a nagy befogadóképességre tervezett helyiségeket. Az épület szerkezete hőtechnikai szempontból elavult, az épület fenntartása és működtetése is nagyon költséges. Felújításra szorul a teljes elektromos és gépészeti berendezés, a teljes tetőszigetelés valamint cserélni szükséges a külső nyílászárókat is. Az épület teljes homlokzatát hőszigetelni kell és meg kell újítani a színháztermet is mind belsőleg, mind hangtechnikailag is.



Az egykori VMKK a Kálvária dombról



A főhomlokzatot díszítő alkotás

A Művelődési ház ingatlana	
Hrsz.	131
Ingatlan területe	5522 m ²
Beépített terület	1813 m ²
Beépítettség mértéke	33%
HÉSZ övezet	Vk-05
HÉSZ szerinti max. beépíthetőség	40%
HÉSZ szerinti max. építménymagasság	10,5 m

Az Óvári Ferenc út és a Szegelethy utca sarkán lévő egykori mozi, egykori zeneiskola és volt városüzemeltetési iroda ingatlanjai

A városképi jelentőségű historizáló háromszintes volt mozi épülete helyi védelem alatt áll. A dongatetős moziterem az épülethez csatlakozva az udvarban kapott helyet. Az emeleten – vélhetően – lakások voltak, erre utal az épület bal szélén lévő bejárati kapu és lépcsőház is.

Az 1920-as években késő szecessziós stílusba épült egykor zeneiskola kétszintes épülete helyi védett épület. A telken még egy ingatlan található, az ingatlan Szegelethy utcai oldalán. Mindkét jobb sorsra érdemes épület ma funkció nélküli, lelakotolva, bedeszkázva üresen áll.

A volt városgazdálkodási iroda épületei két telken állnak. A 121 hrsz-ú nyeles telken több kisebb épület van, amelyek vélhetően az üzemelést szolgálták, míg a 122 hrsz-ú ingatlanon álló épület kétszintes, viszonylag jó állapotban irodai funkciót tölt be.



egykori moziépület



egykori Zeneiskola



volt Zeneiskola Szeglethy utcai szárnya



a városgazdálkodási iroda kétszintes épülete

gykori Mozi ingatlana	
Hrsz.	113
Ingatlan területe	833 m ²
Beépített terület	600 m ²
Beépítettség mértéke	72%
HÉSZ övezet	Vk-39
HÉSZ szerinti max. beépíthetőség	80%
HÉSZ szerinti max. építménymagasság	10,5 m
HÉSZ szerinti min. zöldfelület	10%

Egykori Zeneiskola ingatlana	
Hrsz.	112
Ingatlan területe	1432 m ²
Beépített terület	853 m ²
Beépítettség mértéke	60%
HÉSZ övezet	Vk-39
HÉSZ szerinti max. beépíthetőség	80%
HÉSZ szerinti max. építménymagasság	10,5 m
HÉSZ szerinti min. zöldfelület	10%

Egykori Városgazdálkodási iroda ingatlanjai	
Hrsz.	121/122
Ingatlanok területe	1697 m ²
Beépített terület	779 m ²
Beépítettség mértéke	46%
HÉSZ övezet	Vt-50
HÉSZ szerinti max. beépíthetőség	60%
HÉSZ szerinti max. építménymagasság	10,5 m
HÉSZ szerinti min. zöldfelület	10%

A Petőfi Sándor Színház és az egykori Korona Szálló

Veszprém legjelentősebb műemlékei közé tartozik a Medgyaszay István által tervezett, 1908-ban elkészült, népi motívumokat felsorakoztató szecessziós Színház, amelynek hátsó homlokzatát Nagy Sándor festőművész alkotása, a Csodaszarvas legendája díszíti.

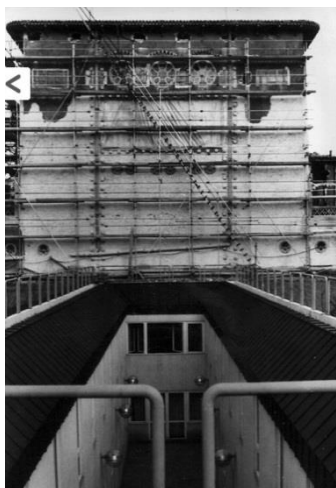
A színház a körítő szerkezeti falaktól eltekintve teljes egészében vasbetonból készült, ez az első vasbeton szerkezetű színház Magyarországon, amely nemcsak magyar viszonylatban úttörő alkotás.

Medgyaszay 1908-ban a bécsi nemzetközi építészkonferencián előadást tartott A vasbeton művészi formájáról címen. Feltűnést keltő előadását jórészt a veszprémi színháznál alkalmazott szerkezeti-formai megoldásokkal illusztrálta. Előadását a már évek óta érlelt, a történeti építészetből és a gyűjtőutakon behatóan tanulmányozott magyar népi építészetből leszűrt elvekre alapozta. Így az építészet fejlődésének nagy történelmi távlatából vezetve le a korabeli építészeti átalakulás szerkezeti-formai kérdéseit, máig érvényes alapelveket fektetett le.

Az épület mintaszerűen, szervesen illeszkedik környezetébe. A színház születéséről Medgyaszay így ír:

„...a veszprémiek régi vágyát elégíti ki, mert úgy van szerkesztve, hogy benne bálók, hangversenyek és nagyobb szabású gyűlések is kedves otthonra lelnek... A színház a gyönyörű, intim hatású Püspökkertben van, az abba belenyúló Korona vendéglő épületén túl. A kertet körítő utcák jóval magasabbak. A megyeháza felől teljes emeletmagasságból haladunk le a széles betonlépcsőkön a vendéglő terasza mentén. Így jutunk a színház oszlopos tornáca alá, honnan az előcsarnok és az abból nyíló mellékhelyiségekbe jutunk.”

„....A megoldást egy új követelmény nehezítette meg: a nézőtérről kívánatos volt a régi szálló éttermei felé egyazon magasságban kényelmes ájáróról gondoskodni, ez az átjáró pedig az előbb említett bejáró és előcsarnok felett 4,40 magasságban van. Egy másik lényeges követelmény volt, hogy a színház másik végében — a városháza felé — szintén kényelmes, kellő számú bejárók legyenek anélkül, hogy azokat hosszú folyosók által kellene összekötnünk a nézőtérrel és a fent említett előcsarnok köré csoportosuló mellékhelyiségekkel (...) Irányadó volt: annak a szüksége, hogy a nézőtér előtti üdülő és társalgó helyiségek a szép Püspökkerttel oldalt kényelmes és kellő számú ajtóval legyenek összekötve, hogy nyáron a felvonásközökben a kertben is sétálhasson, vagy üldögélhessen a közönség, ismét anélkül, hogy a nézőtértől hosszabb folyosók vagy lépcsők választanák el. Ennek a hármaskövetelménynek úgy tettem eleget, hogy a főbejárót és előcsarnokot a Megyeház utca felőli, mélyen fekvő kerti útra tettem, innen a színház hosszában, a nézőtér alatt végighaladunk a nagy társalgón, mely oldalt négy ajtón át a kertbe nyílik; ezen túl, a főlépcsőn visszafelé kanyarodva a nézőtérre jutunk...”



az eltorlaszott egykori főbejárat



a Petőfi színház dél felőli nézete

A színház átépítésének gondolata, amely ellen a magyar értelmiség legjobbjai mindhiába tiltakoztak, a 1980-as években merült fel. A rekonstrukciós munkákra 1984 és 1988 között került sor. A terveket a Középülettervező Vállalat tervezői készítették el. Az átalakított épület amely 1908-ban egy többcélú épületegyüttes elemeként született, új formájában funkcionálisan és építészetiileg önállósult színházi létesítmény. Másik jelentős változás méretének növekedése volt. A kor technikai és működési területigényeit egy félig földbe süllyesztett üzemi szárny hozzáillesztésével valósították meg. A belső funkcionális kapcsolatok bővülése és átértékelése, de a környék időközben megváltoztatott városépítészeti körülményei is visszahatottak az eredeti alaprajzi rendszerre, s annak átalakítását eredményezték. A nézőtér, az előcsarnok és a kettőt összekötő lépcsőház eredeti megoldását megőrizve, a volt Püspökkert (ma Színházkert) felőli bejárat kialakítására került sor. A földszint büfével, stúdiószínpaddal bővült, megújult a színpadtechnika és az épületgépészet is.

A politikai nyomásra és a lelkiismereti problémákat magabiztos háttérbe szorító hozzáállással létrehozott „mű”, napjainkra újra rekonstrukcióra szorul. A műszaki megoldások elavultak, az új tetők beáznak, a 80-as évek belsőépítészeti manírjai kimentek a divatból.

Az épület országos védettség alatt áll.

A Korona Szálló 18. században épült eredetileg barokk, majd klasszicizáló épülete eredetileg püspöki vendéglő működött, amely nagy szerepet játszott a város társadalmi életében. A színház és a kaszinó épületével együttes képezett, amely a háborús bombázásokban sérült meg. Jelenleg a földszintjén vendéglátó funkciók, emeletén egyéb vegyes (iroda, lakó) funkciók működnek. Homlokzatát részlegesen felújították.

Petőfi Sándor Színház és az egykori Korona Szálló ingatlanjai	
Hrsz.	5037/1; 5037/2; 5038
Ingtalanok területe	3924 m ²
Beépített terület	2503 m ²
Beépítettség mértéke	64%
HÉSZ övezet	Vt-38
HÉSZ szerinti max. beépíthetőség	80%
HÉSZ szerinti max. építménymagasság	8,4 m
HÉSZ szerinti min. zöldfelület	10%

A Színház és a Játékszín ingatlanjai (Komakút tér 2. Iskola utca 1.-3.)

Az Iskola utcában alakították ki a Latinovits Zoltán – korábban Petőfi - Játékszínt, ahol kamaradarabokat, kisebb zenei, irodalmi és kulturális programokat tekinthet meg a közönség. A kamarszínház a régi asztalosműhelyből hozták létre, így 1977-ben megnyílt a Petőfi Játékszín. 1988 novemberére a Petőfi Színház épületével együtt felújították a színház épületét, és annak udvarán a Játékszínt. Az utcai kerítés és székely kapu, a sepsiszentgyörgyi Tamási Áron Színház művészeinek ajándéka.



Komakút tér 2



Iskola utca 3

A Játékszín szomszédságában, a helyi védett hajdani Nap vendéglőből alakított Színházban és a hozzá szorosan csatlakozó szintén helyileg védett épületben harminckilenc lakás – garzon, másfél- és kétszobás – és két vendégszoba van. Az ingatlanon található még egy kisebb épület, a homlokzata színéről elnevezett „kék szalon”, amiben az étkező kapott helyet. Az épületek állaga leromlott, szigetelése tönkrementek, felújításra szorul.

Színház és Játékszín ingatlanjai	
Hrsz.	5739; 5740; 5741
Ingtalanok területe	3109 m ²
Beépített terület	1617 m ²
Beépítettség mértéke	52%
HÉSZ övezet	Lk-41
HÉSZ szerinti max. beépíthetőség	40%
HÉSZ szerinti max. építménymagasság	8,4 m
HÉSZ szerinti min. zöldfelület	20%

Az Eötvös Károly Megyei Könyvtár

Az épület jelenlegi állapota megfelelő, funkciója illeszkedik a környezethez.

Eötvös Károly Megyei Könyvtár ingatlana	
Hrsz	5040
Ingatlanok területe	5544 m ²
Beépített terület	2435 m ²
Beépítettség mértéke	44%
HÉSZ övezet	Vk-05
HÉSZ szerinti max. beépíthetőség	40%
HÉSZ szerinti max. építménymagasság	10,5 m

A Regina Mundi plébániatemplom és kolostor

Az intézmény előtti közterület forgalma nagy, a járda keskeny, ami veszélyt jelent a gyalogosok számára.

Színházkert

A Színházkert az egykori hatalmas Püspökkert maradványa. A Püspökkert külső része zöldséges, gyümölcsös volt, a belső része városi park. Jelenleg is ez a belváros legnagyobb parkja.

A park jelenleg is dús növényzetű, az idős faállomány értékes egyedeket is tartalmaz. A legjelentősebb facsoportok a színház és a könyvtár közötti részen helyezkednek el, fontos állományalkotó a vadgesztenye. De megtalálhatók juharok, japánakácok, hársak, különböző örökzöldek, fenyők, a fiatalabb egyedek között kőrisek, törökmogyorók.

A kertben az Óvári Ferenc út felől az Erzsébet sétány irányába gyalogos tengely vezet át, de ennek kialakítása nem hangsúlyos, nincs vizuális kapcsolat az északi és déli parkrészek között. A parkban - különleges engedéllyel - nagy számban parkolnak gépjárművek, innen közelíthető meg a színház gazdasági bejárata is. Ez a használat nagymértékben rontja a park színvonalát.



Színházkeri parkolás



gazdasági bejárat

Színházkert ingatlana	
Hrsz	5042, 5041
Ingatlanok területe	14927 m ²
HÉSZ övezet	Zkk
HÉSZ szerinti max. beépíthetőség	2%
HÉSZ szerinti max. építménymagasság	4,5 m
HÉSZ szerinti min. zöldfelület	50%

Az Erzsébet-liget és az Erzsébet sétány

A vizsgált terület közepén helyezkedett el az egykori Lovarda tér, amelyet később Erzsébet királynéről neveztek el. A tér nyugati térfalát képező szállodát a háborúban érte bombatámadás, ezért lebontották, így megszűnt téralakzatként létezni. A múzeum épülete előtti liget zöldfelületeit a parkolók teljes mértékben felemésztették. Ma jellegtelen hely. A liget folytatásaként az Erzsébet sétány vezet végig az egyetem épületei mellett egészen a Mártírok útjáig. A sétány legjellegzetesebb növényei a vadgesztenyefák. A sétányt befogadó völgy keskeny, amelynek szűkösségét az egyetem robotstus kerítése még jobban kiemeli.



Erzsébet Liget jelenlegi állapota



Erzsébet Liget jelenlegi nézete a Megyeház tér felől

A Szent Miklós-szegi Kálvária-domb

Az Erzsébet ligetből az Eötvös Károly Megyei Könyvtár irányába tekintve ódon kőlépcsőt pillantunk meg, amely a Kálváriadombra, a mai Szent Miklós-szeg dombjára. vezet.

A középkori Veszprém településközpontjai a szegek voltak. A szegek közül az egyik legrégebbi a Szent Miklós-szeg. A domb alatt a kereskedelmi szempontból fontos a szegeket összekötő út.

A dombon a középkorban a kereskedők és iparosok védőszentjének tiszteletére a XIII. században román stílusú templom épült, aminek gótikus szentélye a XIV-XV. századból származik. Ma már csak a templom alapfalai láthatók. A törökidő után itt épült fel a városrész kálváriája is, ezért a domb neve sokáig Kálvária domb volt. A kálvária megmaradt darabjait a középkori falak feltárása alkalmával bontották el. Mai állapotában a dombra felvezető lépcsők hiányosak, veszélyesek, a rom és környezete elhanyagolt, ápolatlan. A Komakút-tér felőli oldala „szakadékba” végződik, ide korlát kívánkozik. A tér felől a domb alatt befalazott természetes barlangok és pincék nyomai és vasajtóval lezárt – talán az egyetemet ellátó gépészeti - helyiség láthatók



jelenlegi állapot

Szent Miklós szegi Kálvária domb ingatlana	
Hrsz.	5043
Ingtalanok területe	9500 m ²
HÉSZ övezet	Zkp
HÉSZ szerinti max. beépíthetőség	2%
HÉSZ szerinti max. építménymagasság	4,5 m
HÉSZ szerinti min. zöldfelület	80%

Csermák Antal Zeneiskola (Megyeház-tér 5-Erzsébet sétány 3.)

Veszprémi Zeneművészeti Szakközépiskola és Alapfokú Művészeti Iskola Intézményegysége Csermák Antal nevét viseli. A zeneiskola 1982-ben költözött az épületbe, amely 1991-ben hangversenyteremmel bővült. Az épület helyi védelem alatt áll. Jelenleg az épület homlokzatai felújításra szorulnak, nyílászárói elavultak, cseréje szorulnak. Az épület felújítása előkészület alatt áll.



Csermák Antal Zeneiskola

Laczkó Dezső Múzeum és Bakonyi-ház (Erzsébet sétány 5.)

Az Erzsébet liget szélén áll a kétemeletes Laczkó Dezső Múzeum, korábbi nevén Bakonyi Múzeum, amely 1925-ben nyitotta meg kapuit. Az önálló épület ügyét három jelentős tényező befolyásolta. Egyrészt a kornak azon törekvése, ami különböző közművelődési szervezetek és intézmények lét-rejöttét ösztönözte. Ehhez társult az a sajátos helyi körülmény, amely sürgető városrendezési teendők ellátására – elsősorban a város főterének kialakítására, utcanyitásokra, stb. – irányult. A harmadik körülmény némiképp kapcsolódik az előzőhöz, mert a város főteréül kiszemelt Piac téren álló Nemzeti Kaszinó megszüntetése, más funkcióra történő igénybevétele, s egy új kaszinó más helyen való létesítése városrendezési feladatokhoz kapcsolódott. Az új kaszinó létesítésének kérdése összekapcsolódott a színház és a múzeum építésével.

1908-ban széles körű gyűjtés indult a múzeumalakítás anyagi megalapozására, s megszülettek az első elképzelések: 1908 végén Laczkó Dezső mintául elkérte a Szombathelyi Múzeum tervét. Ez évben készített Csomay Kálmán helybeli építőmester egy tervet.

Az első tervvázlatok készítésekor kiderült, hogy a kijelölt tér nem alkalmas nagyobb befogadóképességű épület elhelyezésére. Ennek végül nagy szerepe volt abban, hogy a múzeum nem a városközpontban, hanem a mai – akkoriban még városszélnek tekintett, félreeső helyen található – Erzsébet-ligetben került elhelyezésre.

A Múzeumegylet 1908. október 30-i ülésén Medgyaszay István tervezői megbízását hagyta jóvá.

Az alapkőletételre 1914. március elején került sor. A világháború kitörése azonban újra megakasztotta a végre szépen megindult építkezést. A kivitelezési munkák az Államépítészeti Hivatal irányítása alá kerültek, s néhány munkással, igen lassú ütemben folytatódtak 1916 és 1918 között. Csak 1922-től vett újabb lendületet a munka. Az ünnepélyes felavatásra 1925. május 24-én került sor, a kormányzó, a püspök, a kultuszminister jelenlétében. (Az avatás emléktáblája a múzeumépület alagsorában ma is látható.)

Az első emelet három termében állandó kiállítások kaptak helyet: az őskortól a magyar honfoglalásig, a magyar középkor és a Rákóczi-szabadságharcotól a kiegyezésig terjedő időszak megyei emlékeiből. A második emeleten lévő 1. sz. teremben a megyetörténet kiegyezéstől napjainkig tartó időszakának emlékei tekinthetők meg. Ezen a szinten alakítottak ki külön termet időszaki kiállítások részére, és itt található a könyvtár és az archívum is.



Múzeum a parkoló felől



A múzeum főhomlokzata

A Laczkó Dezső Múzeum szomszédságában áll az ún. Bakonyi Ház.

Az épület 2013. november 30-án szombat este kigyulladt. Lángra kapott tetejét hajnalra tudták eloltani a tűzoltók. A belső terekre nem terjedt át a tűz, az ott lévő berendezési, kiállítási tárgyakat a tűzoltók és a Laczkó Dezső Veszprém Megyei Múzeum munkatársai kihordták az épületből. Az épületet életveszélyessé nyilvánították



Bakonyi-ház



a tűz után

A Pannon Egyetem ingatlana

A Kálvária dombtól az Egyetem utca és az Erzsébet sétány közötti területen található a Pannon Egyetem, a Közép-Dunántúli Régió meghatározó felsőoktatási intézménye. Kutatóegyetemként - mint a gazdasági fejlesztés egyik kulcsszereplője – az intézmény elősegíti a versenyszféra, az üzleti élet, a helyi önkormányzat és a központi kormányzat összefogását a regionális és a határokon átívelő oktatási, kutatási és fejlesztési programokban. Céljuk a régió gazdasági és társadalmi-kulturális fejlődésében betöltött eddigi szerepünk további erősítése. Veszprém Püspöki székhely 1009 óta, s a középkorban is kimagasló kulturális központ. Itt működött a XIII. században az a híres káptalani főiskola, ahol a „hét szabad mesterségen” (filozófia, grammatika, retorika, dialektika, aritmetika, geometria, asztronómia) kívül jogot is tanítottak, s ez a főiskola volt az akkori magyar diplomaták nevelésének műhelye. IV. László király 1276-ból származó, a veszprémi püspöki levéltárban ma is látható eredeti latin nyelvű oklevele minderre egyértelmű bizonyíték. Az egyetem első telephelyét, a szocreál mai „A” épületet a Vallás- és Közoktatásügyi Minisztérium 1949. június 16-án vette át a Pénzügyminisztériumtól. Az áttervezés és az épület teljes felépítése után az első évnnyitó ünnepe 1949 szeptembere volt. A hallgatói létszám folyamatosan nőtt, ezért újabb és újabb épületeket kellett tervezni és építeni. Először a mai „E”, majd a „D” és 1953 őszére a „C” épület készült el. A félig kész aulát (B épületet) a C épülettel összekötő szárny építése 1957-ben fejeződött be. (Az aula a végleges, mai formáját 1999-ben kapta meg.) Közel harminc évig ezekben az épületekben működött az egyetem. Az évek folyamán a karok száma bővült, ezért mára már kihelyezett intézményei is vannak az egyetemnek. Az ingatlanon az épületeken kívül megtalálhatók az egyetemi élethez szorosan hozzá tartozó sportpályák is.

Pannon Egyetem ingatlana	
Hrsz	5044
Ingatlanok területe	54892 m ²
Beépített terület	14481 m ²
Beépítettség mértéke	26,4%
HÉSZ övezet	Vk-06
HÉSZ szerinti max. beépíthetőség	40%
HÉSZ szerinti max. építménymagasság	12,5 m

Az egykori Heim Pál Gyermekkorház ingatlana

Az egyetem szomszédságában és tulajdonában lévő ingatlan több épület áll, amelyek közül figyelemre és jobb sorsra érdemes az eredetileg gyermekmenhelyként funkcionáló, közel száz évig működő létesítmény. Túlélte két világháborút is. Emberek tízezrei köszönhetik életüket vigyázó falainak. Az 1995-ben bezárt ingatlan-együttest és területét a szomszédos egyetem kapta meg tudományos kutatás céljából még 2007-ben, de a 400 millió forintot érő ingatlan a mai napig is kihasználatlan. Az ingatlan elhanyagolt, lezárt, az épület állaga egyre romlik.



a kórház kapuzata és főépülete



a központi épület homlokzata

Egykori Heim Pál Gyerekkórház ingatlana	
Hrsz.	5045
Ingatlanok területe	13655 m ²
Beépített terület	3234 m ²
Beépítettség mértéke	23,7%
HÉSZ övezet	Vk-06
HÉSZ szerinti max. beépíthetőség	40%
HÉSZ szerinti max. építménymagasság	12,5 m

Az Alsóvárosi régi temető

A középkorban feltehetően minden városrésznek megvolt a maga temetője, amelyet a templom körül alakítottak ki. Ezek közül a legtovább, egészen 1779-ig az egykori Szent Margit templom körül használták a veszprémi polgárok (ma Szent László domb és környéke). A ma is működő Alsóvárosi temető megnyitására 1783-ban került sor. A város egykori megbecsült polgárainak, tisztviselőinek, művészeinek sírjai főként itt találhatóak. Itt nyugszanak:

- Aschermann Vendrey Ferenc (1821-1893), honvédezredes
- Csaplár János (1878-1920), tanító, a fehérterror áldozata
- Felső-eöri Cseresnyés László (1869-1918), honvéd huszárezredes
- Csermák Antal György (1774-1882), zeneszerző, hegedűművész
- Eötvös Károly (1842-1916), politikus, ügyvéd, író
- Keglovich Mátyás (1820-1889), az 1848-49-es szabadságharc huszárszázadosa, fogházfelügyelő
- Kerényi Károly (1829-1923), 48-as honvéd, Veszprém vármegye főorvosa
- Kopácsy József (1800-1889), ítélszéki bíró
- Óvári Ferenc (1858-1938), ügyvéd
- Ranolder János (1806-1875), veszprémi püspök
- Dr. Rédey Gyula (1849-1921), címzetes püspök, káptalan, nagyprépost
- Szilágyi József (1808-1843), színész

A temetőben áll az országosan védett Heiszler család kápolnája. A klasszicista kápolna bővített kör alaprajzú, az 1830-31 körül épült, klasszicista belső freskókkal és oltárral. Helyileg védett a ravatalozó épülete. Szépen ápoltak a z I. világháborús katonasírok és az elesettek emlékműve.



Heiszler kápolna



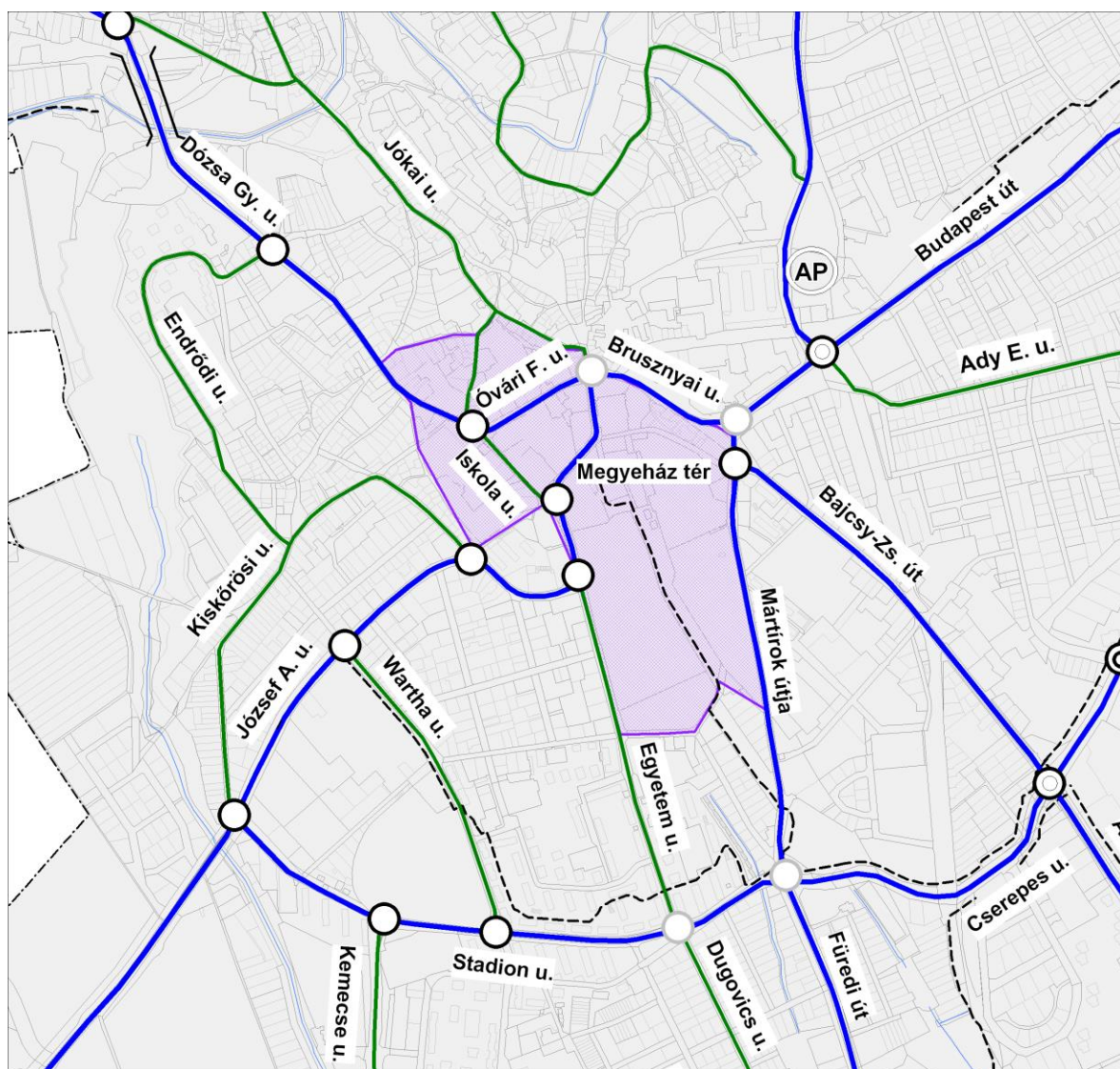
katonasírok

A TERÜLET INFRASTRUKTURÁLIS ELLÁTOTTSÁGA

Közlekedés

Közúti közlekedés

A tervezési terület északi részét átszelő – kelet-nyugati irányú Budapesti út – Brusznai Árpád utca – Óvári Ferenc út – Dózsa György utca – Pápai út az egykori 8. sz. főút átkelési szakasza, ma is Veszprém meghatározó közúthálózati eleme, a város „főútjaként” funkcionál. A Szabadság téren ágazik ki a nyomvonalból a Tapolca irányába vezető 7301 j. összekötő út belső városi szakasza (Egyetem utca-József Attila utca), mely a Szabadság tér – Megyeház tér – (Komakút tér), ill. a Komakút tér – Iskola utca szakaszokon egyirányú utcapárt alkot.



A térség jelenlegi közúthálózata

Közösségi közlekedés

Mindkét nyomvonal jelentős közösségi közlekedési útvonal is, a helyközi járatokon kívül az Óvári Ferenc utat 13 db, (2,3,4,5,6,8,10,13,18,19,25,34,50), a Megyeház teret és az Egyetem utca északi szakaszát 6 db (4,6,8,19,26,34), míg az Iskola utcát 5 db (2,4,6,8,34) helyi járatok érinti. A

területen található autóbusz-megállóhelyek (Színház, Megyeház tér, Iskola u., SZTK-rendelő, Hóvirág utca) a területet megfelelően kiszolgálják.

Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

A Megyeház tértől indul a Veszprém-Balatonfüred (Csopak) térségi jelentőségű kerékpárút, mely jelenleg az Erzsébet sétány – Cserepes u. – Mester u. – Európa u. vonalon a Bottrop utcáig került megépítésre, ill. kijelölésre. A kerékpárút Megyeház tértől való Belvárosi továbbvezetése, hálózatba való bekapcsolása hiányzik.

A Belváros – Színházkert – Erzsébet sétány – Egyetem irányban jelentős gyalogosforgalmi igények jelentkeznek, azonban a fő áramlási tengely egyes szakaszait a jelentős forgalmat lebonyolító Óvári Ferenc út, valamint a Megyeház tér átmenő forgalma elválasztja egymástól.

Parkolás

A Belváros területének védelmére törekedve a város Veszprém fizető parkolási rendszerének szabályozásáról szóló 30/2012 (V.31.) önkormányzati rendelete alapján a tervezési terület egy részén fizető parkolási övezetet működtet. A parkolóhelyek közül a McDonald's körüli parkolóhelyek a piros zónába (240 Ft/óra), a Kórház utca és az Erzsébet sétány a zöld zónába (180 Ft/óra), míg a Mártírok útja a temető végéig az ún. sárga zóna (90 Ft/óra) része.

A fizető övezet határán kívül jelentős mértékű közterületi parkolási igény jelentkezik (pl. József Attila, utca, Nárcisz utca).

Közművek

Vízellátás

A terület vízellátása megoldott, azonban a hálózat azon része, amely a Színházkertben belül létesült a terület átrendezése, átépítése kapcsán korlátozó elemként jelenhet meg. A vezetékek többsége ágvezeték, tűzcsapot vagy egy-egy létesítményt szolgálnak ki, így kiváltásuk nem jár nagyobb fennakadással.

Csatornázás

A térség szenny- és csapadékvíz-elvezetése megoldott, zárt elválasztott rendszerű, gravitációs hálózattal. A szennyvizek az Erzsébet sétány – Színházkert nyomvonalon kiépített szennyvíz főgyűjtőn keresztül hagyják el a területet északi irányba. A főgyűjtő Óvári Ferenc úti keresztezését követő szakasz meghatározó, így az a csatlakozási pont nem helyezhető át. Az előtte lévő szakasz nyomvonal korrekciója a lejtésviszonyok minimális módosításával elképzelhető, ha arra új létesítmények elhelyezésekor igény merülne fel.

A szennyvíz főgyűjtővel közel párhuzamos nyomvonalon épült ki a térség csapadékvíz főgyűjtő csatornája is. A parkon belül több ág is létesült, melyek a burkolt felületek csapadékvizeit- vizeit vezetik el.

A csapadékvizek helyben tartásával a locsolóvizek mennyisége csökkenthető, továbbá a lágy, természetes víz a növények számára is kedvező hatású.

Villamosenergia-ellátás

A terület villamosenergia-ellátása 10 kV-os középvezetési hálózaton keresztül történik, a rendszer táppontja az E.ON Almádi út mellett üzemelő 120/35/20/10 kV-os alállomása. A 10/0,4 kV-os transzformátorokat megápláló hálózat földkábeles kialakítású. A kisfeszültségű hálózat szintén földkábeles kialakítású, ugyanakkor szigetelt szabadvezeték is található a Dózsa György utca Kiskőrösi utca – Kupa utca szakaszán.

Gázellátás

A terület középnomású gázhálózattal ellátott, amelynek táppontja a II. sz. gázátadó állomáson elhelyezett gáznyomásszabályzó. A terület déli részét feltáró középnomású gázvezeték az Erzsébet sétány mentén létesült. A vizsgálati terület észak-keleti részén kisnyomású hálózat látja el a fogyasztókat.

Távhő-ellátás

Távhő-hálózat a területen nem található, viszont a Cserhát-lakótelep termelői hőközpontjának ellátási területe a vizsgálati területtel szomszédos. A Cserhát lakótelepen több mint 700 lakás távfűtött, a használati melegvíz a lakások felében elérhető. Továbbá 90 intézmény tartozik az ellátáshoz. A Cserhát utca 1-ben lévő kazánházban 4 darab Viessmann Vitoplex 100 SX 1 típusú gáztüzelésű kazán van beépítve, összes hőtermelő kapacitásuk 2,645 MW.

Távközlés

A város vezetékes távközlési- és adatátviteli ellátásában több szolgáltató is jelen van, az egész település teljes lefedettségét az INVITEL Távközlési Zrt. biztosítja. A székesfehérvári szekunder központhoz tartozó – 49-es körzet számú Veszprém, Ranolder tér 1-ben található – primer távbeszélő központ a helyi hálózat bázisa. Ez a létesítmény EWSD típusú, amelyről további három darab, RSU típusú kihelyezett fokozat is segíti a város előfizetői hálózatának ellátását. A központokról kiinduló hálózat törzskábelekről táplált ún. kültéri nagy elosztós rendszerű. A táppontokból – egy-egy nagy forgalmú és koncentráltan nagyigényű előfizető számára – nagy egységű, ún. törzsvégpontos kábeles csatlakozások is létesültek. Az 1998-ban lezárult fejlesztésekkel a város ellátása oly módon biztosított, hogy minden ingatlan önálló, saját csatlakozású. A település 88-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A területen az alépítményhálózat kiépült. Mobil bázisállomás sektorsugárzó a területen a Műszaki Informatikai Kar 10 emeletes épületének tetején találhatóak. A terület északi részén mikrohullámú pont-pont összeköttetés üzemel, amely magassági korlátozást jelent.

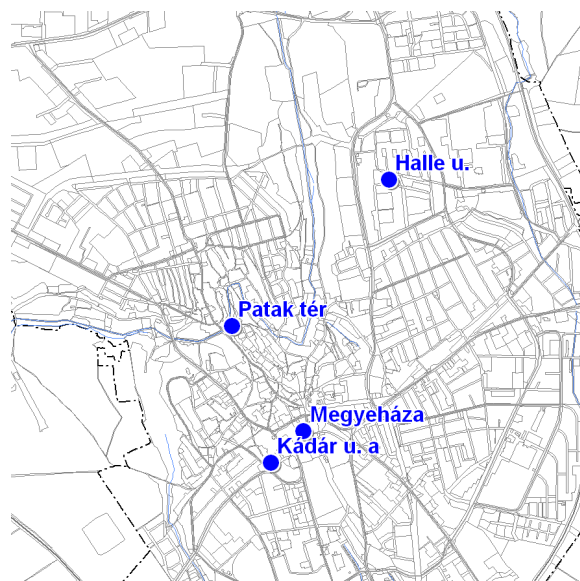
A KÖRNYEZETI ELEMÉK ÁLLAPOTA ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

Levegőminőség

Veszprém országos viszonylatban a tiszta levegőjű városok közé tartozik. A levegőminőséget alapvetően a helyi és környéki kibocsátások határozzák meg.

A tervezési terület közelében a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) két mérőponton is vizsgálja a levegő minőségét (Megyeház tér, Kádár u. és a Csermák lépcső sarka). A manuális hálózat az elmúlt négy évben 2 ponton (Halle u. 1., Megyeháza tér) nitrogén-dioxid és 1 ponton (Patak tér.) mért ülepedő por-koncentrációt.

Összességében a terület levegőminősége jónak és átlagos levegő-szennyezettségűnek tekinthető, azonban az egyre növekvő gépjármű forgalom miatt, a nagy forgalmú helyeken és azok közelében fordul elő (Budapest út, Mártírok útja, Brusznai Árpád utca kereszteződése kritikus) elsősorban NO₂ határérték közeli koncentráció.



OLM mérőpontok Veszprém területén

Adatforrás: Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) <http://www.kvvm.hu/olm/>

Földtani és vízrajzi viszonyok

Veszprém térsége a Bakony déli szegélyén, a Balaton-felvidék északi határán helyezkedik el. A Veszprémi-fennsík a balatoni lejtővidék felé emelkedő 250-300 m magas, kissé egyenetlen felszínnű, de általában egymagasságú fennsík, amelyet medencék és völgyek szakítanak meg, a törésvonalak mentén kialakult, meredek falú völgyek szabdalnak szét. A hazai megyeszékhelyek közül Veszprém a legmagasabb tengerszint feletti magasságon fekszik, felszíne átlagosan 260 méteren terül el. A középkori városmag területén jelentős szintkülönbségeket átfogó, meredek utcákat találunk, de a külső lakóterületek tájai lankásak, síkvidéki jellegűek, amelyeket a Séd patak vízgyűjtőjéhez tartozó kisvíz-folyások, árkok és völgyek tesznek változatossá.

A térségben kevés a vízfolyás, mert a felszín közeli karbonátos kőzetek a csapadékot azonnal elnyelik. Nagyobb patakok csak ott jöhetnek létre, ahol a karsztvízszintig vágódtak be a völgyek, mint pl. a Séd, amely hol leadja a vizét a karsztba, hol megcsapolja azt. Kisebb vízfolyások ott alakultak ki, ahol a karsztot vízzáró üledékek fedik. Az aszóvölgyekben csak extrém nagy csapadék esetén keletkeznek patakok. Ilyen aszóvölgy a területen áthúzódó egykori Ördögárok vonala.

Földtani szempontból többnyire mély talajvízű, dolomitos terület, amelyen – a magasabban fekvő részeken – sötét színű erdőtalajok, barna erdőtalajok, a mélyebben fekvő területeken, patak völgyekben réti talajok képződtek. A térség talajaira a vályog-kötöttség jellemző.

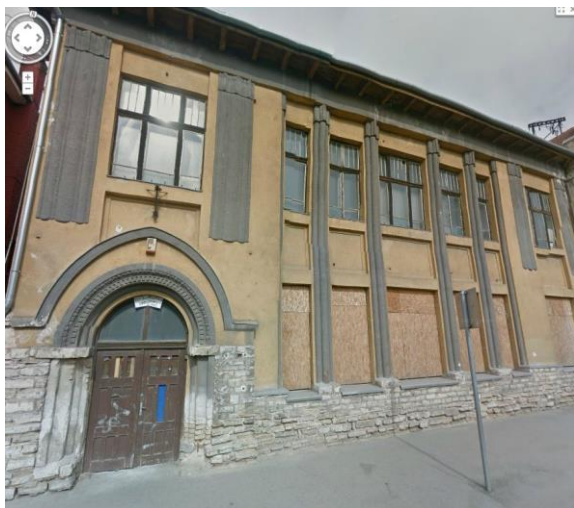
Veszprém területe a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi kategóriába tartozik. A város jobbára nyílt karsztos területen található, így a felszín alatti vizek fokozott védelme szükséges, mivel a karsztvíz – a kedvezőtlen hidrológiai adottságok miatt - a felszíni eredetű szennyeződésekre fokozottan érzékeny.

AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELME, KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A volt Zeneiskola.

A város késői szecessziós **helyi védettség** alatt álló épületei közé tartozik az Óváry Ferenc úti volt Zeneiskola. A kétszintes L alakú épület kapuzata bélletes, ablakosait homlokzati oszlopfős félpillérkötegek osztják meg. Sarokrészének nyílásmentes oromfalát függőleges, oszlopokat utánozó vakolatarchitektúra valamint timpanonját fogazatok ékesítik.

Az épület hasznosításra és teljes rekonstrukcióra vár.



volt zeneiskola

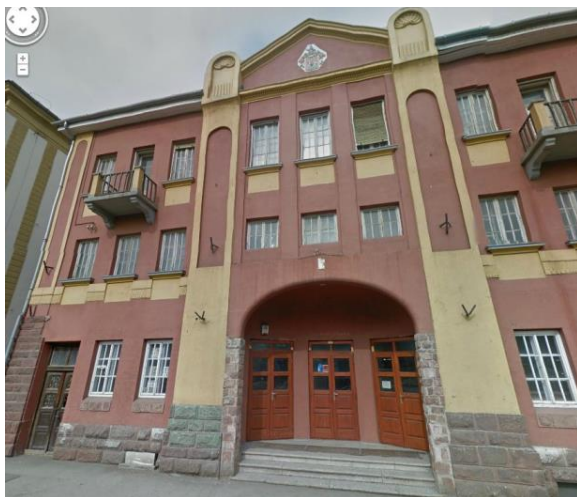


és végfala

A volt Mozi

Ugyancsak **helyi védettséget** élvez a volt Zeneiskola mellett álló volt Mozi háromszintes historizáló épülete, amely harmonikusan simul a Szeglethy utca és Dózsa György út közötti térfalat alkotó utcaképbé. A terméskő lábazatos, vakolatdíszes háromtraktusos épületnek két bejárata van, bal-szélen az emeleti egykori lakásokhoz vezető lépcsőházi, középen pedig – boltíves falfülkében van – a fél hatszögben kialakított mozi bejárata. Ez a traktus külön kiemelésre került, oromzat zárja le, benne Veszprém színes címere látható. Az épület második emeleti szélső traktusainak középső nyílászárói erkéllyel is rendelkeznek.

Az épület hasznosítása és teljes rekonstrukciója sürgető feladat.



volt mozi a két bejárattal



Veszprém címere a homlokzaton

A Petőfi Sándor Színház és az egykori Korona Szálló

Megépítése több szempontból is korszakalkotó jelentőségű úgy Medgyaszay munkásságában, mint a modern magyar építészet szempontjából, de ezen túlmenően nemzetközi viszonylatban is. Ez hozta az első jelentős nemzetközi sikerét is.

A veszprémi színház az első olyan épület Magyarországon, amely jelentős részben vasbeton szerkezetű - összes mennyezete, tetői, lépcső- és páholyszerkezetei, valamint nagy ablakai vasbetonból valók" - írta művéről Medgyaszay. Ezen túlmenően a vasbeton építés több olyan problémáját vetette fel, illetve oldotta meg - pl. az előregyártás - amelyek csak napjainkban váltak általánossá. Ha mindehhez hozzávesszük, hogy az egész színház mesterséges szellőzésű volt, a mai legjobb értelemben vett korszerűség több mint fél évszázaddal ezelőtti jelentkezését láthatjuk.

A veszprémi színház megépítésére 1906-ban kapott felkérést. A legnagyobb gond, hogy a kijelölt terület emeletnyi mélyen feküdt a járdaszint alatt - az akkor még pompázatos Püspökkertben. A feladat megoldására Párizsba utazik a vasbeton-szerkezeti számítások tanulmányozására, s fölkeresi korának szenzációszámú menő vasbeton alkotásait. 1907 áprilisában Párizsban elkészülnek a tervek. A színház 1908 szeptemberében nyitott.

A Medgyaszay által megépített színház különleges szépség volt. Ha rendeltetésére gondolunk - mint színházra - párjára aligha akadunk Európa térségében. Sehol szöglet, csúcs, bántó él, sarok, s a színházaknál megszokott barokkos vagy egyéb korszakokból egymásra rakott motívumhalmaz. Egészen más világ állt előttünk!

Ott díszít, ahol díszíteni erőltetés nélkül lehet, ahol díszítésre önként kínálkozik alkalom. Szokatlan volt az épület kerekdedsége, az össz megjelenés keleties zamata, mely az épület legszembeütőbb sajátossága. Ezzel is a magyar művészet és építészet keleti eredetét hivatott reprezentálni.

Ismerkedjünk ezen művészi alkotás részleteivel. A terepadottságok felhasználásával a főbejáratot a szokásostól eltérően a színpad felőli oldalon, az egyik oldalhomlokzaton adja. Hangsúlyos az oszlopos tornáca, mely önmagában is díszítő elem. A külső homlokzaton a sima falak töretlenül futnak fel a jellegzetesen kialakított főpárkányig, melynek formálásán meglátszik a magyar népi díszítő-

mód alkalmazása. A töretlen falsíkot itt három kis kerek, nem nyitható ablak és Nagy Sándor, legrégibb eredetmondánkat, a Csodaszarvas regijét elmesélő sgraffitója díszíti.

Az előcsarnokot és a ruhatárat a nézőtér alatt oldja meg, melyeket bizton tart a négy pár, finom bronzfeltétekkel díszített oszlop. Mindez azonban csak előjáték a csodálatos egyszerűséggel formált nézőtér szépségéhez. Belső formáját a világ egyik legtökéletesebb térkompozíciója a jurtasátor ihlette. A falak szerkezeti vonalán körbefutott dízként egy honfoglalás kori sírlelet korszerűvé stilizált motívumsora található. Ebben a térben nyakékként húzódik körül - jobbról és balról - a vasbeton konstrukció lehetőségeit leginkább jellemző előre gyártott, áttört mintájú tartókonzolokon nyugvó emeleti páholysor. Abban az időben ez "világcsodának" számított.

A Színház épülete országosan **védtett műemlék**, védelmi kategóriája MIII, műemléki nyilvántartási száma 4682

A színházépület közvetlenül csatlakozott az egykori Korona (Bakony) Szálloda, hasonló stílusban épült tömbjéhez. A többször átépített, 18. századi barokk-klasszicista egykori Korona Szálló püspöki vendéglő volt. Veszprém gazdagodásával megélnékvült a kulturális élet is, rendszeressé váltak a zenei és színelőadások. Utóbbiakat, állandó színházépület híján, a Korona Szállóban, illetve a Komakút téri Nap Vendéglőben tartották. Az épület mai állapotában is jelentős, értékes épülete a városnak. A többszöri átépítés után is megtartotta homlokzati architektúráját, vakolat díszzeit, nyílászáróit és tetőidomát. Jelentős belső elrendezése, boltozata, belső díszítése és értékes padlóburkolata, ezért **helyi jelentőségű művi értéket** képvisel.

Az épületegyüttes Medgyaszay rendkívüli alkotókészségének egyik legszebb testet öltött megnyilvánulása volt.



a színház és a Korona szálló épületegyüttese



a Korona szálló egykor



az épületegyüttes mai állapota



a Korona szálló épülete a 2013-as felújítás után

A Színház és a Játékszín

A historizáló egykori Nap Vendéglő és a hozzá szorosan kapcsolódó épület – a mai Színház szintén **helyi védelem** alatt áll. A Nap Vendéglő fontos szerepet töltött be a város egykori kulturális életében. Mai állapotában mindkét épület a lakások kialakítása érdekében jelentős belső átalakításon esett át, de utcaképi szerepük, jelentőségük megmaradt. Különösen szép az egykori vendéglő egyemeletes, erkélyes, boltíves kapuzatú főhomlokzata.



a színház két összefüggő épülete

Az Eötvös Károly Megyei Könyvtár

Az épület a volt püspöki jószágkormányzóság – 1901-1902 között megvalósult neogótikus épületét Schmall Henrik tervezte. Eklektikus stílusú tornyaival igen vonzó látványt nyújt, és nélkülözhetetlen intézménye az egyetemi városnak. A vörös színű, díszes neogót palota kapuja felett az építető püspök, Hornig Károly lovagos címere és a Csikász Imrének tulajdonított Madonna című dombormű látható. Az épületet 1999-ben modern szárnnyal bővítették Lázár Antal tervei alapján.

Országos védelem alatt álló épület műemléki védelmi kategóriája MIII műemléki száma 4757.



a könyvtár főhomlokzata



a modern belsőudvari bővítés

A Regina Mundi templom

Ugyancsak **országos védelem** alatt áll az 1860 körül épült Regina Mundi – egykori angolkisasszonyok – római katolikus temploma és általános iskola. Az épületeket Ranolder püspök építtette, Szentirmai (Schönbeck) József tervezte romantikus stílusban.

Mindkét épület védelmi kategóriája MIII, műemléki nyilvántartási számuk: templomé: 4739, az iskoláé: 4738



a templom mai állapota



az iskola

A Szent Miklós-szegi Kálvária-domb

Veszprém településközpontjai a középkorban a szegek voltak. Régészeti feltárások és oklevelek alapján ezek közül az egyik legrégebbi a Szent Miklós-szeg. A domb alatt a Komakútnál hídon át vezetett a szegeket összekötő út.

Ez a városrész a mai Egyetemváros északi, illetve kis részben a belváros déli területeire terjedt ki, a mai Komakút tértől egészen a Megyei Kórházig és az alsóvárosi temető északi feléig. A már emlí-

tett stratégiai utak és magának Szent Miklósnak neve, azt tanúsítják, hogy a települést elsősorban iparosok, kovácscok, aranyművesek, vargák, kereskedők lakták, de egyházi tulajdonú ingatlanok is voltak itt. Az ezer éves városrész, központját a Kálvária-domb képezte, aminek tetejére az iparosok és kereskedők védőszentjéről elnevezett Szent Miklós-plébániatemploma is épült. A középkori eredetű, XIII. századi templom román stílusú. A templom gótikus szentéllyel bővített részének építése a 14.-15. századra tehető. A Szent Miklós-szeg első okleveles említése 1237-ből ismert. A területről előkerültek 10–11. századi vasolvasztó kemencék, nagyszámú magyar és külföldi pénz. Elképzelhető, hogy a népesség egy része külföldi (francia, illetve vallon) származású volt: Szent Miklós tiszteletét elsősorban ők terjesztették, a plébániatemplom arányai pedig a felső-rajnavideki építészet hatásáról vallanak. A templomrom körülötti sírok leletei arról tanúskodnak, hogy már a X. századtól és még a XVI. században is temetkeztek itt. A Szent Miklós-szegi domb a török pusztítása után a XVIII. században otthont adott a városrész kálváriájának, ezért nevezték sokáig Kálvária-dombnak. Épített emlékei az 1970-es évek végétől teljesen elenyésztek. A stációkat a középkori falak régészeti feltárása alkalmával bontották el. A Kálvária domb és a Szent Miklós-szeg feltárása - felújítása 2006 májusában fejeződött be.

Ma Veszprém egyik legpatinásabb **országosan védett** műemléke és pihenőparkja. Védelmi kategóriája MIII, műemléki nyilvántartási száma 4670



tájékoztató tábla



a feltárt falak

A Csermák Antal Zeneiskola

Az úgynevezett Főispánlak tőzszomszédságában és a Laczkó Dezső Múzeum mellett, a 18. század végén épült József laktanyában - a mai Csermák Antal Zeneiskola épületében - működött a császári-királyi 19-es gyalogezred hadfogadó irodája. Ez az ezred állította fel 1848-ban a 6. honvédszászlóaljat, amely a Délvidéken került először bevetésre, majd végig harcolta a tavaszi hadjáratot, és Buda ostromában is részt vett, végül Világosnál fejezte be a szabadságharcot. Ebben a zászlóaljban szolgált Klapka György is egy rövid ideig és Petőfi Sándor öccse, István is. A historizáló épületet később a Pénzügyigazgatóság részére alakították át. Az épület háromszintes, háromosztatu, közepén timpanonnal záródik. Az első emelet erkélyét rusztikus konzolok tartják.

Történelmi jelentősége, architektúrája, belső elrendezése miatt **helyi védelem** alatt áll



1959



mai állapot

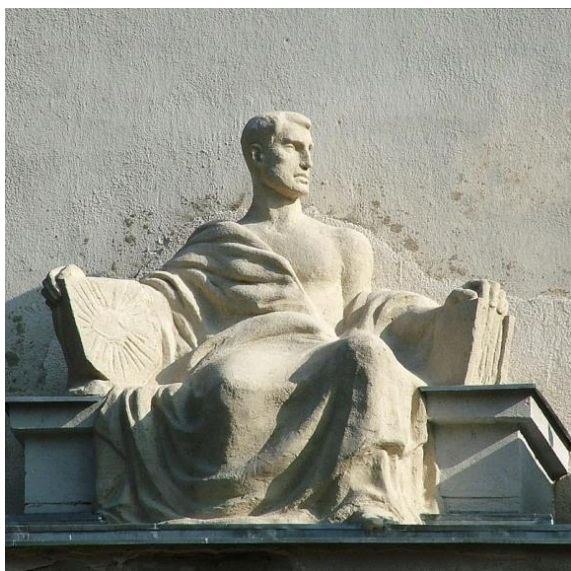
Laczkó Dezső Múzeum és Bakonyi-ház

1908 őszén kapott megbízást Medgyaszay István a *Laczkó Dezső múzeum* tervezésére, ami csak 1925-re készült el. A múzeumépület alagsor-, földszint- és két emelet kialakítású, magastető, szabadon álló létesítmény. Homlokzatán kiemelt bejárati rizalit található, amelyet legfelül a Medgyaszay stílusára jellemző áttört vasbeton párkánydísz zár le, két toronyszerű sarokpillér között. A sarokpillérek első emeleti szintjének párkányán egy-egy ülő szobor látható. Földszintjén teljes magasságban rusztikus kváderfalazású vörös homokkőlabazat fut körbe, felette fehér vakolt homlokzat készült. A bejárati rizalit homlokzatán jellegzetes motívumként alkalmazott ablakmegoldás – kőburkolással összevont sötét ablakmezők – a modern építészeti szerkezet- és formaképzés irányába mutat, így az épület karakterében a Medgyaszay-féle szecesszió és a húszas évek második felében kibontakozó racionális, szerkezetelvű építészet átvezető típusának tekinthető. Ez a tervező jó nemzetközi szakmai informáltságára vall és a személyes újtókészségét dicséri. Mindennek ellenére – funkcionális problémái miatt – ezt az épületet mégsem sorolhatjuk Medgyaszay sikeres alkotásai közé. Feltétlenül megemlítendő, hogy tervének kidolgozására alapvetően rányomta bélyegét az az első elképzelés, hogy a régi kaszinóépület helyén – kezdetben annak átalakításával számolva, később annak bontással felszabadítandó helyén – létesüljön meg a múzeum. Medgyaszay végleges tervkialakításában nem tudott elszakadni az eredeti, épület átalakítást célzó alaprajz-szervezési koncepciótól és ez egyáltalán nem vált az épület előnyére. Az azóta eltelt időben végrehajtott többszöri átalakítások is csak korrigálni tudtak némiképp ezen.

Az épület utolsó – 1980-as években végrehajtott – felújítását követően a belső kialakítás funkcionális rendjét újraértékelték. Földszintjének előcsarnokából balra a közművelődési terem, jobbra a

múzeum-igazgatósági irodák helyezkednek el. A bejáratnál szemben induló lépcsőházban található Rhé Gyula régész-muzeológus portréja, Orr Lajos szobrász műve.

Az épület jelentősége miatt **helyi védelmet** élvez.



homlokzat részletek és szobor díszei

A múzeum tőszomszédságában található a szintén **helyi védelem** alatt álló *Bakonyi Ház*, amely az egyik legkorábbi magyar szabadtéri néprajzi kiállítóhely. 1935-ben közadakozásból épült egy öcsi kismemesi lakóház mintájára. Tervezői: Nagy László néprajzkutató és Linzmayer György építész-mérnök voltak. Az épület háromszögletű, nád héjazatú, döngölt földpadlós.

Hosszanti, a virágoskertre néző homlokzata előtt mellvédés, törpeoszlopos, kosárvégű, boltozott áthidalású tornác húzódik, amelynek külső oldalát ívenként vakolatkeret díszíti. Ez az épület a korabeli lakóházak között a fejlettebb változatot képviseli.

A lakótér egyetlen bejáraton keresztül közelíthető meg. Középen található a szabadkéményes füstelvezetésű konyha, amely két részre tagolódik: a bejárat mögött közvetlenül a pitvar, míg a szabadkémény alatt a konyha található. A bejáratnál jobbra kisebb, falba mélyített, egypolcos fülke látható, amelybe a tej és tejhaszon eltartására alkalmas cserépedényeket - fazekakat, csupokat – lehetett helyezni. A pitvart a konyhától gerenda választja el. A konyha hátsó falának közepén helyezkedik el a hasáb alakú, kőből és téglából épített nagykemence. A kemence mindkét oldalán tűzpadka található, innen nyílik a szobai szemeskályha tüzelőnyílása. A padka végén helyezkedik

el az üstház a vízforraláshoz használt katlannal. A konyhából balra nyílik a lakószoba. Az épület tetőszerkezete 2013 novemberében leégett, de belső terei és berendezései nem sérültek.



Az egykori Heim Pál gyerekkórház

A kórház telke báró Hornig Károly veszprémi püspök adománya. Az épületet Ybl Miklós és unokaöccse, Ybl Lajos tervei szerint építette meg Csomay Kálmán veszprémi építőmester. A Veszprémi Magyar Királyi Állami Gyermekmenhely 1904. október 1-jén dr. Cseresnyés József igazgató főorvos irányításával kezdte meg működését itt.



A központi épület homlokzata

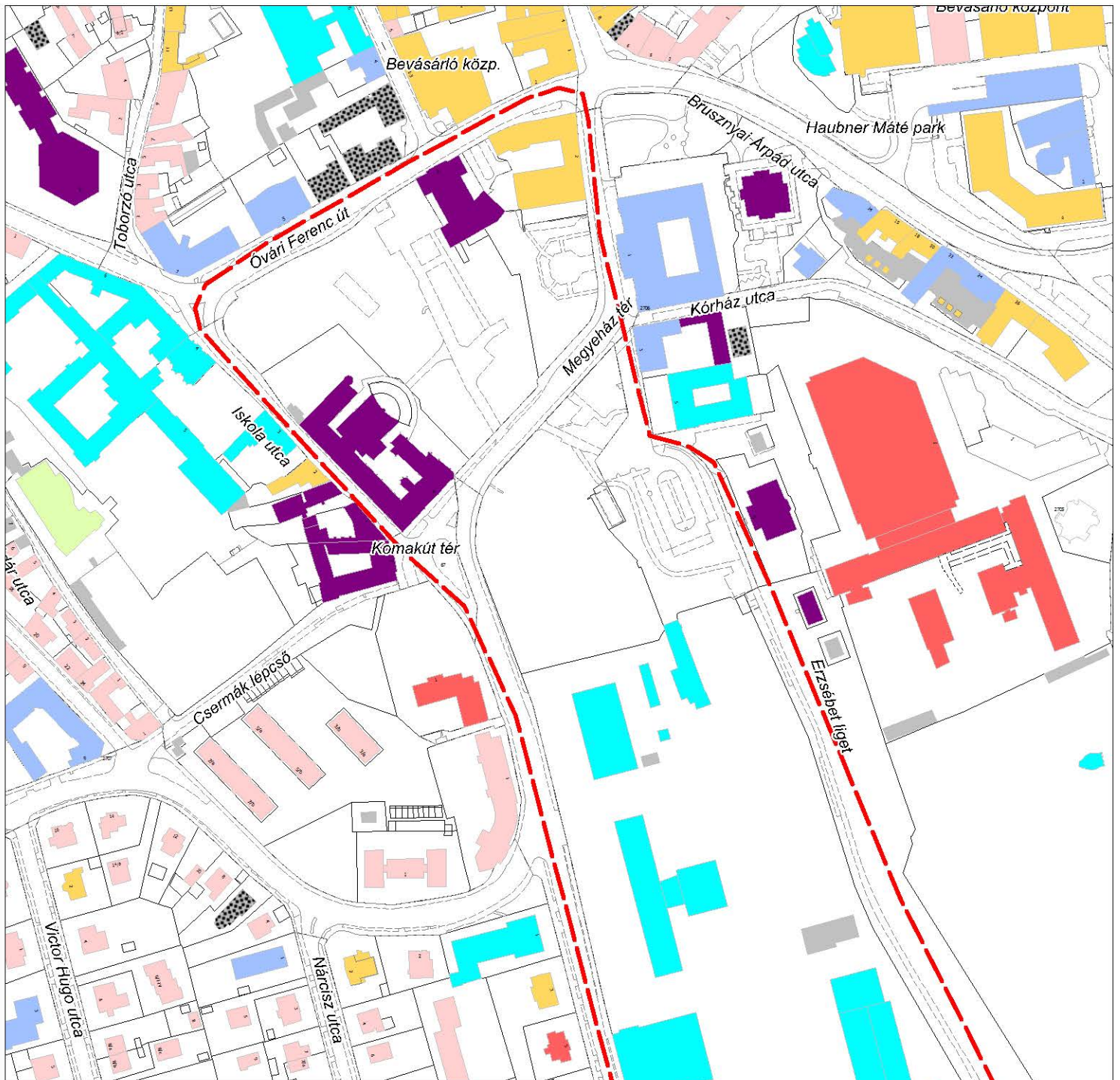


A központi épület homlokzata

1954 januárjától az épületben a későbbi megyei Heim Pál gyermekkórház volt egészen 1995-ig, amikor a gyermekosztály átköltözött a Csolnoky Ferenc kórház új épületébe. Azóta a historizáló épület üresen áll.

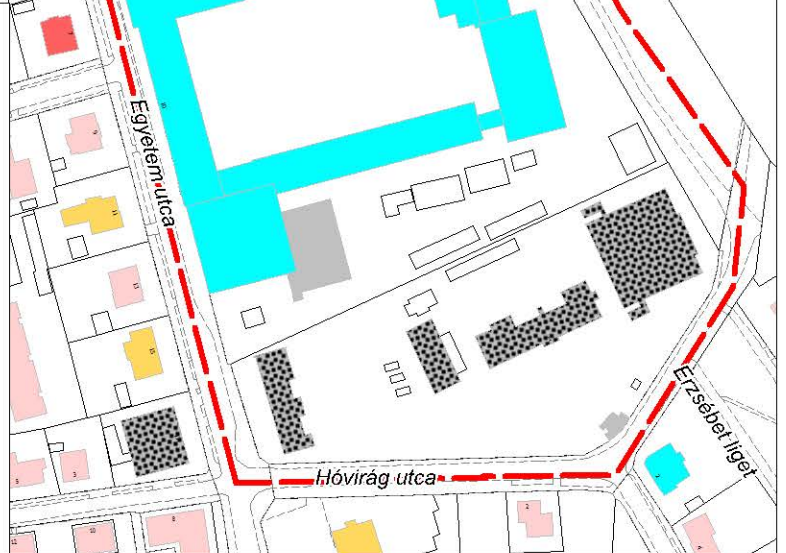
„Épült, az örök emberszeretet nevében, az 1901 évi VIII. törvénycikk rendelkezéséből.”– áll a lépcsőház falában lévő emléktáblán.

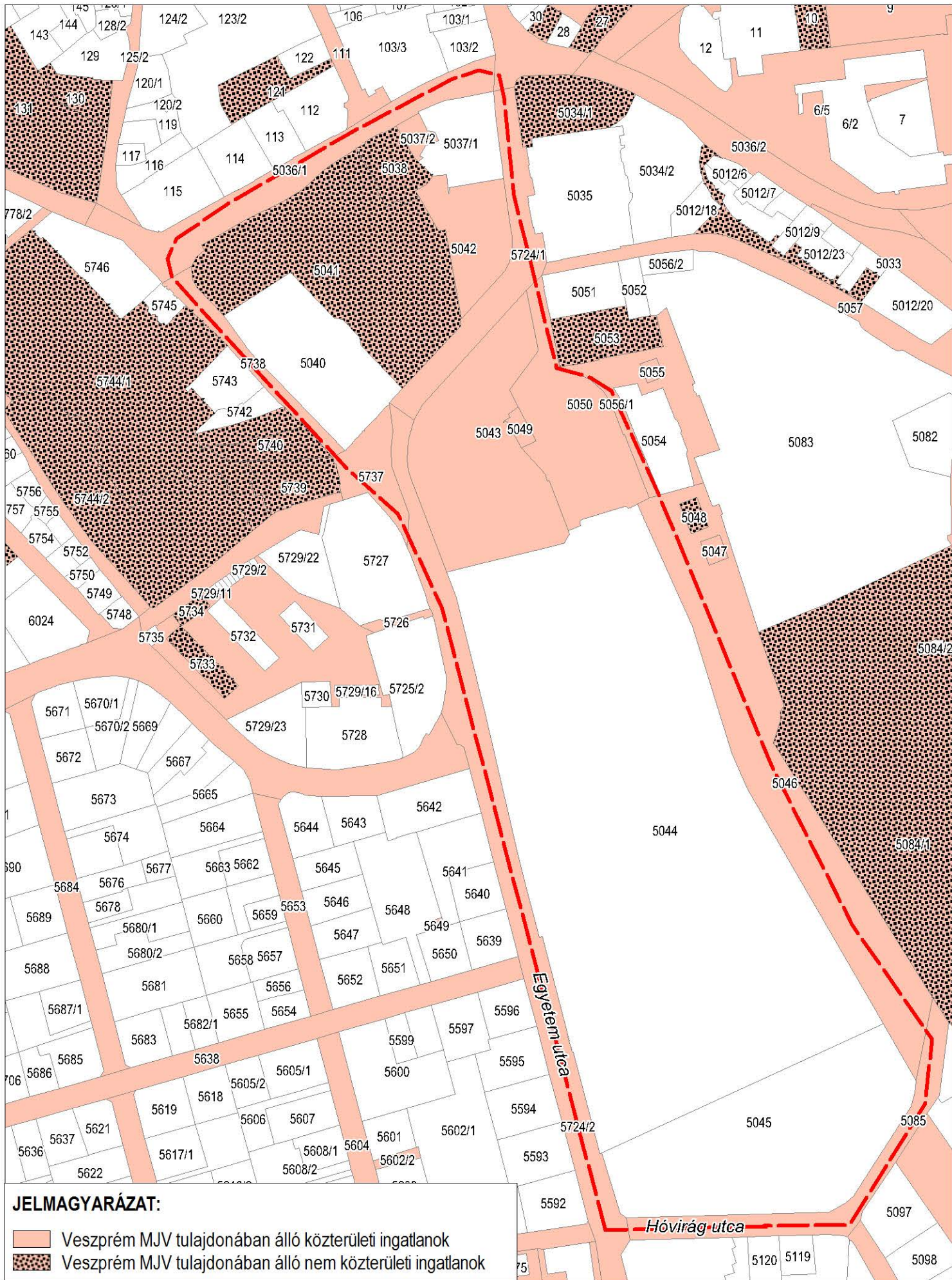
Az egykori Heim Pál gyerekkórház főépülete **helyi védelem** alatt áll.





JELMAGYARÁZAT:

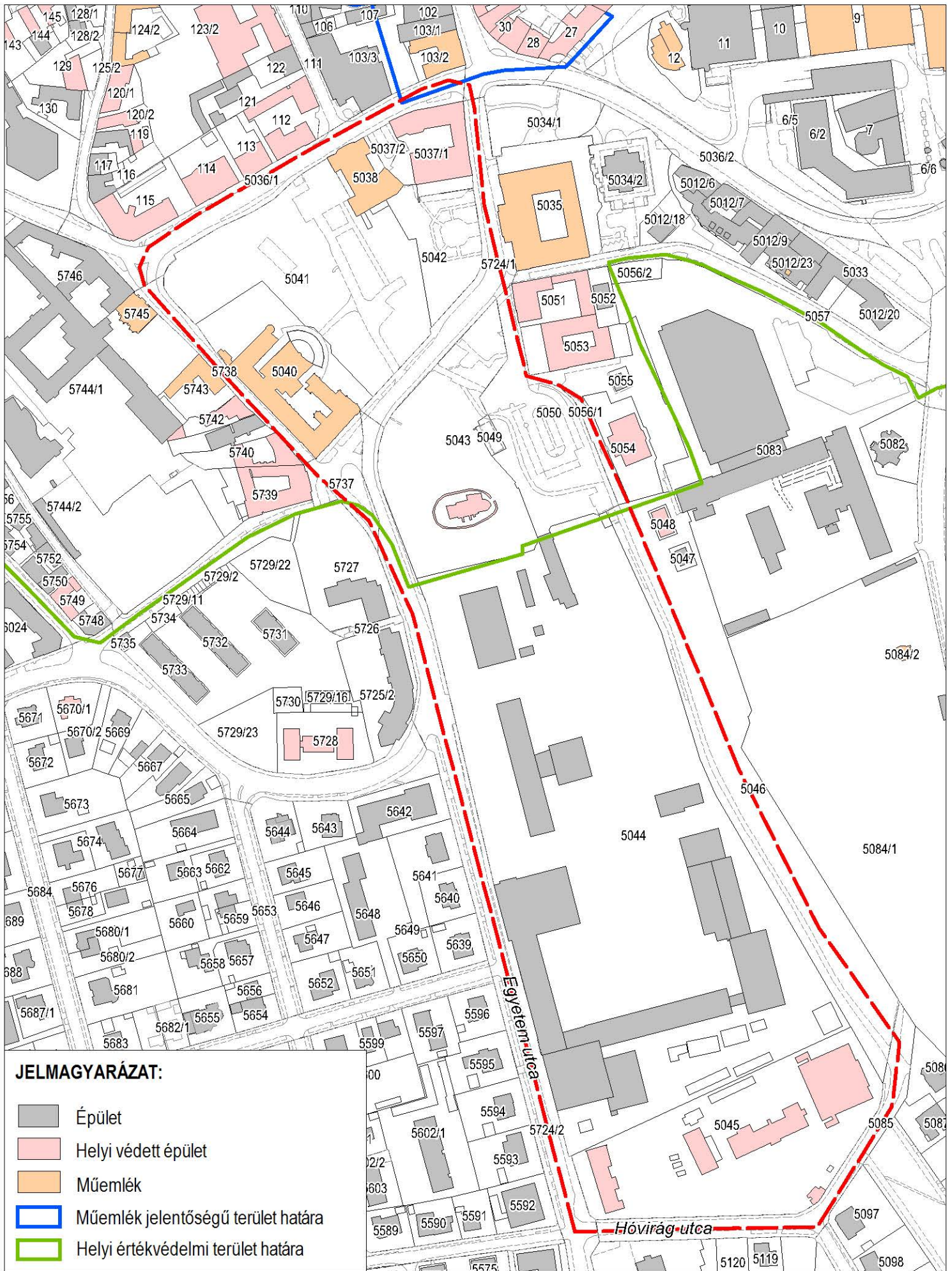
- Lakóépület
- Intézmény - irodaépület
- Kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátás, szállás
- Kulturális létesítmény
- Oktatási - hitéleti intézmény
- Egészségügyi létesítmény
- Sport - rekreációs létesítmény
- Melléképület (garázs, raktár, porta, ...etc.)
- Használaton kívüli épület/ épületrész





JELMAGYARÁZAT:

-  Veszprém MJV tulajdonában álló közterületi ingatlanok
-  Veszprém MJV tulajdonában álló nem közterületi ingatlanok



JELMAGYARÁZAT:

- Épület
- Helyi védett épület
- Műemlék
- Műemlék jelentőségű terület határa
- Helyi értékvédelmi terület határa

I.2. STADION ÉS KÖRNYÉKE

Alábbi, a **Stadion területének** felújítása című fejezet a „Kulturális, rekreációs és sport tevékenységekkel kapcsolatos fejlesztési lehetőségek” című tanulmány részeként a mintegy 5 hektár nagyságú sportterületre és környékére vonatkozó átfogó városrendezési és fejlesztési javaslatokat fogalmaz meg. A tanulmány illeszkedik a város sportstratégiáját megjelenítő Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 84/2013. (III. 29.) határozatával jóváhagyott „Veszprém sportfejlesztési koncepciója” című dokumentációban megfogalmazott célhoz is, miszerint a Stadion területén lévő pályák, üres területek műfüvesítése az edzések és a kispályás labdarúgás szempontjából is fontos feladatot jelentenek”, de ennél komplexebb elemzést és javaslatcsomagot fogalmaz meg.

FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Az Egyetemváros oktatási intézményeinek szomszédságában, lakóterületekkel övezett Stadion a versenysportok, ugyanakkor a tömegsportok fő bázisává fejleszthető, amely a környező oktatási intézmények (egyetem, iskola) és a lakosság napi sportolási, tornateremi igényeit is egyaránt kiszolgálja. Jelenleg több sportág, nemzetközi és országos viszonylatban is kiemelkedő eredménnyel büszkélkedő egyesülete működik itt, amelyhez méltó körülmények kialakítására és a hatékony működtetés biztosítására van szükség. A Stadion fejlesztése a jövőben a környező lakóterületek, az egyetemi sport és a települési versenysportok igényeinek teljes skáláját kielégítheti. A kapacitásbővítés révén lehetőség nyílik a nemzetközi és regionális versenyek lebonyolítására is, így a veszprémi sportéletben a Veszprém Aréna mellett egy új sportbázis alakulhatna ki.

- a környező lakóterületek igényét is kiszolgáló, azok védelmét szem előtt tartó, komplex és vonzó sportlétesítmény kialakítása
- a parkolási igények kiszolgálása oly módon, hogy a sportolásra és rekreációs tevékenységre alkalmas területek ne csökkenjenek
- a létesítmény zöldbeágyazott jellegének erősítése
- a szomszédos területek fejlesztésének elősegítése rendezett környezet kialakulása (a garázstelep megszüntetése) érdekében.

Funkciók célcsoportjainak meghatározása

A sportpálya területén, a 6121 hrsz.-ú és a 6106 hrsz.-ú területeken javasolt, ütemezetten végrehajtható fejlesztések:

- a legnagyobb részben leromlott állapotú fedett és szabadtéri sportlétesítmények átépítése, komplex felújítása
 - a nagypálya felújítása, 8 pályás futópálya kialakítása
 - keleti oldali lelátó építése sportolási és tároló funkciókkal kiegészítve
 - új fedett atlétikai csarnok, a lelátóval egybe-, vagy külön építve
 - tenispályák létesítése a Wartha Vince és Stadion utcák sarkánál, alattuk a lakosságot is kiszolgáló süllyesztett parkoló kialakítása
 - a meglévő sportcsarnokok és irodaépület felújítása
 - új tornacsarnok építése a Stadion köz menti teleksávban
 - nyugati oldali lelátó átépítése

- új sportlétesítmények építése
 - további, új sportcsarnokok építése a jelenlegi közterületi parkoló helyén
- a határoló, szomszédos területeken
 - hosszabb időtartamú versenyek lebonyolítását szolgáló kiegészítő funkciók (pld: sportszálló, további sportpályák) létesítése, a meglévő garázsvaros kiváltása parkolólemez építésével
 - vegyes funkciójú fejlesztések a Stadion köz két oldalán elhelyezkedő, alulhasznosított területeken.

Beépítési, környezetalakítási javaslat

A Stadion fejlesztésével megújul a Stadion és környéke is, beleértve a kiszolgáló közlekedési infrastruktúrát és a zöldfelületi elemeket. A terület jó településszerkezeti adottságainak köszönhetően jelentős közúti infrastruktúra fejlesztésre nincsen szükség. A Wartha Vince utca menti közterületi parkolók bővítésével és fásításával egységes utcakép alakul ki. A Stadion köz keleti oldalán buszparkolók kialakítása javasolt. A Stadion utca irányába kijáratok kerülnek kialakításra a keleti és a nyugati lelátósor mindkét irányából. Az utcakép egységes kialakítása érdekében a Stadion oldalon járda, fásított merőleges és párhuzamos parkolók alakíthatók ki.

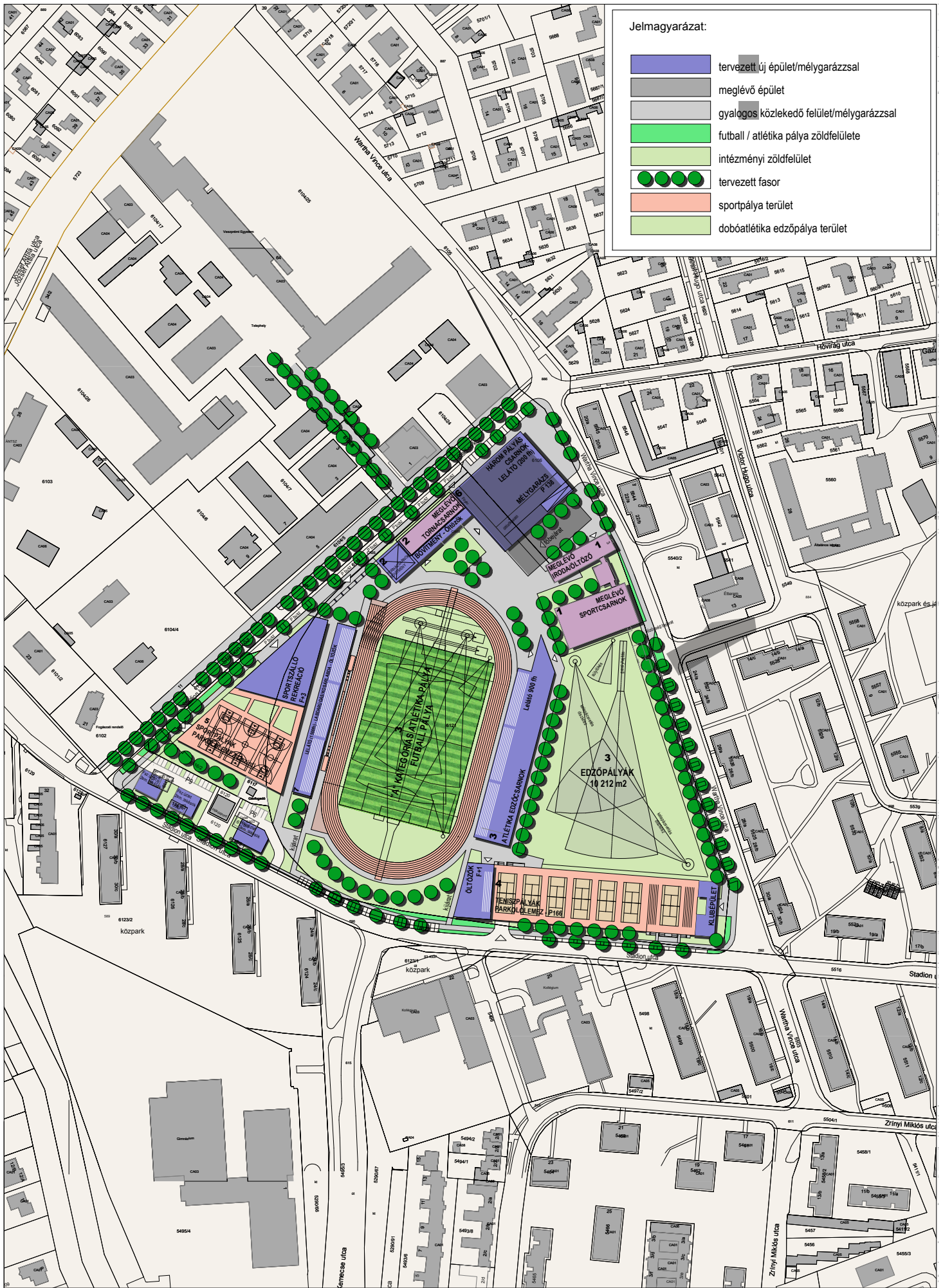
A terület fejlesztése több lépcsőben valósítható meg, amelynek első egysége a meglévő leromlott állapotú és megtartásra szánt fedett és szabadtéri sportlétesítmények komplex felújítása. A meglévő iroda és öltözőépület, valamint a hozzá csatlakozó sportcsarnok megtartásra és rekonstrukcióra javasolt.

A leromlott állapotú tornagyakorló bővítését és rekonstrukcióját követően a meglévő atlétikai edzőcsarnok helyén új, lelátóval integrált atlétikai edzőcsarnok, élőfüves futballpálya és dobópálya kialakítására van lehetőség. A fejlesztéssel új öltözők, fedett, 1500 férőhelyes lelátó és tároló helységek valósulnak meg, amellyel biztosíthatóak a versenysportok által generált igények.

A Stadion utca mentán teniszklub és parkolólemez kialakítása lehetséges. A parkolólemez földémszerkezetén kialakítható teniszpályák költséghatékony területhasznosítást eredményeznek, amellyel a parkolási igények kiszolgálása oly módon biztosítható, hogy a sportolásra és a rekreációs tevékenységre alkalmas területek mérete nem csökken. A parkolólemezben közel 166 parkoló férőhely alakítható ki. A teniszklub és a teniszpályák a dobópályák felől és a Stadion utcáról is megközelíthetők.

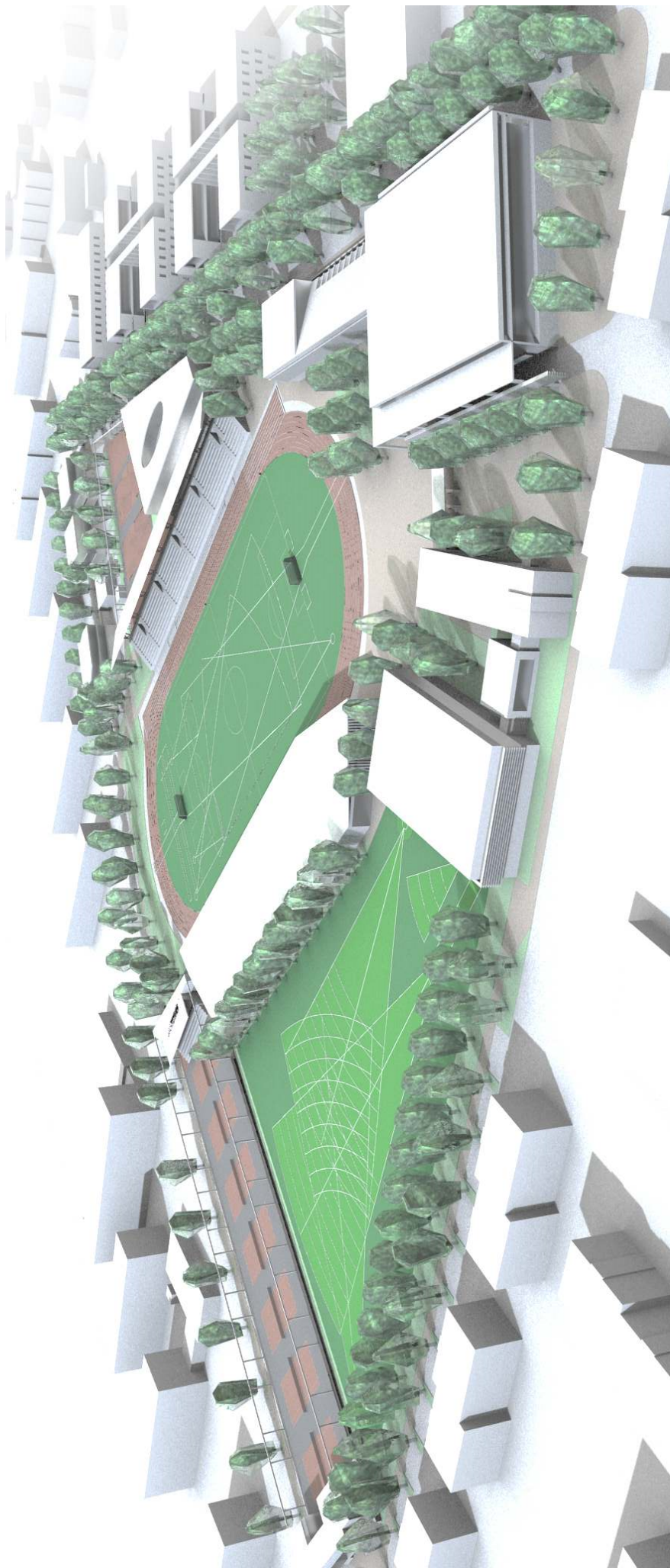
Hosszútávú fejlesztési cél a nagy infrastruktúra igényű sportesemények lebonyolítását szolgáló kiegészítő létesítmények kialakítása. A Stadion közti parkolólemez és gyakorló sportpályák, valamint a sportszálló épülhet a jövőbeni sportrendezvények kiszolgálása érdekében.

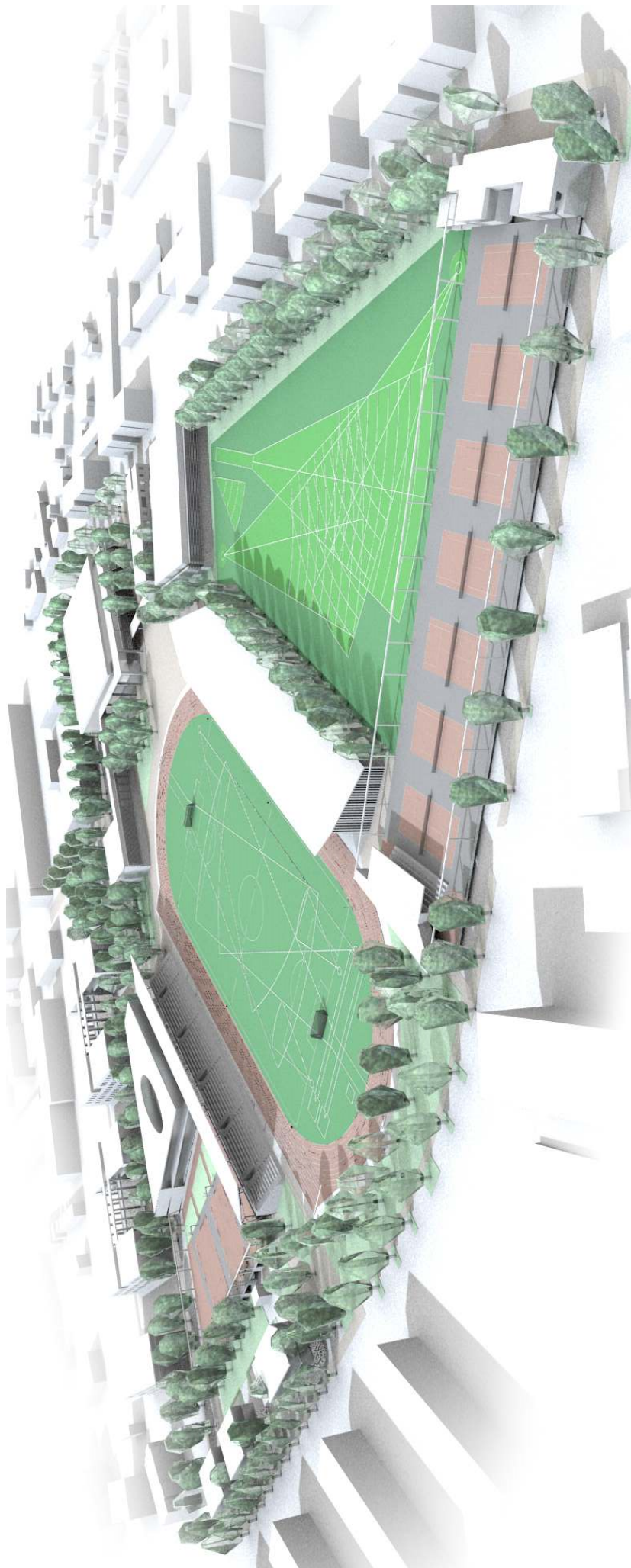
A Stadion és sportközpont fejlesztésének jelentős eleme az új sportcsarnok és az élőfüves futballpálya nyugati oldalának lelátóbővítése. A bővítésre és rekonstrukcióra javasolt tornagyakorlóval szerkezetileg összeépíthető új sportcsarnok és a felújításra javasolt meglévő sportcsarnok biztosítaná a teremsportok által generált igények kielégítését. Az új sportcsarnok kiszolgáló funkciókkal (öltözőkkel, kereskedelmi egység), három - egybe nyitható - pályás szerkezetbe, mobil lelátókkal kerülne kialakításra.



Jelmagyarázat:

- tervezett új épület/mélygarázzsal
- meglévő épület
- gyalogos közlekedő felület/mélygarázzsal
- futball / atlétika pálya zöldfelülete
- intézményi zöldfelület
- tervezett fasor
- sportpálya terület
- dobóatlétika edzőpálya terület





Stadion terület
Perspektíva_2

2014. május



ajitus
Tanácsadó Zrt.

A Stadion fejlesztésével megnő a terület beépítettsége, ugyanakkor a szabadon maradó területeken növelhető a növényzettel borítottság mértéke. A környező utak és utcák fásításával kettős cél teljesül, erősödik a zaj és szálló por elleni védelem, továbbá egységes utcakép alakul ki.

Épített környezet

A sporttelep területén több különböző funkciójú, elsősorban sportolási célú épület található. A Wartha Vince utca mentén található (F+1 szintes) irodaépület - öltözők és a hozzá csatlakozó sportcsarnok állapota leromlott. A két épületegységet összekötő kazánház és folyosó jelenleg kihasználatlan, rossz állapotban található. A sportcsarnoktól délre levő újépítésű atlétikai öltözőépület jó állagú. A Stadion köz és a Wartha Vince utca kereszteződésében található parkolóktól délre található a sporttelep főbejárata, és az egykori pénztárépületek, állaguk leromlott. A 6121 hrsz.-ú telek északi oldalán található tornagyakorló csarnok épülete, valamint az előfüves futballpálya keleti oldalán található atlétikai edzőcsarnok és öltöző elhasználódott. Az ingatlanon található továbbá egy fedetlen beton lelátó, atlétikai salakos dobópálya, előfüves futballpálya, futókörrel, egy műfüves gyakorló pálya, egy szilárd burkolatú és egy salakos gyakorló pálya.

A Stadion köz és a sporttelep közötti ingatlanokon rossz állagú garázsok találhatóak. A tervezési terület déli határán, a Stadion utca mentén kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, valamint műszaki infrastruktúra építményei helyezkednek el.

Tornacsarnok bővítési javaslat:

- Meglévő tornacsarnok épületszerkezeti, gépészeti, világítástechnikai felújítása,
- új emeletes épületrész kialakítása a sportterületek felőli oldalon. Funkció: földszint - öltözők, emelet - foglalkoztatók, irodák, szükség szerint öltöző,
- új, 15x15 m-es talajtorna befogadására alkalmas, magasított légterű épületrész, a tornagyakorló csarnokhoz és az öltözőblokkhoz kapcsolva.

Új sportcsarnok:

- 3 kosárlabda, 1 kézilabda pálya befogadására alkalmas csarnok, 340 férőhelyes lelátóval,
- 4 öltözőblokk, szertárakkal, melynek tetején helyezkednek el a lelátók,
- közönség az egyetem felől, a sportterületek felől, illetve a sportterületek főbejárata felől tud bejutni az épületbe,
- előcsarnok biztosítja az összeköttetést a tornagyakorló épület felé,
- parkolás: épület alatt 138 férőhelyes garázs.

Atlétika gyakorló csarnok + lelátó:

- Régi fedett atlétika csarnok elbontásra kerül,
- új atlétika csarnok, fedett lelátókkal a futball pálya felé (1500 fh.)
- csarnok funkciók: gyakorló futókör, távolugrás, öltözők (Az igényelt 200m-es futókör a tervezett 3 pályás sportcsarnoknál nagyobb csarnokot igényelne, a doboatléták edzőpályáinak kialakítása miatt nem fér el a területen).

Lelátó:

- A futballpálya nyugati oldalán új, 1500 férőhelyes épület,
- szerkezet: vb., acél,

- Funkció: öltözők, fedett lelátó.

Meqlévő csarnok:

- Épületszerkezeti, gépészet, elektromos rekonstrukció,
- belsőépítészeti rekonstrukció,
- kazánház megszüntetése, új funkció: bejárati tér a sporttelep felől vizesblokkal.

Meqlévő irodaépületek:

- Épületszerkezeti, gépészet, elektromos rekonstrukció,
- belsőépítészeti rekonstrukció.

Teniszklub:

- Parkoló lemezen elhelyezett teniszpályák,
- új klubépület (F+1) megközelíthető közterületről, illetve a sportterületek felől,
- új öltözőépület (F+1) a teniszpályákhoz, illetve a sportterületek kiszolgálására.

ENERGETIKA:

A Stadion területen a nem egyszerre történő (időben elhúzódó) fejlesztés miatt az energetikai koncepciót épületekre lebontva kell meghatározni, figyelembe véve a fejlesztés következő lépéseit. A beruházásoknál a gazdaságossági szempontokat kell előtérbe helyezni, és a 2015–2018 közt életbe lépő „költség optimum” szintet kell megcélozni a beruházási, üzemelési és karbantartási költségek minimalizálásával.

A Stadion területen létesítendő új épületeken alkalmazandó építészeti és épületgépészeti megoldások megalapozzák az energiatudatos, költséghatékony üzem lehetőségét.

A téli hőveszteség csökkenésére jó hőszigetelésű épületszerkezeteket kell alkalmazni. A nyári külső hőterhelést hővédő bevonatos üvegezéssel, külső árnyékoló építészeti elemekkel és növényzettel /lombos fákkal, növényfállal/ kell biztosítani. A déli, nyugati épületoldalakon „klíma” falakat kell kialakítani az épületeken (sportcsarnok rekonstrukció, új építésű sportcsarnok, tornagyakorló csarnok). A klíma fal nemcsak a nyári hőterhelés csökkenését szolgálja, hanem lehetőséget biztosít a direkt napenergia hasznosításra is.

A gépészeti rendszerek kialakításánál vezérelv az energiahatékonyság és a fenntarthatóság. A fajlagos energiafelhasználás csökkentésével az üzemelési költségek csökkennek, az épületek kedvező besorolást nyerhetnek a LEED, BREEAM vagy más minősítési rendszerekben. Az energiatudatos építészet eszközrendszerét felhasználva az épületek energiaigénye számottevően csökkenthető, a tervezendő szabadhűtés, napkollektor és hőszivattyús megoldások az épületek fosszilis energiaforrás felhasználását minimalizálják.

Nyáron a használati melegvíz napkollektorokkal biztosítható, valamint abszorpciós folyadékhűtők alkalmazásával az épületek klimatizálása is megvalósítható. A lapostetőkre telepített fotovoltaikus napelemek megtermelt árama inverterek közbeiktatásával az elektromos hálózatra táplálható.

A légkezelőknek hővisszanyerési képességgel kell rendelkezniük. A szellőzéssel kialakított rendszer lehetőséget nyit a klímahomlokzat aktív napenergia hasznosításával nyert hő elosztására is.

A épületek tetejére, illetve a burkolt talajfelületekre hullott csapadékvizet célszerű külön ciszternába összegyűjteni, mely zöldterület öntözésére, WC öblítésre egyaránt hasznosítható.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT:

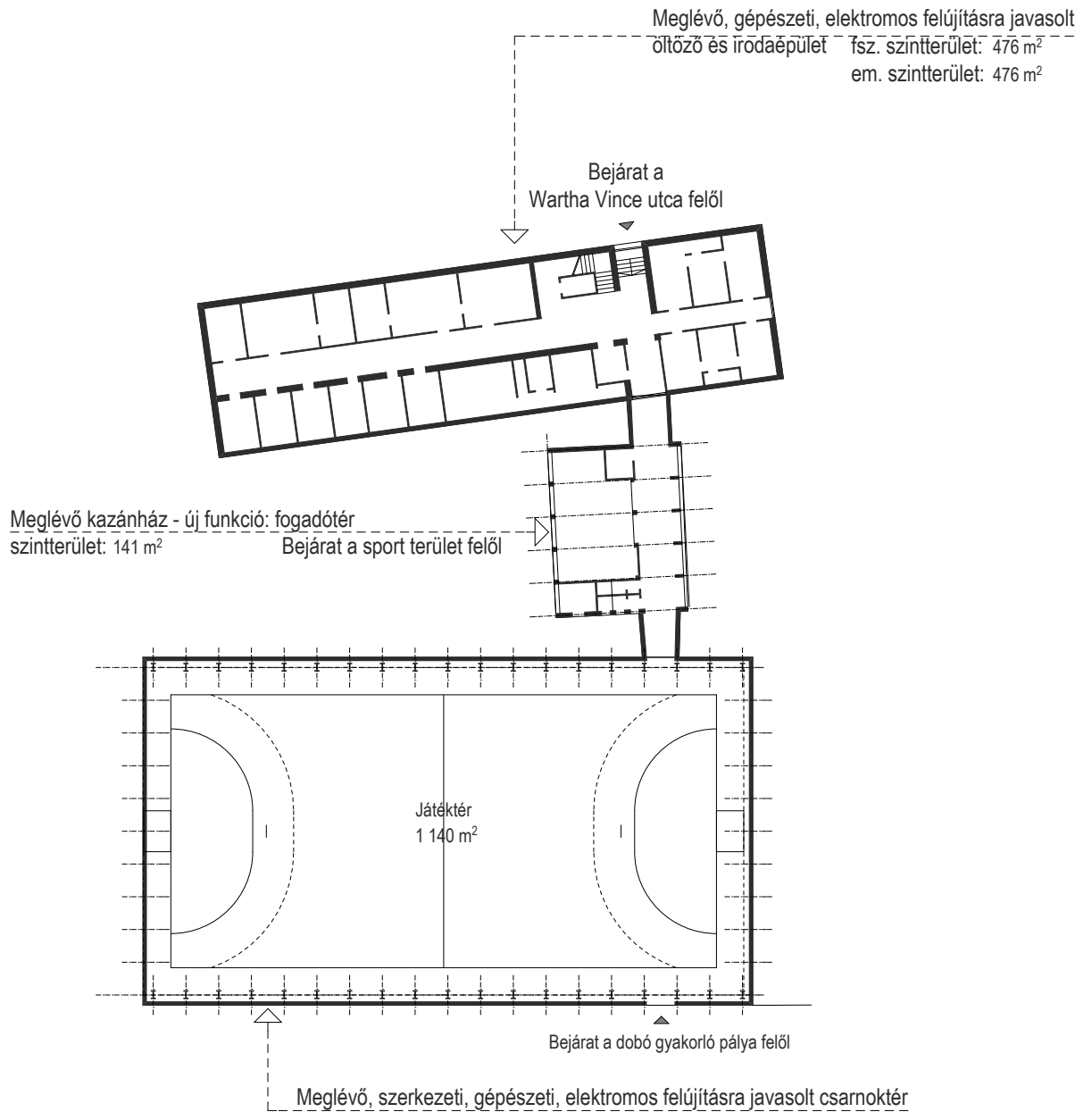
A Stadion funkcióbővítő megújítása nem eredményez területfelhasználási változást a vizsgált tömbben.

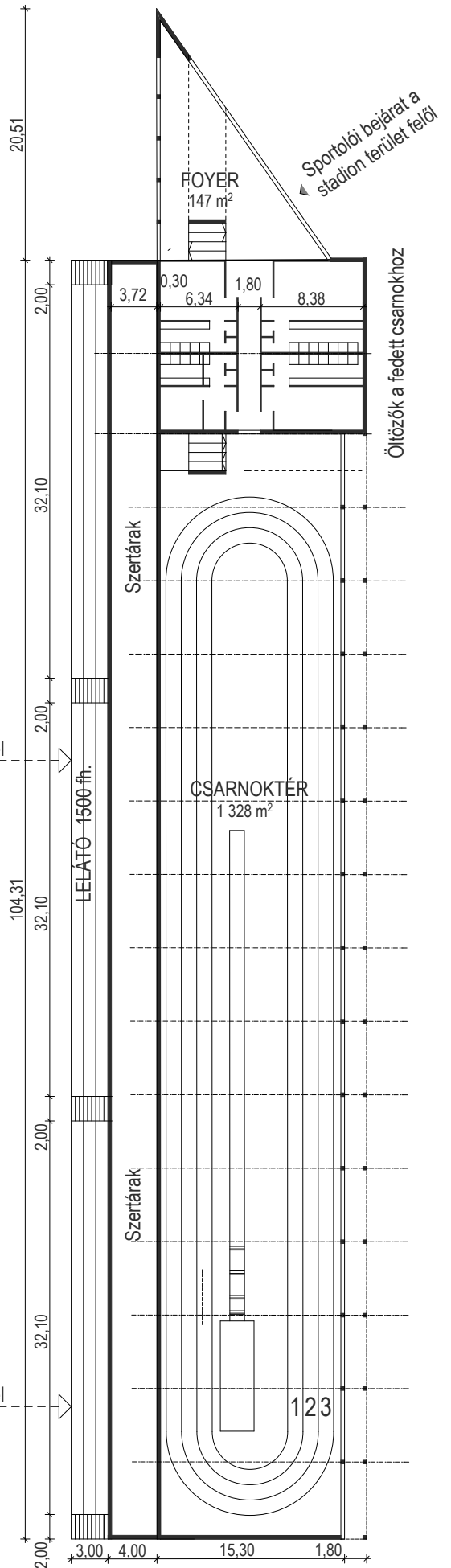
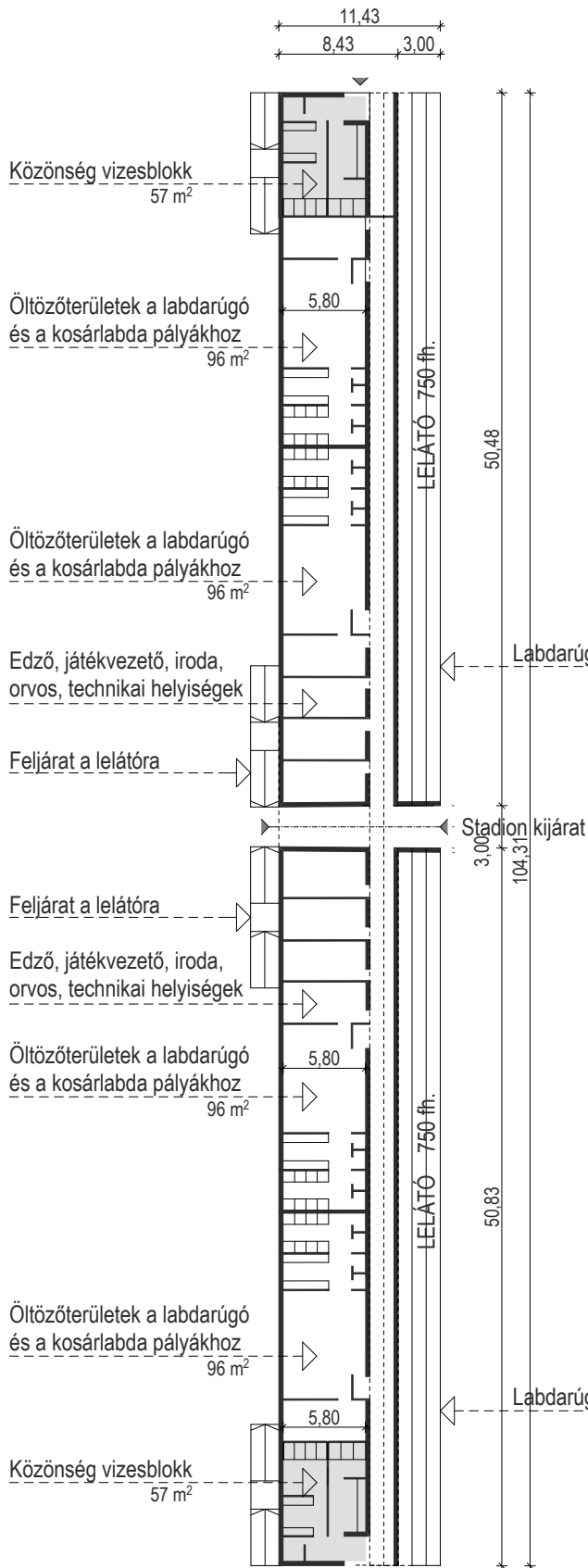
Az építési övezet paramétereit újra kell szabályozni, oly módon, hogy tegye lehetővé a tervezett funkciók telepítését. A javaslatok érvényre juttatása érdekében a terület hatályos szabályozási tervének felülvizsgálata, kisebb korrekciója szükséges.

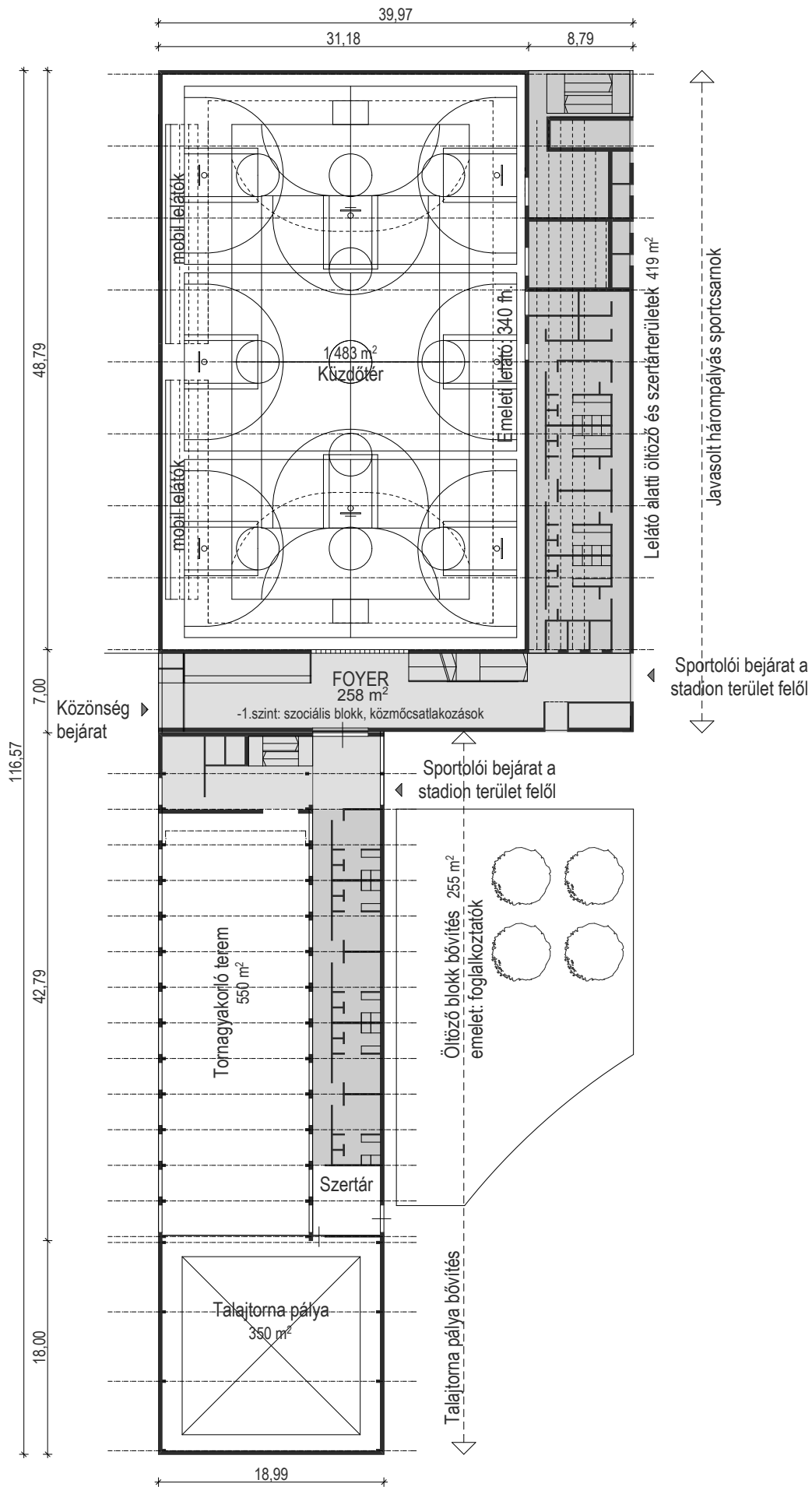
A FEJLESZTÉS FELADATAI, ÜTEMEZÉSE, BECSÜLT BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK:

Megnevezés	Jelenlegi alapt. (m2)	Jelenlegi szintt. (m2)	Jelenlegi funkció	Tervezett beavatkozás	Tervezett funkció bővítés	Új funkció alapterülete /szintterülete (m2)	Rekonstrukció szintterülete (m2)	Építési költség nettó egységár (eFt/m ²)	Becsület bekerülési költség (M Ft)
1. Meglévő irodaépület és sportcsarnok rekonstrukciója									
Meglévő iroda, öltözőépület,	610	1096	iroda, öltöző	épületszerkezeti, épületgépészeti, elektromos rekonstrukció	iroda, öltöző	-	1096	100 eFt/ m ²	109,6 M Ft
Meglévő sportcsarnok	1149	1149	sportcsarnok	épületszerkezeti, épületgépészeti, elektromos rekonstrukció	sportcsarnok	-	1149	250 eFt/ m ²	287,2 M Ft
2. Meglévő tornagyakorló bővítése									
Meglévő tornagyakorló bővítése tornacsarnokkal, öltözőkkel	512	512	tornacsarnok, öltöző, raktár	épületszerkezeti, épületgépészeti, elektromos rekonstrukció, új építés	tornacsarnok, öltöző, raktár,	583	512	rekonstrukció: 250eFt/ m ² új építés: 320 eFt/ m ²	211 M Ft
3. Atlétikai edzőcsarnok, élőfüves futballpálya, lelátók és dobópálya									
Meglévő atlétikai edzőcsarnok és lelátók a futballpályához (egy szerkezetben)	1400	1400	edzőcsarnok, öltöző, raktár	új épület építése	atlétikai edzőcsarnok,öltözők, raktár	1600	-	300 eFt/ m ²	480 M Ft
lelátó				új épület építése	lelátó (1500 fh.)	850	-	150 eFt/ m ²	127,5 M Ft
Futballpálya felújí-	-	-	futball / atlé-	sportpálya újraé-	-	-	14960	35 eFt/ m ²	522 M Ft

tása			tika páklya	pítés					
Dobó edzőpálya felújítása	-	-	-	sportpálya újraépítés	-	-	10212	10 eFt/ m ²	102 M Ft
4. Teniszkлуб és parkolólemez kialakítása									
Teniszkлуб	-	-	sportpálya	új épület építése	Teniszkлуб, öltöző, lelátó (300 fh.)	1200	-	250 eFt/ m ²	300 M Ft
Parkolólemez sportpályákkal	-	-	-	új szerkezet építése	parkolólemez (P166) pályákkal	3870	-	160 eFt/ m ²	619 M Ft
5. Stadion közli parkolólemez és sportpályák									
Sportpályák és parkolólemez	-	-	-	új szerkezet építése	parkolólemez (P228) pályákkal	3254/6508	-	160 eFt/ m ²	1041 M Ft
Sportszálló	-	-	-	új szerkezet	szálló	1371/4113	-	390 eFt/ m ²	1600 M Ft
6. Új sportcsarnok									
Új sportcsarnok	-	-	-	új épület összeépítve a tornacsarnokkal	három pályás sportcsarnok, lelátó, kiszolgáló funkciók	2532	-	440 eFt/ m ²	1114 M Ft
7. Lelátóbővítés									
Új lelátó építése	-	-	-	új szerkezet építése	Lelátó (1500 fh.) öltöző, raktár	1190	-	250 eFt/ m ²	297,5 M Ft







VIZSGÁLATOK

VÁROSSZERKEZETI ADOTTSÁGOK, TELEPÜLÉSSZERKEZETI KAPCSOLATOK

Veszprém város sportolói több sportágban is kiemelkedő teljesítményt nyújtottak az elmúlt évek során. A város területén jelenleg kevés olyan sportlétesítmény található, amely lehetőséget biztosít a minőségi sportoláshoz. A településen található sportterületek nagyobb része szabadtéri sportlétesítményekkel és magas zöldfelületi aránnyal rendelkezik. A város területén 8 jelentős sportolási célú terület található közel 24 ha összterületen. A sportterületek épített és természeti környezetének állapota, infrastrukturális ellátottsága, és felszereltségük igen változó. A város legnagyobb sportlétesítménye a Városi Stadion, amelyet Egyetemi Stadionként is nevesítenek. Elnevezéséből adódóan ez a sportlétesítmény testesíti meg a városi és az egyetemi sportélet központját közel 5 hektáron.

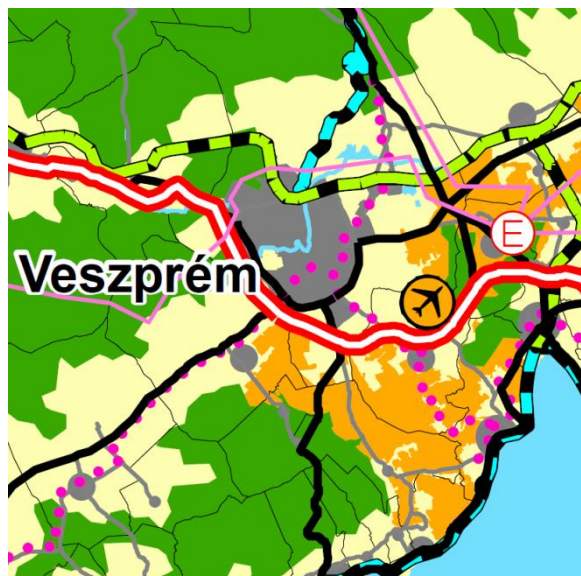
A Stadion a város déli részén a Hóvirágtelep és az Egry József utcai lakótelep közé ékelődve helyezkedik el. A sporttelep a Stadion utca – Stadion köz – Wartha Vince utca által határolt területen található a Pannon Egyetem felső campusának a szomszédságában. A Stadion köz sportpályák felőli oldalán több sorgarázs épület található, amelyeket a környező lakóterületek lakói használnak. A Stadion utca – Stadion köz – Wartha Vince utca – József Attila utca által határolt tömbön található a Pannon Egyetem „N”, „M”, „O” és „P” épülete, az egyetem könyvtára, a Polinszky terem, a Veszprém TV épülete, a Magiszter Hotel (kollégium). A tömb déli oldalán raktárépületek, műhelyek, lakóépületek, fogászati klinika és irodaépületek találhatóak.

A Stadion megközelíthetősége jónak mondható. A várost elkerülő körgyűrű viszonylagos közelsége és a városszerkezeti szempontból peremhelyzetben lévő sporttelep így külső településekről is könnyen, a forgalmas belváros érintése nélkül is megközelíthető. Ez a potenciál a későbbi fejlesztések szempontjából pozitívum, hiszen az esetleges regionális sportesemények jelentős forgalmat generálnak, amely nem fogja terhelni a belváros amúgy is jelentős forgalmát.

Hatályos tervek vonatkozó előírásai

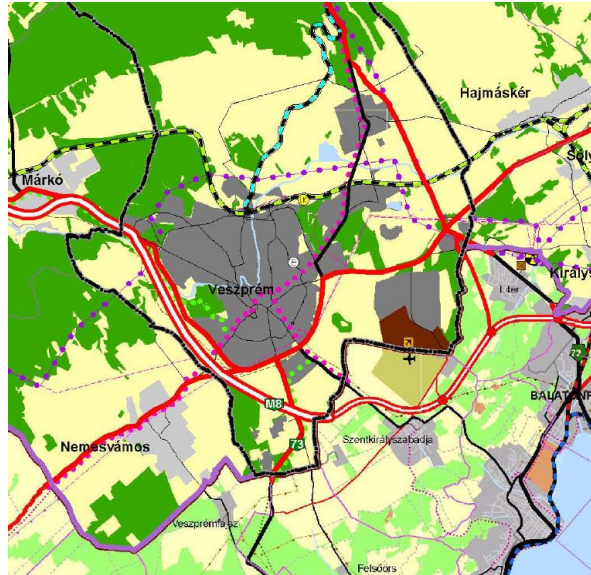
Országos Területrendezési Terv (OTrT)

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Tv. 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap Veszprém közigazgatási területének a vizsgálattal érintett részét települési térség kategóriába sorolja.



Veszprém Megye Területrendezési Terve

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének az 5/2011. (II. 28.) önkormányzati rendelettel módosított 5/2005. (V. 27.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Veszprém Megye Területrendezési Terve Térségi szerkezeti tervlapja szerint a Stadion területe Veszprém MJV. városias települési térségbe tartozik. A hatályos TSZT közlekedési tervlapja szerint érinti az országos kerékpárút törzshálózati eleme. A sporttelep területét a településszerkezeti terv mellékletei alapján érinti az Országos jelentőségű tájvédelmi terület övezete, a Történelmi települési terület övezete, a Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete és az együtt tervezhető térségek övezete.

Veszprém MJV Településszerkezeti terve

Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve (TSZT) (a 101/2013. (IV. 26.) VMJVÖK. határozattal elfogadva) szerint a Stadion tömbje és a szomszédos egyetemi tömb három területfelhasználási egységbe tartozik: település-központ vegyes-, központi vegyes-, és nagyterjedésű sportolási célú területek. Környezetében kertvárosi, kisvárosi és nagyvárosi lakóterületek helyezkednek el. A központi vegyes területfelhasználással érintett terület József Attila és Wartha Vince sarok felé eső része régészeti jelentőségű terület is. Érinti még a hidrológiai védőövezet „B” zónája.

Veszprém Megyei Jogú Város Szabályozási Terve

A vizsgált terület a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 61/2003. (XII. 22.) Ör. által elfogadott hatályos Szabályozási Terve (SZT) a 82., 88. és 93-es számú belterületi szelvényein található.

Az itt található építési övezetek megfelelnek a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységeknek. A **Vt** jelű övezet a település-központ vegyes-, a **Vk** jelű övezet a központi vegyes-, a **Ksp** jelű övezet területe pedig a nagyterjedésű sportolási célú területfelhasználásnak.

Az érintett területen jelölésre került a régészeti terület és a hidrológiai védőövezet B zónahatára

A sportterület környezete Lk-, Lke- és Ln jelű lakóövezetű, csupán a déli oldalon az Ln jelű lakóterületek közé ékelődik egy Vk jelű városközpont övezetű ingatlan, amin a Veszprémi Középiskolai Kollégium áll.

TULAJDONVIZSGÁLAT

A tervezési terület tulajdonszerkezete fragmentált. A városi stadion jelenleg állami tulajdonú létesítmény, melynek vagyongazdálkodója a Pannon Egyetem. A sportterületet a Stadion Kft. működteti, amelynek egyik tulajdonosa Veszprém MJV Önkormányzata. A sportterület fejlesztése szempontjából hátrányos tényezőt jelentenek a Stadion köz menti felaprózódott, magántulajdonban levő ingatlanok. A Wartha Vince utca és a Stadion köz kereszteződésénél található garázsok egyenként különálló telken állnak. A Stadion utca mentén található kereskedelmi és szolgáltató és műszaki infrastruktúra létesítményeinek úszótelkes ingatlanjai a 6119 hrsz.-ú ingatlant kivéve magántulajdonban képeznek.

A sportterület tervezet, hosszú távú fejlesztésének előfeltétele a terület önkormányzati tulajdonba vétele.

A tervezési terület érintett ingatlanjai és tulajdonszerkezetük:

Hrsz.	Tulajdonos	Típus
6121	állami tulajdon	nem közterület
6106	önkormányzati tulajdon	közterület
6108/1	önkormányzati tulajdon	közterület
6108/2	egyéb tulajdon	nem közterület
6109/6	egyéb tulajdon	nem közterület
6109/5	egyéb tulajdon	nem közterület
6109/2	egyéb tulajdon	nem közterület
6109/3	egyéb tulajdon	nem közterület
6109/4	egyéb tulajdon	nem közterület
6110	egyéb tulajdon	nem közterület
6111	egyéb tulajdon	nem közterület
6112	egyéb tulajdon	nem közterület
6113	egyéb tulajdon	nem közterület
6114	egyéb tulajdon	nem közterület
6115	egyéb tulajdon	nem közterület
6116/2	egyéb tulajdon	nem közterület
6116/1	egyéb tulajdon	nem közterület
6117	egyéb tulajdon	nem közterület
6118/5	önkormányzati tulajdon	közterület
6118/1	egyéb tulajdon	nem közterület
6118/3	egyéb tulajdon	nem közterület
6119	önkormányzati tulajdon	nem közterület
6120	egyéb tulajdon	nem közterület
6118/6	egyéb tulajdon	nem közterület
6122	önkormányzati tulajdon	közterület
6105	önkormányzati tulajdon	közterület
6106	önkormányzati tulajdon	közterület
6107	önkormányzati tulajdon	közterület

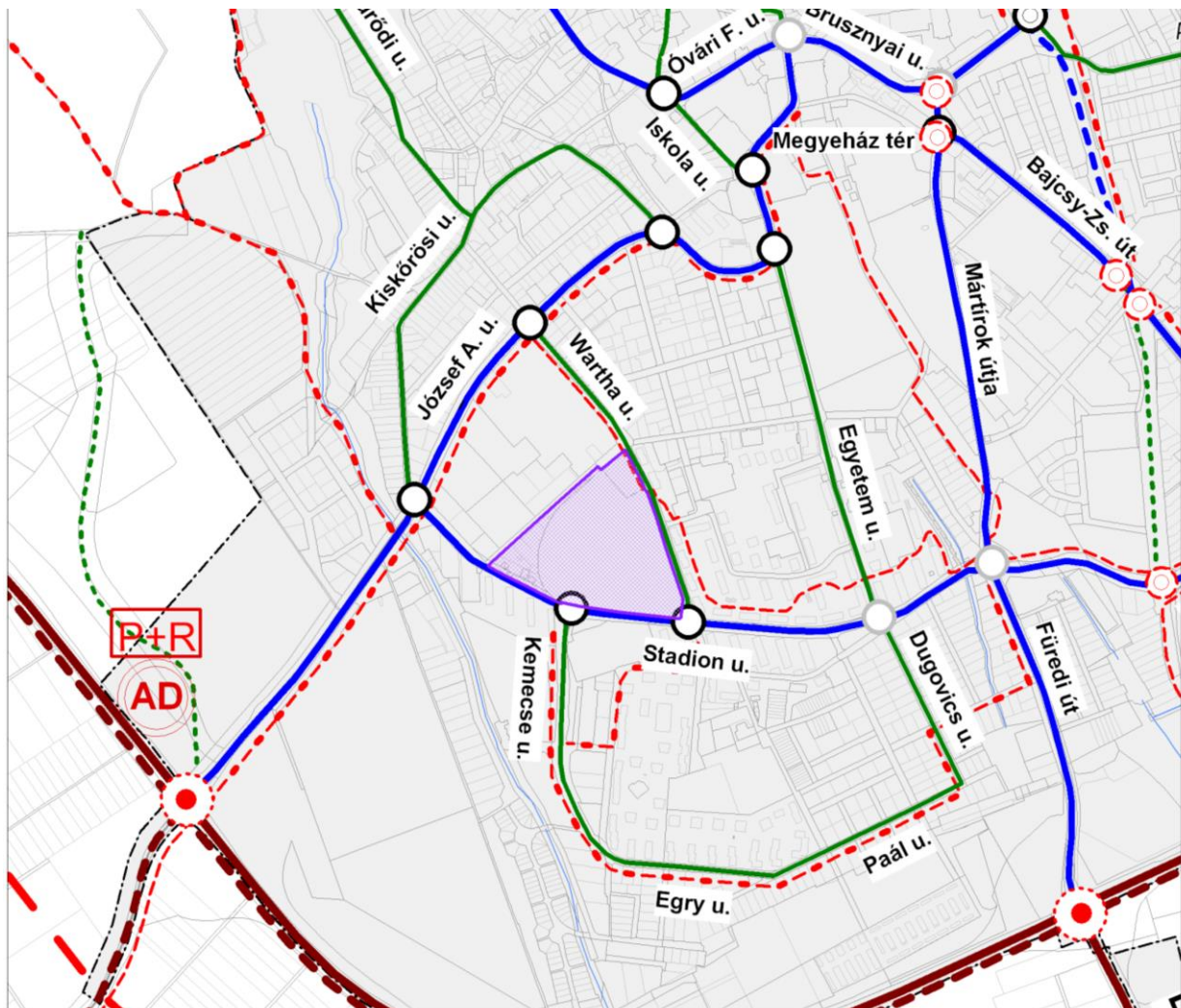
A TERÜLET INFRASTRUKTURÁLIS ELLÁTOTTSÁGA

Közlekedés

Közúti közlekedés

A Városi Stadion közúti megközelíthetőségét a Stadion utca, mint belterületi II. rendű főút, valamint a Wartha Vince utca, mint gyűjtőút biztosítja. Mindkét nyomvonal a tervezési terület térségében 2x1 forgalmi sáv, kiemelt szegéllyel határolt. Csapadékvíz-elvezetése zárt rendszerben történik. A Wartha utca NY-i oldalán a Stadion köz térségében található szakaszon mintegy 95-100 m hosszban az útpálya és a vele párhuzamosan futó közös gyalog- és kerékpárút között nincs fizikai elválasztás.

A stadion tömbjét ÉNY-ről határoló Stadion köz kiszolgáló út funkciójú, egyoldali kiemelt szegéllyel határolt. Funkciója elsősorban a „garázsváros”, valamint a szolgáltatóház megközelíthetőségének biztosítása.



Jelenlegi és tervezett közúti, vasúti és kerékpáros kapcsolat

Közösségi közlekedés

A térségbe közúti közösségi közlekedéssel való eljutás lehetőségét a Stadion utcán közlekedő 6,11,34 számú, illetve a Wartha Vince utcán a 4-es számú autóbuszjárat biztosítja. A Stadion utcában található „Stadion u. 28.” elnevezésű megállóhely elsősorban a környező lakóterületeket szolgálja ki, míg a Wartha Vince utcai „Stadion” megállóhely a létesítmény főbejáratának közvetlen közelében található.

Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

A térség gyalogos közlekedésének biztosítására a Stadion utca mindkét oldalán közvetlenül az útpályát határoló kiemelt szegélyhez kapcsolódó járda található. A Wartha Vince utcában az északi irányból az út K-i oldalán a Stadion utcáig kiépült az útpályától kiemelt szegéllyel elválasztott járda, míg a NY-i oldalon a Stadion köz és a főépület között a közúttal azonos színben lévő kerékpárút található, mely a Wartha utcát keresztezve a lakótelepen keresztül vezet a stadion utca és az Egyetem utca irányába. A stadion főépülete és a Csermák utca között az autóbusz-megálló, valamint a merőleges parkolók gyalogos megközelíthetőségére az útpályától kiemelt szegéllyel elválasztott járda található, mintegy 70 m hosszban.

Parkolás

A Városi Stadion működéséhez szükséges meglévő parkolóhelyek a Wartha Vince utca – Stadion köz csatlakozásánál kerültek kialakításra mintegy 80 férőhellyel. Jelentős számú merőleges parkoló található továbbá a Wartha utca NY-i oldalán a Csermák utca és a Stadion utca közötti szakaszon, ez azonban elsősorban a szomszédos lakóépületek parkolási igényeit szolgálja ki. A mintegy 80 férőhely megközelítése közvetlenül a folyópályáról történik.

A Stadion közben a térség lakosságának igényeit szolgáló gépjármű-tárolók épültek. A mintegy 150 db garázs kiszolgálása a Stadion közből történik.

A stadion rekonstrukciója és tervezett bővítése során a megjelenő többlet-funkciók a rendelkezésre álló terület szűkössége miatt a Wartha Vince utca és a Stadion köz csatlakozásánál meglévő felszíni parkolók megszüntetését, valamint a „garázsváros” funkcióváltó teljes rekonstrukcióját igényli. Ezáltal a térségben – a bővítésből adódóan elhelyezendő várakozóhelyeken felül - mintegy 230 gépjármű elhelyezésének pótlása lesz szükséges.

A tervezési terület DK-i részén a tervezett klubépület mögött (a tenispályák alatt) kb. 150 férőhelyes parkolólemez kialakítása javasolt. A Stadion közben a tervezett sportszálló és a sportpályák alatt épületben a térszínen és a -1 szinten összesen 228 személygépkocsi tárolása biztosítható. A többszintes elhelyezésnek köszönhetően az egyes parkolósíntek jól szeparálhatóak, ezért ez a helyszín javasolt a megszüntetett garázsok férőhelyeinek pótlására.

A Városi Stadion főbejáratának tekinthető Wartha Vince utcai kapunál található felszíni parkolók helyén kerül kialakításra az új sportcsarnok. Ennek megfelelően a főbejárat közelében a gépjármű-elhelyezési lehetőség lényegében megszűnik, a Stadion közben elhelyezett 18 db merőleges parkoló a tervezett 200 férőhelyes sportcsarnok kiszolgálására megfelelő, azonban a főbejárat térségében található funkciókhoz kapcsolódó parkolási igények kielégítésére nem elégséges. Ezért a sportcsarnok megvalósításával egyidejűleg az épületben térszín alatti parkolók kialakítása javasolt. A 138 férőhelyes mélygarázs a Wartha Vince utca irányából közelíthető meg.

A Stadion utca NY-i szakaszán lakások és üzletek számára kijelölt területen az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolókat (összesen 15 db) saját telken belül kell elhelyezni.

Közművek (műszaki infrastruktúra ellátás feltételei)

Vízellátás

A térség vízellátása megoldott, ugyanakkor a Stadion közben vízvezeték nem létesült. Ez az engedélyezési eljárás során, az oltóvizek biztosításának lehetőségeinél merülhet fel problémaként, ahol ezen az útszakaszon új tűzcsap létesítése csak ivóvízvezeték létesítésével együtt lehetséges.

Csatornázás

A terület szenny- és csapadékvizeinek elvezetése elválasztott rendszerű, gravitációs csatornákon keresztül történik.

Villamosenergia-ellátás

A terület táppontja az E.ON Vízvezeték utcai alállomása (120/35/20/10 kV), amelyből kiinduló közepesfeszültségű hálózat három feszültség szinten üzemel. A terület környezetében ebből két feszültség szint jelenik meg, a 35 kV-os rendszer, amely jellemzően légvezeték-ként létesült, valamint a 10 kV-os hálózat, amely földkábeles kialakítású. A kisméretű hálózat a környező utcákban földkábelvel épült.

Gázellátás

A II. sz. gázátadó állomás felől érkező TIGÁZ közepnyomású gázvezeték-hálózat látja el a területet gázenergiával. A vizsgálati terület É-ÉNY-i szomszédságában kisnyomású hálózat üzemel.

Távhő hálózat

A Stadion utca – Stadion köz sarkán üzemelő termelői hőközpont 4 db 5 szintes panelépületet lát el hőenergiával. A kazánházban három Viessmann Vitoplex 200 SX 2 típusú kazán üzemel, a beépített hőteljesítmény 0,44 MW. A hőközpontban 156 lakás fűtése és használati melegvíz-ellátása valósul meg. Egyes intézmények esetében a nagy hőigény kielégítésére önálló kazánházat építettek, mint a Stadion utca mellett lévő Veszprémi Középiskolai Kollégiumnál is, ahol két kazánház is létesült.

Elektronikus hírközlés

A térség távközlési rendszere az Invitel ellátási területéhez tartozik. A vizsgálati terület határán az alépítmény-hálózat kiépült. Vezeték nélküli telekommunikáció tekintetében mindhárom szolgáltató rendszere megfelelő lefedettséget biztosít.

Épületek belső gépészeti és elektromos rendszerei

A terület déli részén található termelői hőközpont kazánjainak rekonstrukciójával lehetőség nyílt a tervezett, hőenergia-igényt jelentő létesítmények kiszolgálására, helyi, korszerű rendszer kiépítésével. Ez esetben a terület északi részén meglévő irodaépületet és a sportcsarnokot ellátó kazánház funkciója megszüntethető. A helyi hőhálózat vezetékeit a teljes tervezési területen szükséges kiépíteni. Ugyanakkor a vezetékek fektetés kapcsán az egyes épületek távhűtési rendszerének kiépítése is meggondolandó, kiváltva ezáltal az egyedi klímaberendezések használatát.

Az épületegyüttes esetében is vizsgálható a megújuló energiaforrásokkal történő kiegészítés, akár használati melegvíz előállítás napkollektorokkal, akár levegős hőszivattyú rendszer alkalmazásával. Villamosenergia-igény egy részének fedezésére napelemek elhelyezése is javasolható.

A KÖRNYEZETI ELEMÉK ÁLLAPOTA

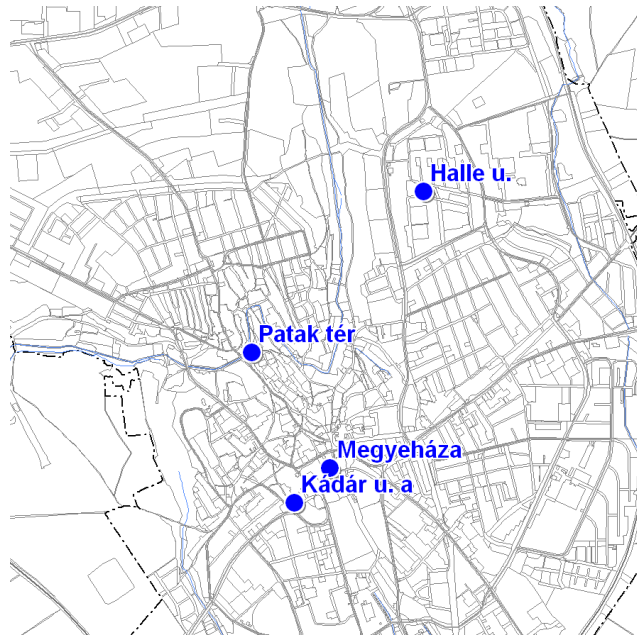
Levegőminőség

Veszprém országos viszonylatban a tiszta levegőjű városok közé tartozik. A levegőminőséget alapvetően a helyi és környéki kibocsátások határozzák meg.

A tervezési terület közelében a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) két mérőponton is vizsgálja a levegő minőségét (Megyeház tér, Kádár u. és a Csermák lépcső sarka). A manuális hálózat az elmúlt négy évben 2 ponton (Halle u. 1., Megyeháza tér) nitrogén-dioxid és 1 ponton (Patak tér.) mért ülepedő por-koncentrációt.

A Kádár u. és a Csermák lépcső sarkán az OLM automata hálózatához tartozó automata monitoring állomás működik, amely folyamatosan méri a környezet környezeti levegőjének szén-monoxid, nitrogén-dioxid, nitrogén-oxidok, kén, dioxid, ózon, PM10 szálló por és BTX (benzol, toluol, xilolok) koncentrációját.

Összességében a terület levegőminősége jónak és átlagos levegő-szennyezettségűnek tekinthető, azonban az egyre növekvő gépjármű forgalom miatt, a nagy forgalmú helyeken és azok közelében fordul elő elsősorban NO₂ határérték közeli koncentráció.



OLM mérőpontok Veszprém területén:

Adatforrás: Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) <http://www.kvvm.hu/olm/>

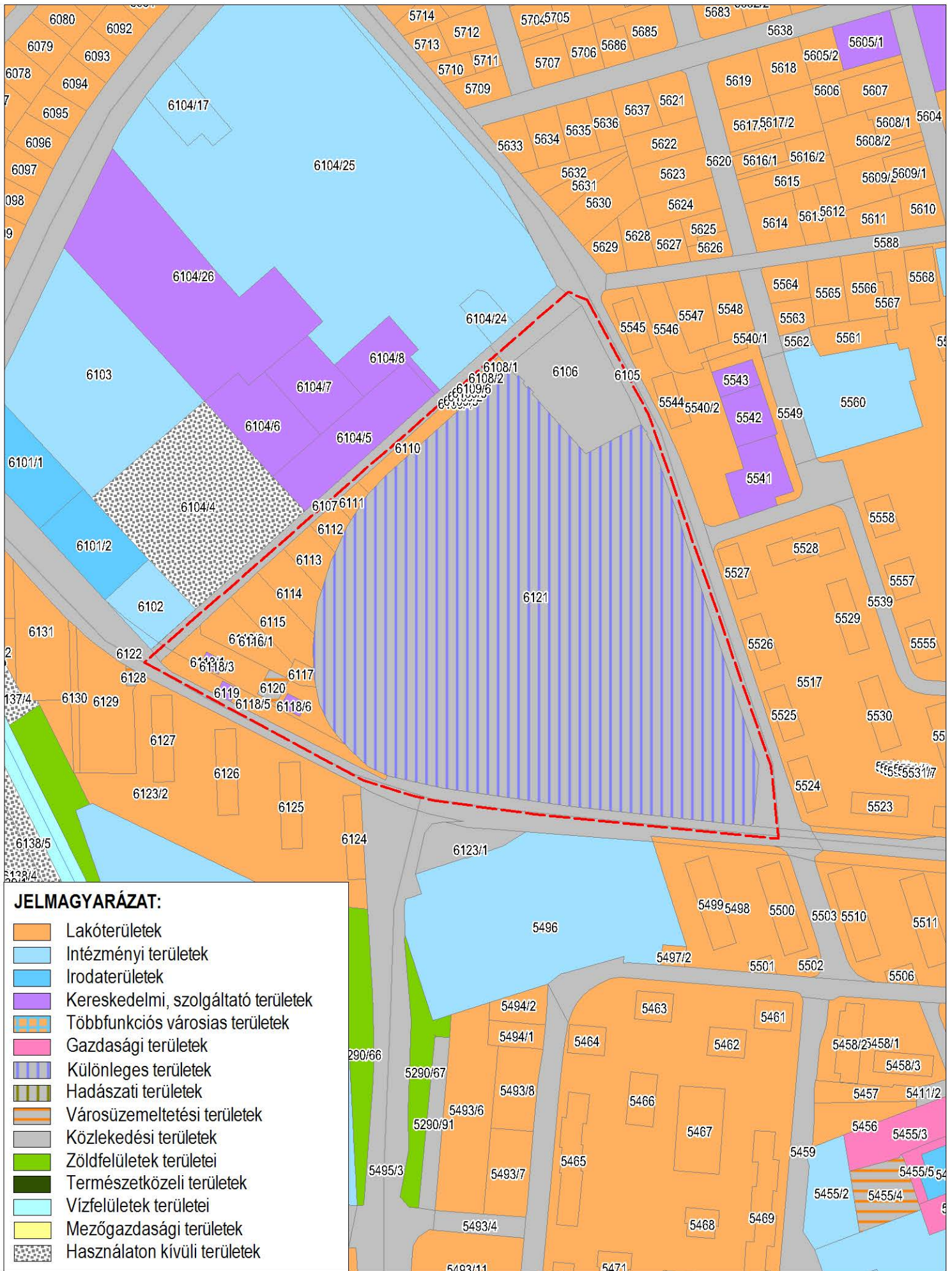
Földtani és vízrajzi viszonyok

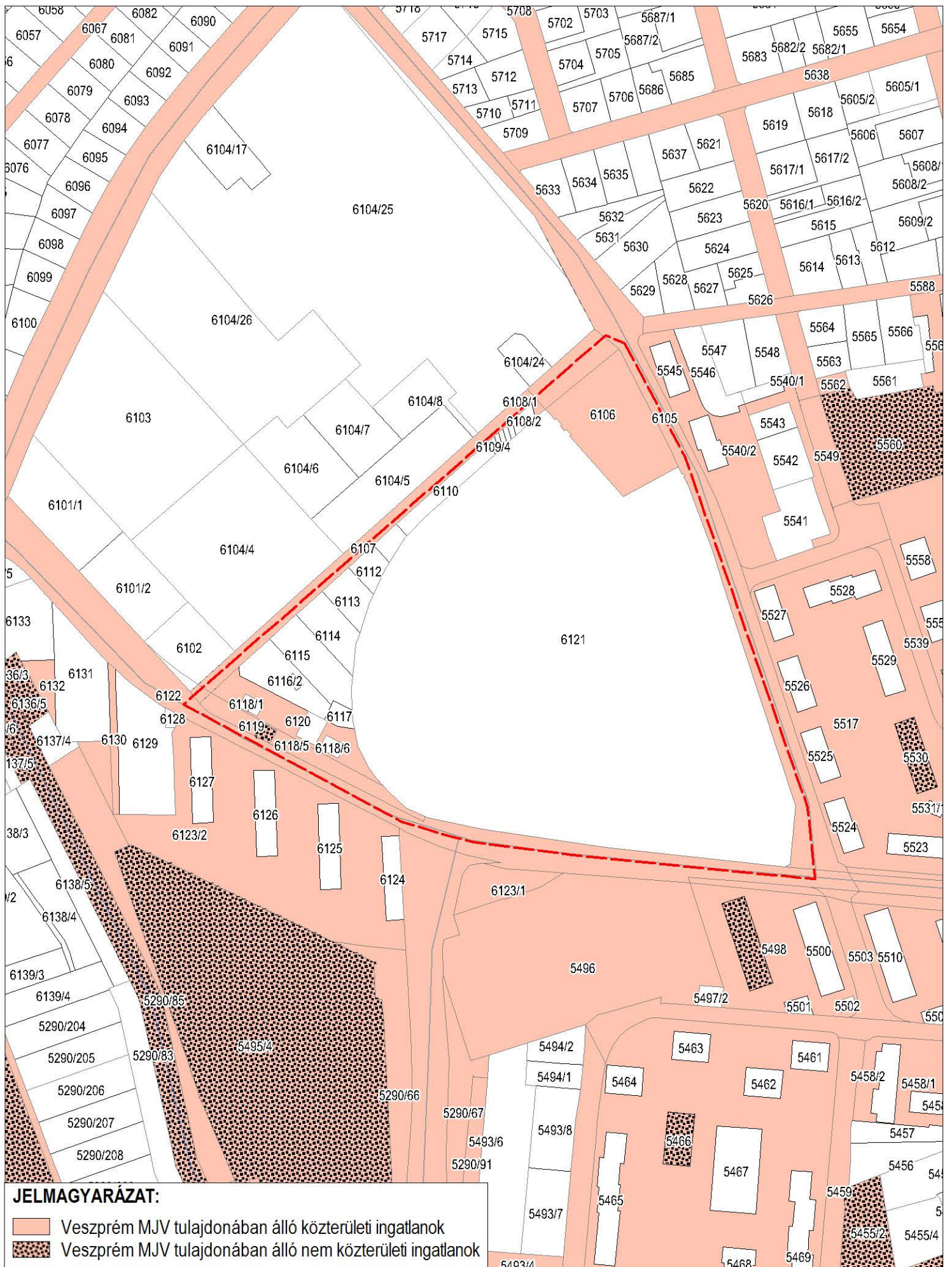
Veszprém térsége a Bakony déli szegélyén, a Balaton-felvidék északi határán helyezkedik el. A Veszprémi-fennsík a balatoni lejtővidék felé emelkedő 250–300 m magas, kissé egyenetlen felszínű, de általában egymagasságú fennsík, amelyet medencék és völgyek szakítanak meg, a törésvonalak mentén kialakult, meredek falú völgyek szabdalnak szét. A hazai megyeszékhelyek közül Veszprém a legmagasabb tengerszint feletti magasságon fekszik, felszíne átlagosan 260 méteren terül el. A középkori városmag területén jelentős szintkülönbségeket átfogó, meredek utcákat találunk, de a külső lakóterületek tájai lankásak, síkvidéki jellegűek, amelyeket a Séd patak vízgyűjtőjéhez tartozó kisvízfolyások, árkok és völgyek tesznek változatossá.

A térségben kevés a vízfolyás, mert a felszín közeli karbonátos kőzetek a csapadékot azonnal elnyelik. Nagyobb patakok csak ott jöhettek létre, ahol a karsztvízszintig vágódtak be a völgyek, mint pl. a Séd, amely hol leadja a vizét a karsztba, hol megcsapolja azt. Kisebb vízfolyások ott alakultak ki, ahol a karsztot vízzáró üledékek fedik.



Földtani szempontból többnyire mély talajvízű, dolomitos terület, amelyen – a magasabban fekvő részekén – sötét színű erdőtalajok, barna erdőtalajok, a mélyebben fekvő területeken, patak völgyekben réti talajok képződtek. A térség talajaira a vályog-kötöttség jellemző.

Veszprém területe a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi kategóriába tartozik. A város jobbára nyílt karsztos területen található, így a felszín alatti vizek fokozott védelme szükséges, mivel a karsztvíz – a kedvezőtlen hidrológiai adottságok miatt - a felszíni eredetű szennyeződésekre fokozottan érzékeny.





JELMAGYARÁZAT:

-  Veszprém MJV tulajdonában álló közterületi ingatlanok
-  Veszprém MJV tulajdonában álló nem közterületi ingatlanok



Stadion
Tulajdonvizsgálat

2014. május
M 1:3000

