

## **CÍMLAP**

**a Veszprém, Veszprémvölgyi u. – hrsz.:6473  
ingatlan beépítése telepítési tanulmányához**

### **MEGBÍZÓ:**

**Mészáros Márk Attila**  
8200 Veszprém, Gubacs utca 2.

### **TERVEZŐ:**

**Peresztegi Gábor**  
okl. építészmérnök, vezető tervező  
É1 19-0245  
8246 Tótvázsony, István u. 24/1  
20 / 366-7054  
pgstudiokft@gmail.com

## TARTALOMJEGYZÉK

### a Veszprém, Veszprémvölgyi u. – hrsz.:6473 ingatlan beépítése telepítési tanulmányához

Címlap

Tartalomjegyzék

Telepítési leírás

Az érintett terület és környezet bemutatása

Az elérendő célok és a módosítandó szabályozási elemek ismertetése

Szabályozási koncepció

A javasolt beépítés várható infrastrukturális hatásai

A javasolt beépítés várható környezeti hatásai

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

### ***Tervek***

<b>Km - 01</b>	Közmű vázrajz – meglévő és tervezett állapot	m = 1: 1000
<b>Hm - 01</b>	Területfelhasználási vázrajz – meglévő állapot	m = 1: 1000
<b>Ht - 01</b>	Területfelhasználási vázrajz – tervezett állapot	m = 1: 1000
<b>Ht - 02</b>	Beépítési terv – tervezett állapot	m = 1: 1000
<b>E - 01</b>	Alaprajzi vázrajzok – tervezett állapot	m = 1: 100
<b>E - 02</b>	Tömegvázlatok – tervezett állapot	m = 1: 100

## TELEPÍTÉSI LEÍRÁS

**a Veszprém, Veszprémvölgyi u. – hrsz.:6473  
ingatlan beépítése telepítési tanulmányához**

### **Az érintett terület és környezet bemutatása**

A tervezési terület Veszprém nyugati szélén lévő Veszprémvölgyi utca mellett a Séd patak völgyében található. Az érintett ingatlan közvetlen szomszédságában található a XII. századi apácakolostor és templom romjai és a romokra ráépült XVIII. századi jezsuita templom (kiemelten védett régészeti lelőhely, azonosítási száma:9656). A romok föld alatti falmaradványai áthúzódhatnak a szomszédos ingatlanokra is, ezért megtörtént a telek nagyfrekvenciás földradaros felmérése. A mérés adatainak kiértékelése során megállapításra került, hogy a telek középső részén a felszíntől mintegy 1 m-es mélységtől kezdve markáns falszakasz található, mely a kolostor épületegyüttes folytatásának tekinthető. Az adatszolgáltatásként kapott mérési kép alapján ábrázoltuk az érintett területet.

A telek enyhén lejtős, fás növényzettel intenzíven fedett. A megközelítés a kolostor terület melletti beton gyepráccsal fedett szervízúton keresztül történhet. Az ingatlan jelenleg közművekkel nem ellátott.

### **Az elérendő célok és a módosítandó szabályozási elemek ismertetése**

Az ingatlan tulajdonosa szeretne – az egyébként nagyon kedvező adottságú – telken saját célra egylakásos lakóépületet elhelyezni. Az ingatlan jelenlegi formájában azonban nem alkalmas építési teleknek, mivel területe eltérő övezetekbe tartozik. Nagyrészt Kb-Rek rekreációs övezetbe, kisebb részén Lke-14 kertvárosi lakóövezetbe. Az övezeti határokat követő telekosztás sem történhet, mivel az Lke övezet előírásainak megfelelő minimális telekméret nem jönne létre. A vizsgálat tárgya, hogy az Lke-14 övezeti besorolás kiterjeszthető-e a teljes ingatlanra és ez megfelelő megoldást biztosít-e ?

### **Szabályozási koncepció**

Az ingatlan övezeti besorolását teljes területen az Lke-14 kertvárosi beépítés paraméterei alapján határoznánk meg.

#### *Beépítés módja és minimális telekméret*

A környező ingatlanokon oldalhatáron álló beépítési mód szerepel. Ez figyelembe véve a telek helyzetét és a nagyon behatárolt beépítési lehetőséget ebben az esetben is ideális megoldás. Az épület körbejárhatósága miatt javasoljuk az oldalkerti telekhatártól legalább 1 m távolság elhagyását. Az alapelőírás szerinti 6 m-es hátsókert megtartásával is elegendő terület marad a tervezési program szerinti lakóépület elhelyezésére, így nincs szükség a kialakult állapot által lehetővé tett egyedi eltérésekre. Az övezeti előírás szerinti min 600 m<sup>2</sup> telekméret is megfelelő, mivel az érintett telek 1153 m<sup>2</sup> és nincs is tervezve későbbi telekosztás.

#### *Beépíthetőség*

A környező ingatlanokra nem jellemző a túl intenzív beépítés és ezen az ingatlanon sem cél. Ezt a nagyon behatárolt, valós építési hely sem teszi lehetővé. Az övezetre előírt max. 30 % beépíthetőség megfelelő érték.

#### *Épületmagasság*

A környező ingatlanokon 4,5 m max. épületmagasság van megadva. Az ettől való eltérés nem indokolt, mivel a környezetével való kapcsolatban feszültségeket eredményezne.

### *Zöldterületek*

Az ingatlan jelenleg is intenzív zöldfelülettel kialakított, melynek megtartása az épület elhelyezése után is fontos. Az övezeti előírás szerinti 50 % minimális mérték ezt segíti, de szükséges kiegészíteni egy legalább 10 m-es előkerti háromszintű zöldfelület kialakítási kötelezettséggel. Ez a műemléki érték felé is megfelelő zöld térfalat eredményezhet.

Összességében javasolom a telken már részben meglévő **Lke-14** (O-600 m<sup>2</sup>-30% beép.-4,5 ép.m.-50 % zöldt.- 16/35 m min. sz/h telekméret) övezeti előírások kiterjesztését a teljes ingatlanra.

### **A javasolt beépítés várható infrastrukturális hatásai**

A Veszprémvölgyi utca infrastrukturálisan rendezett, de az érintett építési telek rendezésének közmű- és útfejlesztési vonzata van.

*Vízellátás:* az ingatlan közelében a Veszprémvölgyi utcában (hrsz:6496) futó, Bakonykarszt Zrt. üzemeltetésében lévő KPE 110 gerincvezetékre az ingatlan ráköthető. A tervezett leágazás KPE 32 csővel készülhet, a szükséges megcsapoló idomok használata mellett.

*Szennyvíz:* az ingatlan közelében a közparki területen (hrsz:6438/3) futó, a Bakonykarszt Zrt. üzemeltetésében lévő KG PVC 160 gerincvezetékre az ingatlan ráköthető. A tervezett leágazás KG PVC 160 csővel készülhet, a szükséges tisztítóidomok használata mellett.

*Csapadék:* a csapadékvíz elvezetés felszíni csatornával oldható meg, melynek tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

*Elektromos ellátás:* az ingatlan közelében a Veszprémvölgyi utcában (hrsz:6496) futó, Eon Zrt. üzemeltetésében lévő hálózati vezetékről lecsatlakozás készül, melyre az ingatlan ráköthető. A tervezett csatlakozás 4x50 mm<sup>2</sup> PE 63 mm<sup>2</sup> vezetékkel készül.

*Gázellátás:* kiépítése nem igény

*Gyengeáramú rendszerek:* szolgáltatói igényfelmérés alapján a kiépítése vizsgálandó

*Útépítés:* A jelenlegi beton gyeprács szervízút biztosítja az ingatlan megközelítését. Mivel az út forgalmi terhelése ennek az ingatlanak a beépítésétől nem változik, ezért felújítás után a jelenlegi út használható. Az ingatlanra új kapubehajtó készül térkő útburkolattal. A szükséges közútkezelői hozzájárulásokat a munkák megkezdése előtt be kell szerezni.

*Közvilágítás:* A közvilágítás az ingatlan környezetében kiépített, új fényforrás – a védett műemlékek térvilágításának zavarása miatt - nem létesül.

### **A javasolt beépítés várható környezeti hatásai**

A rendezési terv tervezett módosításával a rekreációs célú terület csökken. Mivel az érintett telek magántulajdonú és a nagyobb rekreációs célú fejlesztések már megtörténtek, ezért valós igény nem mutatkozik az ilyen célú fejlesztésre. Ezt figyelembe véve célszerűbbnek tűnik olyan terület-felhasználás, amely biztosítja az ingatlan - környezetét nem zavaró – használata mellett a településképhez illeszkedő megjelenést. Az Lke kertvárosi beépítésből keletkező zaj – és légszennyezés okozta többletterhelés elhanyagolható a területrendezés és karbantartás településképi többlet hasznához képest. Emellett a javasolt 10 m-es előkert, mely háromszintű növényzettel kialakítandó önmagában is maradéktalanul kompenzálja a többletterhelést.

A mellékelt számítás szerint a biológiai aktivitás 0,0438 értékkel csökken. Település szinten ennek visszapótlása az alábbiak szerint történhet. Alacsony biológiai aktivitásértékű terület aktivitásértékének jelentős növelésével.

Javaslat: hulladéklerakó (0,1) területén zöldterület (6,0) kialakítása  
Szükséges terület:  $0,0438 / (6,0-0,1) = 0,0074$  ha

### **Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei**

A földradaros vizsgálatok alapján kimutatott földalatti falakat a beépítés nem érinti, így továbbra is szabad hozzáférés biztosítható. Az épület telepítése a teleknek a kiemelten védett értékekhez képest a legtávolabbi részén valósul meg. Ezen túl a javasolt 10 m-es előkert háromszintű növénytelepítés vizuálisan is lezárja, elválasztja a területet. Mindezeket figyelembe véve megállapítható, hogy örökségi érték a tervezett beruházással nem sérül.

*Tótvázsony, 2019. november*

*készítette:  
Peresztegi Gábor  
É1 19-0245  
okleveles építészmérnök, vezető tervező  
8246 Tótvázsony, István utca 24/1.  
06/20/3667054, pgstudiokft@gmail.com*

## BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

**a Veszprém, Veszprémvölgyi u. – hrsz.:6473  
ingatlan beépítése telepítési tanulmányához**

*készült a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet a területek biológiai aktivitásértékének számításáról 1. melléklete 1-2. táblázata alapján*

### **JELENLEGI ÉRTÉK**

hrszt.	ter. (ha)	Lke-1	Kb-Rek
6473	0,1153	0,0276	0,0877

a számításnál figyelembe vett biológiai aktivitásérték mutatók:

- Lke kertvárosi lakó - 2,7
- KB-Rek egyéb helyi sajátást hordozó terület - 3,2

Biológiai aktivitásérték számítás:

$$0,0276 \times 2,7 + 0,0877 \times 3,2 = \mathbf{0,3551 \text{ meglévő érték}}$$

### **TERVEZETT ÉRTÉK** – nem differenciált számítással

hrszt.	ter. (ha)	Lke-1	Kb-Rek
6473	0,1153	0,1153	0,0000

a számításnál figyelembe vett biológiai aktivitásérték mutatók:

- Lke kertvárosi lakó - 2,7
- KB-Rek egyéb helyi sajátást hordozó terület - 3,2

Biológiai aktivitásérték számítás:

$$0,1153 \times 2,7 + 0,0000 \times 3,2 = \mathbf{0,3113 \text{ meglévő érték}}$$

**A biológiai aktivitásérték 0,0438 értékkel csökken.**

### **TERVEZETT ÉRTÉK** – differenciált számítással

hrszt.	ter. (ha)
6473	0,1153

ebből épület által elfoglalt telekrész (30%):	0,0346
ebből burkolható telekrész (20%):	0,0231
háromszintű növénytelepítés (10 m előkerti terület):	0,0405
egyszintű növénytelepítés (fennmaradó terület):	0,0171

a számításnál figyelembe vett biológiai aktivitásérték mutatók:

- épület által elfoglalt telekrész - 0,0
- nem vízáteresztő burkolatú felület - 0,0
- háromszintű növényzet - 7,0
- egyszintű növényzet - 5,0

Biológiai aktivitásérték számítás:

$$(0,0346 + 0,0231) \times 0,0 + 0,0405 \times 7,0 + 0,0171 \times 5,0 = \mathbf{0,3690 \text{ meglévő érték}}$$

**A biológiai aktivitásérték 0,0139 értékkel nő.**

*Tótvázsony, 2019. november*

*készítette:  
Peresztegi Gábor  
É1 19-0245  
okleveles építésmérnök, vezető tervező  
8246 Tótvázsony, István utca 24/1.  
06/20/3667054, pgstudiokft@gmail.com*







beépítési terv 2019. november		Területfelhasználási vázrajz tervezési határral - meglévő állapot M=1:1000		Hm-01
Egylakásos családi lakóház építése 8200 Veszprém, Veszprémvölgyi u.- hrsz.: 6473		építtető: Mészáros Márk Attila 8200 Veszprém, Gubacs utca 2.	Peresztegi Gábor okl. építészmérnök E-1 19-0245	
		8246 Tótvázsony, István u. 24/1 20/366-7054 pgstudiokft@gmail.com		



beépítési terv 2019. november		Területfelhasználási vázrajz - tervezett állapot M=1:1000		Ht-01
Egylakásos családi lakóház építése 8200 Veszprém, Veszprémvölgyi u.- hrsz.: 6473	építtető: Mészáros Márk Attila 8200 Veszprém, Gubacs utca 2.	Peresztegi Gábor okl. építészmérnök E-1 19-0245	8246 Tótvázsony, István u. 24/1 20/366-7054 pgstudiokft@gmail.com	



beépítési terv 2019. november		Beépítési terv - tervezett állapot M=1:1000		Ht-02
Egylakásos családi lakóház építése 8200 Veszprém, Veszprémvölgyi u.- hrsz.: 6473		építető: Mészáros Márk Attila 8200 Veszprém, Gubacs utca 2.	Peresztegi Gábor okl. építészmérnök E-1 19-0245	
		8246 Tótvázsony, István u. 24/1 20/366-7054 pgstudiokft@gmail.com		





