

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**VESZPRÉM, IBOLYA ÉS ORGONA UTCÁK ÁLTAL HATÁROLT,
VOLT KENYÉRGYÁR TERÜLETE (HRSZ.: 4939)**



CÍMLAP

**VESZPRÉM, VOLT KENYÉRGYÁR
IBOLYA ÉS ORGONA UTCÁK ÁLTAL HATÁROLT, 4939 HRSZ-Ú TERÜLETRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Kovács Kriszta
vezető településtervező
TT/1-01-2918

KreÁlom 1000 Kft.

Közreműködő szakági tervezők:

KÖZLEKEDÉS

Németh Ákos
okl. építőmérnök, közlekedés tervező
K-19-01170

KÖZMŰVEK

VÍZELLÁTÁS CSATORNÁZÁS

Hosoff Tibor
víziközmű tervező
VZ-T 19-0430

ENERGIAELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS

Rikk József
villamos tervező
V-T-19-0331

GÁZELLÁTÁS

Bócz Ferenc
épületgépész tervező
G-T 19-0872

TARTALOMJEGYZÉK ÉS TERVJEGYZÉK

**VESZPRÉM, VOLT KENYÉRGYÁR
IBOLYA ÉS ORGONA UTCÁK ÁLTAL HATÁROLT, 4939 HRSZ-Ú TERÜLETRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

CÍMLAP

TARTALOMJEGYZÉK ÉS TERVJEGYZÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. BEVEZETŐ

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

2. A TELEK ÉS KÖRNYEZETE VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

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

3. A TERÜLET FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

- 3.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA
- 3.2. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT
 - 3.2.1. Szabályozási terv módosítási javaslata
 - 3.2.2. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata
- 3.3. BEÉPÍTÉSI TERV (314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 7. MELLÉKLET 2. PONTJA SZERINT)
 - 3.3.1. A terület belső szerkezete

3.3.2. Területhasználat, funkciók

3.3.3. A tervezett beépítés

3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

3.4.1. Gépjárműforgalmi fejlesztési javaslat

3.4.2. Gyalogosforgalom kialakítása

3.4.3. Kerékpáros forgalom kialakítása

3.4.4. Községi közlekedés kapcsolatai

3.5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

3.5.1. Víziközmű ellátás fejlesztési javaslat

3.5.2. Villamosenergia ellátás fejlesztési javaslat

3.5.3. Gázellátás fejlesztési javaslat

3.6. ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT

3.7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI – rövid összefoglaló

TERVJEGYZÉK

T-01	ALAPTÉRKÉP	M 1:1000
T-02	GEODÉZIAI FELMÉRÉS	M 1:1000
T-03	TULAJDONI VIZSGÁLAT	M 1:1000
T-04	TELEK BEÉPÍTÉSÉNEK VIZSGÁLATA	M 1:1000
T-05	TELEKALAKÍTÁSI JAVASLAT	M 1:1000
T-06	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT	M 1:1000
T-07	BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	M 1:1000
T-08	BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	M 1:500
	VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁSI JAVASLAT	M 1:500

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2. BEVEZETŐ

2.1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA ÉS ELŐZMÉNYEI

A Veszprém Ibolya és Orgona utcák által körülhatárolt, 4939 hrsz-ú területen levő, volt Kenyérgyár területének tulajdonosai (MIPATE Kft.) az üzemi épületek fokozatos elbontásával, több ütemben társas lakóházak felépítését tervezik. Az épületek telkeinek kialakítása és beépítése a Sorompó – Orgona – Mester utcák által körülzárt (volt Italnagykereskedés) négy telken – 2020. évben teljesen megvalósuló - négy ütemben megépített társasház elrendezését követi majd.

A gazdaságos és fenntartható megvalósíthatóság érdekében a terület tulajdonosai kérték Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatától, hogy a területre érvényes, központi vegyes területfelhasználás (Vt-18) övezeti előírásai közül az építménymagasságra vonatkozó 7,5 m-es korlátot egy szinttel magasabb, 10,5 m-es méretben határozzák meg a településrendezési terv módosítása során.

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési terv módosításáról szóló előzetes döntésében, a 8/2020. (I.30.) határozata alapján olyan formában támogatta a törekvést, hogy az Orgona utca délkeleti és északnyugati irányú szakasza mentén az épületmagasságot 12,5 m-ben javasolja megállapítani, míg a tömb belsejében 10,5 m-ben. A tömbben levő, módosítással nem érintett, a tárgyi telek észak-keleti oldalán levő négy telek határáról mintegy 6 m széles sávban zöldfelületként fenntartandó nem beépíthető terület is kijelölésre kerül.

A településrendezési terv módosításához telepítési tanulmányterv (TTT) készítése szükséges, amely alapja egy településrendezési szerződésnek (TRSZ). A döntés alapján a kérelmezőknek az önkormányzattal megkötendő településrendezési szerződésben vállalniuk kell a településrendezési terv módosításának és lebonyolításának, valamint a telepítési tanulmányterv készítésének valamennyi költségét. Ezen túl a területen kívüli fejlesztés keretében meg kell valósítaniuk a telepítési tanulmánytervben szereplő Orgona utca kelet-nyugati szakaszának megépítését, a korábban elkészített tervek aktualizálásával, valamint a terület beépítése során felmerülő valamennyi infrastrukturális- és közműfejlesztési feladatot.

2.2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK JOGSZABÁLYI ALAPJA ÉS TARTALMI ELEMEI

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

2.3. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSE

K I V O N A T

a Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2020. január 30-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
8/2020. (I.30.) határozata**

**a Veszprém, Ibolya utca 4939 hrsz-ú ingatlanát érintő
településrendezési eszközök módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta az „Előzetes döntés Veszprém településrendezési eszközeinek módosításáról Veszprém több területét érintően” című előterjesztést és - a Veszprém, Ibolya utca 4939 hrsz-ú ingatlant érintően - az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés) előzetesen támogatja a tárgyi területre vonatkozó szabályozási terv módosítását oly módon, hogy a 4939 hrsz-ú ingatlant érintő övezetben az északkeleti területrészen, a beépített szomszédos ingatlanok felől a legnagyobb megengedett épületmagasság 10,5 m-re változzon, míg a terület délnyugati részén az Ibolya és Orgona utca mentén és csatlakozásánál 12,5 m-re változzon.
2. A módosítás elindítása előtt szükségesnek tartja az előzetes döntést megalapozó, - a tulajdonos és fejlesztő elképzelését rögzítő - telepítési tanulmányterv elkészítését és az ahhoz kapcsolódó településrendezési szerződés megkötését.
3. A Közgyűlés felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv készítésével összefüggő egyeztetéseket folytassa le és a településrendezési szerződést készítse elő.
4. A Közgyűlés – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. §-ban kapott felhatalmazás alapján - a 4274/46 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.
5. A Közgyűlés megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014.(IX.11.) határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
6. A Közgyűlés felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
7. A telepítési tanulmányterv elkészítésével, valamint a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő:

- telepítési tanulmányterv (TTT) és településrendezési szerződés (TRSZ) vonatkozásában 2020. februári Közgyűlés időpontja

- a településrendezési terv módosítása vonatkozásában 2020. szeptemberi Közgyűlés időpontja

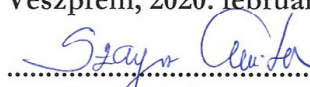
Felelős: Horváth Gábor főépítész

Porga Gyula sk.
polgármester

dr. Mohos Gábor sk.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2020. február 4.


.....
Szayer Anita



2.4. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

A volt Kenyérgyár területe az Ibolya – Orgona és Kisállomás utca által határolt tömbben helyezkedik el, a városközponttól déli irányban, a belső útgyűrű déli szakaszától északra. A területet határoló utcák gépjárművel a Balaton irányába vezető két fő sugárirányú közlekedési tengely felől jól megközelíthetőek:

- az Almádi útról a Radnóti téri körforgalomból az Ibolya utcán
- a Mártírok útjáról becsatlakozó Orgona utca felől

Mindkét gyűjtőúton városi és helyközi buszjárat is elérhető, így a buszmegállóhelyektől legfeljebb 10 - 15 perces időtartam alatt a terület jól megközelíthető gyalogosan is.

A tárgyi területet tartalmazó, Ibolya, Orgona és Kisállomás utca által határolt tömbben hét önálló ingatlan található. Összes területének több mint 60 %-át a volt kenyérgyár 4939 hrsz-ú telke (8914 m²) adja, míg a többi telek (össz.: 5511 m²) jelenleg is lakóterületként funkcionál. A tömbtől délre eső – korábban szolgáltató, kereskedelmi funkciójú területek közül - a volt TÜZÉP területe (a környezetet érintő első barnamezős beruházásként), mintegy 15 éve társas lakóépületekkel („Cédrus” lakóterület) beépítésre került, 270 lakással, 130 férőhelyes mélyparkolóval. A telektömb déli határával szomszédos Orgona utca melletti részen levő, a Sorompó és Mester utcák között elhelyezkedő – korábban Söripari és ital nagykereskedés területén – négy önálló telek kialakításával, 2016. óta mélygarázsokat magába foglaló, egyenként 26 lakást tartalmazó társas lakóépületek építése történik szintén barnamezős fejlesztésként, amelynek három ütemét már befejezték és az utolsó ütemét ez év őszén tervezik átadni.

A területtől északra eső belső tömbben szintén befejezéséhez közeledik az Ibolya utcai lakópark megépítése, amelynek közvetlenül az Ibolya utca melletti épületét már korábban átadták.



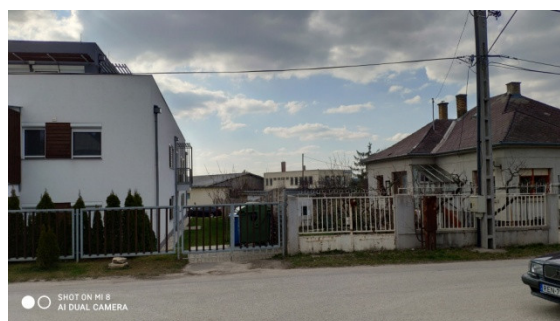
ORTOFOTÓ – forrás: GOOGLE

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - VESZPRÉM, VOLT KENYÉRGYÁR - 4939 HRSZ-Ú TERÜLET



ALAPTÉRKEP - térinformatika

A telektömbben levő üzemi épületegyüttes megjelenése és működése az utóbbi időben – a technológia és épületállomány avulása miatt is - problémás volt a környezetében levő régebbi és új fejlesztéssel kialakult lakóterületek közvetlen környezetében.



Kisállomás utca felőli látványok

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - VESZPRÉM, VOLT KENYÉRGYÁR - 4939 HRSZ-Ú TERÜLET



Ipolya utca felőli látványok





Orgona utca észak-nyugati szakasza felőli látványok



Orgona utca déli szakasza felőli látványok

A telken levő, alapvetően ipari jellegű épületek több ütemben épültek meg a jelenlegi formájukban. Az eredeti csarnok és a hozzátartozó irodaház az 1950-60-as években került kialakításra, amelyet kisebb-nagyobb, vegyes szerkezetű- és megjelenésű épületrészekkel és önálló épületekkel egészítettek ki. A telek déli sarkában egy viszonylag nagyméretű épületben helyezték el a telephelyet és környezetét is elektromos árammal ellátó transzformátorházat. Ennek közelében van a gáznyomás szabályzó- és mérőállomás, telken belül kerítéssel elválasztva.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - VESZPRÉM, VOLT KENYÉRGYÁR - 4939 HRSZ-Ú TERÜLET

Az épületállomány a településképpen, külső megjelenésében vegyes képet mutat, általában elmondható, hogy ma már zavaró az utcaképben. A szükséges karbantartási felújítási munkák is elmaradtak, így érzékelhető, hogy az iparterület tulajdonosa már egy ideje a felszámolásában gondolkodott. Több olyan épület-kiegészítés és új épület építése is történt, amelyek a földhivatali térképeken nem láthatóak. A gyártócsarnokhoz kapcsolódó, délkeleti részen található szociális blokkot két FORFA rendszerű, faszerkezetű- és burkolatú, önálló épülettel egészítették ki, amely még az építéstechnológiában is merőben eltér az épületegyüttes többi részétől.

Az Ibolya utcai telekhatáron megépült, egy emeletes irodaház - amelynek a földszintjén üzlet is működik – van a legelfogadhatóbb állapotban, bár homlokzata, nyílászárói felújításra szorulnak. Az Orgona utca déli szakasza melletti elavult állapotú raktárépület egy részét korábban külön kiadták, azonban leromlott állapota és rossz megjelenése miatt legfeljebb csak raktározásra alkalmas, így bontásra szorul.



A terület belső üzemi területeinek látványa



Transzformátor épülete, gáznyomás szabályzó és a FORFA rendszerű szociális épületek

A terület közvetlen szomszédságában, a Kisállomás utca 6. alatti 4967 hrsz-ú telken, mintegy két éve új, társas lakóház épült, amelyből a leromlott állapotú ipari épület látványa eléggé lehangoló. A terület környezetében, a telephely bejáratával szemben helyezkedik el - a szintén újonnan megépült - Ibolya utcai lakópark első épülete. A telek környezetében történő változások, új építések és fejlesztések is

megegerősítik, hogy az 1993-as általános rendezési tervben, majd azt követően a 2003-ban elfogadott településfejlesztési koncepcióban és településrendezési tervben is megfogalmazott változási igény elérte a kenyérgyár területét is.



Kisállomás utcai új lakóház és az Ibolya utcai új lakóház látványa az üzem területéről



A telephely épületeinek, területének belső látványai

2. A TELEK ÉS KÖRNYEZETE VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

2.1.1. A TERÜLET TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓBAN (TFK) MEGHATÁROZOTT HELYZETE

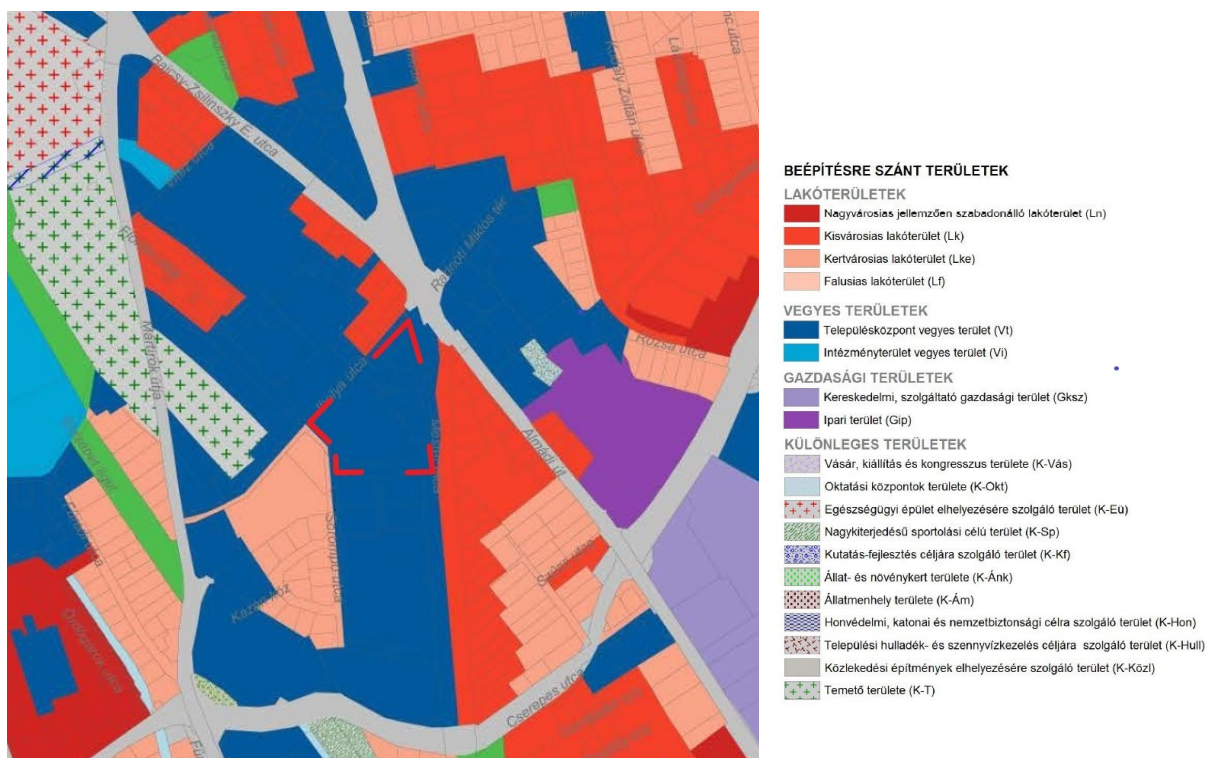
A város központjától közvetlenül délre eső ipari szolgáltató területeket 1993. óta a településrendezési tervek és fejlesztési koncepciók intézményi, majd később településközpont vegyes övezeti besorolású, barnamezős fejlesztési területként kezelték. A településfejlesztési elképzelésekben a folyamatosan romló állapotú, koncepció nélküli beépítésekkel zavarossá váló telkeket az ipari-, szolgáltató-, kereskedelmi funkciójú épületegyüttesek bontása után értékes, jó beépítési lehetőségekkel bíró, nagy méretű fejlesztési területként tartották számon.

Ilyen terület a volt a Sorompó és Mester utcák közti TÜZÉP telep, amelyet felszámoltak és a városközponthoz közelebb eső - 4942 hrsz-ú, „Cédrus” lakóterületként ismert - részét mintegy 15 éve, kilenc épülettömbben, 270 lakással, 130 parkolóhellyel bíró mélyparkolóval beépítették. A lakóterülettől északra eső volt Söripari és ital nagykereskedés területét 2016-ban négy lakótelekre osztották és négy ütemben egyenként 26 lakásos társas lakóépületekkel építették be. Ennek utolsó ütemét, az Orgona és Mester utca találkozásánál ez év őszén tervezik befejezni.

A fenti telekcsoport közé tartozik a volt Kenyérgyár 4939 hrsz-ú területe is, amelynek hasznosítását és fejlesztését a fenti koncepcióba illesztve – a tőle délre eső beépítés mintájára önálló telkek kialakításával - szintén mélygarázzsal rendelkező társas lakóépületek építésével kívánják megvalósítani. Ez a beruházási elképzelés szervesen illeszkedik a városrészre vonatkozó településfejlesztési koncepcióba.

2.1.2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE TELEPÜLÉSSZERKEZETI (TSZT) HELYZETE

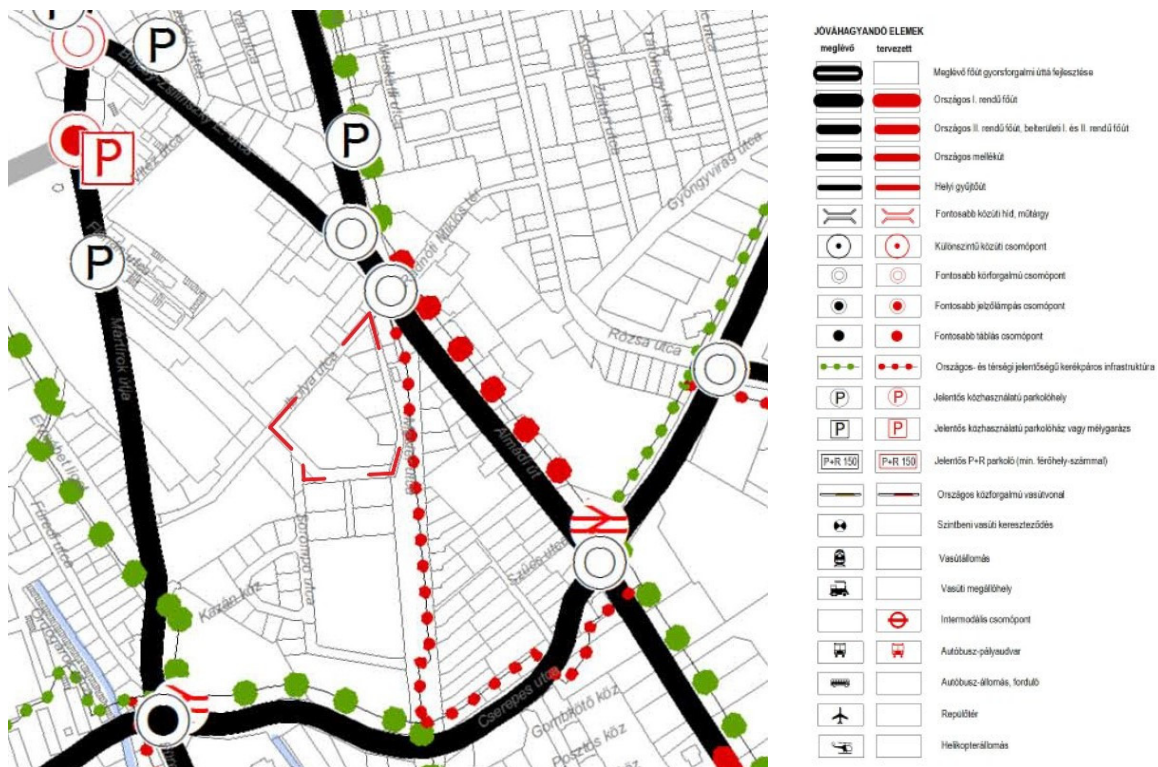
A fejlesztési terület a településszerkezeti terv (TSZT) területfelhasználásában a városközponttól délre eső „településközpont terület”-sávba (Vt) tartozik, amely egészen lenyúlik a belső útgyűrű déli szakaszáig, a Cserepes utcáig. Nyugati szomszédságában a Sorompó utca mentén - egy szigetként körülzárt területen - „kertvárosias lakóterület” (Lk), míg keleti határa felől, a Mester utca mentén „kisvárosias lakóterület” található. A vizsgált telektömb északi szomszédságában kisebb két foltban a jellemzően településközpont vegyes területben szintén kisvárosias lakóterületi beépítés található.



TERÜLETFELHASZNÁLÁS – TSZT részlet

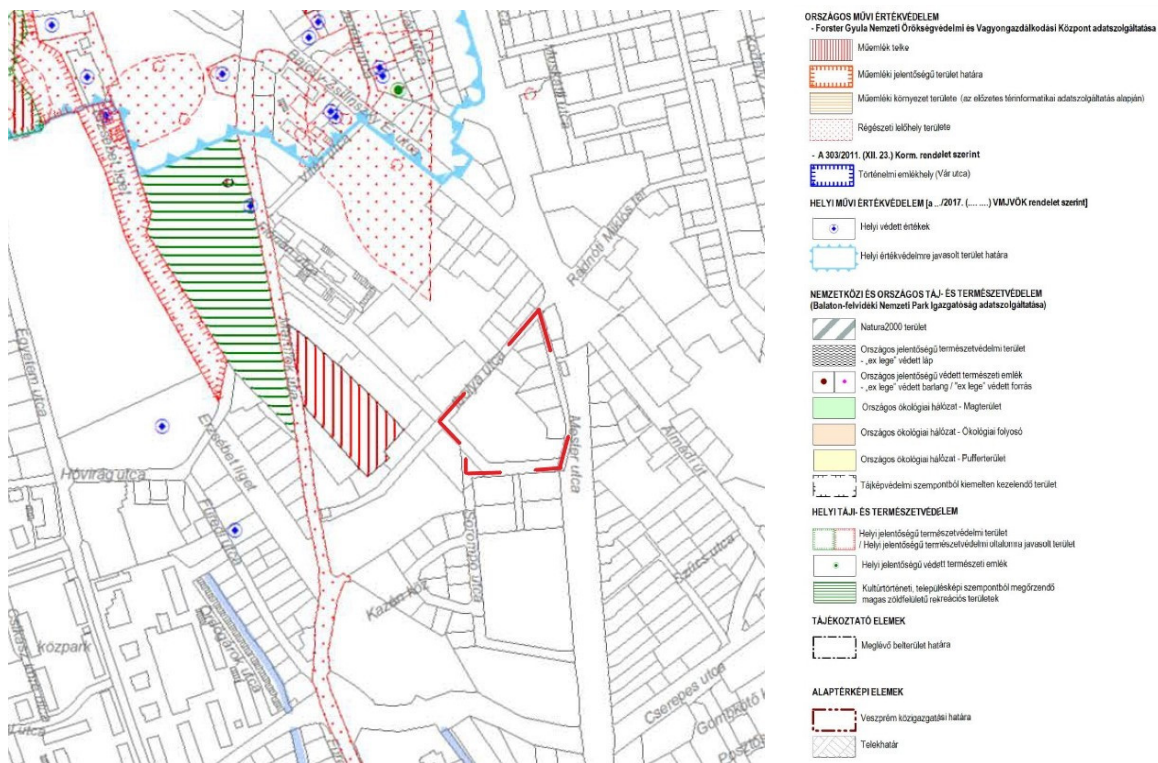
A közlekedési hálózat tervlapján jól látható, hogy a, Balaton felé haladó két sugárirányú főközlekedési elem a Mártírok útja és Almádi út között elhelyezkedő területnek nagyon jók a közlekedési kapcsolatai.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - VESZPRÉM, VOLT KENYÉRGYÁR - 4939 HRSZ-Ú TERÜLET



KÖZLEKEDÉS – TSZT részlet

A fejlesztési területet sem országos, sem helyi szintű értékvédelem és zöldfelületi védelem nem érinti, a védett izraelita temető keleti sarkától is egy beépített teleksáv választja el a terület Ibolya és Orgona utcai telekhatáraitól.



ÉRTÉKVÉDELEM - TSZT részlet

Egyéb korlátozás sem érinti a területet a korlátozásokat és védelmi elemeket tartalmazó tervlap alapján.

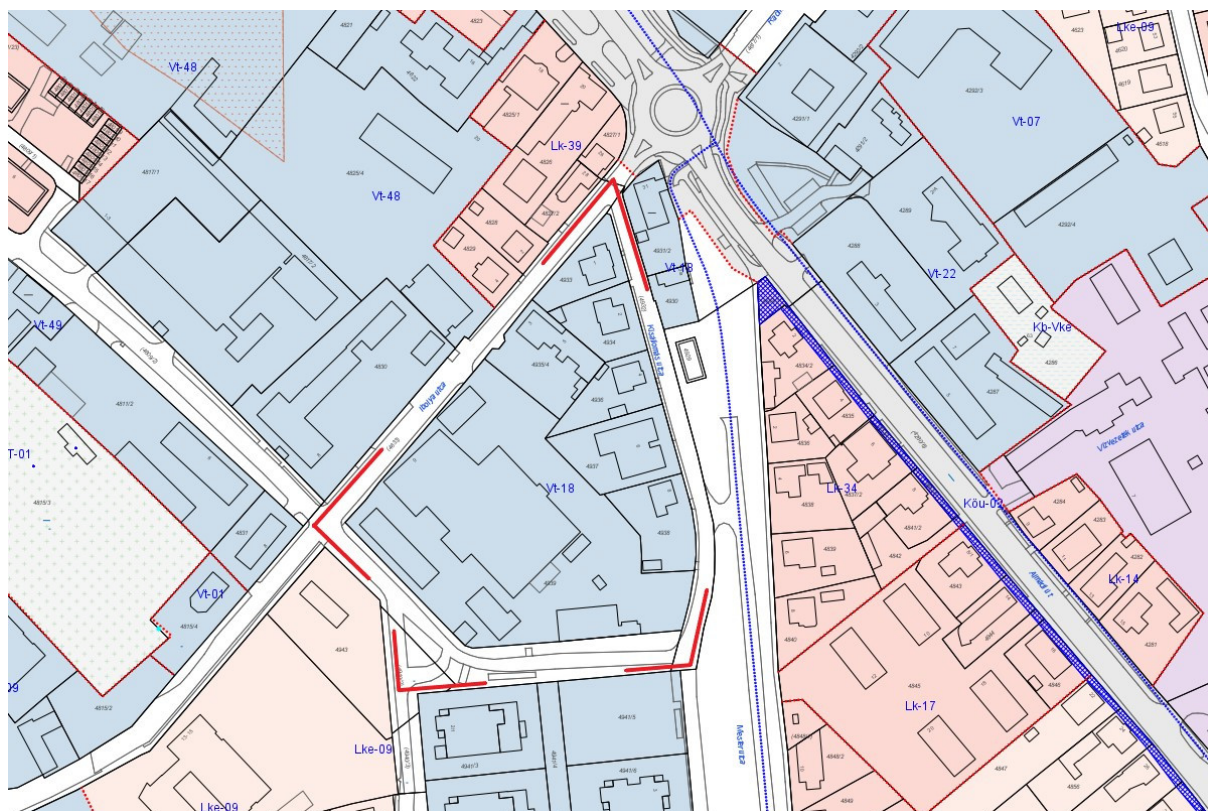
[illegible]

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

Az Ibolya utca másik oldalán a területtől észak-nyugatra Vt-48 jelű, szintén „településközpont terület” övezetbe tartozó szabályozás található. Az északkeleti irányban a tömb északi sarkával átellenes sávban az Ibolya utca mentén Lk-38 jelű, „kisvárosias lakóterület” övezetben kisebb lakóházak helyezkednek el. A terület délnyugati oldalával átellenben, az Orgona utca mentén Lke-09 jelű „kertvárosias terület” övezet húzódik. A területtől délre az Orgona utca másik oldalán szintén Vt-25 jelű „településközpont terület” övezet található.

A telektömb nyugati oldalán a Mester utca széles sávja a Köu-2 jelű „közlekedési terület” övezetbe van besorolva, amely közlekedési elemek, parkolók elhelyezését teszi lehetővé. Az Ibolya, Orgona és Kisállomás és Mester utcák által határolt, vizsgált telektömböt szabályozási vonalak és övezeti határvonalak nem érintik. A határoló utak méretei kialakult állapotokat tükröznek, nincs szükség szélesítésre, méretük növelésére.

A tervezéssel érintett területen a jelenlegi övezeti előírás alapján 7,5 m épületmagassággal építhető épület, míg az Ibolya utca északkeleti oldalán levő övezetben az épületmagasság legfeljebb 10,5 m-ben van meghatározva. A tömbtől délre eső területeken – a „Cédrus” lakópark és volt Söripar területén – 12,5 m-es legnagyobb épületmagasság figyelembe vételével épültek a lakóépületek.



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Intézményterület vegyes terület (Vi)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Ipari terület (Gip)
- Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
- Oktatási központok területe (K-Okt)
- Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
- Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
- Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA (SZT) - térinformatika

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

A telektömb építési övezete:

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

A „településközpont terület” övezetén elhelyezhető funkciók:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

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

Az Ibolya utca túloldalán levő övezetek:

- Vt-48 településközpont terület - zárt sorú beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 2500 m², 40%-os legnagyobb beépíthetőséget biztosít, 10,5 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 15%-os zöldfelület kialakításával és a telek legkisebb szélessége 16 m lehet.
- Lk-38 kisvárosias terület - zárt sorú beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 500 m², 40%-os legnagyobb beépíthetőséget biztosít, 6,5 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 20%-os zöldfelület kialakításával, a telek legkisebb szélessége 16 m, legkisebb mélysége 30 m lehet.
- a „kisvárosias lakóterület” övezetén elhelyezhető funkciók:
 - a) kereskedelemi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport rendeltetés

Az Orgona utca déli oldalán levő terület övezete:

- Vt-25 településközpont terület – szabadon álló beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 1000 m², 40%-os legnagyobb beépíthetőséget biztosít, 12,5 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 20%-os zöldfelület kialakításával és a telek legkisebb szélessége 16 m lehet.

A terület dél-nyugati oldalával szemben, az Orgona utca túloldalán levő terület övezeti előírása:

- Lke-09 kertvárosias terület – szabadon álló beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 600 m², 30%-os legnagyobb beépíthetőséget biztosít, 5,4 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 50%-os zöldfelület kialakításával, a telek legkisebb szélessége 16 m lehet.
- a „kertvárosias lakóterület” övezetén elhelyezhető funkciók:
 - a) kereskedelemi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű, és
 - e) sport rendeltetés

2.1.5. A TERÜLET ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

A vizsgált telektömbben az épületek nagyságrendje, méretei, funkciói és városképi megjelenése vegyes képet mutat. A Kisállomás utca mentén levő hat lakótelek közül öt családi házas beépítésű, míg a 4927 hrsz-ú ingatlanon a közelmúltban többlakásos társas lakóházat építettek az övezeti előírás által biztosított lehetőségek alapján. A lakóépületek településképi megjelenése, műszaki állapota általánosságban jónak mondható. Az övezeti előírás inkább társas lakóépületek, vagy más intézményi célú épület építését teszi lehetővé, azonban a meglévő épületek állapotából, kialakult környezetük

megjelenéséből arra lehet következtetni, hogy a nagyobb beépítési lehetőségéből adódó változások legfeljebb egy-egy telket érinthetnek a jövőben.

A fejlesztéssel érintett, 4939 hrsz-ú terület a teljes telektömb összes területének közel 62 %-át teszi ki, így a 45 %-ban beépített ingatlanon levő, ipari jellegű épületegyüttes meghatározó elem az épített környezetben és a településképi látványban is. Az Ibolya utca mentén gyakorlatilag előkert nélkül jelenik meg a magas lábazatú kétszintes, lapostetős irodaépület, amelyhez egy későbbi összeépítéssel közvetlenül csatlakozik az ipari épületként megjelenő, romló állapotú, több ütemben épített, kis hajlásszögű tetővel kialakított csarnokrész. Az Orgona utca felőli dél-nyugati oldali utcaképpen hagyományos építésű, vázas szerkezetű, lapostetős, járműjavító- és tároló épület látható, egységes - ipari épületre jellemző – sávablakos homlokzati kialakítással, kis előkerttel a tömör kerítés mögött.

A telek belsejében helyezkedik el jellemzően egyszintes - a középső csarnokrész kiemelésével kétszintesre felnövő – eredeti főépület, amelyben a gyártás zajlott. Ez a különböző magasságú, lapostetős, külső gépészeti vezetékekkel behálózott épülettömeg szintén több ütemben került bővítésre, különböző építési technológiával, így megjelenését egyfelől a tudatos tervezés és másfelől a nem mindig illeszkedő hozzáépítések határozzák meg. Általában megállapítható, hogy az épületek romló és elhanyagolt állapotot mutatnak, felújításra, sőt állagmegóvásra sem fordítottak figyelmet az elmúlt években. A főépület dél-keleti oldalához hozzáragasztottak két, szociális helyiségeket tartalmazó FORFA típusú „pavilont” is, amely teljesen idegen a többi épület megjelenésétől. A telephelyen több olyan beépítés is történt a meglevő épületek kiegészítéseként, az egyes különálló épületek közötti terület beépítésével, amely az alaptérképi állományon nem látható.

A telek dél-nyugati határán található egy nagyméretű transzformátor épület, amely a telephelyen és tág környezetében is biztosítja az áramellátást. A transzformátor állomástól észak-nyugatra található a telephelyet ellátó szabadtér gázszabályozó állomás külön lekerítve a telek többi részétől.

A telephely kerítése az Orgona utca mentén előregyártott, merevített, tömör betonpallókból készült, a tetején szögesdróttal kiegészítve. A gázfogadó állomás mentén levő rövid szakaszon beton lábazatos, áttört, fém pálcás kerítés látható, a tetején szintén szögesdróttal lezárva.

Az Ibolya utca túloldalán levő beépítés szintén vegyes képet mutat mind megjelenését, mind pedig a funkciókat tekintve. A körforgalomtól a volt kenyérgyár telkének sarkáig jellemzően kis előkerttel rendelkező sátozott kialakítású családi házak, majd egy három és fél szintes új építésű társas lakóépület látható. A folytatásban az utcai telekhatárra épített magastetős kereskedelmi épület, majd az Ibolya és Orgona utca sarkán, az Ibolya utca felől nagyobb előkertes, jó állapotú, rendezett környezetű - részben egyszintes raktárrésszel, részben kétszintes irodaszárnyal kialakított – épületegyüttes található.

Az Orgona utca délnyugati szakasza mentén a volt kenyérgyár területével átellenben levő saroktelken egyszerű, egyszintes, gázlerakát funkciót betöltő, nyeregtetős épület található, az Orgona utca felől nagy előkerttel, az áttört drótkerítés mögött - sövény és növénytelepítéssel kialakítva.

A terület déli telekhatárán - közvetlenül az Orgona utca melletti szakaszon - elhanyagolt állapotú raktár- és műhelyépület található, amelyhez két oldalról csatlakozik a tömör betonkerítés. Az utca ezen szakasza helyenként töredezett aszfaltburkolatú, kátyús útfelülettel, elhanyagolt állapotú zöld foltokkal, néhány magról nőtt fával, bokorral jelenik meg. Az utca túloldalán a Sorompó utca sarkán - a volt Sörpar területének beépítésével megvalósult - új társas lakóház épülete, környezete, zöldfelülete,

kerítése jó megjelenésű, rendezett állapotú. Az utca Mester utca felőli sarkán építés alatt áll a beépítés utolsó ütemében megvalósuló társas lakóház, amelynek a befejezése nyári időszakban várható. Az épület végső megjelenése, kerítése, településképi kialakítása megegyezik a másik három ütemben már megvalósult beépítéssel.

A terület jelenlegi térképi állapota a T-01 ALAPTÉRKÉP tervlapon, a külső és belső szintmagasságai a T-02 GEODÉZIAI FELMÉRÉS tervlapon található.

2.1.6. A TERÜLET TULAJDONI VIZSGÁLATA, TELEKVISZONYOK

A tulajdoni vizsgálat az Önkormányzattól kapott adatszolgáltatás alapján a 2020. februári adatok szerint történt. A tulajdonviszonyok az alábbi kategóriák szerint kerültek megvizsgálásra: magán, gazdasági társasági, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok.

A telektömböt keletről az önkormányzat tulajdonában álló, „kivett helyi közút” megnevezésű és művelési ágú, 4932 hrsz-ú, Kisállomás utca, észak-nyugatról a 4833 hrsz-ú, Ibolya utca, valamint dél-nyugatról és délről a 4833 hrsz-ú terület részét képező Orgona utca határolja.

A fejlesztéssel érintett terület telektömbjében levő egyéb ingatlanok magántulajdonú, jellemzően családi házas és társasházas beépítésű lakóingatlanok.

Hrsz.	Telekterület m ²	Terület-használat	Tulajdon	Megjegyzés
4939	8914	üzem	gazdasági szervezet	vezetékjog
4935/4	1162	lakóház, gazdasági épület	magán	végrehajtási jog, vezetékjog
4933	706	lakóház	magán	vezetékjog
4934	746	lakóház, gazdasági épület	magán	vezetékjog
4936	762	lakóház, 2 gazdasági épület	magán	vezetékjog
4937	1193	lakóház	társasházi közös	vezetékjog
4938	942	lakóház, garázs	magán	jelzálog, elidegenítési és terhelési tilalom

Egyéb adatok és a térképi megjelenítés a T-03 TULAJDONI VIZSGÁLAT és a T-04 TELEK VIZSGÁLAT tervlapokon található.

2.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

2.2.1. GÉPJÁRMŰFORGALOM

A fejlesztéssel érintett telek tömbjéhez eső legnagyobb közlekedési csomópont a Radnóti téri körforgalom, amelyből, észak-keleti irányból, az Ibolya és Orgona utcán, lehet megközelíteni a vizsgált területet. A másik fontos megközelítési irány az Orgona utca Mártírok útjához csatlakozó észak-nyugati dél-keleti szakasza. Déli irányból, a belső útgűrű felől a Mester utcán keresztül érhető el a tömb déli része. A több fontos és kiemelt útvonalról történő megközelítési lehetőség alapján megállapítható, hogy gépjárművel jól és könnyen megközelíthető a terület.

A volt Kenyérgyár 4939 hrsz-ú területének gépjárműforgalma jellemzően az Ibolya utcai kapubehajtón keresztül zajlott, azonban a telek a Kisállomás utcáról is rendelkezik egy ritkábban használt közúti bejáratival kapcsolattal, amely mögött egy hídmérleg is található a telken belül. Az üzem gazdasági-, személyzeti-, és egyéb gépjárműforgalma a telek északi sarkán levő Ibolya utcai bejáraton keresztül bonyolódott így a parkolások is a terület észak-keleti telekhatára mentén történtek.

A vizsgált területen levő hat lakótelek közül ötnek a megközelítése a Kisállomás utcáról kialakított kapubehajtókon keresztül van megoldva, a 4935/4 hrsz-ú telek megközelítése az Ibolya utca felől biztosított.

2.2.2. GYALOGOSFORGALOM

A belváros irányából a területet gyalogosan alapvetően két fő irányból lehet megközelíteni: a Bajcsy-Zsilinszky utca irányából az Ibolya utca dél-keleti oldalán levő járdán, valamint a Mártírok útja irányából az Orgona utca dél-nyugati oldalán kiépített járdán. További gyalogos megközelítési lehetőség déli irányból a belső útgyűrű felől a Mester utca, majd a becsatlakozó Sorompó utca mentén kiépített járdán keresztül.

Az Ibolya utcába csatlakozó Kisállomás utca mentén nincs kiépített járda, így ezen a szakaszon vegyes-forgalmú lakóutcaként működik. A fejlesztési terület megközelítéséhez nincs szükség a Kisállomás utca használatára, így ezen az útszakaszon átmenő forgalmat a későbbiekben akár meg is lehet szüntetni.

2.2.3. KERÉKPÁROS FORGALOM

A tervezési területet kerékpárral északi irányból, a belváros felől a belső úthálózaton keresztül lehet megközelíteni. Déli irányba a Sorompó, vagy Mester utca szakaszain haladva a belső útgyűrű Cserepes utcai szakaszán levő, kiépített kerékpárúton, mind keleti és nyugati irányban lehet közlekedni. A belső útgyűrű és Almádi út kereszteződésében, az Almádi utca északkeleti oldalán, a kerékpárút délkeleti irányba tart Balatonalmádi felé. A tömb belsejében a kerékpáros forgalom az Ibolya utca, Kisállomás utca és Orgona utcák felületein zajlik.

2.2.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált területtől keletre a Mártírok útján, nyugatra az Almádi úton, délre a belső útgyűrűn városi autóbusz közlekedés működik. A belváros irányába történő közlekedés esetén - mintegy 5-10 perces - gyaloglással legközelebb a Bajcsy-Zsilinszky utcán levő buszváró érhető el. A Balatonalmádi irányába a buszmegálló a volt kisállomás épülete előtt található. Balatonfüred felé legközelebb a kórház előtti megálló esik, amely mintegy 10-15 perces gyaloglással érhető el az Orgona utca és Mártírok útján. A belső útgyűrűn a Mester utcai csomóponttól keleti irányban, a Cserepes utca két oldalán találhatóak a buszmegállók, mintegy 10-15 perces gyaloglással.

2.3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK

2.3.1. VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS

Ivóvíz- és tűzvíz ellátás

A vizsgált telektömbben, a határán húzódó Ibolya utca, Kisállomás utca és Orgona utca délnyugati szakaszán van kiépített vízhálózat. A fejlesztéssel érintett, 4939 hrsz-ú ingatlan az Ibolya utca felől, a meglévő Veszprém, II. zónai D 200 KPE ivóvíz elosztóhálózati vezetékéről van vízvezetékekkel ellátva. A meglévő vízmérőhely – a jelenlegi szabvány előírásaitól eltérően - az ingatlan közepén található. A tűzvíz ellátás kiépített: 100 m-en belül, helyezkedik el az Ibolya utcai, DN 100 föld feletti tűzcsap, és a Mester utcai DN 100, föld feletti tűzcsap. Ezeket túl a telephely területén belül a telek észak-keleti telekhatárán, a főépület hátsó síkjával egy vonalban szintén található egy föld feletti tűzcsap. A telektömbben levő, Kisállomás utcai lakóingatlanok vízellátása szintén ugyanarról az elosztóhálózatról történik, minden egyes telken önálló vízmérőn keresztül.

Szennyvíz elvezetés

A fentebb felsorolt közterületeken ahol vízhálózat van, ott szennyvíz vezetékrendszer is rendelkezésre áll. A 4939 hrsz-ú, volt Kenyérgyár területének szennyvíz elvezetése az Ibolya utca felé, a meglévő D 200 KG-PVC szennyvíz gerinccsatornára csatlakozik (az ingatlan tengelyében). A többi ingatlan a Kisállomás utcán szennyvízvezetékre csatlakozik, kivéve a 4935/4 hrsz-ú lakótelket, amely szintén az Ibolya utcai hálózatra köt rá.

Csapadékvíz elvezetés

A területen városi csapadékvíz hálózat csak az Orgona és annak folytatásában levő Sorompó utcában található. A Kisállomás utcai lakóházak csapadékvíz kezelése a telken belül, vagy az utcára kifolyatva, a zöldfelületi részekben szikkasztással történik. A telephelyen belüli csapadékvíz kezelést a legtöbb épület esetében szintén külső elvezetéssel, a belső útburkolatokra kivezetett módon oldották meg. Elképzelhető, hogy a terület délnyugati oldalán, az Orgona utcában levő csapadékvíz hálózatra az üzem egyes részeit bekötötték.

2.3.2. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A tervezéssel érintett tömbön belül az egyes telkek elektromos energia ellátása jelenleg a Kisállomás utca, Ibolya utca és Orgona utcákban levő E-ON üzemeltetésében levő, magas vezetőségű, kiefeszültségű hálózatról megoldott. A 4939 hrsz-ú, fejlesztésre kerülő ingatlan jelenlegi villamos energia ellátása az Orgona-Sorompó utca kereszteződésében levő, telek déli sarkára telepített, EHTR 20/0,4kV feszültségű iker transzformátor állomás 0,4kV cellájáról történik. Az állomás szolgáltat villamos energiát az Orgona-Füredi és Sorompó utcák innen induló kiefeszültségű, közcélú hálózatának is. A telephelyen belül az egyes épületek ellátását szintén magas vezetőségű kábelekkkel oldották meg. A térvilágítás az épületekre szerelt, illetve helyenként önálló oszlopokon elhelyezett kültéri kandeláberekkel oldották meg.

2.3.3. GÁZELLÁTÁS

A tervezési területen levő lakótelkek gázellátása az Ibolya-, Mester-, Kisállomás- és Orgona utcákban húzódó, középnyomású gázvezeték hálózatról történik. A volt üzem fejlesztési területe a telken belül -

az Orgona utcai délnyugati telekhatár mellett, a transzformátor állomás közelében - elhelyezett nyomásszabályzó berendezésén keresztül van ellátva gáz energiával.



EGYESÍTETT KÖZMŰTÉRKÉP - térinformatika

Jelmagyarázat:

- csapadékvíz ellátás
- elektromos hálózat
- gázvezeték hálózat
- szennyvízvezeték hálózat

2.4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A telektömb területén kialakult növényzet állomány nagyon vegyes képet mutat. A Kisállomás utca mentén levő lakótelkek 4-5 m-es előkertjeiben jellemzően örökzöld tujákat telepítettek, a hátsóterekben megtalálható – nem átgondoltan kialakított – háromszintű növényzet is. Az utca túloldalán levő beépítés melletti közterületi zöldfelületén a gyepek rendezetlenek, gépjárművekkel letaposott, a területen néhány szabálytalanul elhelyezkedő, lombhullató fa is található.

Az Ibolya utca elején a családi házas beépítéseknél mindkét oldalon az előkertben szabálytalan elhelyezkedéssel lombhullató- és örökzöld fa is megtalálható, a szokásos tujasor telepítése mellett.

Az Orgona utca dél-nyugati szakaszán, a közterületen, a járda, illetve úttest mellett fa és bokor nélküli gyepek alakultak ki. Az üzem területével szemben levő telken a nagyméretű előkertben a dróthálós kerítést sövényeszerű, ápolatlan növényzet futotta be és egy nagyobb méretű lombhullató fa is található a területen. Az utca déli szakaszának területe rossz állapotú, helyenként töredezett aszfaltburkolat látszik, máshol kátyús, murvás felület. Növényssávjai elhanyagoltak, néhány magról nőtt, értéktelen fa is látható.

A fejlesztéssel érintett területen nagyon kevés növényzet található. A belső udvari részek zöme aszfalttal, vagy betonnal kialakított út és parkoló felület, növényzet nélkül. A telek déli részén az Orgona utca melletti raktár-, műhelyépület mellett és mögött van egy elhanyagolt állapotú gyeperes terület, három nagyméretű, de nem szép látványú, öreg lombhullató fával. Az Ibolya utcai bejáratnál kialakított parkolók telekhatár felőli oldalán található néhány örökzöld tuja egy keskeny zöldsávban elültetve.

Összességében megállapítható, hogy a fejlesztéssel érintett területen nincs értékes növényzet. A környezeti állapotot a karbantartás, felújítás nélküli, sok helyen átgondolatlan bővítéssel és átépítéssel kialakuló épületállomány, valamint a nem megfelelően karbantartott és elhanyagolt, vegyes megjelenésű-, anyagú útburkolatok és néhány helyen az ad-hoc kialakult, gondozatlan gyepterület és növényzet határozzák meg. Mind az üzem belső területének állapota, mind pedig a közterületekről megjelenő látványa nem méltó a fejlődő környezethez.

2.5. ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

A vizsgált területen és környezetében sem országos, sem pedig helyi védettségű érték nem található. A legközelebbi helyi védettségű terület az izraelita temető, amely a 4939 hrsz-ú terület Ibolya és Orgona utcai sarkától nyugatra helyezkedik el. Az Orgona utca dél-nyugati oldalán húzódó, beépített teleksáv és a kialakult növényzet miatt a két terület a városképben nem látszik együtt és nincsenek egymásra hatással. Bármilyen más környezeti értéket képviselő elem szintén nem található az érintett területen.

3. A TERÜLET FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

3.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

A volt Kenyérgyár, 4939 hrsz-ú telek új tulajdonosai azzal a céllal vásárolták meg a területet, hogy a Sorompó és Mester utcai terület beépítéséhez hasonló lakóterületi fejlesztést valósítsanak meg, önálló telkek létrehozásával, több ütemben, az elkövetkezendő években. Az előzetes költségvetésvizsgálatok alapján - a bontások költségeinek, a barnamezős beruházáshoz szükséges előkészítési költségek figyelembevételével - a terület fenntartható és jó színvonalú környezeti kialakítású beépítése csak akkor rentábilis, ha az elhelyezhető épületek magassági mérete megfelelő kereteken belül növelhető.

Az Önkormányzattal történő előzetes egyeztetések alapján, a településrendezési eszközök módosításáról szóló, 8/2020. (I.30.) előzetes közgyűlési határozat a telektömb területén belül az Orgona utca dél-nyugati szakasza mentén – figyelembe véve a kialakult városszerkezeti adottságokat – 12,5 m-ben, a telek észak-nyugati határa mentén, a már beépített terület mellett 10,5 m-ben javasolta meghatározni.

A fejlesztési célok alapján a területet több ütemben öt, hasonló méretű telekre tervezik a tulajdonosok felosztani, amelyeken kizárólag egy-egy társas lakóházat kívánnak megépíteni, vegyes méretű lakások kialakításával. A lakásokhoz szükséges parkolókat nagy részben az épületek alatti mélyparkolóban tervezik elhelyezni. A helyi építési előírás szerint szükséges lakásonkénti 1,5 szeres parkolómennyiség túlnyomó részét a telkeket összekötő és parkolók és mélyparkolók megközelítését biztosító, belső magánút mentén kívánják elhelyezni.

A településrendezési eszközök módosítása támogatásának ellentételezéseként településrendezési szerződésben - területen kívüli fejlesztésként - fejlesztők vállalják a rossz állapotú és megfelelően nem

kiépített Orgona utca déli szakaszának megépítését, az általuk készített tervek módosított változata alapján. A megállapodás részét képezi, hogy a fejlesztők az önkormányzattal megkötendő építési szerződésben rögzített közműfejlesztési-, útépitési-, parkoló fejlesztési infrastrukturális elemeket megvalósítják és ezzel lehetőséget kapnak arra, hogy a közterületi parkolók egy részét a területükön beépítésre kerülő egyes lakóépületek esetében – legfeljebb a lakások számán felüli, plusz 50 %-os mértékű parkolóhelyek számánál - figyelembe vehessék.

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

3.2.1. A TERÜLET BELSŐ SZERKEZETE

A terület jelenlegi állapotában a legjelentősebb változást - a beépítési javaslat lényeges elemét alkotó - Ibolya utcát és az Orgona utca déli szakaszát összekötő, magánútként kialakítandó parkoló utca jelenti. A beépítési javaslat kialakításánál fontos szempont volt az ésszerű, takarékos területfelhasználás, a közlekedési jellegű és zöldfelületi elemek határozott elválasztása, jól átlátható, egyszerű elrendezés. A telek súlypontjában elhelyezett út mentén lehet a területet öt telekre felosztani. Így az egyes telkeket és az épületeket a belső, vegyes használatú, közforgalom elől lezárható, átmenő parkoló utca választja el egymástól, de egyben össze is köti őket. Mivel az öt telekből a felosztás után négy saroktelekké válik a belső út felületétől függetlenül, minden egyes épület külön kiemelt gyalogos utakon, sétányokon keresztül, több irányból is megközelíthető.

Az út hosszmetszete olyan kialakítású, hogy az egyes épületek alatti mélyparkolók kényelmes lejtésű rámpákon keresztül megközelíthetőek legyenek és a szabadtéri parkolók is elhelyezhetőek legyenek mindkét oldalán. Így a beépítésben a közlekedési elemek egy összefüggő helyre koncentrálnak, az egyes épületek bejárati- és mellettük levő gyalogos felületek szintjeihez képest lesüllyesztve alakíthatóak ki. Ezzel a beépítési elrendezéssel az épületek körüli zöldfelületek nagy területen egyben maradnak és az előírásokhoz képest - szinte valamennyi teleknél - az előírt zöldfelületi mérték több mint kétszeresét lehet biztosítani.

3.2.2. TERÜLETHASZNÁLAT, FUNKCIÓK

A tervezéssel érintett területen új területhasználat nem kerül kijelölésre. A településközpont vegyes területen belül az épületmagasság változása miatt egy meglevő (Vt-25) és egy új (Vt-62) övezet alkalmazása javasolt. A területet körülvevő utak övezeti besorolása (Köu-4) változatlan marad. A területet átszelő magánút kialakítása után szintén a Köu-4 övezetbe kerül. A fejlesztéssel érintett telek észak-keleti határa mentén a már beépült lakótelek közös határa mellett egy 5-6-7 m széles nem beépíthető, zöld felületként fenntartandó sáv kerül kijelölésre, amelyet intenzív háromszintű növényzettel kell betelepíteni. A településközpont területén a fejlesztők alapvetően társas lakóépületek építését tervezik.

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

	Vt-25 (melevő öv.)	Vt-62 (új öv.)	Köu-4 (melevő öv.)	ÖSSZESEN
TERÜLET m²	2 805	5 516	593	8 914

3.2.3. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A 4939 hrsz-ú telek felosztásával 5 új építési telek alakítható ki több ütemben olyan módon, hogy az Ibolya utca és Orgona utca déli szakasza között egy magánút átvezetésével a telkek feltárhatókká válnak. A mélygarázsok gépjárművel történő megközelítése, a felszíni parkolók elhelyezése koncentráltan a tömb belsejében történik a közforgalom számára nem megnyitott magánút mentén. A terület városszerkezetben elfoglalt helyzete miatt a telekosztás során négy telek saroktelekké válik, így lehetőség van a gyalogos és gépjárműforgalom szétválasztására, valamint az épületek körüli zöldfelület nagymértékű egyben tartására,

Az egyes telkekre ütemezetten épített társas lakóházak önálló területtel rendelkeznek, azonban a telkek között és magánút felől nem készülnek erőteljes lehatárolások (kerítés), legfeljebb növényzások jelzik a tulajdoni határokat. A közterületekkel érintkező oldalakon ugyanakkor kis magasságú áttört kerítés készül, mögötte sövény jellegű növényzettelépitéssel. Ezzel a megoldással a beépítés több épülettel rendelkező lakópark hatását kelti, ugyanakkor az egyes tulajdonok jogi értelemben önállóak. A magánút végső kialakítása során a társasházi tulajdonok arányában kerül felosztásra és a társasházak működtetik és tartják fenn. A tervezett magánút keleti, észak-keleti oldalán egyben övezeti határ is kijelölésre kerül, amely a jelenlegi telken belül elválasztja a különböző épületmagasságú telekrészeket.

A telek északkeleti részén – a tömbben már kialakult lakóterületi beépítés mellett – 10,5 m épületmagasságú lakóházak építését tervezik, több ütemben. Az első ütemben a déli „A” jelű épület készül az Orgona utca menti rossz állapotú raktár- és műhelyépület, valamint FORFA épületek elbontása után kialakítható telken. A következő, második ütemben a „B”, harmadik ütemben a „C” jelű épület építhető, miután a telekalakítási javaslatban szereplő valamennyi telek kialakításra kerül a belső parkolóúttal együtt, az összes jelenlegi üzemi épület elbontása után.

Az Ibolya és Orgona utca délnyugati szakaszának, valamint déli szakaszának sarkán levő két telken 10,5 m épületmagasságú épületek építhetőek a negyedik ütemben megvalósítandó „D” jelű és ötödik ütemben megépülő „E” jelű házakkal. A tervezett építési ütemek sorrendje - az építéstechnológiai ésszerűség függvényében – felcserélhető és igény szerint változtatható. A „D és „E” jelű épület tömege méretei a befejezéshez közeledő, négy ütemben megépülő Sorompó és Mester utcai társas lakóházakéhoz hasonló lesz.

A tervezett beépítés ütemezése, az telkek és épületek legfontosabb beépítési adatai az alábbi táblázatban láthatóak.

tervezett ütemezés	1. ÜTEM „A” ÉPÜLET	2. ÜTEM „B” ÉPÜLET	3. ÜTEM „C” ÉPÜLET	4. ÜTEM „D” ÉPÜLET	5. ÜTEM „E” ÉPÜLET	BELSŐ MAGÁNÚT
javasolt új hrsz	4939/1	4939/2	4939/3	4939/4	4939/5	4939/6
javasolt telek m ²	1 802	1 711	1 943	1 388	1 417	593
javasolt szabályozás	Vt-62 sz-40-10,5-20	Vt-62 sz-40-10,5-20	Vt-62 sz-40-10,5-20	Vt-25 sz-40-12,5-20	Vt-25 sz-40;12,5;20	Köu-4
beépítettség %	34,1	28,7	26,2	36,0	36,7	
zöldfelület %	50,7	53,4	57,0	37,8	41,8	összesen
terv lakásszám	22	20	20	26	26	114
szüks. parkoló db	33	30	30	39	39	171

mélygarázsban db	18	18	18	18	18	90
p telken belül db	9	13	13	13	17	65
p közterületen db	6	-	-	8	4	18
p összesen db	33	31	31	39	39	173

A tervezett lakástípusok és méretük szerint - a korábbi tapasztalatok és a piaci kereslet alapján - az alábbi elosztásúak:

lakás űtem	30-35 m ² db	45-50 m ² db	60-65 m ² db	75-80 m ² db	90-100 m ² db	összesen
„A”	6	4	4	6	2	22
„B”	6	3	6	3	2	20
„C”	6	3	6	3	2	20
„D”	8	4	8	4	2	26
„E”	8	4	8	4	2	26
összesen	34	18	32	20	10	114

A tervezett beépítés helyszínrajzi megjelenítése, környezet és egyéb adatok a T-07 és T-08 BEÉPÍTÉSI JAVASLAT tervlapokon találhatóak.

3.3. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

3.3.1. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A szabályozási terv módosításának koncepciója abból indult ki, hogy a településközpont területfelhasználás nem változik, így a településszerkezeti terv módosítására nincs szükség. A szabályozási övezeti előírásokban alapvetően csak az épületmagasságra vonatkozó részek változnak, valamint kis mértékben a legkisebb telekméretek növekednek egyik övezet esetében. A telek jelenlegi Vt-18 (SZ; 800 m²; 40%; 7,5 m; 20%; 16 m; -) övezete helyett - a javasolt belső magánút észak-keleti határa mentén övezeti határvonallal elválasztva – két építési övezet kerül meghatározásra:

- a telek észak-keleti részében új övezeti jellel ellátva Vt-62 (SZ; 800 m²; 40%; 10,5 m; 20%; 16 m; -) övezet,
- a terület dél-nyugati részén az Orgona utca mentén - a szabályozásban már meglevő – az út túloldalán levő terület övezetével megegyező Vt-25 (SZ; 1000 m²; 40%; 12,5 m; 20%; 16 m; -) övezet.

A szomszédos telkek övezeti előírása változatlanul Vt-18 marad, ezért a fejlesztéssel érintett terület észak-keleti telekhatárán szintén övezeti határvonallal kerül elválasztásra az új és a megmaradó övezet. Itt a teljes telekhatár mentén egy nem beépíthető, kötelezően fenntartandó – telkeket egymástól elválasztó - zöldsáv is meghatározásra kerül 5-7 m-es szélességben.

A szabályozással összefüggő megoldások a T-06 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT tervlapon láthatóak.

3.3.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) az alábbiak szerint javasolt módosítani, illetve kiegészíteni a hasonló típusú, több telket érintő, komplex fejlesztések megvalósíthatósága érdekében (a dőlt betűkkel szedett rész a jelenleg érvényben levő előírás, a normál betűkkel szedett rész a javasolt kiegészítés):

1. Oldalkertben lehajtó rámpa létesíthető legyen, ha az mélygarázsban elhelyezett parkolók megközelítését szolgálja (ezzel is ösztönözve mélygarázsok kialakítását) – ennek megfelelően a HÉSZ 13.§ (5) bekezdését az alábbiak szerint javasolt kiegészíteni:

13.§ (5) Oldalkertben a telekhatártól 3 m-en belül lehajtórámpa nem létesíthető kivéve, ha a rámpa, térszín- és épület alatti mélygarázs kétirányú forgalmának lebonyolítását szolgálja és a szomszédos telkek építési helyétől legalább 5 m távolság biztosítható.

2. Önkormányzattal történő megállapodás alapján, magánszemély, vagy gazdasági társaság által, közterületi útfejlesztéssel létrehozott parkolók esetében figyelembe vehető legyen - kizárólag lakóépület építése esetén - a lakásszám feletti, lakásszám/0,5 darabszámú parkoló igény legfeljebb 50%-a - ennek megfelelően a HÉSZ 54.§ (3) bekezdését az alábbiak szerint javasolt kiegészíteni:

54.§ (3) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-várakozóhelyek közterületen nem helyezhetőek el, az alábbi esetek kivételével:

- *úszótelken lévő épület rendeltetésének megváltoztatása, bővítése esetén, amely esetben a rendeltetésszerű használatához szükséges várakozóhelyek 100%-a a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával a telek határának 500 m-es körzetében közterületen is biztosítható;*
- *többlakásos lakóépülethez a lakásszám feletti, lakásszám/0,5 darabszámú parkolók legfeljebb 50%-a esetében, ha annak kialakítása a közterületen a tulajdonos- és kezelő hozzájárulásával 100 m-en belül infrastruktúra fejlesztés keretein belül megvalósítható.*

3. A magánút szélességét – kétoldali parkolót kiszolgáló parkoló utca kialakítása esetén – 6 m-ben lehessen meghatározni a rendeltetési egységek számától függetlenül, amennyiben a rendeltetési egységek a telken kialakított, a parkoló utcától elválasztott járdán gyalogosan feltárhatóak - a HÉSZ 56.§ (3) bekezdését az alábbiak szerint javasolt kiegészíteni:

56.§ (3) Beépítésre szánt területen közúti forgalmat lebonyolító magánutat az alábbiak szerint lehet kialakítani:

- *hat és annál kevesebb rendeltetési egység kiszolgálása esetén legalább 6,0 m szélességű telket kell alakítani,*
- *hatnál több rendeltetési egység kiszolgálása esetén a magánút telkének legkisebb szélessége 8,5 m kell legyen,*
- *rendeltetési egységek számától függetlenül, a közforgalom elől elzárt, kétoldali parkolót kiszolgáló magánút telkének legkisebb szélessége 6,0 m lehet, ha a rendeltetési egységek a parkolóúttól elválasztott, telken kialakított, különálló járdán gyalogosan is megközelíthetőek.*

4. Az új településközpont területe övezeti előírás miatt az 1. melléklet, 5. Településközpont terület táblázata kiegészül egy új 64. sorral az alábbiak szerint:

	A övezeti jel	B beépítési mód	C min telek m ²	D max beépítés %	E max ép mag m	F min zöldfel %	G min telekszél m	H min telekmély
64.	Vt-62	SZ	800	40	10,5	20	16	-

3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

3.4.1. GÉPJÁRMŰFORGALMI FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezési területen, ütemekben megvalósítva öt önálló társasház fog létesülni, amelyek parkolóinak és mélygarázsainak megközelítését egy 6 méter burkolatszélességű közforgalom elől lezárhatóan kialakított magánút fogja biztosítani. A parkoló út összeköttetést biztosít az Ibolya utca és az Orgona utca déli szakasza között, amelynek kialakítása szintén a fejlesztési feladat része. A magánút déli csatlakozási pontja a jelenleg negyedik ütemének befejezése előtt álló lakóterületi fejlesztés belső útjának csatlakozásával átellenben kerül kialakításra. A parkoló út mentén, az egyes épületek kiszolgálására 58 db merőleges várakozóhely kerül kialakításra.

A fentiekben túl négy társasház mélygarázsának lejárata is erről a belső feltáró útról biztosítható. Az épületek alatt kialakított teremgarázsokban egyenként 18 db parkolóhely alakítható ki, valamint a rámpák végében további 2-2 db zöldtetővel fedett, nyitott várakozóhely is elhelyezhető. Összesen a rámpákon keresztüli megközelítéssel összesen 80 db parkolóhely kerül kialakításra. Az „A” jelű épület alatti 18 + 2 db várakozóhelyet biztosító mélygarázs közvetlenül déli irányból, az Orgona utcáról kialakított kapubehajtón át közelíthető meg.

A jelenleg rossz állapotú, önkormányzati tulajdonú Orgona utca déli szakasza is teljesen átépítésre kerül a fejlesztés során. Az út déli oldalán összesen 28 db várakozóhely kerül elhelyezésre, a telekhatár mellett 1,5 m széles járdával, míg az északi oldalon 8 db párhuzamos parkoló kerül kialakításra. A tervezett út aszfaltburkolattal lesz ellátva, a várakozó helyek beton térkő burkolatúak lesznek. Tetőszelvényes kialakítással a burkolat szélén levő szegély mentén a csapadékvíz összegyűjtve a zárt rendszeren keresztül kerül elvezetésre a Sorompó utca irányába, a meglévő hálózat csatlakozási pontjáig.

A forgalmi viszonyokat tekintve a területen belül a magánúton kizárólag lakóövezeti forgalom fog lebonyolódni, amely személygépjárműveket és legfeljebb 3,5 tonnás kistehergépjárműveket jelent. Nehézgépjármű forgalomra, ezáltal nagyobb tengelyterhelésű gépjárművekre nem kell számítani az útszakaszon. A két útcsatlakozásban az átlagos napi forgalom becsült nagysága 50 E/nap csomópontonként.

3.4.2. GYALOGOSFORGALOM KIALAKÍTÁSA

A fejlesztési területen kívüli gyalogosforgalom az Ibolya utcán és az Orgona utcán meglévő járdán, illetve az Orgona déli szakaszának déli oldalán készülő járdán zajlik majd. Az első ütemben készülő „A” épület gyalogos megközelítése részben a déli oldali járdáról a lakóutcán áthaladva a parkoló és rámpa közötti járdán történik, részben a Kisállomás utca felől is megoldható. A „B” és „C” épületek gyalogosan az Ibolya utcai járdáról, valamint a belső parkoló útról is lépcsőn keresztül gyalogosan elérhetőek. A dél-

nyugati részen megvalósuló „D” épület részben az Orgona utcai járdáról, részben a belső parkolók mellett kialakított belső járdáról is megközelíthető gyalogosan. Az Ibolya és Orgona utca sarkán megépítésre kerülő lakóház az Ibolya és Orgona utcai kiépített járdákról bevezető belső járdán keresztül, illetve a parkoló utca felől is megközelíthető gyalogosan.

3.4.3. KERÉKPÁROS FORGALOM KIALAKÍTÁSA

Kerékpáros forgalom szempontjából az Almádi úti csomópontban található kerékpár hálózati elem van a legközelebb, amelyen keresztül elérhető a belváros és a Balaton is. A fejlesztéssel érintett területen külön kerékpáros hálózati elem nem létesül, a kerékpáros forgalom a lakóutcákon és környező kiszolgáló utakon kerékpárút eléréséig lebonyolítható.

3.4.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS KAPCSOLATAI

Közösségi közlekedési kapcsolatok szintén az Almádi úti csomópontban találhatók a vizsgálatban részletezettek szerint. 10-15 perces gyalogos megközelítéssel a város által üzemeltetett buszhálózat, mint helyi közösségi közlekedési elem igénybe vehető. Helyközi járat legközelebbi megállója az Almádi úton, déli irányban található. A tervezési területet határoló utakra a helyi járat buszok forgalmának kiterjesztése nem releváns.

3.5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

3.5.1. VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Ivóvíz- és tűzivíz ellátás

Valamennyi tervezett épület és telek ivóvízvezetékekkel ellátható a környező utcákban levő hálózatról, különálló, saját vízmérőhely, vagy ikermérő beiktatásával, a VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁSI JAVASLAT tervlapján ábrázolt módon

Szennyvíz elvezetés

A tervezett épületekből és telkekről a szennyvizet szintén a környező utcákban levő szennyvízhálózatra lehet rávezetni. A „D” jelű épület víz, szennyvíz vezetékei az „E” jelű ingatlanon keresztül beköthetők a közüzemi hálózatba. A geodéziai adottságok ezt teszik lehetővé gravitációs elvezetéssel (szennyvíz, csapadékvíz) és így nem érint terv szerinti burkolt felületet és a mélygarázs lejárót sem keresztezi.

Csapadékvíz elvezetés

A csapadékvíz csatlakozásokat pontosítani kell a részletes tervezés során a mélygarázsokból való kivezetésekkel. A tetőkről lefolyó csapadékvíz mindegyiknél elvezethető a Sorompó utcai DN 300 beton csapadékvíz csatorna irányába. A belső út csapadékvíz elvezetése várhatóan átemelő beiktatásával megoldható.

3.5.2. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Az érintett 4939 hrsz-ú ingatlanon meglévő tr állomást (mivel a fejlesztési célok szempontjából nem előnyösen helyezkedik el), el kell bontani, az ikerállomás funkciót meg kell szüntetni, helyette egy db 20/0,4kV BHTR állomást kell létesíteni. Ennek javasolt helyét a beépítési terv meghatározza. A

kialakításnál figyelembe kell venni, hogy az új tr állomás szolgáltat villamos energiát továbbra is az Orgona-Füredi és Sorompó utcák innét induló KIF közcélú hálózatának.

A tervezett beépítés szerint felosztott területek villamosenergia ellátása telkenként külön-külön létesített KIF közcélú fogadók létesítésével biztosítható. Az egyes kialakítandó építési telkek (tervezett hrsz.: 4939/1; 4939/2; 4939/3; 4939/4) esetében a meglévő terület DK-i sarkába telepítendő új állomásból indítandó közcélú csatlakozókábelekkel táplált, közterületre telepített „CS” szekrényekből biztosítható a villamosenergia igény. Az új beállások kiépítése a benyújtott energiaigény alapján az EoN-nal történő egyeztetések után lehetséges. Az egyes épületek esetében (becsült lakásszám cca 114 lakás) az alábbi villamosenergia ellátási igények várhatóak:

- közös területek, felvonó és gépészeti berendezések, világítás, mélygarázs

$\sum P_k = 200$ kW csatlakozási teljesítmény

- lakások:

$\sum P_l = 850$ kW csatlakozási teljesítmény

Összesen fogyasztási beépített teljesítmény: $\sum P_{beép} = 1050$ kVA

Összesen egyidejű csatlakozási teljesítmény: $\sum P_{bej} = 550$ kVA

A csatlakozás feszültség szintje: kiefeszültség

A feszültsége: $3 \times 230 / 400$ V; 50 Hz (közcélú kommunális hálózat)

A külső hálózat fogadása az alagsori szinten kialakított, külön helységben elhelyezett csatlakozó szekrényben történhet. Itt kerülnek felszerelésre a közösségi és a szinti elektromos csoportos mérőhelyeken a lakások fogyasztásmérő készülékei.

3.5.3. GÁZELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Az érintett 4939 hrsz-ú ingatlan gázellátása jelenleg az Orgona utcában üzemelő középnyomású gerincvezetéről történt lecsatlakozással biztosított. A területtel szomszédos, Ibolya és Mester utcákban szintén üzemelnek kiépített gáz gerincvezetékek. A tervezett beépítés szerint felosztott területek gázellátása telkenként, külön-külön létesített gázfogadókon keresztül az alábbiak szerint biztosítható:

- „A” telkekre tervezett épület: a Mester utcában üzemelő gerincvezetéről történő új lecsatlakozással ellátható.
- „B” telkekre tervezett épület: az Ibolya utcában üzemelő gerincvezetéről történő új lecsatlakozás kiépítésével, a tervezett belső magánúton keresztül ellátható.
- „C” és „E” telkekre tervezett épületek: az Ibolya utcában üzemelő gerincvezetéről történő új lecsatlakozásokkal elláthatóak.
- „D” telkekre tervezett épület: a meglévő gázbeállítás felhasználásával és átépítésével megoldott az ellátása.

Az új beállások kiépítése a gázigények bejelentése alapján az EoN-nal történő egyeztetések után lehetséges.

3.6. ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT

A fejlesztéssel érintett terület beépítésénél egyik legfontosabb szempont, hogy minél nagyobb, összefüggő, jól használható- és fenntartható zöldfelület alakuljon ki az egyes telkeken és környezetükben. Ennek megfelelően a telepítési koncepció egyik legfontosabb alapeleme, hogy a

gépjármű közlekedés és a várakozóhelyek kialakítása egy tengelyre felfűzve, takarékos területhasználattal, minél tömörebben, egy összefüggő területre koncentrálni. Így került elhelyezésre a területet déli irányból észak-nyugati irányba forduló belső magánút, amelynek mentén helyezkednek el a felszíni parkolóhelyek és erről nyílnak a mélyparkolókhhoz vezető rámpák is. Ebben a formában elkerülhető, hogy az épületek körüli zöldfelületek parkolókkal, gépjárművekkel járható utakkal megszakítva szétदारabolódjanak.

Az épületek előtt, mögött, mellett így kialakuló zöldfelületeken telepíthető háromszintű növényzet, fasorok az utcai zajtól, belátástól védelmet adó sövények. A meglevő terepadottságokból következően a jelenlegi üzem belső udvarának szintje 1-1,5 m-rel magasabban helyezkedik el, mint a környező utcák telekhatárokánál mért szintjei, így az épületek előkertjeiben az Ibolya, Orgona utcai részeken zöld növényzettel fedett rézsűk készülnek, a Mester és Sorompó utcák közti beépítésekhez hasonlóan. Ezzel a megoldással az épület földszintje is elemelkedik az utcai szintektől, amely zaj- és levegővédelmi szempontból is kedvezőbb helyzetet eredményez.

A belső utca melletti parkolók az épületek padlószintjeihez és a mellettük kiépítendő járdák szintjeihez képest süllyesztetten kerülnek kialakításra és támfallal, korláttal csatlakoznak az épületek körüli terephez. A parkoló utca mentén - különösen az észak-keletre eső beépítéseknel fasor telepítését javasoljuk a kedvező környezeti megjelenés és az előírások szerinti fatelepítési kötelezettség biztosítása érdekében. Az egyes telkek telekhatárainál igény szerint az elválasztást jelző sövény telepíthető, azonban itt fizikai elválasztás, kerítés építése nem indokolt, hogy minél jobban egyben maradjon a zöldfelület.

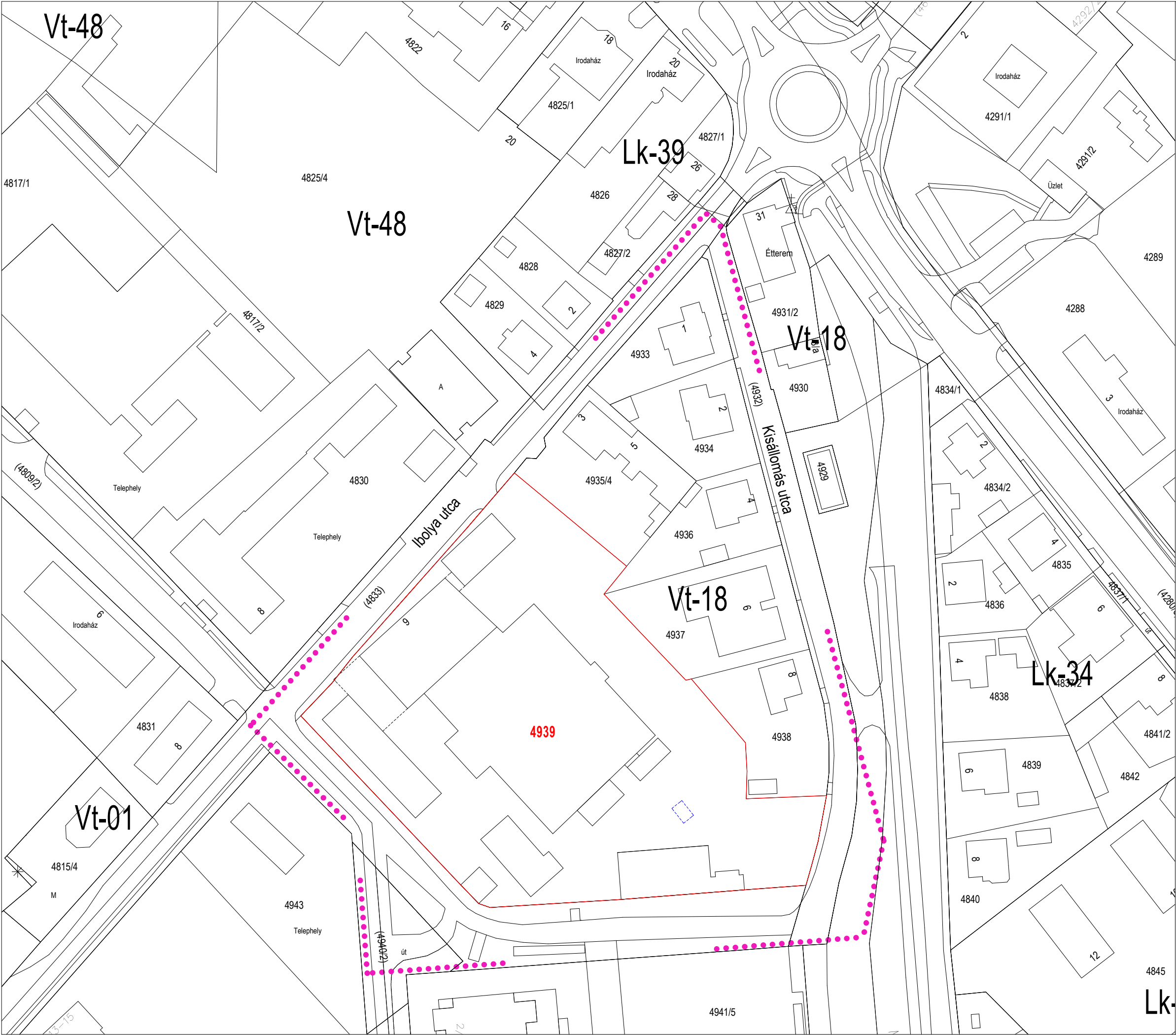
A terület észak-keleti része a szomszédos telkekhez képest 1-1,5 m-rel alacsonyabban van, ez a tereprendezés során kiegyenlítésre kerül, figyelembe véve a szomszédos telkek szintjeit. A beépítés kialakítása során az is fontos szempont volt, hogy a telektömb már beépített, beállt lakóterületeitől minél távolabb épüljenek a nagyobb tömegű épületek így a meglevő lakóépületek sarkától a legkisebb távolság 21 m, és az átlagos távolság 25-30 m. A terület közös telekhatárán itt, egy a legkisebb méreténél 5 m, de jellemzően 6-7 m mély zöldfelületként fenntartandó, nem beépíthető terület rész is kijelölésre kerül, amelyre háromszintű növényzet telepíthető a kellemes lakókörnyezet kialakítása érdekében.

A fejlesztés szerves része az Orgona utca déli szakaszának kialakítása a korábban elkészült úttervek módosításával. A közterületen aszfalt burkolatú út készül mindkét oldalon parkolóhelyek kialakításával, legalább öt parkolónként, egy-egy lombhullató fa elültetésével. Az Orgona és Sorompó utcák csatlakozásánál a burkolaton kívüli szabad területen gyepfelület kerül kialakításra bokrok és fák beültetésével.

3.7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI - rövid összefoglaló

A területen és környezetében örökségi- és környezeti érték - a vizsgálatokban is leírtak alapján – nem található. A leromlott állapotú üzemi épületek elbontásával és - barnamezős beruházás keretében – színvonalas lakóterület kialakításával a környezet megújul és jelentősen megváltozik. Ez a fejlesztés szervesen illeszkedik a több mint 15 éve a TÜZÉP telephelyének felszámolásával és a „Cédrus” lakóterület megépítésével megkezdődött, majd a Mester és Sorompó utca közti terület beépítésével folytatódó megújulási folyamatba.

Megállapítható tehát, hogy a tervezett beruházással környezeti érték nem sérül, hanem a fejlesztési elképzelések – az utóbbi években megvalósult beépítésekből kiindulva – a városrész településszerkezetében és településképében előremutató és kedvező változásokat eredményeznek, megújítva a környező közterületeket is.

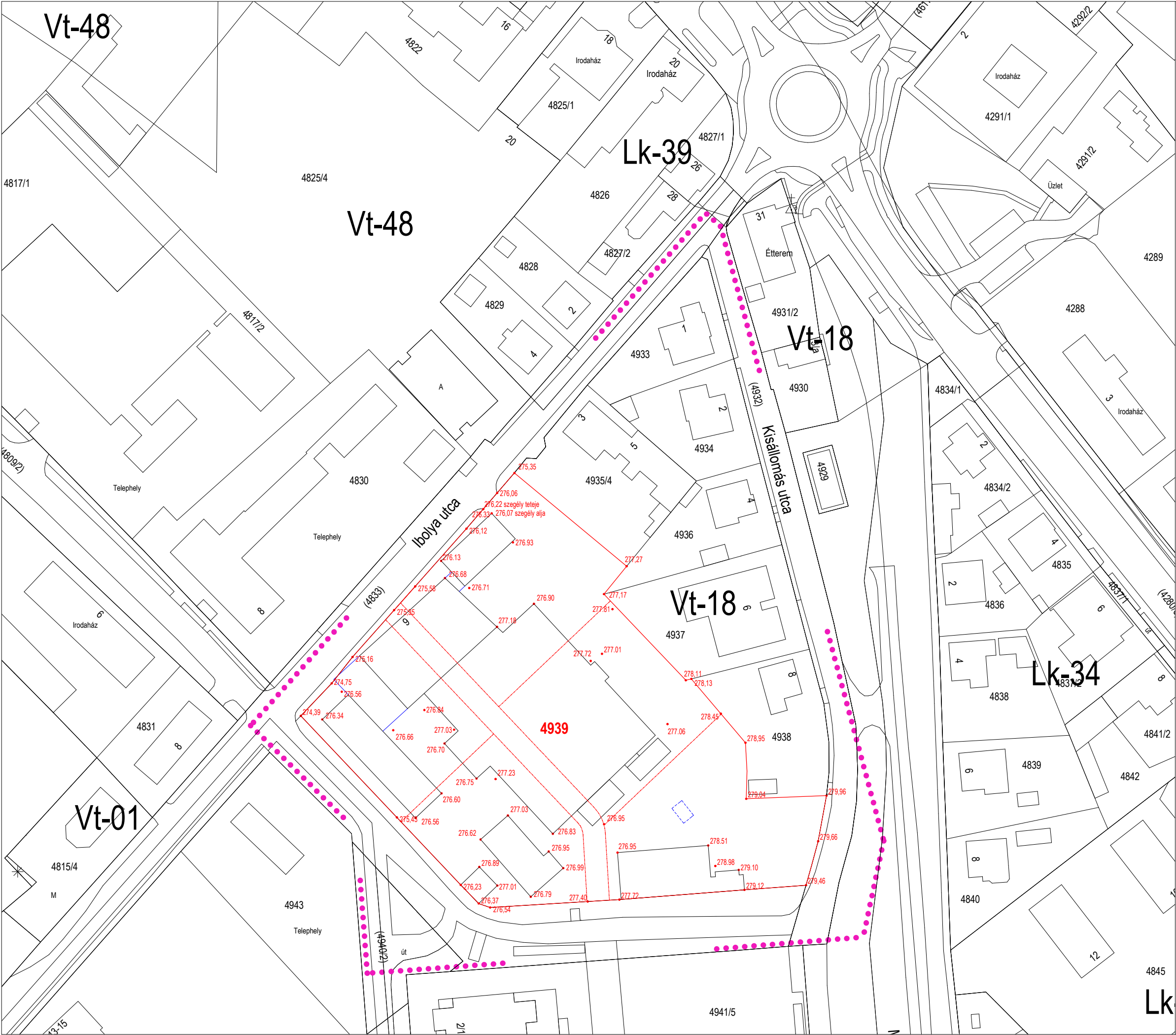


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
VESZPPRÉM, IBOLYA ÉS ORGONA UTCÁK
ÁLTAL HATÁROLT, VOLT KENYÉRGYÁR
TERÜLETE (HRSZ.: 4939)

ALAPTÉRKÉP
M 1:1000

JELMAGYARÁZAT

- az érintett telektömb határai
- az érintett telek határai
- ☐ meglevő épületkontúrok
- ☐ az alaptérképen nem szereplő, meglevő épületkontúrok
- ☐ az alaptérképen szereplő, de ténylegesen elbontott épületkontúrok
- 4939 az érintett telek helyrajzi száma

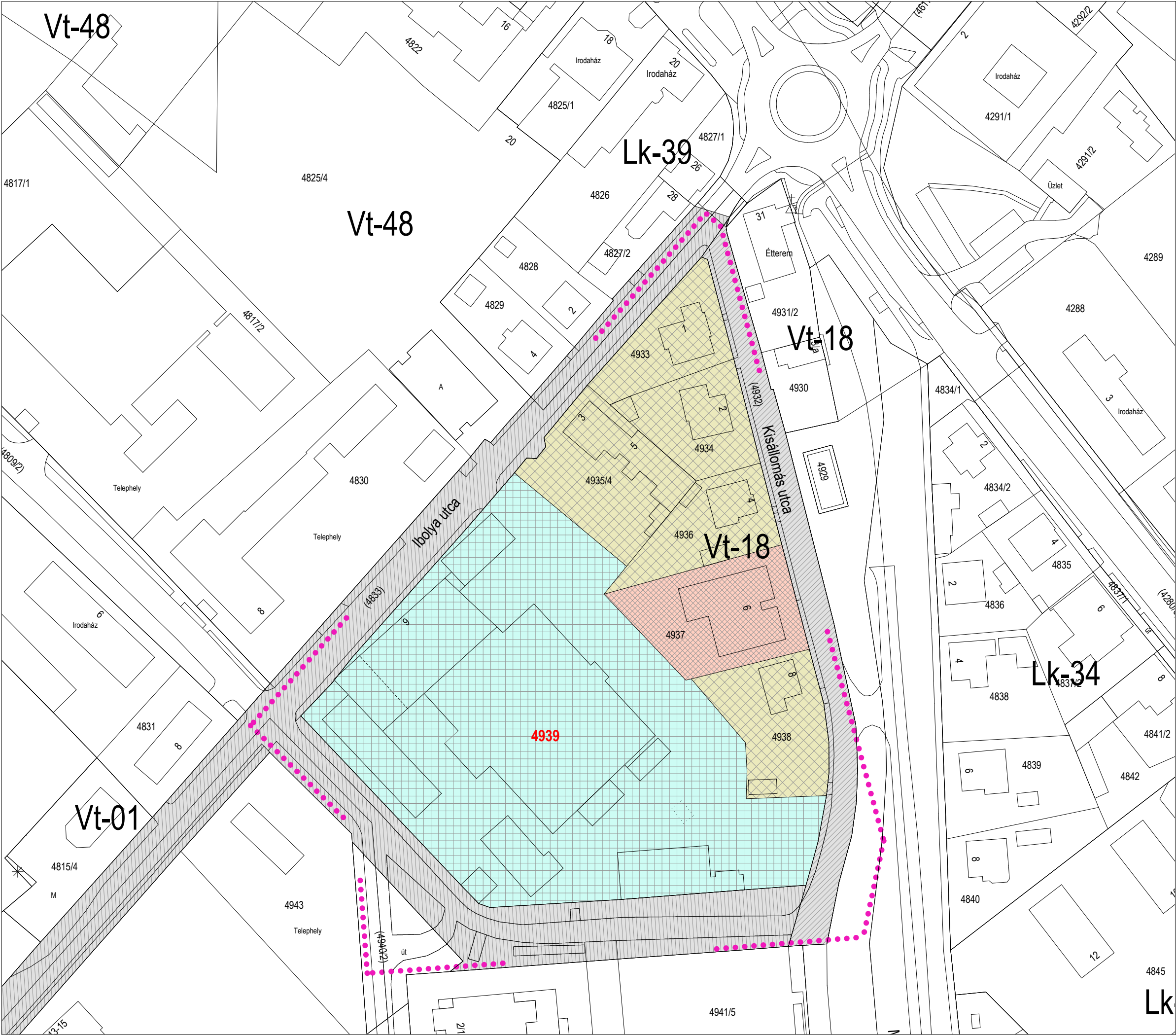


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
VESZPPRÉM, IBOLYA ÉS ORGONA UTCÁK
ÁLTAL HATÁROLT, VOLT KENYÉRGYÁR
TERÜLETE (HRSZ.: 4939)

GEODÉZIAI FELMÉRÉS
M 1:1000

JELMAGYARÁZAT

- az érintett telektömb határai
- az érintett telek határai
- - - az érintett telek javasolt belső telekosztása
- 4939** az érintett telek helyrajzi száma
- 276.98 felmért magassági pontok mBf
- meglevő épületkontúrok
- az alaptérképen nem szereplő, meglevő épületkontúrok
- az alaptérképen szereplő, de ténylegesen elbontott épületkontúrok

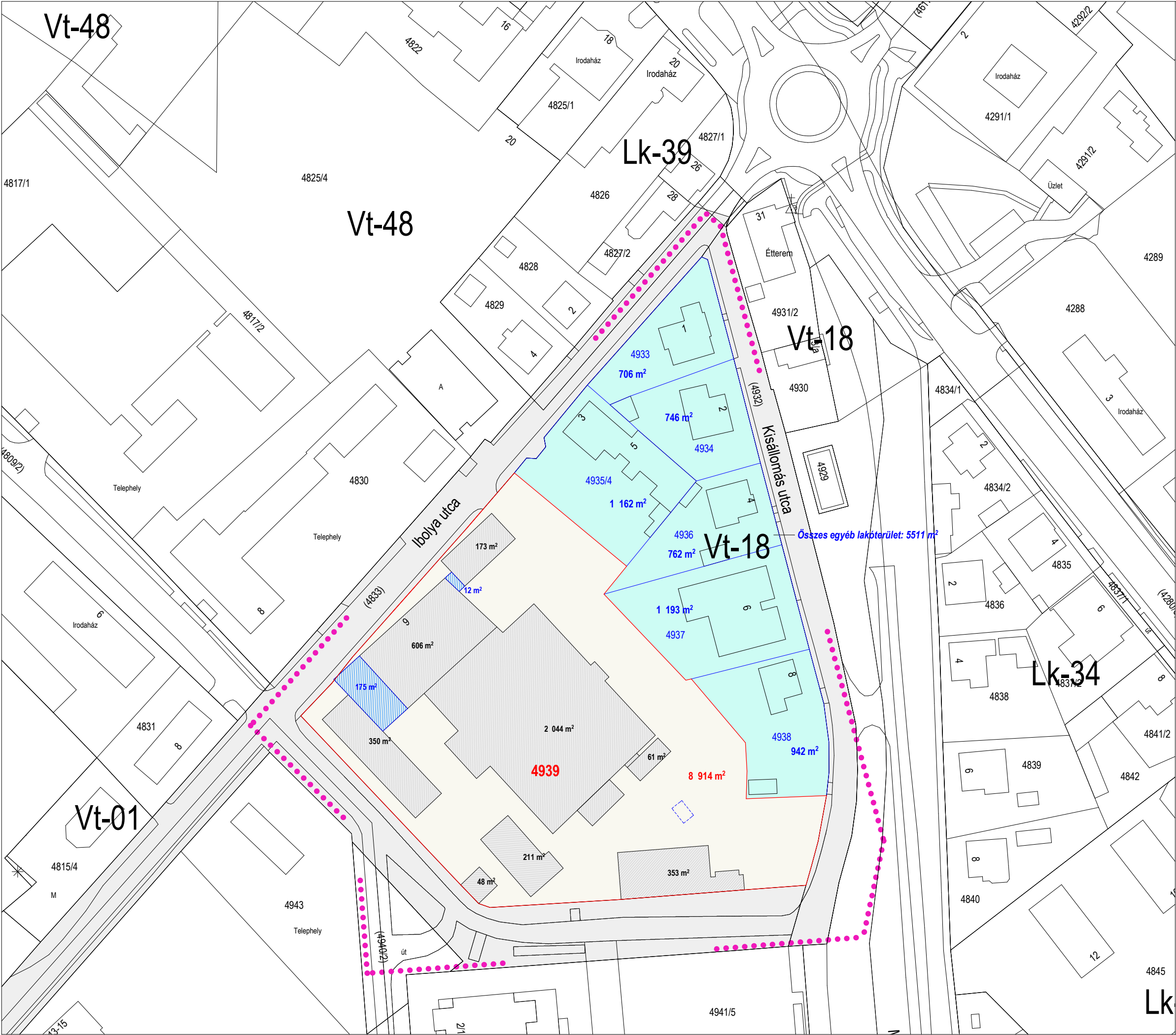


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
VESZPPRÉM, IBOLYA ÉS ORGONA UTCÁK
ÁLTAL HATÁROLT, VOLT KENYÉRGYÁR
TERÜLETE (HRSZ.: 4939)

TULAJDONI VIZSGÁLAT
M 1:1000

JELMAGYARÁZAT

- az érintett telektömb határai
- önkormányzati tulajdonú közút
- MIPATE Kft. tulajdon
- magántulajdon
- társasházi tulajdon



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

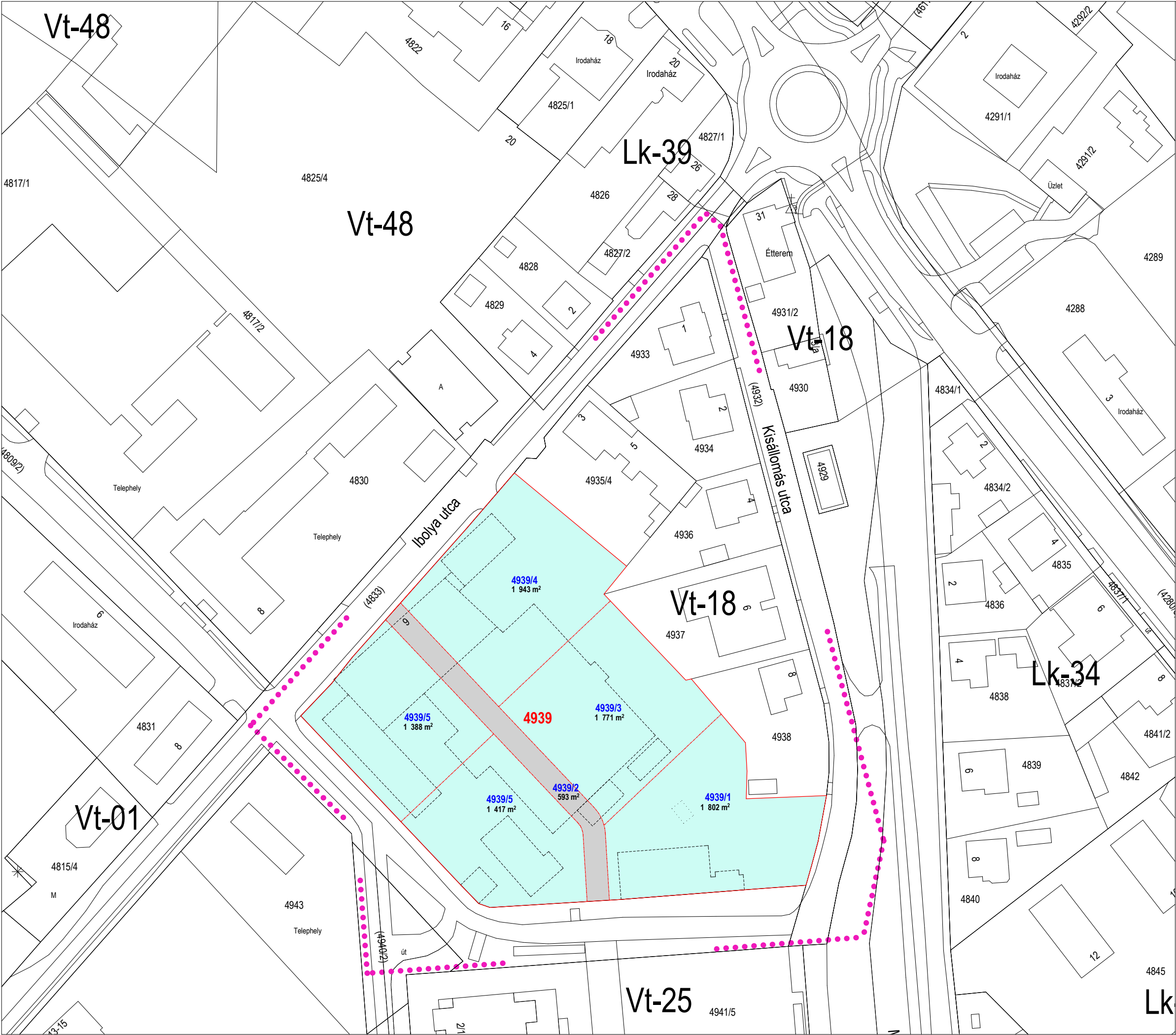
VESZPPRÉM, IBOLYA ÉS ORGONA UTCÁK
ÁLTAL HATÁROLT, VOLT KENYÉRGYÁR
TERÜLETE (HRSZ.: 4939)

TELEK BEÉPÍTÉSÉNEK VIZSGÁLATA M 1:1000

JELMAGYARÁZAT

- az érintett telektömb határai
- az érintett telek határai
- a telektömbben levő szomszédos telkek határai
- 4939** az érintett telek helyrajzi száma
- 4934** a telektömbben levő, szomszédos telkek helyrajzi számai
- önkormányzati közutak területe
- 90 m²** az érintett telek jelölése és területe
- 90 m²** a telektömbben levő, szomszédos telkek jelölése és területük
- 90 m²** az érintett telken levő épületek és beépített alapterületük
- 90 m²** alaptérképen nem feltüntetett, de valóságban meglevő épületrészek és beépített alapterületük
- az alaptérképen szereplő, de ténylegesen elbontott épületkontúr

A 4939 hrsz-ú telek területe:	8914 m ²
Az épületek összes beépített alapterülete:	4033 m ²
Telek jelenlegi beépítettsége:	45,3%
A telektömb teljes területe:	14 425 m ²
A lakóépületekkel beépített rész területe:	5511 m ²
A 439 hrsz-ú terület és lakóterület aránya:	61,8% - 38,2%

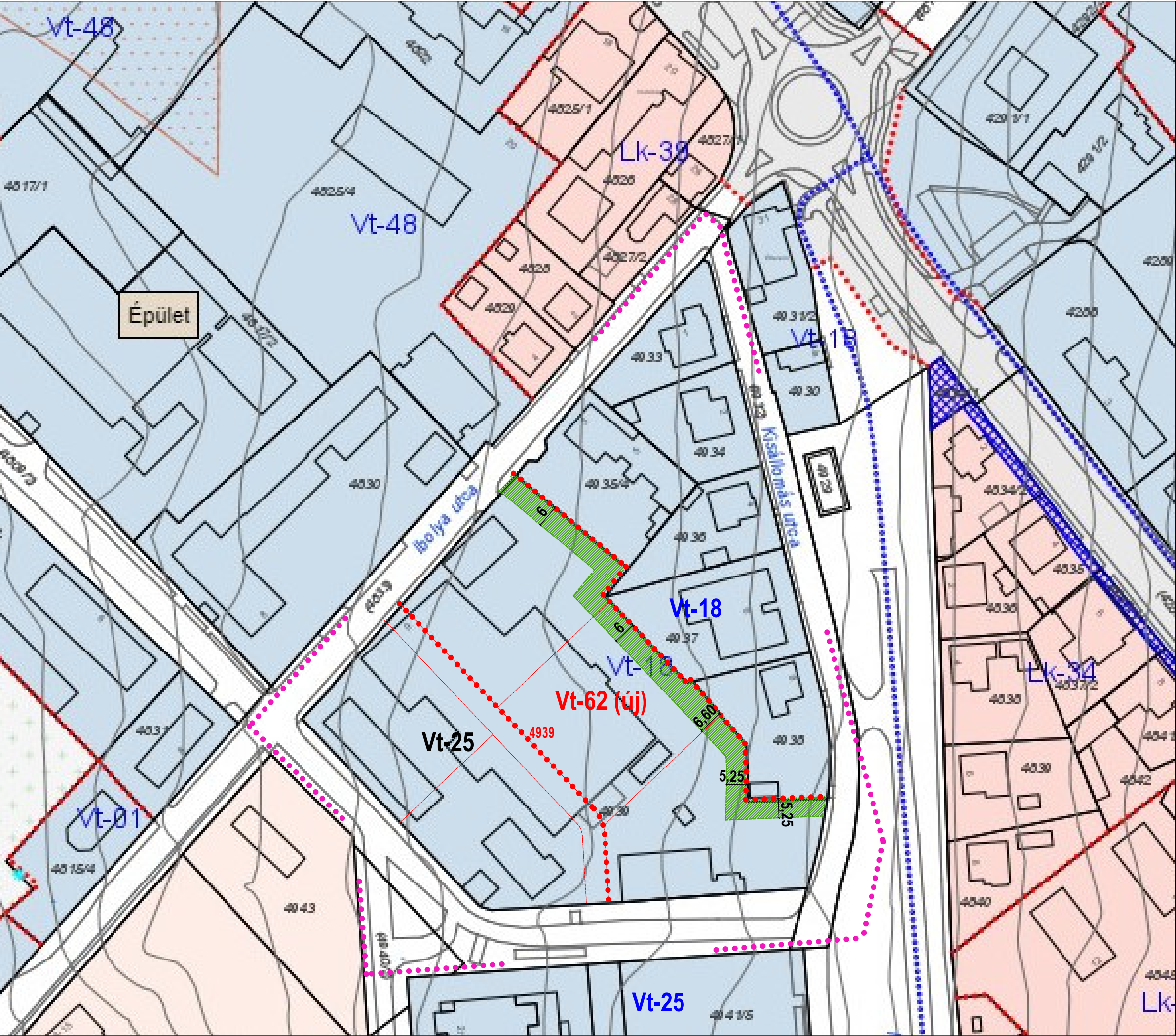


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
VESZPPRÉM, IBOLYA ÉS ORGONA UTCÁK
ÁLTAL HATÁROLT, VOLT KENYÉRGYÁR
TERÜLETE (HRSZ.: 4939)

TELEKALKÍTÁSI JAVASLAT
M 1:1000

JELMAGYARÁZAT

- az érintett telektömb határai
- az érintett telek határai
- az érintett telek javasolt belső telekosztása
- javasolt telkek helyrajzi számmal, mérettel
- javasolt belső magánút helyrajzi számmal, mérettel
- bontandó épületek
- meglevő szomszédos épületek



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
VESZPPRÉM, IBOLYA ÉS ORGONA UTCÁK
ÁLTAL HATÁROLT, VOLT KENYÉRGYÁR
TERÜLETE (HRSZ.: 4939)

**SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI
JAVASLAT M 1:1000**

JELMAGYARÁZAT

- az érintett telektömb határai
- új, javasolt övezeti határvonalak
- zöldfelületként fenntartandó, nem beépíthető terület határa
- új, javasolt telekhatárok
- 4939** az érintett telek helyrajzi száma
- településközpont területfelhasználás
- kisvárosias területfelhasználás
- kertvárosias területfelhasználás
- kiemelt gyűjtőút, főút Köu-2
- egyéb utak Köu-04
- zöldfelületként fenntartandó, nem beépíthető terület
- Vt-18** érintett területen meglévő, megmaradó övezet
- Vt-25** érintett területen új övezet, de HÉSZ-ben meglévő
- Vt-62** érintett területen és a HÉSZ-ben új övezet



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
VESZPPRÉM, IBOLYA ÉS ORGONA UTCÁK
ÁLTAL HATÁROLT, VOLT KENYERGYÁR
TERÜLETE (HRSZ.: 4939)

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
M 1:1000

JELMAGYARÁZAT

- az érintett telektömb határai
- az érintett telek határai
- - - az érintett telek javasolt belső telekosztása
- új, javasolt övezeti határvonalak
- - - zöldfelületként fenntartandó, nem beépíthető terület határa
- - - építési helyek kontúrjai
- 4939** az érintett telek helyrajzi száma
- 4939/2 az új épületek kontúrjai, jele, szintek, beépítés, zöldfelület, mélyparkolók feltüntetésével
- Pv=277,20 mBf
GPv=274,00 mBf
B 20 lakás - G18
BE 30,0% ZO 55,3%

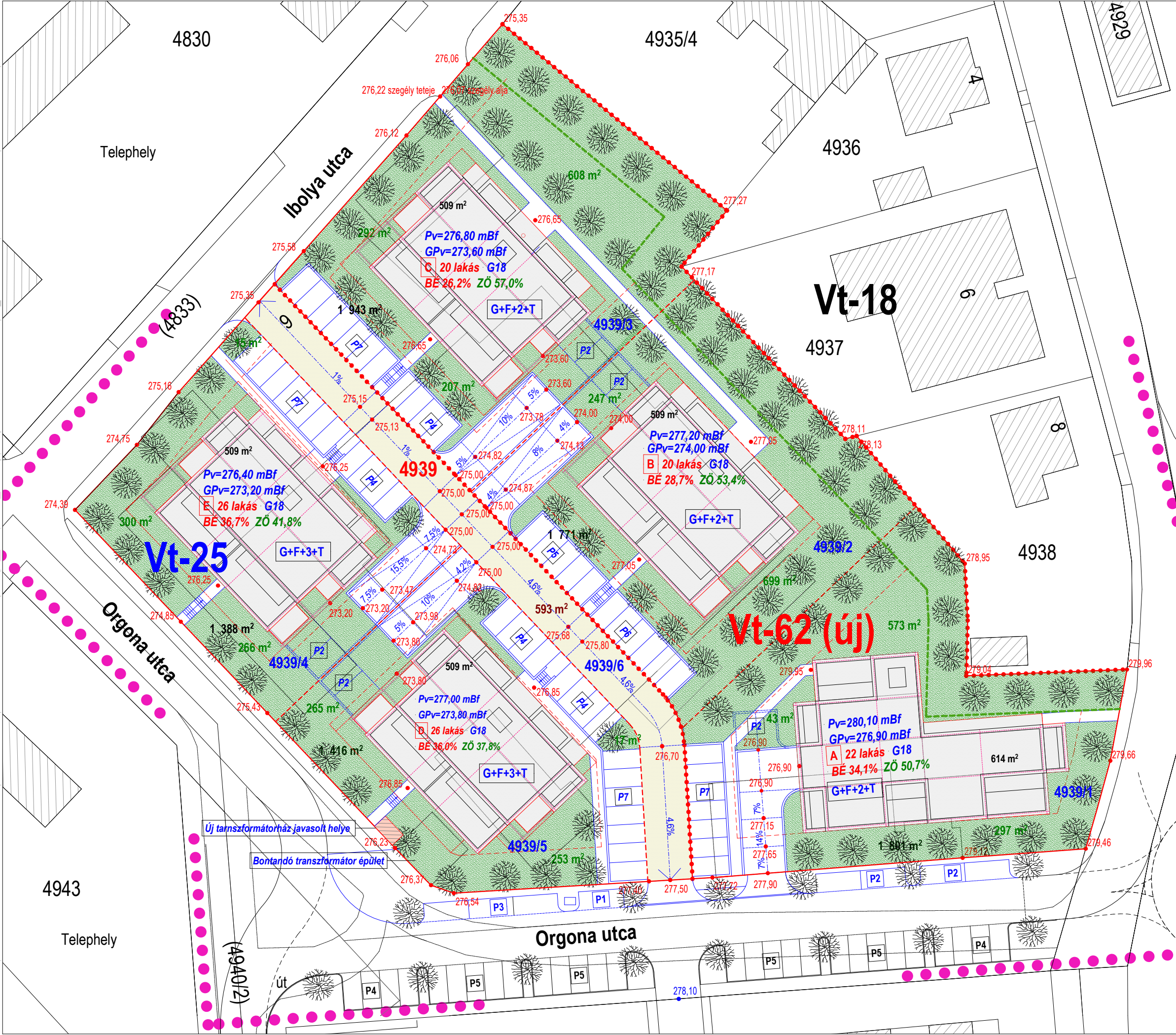
 javasolt telekalakítások után létrejövő telkek helyrajzi számai
- G+F+3+T

 épületszintszáma
garázs-szint+földszint+emelet+tetőszint
- térszín alatti beépítések kontúrjai
- belső parkolóút - közforgalom elől elzárt belső használatú magánút
- belső zöldfelület, területének feltüntetésével
- P1

 parkolóhelyek feltüntetése és darabszámai
- 274,00

 tervezett alapszintek Bfm
- javasolt faültetések
- új transzformátor épület
- környezetben meglévő, megmaradó épületek

T-07

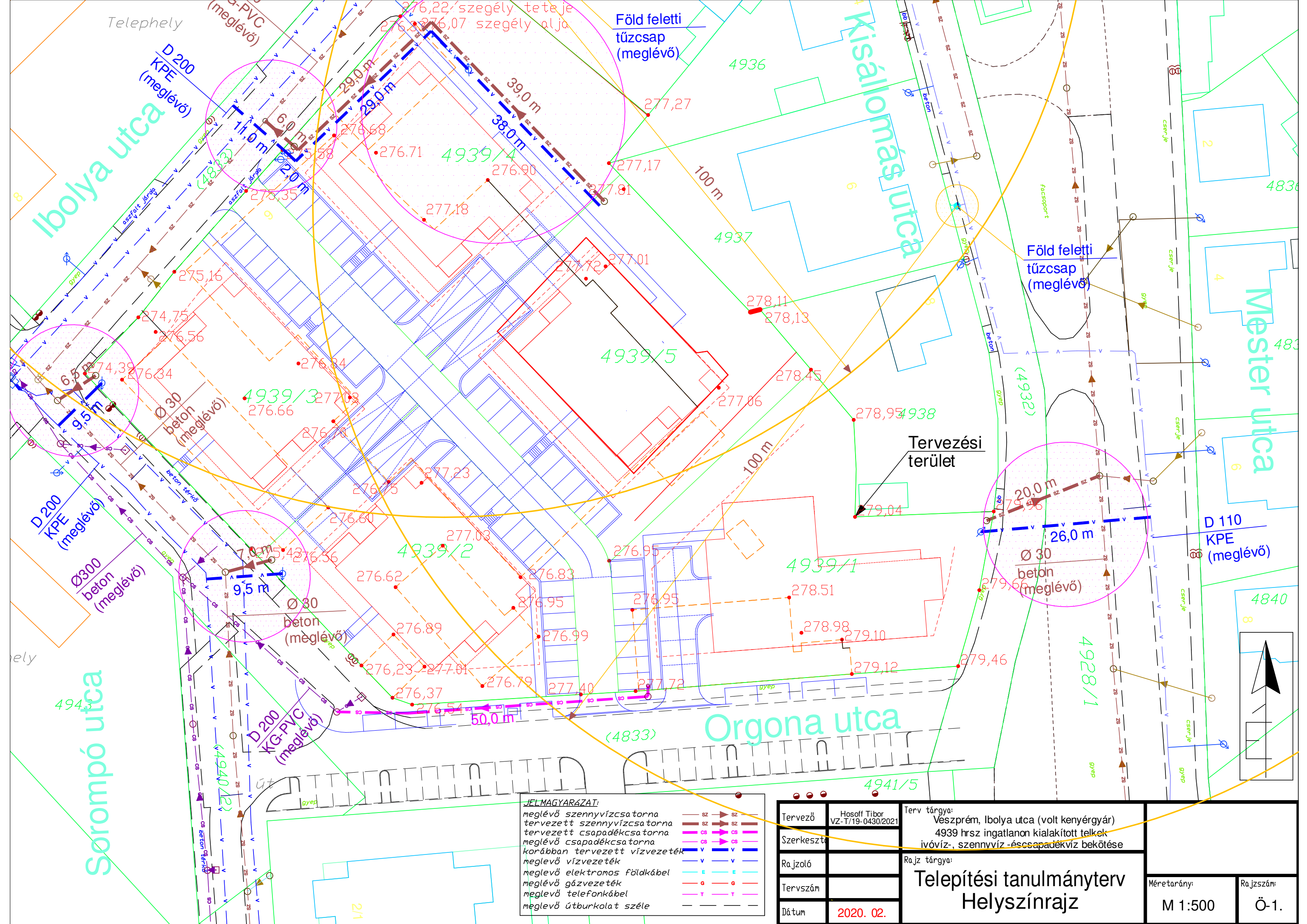


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
VESZPPRÉM, IBOLYA ÉS ORGONA UTCAK
ÁLTAL HATÁROLT, VOLT KENYÉRGYÁR
TERÜLETE (HRSZ.: 4939)

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
M 1:500

JELMAGYARÁZAT

- ● ● ● ● az érintett telektömb határai
- az érintett telek határai
- - - az érintett telek javasolt belső telekosztása
- ● ● ● ● új, javasolt övezeti határvonalak
- - - zöldfelületként fenntartandó, nem beépíthető terület határa
- - - építési helyek kontúrjai
- 4939 az érintett telek helyrajzi száma
- 4939/2 javasolt telekalakítások után létrejövő telkek helyrajzi számai
- Pv=277,20 mBf
GPv=274,00 mBf
B 20 lakás G18
BÉ 30,0% ZÖ 55,3% az új épületek kontúrjai, jele, szintek, beépítés, zöldfelület, mélyparkolók feltüntetésével
- G+F+3+T épület szintszáma
garázs-sz.+földszint+emelet+tetőszint
- térszín alatti beépítések kontúrjai
- belső parkolóút - közforgalom elől elzárt belső használatú magánút
- P5 parkolóhelyek feltüntetése és darabszámai
- 274,00 tervezett alapszintek mBf
- új transzformátor épület
- javasolt faültetések
- környezetben meglévő, megmaradó épületek



JEL MAGYARÁZAT:	
meglévő szennyvízcsonna	— SZ —>
tervezett szennyvízcsonna	— SZ —>
tervezett csapadékcsonna	— CS —>
meglévő csapadékcsonna	— CS —>
korábban tervezett vízvezeték	— V —>
meglévő vízvezeték	— V —>
meglévő elektromos földkábel	— E —>
meglévő gázvezeték	— G —>
meglévő telefonkábel	— T —>
meglévő útburkolat széle	— —>

Tervező	Hosóff Tibor VZ-T/19-0430/2021
Szerkesztő	
Rajzoló	
Tervszám	
Dátum	2020. 02.

Terv tárgya:	Veszprém, Ibolya utca (volt kenyérgyár) 4939 hrsz ingatlanon kialakított telkek ivóvíz-, szennyvíz-éscsapadékvíz bekötése
Rajz tárgya:	
Telepítési tanulmányterv Helyszínrajz	

Méretarány:	Rajzsám:
M 1:500	Ö-1.