

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM-KÁDÁRTA PÜSPÖKRÉTI UTCA



GENERÁLTERVEZŐ

TÉR XXI Ingatlanfejlesztő Építészeti és Formatervező Kft.

8200 Veszprém, Szent István utca 23.

CÍMLAP

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Horváth Gábor
vezető településtervező
TT/1 19-0086

TÉR XXI Kft.
8200 Veszprém, Szent István utca 23.

SZAKÁGI TERVEZŐK

KÖZLEKEDÉS

Zsigray Bence
közlekedés tervező
KÉ-K 19-01014

Veszprémi Tervező Kft.
8200 Veszprém, Jutasi út 21.

GÉPÉSZET

Minyó János
épületgépész mérnök
G 19-0240

8200 Veszprém, Ady E. utca 49.

VILLAMOSSÁG

Gulyás Gábor
villamosmérnök
V 19-01195

8200 Veszprém, Május 1 utca 2/1. fsz. 4.

VÍZIKÖZMŰ

Petrovai Péter
víziközmű tervező
Vztel/19-0179/2025

PPK Tervező Kft.
8200 Veszprém, Füredi utca 43.

TARTALOMJEGYZÉK ÉS TERVJEGYZÉK

CÍMLAP

TARTALOMJEGYZÉK ÉS TERVJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ

- 1.1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA ÉS ELŐZMÉNYEI
- 1.2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK JOGSZABÁLYI ALAPJA ÉS TARTALMI ELEMEI
- 1.3. A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉVEL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

- 2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK
 - 2.1.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT)
 - 2.1.2. Hatályos szabályozási terv (SZT)
 - 2.1.3. Hatályos építési szabályzat (HÉSZ) előírásai
 - 2.1.4. A terület szomszédságában levő területek épített környezetének vizsgálata
 - 2.1.5. A terület tulajdoni vizsgálata, telekviszonyok
- 2.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT
 - 2.2.1. Gépjárműforgalom
 - 2.2.2. Gyalogosforgalom
 - 2.2.3. Kerékpáros forgalom
 - 2.2.4. Közösségi közlekedés
- 2.3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK
 - 2.3.1. Víziközmű ellátás
 - 2.3.2. Villamosenergia ellátás
 - 2.3.3. Gázellátás
- 2.4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA
- 2.5. ÖRÖKSÉGI- ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

3. A TERÜLET FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

- 3.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA
- 3.2. BEÉPÍTÉSI TERV (314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 7. MELLÉKLET 2. PONTJA SZERINT)
 - 3.2.1. A terület szerkezete, telekalakítási javaslatok
 - 3.2.2. Területhasználat, funkciók
 - 3.2.3. A tervezett beépítés jellemzői

3.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

3.3.1. Gépjárműforgalmi fejlesztési javaslat

3.3.2. Gyalogosforgalom kialakítása

3.3.3. Kerékpáros forgalom kialakítása

3.3.4. Közösségi közlekedés kapcsolatai

3.4. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

3.4.1. Víziközmű ellátás fejlesztési javaslat

3.4.2. Villamosenergia ellátás fejlesztési javaslat

3.4.3. Gázellátás fejlesztési javaslat

3.5. ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT

3.6. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI – rövid összefoglaló

4. TERVJEGYZÉK

T-01	ALAPTÉRKÉP, TRT ALAPADATOK	M 1:1000
T-02	SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT	M 1:1000
T-03	ORTOFOTÓ RÉSZLET Í(GOOGLE)	M 1:1000
T-04	GEODÉZIAI FELMÉRÉS	M 1:1000
T-05	KÖZMŰ TÉRKÉP (TÉRINFORMATIKA)	M 1:1000
T-06	TELEK ÉS TULAJDON VIZSGÁLAT	M 1:1000
T-07	TELEKALKÍTÁSI JAVASLAT	M 1:1000
T-08	ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ – GENPLAN	M 1:1500
T-09	BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	M 1:1000
T-10	KÖZLEKEDÉS – MINTA KERESZTSZELVÉNYEK	M 1:100

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. BEVEZETŐ

1.1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA ÉS ELŐZMÉNYEI

A telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítésének célja a Veszprém MJV Szabályozási Tervében a Püspökréti utca folytatásában kialakítandó gyűjtőút északi és déli felén jelölt - kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználásba sorolt – tartalékterületek fejlesztése, ezen belül telekalakítások és építési engedélyezési eljárások lefolytatására történő előkészítése. Erről a Veszprém MJV Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló, 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete 2. §-a (2. Értelmező rendelkezések) 12. pontjában foglaltak alapján rendelkezik:

12. Tartalékterület: a Szabályozási Terven lehatárolt, különböző beépítésre szánt területfelhasználási egységekbe sorolt, fizikailag igénybe nem vett terület(ek), ahol az építési övezeti előírások szerinti beépítés előfeltétele a képviselő-testületi döntéssel elfogadott telepítési tanulmányterv.

A Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerint a kiszabályozott gyűjtőút északi oldalán levő terület jelenlegi övezeti besorolása kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz), Gksz-03, míg a délre eső terület jelenlegi övezeti besorolása Gksz-07. A településrendezési terv módosítására nincs szükség, a meglévő övezetek megfelelnek a fejlesztési céloknak.

1.2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK JOGSZABÁLYI ALAPJA ÉS TARTALMI ELEMEI

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

1.3. A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A Püspökréti utca Veszprém-Kádárta településrész Veszprém felé eső bevezetésében levő körforgalom nyugati irányú kicsatlakozásának gyűjtőútja. A településrendezési tervben a szerkezeti jelentőségű közlekedési elem a keleti útgyűrű Haszkovó lakótelep irányába megközelítést biztosító, Lidl áruház közelében levő körforgalomba csatlakozik.

A Püspökréti utca tárja fel a szocialista időszakban beépült és később felosztásra került ipari szövetkezet telkeit, illetve Gyulafirátót irányába beépült, az úttól északra eső kereskedelmi szolgáltató funkcióval telepített területet és a Lánci utca két oldalán levő családi házas beépítésű településrészt.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – VESZPRÉM-KÁDÁRTA, PÜSPÖKRÉTI UTCA



ORTOFOTÓ – forrás: GOOGLE

A tervezéssel érintett területek településrendezési tervben szereplő, gyűjtőúttól délre és északra eső kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) területfelhasználású ingatlanok, amelyek a Szabályozási Tervben (SZT) egy-egy összefüggő tartalékterületi egységként vannak jelölve.



ALAPTÉRKÉP - térinformatika

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – VESZPRÉM-KÁDÁRTA, PÜSPÖKRÉTI UTCA

A Püspökréti utca folytatásában tervezett, kiszabályozott útszakasztól északra eső, tervezéssel érintett területrészről keletre, a meglevő önkormányzati tulajdonú földút túloldalán Gksz-08 övezeti besorolású, részben gazdasági épületekkel és raktárakkal beépített, részben még beépítetlen ingatlanok találhatók.



Az észak-keletre eső településrészen, a Jégvirág utca folytatásában levő Lánci utca mindkét oldalán családi házakkal beépített kertvárosias lakóterület (Lke-14) húzódik. Ettől nyugatra eső, nem beépített tartalékterület szintén kertvárosias lakóterületi (Lke-12) besorolásban van. Ezek az ingatlanok jelenleg jellemzően mezőgazdasági célú használatban vannak.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – VESZPRÉM-KÁDÁRTA, PÜSPÖKRÉTI UTCA



A tervezési területtől nyugatra eső – védelmi erdőterület övezetbe sorolt (Ev) - vízmosás melletti területrészek a valóságban bokros, gyepes, érintetlen zöldfelülettel takartak, kisebb nagyobb mértékben fával fedettek. A távolabbi nyugati területrészek - amelyek a településrendezési tervben Gksz területfelhasználású tartalékterületként szerepelnek – jelenleg művelés alatt álló szántók.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – VESZPRÉM-KÁDÁRTA, PÜSPÖKRÉTI UTCA

Az északra eső területrészeket jelenleg építőanyag tárolásra használják.



A TTT készítésével érintett déli területtől keletre helyezkednek el a volt ipari szövetkezet felosztása után létrejövő telkek, amelyek gazdasági-, üzemi-, szolgáltató - és tárolóépületekkel viszonylag sűrűn beépítettek. A RÉ-BUSZ Kft telephelyén levő szerviz és üzemi épület a déli területről közvetlenül is megközelíthető. Jelenleg ezt az ingatlant buszok, személy és tehergépjárművek tárolására, parkoltatására használják. A területről megközelíthető a Bádóg Mágus telephelyének hátsó bejárata is. A déli terület felett, magasfeszültségű légvezeték húzódik, amelynek az oszlopok tengelyétől 5-5 m védőtávolságot kell biztosítani.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – VESZPRÉM-KÁDÁRTA, PÜSPÖKRÉTI UTCA



A terület északkeleti sarkában kialakul egy másik, kisebb méretű háromszög alakú beépíthető terület, amely ideiglenesen Püspökréti utca keleti végéből közelíthető meg.



A nyugati, délnyugati oldalon levő vízműs mentén szintén bokros, fás zöldfelület helyezkedik el, amelytől nyugati, délnyugati irányban mezőgazdasági felhasználás alatt álló területek húzódnak.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – VESZPRÉM-KÁDÁRTA, PÜSPÖKRÉTI UTCA

A TTT készítésével összefüggő északi területrészeken építőanyag tárolására alkalmas, míg a déli részen autóbuszok tárolását és mozgását biztosító durva tereprendezést hajtottak végre, amelyben alapvetően figyelembe vették a településrendezési tervben szereplő szabályozást. A tereprendezés végleges kialakítását a későbbi ütemekben tervezik tovább folytatni, az egyes telkek infrastrukturális ellátása és beépítések megkezdése előtt, a TTT-ben meghatározott keretek alapján.



2. A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

2.1.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A vizsgált terület Veszprém-Kádárta déli részén a Győr irányába tartó 82 sz. főúttól nyugatra helyezkedik el. A településszerkezeti tervben (TSZT) nagy részben kereskedelmi, szolgáltató (Gksz), kisebb részben - a nyugati oldalán – védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásba tartozik. A terület tartalékterület kategóriába van besorolva. Keleti irányban Gksz övezeti, északi irányban tartalékterületként kertvárosias lakóterület (Lke) övezeti, nyugati irányban védelmi erdőterület (Ev) övezeti, déli irányban részben Ev, részben Gksz övezeti besorolású területek határolják. Nyugati irányban az Ev övezeten túl tartalékterületbe sorolt Lke és Gksz övezeti besorolású területek helyezkednek el.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

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

VEGYES TERÜLETEK

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

GAZDASÁGI TERÜLETEK

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

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

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

ZÖLDTERÜLETEK

- Közpark, közkert (Z)

ERDŐTERÜLETEK

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

TERÜLETFELHASZNÁLÁS – TSZT részlet

KÖZLEKEDÉS

A terület közlekedési feltárását a Kádárta déli határán levő, 72 sz. főút körforgalmából nyugati irányban kicsatlakozó Püspökréti utca, biztosítja, amelynek városi gyűjtőút szerepe van. A gyűjtőút nyomvonala nyugati irányban folytatódik és a Lidl áruház melletti, külső útgyűrűről a Haszkovó lakóterületet feltáró körforgalom csomópontjába csatlakozik. Kádárta városrészt és Veszprémet közvetlenül összekötő, városszerkezeti jelentőségű út mentén további beépíthető építési övezetbe sorolt tartalékterület feltárására ad lehetőséget a településrendezési terv.

A vizsgált terület településszerkezetben elfoglalt helye alapján, közlekedési kapcsolatai, megközelíthetősége – a gyűjtőút teljes kiépítése nélkül is – mind Veszprém, mind Kádárta, mind pedig Gyulafirátót (Győr) irányából jönnek mondhatóak.



JÖVÁHAGYANDÓ ELEMELK		
megelevő	tervezett	
		Megelevő főút gyorsforgalmi útjá fejlesztése
		Országos I. rendű főút
		Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút
		Országos mellékút
		Helyi gyűjtőút
		Fontosabb közúti híd, műtárgy
		Különszintű közúti csomópont
		Fontosabb körforgalmú csomópont
		Fontosabb jelzőlámpás csomópont
		Fontosabb táblás csomópont
		Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

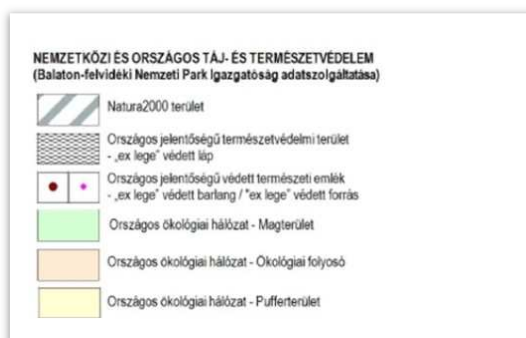
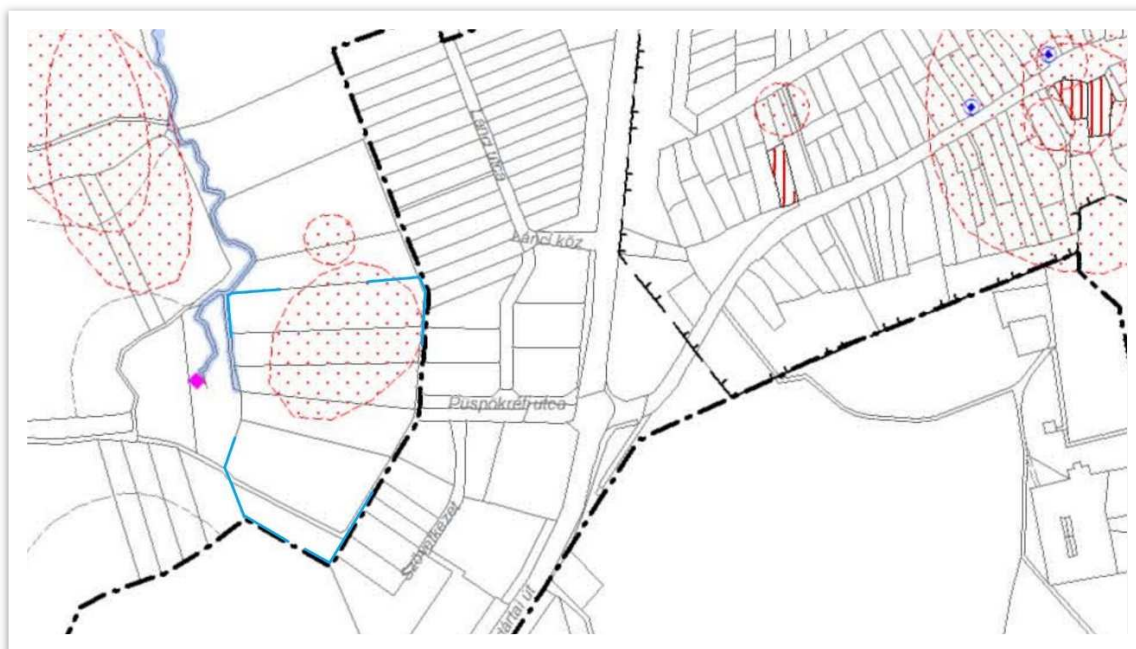
		Jelentős közhasználatú parkolóhely
		Jelentős közhasználatú parkolóház vagy mélygarázs
		Jelentős P+R parkoló (min. férőhely-számmal)
		Országos közforgalmú vasútvonal
		Szintbeni vasúti kereszteződés
		Vasútállomás
		Vasúti megállóhely
		Intermodális csomópont
		Autóbusz-pályaudvar
		Autóbusz-állomás, forduló
		Repülőtér
		Helikopterállomás

KÖZLEKEDÉS – TSZT részlet

ÉRTÉKVÉDELEM, ÖRÖKSÉGVÉDELEM, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A tervezéssel érintett területen sem műemléki védettségű telek, sem épület nem található, ugyanakkor az országos művi értékvédelem kategóriában a Püspökréti utca folytatásában levő gyűjtőút nyomvonalától északra eső területrészekben és a tervezett telkeken „régészeti lelőhely területe” lehatárolás van jelölve.

Ennek értelmében az érintett területrészekben - az építési engedélyezési hatósági eljárások során - a jogszabályok szerinti előzetes régészeti feltárás és szakértői vizsgálat szükséges. Egyéb táj- és természetvédelmi kategória a vizsgált területeken nem található.

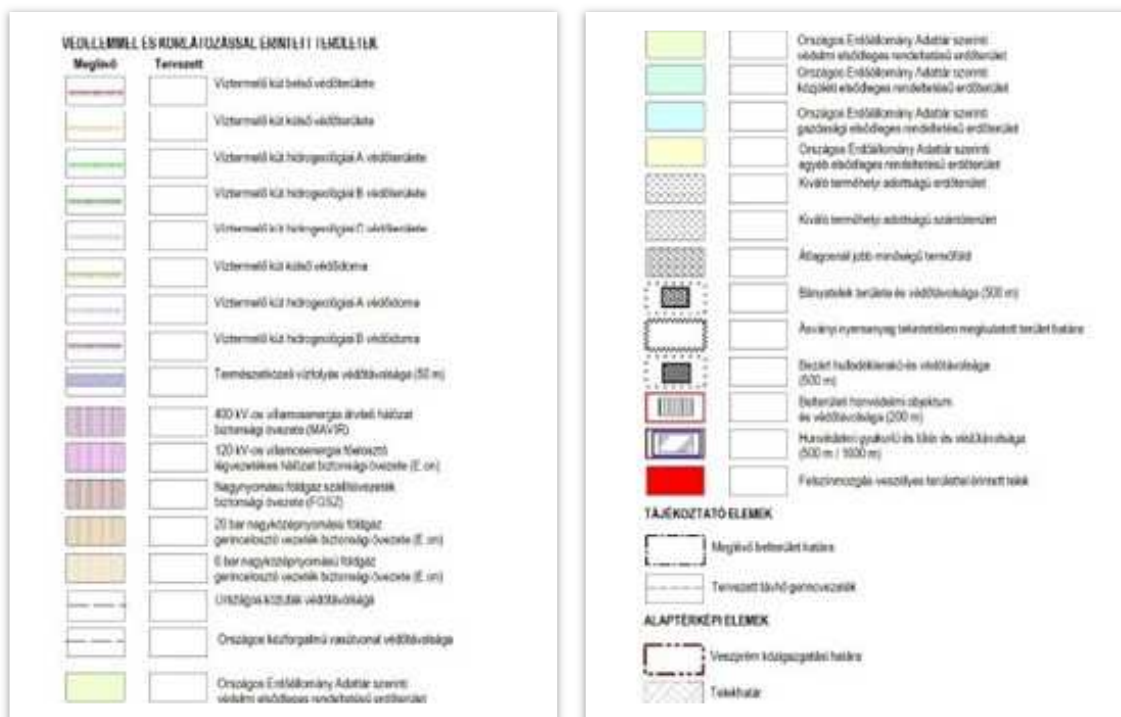
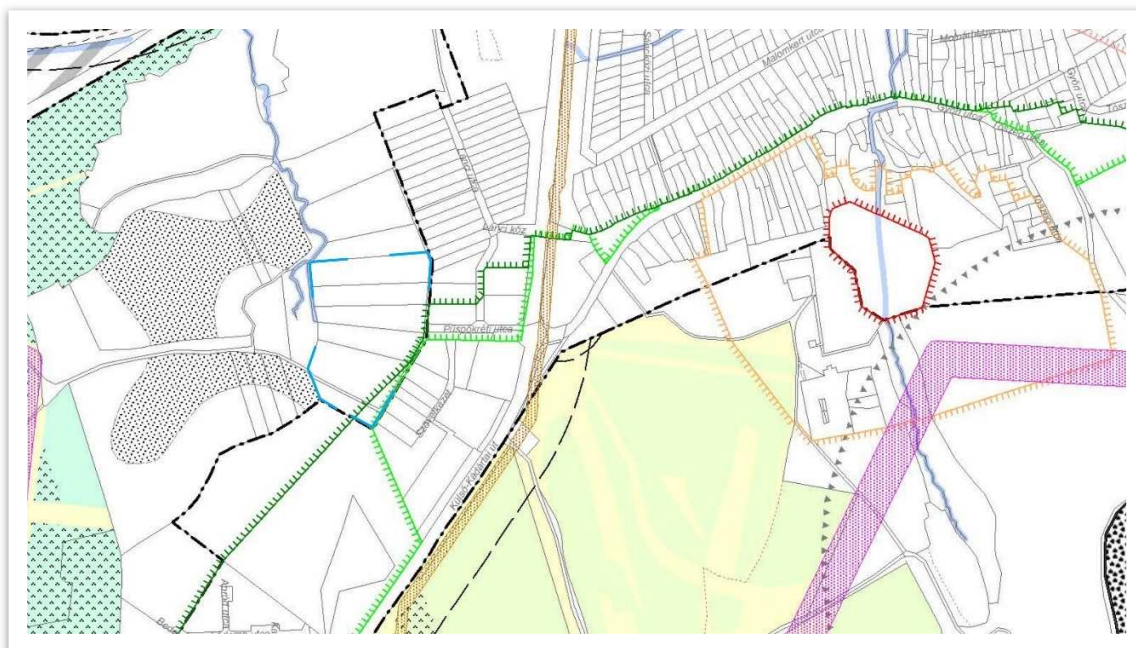


ÉRTÉKVÉDELEM, ÖRÖKSÉGVÉDELEM, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM - TSZT részlet

VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

A telepítési tanulmányterv készítésével érintett terület dél, dél-keleti határán van jelölve a „víztermelő kút hidrogeológiai „A” védőterülete”, míg a délkeleti sarkát kis mértékben érinti a „víztermelő kút hidrogeológiai „B” védőterülete”, így a terület nagy része „C” hidrogeológiai védőövezetbe tartozik, amely nem befolyásolja a terület használatát.

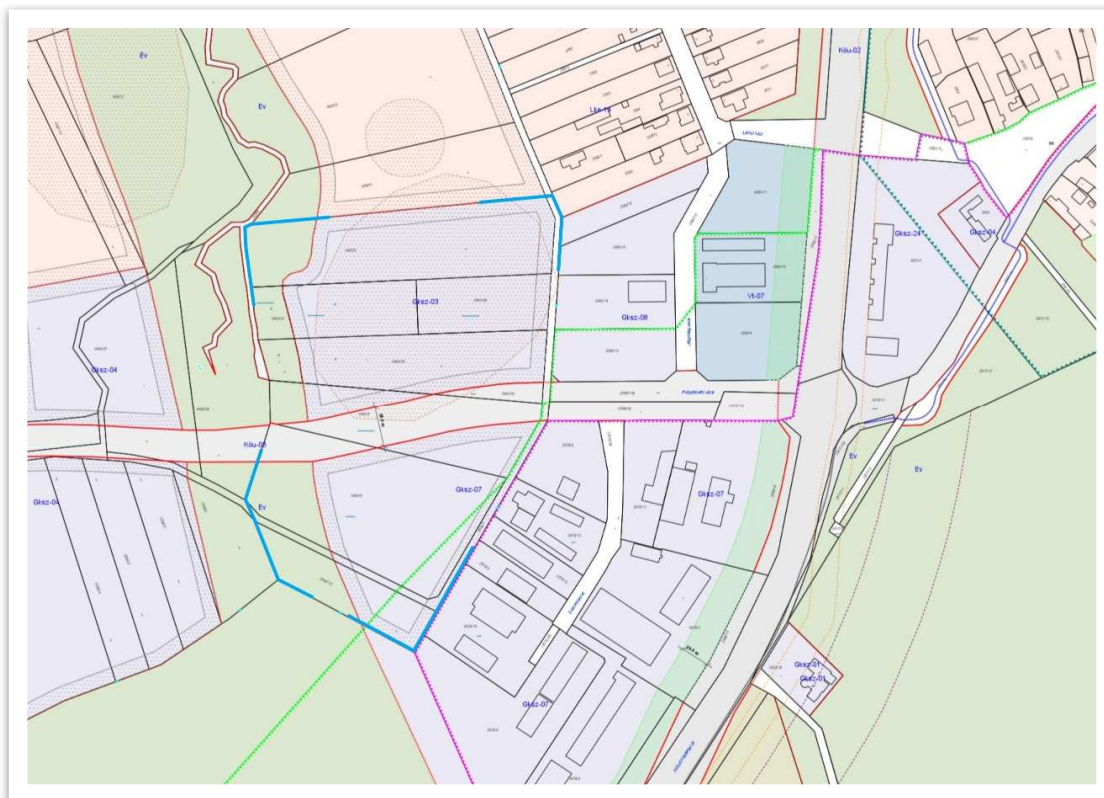
Egyéb korlátozás és védelemi elem nem érinti a területet a korlátozásokat és védelmi elemeket tartalmazó tervlap alapján.



VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK - TSZT részlet

2.1.2. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)

A vizsgált területen a város Szabályozási Tervében a gyűjtőút nyomvonalától északra beépítésre szánt Gksz-03 (kereskedelmi, szolgáltató terület), illetve a nyugatra eső szélén beépítésre nem szánt Ev (védelmi rendeltetésű erdőterület) övezet található. A délre eső terület nagy részén beépítésre szánt Gksz-07, a nyugati részén Ev övezeti előírás van meghatározva.



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

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

Egyéb szabályozási elemek

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

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

T6SZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek azírozása

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

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA – SZT részlet

Mindkét területen különálló tartalékterületi lehatárolás szerepel, amelyet az út szabályozott nyomvonala oszt ketté.

Az úttól északi irányban levő, érintett terület felett további nagy kiterjedésű, beépítésre szánt, Lke-12 jelű, kertvárosias területfelhasználású tartalékterület húzódik, amelynek feltárása részben a Lánci utcáról, részben a tervezési terület keleti oldalán húzódó, önkormányzati tulajdonú keskeny földút kibővítésével létrejövő útról tárható fel a későbbiekben. A területrész nyugati határán a meglevő telkek nyugati részén és a vízfolyást is magába foglaló területrészen védelmi rendeltetésű erdő (Ev) szabályozás van. Az Ev szabályozású területrészen túl a nyugati irányban, a gyűjtőút nyomvonalától északra levő - szintén tartalékterületbe tartozó - területeken kis részben Gksz-04, nagyobb részben Lke-08 övezeti előírások vannak érvényben. Az úttól délre eső területrész Ev besorolásától nyugati irányban, a gyűjtőút nyomvonalától délre eső területrész övezeti besorolása Gksz-04.

2.1.3. HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ELŐÍRÁSAI

A gyűjtőút nyomvonalától északra eső tartalékterület építési övezetei - beépíthető terület:

Gksz-03 – kereskedelmi, szolgáltató övezet - beépíthető terület

(SZ; 1000 m²; 25 %; 7,5 m; 30 %; 25 m; 35 m)

- szabadon álló beépítést tesz lehetővé SZ
- legkisebb kialakítható telekterület 1000 m²
- legnagyobb beépíthetőség 25 %
- legnagyobb épületmagasság 7,5 m
- legkisebb zöldfelület 30 %
- kialakítható telek legkisebb méretei szé: 25 m; mé: 35 m
- kereskedelmi szolgáltató övezeten elhelyezhető funkciók:

- a) nem zavaró hatású gazdasági,
- b) igazgatási, egyéb iroda,
- c) sport,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális
- f) egyéb közösségi szórakoztató
rendeltetésű épület

A gyűjtőút nyomvonalától délre eső tartalékterület építési övezetei - beépíthető terület:

Gksz-07 – kereskedelmi, szolgáltató övezet

(SZ; 1000 m²; 30 %; 7,5 m; 30 %; 25 m; 35 m)

- szabadon álló beépítést tesz lehetővé SZ
- legkisebb kialakítható telekterület 1000 m²
- legnagyobb beépíthetőség 30 %
- legnagyobb épületmagasság 7,5 m
- legkisebb zöldfelület 30 %
- kialakítható telek legkisebb méretei szé: 25 m; mé: 35 m
- kereskedelmi szolgáltató övezeten elhelyezhető funkciók:

- g) nem zavaró hatású gazdasági,

- h) igazgatási, egyéb iroda,
- i) sport,
- j) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- k) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális
- l) egyéb közösségi szórakoztató
rendeltetésű épület

A gyűjtőút nyomvonalától északra és délre eső tartalékterületek nyugati részeinek építési övezete – nem beépíthető terület:

Ev – védelmi rendeltetésű erdőterület övezet

(-; 0 %; 0 m; -; 0 %; -; -)

- védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

A gyűjtőút építési övezete – nem beépíthető terület:

KÖu-03 – közúti közlekedési terület övezet

(-; 0 %; 0 m; 0 %; 0 %; 0 m; 0 m)

- országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe

- az övezeten elhelyezhető funkciók:

- a) műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszerek, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek,
- b) autóbuszváró, hírlapárusító pavilon, közlekedési üzemmel összefüggő rendeltetésű épület és/vagy építmény

Tartalékterülettel kapcsolatos egyéb HÉSZ előírások:

HÉSZ 2. § (2. Értelmező rendelkezések) 12. pontja:

12. Tartalékterület: a Szabályozási Terven lehatárolt, különböző beépítésre szánt területfelhasználási egységekbe sorolt, fizikailag igénybe nem vett terület(ek), ahol az építési övezeti előírások szerinti beépítés előfeltétele a képviselő-testületi döntéssel elfogadott telepítési tanulmányterv.

HÉSZ 47. § (47. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások) (5) bekezdése:

47.§ (5) Tartalékterületek és újonnan beépülő területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyaloglási távolságát figyelembe véve biztosított legyen és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.

A VIZSGÁLT TERÜLETEK SZOMSZÉDSÁGÁBAN LEVŐ TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

A gyűjtőút nyomvonalától északra eső tartalékterülettől északi irányban levő szomszédos tartalékterület építési övezete:

Lke-12 – kertvárosias lakóterület övezet:

(O; 900 m²; 30 %; 4,5 m; 50 %; 18 m; 40 m)

- oldalhatáron álló beépítést tesz lehetővé O
- legkisebb kialakítható telekterület 1000 m²

- legnagyobb beépíthetőség 30 %
 - legnagyobb épületmagasság 4,5 m
 - legkisebb zöldfelület 50 %
 - kialakítható telek legkisebb méretei szé: 18 m; mé: 40 m
 - kertvárosias lakóterület övezeten elhelyezhető fő funkciók:
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális,
 - f) szállásjellegű és
 - g) sport
- rendeltetés

A gyűjtőút nyomvonalától északra eső tartalékterületől keleti irányban levő szomszédos terület építési övezete:

Gksz-08 – kereskedelmi, szolgáltató övezet

(SZ; 2000 m²; 30 %; 7,5 m; 30 %; 30 m; 50 m)

- szabadon álló beépítést tesz lehetővé SZ
 - legkisebb kialakítható telekterület 2000 m²
 - legnagyobb beépíthetőség 30 %
 - legnagyobb épületmagasság 7,5 m
 - legkisebb zöldfelület 30 %
 - kialakítható telek legkisebb méretei szé: 30 m; mé: 50 m
 - kereskedelmi szolgáltató övezeten elhelyezhető funkciók:
 - a) nem zavaró hatású gazdasági,
 - b) igazgatási, egyéb iroda,
 - c) sport,
 - d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális
 - f) egyéb közösségi szórakoztató
- rendeltetésű épület

A gyűjtőút nyomvonalától délre eső tartalékterületől dél-keleti irányban levő szomszédos terület építési övezete:

Gksz-07 – kereskedelmi, szolgáltató övezet

(SZ; 1000 m²; 30 %; 7,5 m; 30 %; 25 m; 35 m)

- szabadon álló beépítést tesz lehetővé SZ
- legkisebb kialakítható telekterület 1000 m²
- legnagyobb beépíthetőség 30 %
- legnagyobb épületmagasság 7,5 m
- legkisebb zöldfelület 30 %
- kialakítható telek legkisebb méretei szé: 25 m; mé: 35 m
- kereskedelmi szolgáltató övezeten elhelyezhető funkciók:
 - a) nem zavaró hatású gazdasági,
 - b) igazgatási, egyéb iroda,

- c) sport,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális
- f) egyéb közösségi szórakoztató
rendeltetésű épület

2.1.4. A TERÜLET SZOMSZÉDSÁGÁBAN LEVŐ TERÜLETEK ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

Az telepítési tanulmányterv készítésével érintett gyűjtőúttól északra eső terület keleti oldalán a Jégvirág utca és Püspökréti utca sarkain levő 2580/9 és 2580/13 hrsz-ú telkeken építőanyag tárolás és raktározás történik. A 2580/14 hrsz-ú telken G-Trade Kft. két szintes iroda- és üzemi épülete található. A szemben levő oldalon, a 2580/10 hrsz-ú telken a Veszp-jég Kft. – jellemzően két szint magasságú adminisztrációs és üzemi épületei találhatók. A beépítések külső megjelenését az ipari tevékenység határozza meg, egybefüggő zöldfelület és növényzet nincs a területeken.



A Jégvirág utca északi folytatásában a Lánci utca mindkét oldala családi házakkal beépített. Az épületek jellemzően földszint + tetőtér beépítésűek. A 82 sz. főútról a lakóterületet a Lánci közről lehet megközelíteni, amelyről a Jégvirág utca északi vége is elérhető. Az utca nyugati oldalán növényzettel takart, beton járólapokból kiépített járda van, az előkertekben itt már több növényzet jelenik meg.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – VESZPRÉM-KÁDÁRTA, PÜSPÖKRÉTI UTCA



A tervezéssel érintett, gyűjtőúttól délre eső területek keleti szomszédságában a Szövetkezet utca kereskedelmi szolgáltató épületei találhatóak. Itt vegyesen jelennek meg a régi épületek, illetve új beépítések. Az építészeti és településképi megjelenés esetleges és nagyon vegyes képet mutat. Az épületek telepítése zsúfolt hatást kelt, sok a vegyes anyaghasználattal megjelenő burkolt telekfelület, növényzet alig-alig jelenik meg a beépítésekben.



A Püspökréti utca körforgalomból való bevezető szakaszán a településképi látvány kedvezőbb, az épületek a telekhatároktól távolabb jelennek meg, a növényzet is jobban érvényesül.



2.1.5. A TERÜLET TULAJDONI VIZSGÁLATA, TELEKVISZONYOK

A tulajdoni vizsgálat az Önkormányzattól kapott adatszolgáltatás alapján, a 2022. júniusi adatok szerint történt. A tulajdonviszonyok az alábbi kategóriák szerint kerültek megvizsgálásra: magán tulajdon (társasház tulajdon) gazdasági társasági, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok.

A vizsgált területet keletről és délről a 0400/1 hrsz-ú vegyes tulajdonú, „kivett közút” megnevezésű és művelési ágú magánút határolja, amely megközelítést biztosít a területtől északra eső területek megközelítéséhez.

A TTT készítésével érintett területen az alábbi ingatlanok találhatóak:

Hrsz.	Telekterület ha.m ²	Terület-használat	Tulajdonos	Megjegyzés
0400/1	3500	kivett út	gazdasági szervezet, osztatlan közös magán tulajdon (3 személy)	E-ON vezetékJog
0400/5	1.0240	legelő	magántulajdon	-
0400/8	7677	kivett - állandó jelleggel tárolásra használt terület	osztatlan közös magán tulajdon (2 személy)	E-ON vezetékJog
0400/9	1.2438	kivett - állandó jelleggel tárolásra használt beépítetlen terület	magántulajdon	E-ON vezetékJog
0400/10	3749	legelő	osztatlan közös magán tulajdon (2 személy)	E-ON vezetékJog
0400/28	3500	kivett - állandó jelleggel tárolásra használt terület	magántulajdon	-
0400/29	9646 (3335) (6311)	kivett - állandó jelleggel tárolásra használt terület legelő	magántulajdon	-
0400/30	654	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	magántulajdon	E-ON vezetékJog
0400/31	1554 (841) (713)	kivett - állandó jelleggel tárolásra használt terület legelő	magántulajdon	-
2580/4	1561	kivett helyi közút (Püspökréti utca)	Veszprém MJV Önkormányzata	E-ON vezetékJog
2580/18	2385	kivett helyi közút (Püspökréti utca)	Veszprém MJV Önkormányzata	E-ON vezetékJog bányászolgalmi TELEKOM vezetékJog

A TTT készítésével érintett terület szomszédságában levő ingatlanok:

Hrsz.	Telekterület ha.m ²	Terület-használat	Tulajdonos	Megjegyzés
0399	3507	kivett patak	Veszprém MJV Önkormányzata	-
0398/1	3635	szántó	osztatlan közös magán tulajdon (2 személy)	-
0400/26	7683	legelő	magántulajdon	-

Egyéb adatok és a térképi megjelenítés a T-06 TELEK ÉS TULAJDON VIZSGÁLAT című tervlapon található.

2.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

2.2.1. GÉPJÁRMŰFORGALOM

A telepítési tanulmányterv készítésével érintett terület gépjárművel történő megközelíthetőségét a Püspökréti utca biztosítja, amely a 82 sz. Veszprém-Zirc-Győr másodrendű főút Kádárta városrészi körforgalmú csomópontjából nyílik, a főút nyugati oldalán. A 82 sz. főút nagy intenzitású helyi- és átmenő teherforgalmat is lebonyolít.

Az érintett tömb kizárólag a 82 sz. útról közelíthető meg. A meglévő és tervezett funkciók elsősorban ipari és gazdasági tevékenységhez köthető üzleti és áruszállítási forgalmat generálnak.

2.2.2. GYALOGOS FORGALOM

A Püspökréti utca gyalogos megközelítése részben megoldott Kádárta felől, illetve a 82 sz. főúton, a körforgalmú csomópont déli oldalán lévő autóbusz megállóhelyektől. Veszprém irányába elválasztott közös gyalog- és kerékpárúton a gyalogos kapcsolat biztosított.

A tervezési területen az ott működő ipari- gazdasági területek miatt a gyalogos forgalmat elsősorban a dolgozói forgalom adja, az ügyfél forgalom jellemzően nem gyalogosan érkezik.

2.2.3. KERÉKPÁROS FORGALOM

A tervezési terület Veszprém irányából elválasztott közös gyalog- és kerékpárúton megközelíthető. A 82 sz. főúttal párhuzamos kerékpáros létesítmény a Püspökréti utcai körforgalmú csomópontban átvezetésre került a főúton és a Püspökréti utcával párhuzamosan, annak déli oldalán kiépítésre került az első útcsatlakozásig.

A tervezési területen az ott működő ipari- gazdasági területek miatt a kerékpáros forgalmat elsősorban a dolgozói forgalom adja, az ügyfél forgalom jellemzően nem kerékpárral történik.

2.2.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A Püspökréti utca megközelítése közösségi közlekedéssel megoldott. A 82 sz. főúton, a Püspökréti utcai körforgalmú csomópont déli oldalán kétoldali autóbusz megállóhely található. A

megállóknál megállnak a helyi közösségi közlekedés 23 és 25 sz. viszonylatai, illetve egyes helyközi viszonylatok is. A gyalogos megközelítése részben megoldott Kádárta felől, illetve a 82 sz. főúton, a körforgalmú csomópont déli oldalán lévő autóbusz megállóhelyektől.

2.3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK

2.3.1. VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS

Ivóvíz ellátás

Jelenleg a területen nincs vízellátás, a tervezett telekalakítás alapján kialakuló beépítés vízellátását a Püspökréti utcában megtalálható, a BAKONYKARSZT Zrt. üzemeltetésében lévő D 110 KPE vízvezeték biztosíthatja, amely a lecsatlakozás pontja lehet.

Szennyvíz elvezetés

A területen jelenleg nincs szennyvíz ellátás és kezelés. A tervezett beépítés szennyvízelvezetésének csatlakozási pontja a Püspökréti utcában található, a BAKONYKARSZT Zrt. üzemeltetésében lévő D 200 KG-PVC szennyvízcsatorna lehet.

Csapadékvíz elvezetés

A területen jelenleg nincs csapadékvíz kezelés és elvezetés, így a keletkezett csapadékvíz vagy elszikkad a területen, vagy a terület nyugati határán lévő vízvezető árokba kerül. A későbbiekben a területről összegyűjtött csapadékvíz befogadását a településrészt ellátó vízvezető árok biztosítja.

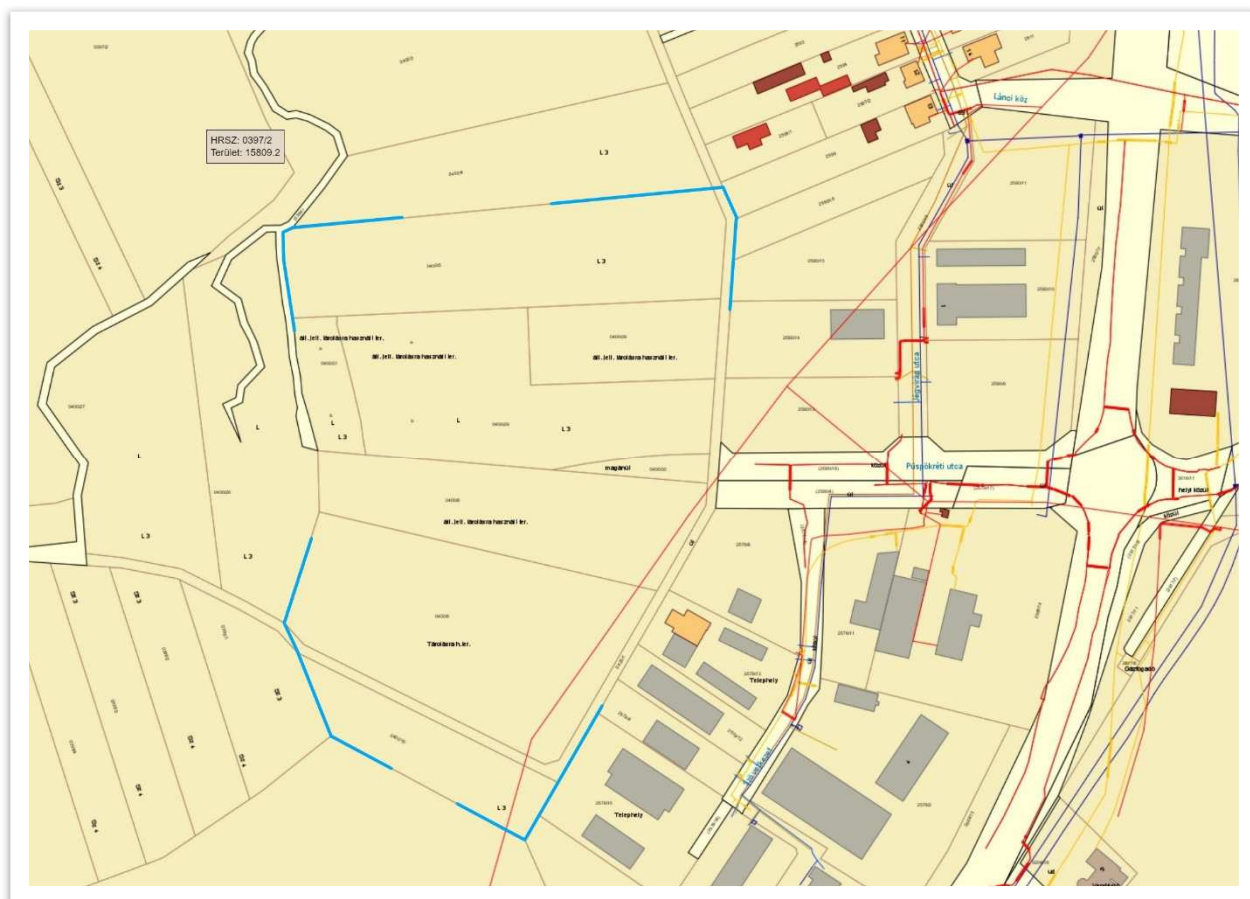
2.3.2. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Az érintett területek mellett jelenleg is működő ipari területek vannak, amelyek villamos közműellátása az E-ON közműhálózatról biztosított. Az energiaellátásnak jelenlegi koncepciója az érintett területek mellett húzódó 35kV-os E-ON középvezetékű hálózatra csatlakoztatott transzformátor berendezéséről történő fogyasztói ellátás. Az E-ON szakembereivel történő egyeztetés alapján a kialakítási javaslatot úgy állítottuk össze, hogy a meglévő energiaellátási koncepció továbbra is megmaradjon és a hálózati elemek üzemeltetése közterületről megoldható legyen.

További egyeztetések alapján vizsgáltuk a közvilágítás kialakításának lehetőségét, melyet a Püspökréti utcában található közvilágítási hálózatról lehet megoldani. A fejlesztési javaslatok pontos kialakítását a következő pontban, illetve a rajzi munkarészben részletezünk.

2.3.3. GÁZELLÁTÁS

A A Püspökréti utca bevezető szakaszán van kiépített gázvezeték hálózat, amely a Szövetkezet utcába is biztosítja a gázellátást, a volt ipari szövetkezet területén keresztül.



EGYESÍTETT KÖZMŰTÉRKÉP – térinformatika

Jelmagyarázat:

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

2.4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A tervezéssel érintett területen a településrendezési tervben beépíthető területfelhasználásban levő területrészekben az elmúlt időszakban tereprendezési munkákat végeztek, amely során a humuszt és a fedő növényzetet eltávolították a területről. A nyugati részekben a növényzet és az eredeti terep változatlan formában megmaradt. A gyűjtőút északi oldalának nyomvonalát a helyszínen kitűzték és a tereprendezés során figyelembe vették. A déli oldalon – a szabályozási szélesség területén belül - rézsút alakítottak ki a jelenlegi használathoz. Az út nyomvonalának végleges kialakításakor a déli oldali tereprendezést az út részletes terveinek megfelelően alakítják ki.

A gyűjtőút nyomvonalától délre eső területrészen buszok és gépjárművek tárolására alkalmas murvázott felületet alakítottak ki, amelynek megközelítéséhez ideiglenes aszfaltozott út nyomsávot építettek ki. A BALATON RÉ-BUSZ Kft. üzemi épületeit erről a szomszédos területről is meg lehet közelíteni.

A volt ipari szövetkezet területének felosztása után kialakult telkeken részben a meglevő, megmaradó épületek eredeti beépítése, részben az új épületek telepítése határozza meg a környezetet. A jellemzően ipari épületekkel beépített telkeken - néhány kisebb kivételtől eltekintve - nincs tervezetten kialakított zöldfelület. A beépített területeken meglevő és látható növényzet nagy része spontán alakult ki.

2.5. ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

A vizsgált területen és környezetében sem országos, sem pedig helyi védettségű érték nem található. A gyűjtőút nyomvonalától északra eső területen régészeti terület van jelölve, amely alapján a hatósági eljárások során, a vonatkozó jogszabályok szerinti vizsgálat és feltárás és hatástanulmány elkészítése szükséges.

1. A TERÜLET FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

3.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

A TTT készítésével érintett terület jelenlegi telekszerkezetében a területet keleti-nyugati irányban átszelő gyűjtőút - szabályozási tervben 28 m-es szabályozási szélességgel jelölt – nyomvonala előrevetíti a terület telkeinek átalakítását. A tulajdonosok korábban már olyan telekalakításokat hajtottak végre, amelyek részben figyelembe vették a szabályozási tervben szereplő előírásokat.

A gyűjtőút SZT szerinti nyomvonala alapvetően két részre osztja az érintett tartalékterületet, így a telekosztásokat is ez alapján lehet végrehajtani. Ennek megfelelően az északi részen három önálló telek, míg a déli részen két önálló telek alakítható ki a tulajdonviszonyok figyelembevételével, a tulajdonosok közti megegyezés alapján. A fejlesztési javaslat alapján a további telekalakítások során a gyűjtőút területe külön földrészletként lesz leválasztva. A nyugati és délnyugati részen jelölt övezeti határvonalakat a telekalakítások során szintén figyelembe kell venni és az így kialakuló Ev szabályozású területrészeket a beépíthető telekrészekről le kell választani, valamint egy-egy északi és déli részre osztva egységes területként kell kialakítani.

A feltáró úttól északra eső területeket a több tulajdonos birtokában levő 0400/1 hrsz-ú, 5 m szélességű magánút 14 m-es szélességre történő felbővítésével lehet feltárni. Ez a belső út – a Lánci utca összekötésével - alkalmas az északra eső kertvárosias lakóterületi szabályozású tartalékterület későbbi feltárására is.

A déli területrészen belső út kialakítására nincs szükség, mert a két kialakítandó telek a gyűjtőútról feltárható és megközelíthető. Ennek megfelelően nincs szükség a 0400/1 hrsz-ú magánút gyűjtőúttól délre eső nyomvonalára, így annak területe beintegrálható a két déli telek területébe.

A beépítési javaslatban a kereskedelmi, szolgáltató terület övezeti előírásai alapján az alábbi fejlesztési elképzelések és funkcionális igények merültek fel:

- a) üzemi épületek, csarnokok,
- b) adminisztrációs- és szociális épületek,
- c) kereskedelmet, árusítást biztosító épületrészek,
- d) szerviz szolgáltatásra alkalmas épületek
- e) fedett-nyitott tárolóhelyek, zárt raktár épületek, nyitott raktározási felületek

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

3.2.1. A TERÜLET SZERKEZETE, TELEKALKÍTÁSI JAVASLATOK

Az SZT előírásai alapján a jelenlegi terület súlypontjában kerül kialakításra a Püspökréti utca folytatásában húzódó gyűjtőút, amely a teljes beépítés fő szerkezeti elemét alkotja.. A telekszerkezet ennek megfelelően megváltozik, amely során a 0400/8 hrsz-ú terület nagy része a 28 m szélességgel kiszabályozott gyűjtőút területét képezi. A további telkek telekalakítási javaslata a szabályozási előírások figyelembevételével történik.

A gyűjtőúttól északra eső három telek legnagyobb beépíthetősége 25 %, míg a déli két ingatlané 30 %. Az egyéb beépítési adatok megegyeznek mindkét területrész esetében. A nyugati oldalon az SZT övezeti határvonalának figyelembevételével a védelmi rendeltetésű erdőterület övezeti besorolású területek külön ingatlanként kerülnek kialakításra, olyan módon, megközelítésük a gyűjtőútról történik.

A fentiek szerint - az előzetes telekalakítási javaslatok alapján - az alábbi földrészek kerülnek tervezetten kialakításra:

Gyűjtőúttól északra eső területek		
Tervezett hrsz	Tervezett terület m ²	HÉSZ övezeti előírás
0400/5	7 939	Gksz-03
0440/33	3 229	Gksz-03
0400/34	10 599	Gksz-03
0400/32	1 818	14 m széles feltáró út
0400/35	4 086	Ev
északi összes terület	27 671	
0400/36	5 555	KÖu-03 gyűjtőút
Gyűjtőúttól délre eső területek		
Tervezett hrsz	Tervezett terület m ²	HÉSZ övezeti előírás
0400/38	2 331	Gksz-07
0400/39	11 929	Gksz-07
0400/40	4 047	Ev
déli összes terület	18 307	
ÖSSZES TERÜLET	51 533	

A terület felosztásánál az északi területrészen 14 m-es és alternatívaként 12 m-es szélességű magánútról nyíló három telek alakítható ki. Az út szélességét a részletes tervezés során a közmű ellátás figyelembevételével lehet pontosan meghatározni. (A telkek feltüntetett mérete a nagyobb szélességű közlekedési felület alapján került meghatározásra.) Az így létrejövő magánutat - megfelelő szabványos kiépítés esetén – lehetőség lesz önkormányzati fenntartásba átadni.

A telekalakítási javaslatok a T-07 TELEKALAKÍTÁSI JAVASLAT című tervlapon láthatóak.

3.2.2. TERÜLETHASZNÁLAT, FUNKCIÓK

A tulajdonosok szándékának megfelel a szabályozási előírásokban szereplő Gksz területhasználat. Alapvetően gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és tárolási célú funkciókat kívánnak kialakítani, a hozzátartozó adminisztrációs- és szociális részekkel együtt. Ennek megfelelően jellemzően kétszintes iroda- és kiszolgáló épületrészek készülnek különálló fejépületként, vagy nagyobb fesztávú, nagy belmagasságú csarnoképületbe integrálva.

A parkolók és belső ügyfél és gazdasági forgalom nagyobb teherbírású burkolt felületen történik, gyepárcsosan kialakított parkolókkal. Nagyon fontos a jó minőségű zöldfelületek kialakítása, amelyek biztosítása a kevés termőtalajjal rendelkező területen kihívást jelent. Különös gondot kell fordítani a parkolóhelyek mellett árnyékot adó lombos fák telepítésére.

A teljes beépítés az infrastruktúra kialakítása, közműellátási javaslatok a T-08 ÁTNÉZETI HELSZÍNRAJZ – GENPLAN című tervlapon láthatóak.

3.2.3. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS

Az egyes kialakítandó telkek beépítését a HÉSZ előírásai alapján kijelölt építési hely, a kedvező tájolás, takarékos telekhasználat és parkoló elrendezés határozza meg.

A kisebb – az úttól délre eső telek esetében, meglehetősen szűkösek a lehetőségek a leendő úttól kialakult nagy szintkülönbség miatt, így ebben az esetben kisebb és tömegében jobban megmozgatott épület építésére van lehetőség. A jóval nagyobb - buszok tárolására, szervizelésére szánt – az út déli szakasza felől megközelíthető ingatlan is, a gyűjtőúttól 2,5-3 m magasan helyezkedik el. A gépjárművel történő megközelítése a gyűjtőútról történik és az út felől építhető be épületekkel, amely városképi szempontból is kedvezőbb megjelenést eredményezhet. A telek belsejében nagy szabad terület áll rendelkezésre a nagyméretű gépjárművek tárolására. A telek közvetlen összeköttetését a Szövetkezet utca felől megközelíthető telephellyel, valamint a meglévő szerviz- és adminisztrációs épülettel biztosítani kell.

Az úttól északra eső három telek megközelítése alapvetően a magánút felbővítésével kialakuló útról történik. Az út végleges teljes szélességétől (12, vagy 14 m teljes szélesség) függően a telekméreteket a megadotthoz képest változhatnak. Az út felől 5 m-es előkert megtartásával, elől jellemzően iroda, szociális blokk kerülhet kialakításra, amelyet az oldalkertben elhelyezett parkolóból lehet elérni. A gazdasági forgalom ugyanazon a ponton lép be, ahol a személyforgalom. A telek hátsó felében történhet a szabadtéri és fedett-nyitott tárolás. A takarékos telekhasználat érdekében a teherforgalom és személyforgalom – a telek első felében - azonos területen bonyolódik, azonban a nagyobb méretű gépjárművekkel, kamionokkal történő

teherforgalmat célszerű időben a személyforgalomtól elkülöníteni. A gyűjtőút melletti északi telek saroktelek, így a fő forgalmi útról való megközelítés is biztosítható, ennek megfelelően lehetőség van a személy és teherforgalom térbeli elválasztására is.

A beépítési javaslat tartalmazza a HÉSZ előírásai szerinti legkisebb zöldfelület kialakítására vonatkozó javaslatokat is, amelyek alapján a telekhatárok mentén – jellemzően az építési helyen kívül – háromszintű növényzet telepítésére van lehetőség. Ez a megoldás jól választja el egymástól az ingatlanokat, takarja a tárolási tevékenységeket és településképi szempontból is jó módon kezeli a jellemzően egyszerű kialakítású ipari-, gazdasági épületek látványát.

A tervezett beépítés - a legfontosabb beépítési adatokkal együtt – T-09 BEÉPÍTÉSI JAVASLAT tervlapon található.

3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

3.4.1. GÉPJÁRMŰFORGALMI FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A telepítési tanulmányterv a vonatkozó szabályozást nem javasolja módosítani, így a tervezési terület megközelítése továbbra is a 82 sz. főúton lévő körforgalmú csomóponton keresztül lehetséges. A Püspökréti út Köu-3 besorolását, helyi gyűjtőútként épül ki, a gyűjtőútnak megfelelő műszaki előírások és a HÉSZ-ben szereplő eseti előírások alapján.

A hatályos szabályozási terv alapján a Püspökréti utca folytatásában kiszabályozott útvonal a Veszprém, északkeleti útgyűrű, Aradi vértanúk úti körforgalmú csomópontba torkollik. Az útvonal kiépítése a fejlesztési elképzelés szerint a későbbiekbe történik meg, így feltételezhető, hogy a Püspökréti utca továbbra is zsákutcás kialakítással üzemel.

A tervezett 7.00 m széles út mellett kétoldali 2.00 m széles zöldsáv készül. Az északi oldalon 1.50m széles járda helye biztosított, melyet széles zöldsáv követ a telekhatárokig. A déli oldalon az út melletti zöldsáv mellett – a HÉSZ előírásainak megfelelően – kerékpárút és attól zöldsávval elválasztott járda épül.

A Püspökréti utcán és az arról északi irányba nyíló kiszolgáló úton parkolóhelyek nem létesülnek. A parkolás minden új ingatlan esetében saját telken kerül megoldásra. A tervezett új telekosztások kapubehajtói közvetlenül a Püspökréti utcára, illetve az északi irányban 14 m szélességgel kialakított magánútról nyílnak.

3.4.2. GYALOGOSFORGALOM KIALAKÍTÁSA

A fejlesztéssel érintett területen a tervezett utak mellett gyalogos létesítmények épülnek, megteremtve a kapcsolatot a 82 sz. főút irányába.

A járdák minden esetben az úttal párhuzamosan, attól – vagy a kerékpárúttól – zöldsávval elválasztva készülnek, egységesen 1.50 m szélességgel.

3.4.3. KERÉKPÁROS FORGALOM KIALAKÍTÁSA

A meglévő kerékpáros létesítményhez igazodva a Püspökréti utca déli oldalán – a HÉSZ előírásainak megfelelően - önálló vonalvezetésű kerékpárút kerül kijelölésre, megteremtve a kapcsolatot a tervezett iparterületekhez és a közlekedési hálózat későbbi folytatáshoz is.

3.4.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS KAPCSOLATAI

A közösségi közlekedés tekintetében a fejlesztéssel érintett területen egyelőre változás nem várható, a közösségi közlekedési viszonylatok továbbra is a meglévő útvonalakon közlekednek, így azonban a közösségi közlekedéssel való megközelítés továbbra is biztosított. Az autóbusz megállóhely távolsága az attól legtávolabbi tervezett ingatlantól is csupán 550 m.

3.5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

3.5.1. VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Ivóvíz- és tűzivíz ellátás

A Püspökréti utcában meglévő D 110 KPE vízvezetékéről leágazó, tervezett gerincvezeték hossza 282.0 m D 110 KPE (tűzcsap bekötéssel). A tervezett szakaszon 5 db bekötés létesül, melyek hossza összesen 32.0 m D 110 KPE. A tervezett vezetékszakaszon 2 db NA 100 földfeletti tűzcsap kerül kiépítésre. A tervezett vízigényt az ingatlanok esetén ingatlanonként 20 fővel és 50 l/fő/nap vízfogyasztással számítva 5.0 m³/nap-ban határozzuk meg. Óracsúcsként az átlagos napi vízmennyiséget 30 százalékkal számítva az órai csúcsfogyasztás 2.0 l/s-ra adódik. Az egyidejűséget is beleszámítva 3.0 l/s vízigényt vettünk figyelembe. Az érvényben lévő jogszabályok értelmében az új hálózat megfelelő pontjaira földfeletti tűzcsap beépítése szükséges. A szükséges vízmennyiség tűzivíz szempontjából 10 l/s, amelyet a tervezett rendszerből kinyerhetünk. A tervezett rendszer legmagasabb pontja 215.00 m Bf. magasságon van. A települési ellátó hálózat magastárolója pedig 253.62 m Bf túlfolyószinttel rendelkezik. Az ellátandó területen várhatóan 3.0-4.0 bar víznyomások fognak kialakulni.

Szennyvíz elvezetés

A Püspökréti utcai meglévő gravitációs csatornába csatlakozó gravitációs szennyvíz csatorna hossza 51.0 m D 200 KG-PVC. A tervezett 2 db új gravitációs bekötés hossza 35.0 m D 160 KG-PVC. A tervezett szakaszon összesen 1 db NA 100 beton akna készül. A tervezett szakaszba köt a tervezett 280.0 m D 90 KPE szennyvíz nyomóvezeték és 3 db házi szennyvízátemelő. A területen lévő 3 ingatlan szennyvízelvezetése nem lehetséges gravitációsan, ezért szükséges a nyomott szennyvízcsatorna létesítése.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezett területről 0.35 ha területtel számítva (csak a tervezett út területe) 100 l/s csapadék keletkezik (300 l/s/ha (4 éves gyakoriságú, 10 perces mértékadó csapadék), melyet a tervezett csatornák képesek elvezetni. A meglévő befogadót nem vizsgáltuk.

A tervezett csapadékvízcsatorna a leendő út feltételezett mélypontján halad. A tervezésnél nem számoltunk a kialakult ingatlanokról összegyűlt csapadékvíz befogadásával, itt törekedni kell a burkolaton és épületek tetőzetén keletkezett vizek gyűjtésére és a zöldfelületekre való kiöntözésére, hogy csak a túlfolyásból létrejövő csapadék elvezetésére legyen szükség. A gravitációs csapadékvíz csatorna hossza 610.0 m D 315 KG-PVC. A tervezett szakaszon 20 db NA 100 beton nyelőakna készül.

A csapadékvíz kezelés és elvezetés részletes tervezés során figyelembe kell venni, hogy a tervezéssel érintett terület délkeleti sarka a „B” jelű, a többi területrész a „C” jelű hidrogeológiai védőterületen helyezkedik el.

3.5.2. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Erőátviteli hálózat

Egyeztetések alapján a tanulmánytervben érintett területek villamosenergia ellátása a 35kV-os hálózatra épített 35kV/0,4kV-os oszloptranzformátorról történhet. A kialakítás egy új közterületre állított acél oszloppal lehetséges, amelyre telepítésre kerülne az oszloptranzformátor (továbbiakban OTR). A meglévő 35kV-os hálózat leágazó oszlopán kerülhet kialakításra a középfeszültségű oszlopkapcsoló, amely biztosítani tudja a hálózati hiba esetén a kialakított rendszer teljes leválasztását a 35kV-os rendszerről. A 400kVA teljesítményű OTR állomás alá telepített 0,4kV-os méretlen elosztószekrényből induló hálózati kábelekre telepített elosztóberendezésekről (továbbiakban ELO) nyílna lehetőség a területek ellátására. Az ELO szekrényekből külön igénybejelentés alapján kifizetésű csatlakozókábeleken keresztül kapnak energiát a rendszerengedélyes mérőhelyek, amelyekkel megvalósulhat a fogyasztói csatlakozás. Az ismert tulajdonosi igények alapján a rajzi munkarészben felvázoltuk egy lehetséges kialakítás vázlatát, amelynek jóváhagyása az E-ON illetékes kollégáival megtörtént. A pontos hálózati kialakítást a véglegesített igényeket tartalmazó E-ON csatlakozási dokumentumok alapján lehet majd megtervezni és az elkészített kiviteli tervek alapján lehet kivitelezni. A kiviteli terveket az E-ON illetékeseivel jóvá kell hagyatni a kivitelezés előtt.

Közüvilágítási hálózat

Az érintett területek mellett lévő útszakaszok típusainak figyelembevételével a megvilágítást és a biztonságos közlekedést biztosító világítást két típusra osztottuk. A Püspökréti utcát a közúti jellegéből adódóan csak a közvilágítási hálózatról lehet megvilágítani. Az utca körforgalomhoz közelebb eső részénél meglévő oszlopsorról a jelzett igény kielégíthető a közvilágítási hálózat kibővítésével. A tanulmányterv rajzi munkarészén ábrázoltuk a kialakítás lehetőségeit. A pontos lámpaoszlop mennyiséget a közvilágításra vonatkozó szabványok és rendeletek alapján számított és megtervezett kiviteli terv alapján kell meghatározni.

Térvilágítás

A Püspökréti utcára merőleges utca magántulajdonban létesül. A magántulajdoni jellege miatt északi irányban a közvilágítás nem alakítható ki, így itt a biztonságos megvilágítást térvilágítással kell megoldani. A kialakított térvilágításnak - a közforgalom használata miatt - minden előírásában és műszaki tartalmában meg kell egyeznie a Püspökréti utcában megvalósított közvilágítással. A térvilágítás energiaellátásához külön kell igényelni egy mérőhelyet, amelyet az OTR közelében javasunk elhelyezni. A mérőhelyből induló kábelről kell a biztonságos térvilágításhoz szükséges kandelábereket ellátni.

Mind az erőátviteli hálózat kialakításánál, mind a világítási hálózat kialakításánál figyelembe kell venni az érvényes jogszabályokat és szabványokat. Fontos szempont, hogy a kifizetésű kábelek típustól függetlenül, lehetőleg azonos kábelárakban legyenek elhelyezve, de a gyengeáramú és egyéb közmű rendszerektől a jogszabályokban leírtaknak megfelelően legyenek elkülönítve, elválasztva.

Az átnézeti térképen jelölt, villamos energia fejlesztésére adott javaslat egy lehetséges tanulmánytervi anyag, amely egyeztetve lett az Áramszolgáltatóval, viszont kivitelezni csak kiviteli terv alapján lehetséges.

Gyengeáramú ellátás

A meglévő ipari területen lévő távközlési rendszerről a tanulmánytervi ingatlanok gyengeáramú ellátása biztosítható. Csatlakozási lehetőséget biztosító hálózat kialakítása az előző pontokban tárgyalt 0,4kV-os rendszerrel párhuzamosan kialakított védőcsőhálózaton keresztül lehetséges. A kialakításnál figyelni kell az eltérő feszültségű rendszerek szabványos elválasztására és keresztezésére.

3.5.3. GÁZELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezéssel érintett területen a gázvezeték a Püspökréti utcából kiépíthető az E-ON szolgáltatóval történő megállapodás és általuk meghatározott műszaki paraméterek figyelembevételével. A nyomvonal a gyűjtőút és feltáró út teljes szélességében levő zöldsávban kialakítható, amely az átnézeti helyszínrajzon – egy lehetséges megoldás formájában – feltüntetésre került.

Az utak kialakítása, valamint a közmű fejlesztési elvi javaslatok a T-08 ÁTNÉZETI HELSZÍNRAJZ – GENPLAN című tervlapon láthatóak.

3.6. ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT

A telekalakítások után kialakult ingatlanok beépítése során kiemelt figyelmet kell fordítani a helyi szabályozás által előírt nagyságú zöldfelületek biztosítására. A nagy szabad tárolófelületek biztosítása mellett – különösen a telekhatárok mentén - fenntartható háromszintű növényzet telepítését indokolt megvalósítani. A fa és bokrok ültetését - szükség esetén - megfelelő mélységű talajcserével kell megoldani. Fontos, hogy a parkolókhöz előírt mennyiségű lombos fa telepítését kiemelt figyelemmel végezzék, fenntartható megoldásokkal.

A tetőkről és burkolt felületekről a csapadékvíz célszerű és szükségszerű összegyűjteni és a zöldfelületen kiöntözni annak érdekében, hogy ne terhelje a víz- és csapadékvíz hálózatot és biztosítsa a növényzet fenntarthatóságát.

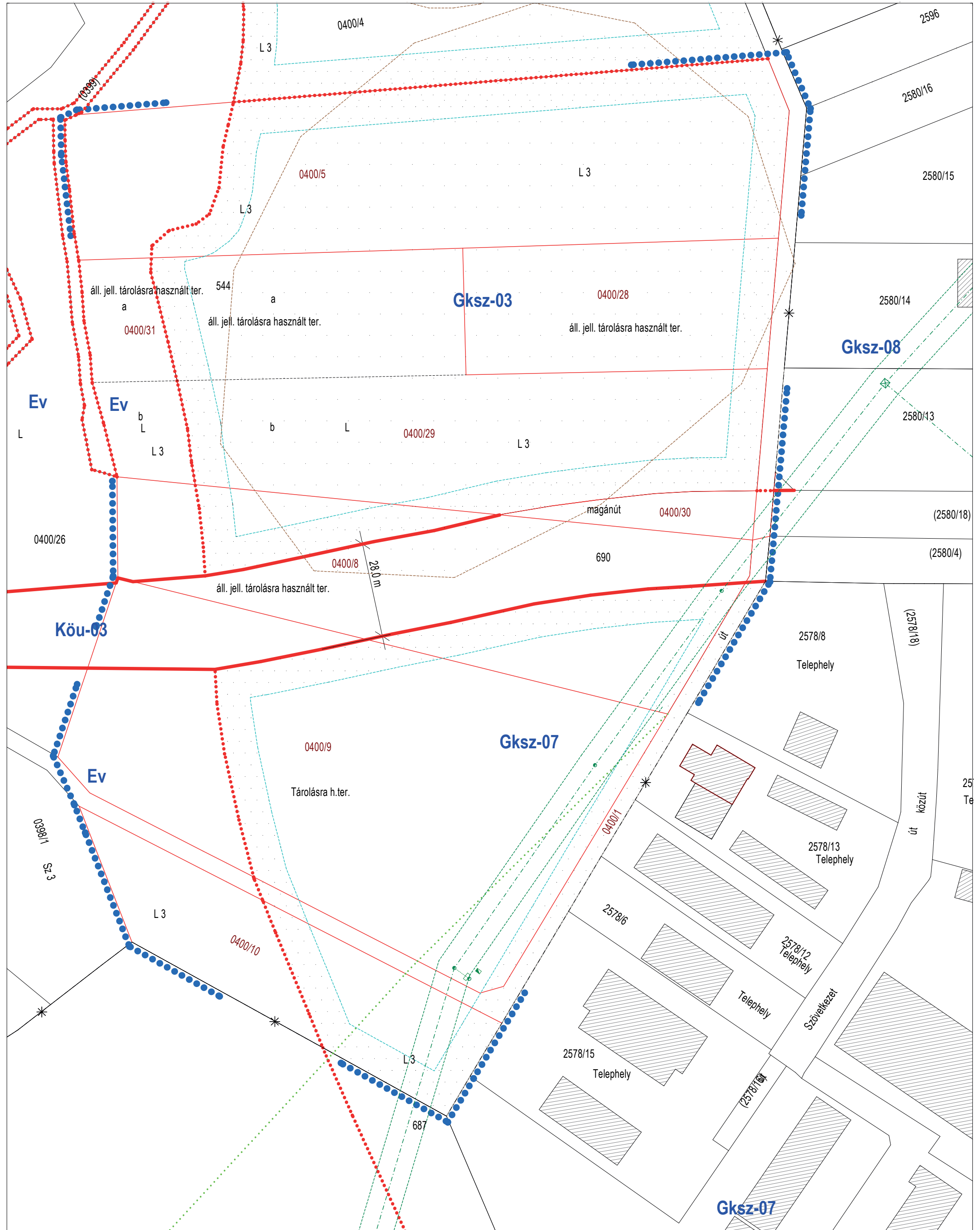
A telkeken kialakuló belső közlekedési felületekről az összegyűlt csapadékvíz – megfelelő kezelés után – szintén indokolt telken belül összegyűjteni. A parkolók felületét fenntartható, az igénybevételt jól tűrő, gyeprácsos megoldással célszerű kialakítani, amely egyben biztosítja a csapadékvíz elszikkadását is.

A gyűjtőút, belső feltáró utak és járdák mentén az előírásokban meghatározott méretű, fenntartható méretű zöldsávot kell biztosítani, amelyek őshonos, jól és gazdaságosan kezelhető, lombos fákkaal beültethetőek. A közművek elhelyezésénél ügyelni kell arra, hogy lehetőség szerint a növényzet beültetésére szánt zöldsávok szabadon maradjanak

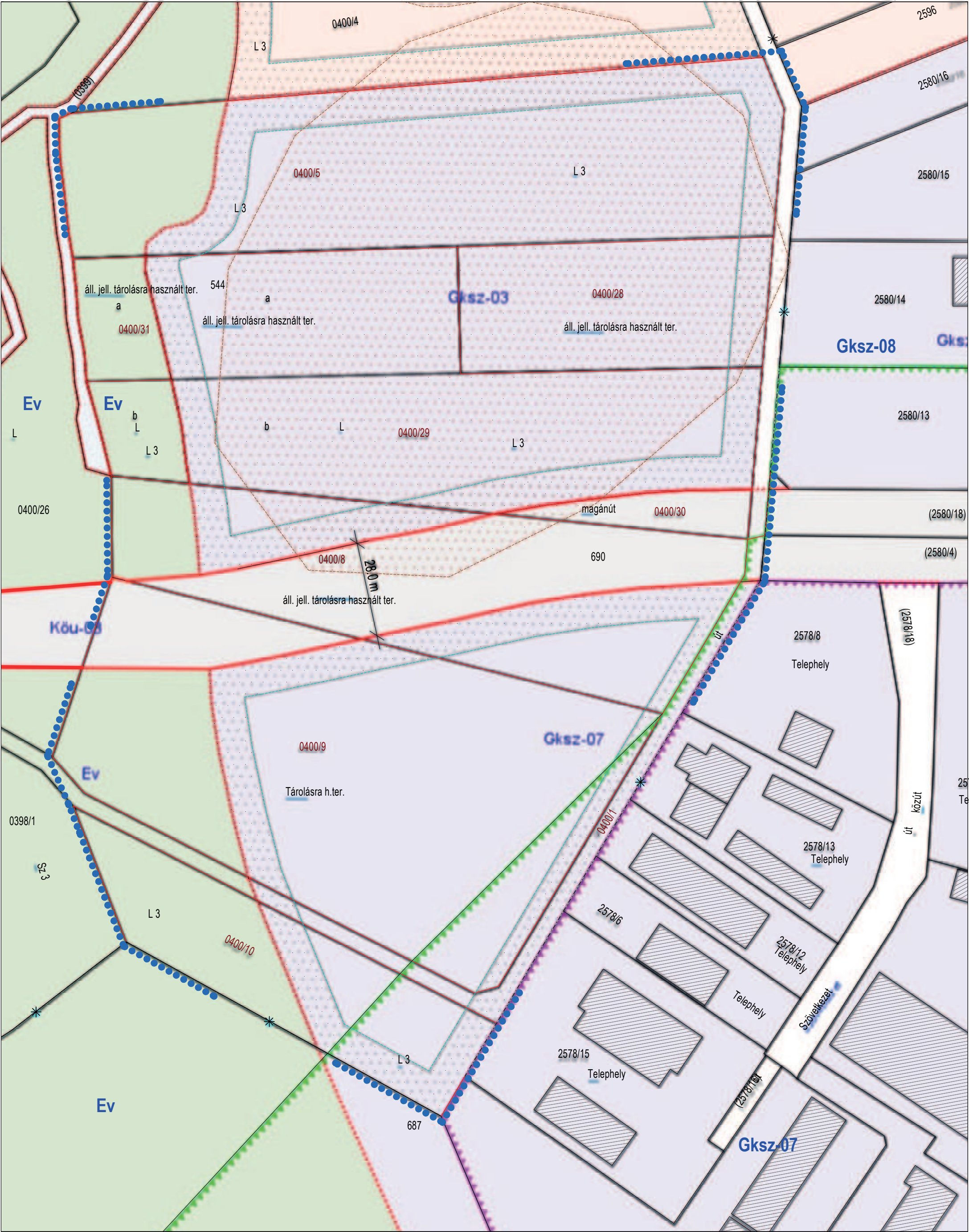
3.7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI - rövid összefoglaló

A területen és környezetében örökségi- és környezeti érték - a vizsgálatokban is leírtak alapján – nem található. Az új beépítéseknél törekedni kell a terület nyugati oldalán húzódó vízelvezető árok (patak) környezetének óvására, a mellette és körülötte levő növényzet fenntartására.

A területről kiváló panoráma nyílik a Bakony déli oldalára, ezt a beépítések és épületek kialakításánál fontos figyelembe venni. A helyi építési szabályzatban és a településképvédelmi előírásokban leírtak betartásával és betartatásával, a telekhasználat rendezettségével és megfelelő nagyságú és minőségű zöldfelület kialakításával az új beépítések jobb környezeti megjelenést biztosíthatnak a volt ipari szövetkezet területén történt – sok esetben kényszerű- és ad hoc – fejlesztéseknél.



	tervezéssel érintett terület		Gksz-03 építési övezetek jele		korábban megszűnt telkhatár		elektromos légezeték
	az érintett telkek határai		tartaléktérületi lehatárolás		szabályozási vonalak		elektromos légezeték védőtávolsága
	0400/9 az érintett telkek helyrajzi számai		régészeti területi lehatárolás		övezeti határvonalak		elektromos légezeték oszlopai
	környezetben levő épületek		megszüntetendő belterületi határ		elektromos légezeték		



●●●●● tervezéssel érintett terület	— övezeti határvonalak	gyűjtőút területfelhasználás	— — — — — régészeti területi lehatárolás
— az érintett telkek határai	... szabályozási vonalak	— — — — — egyéb utak területfelhasználás	--- * --- megszüntető belterületi határ
0400/9 az érintett telkek helyrajzi számai	gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználás	— — — — — védelmi erdő területfelhasználás	▲▲▲▲▲ "A" hidrológiai védőterület határa
Gksz-03 építési övezetek jele	— kertvárosias területfelhasználás	— — — — — tartálékterületi lehatárolás	▲▲▲▲▲ "B" hidrológiai védőterület határa



●●●●●

tervezéssel érintett terület

—

az érintett telkek határai

0400/9

az érintett telkek helyrajzi számai

megelevő épületek kontúrjai

Gksz-03

építési övezetek jele

tartalékterületi lehatárolás

régészeti területi lehatárolás

*

megszüntetendő belterületi határ

korábban megszűnt telekhatár

szabályozási vonalak

.....

övezeti határvonalak

.....

"B" hidrogeológiai védőidom határa

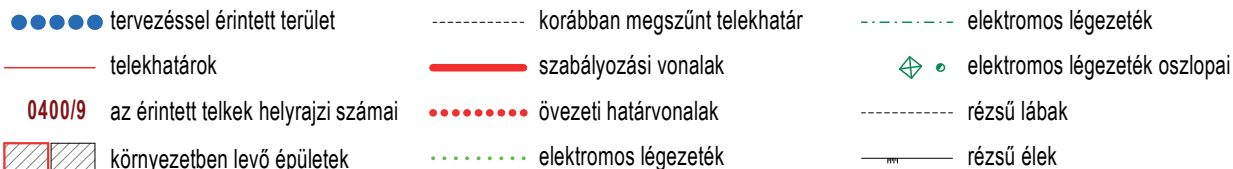
ORTOFOTÓ RÉSZLET (GOOGLE)

2022.06.

M=1:1000

VESZPRÉM, PÜSPÖKRÉTI UTCA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV T-03





- | | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| — víz vezeték hálózat | — gázvezeték hálózat |
| — elektromos légvezeték hálózat | — szennyvízvezeték hálózat |
| — elektromos földkábel hálózat | — telefon légkábel |
| — csapadékvíz vezeték hálózat | ● ☒ elektromos légvezeték oszlopok |



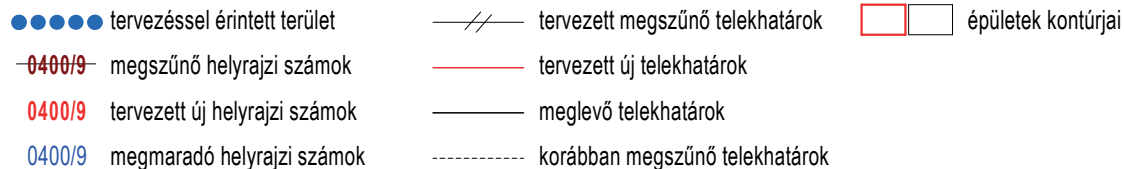
- tervezéssel érintett terület
- az érintett telkek határai
- 0400/9 az érintett telkek helyrajzi számai
- ▨▨▨▨ környezetben levő épületek

- Gksz-03** építési övezetek jele
- ▨▨▨▨ tartálékterületi lehatárolás
- ▨▨▨▨ régészeti területi lehatárolás
- *--- megszüntetendő belterületi határ

- korábban megszűnt telekhatár
- szabályozási vonalak
- övezeti határvonalak
- *--- megszüntetendő belterületi határ

- *--- elektromos légezeték
- *--- el. légezeték védőtávolsága
- ▨▨▨▨ társasházi és magántulajdon
- ▨▨▨▨ magántulajdon - Ev-be sorolt

- ▨▨▨▨ önkormányzati tulajdonú út
- ▨▨▨▨ közös tulajdonú magánút
- ▨▨▨▨ önkormányzati tulajdonú patak
- ▨▨▨▨ szomszédos épületek





- JELMAGYARÁZAT**
- tervezéssel érintett terület
 - övezeti határvonalak
 - Gksz-03** építési övezetek jele
 - új- és megmaradó telek határok
 - megszűnő telekhatárok
 - 0400/9** kialakítandó telkek hrsz-ai
 - építési hely kontúrjai
 - környezetben levő épületek
 - tervezett új épületek kontúrjai
 - térkövel burkolt felületek
 - telek zöldfelülete és mérete
 - belső út, parkolóhelyek száma
 - javasolt fa ültetések
 - Ev - védelmi rendeltetésű erdő
 - javasolt út felületek
 - javasolt járda felületek
 - kerékpárút nyomvonala
 - javasolt zöld sávok
 - elektromos légezeték
 - el légezeték védőtávolsága

- KÖZMŰVEK**
- megelevő víz hálózat
 - tervezett víz hálózat
 - tervezett vízóra akna
 - megelevő szennyvíz hálózat
 - tervezett szennyvíz hálózat
 - megelevő csapadékvíz hálózat
 - tervezett csapadékvíz hálózat
 - megelevő elektromos hálózat
 - tervezett elektromos hálózat
 - közüil oszlop, el mérőszekrény
 - megelevő gázvezeték hálózat
 - tervezett gázvezeték hálózat
 - tervezett gázmérő szekrény





- | | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|---|--|----------------------------|
| ●●●●● tervezéssel érintett terület | ----- megszűnő telekhatárok | 48 m ² tervezett új épületek kontúrjai | ☼ javasolt fa ültetések | kerékpárút nyomvonala |
| övezeti határvonalak | 0400/9 kialakítandó telkek hrsz-ai | terkővel burkolt felületek | 48 m ² Ev - védelmi rendeltetésű erdő | javasolt zöld sávok |
| Gksz-03 építési övezetek jele | ----- építési hely kontúrjai | 49 m ² telek zöldfelülete és mérete | javasolt út felületek | elektromos légezeték |
| — új- és megmaradó telek határok | ▨ környezetben levő épületek | ▨ belső út, parkolóhelyek száma | javasolt járda felületek | el légezeték védőtávolsága |

