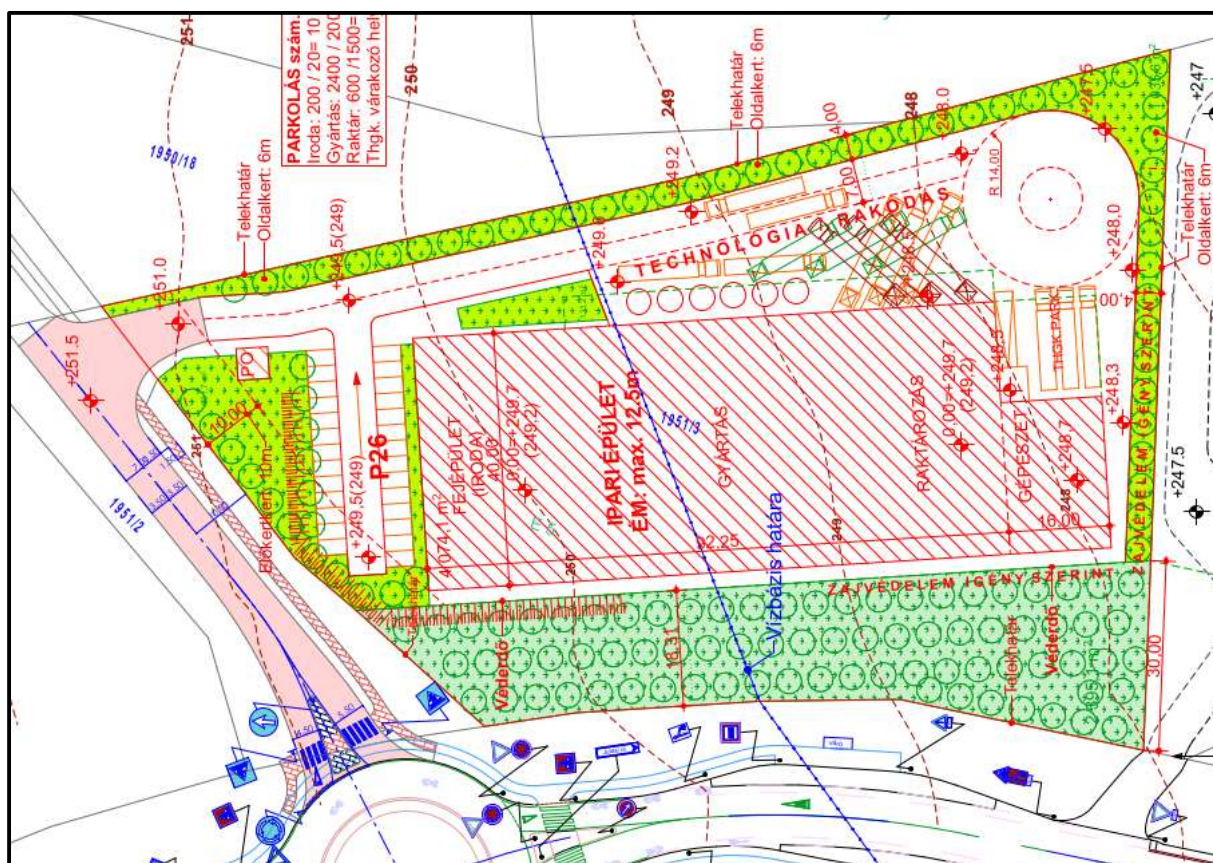


## A 1951/3 HRSZ-Ú TELEKRE



Készült: 2023. március 08.



TOMLIN KFT.  
H-1037 Budapest  
Montevideo utca 16/b.

Tel: +36 1 336 3380  
E-mail: [business@tomlin.hu](mailto:business@tomlin.hu)  
[www.tomlin.hu](http://www.tomlin.hu)

**Kivonat a 419/2021 (VII.15.) Kormányrendeletből:****Telepítési tanulmányterv és beépítési terv****19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni**

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
- b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

**7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez****A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

# **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

## **1. BEVEZETŐ**

### **1.1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, ELŐZMÉNYEI**

A 1951/3 HRSZ-ú telek jelenleg a VERGA (Veszprémi Erdőgazdaság Zrt.) tulajdonában található, övezeti besorolása a hatályos Szabályozási Terv (SzT) szerint Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh).

A tárgyi telek az Iparváros városrész Dózsaváros lakóterületének határán helyezkedik el. Közvetlen szomszédságában többségben ipari park (Gip) területfelhasználású, illetve kisebb arányban honvédelmi rendeltetésű véderdő (Evh) terület helyezkedik el, valamint két oldalról közút határolja.

A VERGA célja, hogy a tárgyi telket Evh besorolásból Gip-12 övezetbe minősítse át.

A településrendezési terv módosításához telepítési tanulmányterv (TTT) készítése szükséges, amely alapja a tulajdonos és az Önkormányzat között megkötendő településrendezési szerződésnek (TRSZ).

### **1.2. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA**

#### **LEÍRÁS**

A telek elhelyezkedése szerint Veszprém észak-nyugati területén, a Juhar utca és a Kistó utca közös körforgalmi csomópontjánál található, így délről a Kistó utca és körforgalom, nyugatról pedig a körforgalom 4. ága, a 1951/2 HRSZ-ú közút határolja – mely későbbi fejlesztés keretein belül kerül kialakításra. Az északi és keleti környezetében ipari létesítmények – gyártó és raktározó funkció – valamint kereskedelmi profillal rendelkező épületek állnak és véderdő szomszédságában található.

A telek területe 12.269 m<sup>2</sup>, lejtése a kelet-nyugati irányban 4,5 m, észak-dli irányban nem számottevő. Kiepített közút- és közmű kapcsolattal nem rendelkezik.

A terület jelenleg Evh övezetbe tartozik, melynek beépíthetősége a jelenlegi szabályozási előírások szerint 0%.

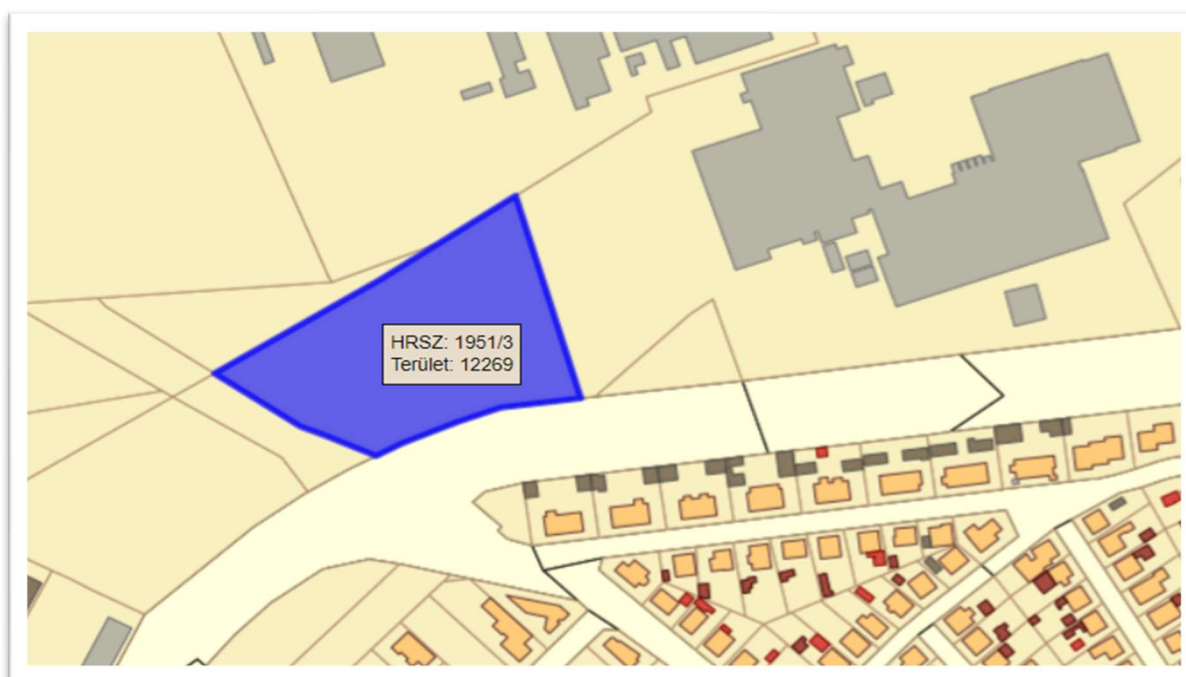


## FÉNYKÉPEK AZ ÉRINTETT TELEKRŐL ÉS KÖRNYEZETÉRŐL



Ortofoto – forrás: Google

## ALAPTÉRKÉPEK



Alaptérkép - térinformatika

## 2. VIZSGÁLATOK

### 2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

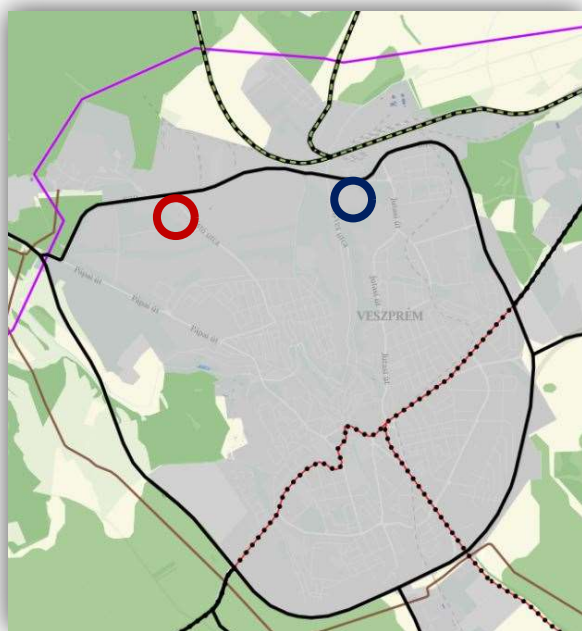
#### 2.1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

A módosítási igény a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásaival, Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével (továbbiakban: VMTrT) az alábbiak szerint összhangban van.

1951/3: Piros körrel, 2357/2,2357/3: kék körrel jelölve.





#### I. Az Országos Területrendezési Terv

A Tv. 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlanok területét települési térségbe sorolja.



A Tv. 11. § c) pontja értelmében a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

#### Országos területfelhasználási kategóriák

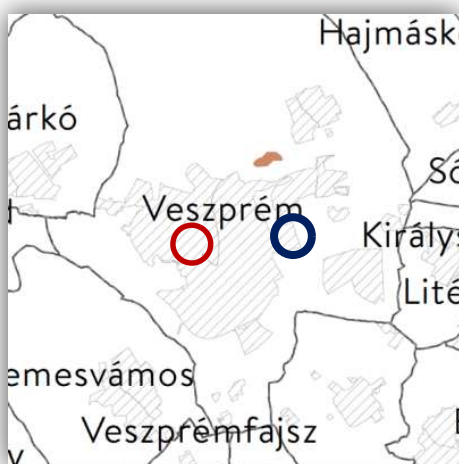
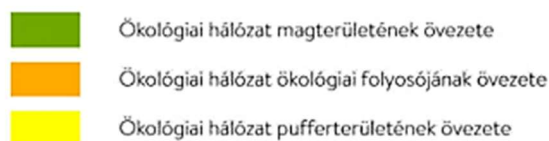
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

A Tv. 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



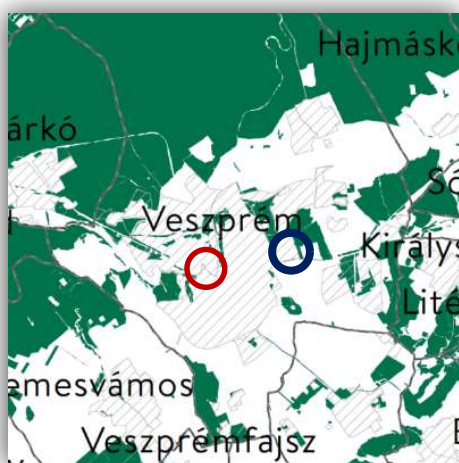
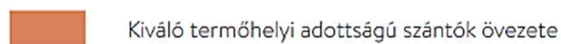
**3/1. melléklet:** Az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat puffterületének övezeti tervlapja.

Az ingatlanokat nem érinti egyik övezet sem.



**3/2. melléklet:** Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének tervlapja.

A tervlap alapján az ingatlanok a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.



**3/3. melléklet:** Erdők övezetének tervlapja. A tervlap alapján a 1951/3 és a csereterület is az erdők övezetével érintett.

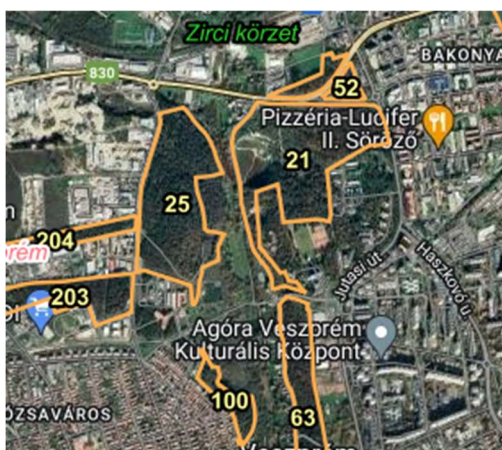
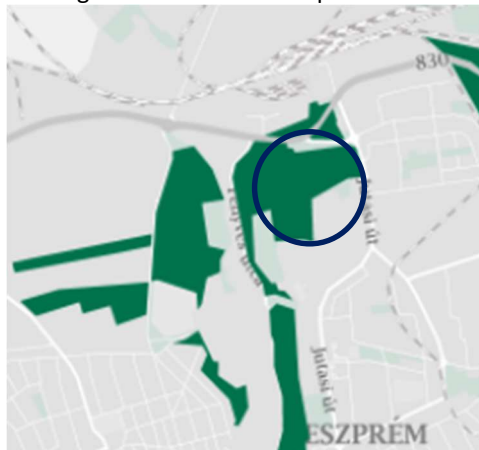


29. § \* Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-



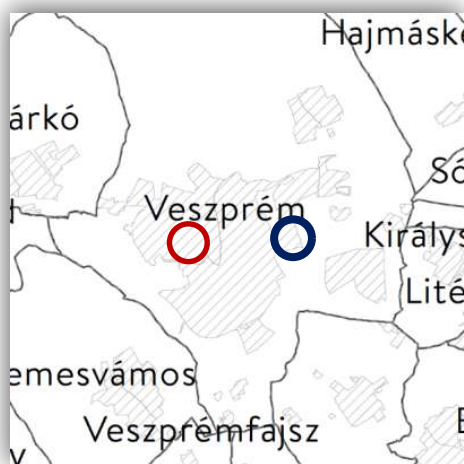


Az Országos Erdőadattár Térkép részlete 1951/3



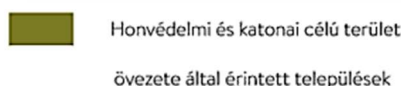
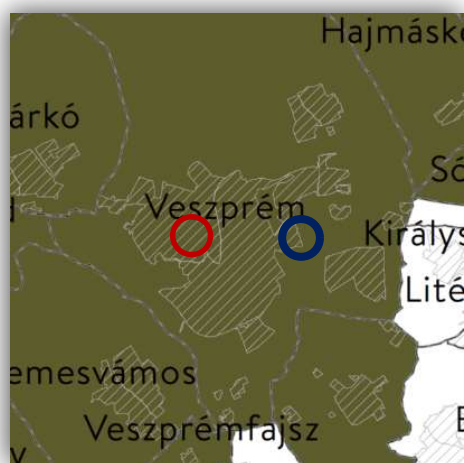
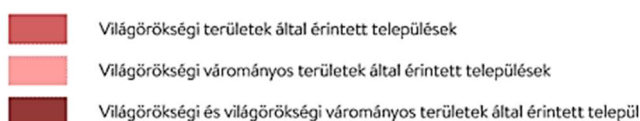
Az Országos Erdőadattár Térkép részlete 2357/2, 2357/3

**ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.** Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Ezek az ingatlanok a települési térségbe tartoznak.



**3/4. melléklet:** Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések.

A tervlap alapján az ingatlanok a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintettek.



**3/5. melléklet:** Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések.

A tervlap alapján az ingatlanok a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintettek.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt köteleességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.

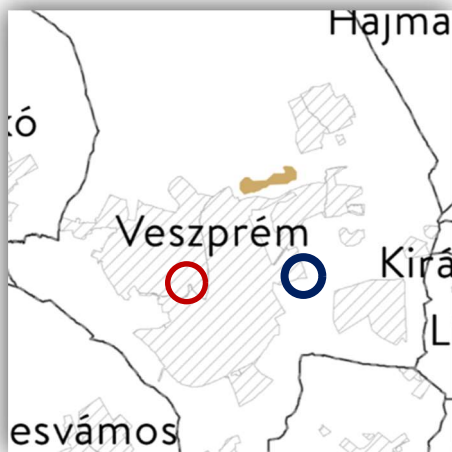
A Tv. 32.§ értelmében a honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt területet a településrendezési eszközökben

- a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

A fenti területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.



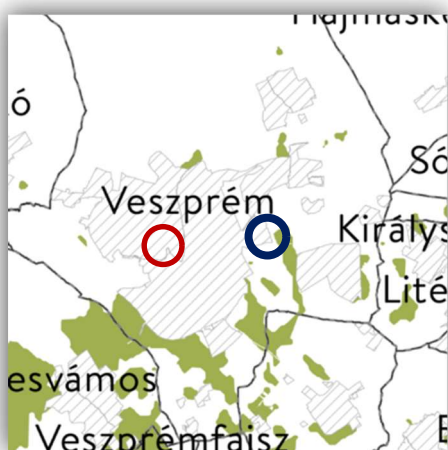
II. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:



**1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete**

A tervlap alapján az ingatlanok a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.

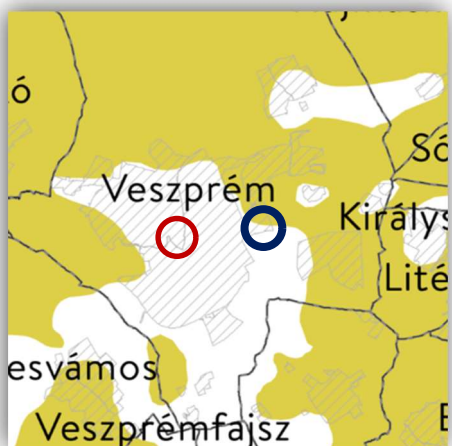
 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



**2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete**


A tervlap alapján az ingatlanok az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintettek.

 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



**3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete**

A tervlap alapján az ingatlanok a tájképvédelmi terület övezete által nem érintettek.

 Tájképvédelmi terület övezete



#### 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a vízminőség-védelmi terület övezete által érintettek.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a Vízminőség-védelmi terület övezete a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

A rendelet 5.§ értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket.

A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzat-ban kell megállapítani. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



#### 5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a nagyvízi meder övezetével nem érintettek.

**6. melléklet: VTT-tározók övezete**

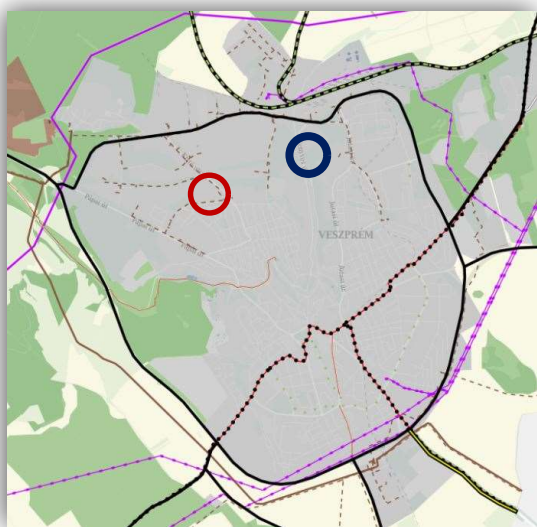
A tervlap alapján az ingatlanok a VTT-tározók övezetével nem érintettek.



VTT-tározók övezete

**III. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT)**

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályairól, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VMTrT.).

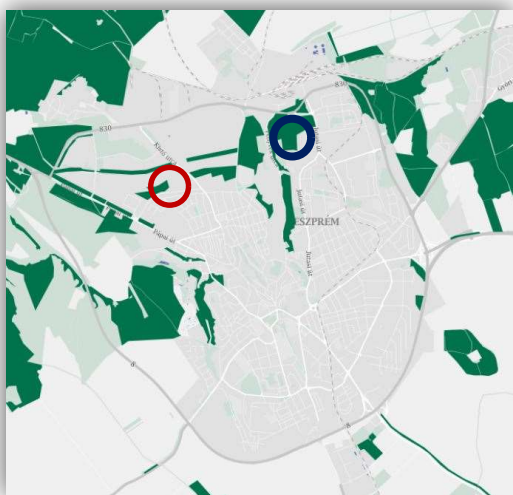
**2. melléklet: Térségi szerkezeti terv**

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlanok települési térségbe tartoznak. A VMTrT a települési térségre, mint országos területfelhasználási kategóriára nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény állapítja meg.

**Térségi területfelhasználási kategóriák**

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

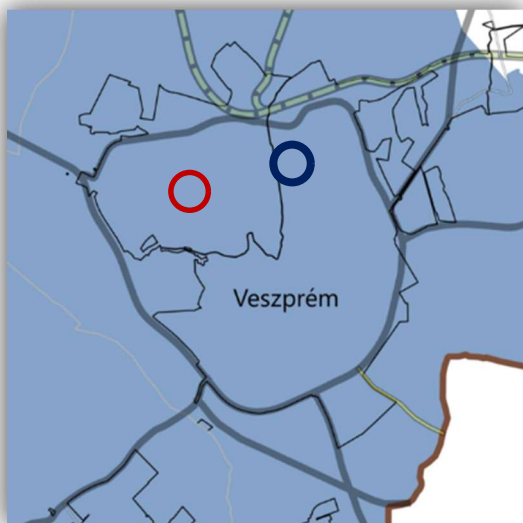
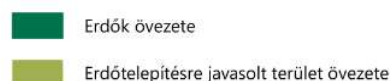
A VMTrT 3. mellékletét képező övezeti tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



**3/3. melléklet:** Erdők- és erdőtelepítésre javasolt terület övezetei.

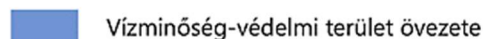
Az ingatlanokat erdők övezete érinti, de ezzel kapcsolatban lásd a Tv. **3/3.**

**melléklet:** Erdők övezetének tervlapja fejezetben az Országos Erdőadattárból származó adatokkal kapcsolatos leírást.

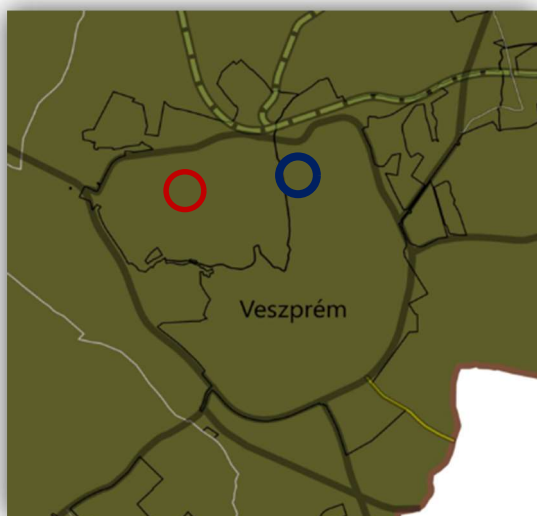


**3/6. melléklet:** Vízminőség-védelmi terület övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti a vízminőség-védelmi terület övezete. A VMTrT a vízminőség-védelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.



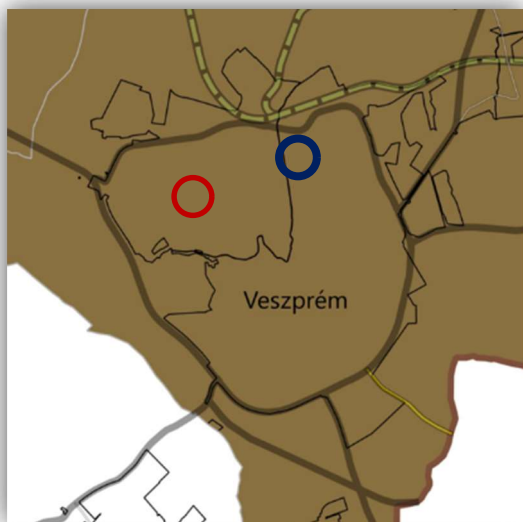




**3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.**

A vizsgált ingatlanokat érinti a honvédelmi és katonai célú terület országos övezete. A VMTrT az országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

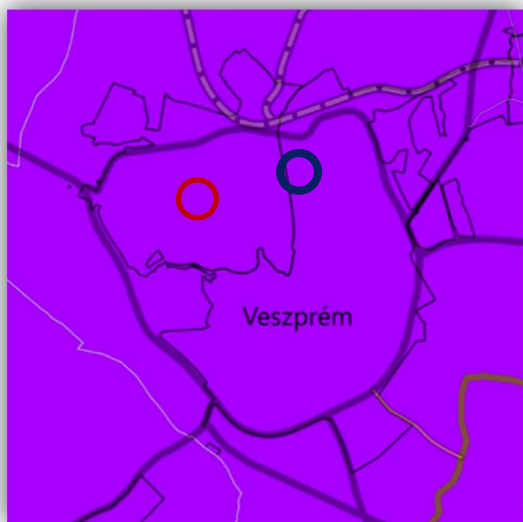
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



**3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.**

A vizsgált ingatlanokat érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete. A VMTrT az megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

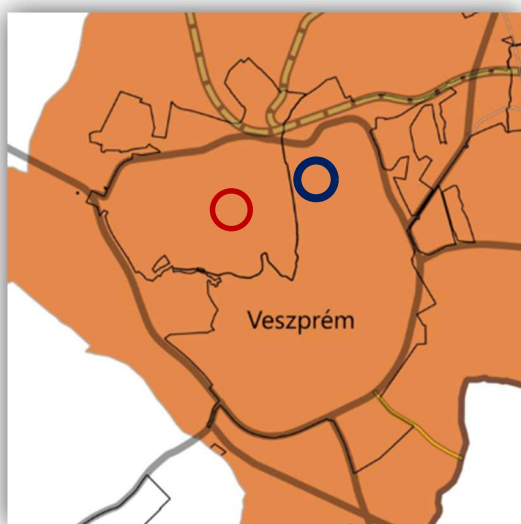


Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

**3/12.1. melléklet:** *Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.*

A vizsgált ingatlanokat érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 8.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.



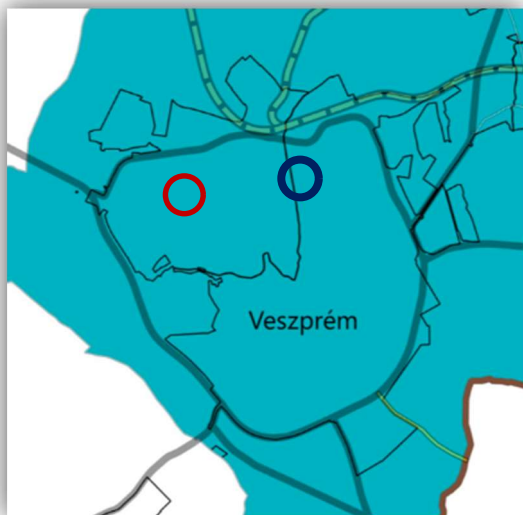
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

**3/12.2. melléklet:** *Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.*

A vizsgált ingatlanokat érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 9.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről

szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

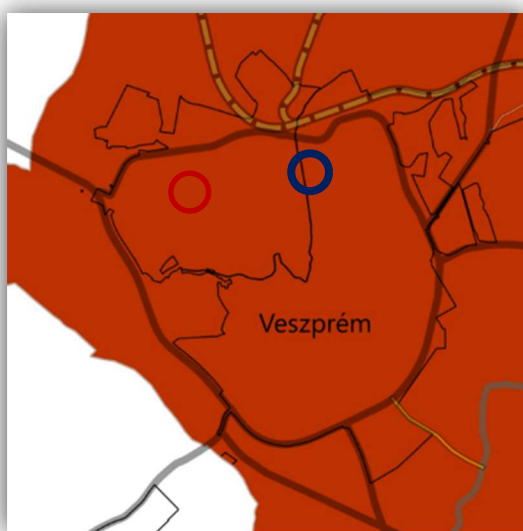


■ Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

**3/12.3. melléklet:** Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A rendelet 10.§ értelmében érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.

A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.



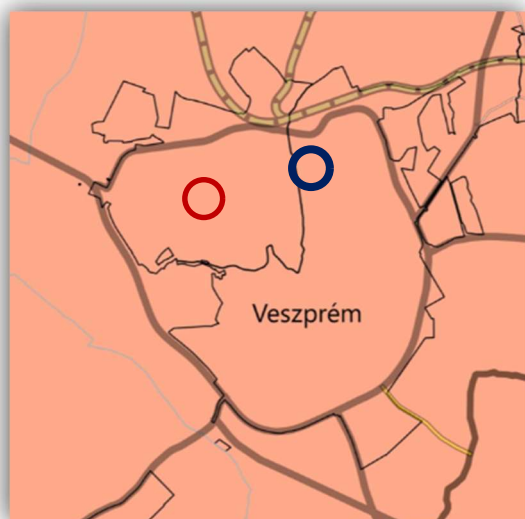
■ Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete


**3/12.4. melléklet:** Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 11.§ értelmében övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.

A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

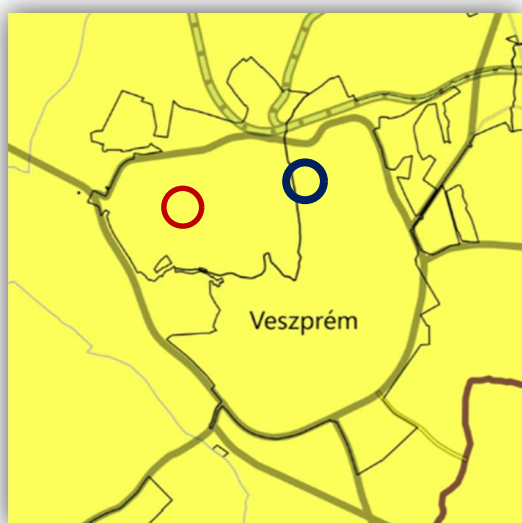



 Veszprém várostérsége

**3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.**

A vizsgált ingatlanokat érinti Veszprém megye várostérségeinek övezete. Városterseg: Veszprém várostérsége. A rendelet 12.§ értelmében Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.



 „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

**3/12.6. melléklet: Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.**

A vizsgált ingatlanokat érinti az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete. A rendelet 13.§ értelmében az övezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési



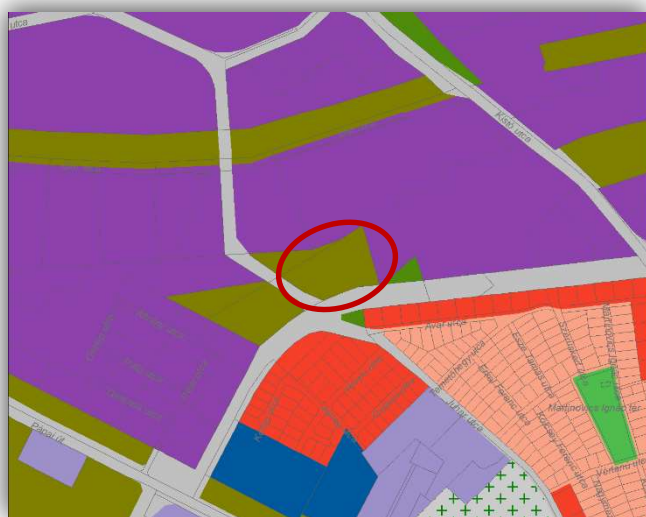
dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

## 2.1.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

### I. Településszerkezeti Terv (TSZT)

#### Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – a 1951/3 hrsz-ú ingatlant „Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)” területfelhasználásba sorolja, melynek környezetében „Ipari terület (Gip)” beépítésre szánt területfelhasználások találhatók.



#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### GAZDASÁGI TERÜLETEK

Ipari terület (Gip)

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

##### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

Közüti közlekedési terület (KÖu)

##### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Vízgazdálkodási terület (V)

##### ERDŐTERÜLETEK

Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)

A 2357/2, 2357/3 hrsz-ú csereingatlanokat részbenrészben „Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)”, valamint „Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)” területfelhasználásba sorolja.



#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### GAZDASÁGI TERÜLETEK

Ipari terület (Gip)

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi,

katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)

##### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

Közüti közlekedési terület (KÖu)

##### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Vízgazdálkodási terület (V)

##### ERDŐTERÜLETEK

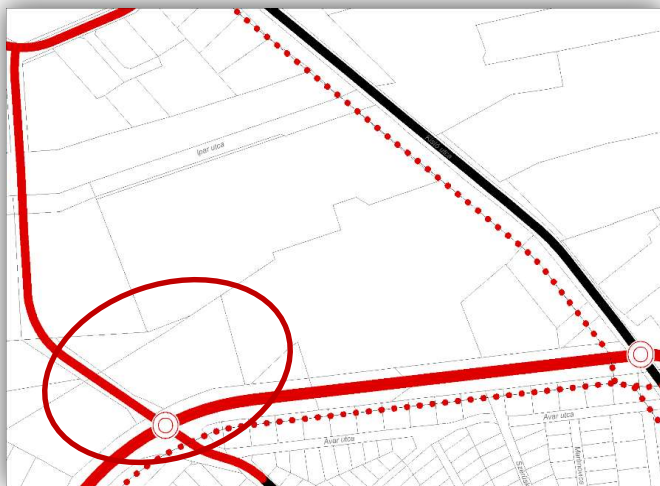
Védelmi erdőterület (Ev)

Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)




#### KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja alapján a 1951/3 hrsz-ú ingatlant délről határoló Belső útgyűrű (Kelet-nyugati összekötőút) tervezett belterületi főút, és a nyugatról határoló új utca meglévő helyi gyűjtőút, valamint a Belső útgyűrű tervezett városi jelentőségű kerékpáros infrastruktúrával érintett.

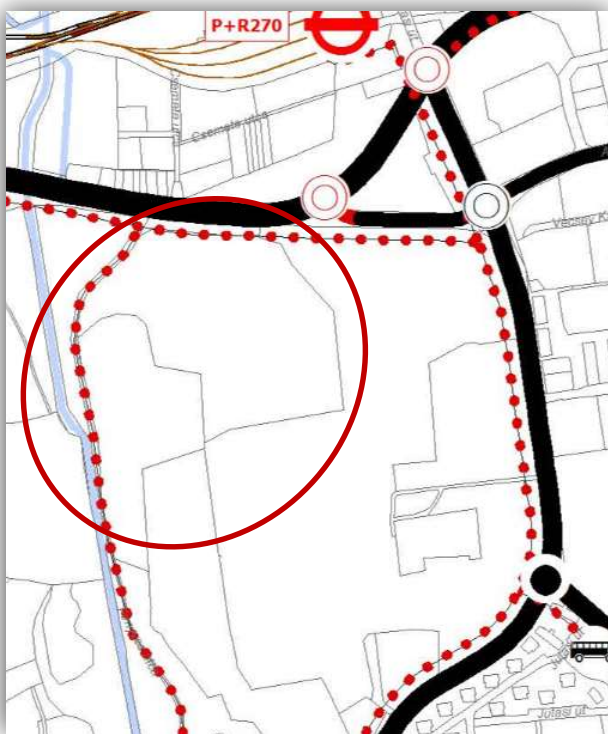


#### JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK




-  Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút
-  Helyi gyűjtőút
-  Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

A 2357/2, 2357/3 hrsz-ú csereingatlanokat északról határoló a 830 jelű, Házgyári út meglévő belterületi főút, valamint nyugatról és északról tervezett városi jelentőségű kerékpáros infrastruktúrával érintett.



#### JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK

-  Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút
-  Helyi gyűjtőút
-  Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

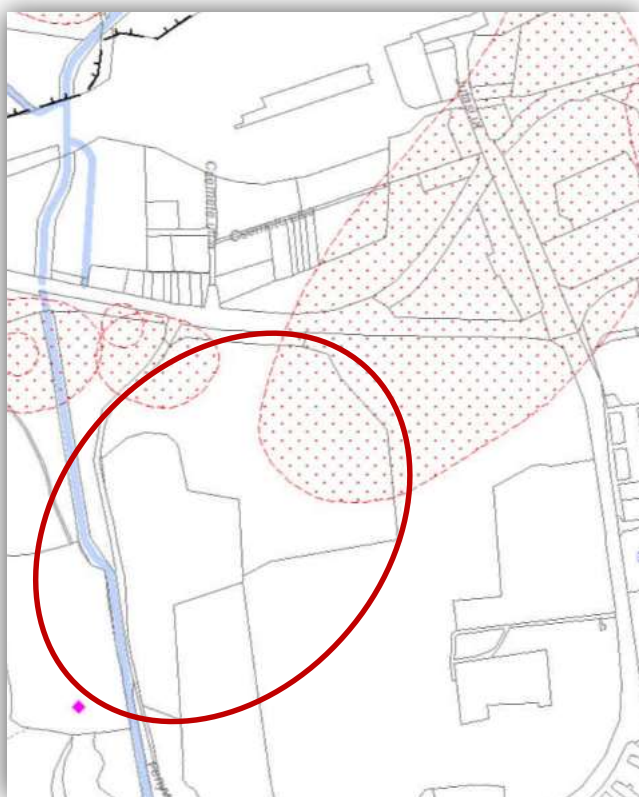
#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a 1951/3 hrsz-ú ingatlant védelmi elemek nem érintik.



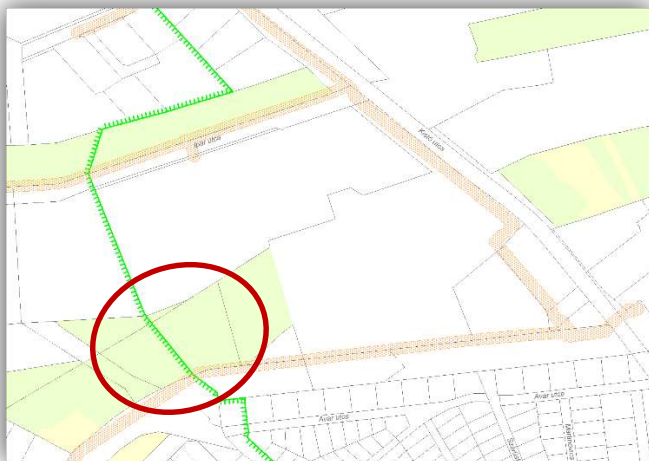
A 2357/2, 2357/3 hrsz-ú csereingatlanokat részben a régészeti lelőhely területe védelmi elem érinti.

**ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**




 Régészeti lelőhely területe

### Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapján a 1951/3 hrsz-ú ingatlant meglévő víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete, 6 bar nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E-on), valamint Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű terület elem érinti.




#### VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

-  Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
-  6 bar nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E-on)
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület

A 2357/2, 2357/3 hrsz-ú csereingatlanokat víztermelő kút külső védőterülete és hidrogeológiai A, B, C védőterülete, valamint természetközeli vízfolyás védőtávolsága (50 m), Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges, és egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület érinti.



#### VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

-  Víztermelő kút külső védőterülete
-  Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete
-  Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
-  Víztermelő kút hidrogeológiai C védőterülete
-  Természetközeli vízfolyás védőtávolsága (50 m)
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület

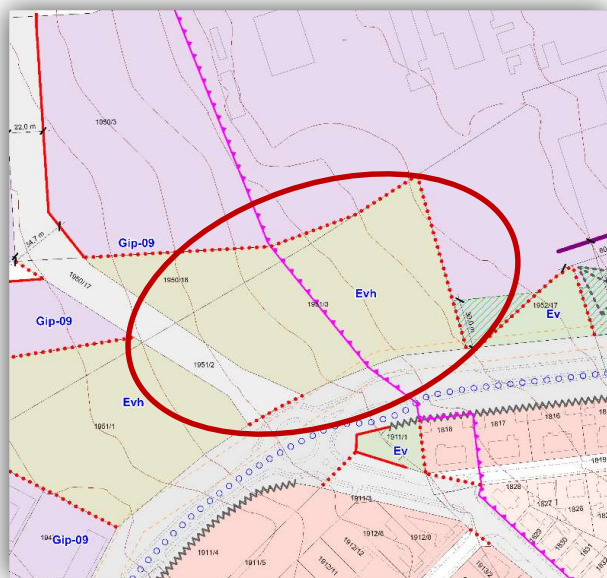


## II. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervlap






Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban.

### Szabályozási tervlap:

A Veszprém 1951/3 hrsz.-ú ingatlan Evh jelű honvédelmi rendeltetésű védő erdő övezetben van.






#### SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI


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

#### SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI


##### Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

-  Telek zöldfelületként fenntartandó része
-  Tervezett kerékpárút
-  Építési vonal

#### Egyéb korlátozó tényezők

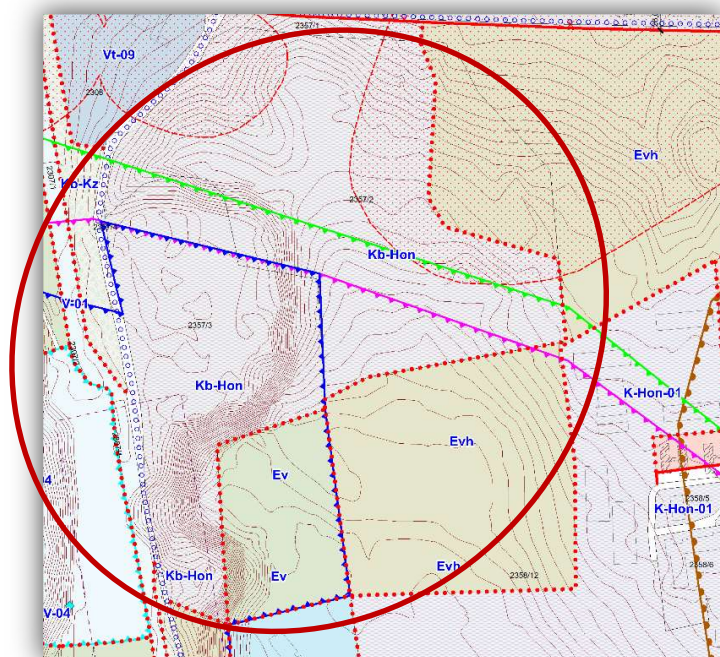
-  Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterület

#### Egyéb tájékoztató elemek

-  Zajárnyékoló fal / domb

A 2357/3 hrsz.-ú ingatlan Kb-Hon jelű különleges, beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület övezetben van.

A 2357/2 hrsz.-ú ingatlanból 5,680 ha nagyságú telekrész Kb-Hon, 1,095 ha nagyságú telekrész Evh övezetben van.

**SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI**

Szabályozási vonal



Szabályozási szélesség



Építési övezet, övezet határa

Vt

Építési övezet, övezet jele



Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési terület (Köu)

**SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI****Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek**

Tervezett kerékpárút

**Egyéb korlátozó tényezők**

Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterület

A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) 2017. IX. 28-ai állapot szerinti előírásai együttesen érvényesek a területen.

HÉSZ előírások kivonata:**Evh:****63. Honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezete (Evh)****63. §**

A terület honvédelmi érdekelttségű, védelmi erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

**OTÉK 28.§**

(3) A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.

**Kb-Hon:****OTÉK:**

30/B. § \* (1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A különleges beépítésre nem szánt területen épület - legfeljebb 10%-ig - a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.

A HÉSZ nem ad meg beépítési paramétereket, ezért a 10% a mérvadó.

## XXVII. Fejezet

## KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

## 80. Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)

## 80. §

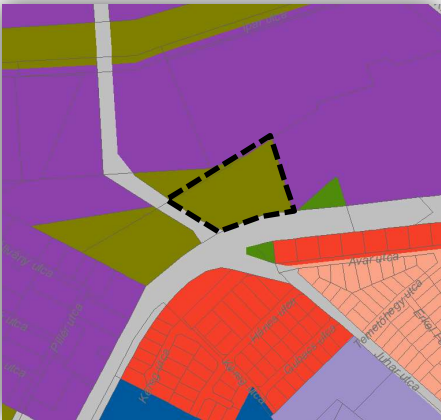
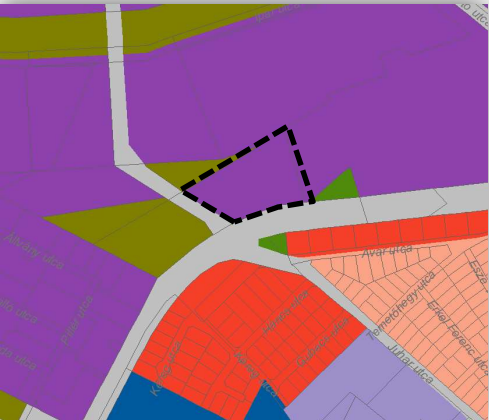
A területen kizárólag honvédségi építmények és az azokat kiszolgáló, ellátó építmények, valamint a terület működéséhez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.

## 2.1.3. Csereterület, biológiai aktivitásérték visszapótlása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A szabályozási tervmódosítás készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (BIA) a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint kell számítani.

Mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról is gondoskodni kell. A biológiai aktivitás érték visszapótlása a különleges honvédségi területben lévő 2357/2 vagy /3 hrsz-ú ingatlan egy részének átsorolásával lehetséges.

1951/3 hrsz- 12269 m2 tulajdoni lapon erdő- Evh területfelhasználásból Gip lpari gazdasági területfelhasználásba

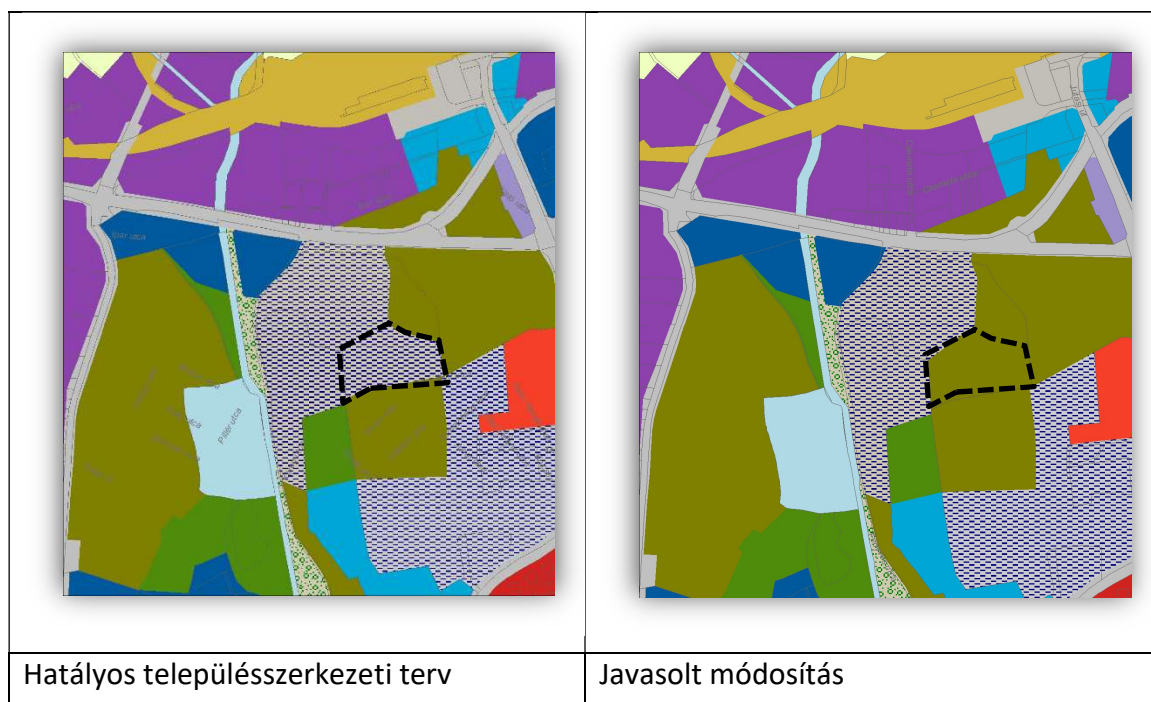
	
Hatályos településszerkezeti terv	Javasolt módosítás

A csereterületként felmerülő területek:

2357/2 hrsz- 67.752 m2 kivett, beépítetlen terület

2357/3 hrsz- 35.178 m2 kivett, beépítetlen terület.

Ebből a 2357/2 hrsz-ú ingatlanból javasolt 20270 m2-t módosítani Kb-Hon területfelhasználásból Evh honvédségi védőerdőbe.



### Biológiai aktivitásérték szintentartásának igazolása:

	EREDETI TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS TSZT			ÚJ TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TSZT		
		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA
A	Evh – honvédelmi véderdőterület	1,2269	9	11,042	Gip – Gazdasági-ipari terület	1,2269	0,4	0,4908
B	Kb-Hon honvédségi terület	2,027	3,2	6,4864	Evh -Honvédelmi véderdő	2,027	9	18,243
	Összesen			17,529				18,7338

A biológiai aktivitás érték javasolt visszapótlásával a település közigazgatási területén, a meglévő állapothoz képest többlet (1,20526) keletkezik, tehát megfelel az érték.

## 2.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

### GÉPJÁRMŰFORGALOM

A tervezési terület Veszprém északnyugati részén, az iparterület határán helyezkedik el, a Pápai utat és Kistó utcát összekötő K-Ny főtengety északi oldalán, a Juhar utcai körforgalmú csomópont mellett.

A K-Ny főtengety 2x1 sávós, aszfalt burkolatú belterületi gyűjtőút, B.IV.b.B, vt=60km/h.

A főtengety esetében a forgalmi sávok szélessége 3.25m, 25 cm széles biztonsági sávval. Közvetlenül a burkolatszélhez csatlakozva „K” szegéllyel van elválasztva az 1.25m széles egyirányú kerékpársáv, mind két oldalon. A kerékpársáv zöldterület felőli oldalát süllyesztett útszegély határolja. Az emeltszintű kerékpársáv a buszmegállóknál és a körforgalomnál, 1,0 m



hosszú rámpán az útszintjére kerül, ahol az útpályától való elválasztást, a figyelemfelhívás érdekében, piros színű aszfalt burkolat biztosítja.

A Juhar utcai körforgalmú csomópont nyugati ágán az út mindkét oldalán autóbusz öböl épült. A gyalogos forgalom a körforgalom minden oldalán megoldott.

Az út környezetében a meglévő és tervezett funkciók elsősorban ipari és gazdasági tevékenységhez köthető üzleti és áruszállítási forgalmat generálnak.

A K-Ny főtengely I. üteme 2019-ben készült el, a Pápai út és Kistó utca között. További ütemezett kiépítéssel a főtengely a Tüzér utcáig, valamint a Jutasi útig épül majd meg.

A megépített főtengely jelen szakaszának forgalomnagysága nem ismert, azonban a helyszín ismeretében megállapítható, hogy a további ütemek kiépítéséig az út forgalma várhatóan nem jelentős mivel jelen állapotában forgalomvonzó létesítmény nem, vagy csak kis számba fordul elő a környezetében.

#### 2.2.2. GYALOGOS FORGALOM

A tervezési terület környezetében mind a közösségi közlekedés, mind a gyalogos és kerékpáros hálózat elemei megtalálhatók.

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 mellett, a Kelet-Nyugat főtengely mindkét oldalán egyirányú kerékpársáv található, mely a keleti oldalon csatlakozik a Pápai úton megépült kerékpársávokhoz és kerékpárúthoz.

A nyugati oldalon a Kistó utcában egyelőre nincs külön kerékpáros létesítmény.

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

#### 2.2.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület megközelítése közösségi közlekedéssel megoldott. A Juhar utcai körforgalmú csomópont nyugati ágán mindkét oldalon található autóbusz megállóhely,

A terv készítésekor a V-Busz járatai a Kelet-nyugat főtengelyen nem közlekedtek, viszont az Avar és Juhar utca csomópontja melletti buszmegállóban elérhetőek a 10, 13 és 42 sz. viszonylatok.

### 2.3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK

A telek Veszprém belterületén, az iparterület határán, a Pápai utat és Kistó utcát összekötő K-Ny főtengely északi oldalán, a Juhar utcai körforgalmú csomópont mellett, közművesített környezetben helyezkedik el.

Maga a telek nem rendelkezik közműbekötésekkel. A telek gyakorlatilag lefolyás nélküli, a felületére hullott csapadékvizet a meglévő többszintes növényzet visszatartja az elszikkadásig.

### VÍZIKÖZMŰELLÁTÁS

A telket északról határoló területek közműellátása az Ipar út felől van megoldva.

A telektől délre eső terület közművekkel ellátott. A terület elválasztott rendszer szerint van csatornázva.

A Pápai utat és Kistó utcát összekötő K-Ny főtengely területén a vízvezetés – szennyvíz és csapadékvízvezetés – létesítményei kiépültek.

A szolgáltatók:

- szennyvízvezető rendszer esetében a BAKONYKARSZT Zrt.,
- a csapadékvízvezetés esetében Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata.

Vízvezeték a körforgalmú csomópont déli oldalán az Avar utcánál található.

### VILLAMOSENERGIAELLÁTÁS

K-Ny főtengely északi oldalán, részben a határoló telkek területére és benyúlva halad az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 20 kV feszültségű szabadvezetéke.

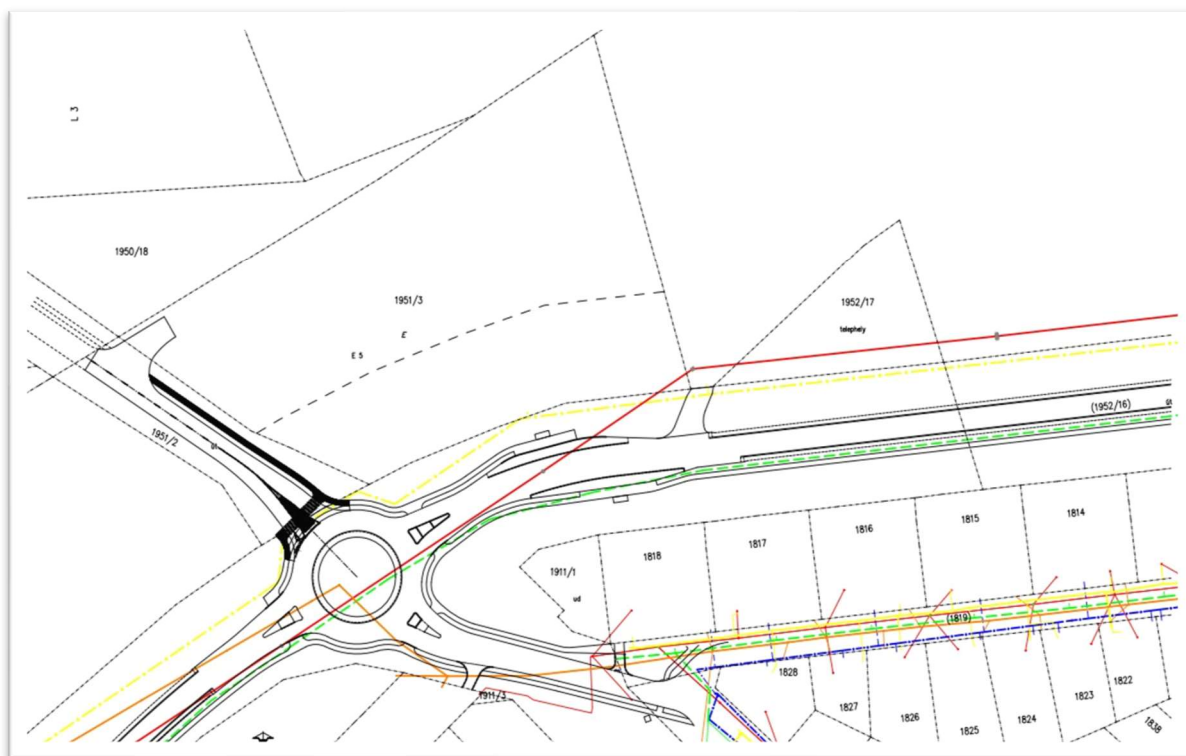
A közúti csomóponthoz a közvilágítás létesítményei ki vannak építve. Délebbre az Avar utcában kifestültségű szabadvezeték van megépítve lakossági ellátás céljára.

### GÁZELLÁTÁS

K-Ny főtengely északi oldalán, a telekhatár közelében, egy esetben telek területére is benyúlva halad az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. 8 bar nyomású elosztóvezetéke.

Délebbre az Avar utcában középnyomású gázvezeték van megépítve lakossági ellátás céljára.

## Egyesített közműterkép



## JELMAGYARÁZAT

	EL. ENERGIA
	GÁZ
	IVÓVÍZ
	CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS
	SZENNYVÍZELVEZETÉS

## 2.4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A területen jelenleg középkorú telepített/mesterséges fekete fenyő állomány található.

A telek kelet felőli szomszédságában található telkek (1952/17 és 1954 HRSZ) déli oldalain megfigyelhető egy kijelölt kötelező zöld sáv, melynek célja a lakóépületek felé esztétikus megjelenés és természetes zajcsökkentés.

## 2.5. ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

A változtatás nem érint örökségi vagy környezeti értékeket.

### 3. JAVASLAT

#### 3.3. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

##### A TERVEZETT BEÉPÍTÉS

Tekintve, hogy a SzT módosítás megelőzi a telek értékesítését, így nincs kifejezett beruházói igény a tervezett beépítésre. Ennek hiányában a beépítési javaslat egy lehetséges kialakítást mutat be, mely igazolja, az érvényben lévő településrendezési és építési szabályozásoknak való megfelelést.

A tervezett koncepció egy 4.100 m<sup>2</sup>-es épületet mutat be gyártási és raktározási funkciókkal, valamint az ezt kiszolgáló irodai fejpülettel.

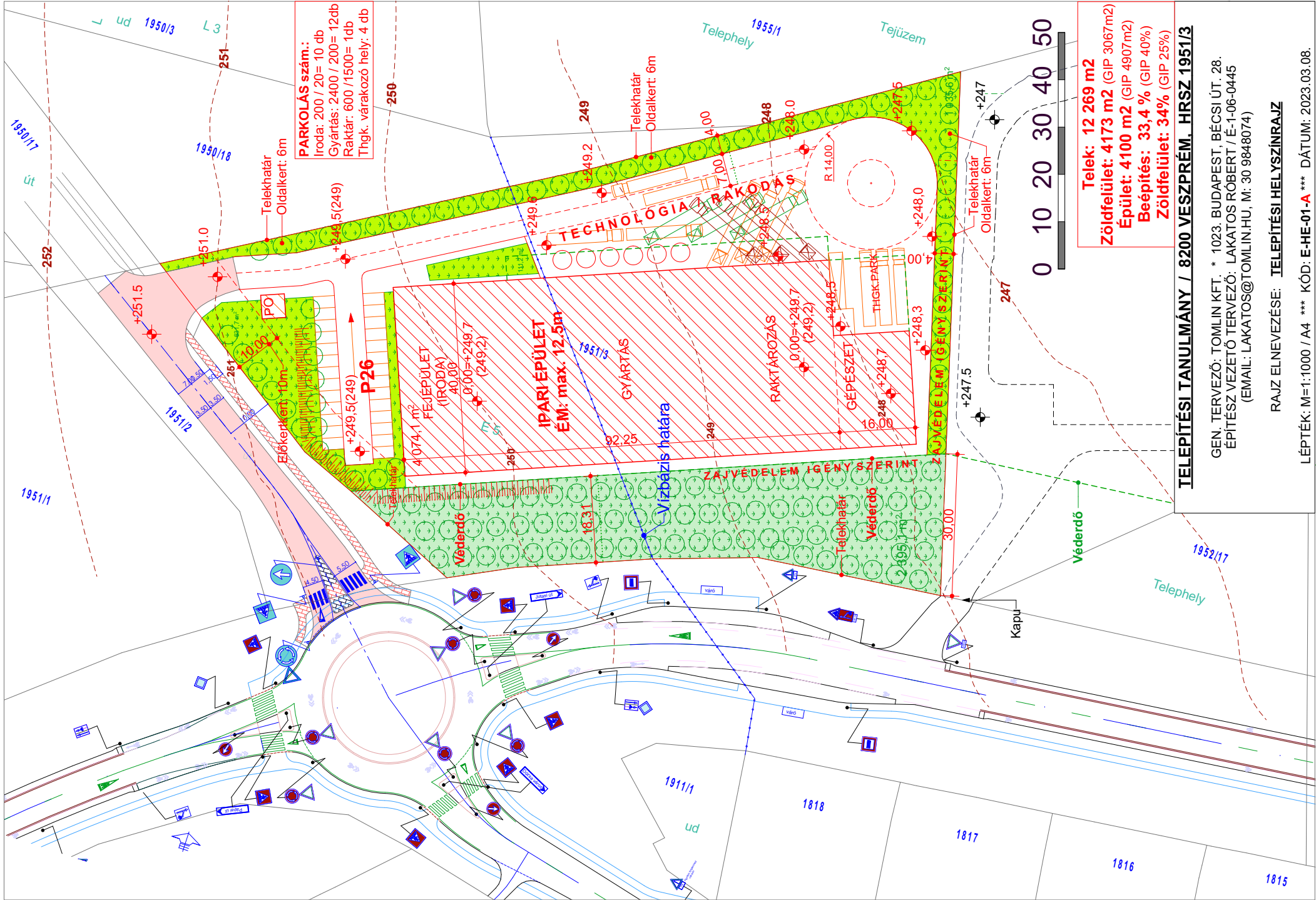
A helyszínrajzon a jogszabályoknak megfelelő parkolóhely biztosításra került személygépkocsi és tehergépkocsi forgalomra is. A tehergépjárművek megfelelő forgalmát egy telken belüli körforgalom biztosítja.

HÉSZ-nek megfelelően maximum 12,5 m építménymagasságot enged meg a terv, min. 10m előkerttel és min. 6m oldalkerttel.

A telek beépítése ezzel a következőképpen alakul:

		Beépítési övezet	Kialakítható legkisebb telek terület ( m2 )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke ( m )	Zöldfelület legkisebb mértéke ( % )
Jelenlegi		Evh	-	0	0	100
Új	HÉSZ	Gip-12	10.000	40	12,5	25
	Tervezett	Gip-12	12.269	33,4	12,5	34
		Megfelel	Megfelel	Megfelel	Megfelel	





### 3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

#### 3.4.1. GÉPJÁRMŰFORGALMI FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A szabályozási változások a tervezési terület megközelítését nem változtatják meg, az továbbra is a K-Ny tengelyen lévő körforgalmú csomóponton keresztül lehetséges.

A 1951/2 hrsz-ú út Köu besorolása, helyi kiszolgáló útként (B.VI.d.A) épül ki – ipari- gazdasági forgalmat figyelembe véve – a gyűjtőútnak megfelelő műszaki előírások és a HÉSZ-ben szereplő eseti előírások alapján.

A hatályos szabályozási terv alapján a 1951/2 hrsz-ú út folytatásában kiszabályozott útvonal folytatódik észak felé. Jelen ismereteink szerint az útvonal kiépítése nem szerepel a fejlesztési tervekben, így feltételezhető, hogy első ütemben a kiépítésre kerülő útszakasz zsákutcás kialakítással üzemel.

A tervezett 7.00 m széles út mellett min. 1.50 széles zöldsáv készül. A keleti oldalon – igazodva a megépült autóbusz megállóhelyek pozíciójához - 1.50m széles járda helye biztosított, melyet széles zöldsáv követ a telekhatárokig.

A nyugati oldalon az út mellett zöldsáv készül, mely alkalmas távlati járda elhelyezésére is.

A tervezett útszakaszon parkolóhelyek nem létesülnek. A parkolás minden új ingatlan esetében saját telken kerül megoldásra.

A1951/3 hrsz-ú ingatlanon a tervezett funkcióhoz igazodva elhelyezhetők a parkolómérleg szerinti személygépjármű parkolók, illetve a gazdasági forgalom igényei is kielégíthetők a telken belüli rakodás és megfordulás tekintetében egyaránt.

#### 3.4.2. GYALOGOSFORGALOM KIALAKÍTÁSA

A fejlesztéssel érintett területen a tervezett út mellett gyalogos létesítmény épül, megteremtve a kapcsolatot a meglévő körforgalmú csomópont és a K-Ny tengely melletti járdákkal.

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

#### 3.4.3. KERÉKPÁROS FORGALOM KIALAKÍTÁSA

A tervezett út mellett – a hatályos rendezési tervvel összhangban – önálló kerékpáros létesítmény nem készül, a kerékpáros forgalom a körforgalomban a körpályán bonyolódik, így a tervezett 1951/2 hrsz-ú úton szintén az útpályán tud közlekedni.

#### 3.4.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS KAPCSOLATAI

A közösségi közlekedés tekintetében a fejlesztéssel érintett területen egyenlőre változás nem várható, a közösségi közlekedési viszonylatok továbbra is a meglévő útvonalakon közlekednek, így azonban a közösségi közlekedéssel való megközelítés továbbra is biztosított.

A meglévő, Avar utcai autóbusz megállóhely távolsága a tervezéssel érintett ingatlan kapubehajtójától 200m.

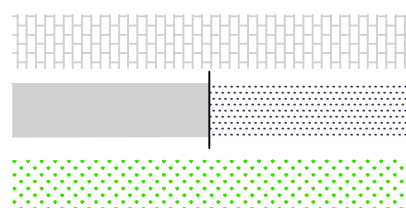
A körforgalmú csomópont keleti ágán lévő autóbusz megállóhelyek 140-170 m távolságban érhetőek el.



# JELMAGYARÁZAT

— jogi telekhatár  
- - - övezeti határ  
- - - építési övezetek jele

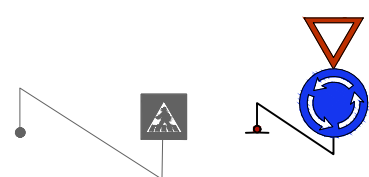
Gip-12



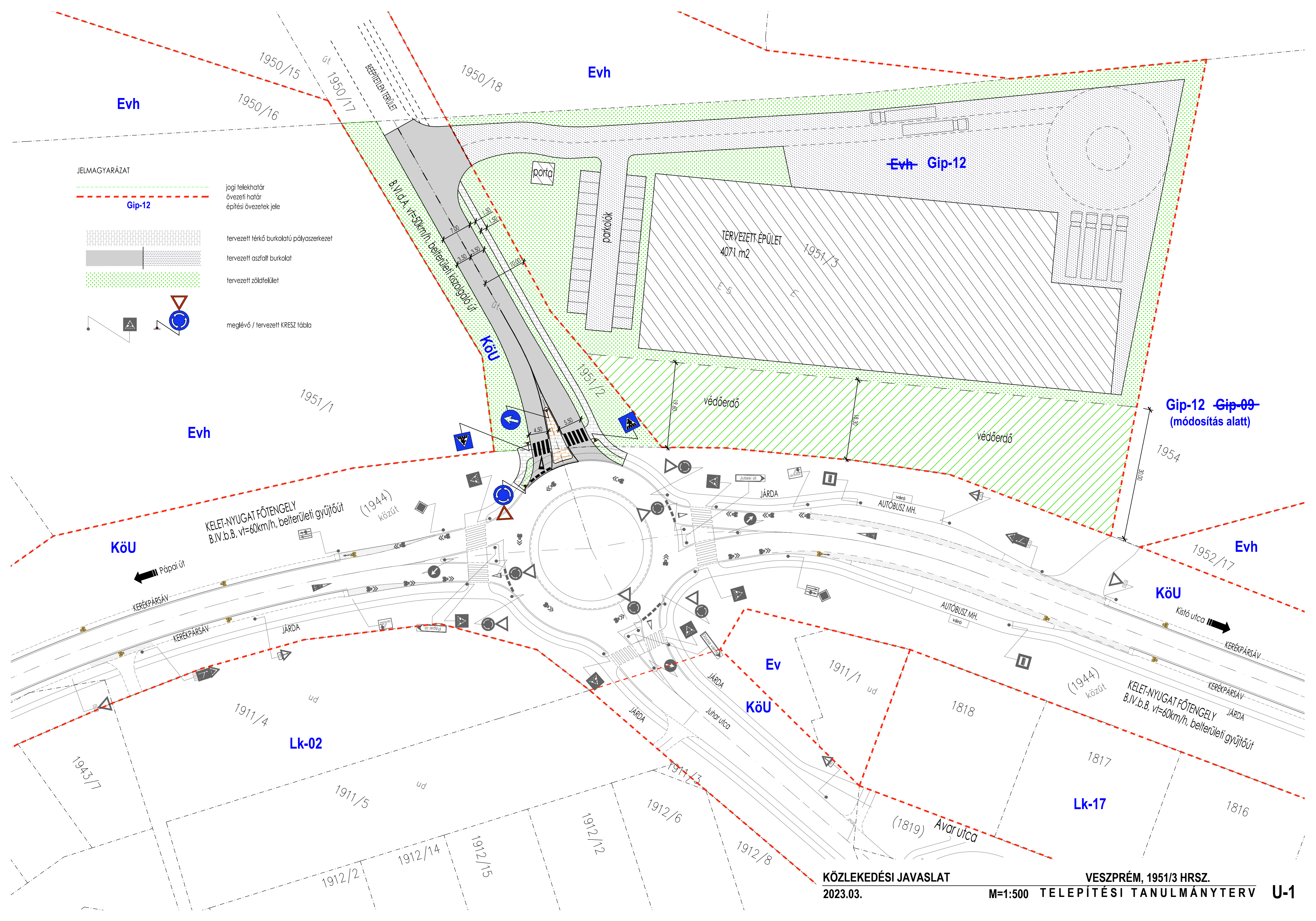
tervezett térkő burkolatú pályaszerkezet

tervezett aszfalt burkolat

tervezett zöldfelület

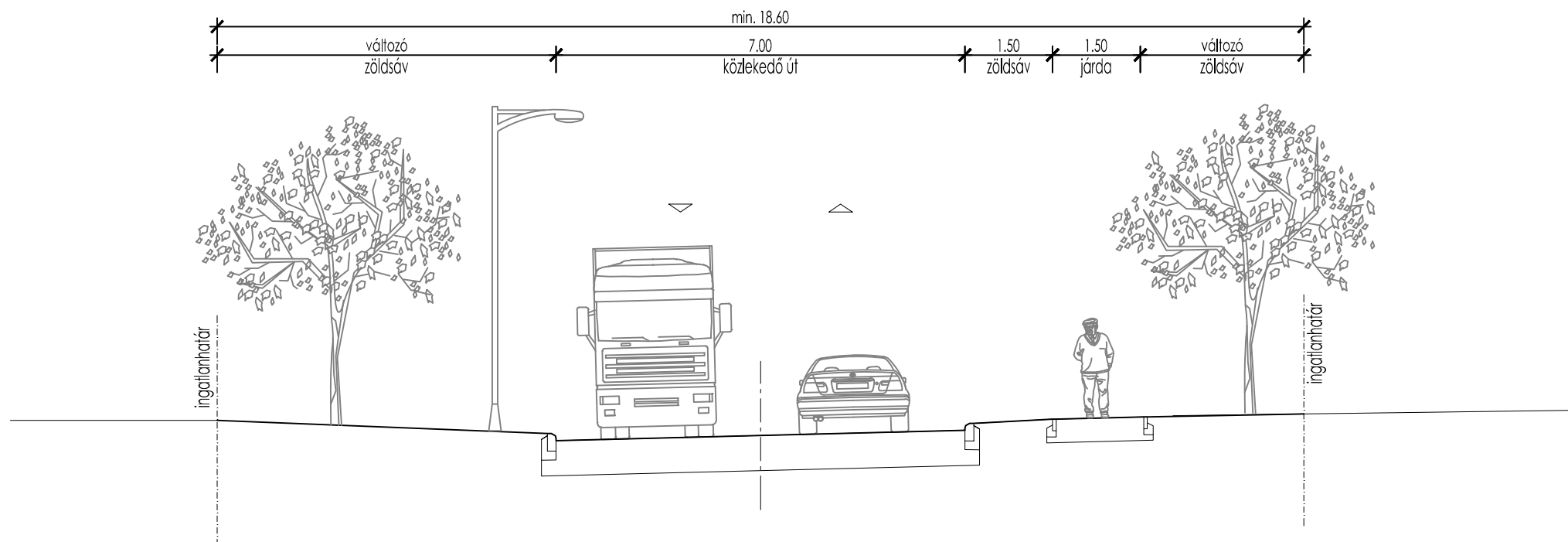


meglévő / tervezett KRESZ tábla



# Kiépítendő új útszakasz a körforgalmú csomópont 4. ágaként

B.VI.d.A



MINTAKERESZTSZELVÉNY

2023.03.

VESZPRÉM, 1951/3 HRSZ.

M=1:100 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

U-2



### 3.5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

#### VÍZIKÖZMŰELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

##### Ivóvíz- és tűzvíz ellátás

A terület vízellátása bekötővezeték kiépítésével oldható meg. A vízigény mértéke napi 4-8 m<sup>3</sup> nagyságúra becsülhető logisztikai vagy raktározási célú felhasználás mellett. A bekötővezeték az Avar utcai hálózatról leágaztatva, a K-Ny főtengely útburkolata alatt átvezetve lehet elvezetni a telekhatárig. Az keresztezés megoldását a közútkezelővel egyeztetni kell. A telekhatáron belül elszámolási vízmérőhelyet kell a szolgáltató Bakonykarszt előírásainak megfelelően megépíteni. Az oltáshoz szükséges vízmennyiséget telken belül, tűzoltó gépjárművel megközelíthető helyen kialakított zárt tározóban kell elhelyezni.

##### Szennyvízelvezetés

A telken belül keletkező szennyvíz elvezetése zárt csőhálózaton keresztül történhet a telekhatáron kiépített ellenőrző aknáig/tisztítódóig. Az elvezetendő szennyvíz mennyisége gyakorlatilag megegyezik a fenti felhasználás mellett a bevezetett vízmennyiséggel.

Az ellenőrző aknától bekötést kell kiépíteni a K-Ny főtengely területén üzemelő szennyvízcsatornáig. Az keresztezés megoldását a közútkezelővel egyeztetni kell.

A magassági viszonyoktól függően a szennyvíz kivezetése átemeléssel oldható csak meg.

##### Csapadékvízelvezetés

Az épületről elvezetett nem szennyezett és a burkolt felületekről elvezett, olajszármazékokkal esetlegesen szennyeződhetett csapadékvíz elvezetésére külön-külön zárt csapadékvíz hálózatot kell kialakítani.

A tetőfelületekről elvezetett tiszta csapadékvíz befogadására telken belül szikkasztót kell kialakítani.

Az útburkolatokról elvezetett, esetlegesen szennyeződött csapadékvízet előtisztítás – megfelelő engedélyekkel rendelkező, gyártmányszerűen forgalmazott iszap- és olajfogón való átevezetés és késleltetés után lehet csak a kiépített csapadékvízelvezető rendszerbe kivezetni.

A csapadékvíz kivezetése az üzemeltetővel egyeztetett késleltetés – az árhullám levonulása után meglévő csatornán - letelte után és egyeztetett intenzitással történhet. A burkolt felületekről, parkolóból elvezett csapadékvíz tározására szolgáló zárt medencét a késleltetés hosszával megegyező időtartamú csapadéokra kell méretezni, a szolgáltató más előírásának hiányában.

Az összegyülekező csapadékvíz mennyiségének meghatározása 4 év gyakoriságú, 10 perces csapadék esetére az alábbi táblázatban történik.

	Felület	Lefolyási tényező	Csapadék intenzitás	Csapadék-mennyiség
	m <sup>2</sup>	--	l/(s*ha)	l/s
Épület	4.100	1	270	110
Burkolt felületek, parkoló	3.996	0.95	270	102
Zöldfelület	4.173	0	zöldfelület kialakítása olyan, hogy a csapadék helyben elszikkad	0
<b>Összesen</b>	<b>12.269</b>			<b>212</b>

### VILLAMOSENERGIAELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Az érintett ingatlan ellátása az ott üzemelő 20 kV szabadvezetékről, igénytől függően oszloptrafóval, vagy külön telepített transzformátorállomással biztosítható.

Az épület tényleges energiaigényének ismeretében a szolgáltatóval kell leegyeztetni az ellátás megoldását és a szükséges hálózatfejlesztés mértékét.

A berendezések elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a meglévő 8 bar szállítási nyomású gázvezeték védőövezetére, ami 7-7 m a cső palástjától mérve.

### GÁZELLÁTÁSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Az érintett ingatlan ellátása telek területét is érintő gázvezetékről új csatlakozás és gázfogadó állomás – nyomáscsökkentő és mérőhely – kiépítésével megoldható. A végleges kialakítást a gázvezeték üzemeltetőjével kell leegyeztetni.

A berendezések elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a meglévő 20 kV feszültségű szabadvezeték védőövezetére. Föld feletti 20 kV-os villamos távvezetékhalózati esetében a védőtávolság a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért 5,0 – 5,0 m távolságú függőleges síkokig terjed

### 3.6. ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT

A területen jelenleg középkorú telepített/mesterséges fekete fenyő állomány található, mely állományt pénzbeli megváltással javasoljuk kompenzálni.

A telek kelet felőli szomszédságában található telkek (1952/17 és 1954 HRSZ) déli oldalain megfigyelhető egy kijelölt kötelező zöld sáv, melynek célja a lakóépületek felé esztétikus megjelenés és természetes zajcsökkentés. Ugyanezen logika mentén került kialakításra a beépítési tervi javaslat is, mely folytatólagosan megtartja a kötelező zöld védősávot. Annak érdekében, hogy a telek jobb beépítési hatékonysággal rendelkezzen, ezen zöld sáv nyugat felé haladva kis mértékben csökken, de a legszűkebb szakaszon is megtartva a min. 18m szélességet. A kötelező zöldfelület csökkentése távolodva a lakóépületektől, a körforgalomhoz közeledve történik meg, ahol a mértékadó zajterhelést a közút fogja adni.

35