

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Megrendelő: **Szigeti Borbála**
8200 Veszprém, Deák Ferenc u. 10/H

Tervezők: Építész tervező: **Czigány Tamás DLA** okl. építészmérnök
É1-08-0013
CZITA Építész Iroda Kft. 9024 Győr, Zrínyi u. 4/c

Közlekedés tervező: **Nyitrai Zsolt** építőmérnök
KÉ-K 08-0882
Nyék Soft Kft. 9023 Győr, Fehérvári út 28/a

Kert- és tájépítész tervező: **Hencz Helga** okl. táj- és kertépítész
K1-0394
Kertművek Kft. 9011.Győr, Pósa Lajos út 11.

1. BEVEZETŐ

1.1 A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, ELŐZMÉNYEI

A Veszprém belvárosához tartozó 2449 hrsz-ú terület a Malom utca és a Csutorás utca által határolt beépítetlen saroktelek, mely a Megrendelő tulajdonában van. A telek szűkössége, és lejtéviszonyai miatt beépítése nehezen, csak kompromisszumokkal valósítható meg, mely megvalósulása esetén konzerválná a – terület bemutatásánál ismertetett – rendezetlen, városképi szempontból is kedvezőtlen viszonyokat. Mivel a 2449 hrsz-ú telektől keletre levő, jelenlegi formájában nehezen feltárható 2458/1 és 2548/2 telek is a Megrendelő tulajdonában van, lehetőség nyílik a terület olyan rendezésére, mely előnyös változást jelent a terület hasznosítása, beépíthetősége és városképi megjelenése szempontjából.

Jelen beépítési tanulmány célja az érintett rendezéshez szükséges Szabályozási Terv módosításának előkészítése.

1.2 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A rendezéssel érintett ingatlanok:

- 2449 hrsz., tulajdonos: Szigeti Borbála, 8200 Veszprém, Deák Ferenc u. 10/H
- 2458/1 és 2458/2 hrsz., tulajdonos: Szigeti Borbála, 8200 Veszprém, Deák Ferenc u. 10/H
- 2440 hrsz., Csutorás utca, közterület (részben érintett)
- 2459 hrsz., közterület - közpark (részben érintett)

A veszprémi Csutorás utca déli szakasza zsákutcaként működik. A Csutorás utca északi szakasza a Malom utca felől közelíthető meg. A két szakasz a meredek terepviszonyok nem köthető össze, gépkocsival nem járható. Az összekötés forgalmi szempontból sem indokolt, a fordulási sugarak még személygépkocsi számára sem biztosíthatók.

A 2449 és a 2458/1-2458/2 helyrajzi számú beépítetlen ingatlanok közötti útnak jegyzett – használaton kívüli – terület elhanyagolt, rendezetlen „senki földje”.

FÉNYKÉPEK AZ ÉRINTETT TERÜLETRŐL ÉS KÖRNYEZETÉRŐL



A Malom és csutorás utca találkozása, balról 2449 hrsz-ú telek



A 2449 hrsz-ú telek



A 2449 hrsz-ú telek és a 2459 hrsz-ú közterületen átvezető lépcsőhöz vezető út



Balról a 2449 hrsz-ú, jobbról 2458/2 hrsz-ú telek, köztük Csutorás utca használaton kívüli része



A 2458/1 és 2458/2 hrsz-ú telkek

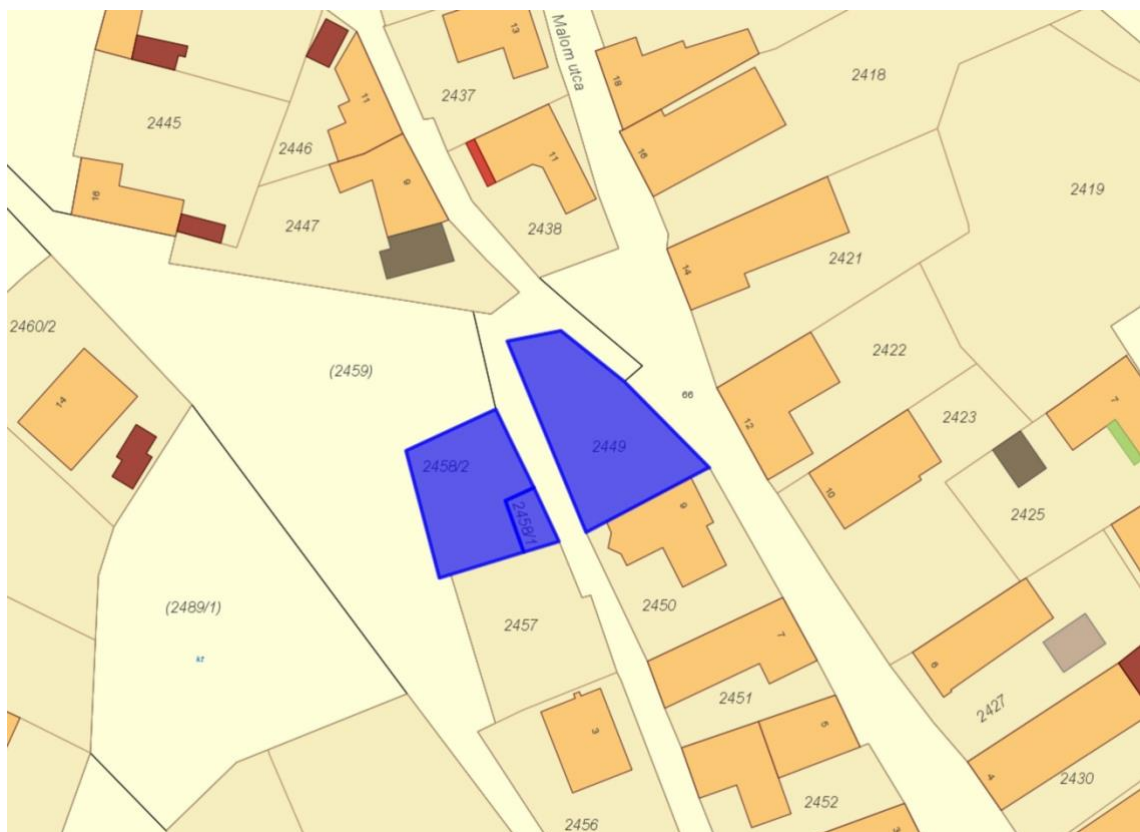


Csutorás utca használaton kívüli része

ALAPTÉRKÉPEK



ORTOFOTÓ – forrás: GOOGLE



Térinformatika – digitális alaptérkép

Veszprém Megyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

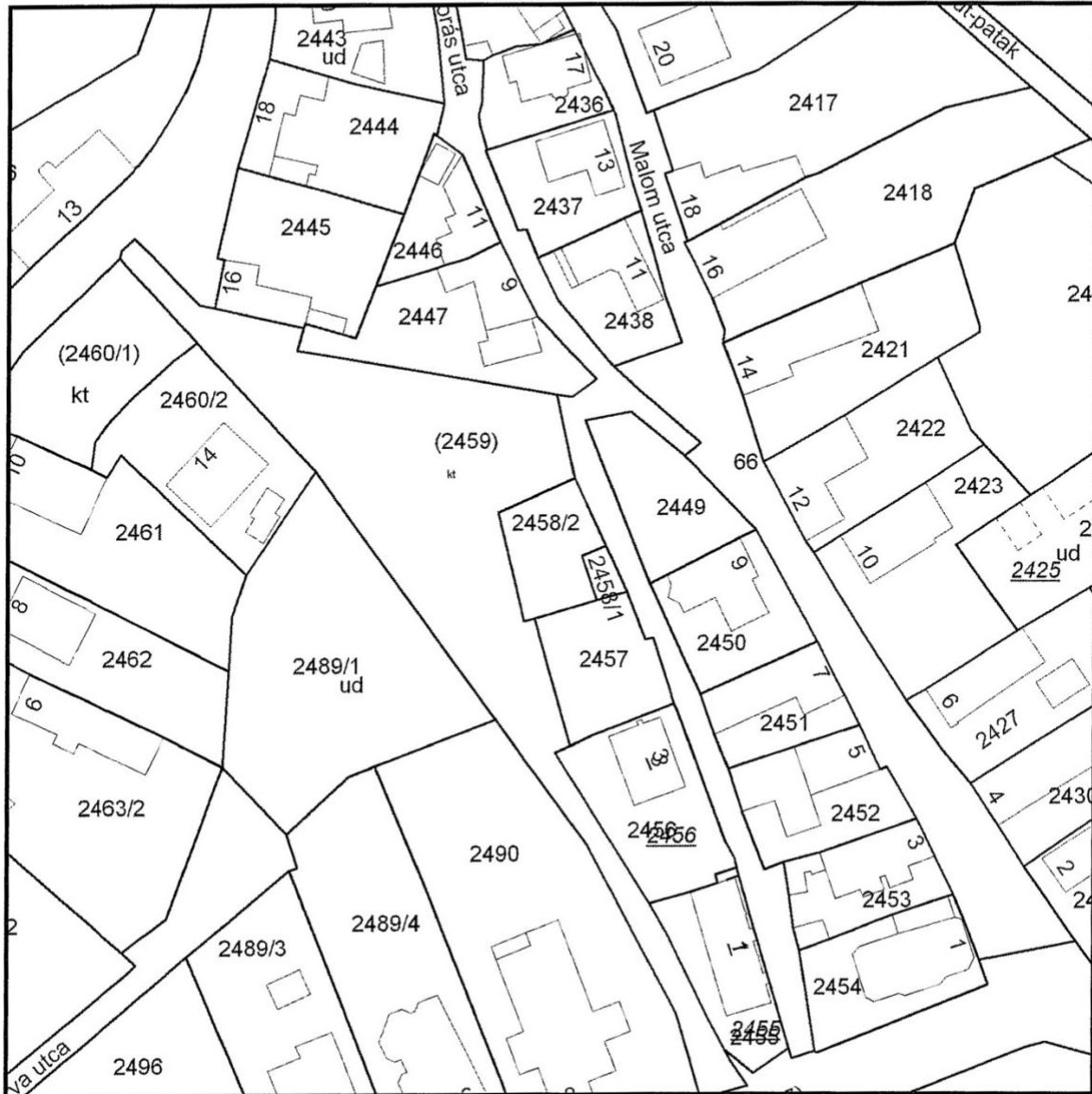
2021.10.22 10:41:43

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 2458/2

Megrendelés szám: 7/4132/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 34844270002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Térképkivonat

2. VIZSGÁLATOK

2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Az érintett terület Veszprém belvárosában helyezkedik el.

Településszerkezeti besorolása: **Kisvárosias lakóterület (LK)**

Közvetlen szomszédságában kertvárosias lakóterület (Lke) és közkert (Z) 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)
- Közművelődési erdőterület (Ek)

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

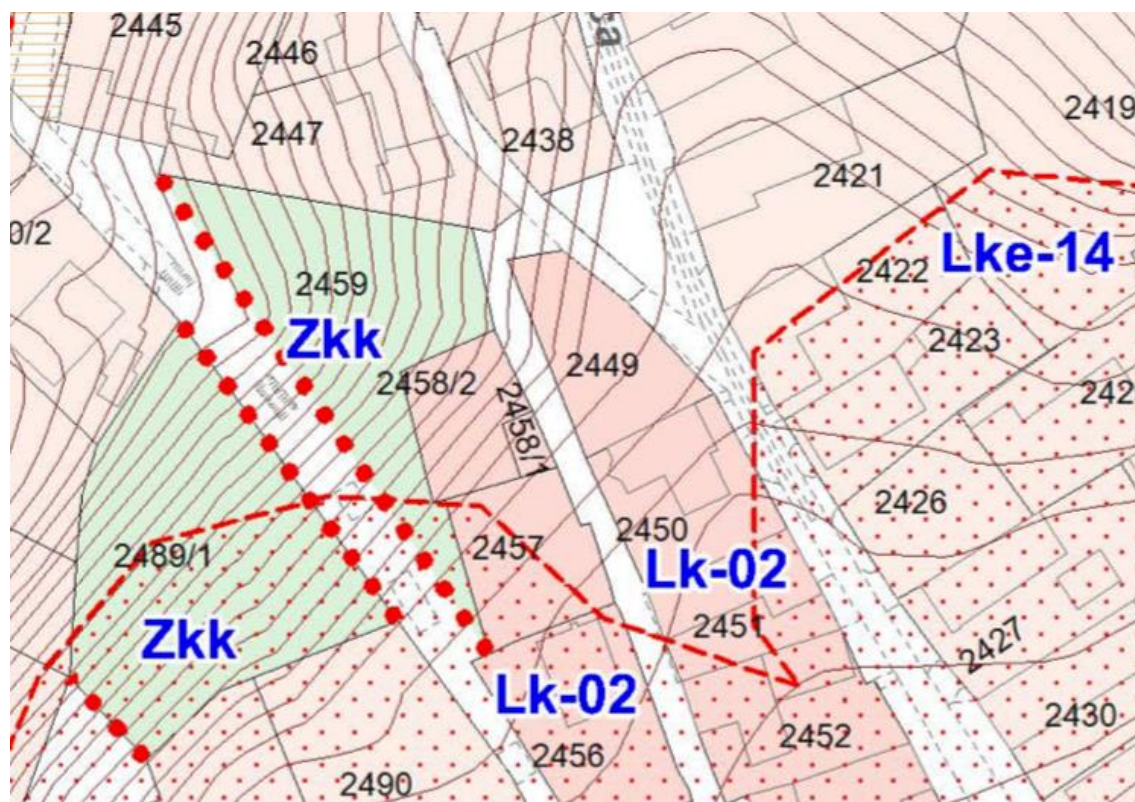
- Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)
- Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)

A tervezéssel érintett területek SZT szerinti besorolása:

- 2449, 2458/1 és 2458/2 hrsz-ú telkek: **Lk-02, kisvárosias lakóterület**
- 2440 hrsz. Csutorás utca (részben érintett): **egyéb közúti közlekedési terület**
- 2459 hrsz. (részben érintett): **Zkk, közkert terület**

A terület a helyi értékvédelmi terület határán belül helyezkedik el.



Rendezés Terv kivonata

HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ELŐÍRÁSAI

A 2449, 2458/1 és a 2458 hrsz-ú besorolású telkek beépítési előírásai:

- | | |
|--|--------------------|
| – Építési övezet jele: | Lk-02 |
| – Beépítési mód: | oldalhatáron álló |
| – Kialakítható legkisebb telekterület: | 400 m ² |
| – A beépítettség legnagyobb mértéke: | 40 % |
| – Az épületmagasság legnagyobb mértéke: | 4,5 m |
| – Zöldfelület legkisebb mértéke: | 20 % |
| – Kialakítandó telek legkisebb szélessége: | 14 m |
| – Kialakítandó telek legkisebb mélysége: | 25 m |

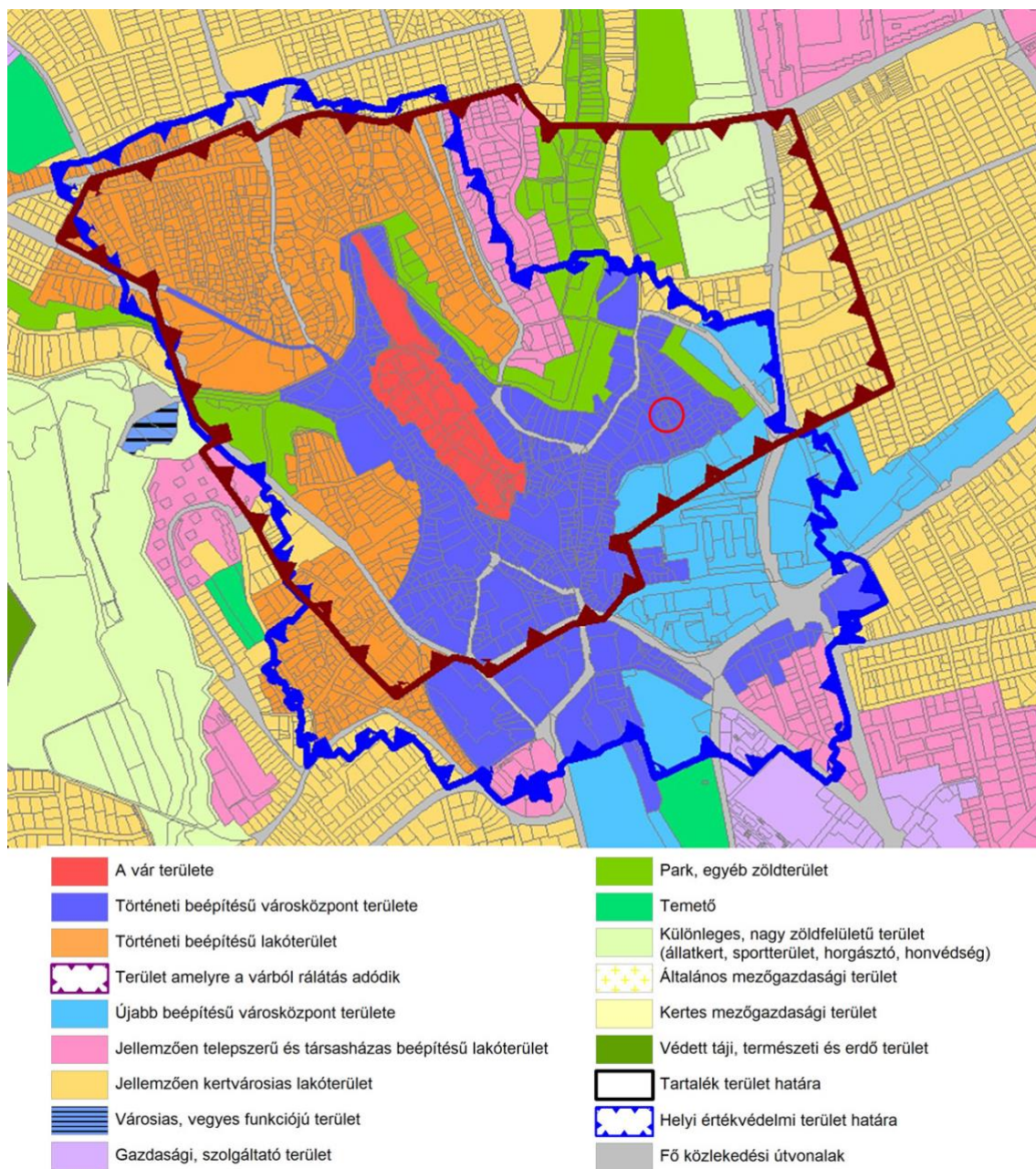
Az övezetben telkenként 1 db, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

További előírások: OTÉK, a HÉSZ általános és az övezetre előírt egyedi előírásai.

TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEM

A településkép védelem területi- és egyedi építészeti követelményeit a **23/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet** határozza meg.

További ajánlások találhatók VMJV Településképi Arculati Kézikönyvében.



Településképi szempontból meghatározó területek (karaktértérkép)

A tervezési terület:

- a történeti beépítésű városközpont területén belül található
- a helyi értékvédelmi területen belül található
- a várból való rálátás határon belül található

2.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

A módosítással érintett terület szomszédos környezetében a közterületi kiépítése kb. 40-50 évvel ezelőtti aszfalt burkolattal kiépített rendszerben biztosított, amelyet a közmű építések vagy fejlesztések miatt több helyen javított felület látható. A felületről elmondható egységes egybefüggő burkolat található a környező közterületen, ahol gépjármű vagy gyalogos közlekedés zajlik le (Malom utca és Csutorás utca déli része).

A Csutorás utca (Galamb utca és Malom utca közötti szakasza) északi részén az érintett szakaszon szilárd burkolat kiépítése nem volt és nem lehetséges (lásd a fenti fényképeken) a meglévő terepi adottságok miatt. A meglévő burkolat meghosszabbításában csapadékvíz elvezetés érdekében betonlapokból készült burkolt árok maradványok fellelhetők, amely nyugati irányba a rézsű felületen folytatódik tovább a vélhető befogadó irányába.

A Csutorás utca jelenleg forgalommal használt hossza: 61m, (a közlekedésre alkalmatlan része 33m) a közterület teljes hossza lépcsősori csatlakozásig: 94 m.

2.3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK

VÍZI KÖZMŰ ELLÁTÁS

A terület ivóvíz ellátása és szennyvíz elvezetése meglévő hálózattal biztosított.

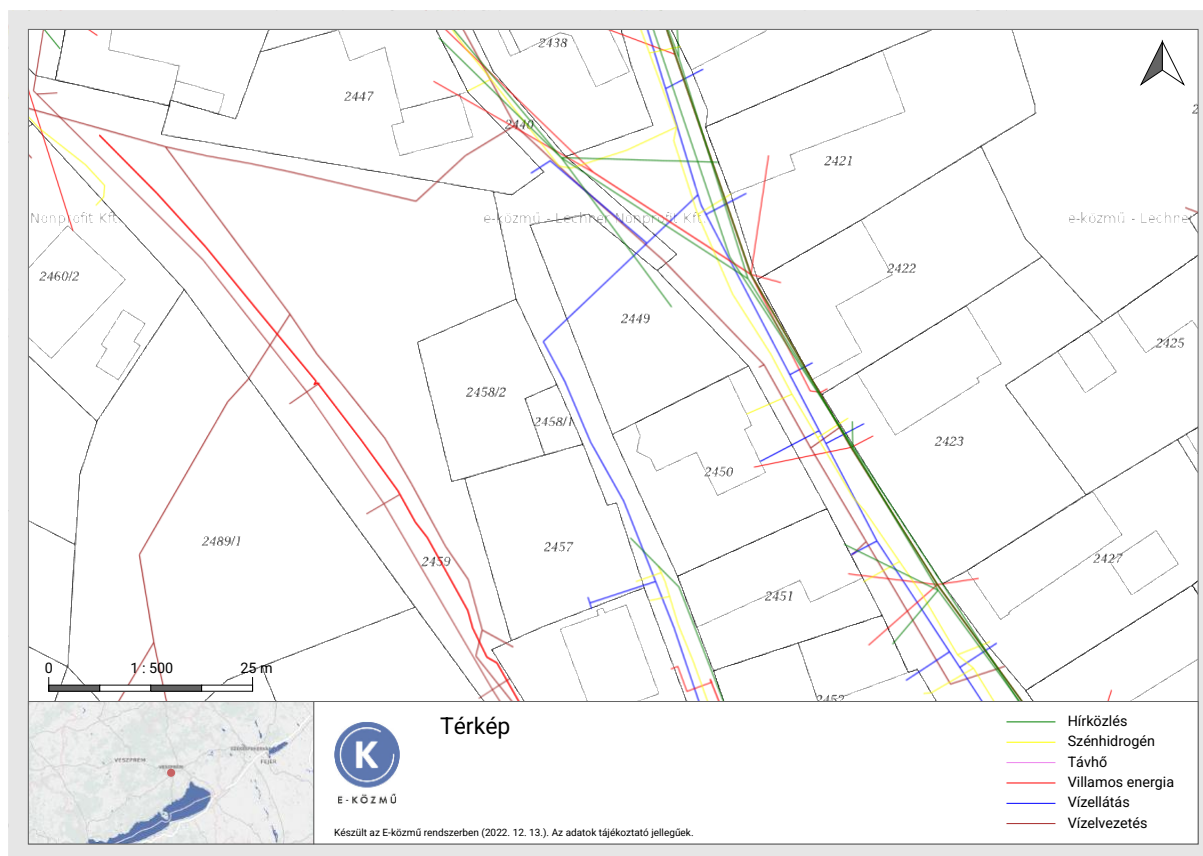
A Csutorás utca csapadékvíz elvezetése jelenleg nem megoldott, a csapadékvíz Csutorás utca nyugati oldalán levő ingatlanokra folyik.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A terület villamos energiaellátása a Malom és Csutorás utcában kiépített hálózatról biztosított.

GÁZELLÁTÁS

A terület gázellátása a Malom és Csutorás utcában kiépített hálózatról biztosított.



Egyesített közműtérkép

2.4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A tervezett telekalakítás tájépítészeti szempontból a 2459 helyrajzi számú területen érdekes, mert a telek jelenleg Zkk övezetbe sorolt közkert. Megvizsgáltuk a közpark jelenlegi állapotát. Az érintett terület nagyobb része lágyszárú vegetációval fedett lejtős terület, a völgy felé eső meredek szakasza pedig beerdősült, rézsű. Domináló fajtája a magaskőrös, (*Fraxinus excelsior*) az állomány életkora 30-40 év körüli. A fás részen lombkoronaszint teljesen zárt, több alászorult egyed figyelhető meg. Egyes fák törzse ferdén fejlődött, vélhetően a túl sűrű faállás miatt. A terület közkertként nem funkcionál, inkább véderdő jellegű terület. A zöldfelületnek használati értéke nincs, a meredeksége miatt gyalogos közlekedésre sem alkalmas.

Sajnos növényállomány ápolási munkái nem megfelelőek, sok a száraz ág a lombkoronában, balesetveszélyt jelentő félig letört ágak figyelhetők meg. Ökológiai szempontból ugyan előnyös, ha emberi kéz nem avatkozik be az ökoszisztéma életébe, de közkertként rendezetlen, balesetveszélyes környezetként jelenik meg. Cserjeszinten csak spontán betelepült bodzák figyelhetők meg. A terület meredeksége miatt fontos a fás állomány megőrzése, az összefüggő gyökök szépen akadályozzák a humusz lemosódását.



Előtérben a lágyszárúakkal borított lejtő, háttérben a meredek rézsű erdő jellegű fatelepítéssel



Elhanyagolt állapotú fás állomány-száraz ágak, kidőlt törzs, elgazosodott cserje és gyepszint



Spontán fejlődött cserjeszint, (bodzák) invazív fajok megjelenése (akác, ostorfa)

2.5. ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

A vizsgált területen és környezetében sem országos, sem pedig helyi védettségű érték nem található. A terület nem régészeti lelőhely.

3. JAVASLAT

3.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

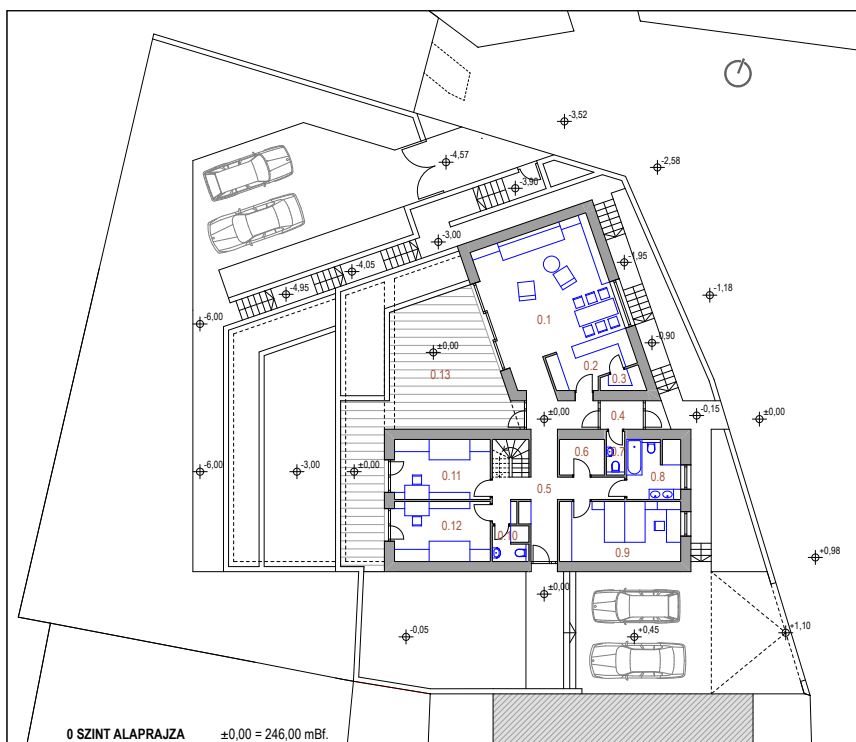
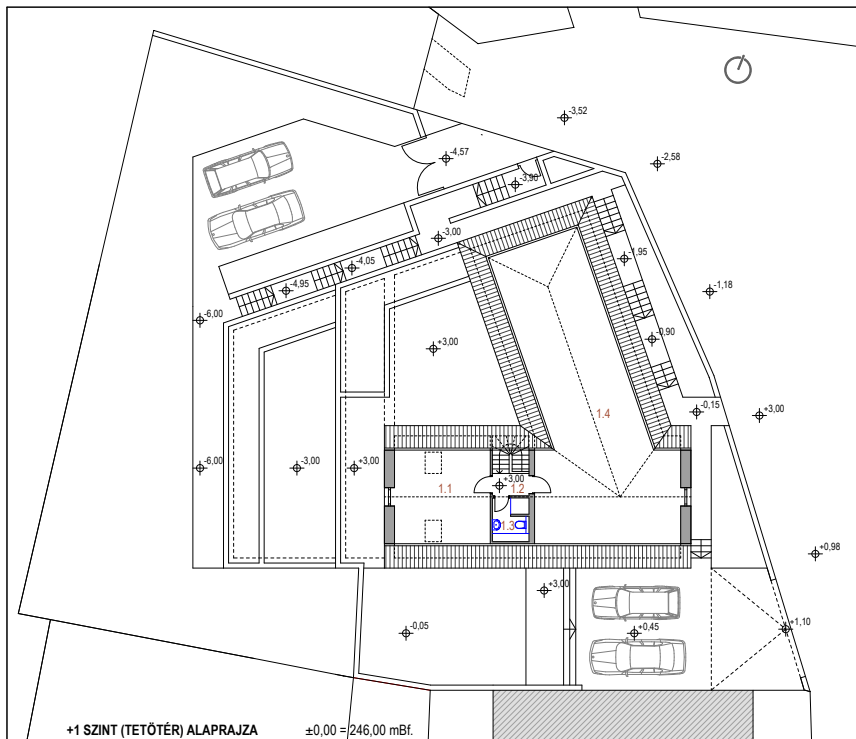
A tervezett fejlesztés célja, hogy a vizsgálati részben bemutatott, elhanyagolt, beépítés szempontjából nehezen kezelhető terület a telkek rendezésével lehetőséget kapjon a megújulásra, ezzel a leendő építtető számára megfelelő és városképi szempontból is kedvező beépítés alakuljon ki.

3.2 VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

A TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A fejlesztési célok helyességének igazolása, valamint a szabályozási terv módosításának előkészítése érdekében beépítési tanulmányterv készült, mely a tervezett beépítésen túlmenően tartalmazza a tervezett beépítés építészeti vázlattervét, funkcionális és alaprajzi kialakítását, valamint a környezetbe, utcaképbe való illeszkedés bemutatását is.

A beépítési tanulmányterv léptékhelyes dokumentációját mellékletként csatoljuk.



BEÉPÍTÉSI TERV ÉS LAKÓHÁZ VÁZLATTERVE • VESZPRÉM, MALOM UTCA

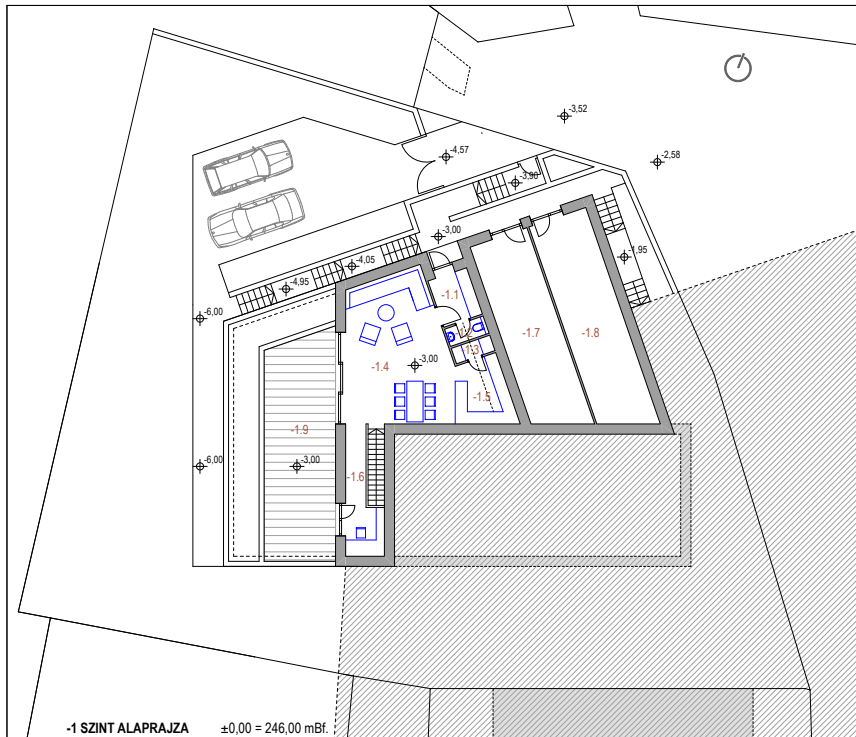
HRSZ.: 2449, 2458/1, 2458/2

ALAPRAJZOK 1:200

CZITA ÉPÍTÉSZ IRODA KFT. 9024 Győr, Zrínyi u. 4/c +36 96 513 710 czita@czita.hu www.czita.hu

építész tervező: Czigány Tamás É1-08-0013

2022. 11. 03.

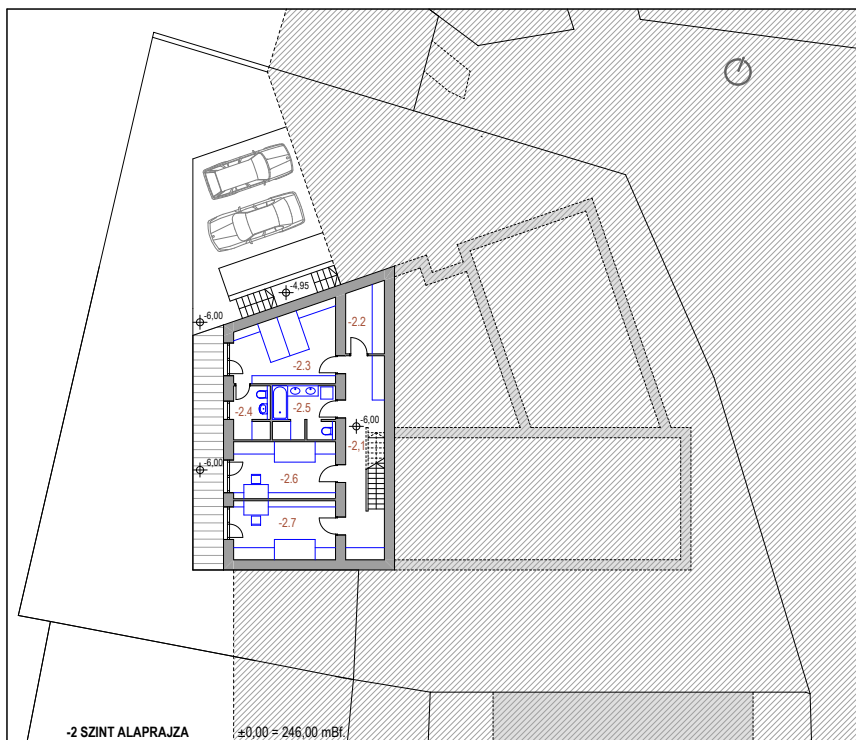


2. SZ. LAKÁS

LAKÁSTERÜLET: 144,2 m²

-1.1	SZÉLFOGÓ	4,8 m ²
-1.2	WC	1,8 m ²
-1.3	KAMRA	1,6 m ²
-1.4	NAPPALI, ÉTKEZŐ	35,5 m ²
-1.5	KONYHA	8,4 m ²
-1.6	DOLGOZÓ	8,7 m ²
-1.7	TÁROLÓ	28,6 m ²
-1.8	TÁROLÓ	31,7 m ²
-1.9	TERASZ	65,7 m ²

-1. SZINT LAKÁSTERÜLETE 60,8 m²



-2.1	KÖZLEKEDŐ, LÉPCSŐ	19,0 m ²
-2.2	GARDROB	6,2 m ²
-2.3	SZOBA	17,0 m ²
-2.4	FÜRDŐ	4,7 m ²
-2.5	FÜRDŐ	8,0 m ²
-2.6	SZOBA	14,0 m ²
-2.7	SZOBA	14,5 m ²

-2. SZINT LAKÁSTERÜLETE 83,4 m²



BEÉPÍTÉSI TERV ÉS LAKÓHÁZ VÁZLATTERVE • VESZPRÉM, MALOM UTCA

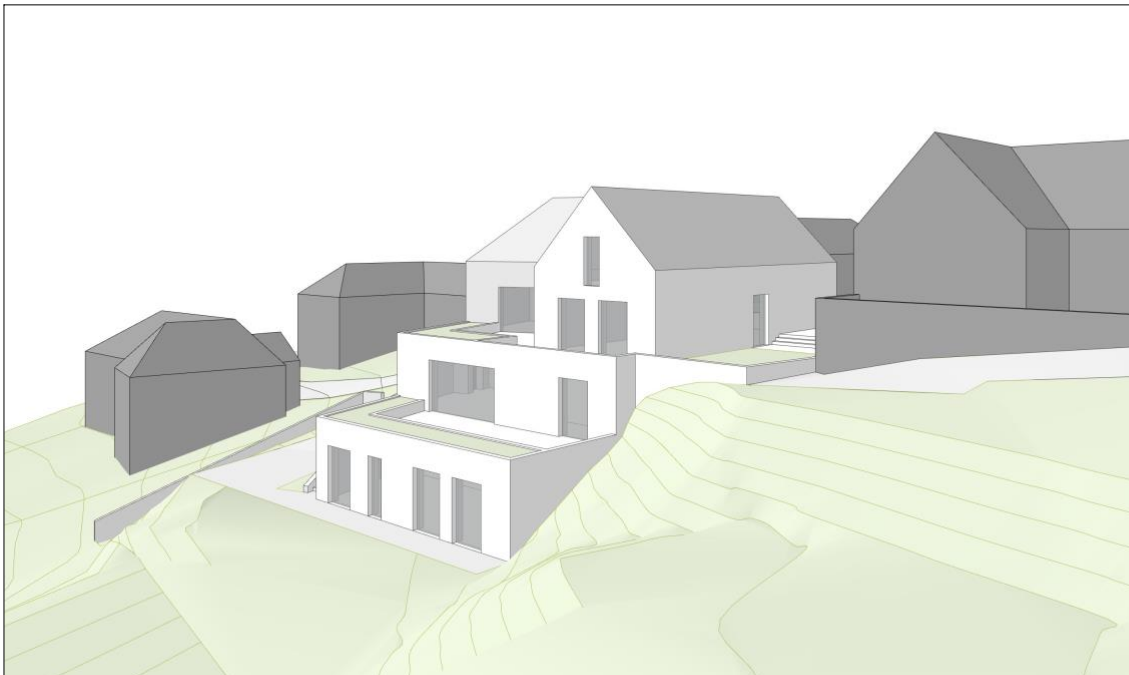
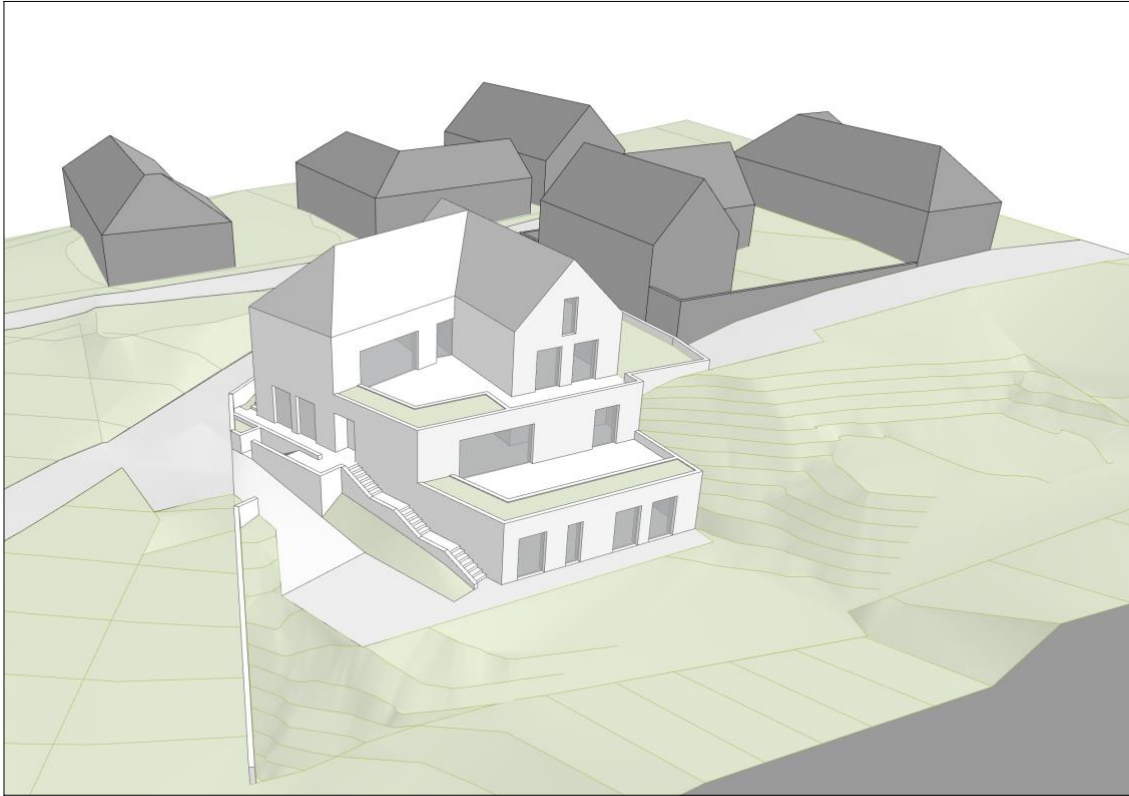
HRSZ.: 2449, 2458/1, 2458/2

ALAPRAJZOK 1:200

CZITA ÉPÍTÉSZ IRODA KFT. 9024 Győr, Zrínyi u. 4/c +36 96 513 710 czita@czita.hu www.czita.hu

építész tervező: Czigány Tamás É1-08-0013

2022. 11. 03.



BEÉPÍTÉSI TERV ÉS LAKÓHÁZ VÁZLATTERVE • VESZPRÉM, MALOM UTCA

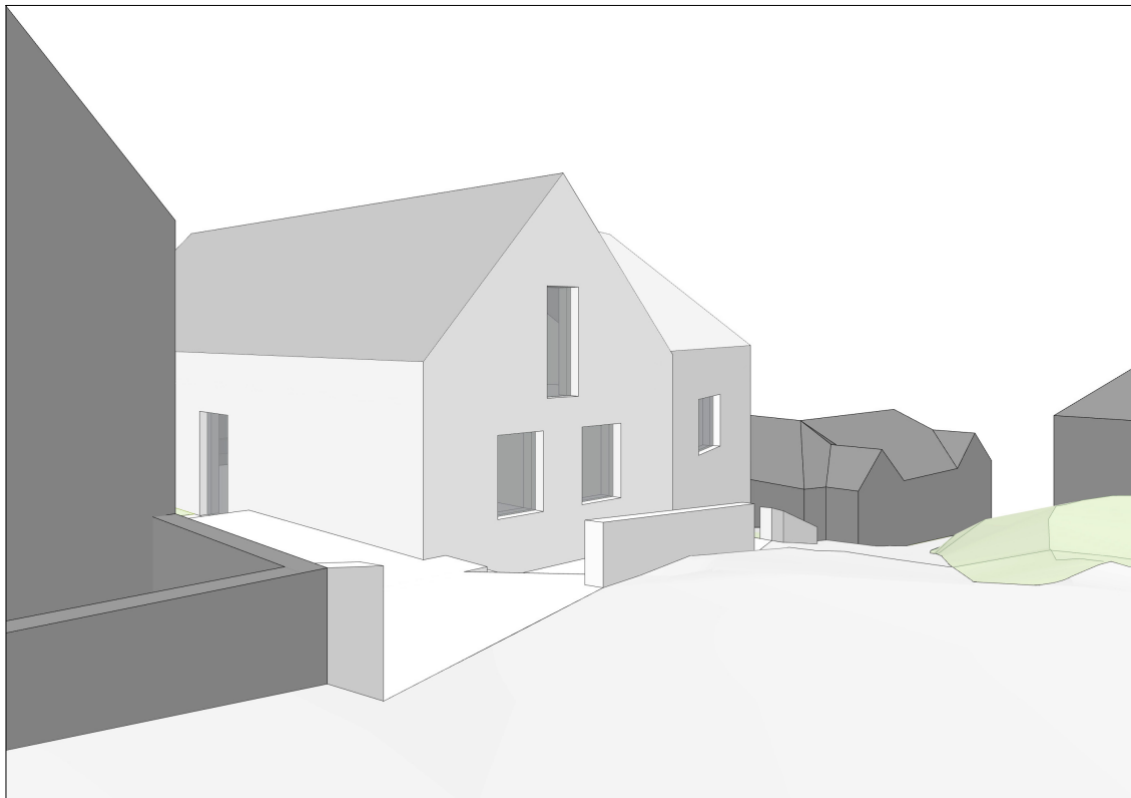
HRSZ.: 2449, 2458/1, 2458/2

TÖMEGVÁZLATOK

CZITA ÉPÍTÉSZ IRODA KFT. 9024 Győr, Zrínyi u. 4/c +36 96 513 710 czita@czita.hu www.czita.hu

építész tervező: Czigány Tamás É1-08-0013

2022. 11. 03.



BEÉPÍTÉSI TERV ÉS LAKÓHÁZ VÁZLATTERVE • VESZPRÉM, MALOM UTCA

HRSZ.: 2449, 2458/1, 2458/2

TÖMEGVÁZLATOK

CZITA ÉPÍTÉSZ IRODA KFT. 9024 Győr, Zrínyi u. 4/c +36 96 513 710 czita@czita.hu www.czita.hu

építész tervező: Czigány Tamás É1-08-0013

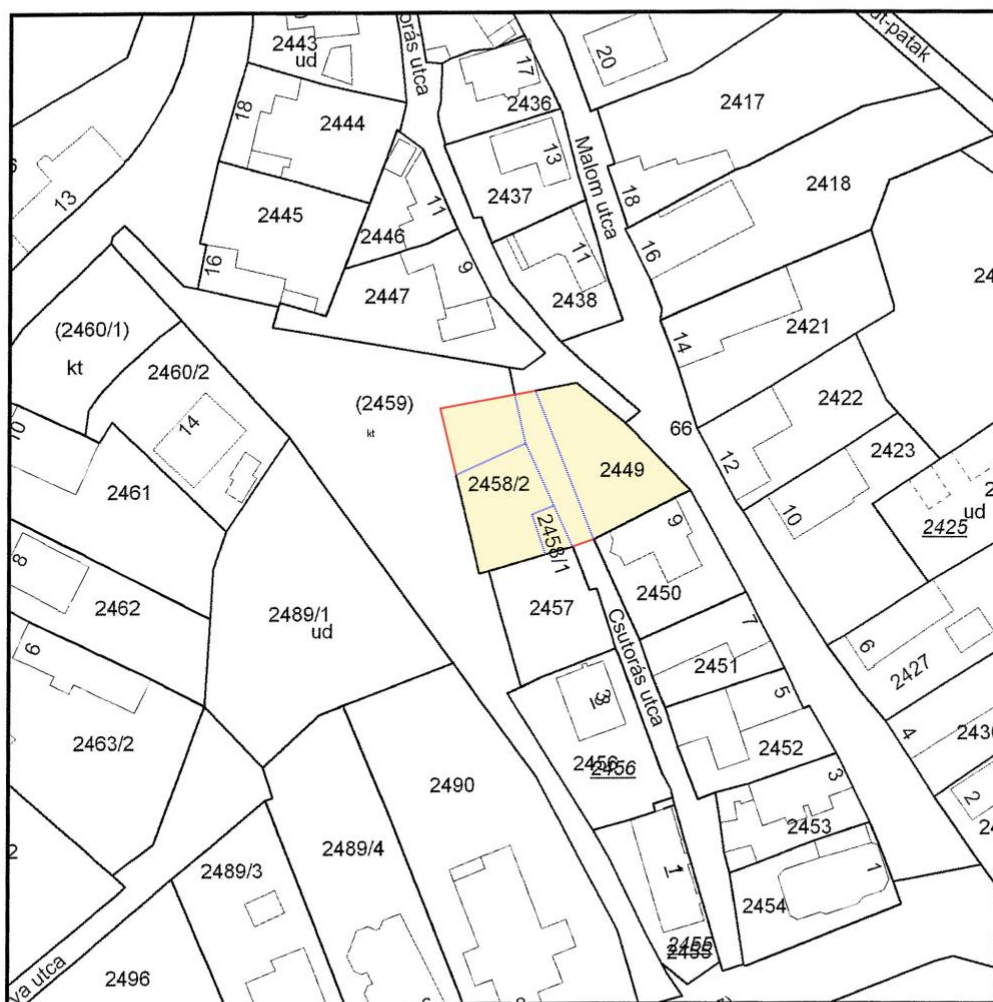
2022. 11. 03.

TELEKRENDEZÉSI JAVASLAT

A 2449 és a 2458/1-2458/2 helyrajzi számú beépítetlen ingatlanok közötti – útnak jegyzett terület – elhanyagolt, rendezetlen „senki földje” terület. A terület rendezése érdekében javasolt az azonos tulajdonú két beépítetlen telek, a köztük levő utcaszakasz, valamint a 2459 hrsz-ú közterület egy kis részének összevonása egy telekké. A 2459 hrsz-ú ingatlan bevonását az egységes, törésektől mentes telek kialakítása indokolja, a bevonandó területet a 2449 hrsz-ú ingatlan északi telekhatárának, valamint a 2458/2 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatárának természetes meghosszabbítása rajzolja ki.

TELEKRENDEZÉSI JAVASLAT

Veszprém, Csutorás utca
hrsz.: 2449, 2458/1, 2458/2, 2459



JELMAGYARÁZAT:

- kialakítandó telek
- megszűnő telekhatár
- új telekhatár

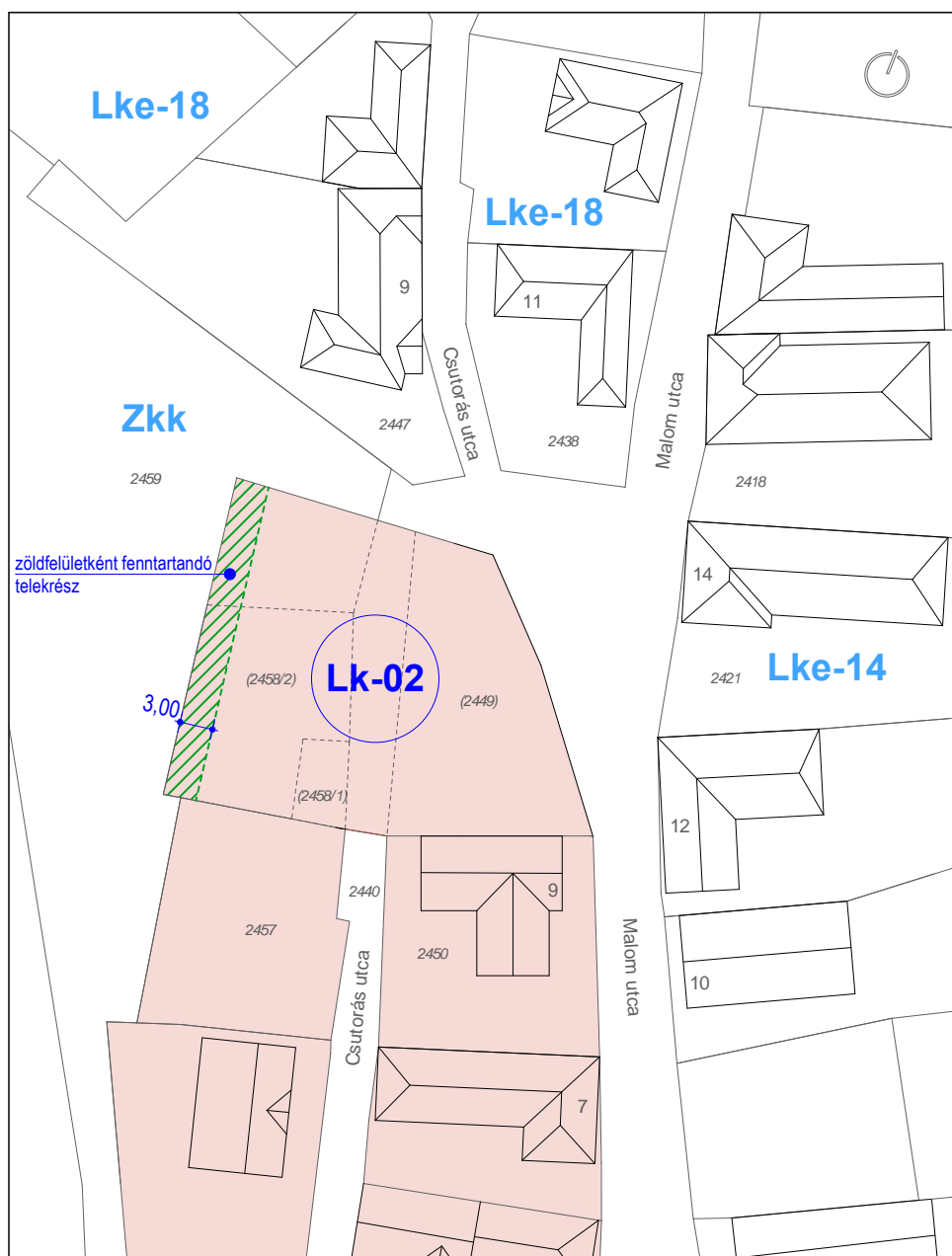
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Fent ismertetett célok érdekében a szabályozási terv módosítása szükséges.

Az összevont, rendezett telekre vonatkozó javasolt szabályozási besorolás azonos a telektömbben jelenleg is előírt szabályozással, azaz:

Lk-02, kisvárosias lakóterület

Tekintettel arra, hogy az újonnan kialakítandó telek egy része (135 m²) zöldterület (zKK) elvételével kerül kialakításra, javasoljuk a telek zöldterülettel érintkező szakaszán 3 m-es sávban kötelező zöldfelület fenntartásának előírását.



A Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása nem szükséges.

3.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A beépítési terven és a telekosztási vázlaton ábrázol kialakítást a meglévő és használatban lévő közlekedés útvonalak nem sérti, a használhatóságot nem változtatja meg, hátrányos kialakítása nincsen a közlekedők számára. A Csutorás utca (Galamb utca és a Malom utca közötti szakaszán) kb. 61 m hosszban a meglévő lakó utcai minimális forgalom számára változás nem keletkezik a közterület levágásával, mivel a leeső telke részen eddig sem volt lehetőség közlekedést lefolytatni.

Közlekedési szempontok alapján a terület elvétele nem okoz forgalmi problémát a meglévő állapotot nem befolyásolja, így nincs kihatással az közlekedőkre és ott élők számára.

A hulladékszállításban a meglévő és tervezett kialakításban nincsen változás / eltérés a zsákutca jelleg továbbra is megmarad, így nem sérült a kommunális hulladék szállításban.

A Veszprém Vármegye KH Ütügyi osztály osztályvezetőjével a helyszínen történő bejárás során a fentiek megállításhoz kerültek, kifogással vagy észrevétel nem került megfogalmazásra.

A változás nem okoz közlekedési és forgalomtechnikai problémákat a tervezési területe, mivel ez jelenleg sem tapasztalható ottan.

3.4. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Ivóvíz- és tűzvíz ellátás

A Csutorás utca érintett szakaszának ivóvíz ellátását a 2449 helyrajzi számú telken a Malom utcai felől átvezetett vezeték biztosítja. A rendezett terület beépíthetősége érdekében a vezeték áthelyezendő a tervezett épület és a Malom utca 9. sz. alatti lakóépület közötti beépítetlen sávba.

A terület tűzvíz ellátása biztosított.

Szennyvíz elvezetés

A szennyvíz elvezetése meglévő hálózattal biztosított.

Csapadékvíz elvezetés

A Csutorás utca csapadékvíz elvezetése jelenleg nem megoldott, a csapadékvíz Csutorás utca nyugati oldalán levő ingatlanokra folyik. A terület rendezése lehetőséget ad a csapadékvíz elvezetés megoldására, zárt rendszerű befogadóba történő vezetésére. A terület rendezésével együtt a csapadékvíz elvezetés megtervezendő és megvalósítandó. A Csutorás utcai szakasz csapadékvíz elvezetésével megszűnik az alatta levő Giricses lépcső alámosásának kockázata.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A terület villamos energiaellátása a Malom és Csutorás utcában kiépített hálózatról biztosított.

GÁZELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A terület gázellátása a Malom és Csutorás utcában kiépített hálózatról biztosított.

3.5. ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT

A telekösszevonást követően az építészeti leírás szerint a tervezett telek zöldfelülettel érintkező telekhatára mentén 3 széles sávban kötelezően zöldfelületként fenntartandó szakasz lesz előírva. Ez a jelenlegi meredek fás területrészt érinti. A tervezett beépítést ábrázoló helyszínrajz szerint a fás állomány területét nem érinti a fejlesztés, terepadottságok nem változnak. Ápolási munkák elvégzése szükséges (száraz ágak metszése, balesetveszélyes ferde fák kivágása, invazív fajok (akác, ostorfa, zöldbuhar) eltávolítása. A talajmegkötés érdekében talajtakaró árnyéktűrő növények (borostyán, meténg,) telepítése javasolt.

A tervezett telekalakítás miatt nem csökken a meglévő fás állomány mérete (biológiai aktivitása), megfelelő fenntartás biztosításával pedig javul a terület esztétikai megjelenése, mely fontos szempont a városi zöldfelületek esetében.

3.6. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A vizsgált területen és környezetében sem országos, sem pedig helyi védettségű érték nem található. A terület nem régészeti lelőhely.

Ugyanakkor a tervezési terület:

- a történeti beépítésű városközpont területén belül,
- a helyi értékvédelmi területen belül,
- valamint a várból való rálátás határon belül található.

Fenti körülményekre tekintettel a terület beépítése, építészeti kialakítása, léptéke, anyaghasználata, utcaképi és a vár felőli megjelenése fokozott figyelmet érdemel.

A tervezett telekrendezés, mind a Város, mind a 2449 és a 2458/1-2458/2 telkek tulajdonosának szempontjából előnyös változást jelent:

- rendezésre kerül egy helyzeténél fogva elhanyagolt terület,
- az új összevont telken egy városképi szempontból is előnyös lakóház épülhet.