

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Veszprém, Kollégium u. 587/1 hrsz alatti terület beépítéséhez

Veszprém, Kollégium u. 587/1 hrsz alatti terület beépítéséhez

1. BEVEZETŐ

1.1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, ELŐZMÉNYEI

A Veszprém, Kollégium u. 12. és 15. szám alatti (587 és 588 hrsz-ú) telkek a Benedek hegy nyugati oldalán helyezkednek el. A 15. szám alatti telken romos lakóház és melléképületek, a 12. szám alatti telken egy lakóház romjai találhatók. A Kollégium u. 15. szám alatti (588 hrsz) telek a szabályozási terv szerint Lk-36, a Kollégium u 12. szám alatti (587 hrsz) telek Zkp övezeti besorolású. A telkek tulajdonosai lakóépületet szeretnének a telkek összevonásával és kiegészítésével építeni. Mivel a két telek alapterülete kicsi (99 és 42 m²), és köztük Zkp övezeti besorolású közterület található, azzal a kéréssel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a két telek közti közterületet adja el számukra, a szabályozási tervet pedig úgy módosítsa, hogy a létrejövő új telken építhessenek lakóházat, a telek az Lk-36 övezetbe kerüljön.

A településrendezési terv módosításához telepítési tanulmányterv (TTT) készítése szükséges, amely alapja a tulajdonos és az Önkormányzat között megkötendő településrendezési szerződésnek (TRSZ). A döntés alapján a kérelmezőknek az önkormányzattal megkötendő településrendezési szerződésben vállalniuk kell a településrendezési terv módosításának és lebonyolításának, valamint a telepítési tanulmányterv készítésének valamennyi költségét

A telepítési tanulmánytervet a „*településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről*” szóló, 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet, „*a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményei*”- t meghatározó, 7. melléklete alapján kell elkészíteni, az ott meghatározott tartalommal, a módosítás jellegének megfelelő mélységben.

1.2. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

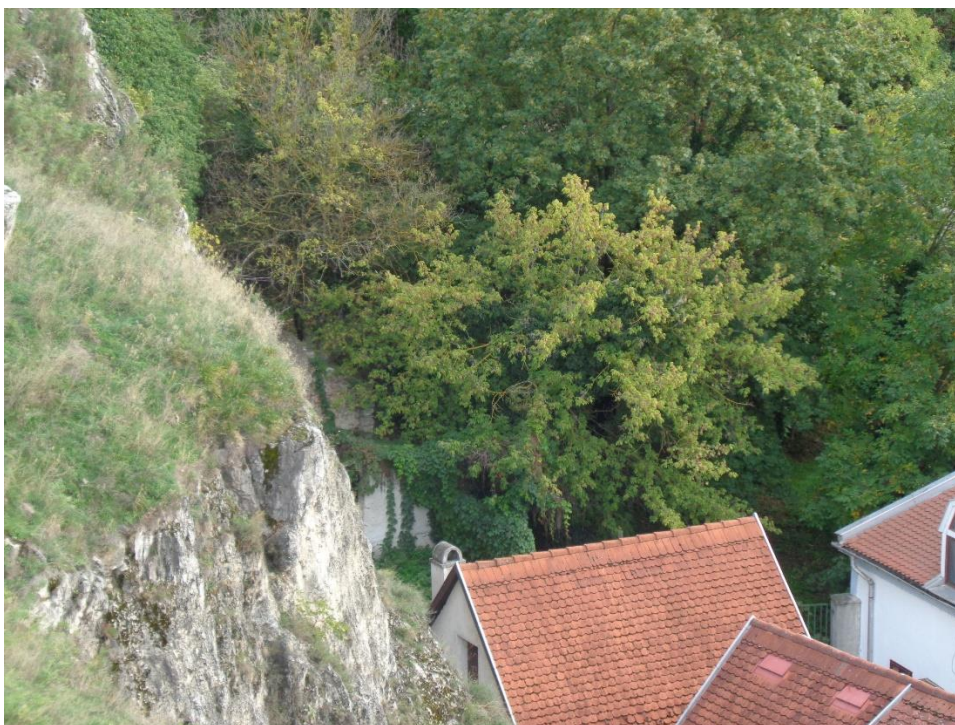
LEÍRÁS

A Veszprém, Kollégium u. 12. és 15. szám alatti (587 és 588 hrsz-ú) telkek a Benedek hegy nyugati oldalán helyezkednek el. A 15. szám alatti telken romos lakóház és melléképületek, a 12. szám alatti telken egy lakóház romjai találhatók. A Kollégium u. 15. szám alatti (588 hrsz) telek a szabályozási terv szerint Lk-36, a Kollégium u 12. szám alatti (587 hrsz) telek Zkp övezeti besorolású. Mivel a két telek közti terület Zkp övezeti besorolású közterület, a fenti két telek Tulajdonosaik ezért szeretnék a két telek közti közterületet megvásárolni, a szabályozási tervet pedig úgy módosíttatni, hogy a létrejövő új telken lakóházat építhessenek, a telek az Lk-36 övezetbe kerüljön.

FÉNYKÉPEK AZ ÉRINTETT TELEKRŐL ÉS KÖRNYEZETÉRŐL



A létrehozni tervezett hrsz: 587/1 telek



A telek északi vége a Benedek-hegyről



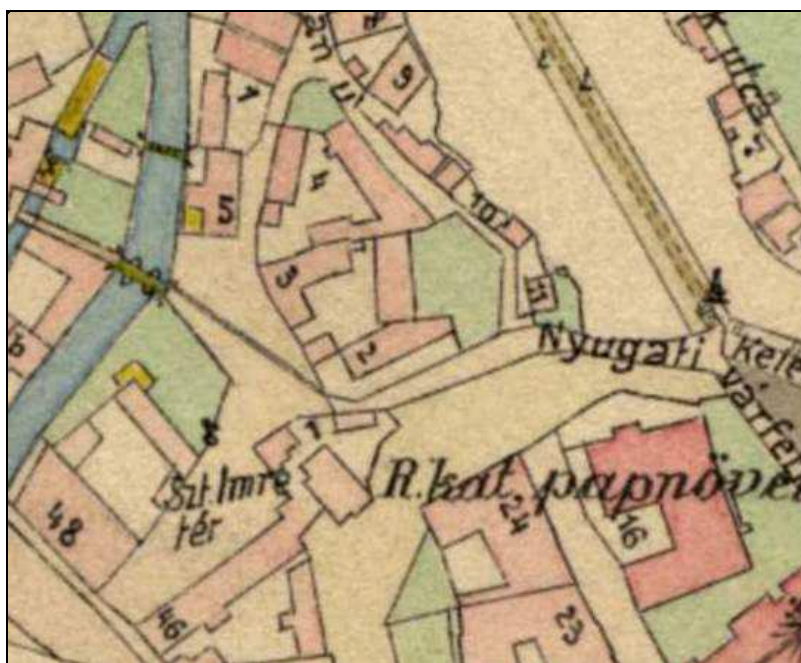
A jelenleg hrsz: 587 alatti telken álló romos lakóépület



A jelenleg hrsz: 587 alatti telken álló romos lakóépület



1857-es kataszteri térkép kivágata



Veszprém beltelkeinek átnézeti térképe 1927. - kivágat

2. VIZSGÁLATOK

2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A funkcióváltással érintett telekrész (jelenleg hrsz: 589) a Várhegy lábánál, a lakóterületek szélén helyezkedik el és a településszerkezeti tervben (TSZT) nem beépíthető zöldfelületi, közkerti területfelhasználásba tartozik (Z). Közvetlen szomszédságában kisvárosias lakóterületi övezetbe (Lk) tartozó 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

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

ZÖLDTERÜLETEK

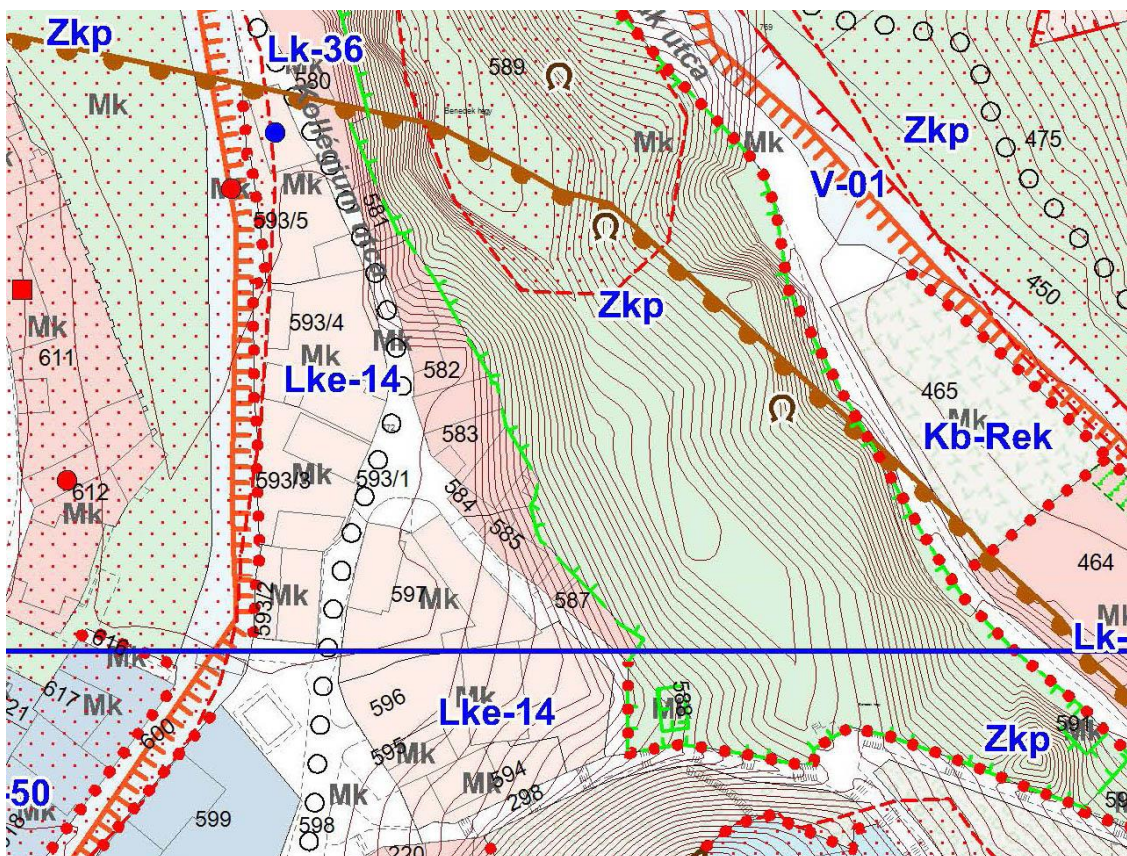
- Közpark, közkert (Z)

ERDŐTERÜLETEK

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

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)

A tervezéssel érintett telek középső része, amit az Építetők meg kívánnak vásárolni, jelenleg nem beépíthető „Zkp” besorolású. Ami azonban a történeti térképek és archív fényképek tanúsága szerint korábban sosem volt így, hiszen a jelenleg a hrsz: 588 alatti lakóház rom és a hrsz: 587 alatti romos lakóház udvara volt ez a terület.



HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ELŐÍRÁSAI

- Zkp Közpark terület - nem beépíthető terület, szabadon álló beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 10000 m², 2%-os legnagyobb beépíthetőséggel, 6 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 70%-os zöldfelület kialakításával.

2.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

1 db parkoló telken belül biztosított. A telek a Patak tér- Kollégium utca irányából közelíthető meg.

2.3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK

VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS az ivóvíz ellátás és szennyvíz elvezetésének engedélyezett terve rendelkezésre áll.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS kiépített

GÁZELLÁTÁS

nincs, nem készül, hőszivattyús fűtés lesz



EGYESÍTETT KÖZMŰTÉRKÉP – térinformatika

Jelmagyarázat:

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

2.4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

Az 588 hrsz alatti romos épület a földhivatali nyilvántartás szerint lakóház. A rendezési terv szerinti övezeti besorolása Zkp, helyi jelentőségű természetvédelmi területre esik. Ugyancsak ilyen besorolású az 587 és 588 hrsz-ú telkek közötti, telek-kiegészítésként megvásárolni kívánt terület is, amely egykor az 588 hrsz-ú épület udvara volt.

2.5. ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

A vizsgált terület műemleki jelentőségű területen fekszik, és olyan terület, amelyre a várból rálátás adódik, tágabb környezetében országos, és helyi védettségű érték is található. A telekrendezéssel létrejövő telek helyreállítja a Benedek hegy lábánál kialakult történeti telekrendszert. A telkeken a Benedek hegy sziklájához simuló épületek állnak illetve álltak. A tervezett beépítés ezt a beépítési módot kívánja helyreállítani és továbbfejleszteni.

3. JAVASLAT

3.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

Az 587 és 588 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai azzal a szándékkal vásárolták meg az ingatlanokat, és azzal a céllal szeretnék a köztük lévő 112 m² nagyságú területet is megvásárolni, hogy itt egy négy fős család számára kényelmes, környezetbe illő, kisméretű lakóházat építsenek.

Az ingatlan nyilvántartásban az 587 hrsz-ú ingatlan „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”, az 588 hrsz-ú ingatlan „kivett lakóház” művelési ág megjelöléssel szerepel, így az épületkontúrón belül maradv a felújítás, átépítés a megjelölt funkciók céljaira a nem beépíthető, közpark terület felhasználás és szabályozás ellenére is megtehető.

A fejlesztés következtében a Nyugati várlépcső és a Kollégium utca végét képező lépcsős sikátor közötti elvadult, rendezetlen bozótos terület rendezetté válik, kellemesebbé teszi a Benedek hegy feltárulását a várlépcső felől, és felértékeli a lépcsős sikátor használatát is, gazdagítva a történeti városrész bejárhatóságát.

3.3. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

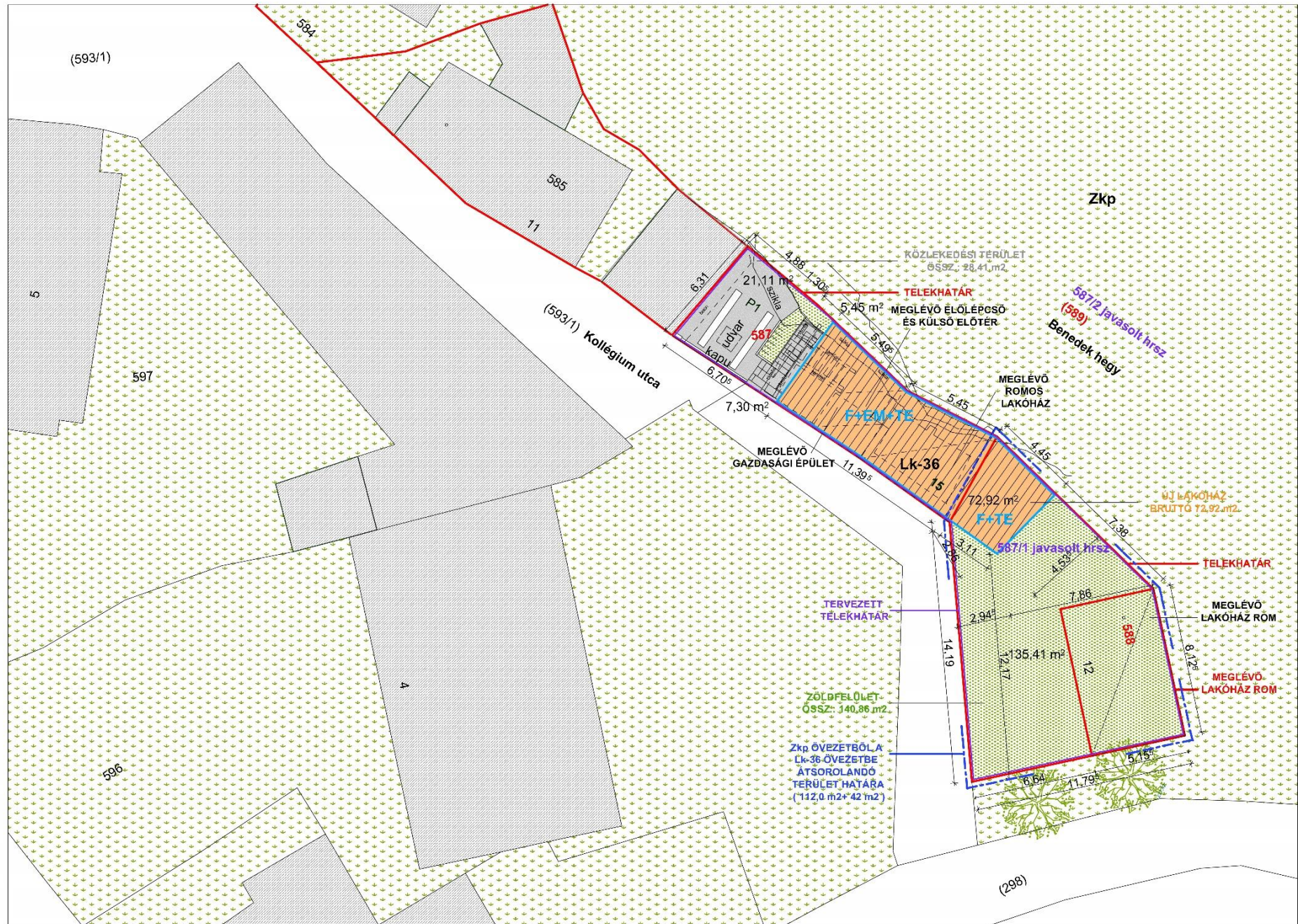
A TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A telek beépítését a meglevő épület, a történeti telekosztás és a Benedek hegy szomszédsága határozza meg.

A meglevő épület alkalmazkodva a lejtési viszonyokhoz, részben besüllyed a terepbe, földszintje majdnem egy szint magas lépcsőn közelíthető meg az udvarból, padlásának szintje pedig a terepcsatlakozáshoz illeszkedik.

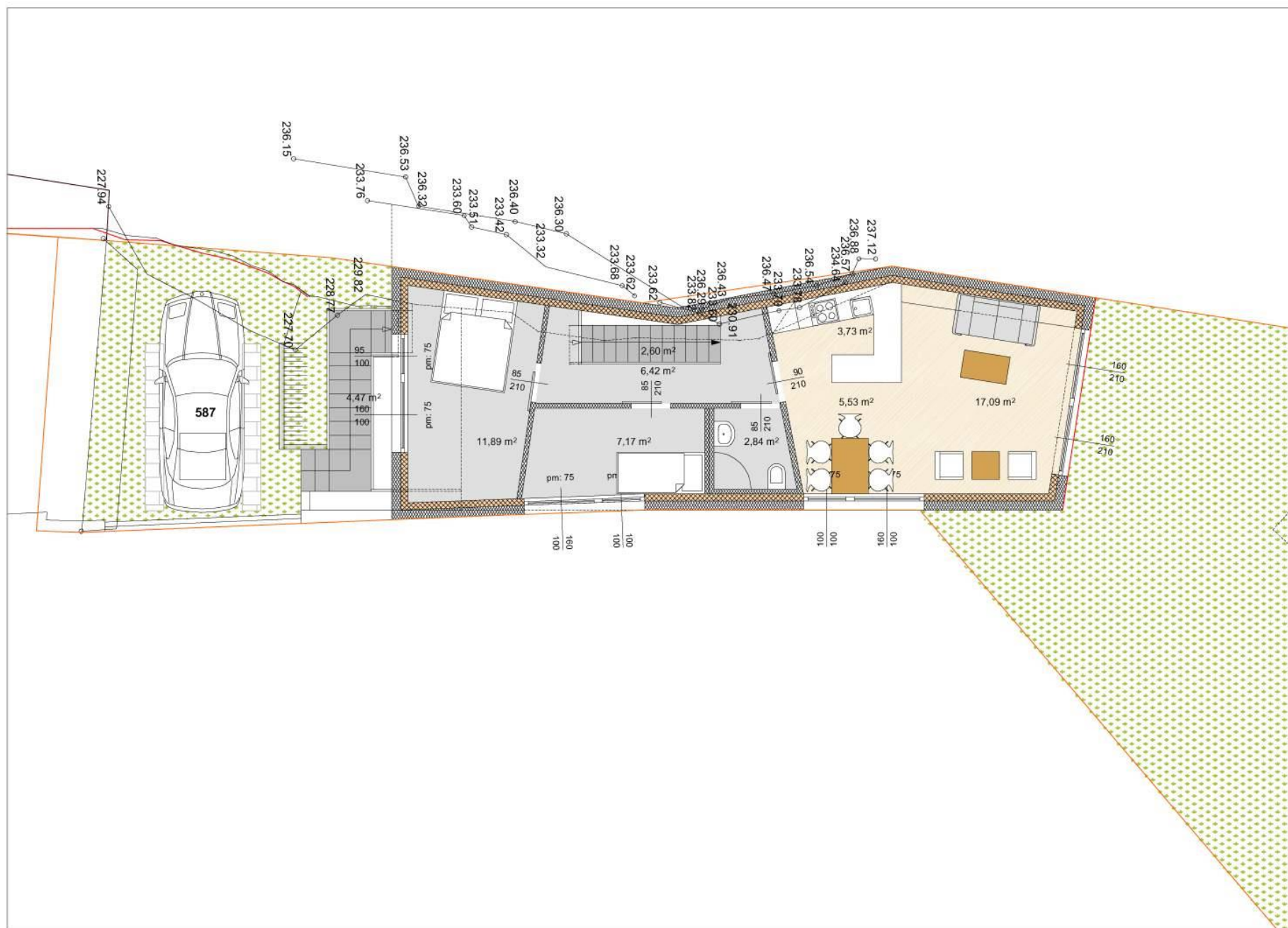
A beépíthetővé váló összevont és kiegészített telek teljes területe 253 m² melynek 40%-a válna beépíthetővé, amely 101,2 m² bruttó beépítést tenne lehetővé. A kialakuló épületmagasság - a terepadottságok miatt nem zavaró, a megengedett 4,5 m alatt marad. A zöldfelület tervezett nagysága 50,6 m² 20 % zöldfelületi arányt jelent.

BEÉPÍTÉSI TERV (419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerint



587

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



NYUGATI HOMLOKZAT ÉS UTCAKÉP



ÉSZAKI ÉS DÉLI HOMLOKZAT



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA – a beépítési terven jelölt terület átsorolása
Közpark, Közkert (Z) funkciójú területből Beépítésre szánt Kisvárosias lakóterületbe (Lk).

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA – a beépítési terven jelölt terület átsorolása Közpark
(Zkp) övezetből a szomszédos telkekkel azonos besorolású Kisvárosias lakóterületbe (Lk-36).

Lk-36 beépítési paraméterei: beépítés: Z (zárt sorú)

kialakítható legkisebb telek:	500 m ²
a beépítettség legnagyobb mértéke:	40%
az épületmagasság legnagyobb mértéke:	4,5 m
zöldfelület legkisebb mértéke:	20%
kialakítható telek legkisebb szélessége:	15 m
kialakítható telek legkisebb mélysége:	30 m

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA – nem szükséges

3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT – a tervezett beépítés megvalósításához nincs szükség változtatásra.

3.5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-

- az ivóvíz ellátás és szennyvíz elvezetés engedélyezett terve rendelkezésre áll,
- a csapadékvíz elvezetése a telek zöldfelületére történhet, itt kerül elszikkasztásra
- a villamos-energia ellátás kiépített,
- gáz bekötés nem szükséges - hőszivattyús fűtés lesz.

3.6. ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT

Az tervezett telekalakítás során létrejövő telek 253,0 m² nagyságú, melyből a beépítés megvalósítása során 140,86 m² zöldfelület marad. A telekalakítás és a beépítés csak jelentéktelen mértékben csökkenti a közparkot, ugyanakkor az adott helyen javítja a zöldterület megjelenését. A beépítéssel érintett területen fontos szempont, hogy az értékes fa és növényállomány megtartásra kerüljön, de szükség van a zöldfelület megújítására és felfrissítésére is. A magánkert intimitása érdekében új cserjéket kell ültetni a telekhatár mentén.

3.7. JAVASLAT AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK VÉDELMERE

A vizsgált terület műemléki jelentőségű területen fekszik, és olyan terület, amelyre a várból rálátás adódik, tágabb környezetében országos, és helyi védettségű érték is található. A telekrendezéssel létrejövő telek helyreállítja a Benedek hegy lábánál kialakult történeti telekrendszert. Az kialakítandó telken a Benedek hegy sziklájához simuló épület építését tervezik az építetők. A tervezett épület arányaiban, anyaghasználatában illeszkedik a környezetéhez, a környék kialakult beépítéséhez.

A fejlesztés következtében a Nyugati várlépcső és a Kollégium utca végét képező lépcsős sikátor közötti rendezetlen bozótos terület rendezetté válik, kellemesebbé teszi a Benedek hegy feltárulását a várlépcső felől, és felértékeli a lépcsős sikátort is, gazdagítja, rendezi a történeti városrész településkéjét.