

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Aranyosvölgy Északi Lakóterület Telepítési tanulmányterv

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és  
Szabályozási Terv módosításának előkészítése  
2205, 2206, 2207, 2208, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276  
hrsz-okra vonatkozóan

2023. május 17

Kreálom 1000 Kft.

1165. Budapest, Íjász utca 44.

Tel.: +36 20 536 91 09

E-mail: [krealom1000@gmail.com](mailto:krealom1000@gmail.com)

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Aranyosvölgy Északi Lakóterület  
Telepítési tanulmányterv

VÁROSRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

*vezető településtervező*

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

*településtervező*

KÖRNYEZETVÉDELEM,  
TÁJRENDEZÉS



Fábian Sára  
KÖZLEKEDÉS:

*tájépítész mérnök, városépítési-,  
gazdálkodási szakmérnök*

TK/01-5251

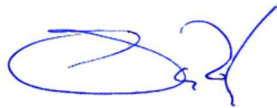


Heckenast Judit

közlekedésmérnök

Tkö

ÉPÍTÉSZET:



Sárközi Csaba

**okl. építész**

É01-1824/23

KreAlom 1000 Kft.

1165. Budapest, Íjász utca 44.

Tel.: +36 20 536 91 09

E-mail: [krealom1000@gmail.com](mailto:krealom1000@gmail.com)

## Jelen tanulmány készítésének célja, feladata

A fejlesztés beépítési javaslatának építészeti koncepcióját az Archiplan Építész Iroda Kft. építésműhely (Székhely: H-1114 Budapest, Orlay utca 9.) készítette a tulajdonos megbízásából. Jelen tanulmánynak nem feladata az építészeti munkájának részletes bemutatása. A tanulmány azért készült, hogy megalapozza a távlati célt, azaz a szabályozási tervmódosítás készítésének szükségességét, valamint a településrendezési szerződést megalapozza. Az építész koncepció ebben a vonatkozásban kizárólag azért kerül bemutatásra, hogy az megfelelő alátámasztása legyen a szabályozási terv módosításának.

## Beépítési és Építészeti Koncepció

A hatályos településrendezési elhatározások szerint az ingatlanok jelenleg Vi-01 jelű intézményterület építési övezetben vannak, ahol a lakásépítés nem megengedett, e térség eredetileg iroda ill. K+F célú létesítmények fejlesztésére kijelölt terület volt.

A városban az utóbbi évtizedek jelentős ipari-parki fejlesztései és egyéb szolgáltató, kereskedelmi létesítmények megjelenése után a minőségi lakóterületek iránti igény is megnőtt, ezért a terület tulajdonosa a piaci igényekhez igazodva a területen olyan fejlesztést kíván lehetővé tenni, ahol lehetőség adódik lakórendeltetés kialakítására is.

A terület lehetséges fejlesztésére építészeti koncepció készült, amely figyelembe veszi az ingatlanok városszerkezetben, városképben elfoglalt helyét, és a környező, elsősorban kisvárosias lakófejlesztéseit. Kiindulva a főút, a belső körgyűrű északi szakasza felé egy egyre intenzívebb, városiasabb beépítés csatlakozna a főút északi oldalán tervezett településközponti vegyes területéhez, mindezt úgy, hogy a lakó funkcióhoz kapcsolódó kiegészítő, szálláshelyfunkciót is magába foglal a beépítés.

A szállóépület hangsúlyozott építészeti tömege az Aranyosvölgyi lakóterület egy új, meghatározó városképi iránypontja, eleme lehet az északi körgyűrű új hídjánál és a Séd-patak völgyében. A szálláshely-szolgáltatással a város jelenleg kevésbé megfelelő mértékben kiszolgált szektorának fejlesztése is biztosítható.

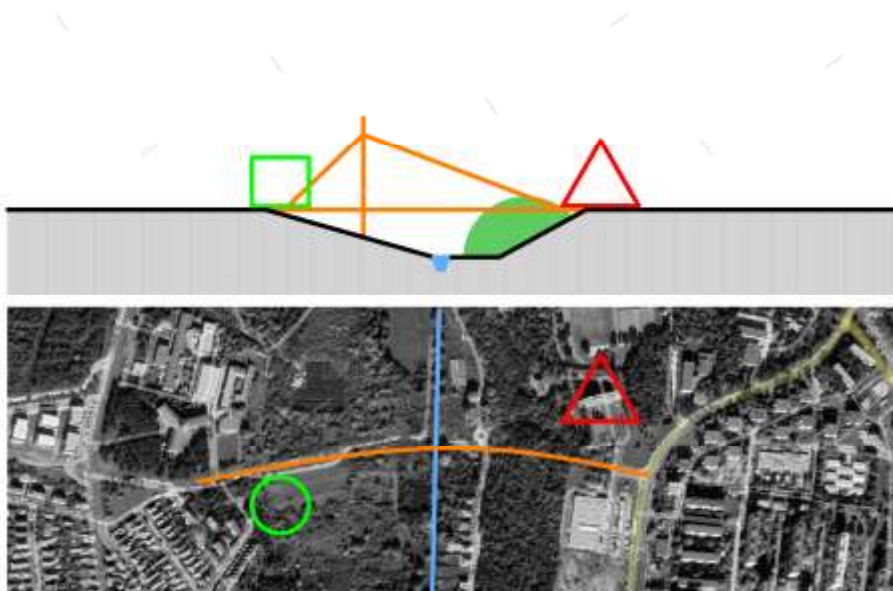
A kialakuló további tömbökben különböző intenzitású, magasságú kisvárosias léptékű társasházas beépítés javasolt a hatályos szabályozáshoz igazodó átlagos intenzitással. A telepítési koncepció az észak-dél irányú közterületfeltárásokat megtartva részben átstrukturálja a középső tömböket és új tömbszerkezetet eredményez.



*A telepítési koncepció alapjait a területtől északra létesülő völgyhíd, valamint a domborzati, tájolási és a séma ábrákon látható egyéb környezeti jellemzők határozzák meg. Ezek közül fontos megemlíteni a markánsan 10-15%-os meredekséggel kelet-nyugati irányban emelkedő terepet, az ebből fakadó kivételes panorámát a völgy erdővel fedett meredek túloldalára, ill. magát a Séd-patakot, mint vizes élőhellyel rendelkező rekreációs zónát, valamint a völgy túloldalán lévő Fenyves utcai lakóterületet. Ugyancsak meghatározó a területet felértékelő és megközelíthetőségét újra pozicionáló völgyhíd, ill. a nyugati hídfőből (körforgalomból) a területet feltáró*

közvetlen útkapcsolat, melyek zajterhelése szerencsés módon az épületek tájolása szempontjából kevésbé értékes északi irányból éri a területet.

A tervezett völgyhíd mérete és attraktív megjelenése miatt a város új mérnöki landmark létesítménye lesz, és közlekedési funkcióján túl a város szövetében új gravitáló hangsúlyt helyez el, és lehetőséget kínál az összekapcsolt hídfőterületek attraktív beépítési és építészeti alakítására. A körülmények érdekes egybeesése folytán a leendő keleti oldali hídfőnél lévő Veszprémi Érseki Főiskola jellegzetes 8 szintes háromszög homlokzatú tömbje már meglévő landmark épületként van jelen a városi szövetben.



A fenti megfontolások alapján, a területre tervezett többlakásos épületeket a terep domborzatára figyelemmel és a feltáró úthálózathoz igazodva a rétegvonalakkal párhuzamosan észak-dél irányú hossz tengellyel helyezi el a tervező, ugyanakkor a völgyhídtól közvetlenül délre lévő épületek rétegvonalakra merőlegesen "hajlított" udvari szánja bizonyos fokú védettséget biztosít a híd irányából. Ez a telepítés több szempontból is kedvező, a lakások keleti, déli és nyugati, irányba, valamint többségük a völgyre kilátással tájolhatók, továbbá a terepbevágások és töltések mértéke minimalizálható. Az épületek észak-dél irányban egymáshoz képest elcsúsztatott pozíciója a benapozást és a kilátást ugyancsak segíti. A beépítés a hídfő (körforgalom) közelében a legintenzívebb városias karakterű, ahol a keleti hídfő érseki oktatási épületének pandantjaként egy hasonló magasságú városi szállás funkciójú épület (városi boutique hotel) kaphat helyet. Tekintettel a Fenyves utcai családirházas beépítésre a völgy irányában a beépítés intenzitása, a szintszám és az épülettömegek mérete fokozatosan csökken, ill. a keleti telekhatár mellett a nemkívánt átlátás ellen telepített zöldsáv ad védelmet. A terület északi részén, a köz számára megnyitott gyalogos és kerékpáros kapcsolat alakítható ki a patak parti zöldsávban tervezett gyalogos és kerékpárúthoz, és rekreációs funkciókhoz.

#### 1. Nyugati terület - Hídfő (körforgalom mellett) Szállásépület

A völgyhíd nyugati hídfőjének landmark épülete F+7 szintes, a kiegészítő szolgáltatások függvényében 60-80 szobás szállásépület (városi boutique hotel), amely a földszinten, az első és legfelső emeletén vendéglátó és egyéb kiegészítő szolgáltatásokat is nyújthat. A felső szintekről kiváló kilátás nyílik az Aranyosvölgyre ill. a város különböző részeire, valamint a Bakonyra. A gépjárművek elhelyezése az épület alatti teremgarázsban történik, de rövid idejű várakozás telken belül a bejárat előtt is kialakítható. A "közel-nulla energiaigényű" épület és a megújuló energia hasznosítás követelménye miatt szükség van a passzív mellett az aktív (termelő) energetikai megoldások alkalmazására egyaránt. Az energiaigény csökkentése érdekében a homlokzati termikus burok fokozott hőszigetelőképeségű nagytáblás burkolat, a benapozásnak leginkább kitett felületeket függesztett zöldhomlokzat, a nyílásokat automatizált árnyékoló rendszer védi a túlmelegedéstől, ill. a szellőztetés hővisszanyerős rendszerű. Energiatermelő berendezések, napelemek, napkollektorok extenzív zöldtetővel kiegészülve (biosolar rendszer) a lapostetőn kapnak helyet. A zöldtető a kialakításától függő mértékben a csapadékot visszatartva csökkenti a közműhálózat egyidejű terhelését.

## 2. Dél-nyugati terület - többlakásos lakóépület

A telekre tervezett épület részben közép- ill. részben oldalfolyosós F+4 szintes lakóépület, a kedvezőbb tájolás miatt a kilátás felé kis mértékben részben elfordul a rétegvonaltól, a felső szinten pedig a kedvezőbb tömegalakítás és homlokzatmagasság miatt a völgyoldalon visszalép a homlokzati síktól. Az épületben 29-35 lakás helyezhető el, 60-75 m<sup>2</sup> közötti átlag alapterülettel. A gépjárművek elhelyezése az épület alatti teremgarázsban történik, amelynek megközelítéséhez kihasználható a tereplejtésből adódó előnyöket. A homlokzatot a nagyméretű teraszok vízszintesen végigfutó födémlemezei, ill. a teraszok napvédelmét biztosító külső szintmagas árnyékoló panelek tagolják. Az épület tetején a penthouse lakások tetőteraszai, ill. extenzív zöldtetők és napelemek (biosolar rendszer) helyezhetők el.

## 3. Középső terület - többlakásos lakóépületek

A telekre egy nagyobb és két kisebb többlakásos lakóépületet elhelyezése tervezett. Az új völgyhídhöz közelebbi épület hasonlóan a 2. telekre tervezett épülethez részben közép- ill. részben oldalfolyosós F+4 szintes lakóépület, amely a híd felől kiegészül egy F+2 szintes oldalfolyosós udvari szárnyal. Az épület hídfelőli zajártalomnak kitett zárt homlokzatú oldalán közlekedő és kiszolgáló funkciójú terek elhelyezése tervezett. Az L alakú épület a kedvezőbb tájolás miatt a kilátás felé többszörösen tört vonalvezetéssel elfordul a rétegvonaltól ill. a hídtól. A felső szinten a homlokzat a kedvezőbb tömegalakítás és homlokzatmagasság miatt a völgy-oldalon visszalép a külső homlokzati síktól. Délre és a völgy felé kisebb 3 fogatos rendszerű F+3 szintes többlakásos lakóépületek elhelyezése tervezett. A telken 64-80 lakás helyezhető el, 60-75 m<sup>2</sup> közötti átlag alapterülettel. A gépjárművek elhelyezése az épület alatti teremgarázsban történik, amelynek megközelítéséhez kihasználható a tereplejtésből adódó előnyöket. A homlokzatot a nagyméretű teraszok vízszintesen végigfutó födémlemezei, ill. a teraszok napvédelmét biztosító külső szintmagas árnyékoló panelek tagolják. A fogatolt rendszerű házak hegyfelőli homlokzata zártabb, az átlátások csökkentése miatt teraszok elmaradnak, helyettük franciaerkélyek kialakítása tervezett. Az épületek tetején a penthouse lakások tetőteraszai, ill. extenzív zöldtetők és napelemek (biosolar rendszer) helyezhetők el.

## 4. Keleti terület - többlakásos lakóépületek

Hasonlóan a 3. területre itt is egy nagyobb, közép- ill. részben oldalfolyosós F+4 szintes és két kisebb 3 fogatos rendszerű F+2 szintes többlakásos lakóépület elhelyezése tervezett. Tekintettel a Fenyves utcai meglévő lakóterületre a patakhöz közelebb lévő fogatolt rendszerű épületek szintszáma újabb egy szinttel csökken. Az épületek elhelyezése mögötti megfontolások és az épületek kialakítása többnyire megegyező a középső terület esetében leírtakkal. A telken 52-65 lakás helyezhető el, 60-75 m<sup>2</sup> közötti átlag alapterülettel.

A tervezett beépítések jellemző adatai:

	Telek terület (m <sup>2</sup> )	Tervezett bruttó alapterület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség mértéke (%)	Tervezett bruttó alapterület terepszint alatti (m <sup>2</sup> )	A terepszint alatti beépítettség mértéke (%)	Szintterület általános (m <sup>2</sup> )	Tervezett bruttó szintterület általános (m <sup>2</sup> )	Az épület- magasság mértéke (m)	Zöldfelület mértéke (%)	Bioszolar zöldtető (m <sup>2</sup> )	Extenzív zöldtető (m <sup>2</sup> )	Lakásszám hotelszobasz. (db)
1. Nyugati terület Hídfo - Szállásépület	1904	570	30%	950	50%	4536	4500	25	25%	550	100,00	80
2. Dél-Nyugati terület Többlakásos lakóépület	2769	775	28%	1250	45%	3585	3600	12,50	30%	800,00	450,00	35
3. Középső terület Többlakásos lakóépületek	7005	1790	26%	2400	34%	7570	7600	12,50	33%	1600,00	600,00	80
4. Keleti terület Többlakásos lakóépületek	7592	1795	24%	2550	34%	6454	6500	12,50	32%	1500,00	550,00	65
Összesítés / átlag	19270	4930	26%	7150	37%	22145	22200		30%	4450	1700	180

## Településszerkezeti Terv (TSZT) - 213/2017.(IX.28.) Önk. határozat

### Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve alapján a tervezett új összekötő út és műtárgyainak nyomvonala K-Közl közlekedési terület, a módosításra javasolt terület Vi- intézményi vegyes terület.



#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### LAKÓTERÜLETEK

- Hegyvidékes jellemzően szabadonálló lakóterület (L.n)
- Központi lakóterület (L.k)
- Kertvárosias lakóterület (L.kv)
- Földművelés lakóterület (L.f)

##### VEGYES TERÜLETEK

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

##### GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Kereskedelem, szolgáltató gazdasági terület (G.kv)
- Ipari terület (G.p)

##### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- Város, szállás és kongresszus területe (K-Vás)
- Oktatói központok területe (K-Ok)
- Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eu)
- Nagyjelentőségű sportolási terület (K-Sp)
- Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-KF)
- Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
- Általános terület (K-Án)
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
- Települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló terület (K-Hull)
- Közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület (K-Köz)
- Természeti terület (K-T)

## Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

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.

### Helyi Építési Szabályzat

A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen. A módosítással érintett területet az alábbi előírások érintik.

A Vi-01 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

#### Általános előírások

30.§ (2) A területen elhelyezhető:

- a) igazgatási,
  - b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) iroda,
  - d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - f) sport,
  - g) közlekedést kiszolgáló
- rendeltetésű épület.



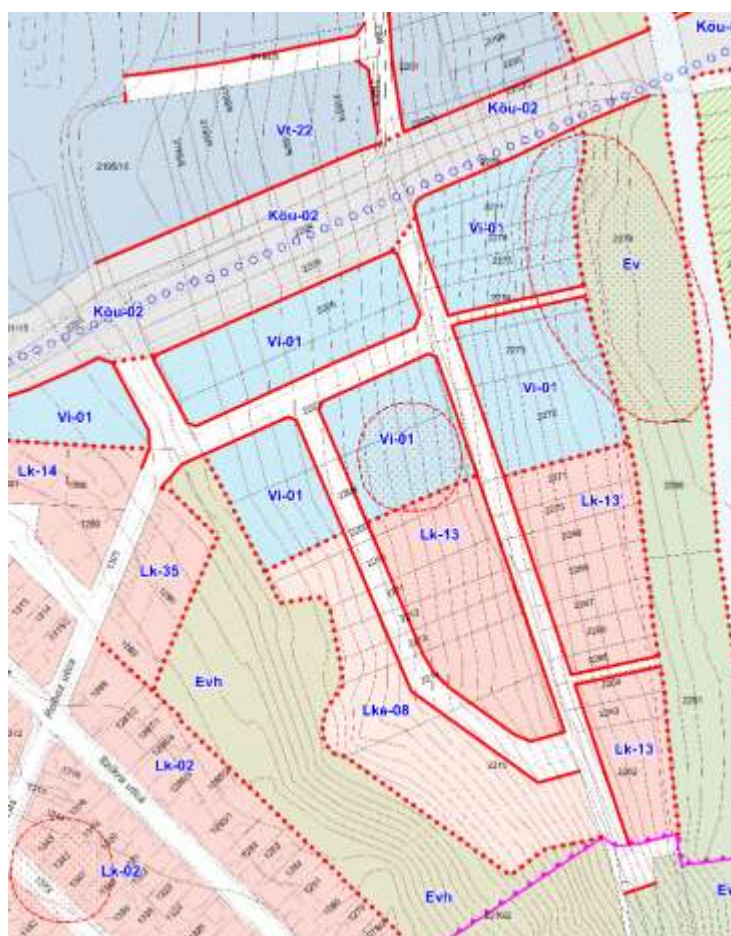
- (3) A (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület emeleti szintjein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 darab lakás alakítható ki.

Övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 6. pont)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Vi-01	SZ	2000	30	12,5	-	-	-

Szabályozási tervlap:

A hatályos szabályozási terv alapján az érintett ingatlanok Vi-01 jelű intézményi vegyes terület övezetbe tartoznak, a 2205hrs pedig Köu-02 jelű közlekedési terület övezetbe.



**SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI**

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

**SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**

**Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek**

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

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK**

**TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe**

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lkf)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Intézményterület vegyes terület (Vi)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks)
- Ipari terület (Gip)
- Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
- Oktatási központok területe (K-Okt)
- Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
- Nagykereskedelmi 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)

## Környezeti hatásokat vizsgáló szakági fejezet

### Völgyhíd

Veszprém, Aranyosvölgy feletti új völgyhíd és az ehhez kapcsolódó, a város belső elérhetőségét javító közútfejlesztés a Modern Városok Program keretében megvalósuló, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közúti közlekedési projekt. A projekt célja egy 2x1 sávós közúti híd létesítése járdával és kerékpáros átvezetéssel, továbbá a hozzá kapcsolódó közutak és kiegészítő létesítmények megtervezése. A tervezett út teljes hossza 1,287 km, a megengedett sebesség az egyenes útszakaszokon és a hídon  $v_t=50$  km/h, a körforgalomban 30 km/h. Az út tervezett burkolata aszfalt, a buszöblökben beton.

### Környezeti hatástanulmány

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) kormányrendelet 3. sz. melléklete 87. pontjára hivatkozva az előzetes vizsgálati eljárás lefolytatása megtörtént. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala hatáskörében eljárva a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. közigazgatási hatósági eljárást lefolytatta, majd lezáró határozatában megállapította, hogy a tervezett tevékenység megvalósítása esetén zaj- és rezgésvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás feltételezhető, ezért környezetvédelmi engedély megszerzését, környezeti hatástanulmány benyújtását írta elő.

Ennek megfelelően 2020. áprilisában környezeti hatástanulmány készült a projekt megvalósításához szükséges engedélyezési- és kiviteli tervekhez kapcsolódóan a UNITEF'83 Műszaki tervező és fejlesztő Zrt. által. (A környezetvédelmi hatásvizsgálati eljárás a VE-09/KTF/04317-64/2020 iktatószámú környezetvédelmi engedély kiadásáról szóló határozattal zárult). A környezeti hatástanulmány részletesen vizsgálja a tervezési terület környezetállapotát, illetve a völgyhíd megvalósulása esetén annak környezeti elemekre kifejtett hatásait.

A völgyhídhöz készült környezeti hatástanulmány szerint a völgyhíd közvetlen hatásterülete és a közvetett hatásterülete esetében kismértékű levegőszennyezettségi változás mutatkozik, melynek kiterjedése nem számottevő, kizárólag az út közvetlen térségében jelentkezik. Az eredmények alapján levegőtisztaság-védelmi monitoring pont kijelölése nem indokolt.

A völgyhídhöz készült környezeti hatástanulmány szerint Veszprém a felszín alatti víz érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny és egyben kiemelten érzékeny terület. A tervezési terület a Veszprém Aranyosvölgyi vízbázis felett helyezkedik el, a hidrogeológiai „A” védőterületen belül.

### Vízbázisvédelem

A Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. Veszprém, Aranyosvölgy 2205-2008 és 2272-2278 hrsz-ú ingatlanok esetében írt, településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos előzetes véleményében felhívja a figyelmet a vízbázis-védelemmel kapcsolatos jogszabályok, valamint a területre elkészített egyedi vizsgálatok (Veszprém Aranyosvölgyi beépítés egyedi vízföldtani vizsgálata és annak kiegészítése, Schultz és Fiai Bt., 2004., 2021.) előírásainak betartására. A rendeletek értelmében a földtani közeg és a felszíni, illetve felszín alatti vízkészletek nem szennyezhetők, ezért környezetkímélő területhasználat és műszaki védelem biztosítása szükséges. A tervhez való hozzájárulásuk feltételeként a következő előírások betartását kéri:

*„A hidrogeológiai „A” védőterületi elhelyezkedés, és a kis elérési idők miatt fokozott óvatosság szükséges a terület használata során, annak teljes folyamatában (ld. az építés és a használat összes vonzata kapcsán).*

*A hivatkozott vízbázisvédelmi előírások mellett mindenkor különös hangsúllyal tartandók be a hivatkozott egyedi vizsgálatban és annak kiegészítésében foglalt vízbázisvédelmi biztonsági előírások! Az egyedi vizsgálatból kiemeljük, hogy az abban foglalt előírások szerint „A területet kimondottan zöldövezeti jellegű pihenőterületként kell fenntartani, a tényleges ipari/mezőgazdasági/kereskedelmi jellegű vállalkozási tevékenységek kizárása mellett. ", valamint „Ez a besorolás szintén megfelel a 2004. évi egyedi vízföldtani vizsgálatban lefektetett feltételeknek. Az új funkció kizárja a műtrágyázást szerves trágyázást is. "*



A 2021. évi kiegészítő egyedi vizsgálatban foglalt tervezői megállapítások szerint a karsztvízszint feletti 5 m-es távolság „a teremgarázsok létesítése esetén a 2206, 2207, és 2208 hrsz. alatti területek esetében biztosan tartható. A Sédpatakhöz közelebb eső 2272, 2273, 2274, 2275, 2276 hrsz.-ú ingatlanoknál, mely felszíne 216-218 mBf szinten becsülhető, az öt méteres távolság pontos mért adatok hiányában csak kérdőjelesen biztosítható. Azt megállapíthatjuk, hogy az erózióbázis vonalában, vagyis a Séd mentén a legcsapadékosabb időszakban sem várható a karsztvízszint jelentős emelkedése. Itt a karsztvízszint maximális szintje a Séd patak vízszintje közelében marad. Ennek figyelembevételével az öt méternél kisebb érték sem kifogásolható. ”

A kiegészítő egyedi vizsgálat megállapításai alapján a területet Társaságunk - a beépítést nagy méretű építési telkekkel megvalósítva - családi házas, illetve tömbházas, vagy sorházas beépítés megvalósítására alkalmasnak tartja, azok zöldövezeti jellegű parkosítása és használata mellett. A beépítés során - az elérési idő számításánál figyelembe vett fedőrétegek érintetlensége érdekében kialakított plusz műszaki védelemmel - pinceszint kizárólag a kiegészítő egyedi vizsgálatban foglalt biztonsági feltételek fokozott gondosságú betartása mellett létesíthető.

A kiegészítő egyedi vizsgálatban jelzett, a Séd patakhöz közelebb eső, erózióbázis közeli ingatlanok esetében a tervezés során épületegyüttesenként a pinceszint alapozási síkját 3 m-rel meghaladó mélységű talajmechanikai fúrással kell ellenőrizni a fedőrétegek kifejlődését. A talajmechanikai fúrást csak akkreditációval és a karsztos fedőrétegek vizsgálata tekintetében nagy gyakorlattal rendelkező cég végezheti, és ennek során a védendő vízáddal, illetve védőterületekkel kapcsolatos lehetséges vonzatok miatt Társaságunk szakfelügyeletét a Beruházó részéről meg kell kérni. A talajmechanikai vizsgálat készítője a talaj teherviselő tulajdonságainak megállapítása mellett ki kell térjen a porózus, illetve gyenge/rossz vízvezető fedőképződmények adottságainak vizsgálatára is, hogy milyenek a szivárgási jellemzők és a felszín alatti víz áramlását meghatározó egyéb adottságok. Jó vízvezetőképességű üledékek feltárása esetén a koncepciót felül kell vizsgálni és ellenőrizni kell, hogy a figyelembe vehető védőrétegek kellő vastagságúak és megfelelő kifejlődésűek-e, illetve mit okozhat a jó vízvezető rétegek jelenléte. A vizsgálatot követően a talajmechanikai fúrást duzzadó agyaggranulátummal, vagy duzzadó cementtejjel dokumentált módon el kell tömni, a feltárási eredmények részletes dokumentálása mellett. A talajmechanikai fúrás nem harántolhatja a karsztvíztárolót, a karsztvíz elérése esetén a talajmechanikai fúrással le kell állni. A talajmechanikai fúrások lemélyítésének időpontja nem eshet mértékadó száraz periódus, vagy extrém száraz periódus időszakára. A pinceszint tervezése során a feltárás eredményei alapján az egyedi vizsgálatban javasolt plusz műszaki védelmet és vízföldtani értékelést is figyelembe véve kell véglegesíteni az alapozási síkot. A talajmechanikai vizsgálatok eredményét és a pinceszint építési terveit az építés megkezdését megelőzően Társaságunk részére véleményezés és egyeztetés céljából meg kell küldeni.”

A területre elkészített kiegészítő egyedi vízföldtani vizsgálat (Schultz és Fiai Bt., 2021.) környezetkimélő területhasználatra és műszaki védelemre vonatkozó konkrét előírásai:

„A padlószint és a felszín alatt lévő oldalfalak szigetelését biztosítani kell. A szigetelésnek olyan minőségűnek kell lennie, hogy tartós külső víznyomás kialakulása esetén annak legalább 0,5 bar értékkel ellenálló legyen és a felszín alatti vizekre nézve kockázatos anyagot (pl. szerves oldószer stb.) nem tartalmazhat. A szigetelésnek a pozitív és a negatív oldali nyomás ellen egyaránt működni kell, mely egyben a belső vízzárósági követelményt is magában foglalja.

A pincehelyiségekben csak inert anyagok tárolhatók, mely alól kivétel képez a zöldövezeti jellegű gyepfenntartáshoz feltétlenül szükséges rövid lebomlású biopermetszerek 2 hetet meghaladó tárolása (pl. a gyep kétszikűek elleni védelme), ez érvényes a gyümölcsfák és egyéb zöldfelületek ápolása esetére is.

A gyepfelületek tápanyagpótlása csak teljesen érett komposzttal biztosítható, szerves trágyázás, illetve műtrágyázás tilos.

Az épületek belső szennyvízhálózata, valamint szennyvízelvezető rendszere az ex- és infiltráció lehetőségét, valamint a dugulás veszélyét nagy biztonsággal kizáró műszaki megoldással tervezendő meg és alakítandó ki. Biztosítani kell a szennyvízelvezető rendszer évenkénti ellenőrzését a gyűjtőaknában történő szemrevételezéssel, illetve 3 évenkénti annak nyomáspróbáját és 5 évenkénti kamerás ellenőrzését is el kell

*végezni, melyről ellenőrzési naplót kell vezetni és azt 10 évig meg kell őrizni."*

A 2004-es egyedi vizsgálat (Schultz és Fiai Bt.) további előírásai:

*„A területen létesítendő épületekben háztartási mennyiségben esetleg tárolt (kis mennyiségű) szennyező hatású anyagokat felhasználásig vízzáró aljzattal rendelkező zárt helyiségben kell tárolni, a maradék anyagok környezetkímélő elhelyezése mellett.*

*A terület burkolt felületeiről elfolyó csapadékvíz mennyiségének csökkentése érdekében javasolt a tiszta esővíz összegyűjtését és öntözési célra történő hasznosítása. Ez a területen - a szélsőségesen száraz nyári időszakokban – a nyári vízigény csúcsok csökkentésével az értékes karsztvízkészlet gazdaságos hasznosítását is elősegítené (az értékesebb karsztvízből elsősorban az ivóvíz célú vízigények kielégítése történne, és csak pótlásként kerülne sor öntözési célú hasznosításra. Másrészt csökkenne a területről elfolyó csapadékvíz mennyisége, mely közvetve szintén bemosódási veszélyt jelentene."*

### Zajvédelem

Az érintett területre az Archiplan Építész Iroda Kft. készített – a környezeti hatástanulmány (UNITEF'83 Műszaki tervező és fejlesztő Zrt. 2020.) eredményeire támaszkodó, szabályozási tervmódosítást megalapozó – beépítési és építészeti koncepciót. Az építészeti koncepcióhoz zajvédelmi szakvélemény (Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda 2022.) is készült. A szakvélemény összegzését az alábbiakban ismertetjük:



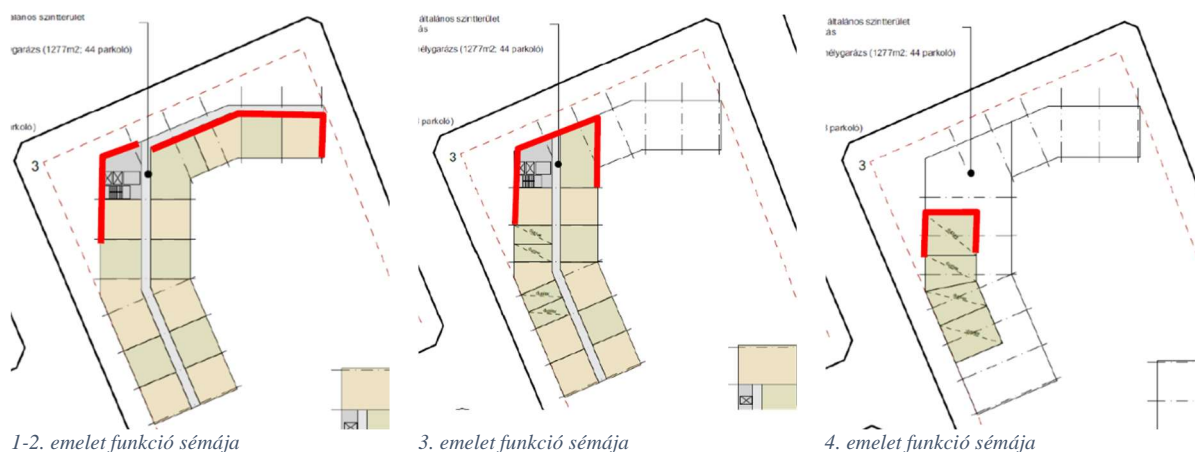
1. ábra: Beépítési koncepció szerint a tervezett épületek távolsága a viaduktól – Forrás: Beépítési és építészeti koncepció- Archiplan Építész Iroda Kft, szakértői vélemény Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda

A zajvédelmi szakvélemény megállapításai szerint a tervezett új 2x1 sávós közúti völgyhíd 350 m hosszú, a tervezési területtől északi irányban húzódik, a telepítési koncepció szerint a legközelebbi lakóépülettől légvonalban 38 méterre helyezkedik el. A terv szerint a völgyhídhöz legközelebb, 38 m-re a Fsz+2 emelet magas, 1-es számú épület és a Fsz+4 emelet magas 3/A lakóépület, illetve 46 m-re Fsz+3 emelet magas 4/A épületek kerültek elhelyezésre.

A szakvélemény kifejti, hogy a völgyhíd tervezett nyomvonala magasan a terepszint felett húzódik, így a viadukthoz közeli lakóépületek (1-es és 3/A) felsőbb szintjeinek homlokzatait érinti a viadukt a közúti forgalmának zajterhelése. A számítási eredmények és a vonatkozó határértékek alapján a szakvélemény megállapítja, hogy az 1. épület 1-2. emeleti, völgyhíd felé néző homlokzatainak nappali zajterhelése megközelíti a vonatkozó zajterhelési határértéket. A 3/A épület 3. emeletei és a fölötti szintjein található, völgyhíd felé néző homlokzatainak éjszakai zajterhelése megközelíti, ill. meg is haladhatja a vonatkozó zajterhelési határértéket.

A szakvélemény megállapítja, hogy mivel a terhelés a 3/A épületet terheli határérték feletti mértékben, ezért a 3/A épület esetében fontos előírás, hogy az éjszakai védendő funkcióval rendelkező helyiségek (lakoszobák, nappalik) ablakainak tájolása az emeleti szinteken ne a völgyhíd irányába néző homlokzatra történjen.

### Szoba ablak nem helyezhető el a homlokzatrészen



1-2. emelet funkció sémája

3. emelet funkció sémája

4. emelet funkció sémája

Forrás: Beépítési és építészeti koncepció- Archiplan Építész Iroda Kft, szakértői vélemény Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda

A jelenlegi tervek szerint a 3/A. épület 1. és 2. emeletén a völgyhid felőli oldalon a tervezett beépítési koncepció szerint lépcsőház, illetve közlekedő folyosó kerül kialakításra, így a fenti előírás teljesül. Amennyiben azonban a közlekedő folyosó nyitottan kerül kialakításra, úgy a folyosóra sem javasolt lakószoba, ill. nappali ablakok tájolása.

Összegzőképpen: a zajterhelési számítások eredményei egyértelműsítik, hogy a tervezett völgyhid akusztikai tengelyétől számított 50 méteres távolságon kívül – sem nappal, sem pedig éjszaka – nem várható határértéket meghaladó zajterhelés, ezért itt védendő funkciójú épületek/helyiségek is tervezhetőek. A szakvélemény javaslata szerint azonban a völgyhid akusztikai tengelyétől mért 50 méteres sávon belül a tervezett épületekben a vonatkozó zajvédelmi jogszabályokban meghatározott védendő helyiség csak a konkrét beépítéshez elkészített egyedi zajvédelmi vizsgálat eredményei alapján meghatározott akusztikai feltételek biztosítása mellett helyezhető el. Az egyedi zajvédelmi vizsgálatnak figyelembe kell vennie a völgyhid távlati forgalmának zajkibocsátását, a tervezett épület elhelyezkedését, a beépítésre kerülő szintek számát és a zajvédelmi szempontból védendő homlokzatok tájolását. A szakvélemény javasolja a védendő épületek közötti közlekedési zajterhelésének műszeres méréssel történő ellenőrzését a tervezett új völgyhídon folyó forgalmi viszonyok állandósulását követően.

### Környezeti értékelés

Veszprém, Aranyosvölgy 2205 - 2208 és 2272 - 2278 hrsz.-ú ingatlanok esetében településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos előzetes véleményezési szakaszában Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész az épített környezet védelmében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 11.) Kormányrendelet 4. számú mellékletében foglalt általános tematika alapján környezeti vizsgálat lefolytatását tartotta szükségesnek. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya előzetes véleményében zaj- és rezgésvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését kérte.

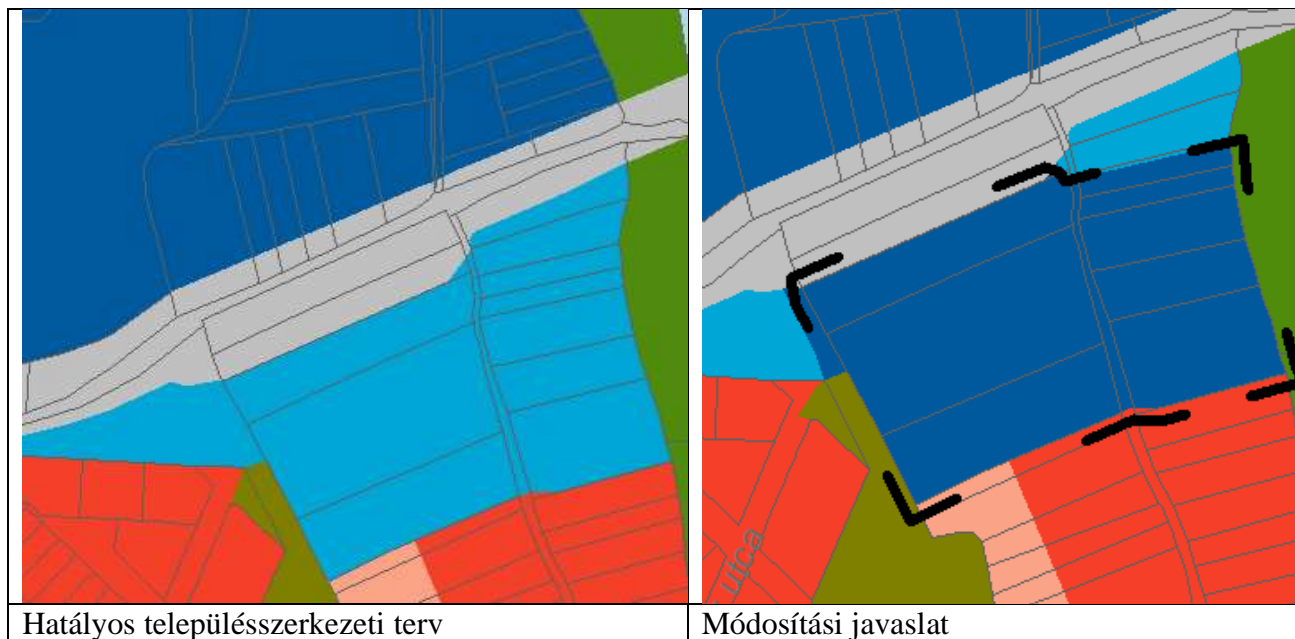
A szabályozási terv módosításához a Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda készített a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti, zaj és rezgésvédelmi szempontú környezeti értékelést. A környezeti értékelés összegezi az Aranyosvölgy 2206-2208 és 2272 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett szabályozási tervmódosítás várható környezeti zajterhelését a Archiplan Építész Iroda Kft. által készített beépítési koncepciót kiegészítő zajvédelmi szakvélemény (Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda 2022.) alapján.

A környezeti értékelés összegzőképpen kijelenti, hogy a zajvédelmi szakvéleményben részletezett előírások betartásával a szabályozási tervmódosítás környezetvédelmi szempontból javasolható.

### Településszerkezeti terv módosítási koncepció

A fenti telepítési és építészeti koncepció szerinti kialakításhoz a vegyes intézményi területfelhasználásból az ingatlanokat át kell sorolni egy, a lakó rendeltetést is magába foglalni képes másik területfelhasználásba. Tekintettel arra, hogy a területtől északra már található településközponti vegyes területfelhasználás, javasolt a vegyes területfelhasználáson belüli változtatás, azaz az ingatlanok településközponti vegyes területfelhasználásba történő átsorolását javasoljuk. Ehhez szükséges a hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) Területfelhasználásának módosítása.

Mivel új beépítésre szánt területfelhasználás kijelölése, meglévő beépítésre nem szánt területfelhasználás megszüntetése a módosítás által nem történik, a TSZT módosításhoz biológiai aktivitásérték számítás elkészítése nem válik szükségessé.



## Szabályozási koncepció

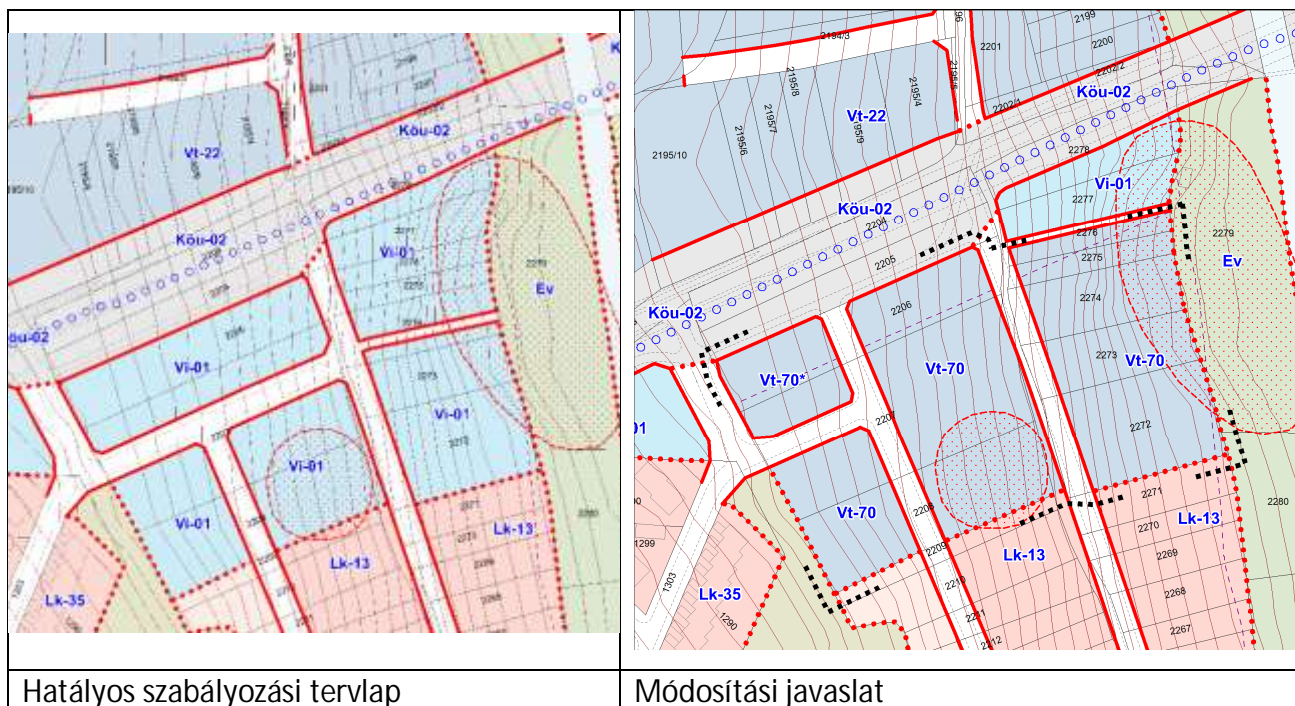
Az építészeti és telepítési koncepció alapján, a javasolt TSZT módosítás figyelembevételével a hatályos, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlésének a helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendeletét a területre vonatkozóan az alábbiak szerint válik szükségessé módosítani:

A telepítési koncepció az észak-dél irányú közterületfeltárásokat megtartva részben átstrukturálja a középső tömböket, ezért a hatályos szabályozási terv szerinti tervezett szabályozási vonalakat, azaz magát a tömbstruktúrát is változtatni szükséges.



A településrendezési termódosítás fő célja, hogy olyan területfelhasználás és építési övezet kerüljön kijelölésre, ahol a lakófunkció megengedett. Erre a Vt, településközponti területfelhasználás a legalkalmasabb. Az egész vizsgált területre új, Vt-70 építési övezetet javasolunk képezni.

A legkisebb tömbre szálláshely létesítése a cél magasabb épületmagassággal. Ezért itt Vt-70\* övezetet jelöltünk ki, ami azt jelenti, hogy szállás (és/vagy kapcsolódó iroda, és szolgáltatás) funkcionál megvalósítható a 25 méteres épületmagasság, ám ha itt is lakóház épül, akkor ugyanaz vonatkozik rá, mint a többi területen.



Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Hatályos: Vi-01	SZ	2000	30	12,5	-	-	-
Vt-70	SZ	2000	30	12,5	25	-	-
Vt-70*	SZ	2000	30	25,0* lakófunkció esetén: 12,5	25	-	-

A Vt, településközponti övezetekre vonatkozó általános, meglévő HÉSZ előírás (28.§):

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,



- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat.

Az építészeti és telepítési koncepció alapján az 1. jelű tömb beépítése új szálláshely-szolgáltatás rendeltetéssel, építészeti hangsúllyal egy olyan egyedi javaslat, ami miatt erre az egy tömbre a magasság vonatkozásában eltérő paraméter meghatározása szükséges. Ezt a magasságot viszont nem érheti el a beépítés, ha lakófunkció valósul meg.

Az építészeti koncepcióhoz igazodóan javasolt szabályozás az 1. sz. tömbre:

- az elhelyezhető rendeltetési kör előírása: a településközponti övezetben általánosan megengedett funkciók A hatályoshoz állapothoz képest változott. Lakófunkció megengedett.
- az ingatlan beépítési módja: szabadonálló, az OTÉK általános előírásainak megfelelően; A hatályoshoz állapothoz képest NEM változott!
- telekalakítás: A telekméret a hatályoshoz állapothoz képest NEM változott!
- az ingatlan legnagyobb megengedett beépíthetősége a hatályoshoz állapothoz képest NEM változott!
- az ingatlan legkisebb kötelezően kialakítandó zöldfelület borítottsági értékét 25%-ban javasolt meghatározni; A hatályoshoz állapothoz képest változott, mert eddig nem volt meghatározva ez az érték.
- az épület legnagyobb megengedett épületmagasságát 25,0 m-ben javasolt meghatározni, mely a hatályoshoz állapothoz képest változott! Lakófunkció esetén szintén csak 12,5 méter lehet a magasság.

Az építészeti koncepcióhoz igazodóan javasolt szabályozás a többi tömbre:

- az elhelyezhető rendeltetési kör előírása: a településközponti övezetben általánosan megengedett funkciók A hatályoshoz állapothoz képest változott. Lakófunkció megengedett.
- az ingatlan beépítési módja: szabadonálló, az OTÉK általános előírásainak megfelelően; A hatályoshoz állapothoz képest NEM változott!
- telekalakítás: A telekméret a hatályoshoz állapothoz képest NEM változott!
- az ingatlan legnagyobb megengedett beépíthetősége a hatályoshoz állapothoz képest NEM változott!
- az ingatlan legkisebb kötelezően kialakítandó zöldfelület borítottsági értékét 25%-ban javasolt meghatározni; A hatályoshoz állapothoz képest változott, mert eddig nem volt meghatározva ez az érték.
- az épület legnagyobb megengedett épületmagassága a hatályoshoz állapothoz képest NEM változott!

Zajvédelmi vizsgálat eredményei alapján a terület egyedi, speciális adottságaira tekintettel szükséges egyedi előírások.

A közúti híd közelségére és a tervezett lakófunkcióra tekintettel egyedi zajterhelés vizsgálat készítése vált szükségessé, melynek megállapításait külön fejezet részletezi.

A mellékelt zajvédelmi vizsgálat zajterhelési számításainak eredményei egyértelműsítik, hogy a tervezett völgyhíd akusztikai tengelyétől számított 50 méteres távolságon kívül – sem nappal, sem pedig éjszaka – nem várható határértéket meghaladó zajterhelés, ezért itt védendő funkciójú épületek/helyiségek is tervezhetőek. A szakvélemény javaslata szerint azonban a völgyhíd akusztikai tengelyétől mért 30 - 50 méter közötti sávon belül a tervezett épületekben a vonatkozó zajvédelmi jogszabályokban meghatározott védendő helyiség csak a konkrét beépítéshez elkészített egyedi zajvédelmi vizsgálat eredményei alapján meghatározott akusztikai

feltételek biztosítása mellett helyezhető el. Az egyedi zajvédelmi vizsgálatnak figyelembe kell vennie a völgyhíd távlati forgalmának zajkibocsátását, a tervezett épület elhelyezkedését, a beépítésre kerülő szintek számát és a zajvédelmi szempontból védendő homlokzatok tájolását. A szakvélemény javasolja a védendő épületek közötti közlekedési zajterhelésének műszeres méréssel történő ellenőrzését a tervezett új völgyhídon folyó forgalmi viszonyok állandósulását követően.

## **A Vt-70 és Vt-70\* építési övezetek egyedi előírásai között az alábbi előírás szerepeltetése javasolt a zajvédelem biztosítása miatt:**

„A völgyhíd akusztikai tengelyétől mért 50 méteres sávon belül a tervezett épületekben a vonatkozó zajvédelmi jogszabályokban meghatározott védendő helyiség csak a konkrét beépítéshez elkészített egyedi zajvédelmi vizsgálat eredményei alapján meghatározott megfelelő akusztikai feltételek biztosítása mellett helyezhető el. Az egyedi zajvédelmi vizsgálatnak figyelembe kell vennie a völgyhíd távlati forgalmának zajkibocsátását, a tervezett épület elhelyezkedését, a beépítésre kerülő szintek számát és a zajvédelmi szempontból védendő homlokzatok tájolását.”

A védőtávolság a szabályozási tervlapra felvezetésre kerül.

Az előírások megértéséhez a vonatkozó jogszabály, azaz a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet fogalommeghatározásai:

2. § E rendelet alkalmazásában:

m) megfelelő passzív akusztikai védelem: az épületek védendő helyiségeire vonatkozó belsőtéri zaj határérték kielégítését biztosító épületszerkezetek kialakítása, szerkezeti elemek beépítése;

q) védendő (védett) épület, helyiség:

qa) kórtermek és betegszobák,

qb) tantermek és előadótermek oktatási intézményekben, foglalkoztató termek és hálóhelyiségek bölcsődékben, óvodákban,

qc) lakószobák lakóépületekben,

qd) lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben,

qe) étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben,

qf) szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei,

qg) éttermek, eszpresszók,

qh) kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei, várótermek;

