



ÉLETÖRÖM IDŐSOTTHON BŐVÍTÉSE VESZPRÉM, SÓLYI UTCA 20.

Telekrendezés HÉSZ módosítás

A Kariatidák Kft. (1029 Budapest, Ördögárok utca 99.) Izsákné Epinger Éva ügyvezető és Tündérkerti Otthon Nonprofit Kft. (8200 Veszprém, Budapest út 13.) Dr. Szigetiné Dr. Raszler Amarill ügyvezető a 8200 Veszprém, Sólyi utca 20. szám alatti, 4086/72. hrsz-ú ingatlantulajdonosok meghatalmazásából eljárva a Tisztelt Önkormányzatot az alábbi kéressel keressük meg.

A fenti ingatlanon működik az Életöröm Időotthon és Nyugdíjsház. Az Időotthonban jelenleg 144 főt látnak el, közülük jelenleg 48 fő középsúlyos vagy súlyos demens. Az Otthon a beruházást követően utólag az épület A traktusának III. emeletén 17 db lakóegységből és a hozzá tartozó közlekedőből alakította ki a demens lakók ellátását is szolgáló ún. fokozott ápolási részleget. A részlegben jelenleg 28 főt tudnak ellátni, ezen kívül a házban további 20 fő középsúlyos demens lakó él. Tapasztalatunk szerint ugyanakkor egyre nő az időskorúak között a demenciában szenvedők aránya.

A fentiek miatt elengedhetetlenül szükségessé válik a demens részleg bővítése. A bővítést optimális módon csak úgy tudná az Otthon megoldani, ha az A épület keleti szárnyának bővítésével újabb 13 lakóegységből demens részleget alakítana ki. Ezen beruházással az is megoldhatóvá válna, hogy a demens lakóknak közvetlen, védett kertkapcsolata legyen, ahol a jelenleginél magasabb szinten tudná az Otthon ezen gondozottakat ellátni.

A Czita Építész Iroda Kft. által készített vázlattevé szerint ezen beruházást az Otthon úgy tudná megoldani, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 4086/66. hrsz-ú, védett erdőterület besorolású telekből telekcserét hajtana végre a Kariatidák Kft. tulajdonát képező 4086/72. hrsz-ú telekkel. A kérelemhez csatolt, kertépítész tervező által készített növényállomány vizsgálatból jól látszik, hogy a telekcsera az Önkormányzat érdekét is szolgálná, tekintettel arra, hogy jelenleg az a telekrész, amely az Önkormányzat tulajdonában áll, ténylegesen rét jellegű, ugyanakkor az Időotthont szolgáló telek ténylegesen is magas erdővel betelepített terület.

Kérjük az Önkormányzat támogatását a telekcsera ügyében, mert ennek feltétele a beruházás megvalósítása.

A beruházás további részét képeznék az ugyancsak a Czita Építész Iroda Kft. által készített, a kérelemhez csatolt beépítési vázlat (helyszínrajz, I.ütem bővítés tervei, ütemezett beépítés felülnézeti 3D-s tervei) szerint egy újabb nyugdíjasházi épület vagy épületek kialakítása a Boglárka utca irányába. E telekcserével/határvonal módosítással egyidőben az övezet felülvizsgálata is megtörténhet. Javasoljuk -a mellékelt beépítési vázlatok alapján-, hogy a terület Vt besorolású legyen, egyedi előírásokkal. Jelenleg a telek besorolása Ln-03 övezet, mely 80%-os beépítettséget engedélyez. A meglévő beépítési feltételek (szabadonálló beépítés, 20% zöldfelület, 16,5m építménymagasság) mellett lehetségesnek tartjuk a beépítési % csökkentését 40%-ra. A bővíteni kívánt funkció miatt a gépjárművek tárolását teljes mértékben az épületeken kívül szeretnénk megoldani, mivel felszíni parkolók kialakítása mellett is elegendő zöldfelületet tudunk biztosítani. Valamint kérjük a véderdő felé eső oldalkert 3 m-re történő szabályozását. A mellékletben csatoljuk az előírások módosítási javaslatát.

Az Ln-03 övezeti átsorolás javítása ügyében ugyancsak kérjük a Tisztelt Önkormányzat támogatását.

Páll Anikó
CZITA Építész Iroda Kft.

Győr, 2024. január 30.

melléklet: HÉSZ módosítási javaslat

VESZPRÉM ÉLETÖRÖM BŐVÍTÉS

jelenlegi HÉSZ szerinti besorolás:

Ln-03
4086/72

Nagyvárosias jellemzően szabadon álló lakóépület.

Beépítési mód:	szabadon álló
Kialakítható legkisebb telekterület:	1 500 m ²
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	80 %
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	16,5 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	40 % - ez az adat elírás, helyesen 10%
Kialakítandó telek legkisebb szélessége:	25 m
Kialakítandó telek legkisebb mélysége:	35 m

módosítást követő HÉSZ szerinti besorolás:

Vt-...

4086/72

Településközponti vegyes terület.

Beépítési mód:	szabadon álló
Kialakítható legkisebb telekterület:	1 500 m ²
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	40 %
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	16,5 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	20 %
Kialakítandó telek legkisebb szélessége:	25 m
Kialakítandó telek legkisebb mélysége:	35 m

Egyedi elbírálás alapján:

-telken belül építési hely meghatározása (véderdő felőli ép.vonal: 3m)

-54. § (4) pont alóli felmentés, a szükséges parkolók (lakásonként 1 db) a terepszinten kialakíthatók legyenek, az épület funkciója miatt nem szükséges fedett, zárt, főépületen belüli kialakítás.