

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1.
HRSZ. 1959/92



MEGBÍZÓ:

VALEO

AUTO-ELECTRIC MAGYARORSZÁG KFT.
8200 VESZPRÉM
PIRAMIS U. 1

TERVEZŐ:

ARCZÉL STÚDIÓ

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
1033 BUDAPEST
HUSZTI ÚT 35.

CZEBEI SÁNDOR

É/1 01-0743

2023. 04. 05.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1.
HRSZ. 1959/92

TARTALOMJEGYZÉK

Iratanyag

Tanulmányterv célja
Tervezési terület lehatárolása, rövid bemutatása
Épített és természeti környezet bemutatása
Környező épületállomány bemutatása
Előzmények
Fejlesztési koncepció
Szabályozási tervi paraméterek bemutatása
Szabályozási tervi paraméterek értékelése
Szabályozási tervi paraméterek módosítási igénye
Közmű-ellátás
Közlekedés

Tervlapok

Tervezési terület
Jelenlegi állapot
Fejlesztés – I. ütem
Fejlesztés – II. ütem
Látványterv I. ütem – 1
Látványterv I. ütem – 2
Látványterv I. ütem – 3

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

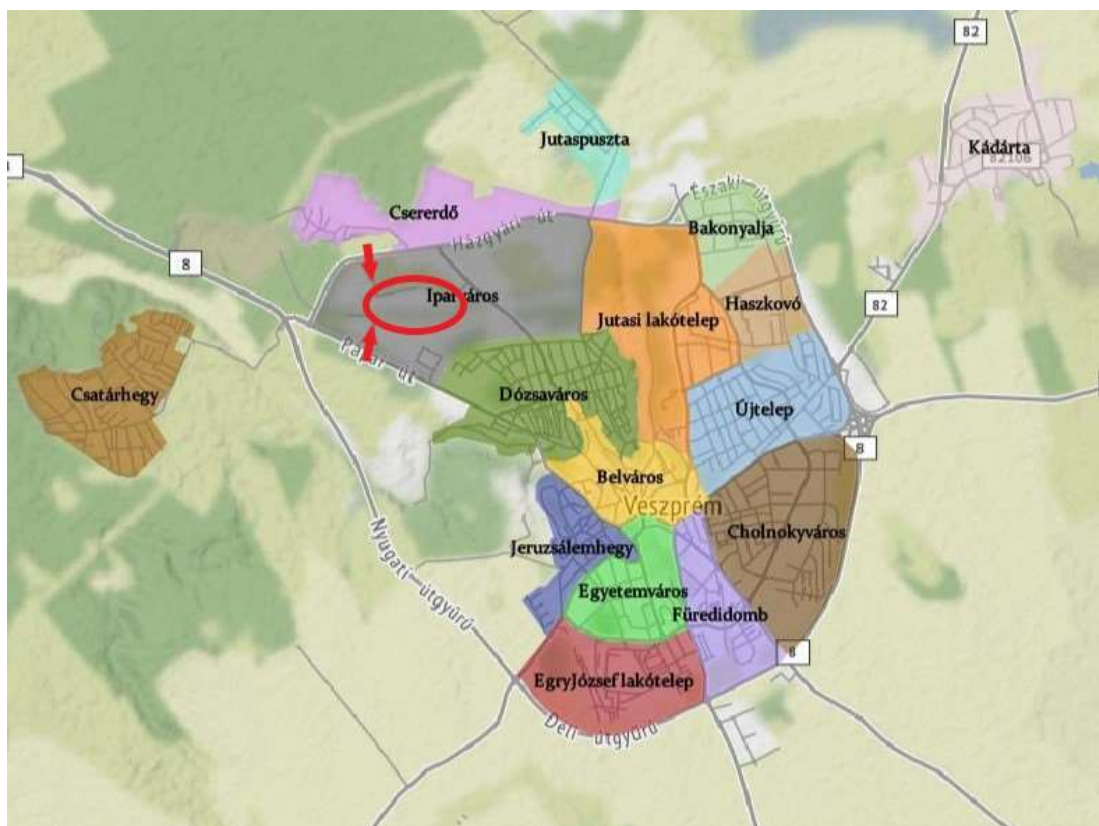
VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1.
HRSZ. 1959/92

Tanulmányterv célja

A jelen Telepítési Tanulmányterv (továbbiakban TTT) célja, hogy a VALEO Auto-Electric Magyarország Kft. (továbbiakban VALEO) a Veszprém Piramis u. 1. hrsz. 1959/92 alatti ingatlanon levő létesítményének bővítéseként megvalósítandó fejlesztési elképzeléseket bemutassa, és az ennek megvalósíthatósága érdekében szükséges szabályozási termódosítást, valamint az azt lehetővé tevő Településrendezési Szerződés (továbbiakban TSZ) megkötését előkészítse.

Tervezési terület lehatárolása, rövid bemutatása

Az érintett terület egy osztatlan ingatlant foglal magába. A hrsz. 1959/92 alatt bejegyzett építési telek Veszprém ÉNY-i részén, az Iparváros nevű városrészében a Házgyári út és a Pápai út közötti ipari terület közepén helyezkedik el, megközelítése a két határoló főutat összekötő Henger utcán keresztül a jelenleg csak részlegesen, a VALEO létesítményének kiszolgálását biztosító személygépkocsi és teherforgalmi bejáratig kiépített Piramis utcából történik.



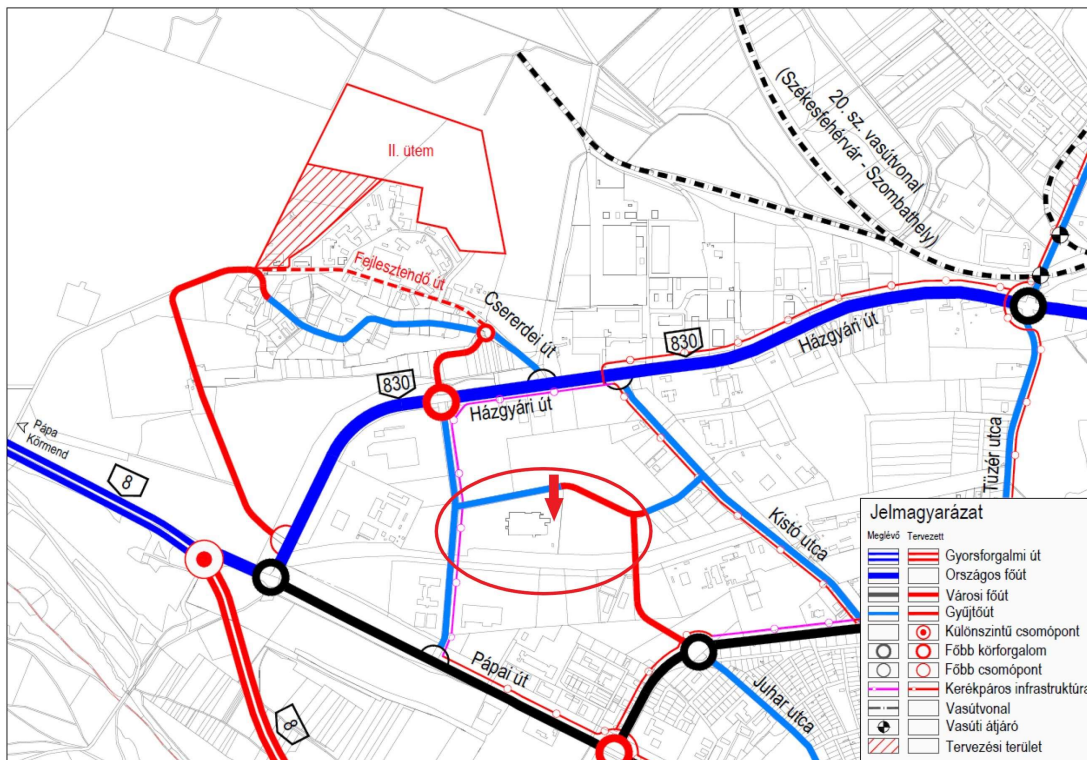
ARCZÉL STÚDIÓ

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.

1033 BUDAPEST, HUSZTI ÚT 35.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1.
HRSZ. 1959/92



A közutakkal, ill. közforgalom számára megnyitott magánutakkal határolt telektömbön belül a tárgyi építési telken kívül a honvédelmi érdekeltségű, védelmi erdők létesítésére és fenntartására szolgáló Evh besorolású 1957/3 hrsz.-ú zöldterületi ingatlan helyezkedik el.



ARCZÉL STÚDIÓ
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
1033 BUDAPEST, HUSZTI ÚT 35.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1.
HRSZ. 1959/92**

Az ingatlan rendezett, kiépített közterületi kapcsolatokkal rendelkezik, rajta gondozott zöldfelületekkel körbevett, több egységből álló, magas építészeti minőséget képviselő autóalkatrész-gyártó ipari létesítmény található.



ARCZÉL STÚDIÓ
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
1033 BUDAPEST, HUSZTI ÚT 35.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1.
HRSZ. 1959/92

Épített és természeti környezet bemutatása

Az érintett ingatlant magába foglaló telektömb az Iparváros nevű városrész nyugati részén, a Házgyári út – Pápai út – Avar utca – Kistó utca által határolt „iparterület” középső részén fekszik. A telektömb közvetlen környezetében minden irányban ipari tevékenység céljára szolgáló GIP, ill. kissé távolabb gazdasági és szolgáltató tevékenység céljára szolgáló GKSZ övezeti besorolású ingatlanok találhatók. A legközelebbi lakóövezet besorolású terület légvonalban több mint 400 m távolságban helyezkedik el DK-i irányban.



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)
- Közléti erdőterület (Ek)

ARCZÉL STÚDIÓ

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.

1033 BUDAPEST, HUSZTI ÚT 35.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1. HRSZ. 1959/92

A városrész csak 1997-ben kapta az „Iparváros” nevet, de a Kistó utcától K-i irányban fekvő ingatlanok, a Pápai út melletti területek és a Házgyári út É-i oldalán fekvő Csererdő már évtizedekkel korábban is Veszprém jelentős ipari és közműszolgáltató létesítményeinek adtak otthont (Agroker, Bramac, Veszprémtej, Volán, Vegyépszer, Víz- és Csatorna Művek, Lasselsberger Knauf, Bakony Művek, stb.).

Az Iparváros Kistó utcától NY-i irányban fekvő területére az elmúlt 20-30 évben betelepülő vállalkozások többsége a beépítetlen ingatlanokon új épületeket létesített. Ennek megfelelően a közvetlen környezet épületállománya jellemzően modern, a funkciónak megfelelő, a gyors létesítést lehetővé tevő előregyártott építéstechnológiát alkalmazó létesítményekből áll. A telephelyeken általában nagyobb, többségében lapostetős, csarnok jellegű épületrészek mellett a főtevékenységeket kiszolgáló iroda és szociális funkciókat befogadó, 1-2-3 szintes kisebb fejépületrészek, olykor önálló kiszolgáló-épületek találhatók. Az épületmagasságok az övezeti paramétereknek megfelelően jellemzően 8 és 12 m közöttiek. A homlokzatképzést az alkalmazott iparosított építéstechnológia határozza meg, általában fémlemez-szerkezetek (trapézlemez, táblás lemezburkolat, szendvicspanel) és festett beton-felületek (előregyártott vasbeton panelek, monolit szerkezetek) váltakoznak. A homlokzattal felületek színvilága nagyrészt visszafogott, semleges, jellemzően a fehér és a szürke különböző árnyalatai, amin kisebb felületeken, sávokon vagy foltszerűen, esetleg cégfeliratokon, logókon jelenik meg az adott cégre jellemző, marketing szempontból elengedhetetlen márka-szín (Visual Identity). A terület még beépítetlen telkein az ipari-gazdasági funkciónak megfelelően hasonló kialakítású épületek megjelenése várható, és életkoruk miatt a már meglévő épületek is nagy valószínűséggel hosszú időtávon megőrzik jelenlegi vizuális jegyüket.

Az eredeti domborzati viszonyok az egész területen jellemzően DNY-ÉK irányú enyhe lejtésű (5-7%) terepfelzín jelentenek, amit csak az egyes telephelyek épületei körül a belső közlekedés forgalmi rendjéhez igazodva mesterségesen kialakított kisebb-nagyobb vízszintes területek szakítanak meg.

A beépítetlen építési telkek felszínét jellemzően gypeszintű növényzet borítja. A terület talajviszonyai, a sziklás altalaj feletti vékony és tápanyagszegény humuszréteg nem kedvez dús növénytakarások kialakulásának, ennek megfelelően csak elszórtan találhatók alacsonyabb bozótok, kisebb növényű, értéktelen fák, facsoportok. A területen több helyen alakítottak ki változó, jellemzően 10-30 m mélységű véderdősávokat, többek között a Házgyári út, a Pápai út és a Kistó utca mellett, valamint az iparterületet K-NY-i irányban átszelő, ma még csak részben kiépített Ipar utca É-i oldalán. A terület DK-i sarkán, az iparterület és a hozzá legközelebb fekvő lakóövezet között kb. 50 m mélységű véderdősávot telepítettek. A vegyes örökzöld és lombhullató fák sűrű lombkoronaszintje miatt bokorszint és gypeszint csak a facsoportok szélein alakult ki, de az összefüggő növénytakarások az egyes telephelyek épületeire való rálátást így csak kisebb távolságból teszik lehetővé.

A kialakult telephelyeken belül a tulajdonosok rendezett zöldfelületeket alakítottak ki, gondozott gyepfelületek mellett a HÉSZ előírásainak megfelelően a helyi viszonyokat jól tűrő, nem nagy vízigényű cserjék és fajtákat találhatók.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1.
HRSZ. 1959/92

Környező épületállomány bemutatása

Környező ipari létesítmények áttekintő térképe



CONTINENTAL – Veszprém Házgyári út 6-8.



NASS MAGNET – Veszprém Henger utca 2.



ARCZÉL STÚDIÓ
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
1033 BUDAPEST, HUSZTI ÚT 35.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1.
HRSZ. 1959/92**

BALLUFF – Veszprém Pápai út 55.



JOST – Veszprém Henger utca 1.



ALGIDA – Veszprém Kistó utca 5.



PEPPERL+FUCHS – Veszprém Kistó utca 16.



ARCZÉL STÚDIÓ
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
1033 BUDAPEST, HUSZTI ÚT 35.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1.
HRSZ. 1959/92**

Előzmények

A Veszprém Piramis utca 1., hrsz. 1959/92 alatti, 96.773 m² területű ingatlan két önálló építési telek (hrsz. 1959/50 ill. hrsz. 1959/72) 2016-ban történt összevonásával, majd az egyesített ingatlan szabályozási okból szükségessé vált, 2021-ben végrehajtott megosztásával alakult ki. Az eredeti két ingatlan korábban eltérő, GIP-11 ill. GIP-9 építési övezetekbe tartozott, egységes GIP-13 övezeti besorolást a Helyi Építési Szabályzatnak (továbbiakban HÉSZ) a telekösszevonást megelőző 2016-os módosítása során kaptak.

VALEO az 1959/50 hrsz.-ú ingatlanon 2000-ben építette fel épületegyüttese első elemét, amelynek volumene a több ütemben végrehajtott fejlesztések révén másfél évtized alatt érte el az ingatlan méretkorlátait. Az eddigi legnagyobb, a tevékenység bővítését és annak telephelyen belüli logisztikai kiszolgálását biztosító fejlesztést, az eredeti épülethez nyaktaggal kapcsolt önálló logisztikai épületrész megvalósítását a szomszédos ingatlan megvásárlása és a HÉSZ módosítását követő telekösszevonás tette lehetővé.

2022. elején indult, és jelenleg is folyamatban van a legújabb fejlesztés, ami a két nagy épület közötti területen zajlik. A termelési funkciójú épületrész megalósulásával a létesítmény a 2016-os helyzethez hasonlóan ismét el fogja érni azt a méretkorlátot, ami az ingatlan területéből és az aktuális HÉSZ övezeti paramétereiből következik.

Az előző bekezdésben ismertetett új épületrészhez kapcsolódva a meglévő logisztikai épületben 2022. évben ún. tisztatéri gyártást lehetővé tevő egység került kialakításra, aminek következtében VALEO jelentős logisztikai kapacitást veszített. Ennek pótlása, az új beruházások indukálta többlet logisztikai feladatok ellátása, valamint a termelési tevékenység ellátás-biztonsága érdekében megfogalmazott céljá vált a telephelyen a meglévő logisztikai épületrész bővítése.

A fejlesztés előkészítése már a jelenleg zajló beruházással egyidőben, 2011-ben megkezdődött, a lehetséges műszaki tartalom meghatározása céljából megvalósíthatósági tanulmány készült.

Mivel a tervezett két beruházás közül a jelenlegi szabályozási paraméterek mellett csak az egyik megvalósítására volt lehetőség, VALEO szakmai indoklással alátámasztott kérelemmel fordult Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatához a szabályozási paraméterek módosításának támogatása érdekében. A Közgyűlés 2022. szeptember 29-én tartott ülésén hozott 255/2022. (IX.29.) sz. határozat előzetes támogatást adott a településrendezési terv módosítására oly módon, hogy az ingatlant érintő övezeti besorolás paraméterei közül a zöldfelület legkisebb mértéke 25% legyen. A határozat egyúttal előírta az előzetes döntést megalapozó TTT elkészítését és az ehhez kapcsolódó TSZ megkötését.

VALEO a közgyűlési határozatban előírt TTT elkészítésére irodánkunknak adott megbízást. A dokumentáció tartalma és részletezettsége az elkészítését megelőzően folytatott főépítési egyeztetés alapján került meghatározásra.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1.
HRSZ. 1959/92

Fejlesztési koncepció

VALEO a 2016-ban indult fejlesztés során megvalósított logisztika épületrészt kívánja K-i irányban bővíteni. A fejlesztés előre láthatóan két ütemben fog zajlani, a létrehozandó épületrészek a meglévővel azonos megjelenésűek lesznek, azzal azonos építészeti minőséget fognak képviselni. Az új épületrészek egyszintes csarnok jellegű bővítmények kétszintes fejépülettel, funkciójuk azonos a meglévő épületrész logisztikai és iroda épületrészeivel. A fejlesztés célja alapvetően a VALEO termelési tevékenységét kiszolgáló logisztikai háttér külső egységekből minél nagyobb mértékben történő áthelyezése a központi létesítmény közvetlen közelébe, valamint az ezzel kapcsolatos adminisztratív munka igényeinek kielégítése.

| Fejlesztés bruttó alapterület-kimutatása | Terület – m ² |
|--|--------------------------|
| Bővítés I. – bruttó | 3 709 |
| Bővítés II. – bruttó | 1 008 |
| Bővítés teljes – bruttó | 4 717 |

| Fejlesztés nettó alapterület-kimutatása | Terület – m ² |
|---|--------------------------|
| Bővítés I. – raktár nettó | 2 980 |
| Bővítés II. – raktár nettó | 1 010 |
| Bővítés teljes – raktár nettó | 3 990 |
| Bővítés – iroda nettó | 580 |
| Bővítés – teljes nettó | 4 570 |

A fejlesztési program szerint szükséges személygépkocsi-parkolók részben az eredeti épület előtt, az attól É-i irányban levő belső parkoló, részben az épületegyütttestől KK-i irányban levő külső dolgozói parkoló bővítésével biztosíthatók.

| Fejlesztés parkoló-igénye | Terület – m ² | Előírás – m ² /db | Parkoló – db |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------|
| Bővítés I. – raktár | 2 980 | 1 500 | 2 |
| Bővítés II. – raktár | 1 010 | 1 500 | 1 |
| Bővítés – iroda | 580 | 20 | 29 |
| Létesítendő parkolók | | | 32 |

| Létesítmény teljes parkoló-igénye | Parkoló – db |
|-----------------------------------|--------------|
| Meglevő parkolók | 381 |
| Létesítendő parkolók | 32 |
| Összesen | 413 |

| Létesítmény parkoló-mérlege | Parkoló – db |
|-----------------------------|--------------|
| Meglevő parkolók | 381 |
| Megszűnő parkolók | -69 |
| Létesített parkolók | 101 |
| Összesen | 413 |

ARCZÉL STÚDIÓ
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
1033 BUDAPEST, HUSZTI ÚT 35.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1.
HRSZ. 1959/92

Szabályozási tervi paraméterek bemutatása

Hrsz. 1959/72 ingatlan területi adatai és jelenlegi építési övezeti paraméterei Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) alapján:

Telek területe: 96.773 m²

Építési övezet jele: GIP-13

Beépítési mód: SZ (szabadon álló)

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: max. 50 %

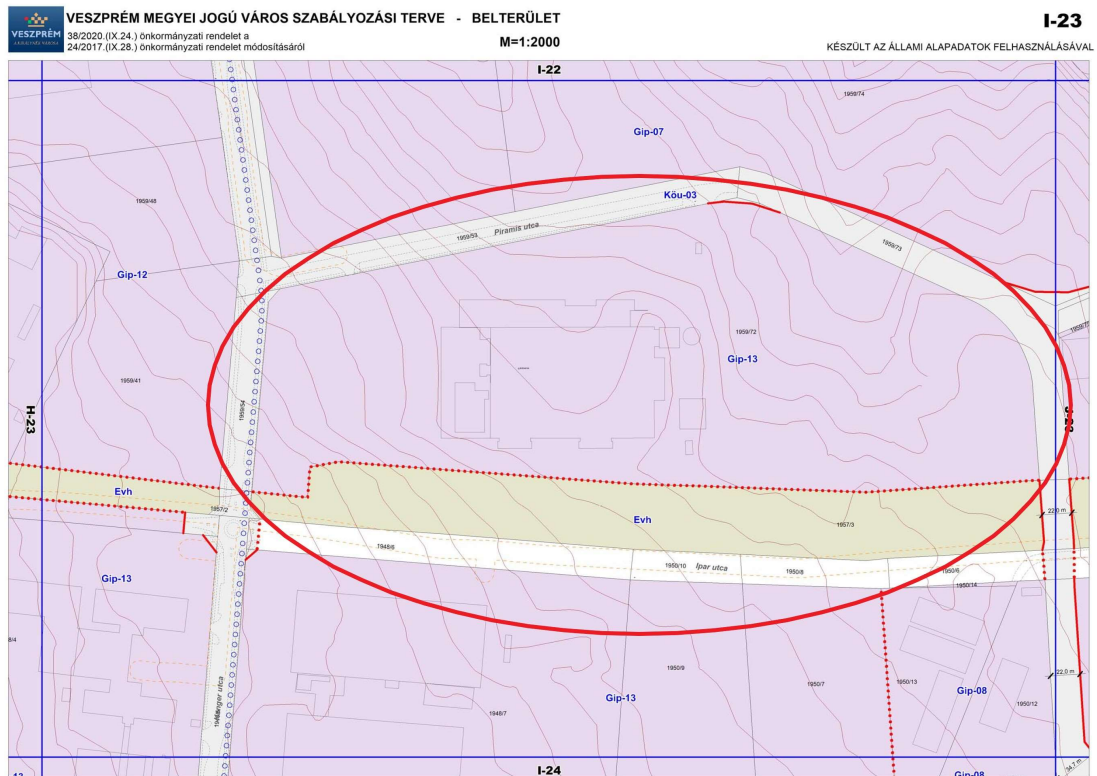
Zöldfelület legkisebb mértéke: min. 30 %

Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: max. 12,5 m

Kialakítható legkisebb telekterület: min. 8.000 m²

Kialakítandó telek legkisebb szélessége: min. 200 m

Kialakítandó telek legkisebb mélysége: min. 200 m



ARCZÉL STÚDIÓ
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
1033 BUDAPEST, HUSZTI ÚT 35.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1.
HRSZ. 1959/92

Szabályozási tervi paraméterek értékelése

Az ingatlan jelenleg hatályos GIP-13 övezeti besorolásából adódó paramétereit VALEO a létesítmény működésének több mint két évtizedes gyakorlata tapasztalat alapján nem tudja optimálisan kihasználni.

Az eredeti, 2000-ben épített, majd a későbbi fejlesztések során megvalósult épületrészek beépített területe jelenleg összesen kb. 37.500 m², az épületen kívül kialakított külső létesítményeknek (parkolók, utak, manipulációs területek, egyéb burkolt felületek, stb.) területe összesen kb. 26.900 m². A burkolt felületek aránya az épülethez kb. 70-75%, és ez az arány tervezett fejlesztések esetén is hasonló maradna. A VALEO eredeti épületének helyt adó hrsz. 1959/50 alatti ingatlan egykori GIP-9 övezeti paraméterei (35% beépíthetőség és 35% zöldfelület mellett 30% burkolt felület) még ennél is magasabb, 85,7%-os arányt engedtek meg, azonban a 2016-os telekösszevonást megelőző HÉSZ-módosításkor kialakított új GIP-13 övezet paraméterei (50% beépíthetőség és 30% zöldfelület mellett 20% burkolt felület) ennek kevesebb mint felét, mindössze 40%-os arányt tesznek lehetővé. Ez mindaddig nem okoz problémát, amíg az ingatlan területében megfelelő tartalékok vannak, azonban ahogy a beépítettség megközelíti a 40%-ot, egyre nagyobb problémát okoz a szükséges további burkolt felületek kialakítása. A maximális 50% beépítettség esetén a 20% burkolt felület (épület területének mindössze 40%-a) összesen már csak kb. 19.500 m² lehetne, amit megvalósíthatatlan, hiszen a burkolt felületek mennyisége ezt már most is jelentősen meghaladja. Annak érdekében, hogy VALEO jelenlegi telephelyén a szükséges fejlesztést végre tudja hajtani, és az elméletileg lehetséges 50%-os beépítettséget a lehető legjobban meg tudja közelíteni, az előírt minimális zöldfelület mértékének csökkentése szükséges.

Szabályozási tervi paraméterek módosítási igénye

A jelen tanulmányterv tárgyát képező projektfejlesztés megvalósításához a zöldfelületi mutató GIP-13 övezetben előírt 30 % minimális mértéke nem megfelelő. Mivel a jelenlegi paraméter mellett a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének kihasználása a létesítményhez előírt parkolók és a tevékenységhez elengedhetetlen burkolt közlekedési és manipulációs felületek miatt nem lehetséges, a fejlesztés megvalósításához a zöldfelületi mutató minimális mértékének a vonatkozó jogszabály – 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2. számú melléklet 1. táblázat 11. sor – által egyéb ipari területre megengedett legkisebb értékre, 25%-ra csökkentése szükséges.

A jelen tanulmányterv tárgyát képező projektfejlesztés megvalósításához a GIP-13 övezetben előírt egyéb paraméterek (beépítettség, épületmagasság, stb.) megfelelőek, ezek módosítása nem szükséges.

A fejlesztési elképzelés megvalósítását követően kialakuló 28,45% zöldfelület alapján a további fejlesztések céljára 3,45%, vagyis 3.339 m² felület marad. Ez a tapasztalatok alapján funkciótól függően kb. 2-2.500 m² beépített területű épületrészt jelent, ami a 42,68% beépítettséget kb. 2,1-2,6 %-kal fogja növelni.

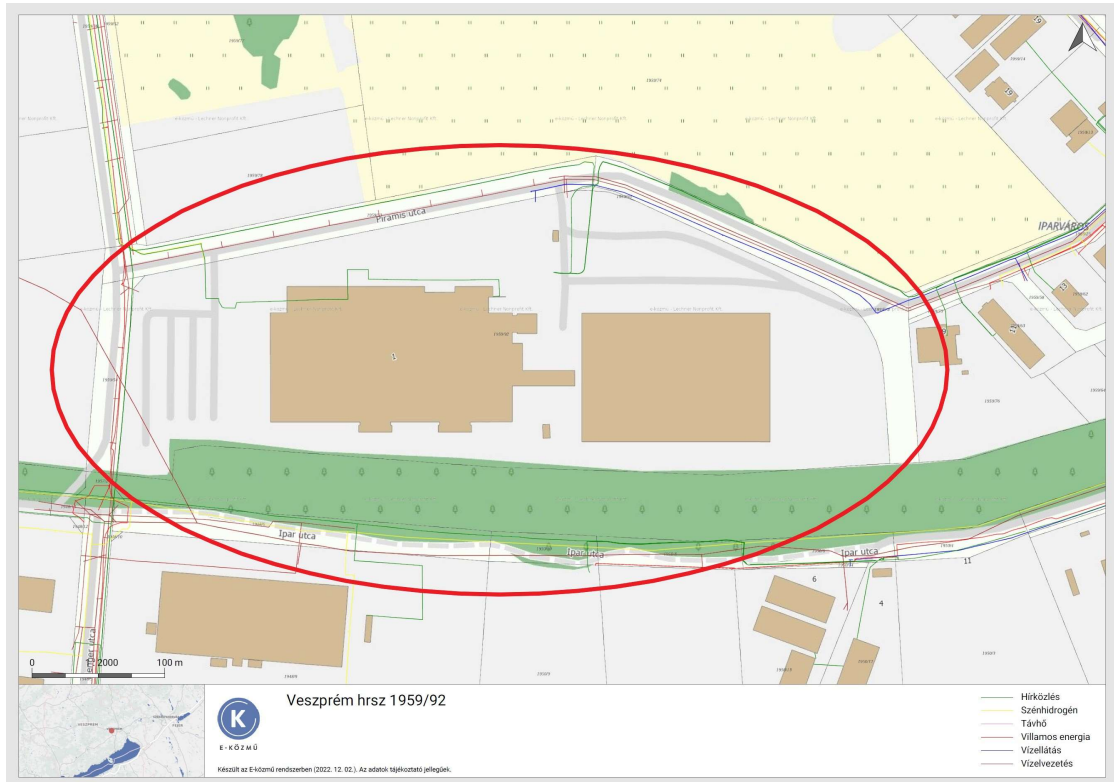
ARCZÉL STÚDIÓ
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
1033 BUDAPEST, HUSZTI ÚT 35.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1.
HRSZ. 1959/92**

Közmű-ellátás

Az ingatlan közmű-ellátottsága jelenleg is megoldott, a csatlakozást valamennyi közmű esetén a Piramis utcában levő gerincvezetékek biztosítják.



Az új épületrész infrastruktúra igénye közműfajtánként eltérő, de a fogyasztás növekedése a teljes telephelyhez képest egyik közműfajta esetében sem számottevő. A raktározási tevékenység számára biztosítandó kapacitások a termelési tevékenységhez képest elhanyagolhatóak és a dolgozói létszám kismértékű bővülése sem okoz jelentős fogyasztásnövekedést. A bekötések műszaki kapacitásait a jövőben várható igények figyelembevételével már a korábbi fejlesztési projektek során kialakították, így a fejlesztés ingatlanon kívüli infrastruktúra-fejlesztést nem igényel.

Elektromos hálózat

Az ingatlan kiépített elektromos hálózati csatlakozásának műszaki paraméterei a jelenlegi fogyasztáshoz képest megfelelő tartalékkal bírnak, amik alkalmasak a későbbi bővítés során jelentkező többletigény kezelésére. További hálózatfejlesztési, közterületi közműépítési munkák nem szükségesek, a szolgáltatónál jelenleg lekötött, de a műszaki lehetőségeket nem kimerítő kontingens növelését a jövőbeli fejlesztéseknek megfelelően kell ütemezni.

ARCZÉL STÚDIÓ
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
1033 BUDAPEST, HUSZTI ÚT 35.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA 1.
HRSZ. 1959/92

Gázhálózat

Az ingatlan gázhálózati csatlakozásának műszaki paraméterei a jelenlegi fogyasztásnak megfelelőek. VALEO az energiateljesítményével kapcsolatos jelenlegi vállalatfilozófiája alapján új gázüzemű berendezést a jövőben sem a fejlesztések során, sem a jelenlegi épületállomány ellátása céljából nem kíván üzembe helyezni. Ennek megfelelően a jelenleg kiépített hálózat fejlesztésének igénye sem az ingatlanon kívül, sem azon belül nem merül fel, és a szolgáltatói kontingens növelése sem szükséges.

Víz és csatorna hálózat

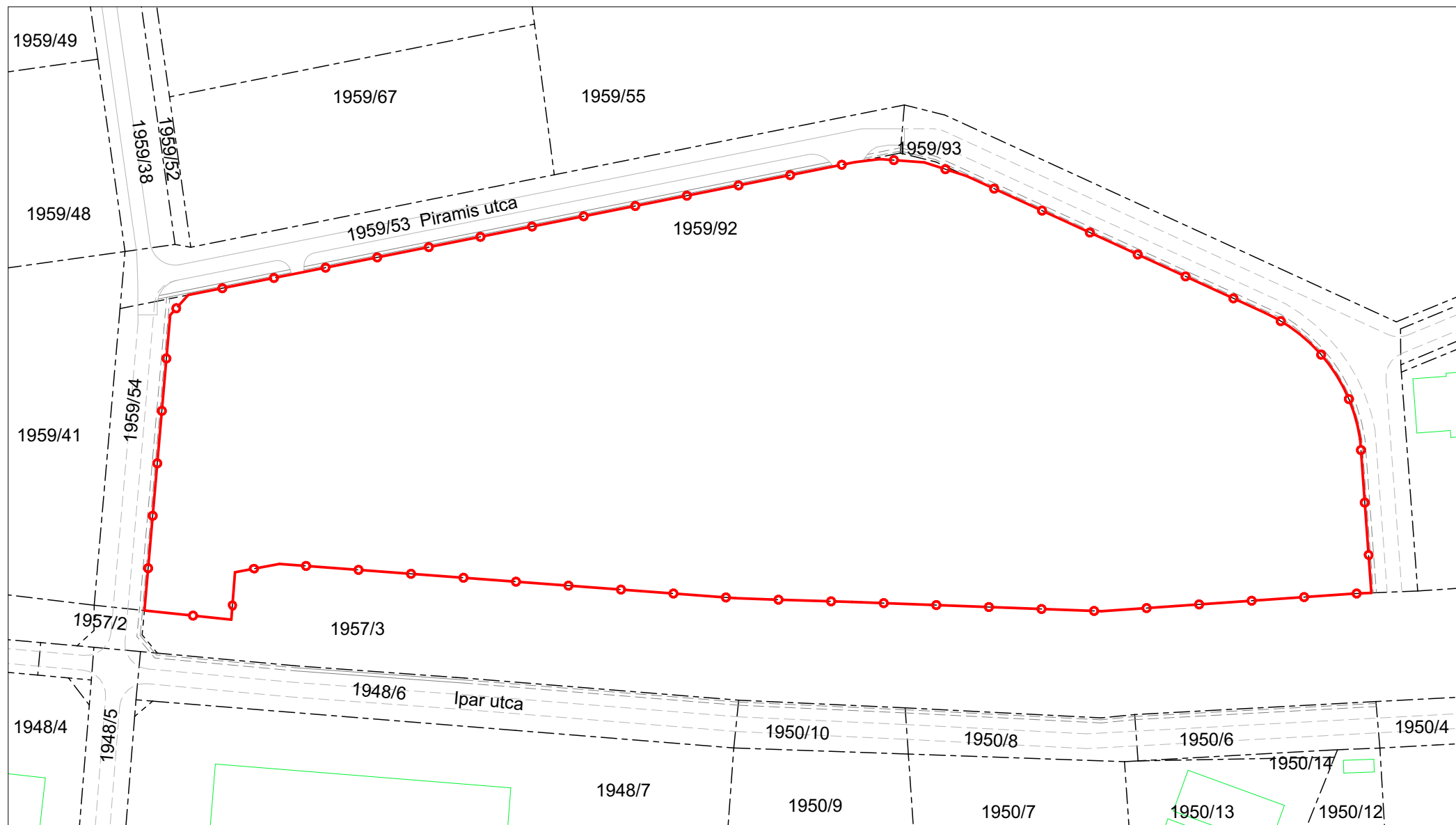
Az ingatlan víz- és csatornahálózati csatlakozásának műszaki paraméterei a jelenlegi fogyasztáshoz képest megfelelő tartalékkal bírnak. A létesítménybe telepített gyártási és raktározási technológia vízigénye nem jelentős, a jelenlegi és a jövőbeli fogyasztás túlnyomó részét egyaránt a dolgozók szociális ellátása jelenti. A cég jelenlegi kb. 2.000 fős állományához képest a logisztikai funkciójú épületrész megvalósítása során várható kb. 30 fős létszámbővülés és az ezzel járó fogyasztásnövekedés elhanyagolható (1,5%), ami sem a jelenlegi hálózati csatlakozások bővítését, sem a közműkontingensek növelését nem teszi szükségessé.

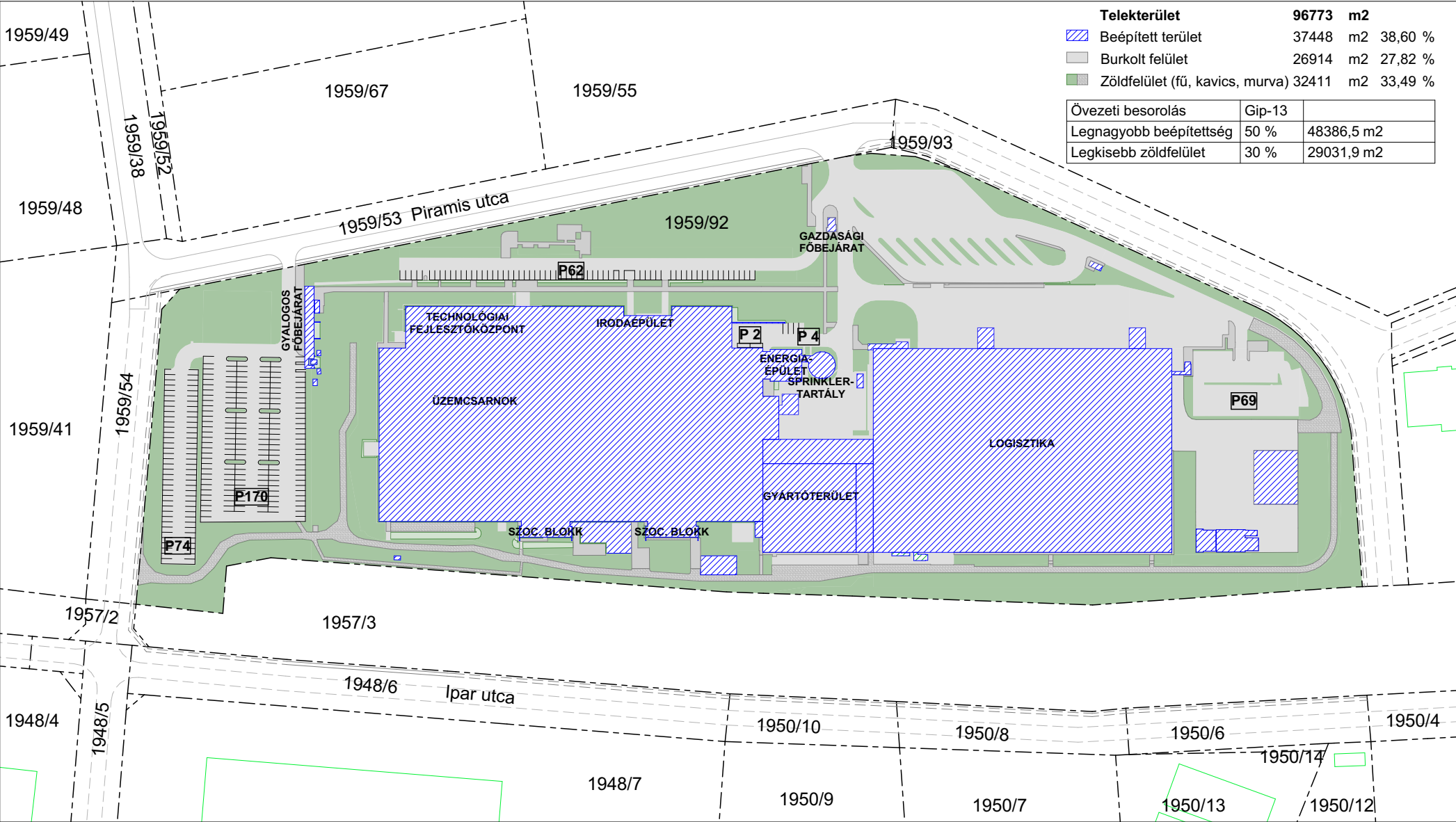
Közlekedés

A fejlesztés a telephely közúti teherforgalmára nincs érdemi hatással. A ki- és beszállítandó alapanyag és készáru mennyisége nem változik, a bővítés a szállítási logisztikáját, annak időbeli ütemezését teszi biztonságosabbá, kényelmesebbé.

A dolgozói létszám kb. 30 fős növekedése a jelenlegi személygépkocsi-forgalom kismértékű növekedését okozza. A jogszabály szerint szükséges 32 db parkoló (8,4% többlet) az ingatlanon belül már meglévő parkolók bővítésével, ill. új parkolók kialakításával megoldható.

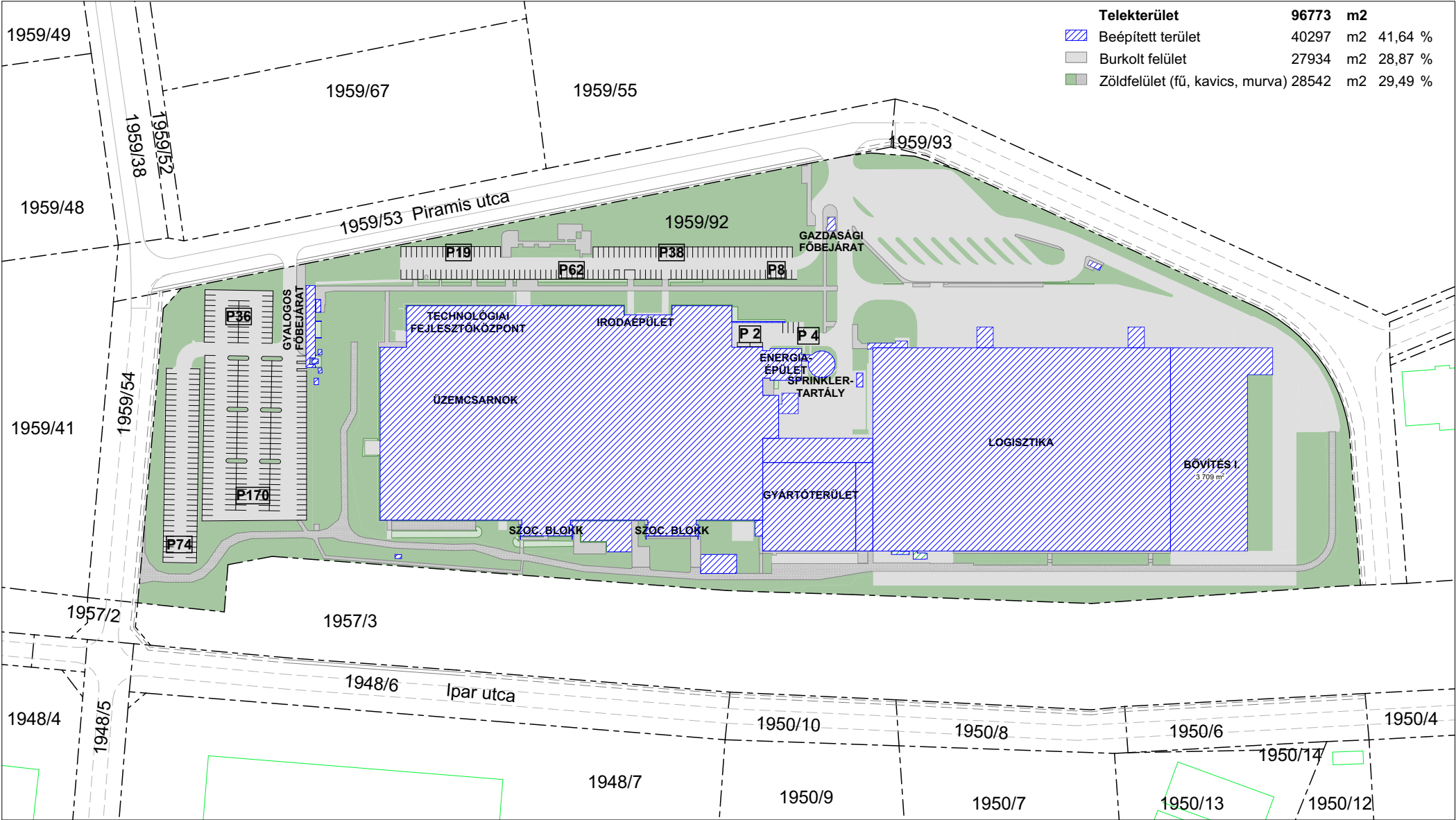
A létesítmény megközelítését biztosító Piramis utca jelenleg a közútkezelői feladatokat is ellátó VALEO tulajdonában és kizárólagos használatában van. A közforgalom számára megnyitott magánúton kialakított útkapcsolatok nem változnak, a fejlesztés ingatlanon kívüli meglévő városi közlekedési infrastruktúra vizsgálatát nem teszi szükségessé.





TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA - HRSZ. 1959/92

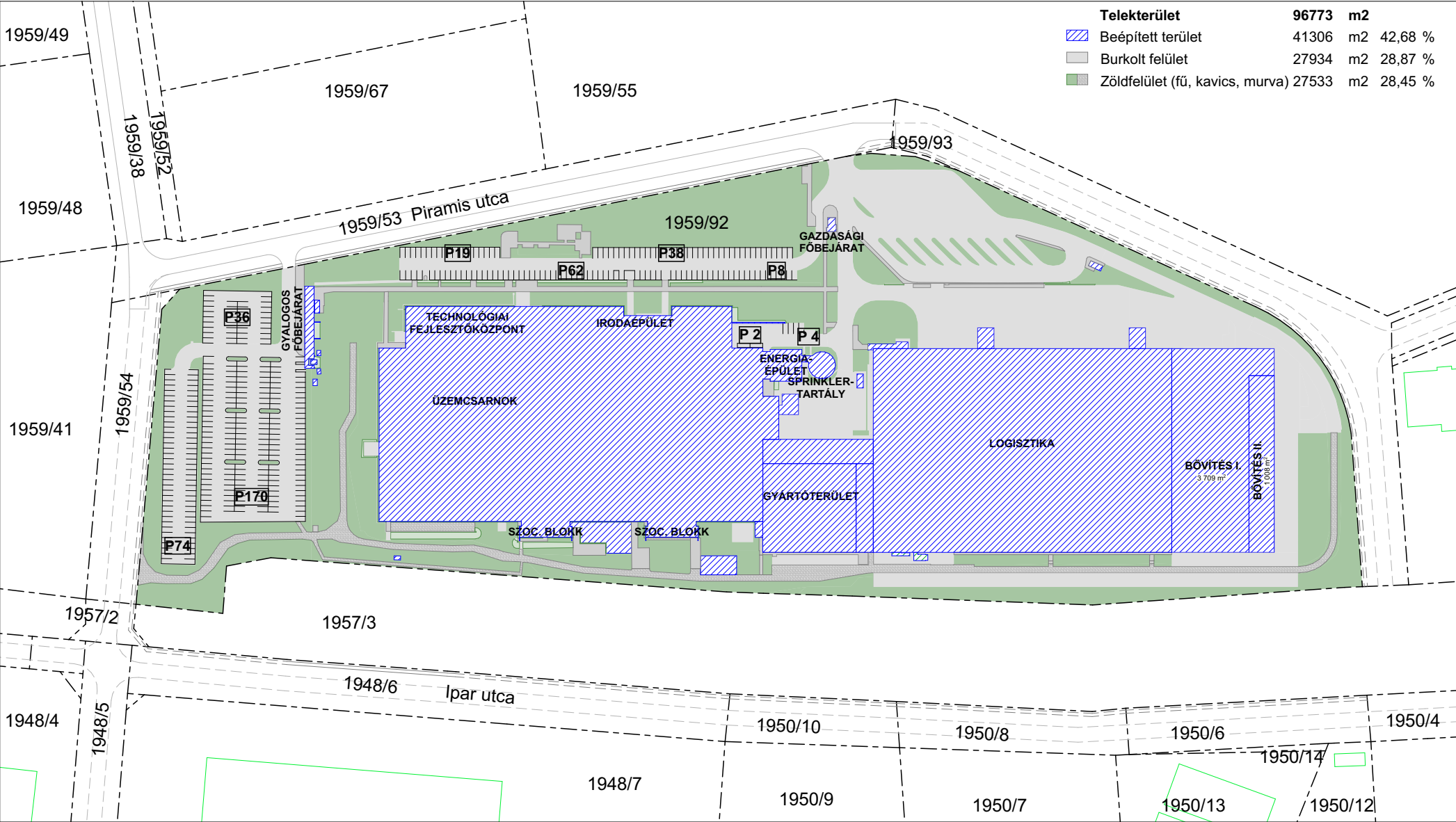


MEGBÍZÓ: VALEO AUTO-ELECTRIC MAGYARORSZÁG KFT.
TERVEZŐ: ARCZÉL STÚDIO KFT.

FEJLESZTÉS - RAKTÁR I. ÜTEM
2022. DECEMBER 19.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VESZPRÉM, PIRAMIS UTCA - HRSZ. 1959/92



MEGBÍZÓ: VALEO AUTO-ELECTRIC MAGYARORSZÁG KFT.
TERVEZŐ: ARCZÉL STÚDIO KFT.

FEJLESZTÉS - RAKTÁR II. ÜTEM
2022. DECEMBER 19.



FORRÁS: MEGADELTA KFT. - MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY 2021.06.13.

MEGBÍZÓ: VALEO AUTO-ELECTRIC MAGYARORSZÁG KFT.
TERVEZŐ: ARCZÉL STÚDIÓ KFT.

LÁTVÁNYTERV I. ÜTEM - 1
2022. DECEMBER 19.



FORRÁS: MEGADELTA KFT. - MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY 2021.06.13.

MEGBÍZÓ: VALEO AUTO-ELECTRIC MAGYARORSZÁG KFT.
TERVEZŐ: ARCZÉL STÚDIÓ KFT.

LÁTVÁNYTERV I. ÜTEM - 2
2022. DECEMBER 19.



FORRÁS: MEGADELTA KFT. - MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY 2021.06.13.

MEGBÍZÓ: VALEO AUTO-ELECTRIC MAGYARORSZÁG KFT.
TERVEZŐ: ARCZÉL STÚDIÓ KFT.

LÁTVÁNYTERV I. ÜTEM - 3
2022. DECEMBER 19.