

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz-ú ingatlanokat,
a 8712 hrsz-ú ingatlant, a 8675 hrsz-ú és a 0111/22
hrsz-ú ingatlant érintően

Telepítési tanulmányterv

2025. január 27.

Kreálom 1000 Kft.
1165. Budapest, Íjász utca 44.
Tel.: +36 20 536 91 09
E-mail: krealom1000@gmail.com

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz-ú ingatlanokat,
a 8712 hrsz-ú ingatlant, a 8675 hrsz-ú és a 0111/22
hrsz-ú ingatlant érintően

Telepítési tanulmányterv

VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina


vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező



Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábian Sára

okl. tájépítész mérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251
SZ-009/2021

KÖZLEKEDÉS



Heckenast Judit

okl. közlekedésmérnök

Tk0 01-5295

KÖZMŰ

KÉSZ Tervező Kft.



Bíró Attila

okl. építőmérnök

MMK 01-2456

Kreáloom 1000 Kft.
1165. Budapest, Íjász utca 44.
Tel.: +36 20 536 91 09
E-mail: krealom1000@gmail.com

Tartalom

1.	A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó jogszabályi előírások beidézése.....	4
2.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA.....	5
3.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS).....	6
Városrendezés.....		6
Területrendezési tervekkel való összefüggések.....		6
Az Országos Területrendezési Terv		6
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:.....		10
Veszprém Vármegye Területrendezési Terve		12
A Településfejlesztési Koncepció (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata ...		20
Hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....		20
Településszerkezeti Terv (TSZT)		20
Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)		23
Településképi rendelet.....		29
Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata		30
A telekstruktúra vizsgálata		34
Önkormányzati tulajdon kataszter		40
Épületállomány vizsgálata		41
Az építmények vizsgálata		41
Az épített környezet értékei.....		47
Az vizsgált terület környezeti konfliktusai, problémái		48
Az egykori Bakony Művek		48
Közlekedési vizsgálatok.....		49
Környezetállapot vizsgálata		51
Tágabb környezet.....		51
Tájtörténet		51
Táj- és természetvédelem- vizsgálat		52
Településszerkezetben, zöldfelületi rendszerben betöltött szerep.....		53
Szűkebb környezet		53
Környezetállapot		54
Vegetáció.....		58
Közművek vizsgálata		59
Vízellátás		59
Vízelvezetés.....		59
Szennyvízelvezetés.....		60
Csapadékvíz-elvezetés		60
Villamosenergia-ellátás		60
Földgázellátás.....		60

Elektronikus hírközlés	60
4. Javaslatok és hatások.....	66
A beépítés javaslata	66
Beépítési terv Meglévő, kistelkes ingatlanok a Gyertya utcától nyugatra.....	67
Beépítési terv: a 8675 és a 0111/22 hrsz-ú ingatlanokon.....	68
Beépítési terv A 8712 hrsz-ú ingatlan tervezett beépítése	70
Javasolt módosítások koncepciója (TSZT módosítási javaslat és településképi rendelet módosítási javaslata)	71
Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata	71
Településképi szabályozása.....	72
5. Műszaki (vonalas) infrastruktúrákra gyakorolt hatás.....	73
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT	73
Hálózati kapcsolatok	73
A tervezett fejlesztések forgalma.....	78
Belső úthálózat.....	78
A közúthálózat fejlesztésének javasolt ütemezése	79
Közösségi közlekedés	79
Kerékpáros és gyalogos közlekedés	79
Parkolás	79
Közmű és elektronikus hírközlés	80
Vízellátás	81
Vízelvezetés.....	81
Szennyvízelvezetés.....	81
Csapadékvíz-elvezetés	81
Villamosenergia-ellátás	82
Földgázellátás.....	82
Elektronikus hírközlés	82
ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	87
KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	87
A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása	88
6. Szabályozási koncepció Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási tervlap módosítási javaslata	89

1. A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó jogszabályi előírások beidézése

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a szerint

„9. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

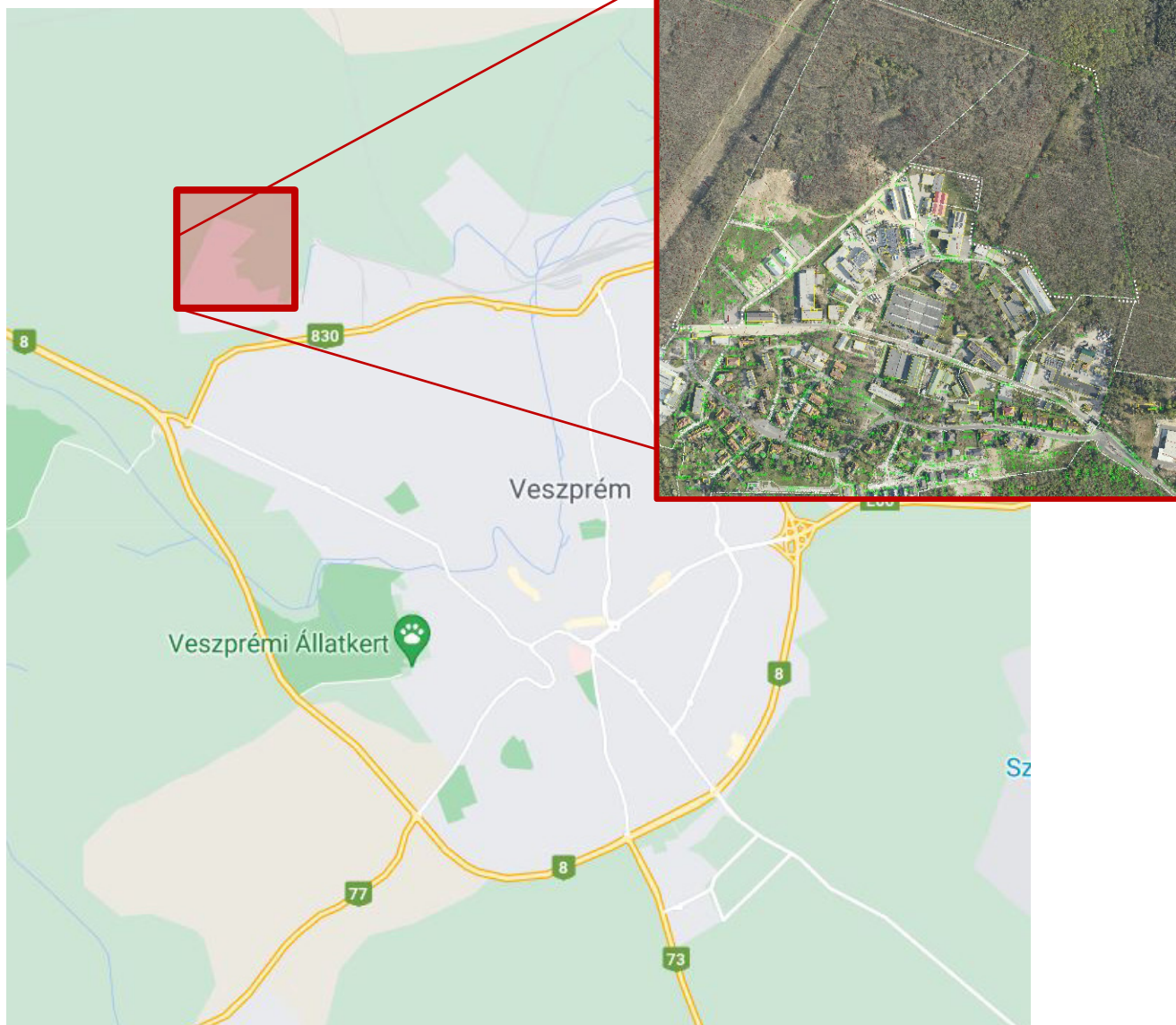
(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

(6) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA

A módosítással érintett ingatlanok Veszprém Csererdő városrészben találhatóak részben belterületen, részben külterületen, jelenleg nagyrészt kisvárosias lakó és különleges oktatási központok terület építési övezetekben, részben védelmi erdő övezetben.



Jelen módosítási kérelem szintén a volt Bakony Művek, Csererdő területének egy részét, a 8675 és 0111/22 hrsz-ú ingatlanokat érinti, amelyeken több ütemben fejlesztést kíván megvalósítani a leendő, új tulajdonos. A módosítás célja, hogy az érintett ingatlanok a szomszédos gazdasági funkciójú területekhez hasonlóan kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe kerüljenek átsorolásra, a Veszprém 8675 és 0111/22 hrsz-ú ingatlanok védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) övezeti besorolású része továbbra is Ev övezetben maradjon. Jelenleg a Csererdei városrész megközelítése a Házgyári úti csomóponton keresztül történik. A Lőszergyári út pillanatnyilag a hatályos településrendezési tervekben gyűjtőútként szerepel, és a gazdasági területek megközelítését szolgálja, de tulajdonjogilag magánút. A módosítás során fontos kérdés és kiemelt feladat a terület megközelítésének közlekedési megoldása, lakó és gazdasági tevékenységből eredő különböző forgalmak szétválasztásával. A környezeti terhelés változik a jelenleg tervezett lakóterületi forgalom helyett a fejlesztés utáni teherforgalom miatt, a gazdasági területek megközelítése, forgalma a Lőszergyári útról történjen meg, amely magával vonja a Házgyári út csomópont fejlesztésének szükségességét még az új beépítéseket megelőzően vagy másik megközelítési módja a területnek a Házgyári útról a hulladéklerakó mellett elvezető – a településszerkezeti tervben és a szabályozási tervben is szereplő – kiszabályozott út (KÖU-03). A fejlesztéshez szükséges, területen kívüli egyéb infrastrukturális fejlesztések biztosítása.

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS)

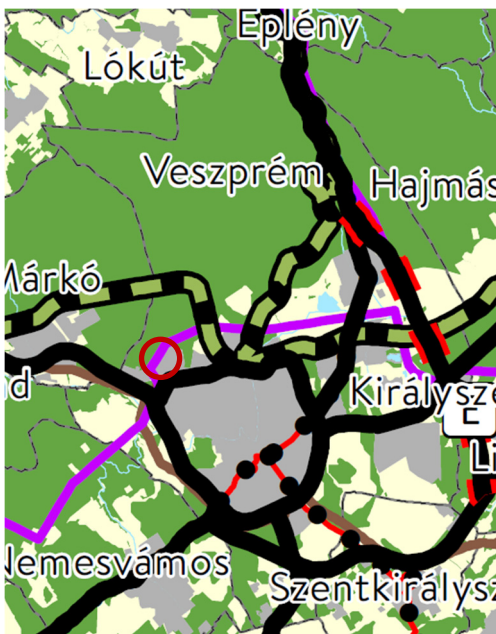
Városrendezés

Területrendezési tervekkel való összefüggések

Jelen településrendezési termódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásaival, Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével (továbbiakban: VMTrT) az alábbiak szerint összhangban van.

Az Országos Területrendezési Terv

A Tv. 2. számú melléklete az „Az Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlanok nagyrészt **települési térségbe**, és a 0111/22 hrsz-ú ingatlan kis részét **erdőgazdálkodási térségbe** sorolja.



A Tv. ételmező rendelkezései szerint a

települési térség: a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.





erdőgazdálkodási térség:

A Tv. 10.§ (1) bekezdése értelmében az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe a megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során.

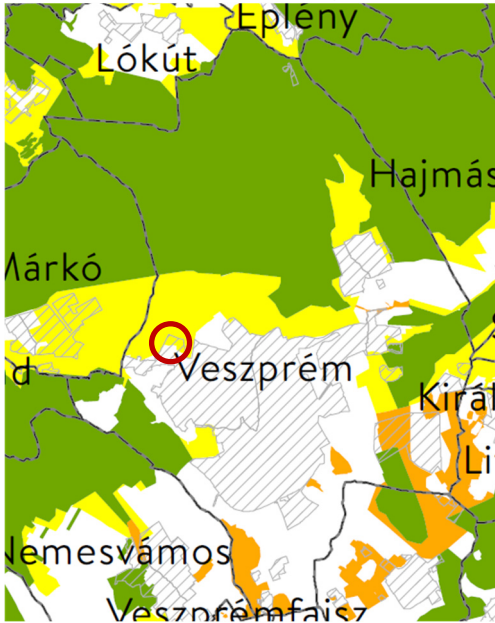
A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Tv. 11.§ alapján

az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

Országos területfelhasználási kategóriák




	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

A Tv. 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterülete övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Az ingatlanok a tervezési terület északi részén az Ökológiai hálózat pufferterületének övezetével érintettek.

	Ökológiai hálózat magterületének övezete
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

A Tv. értelmező rendelkezései szerint az *ökológiai hálózat pufferterületének övezete*:

az OTRT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklik azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek;



„27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.


(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

...”



3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.

 Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

3/3. melléklet: Erdők övezete



A tervlap alapján az érintett ingatlanok az erdők övezetével részben érintettek.

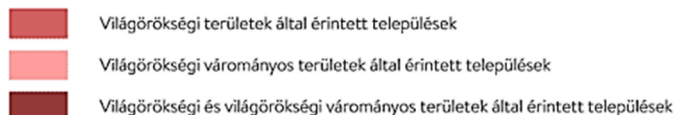
A Tv. értelmező rendelkezései szerint az erdők övezete: az OTvT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak.

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”



3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések

A tervlap alapján az ingatlanok a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintettek.



3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

A tervlap alapján az ingatlanok a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintettek.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt köteleességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatóak.

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdő övezete által is érintett.


(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

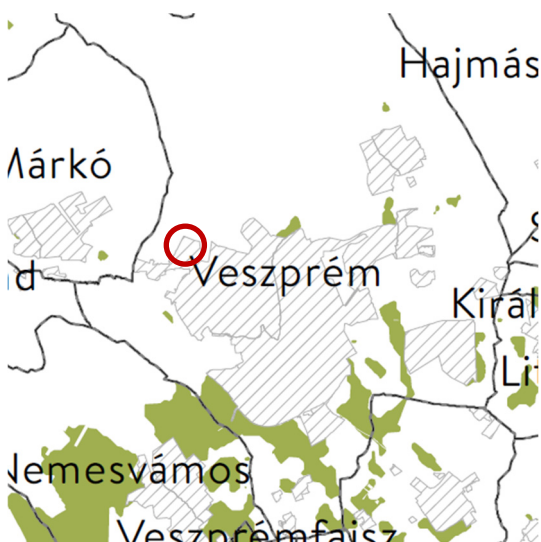
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.

 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján az az ingatlanok erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintettek.


 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



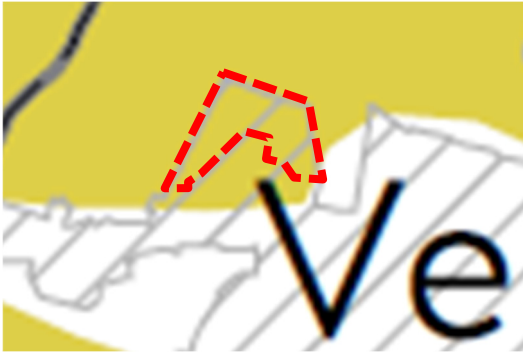
3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján részben tájképvédelmi terület övezete által érintett a terület.

A Tv. értelmező rendelkezései szerint a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak;

 Tájképvédelmi terület övezete

MvM rendelet „4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő



településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, 20

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

A tervlap alapján a vízminőség-védelmi terület övezete által érintett a terület.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a Vízminőség-védelmi terület övezete a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett


a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete


A tervlap alapján az ingatlanok a nagyvízi meder övezetével nem érintettek.

 Nagyvízi meder övezete



6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a VTT-tározók övezetével nem érintettek.

 VTT-tározók övezete

Veszprém Vármegye Területrendezési Terve

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének *Veszprém megye területrendezési szabályairól, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VMTrT.) az érintett területre az alábbi előírásokat tartalmazza:



2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

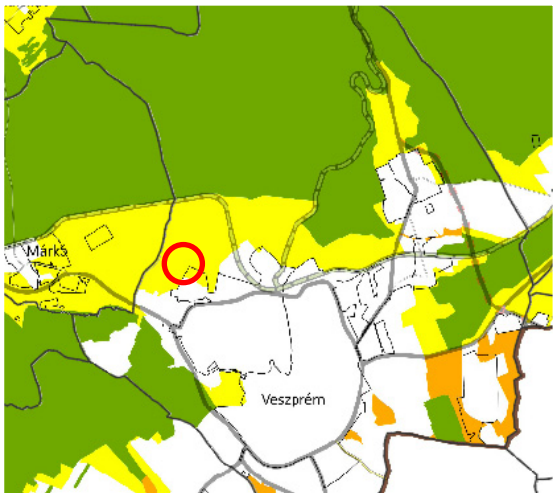
A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlanok nagy része települési térségbe és a 0111/22 hrsz-ú ingatlan Véderdő övezetbe eső része erdőgazdálkodási térségbe tartozik.

A VMTrT az erdőgazdálkodási térségre nem határoz meg külön előírásokat, a területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.



Térségi területfelhasználási kategóriák

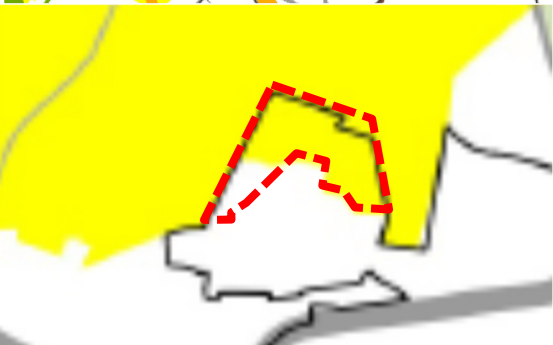
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség



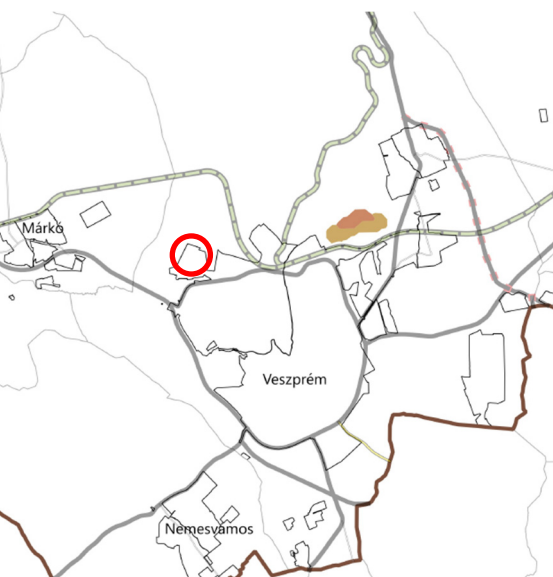
3.1. melléklet: Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, puffterület övezete

A vizsgált ingatlanokat érinti az ökológiai hálózat puffterületének övezete.

A VMTrT az puffterület övezete, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.



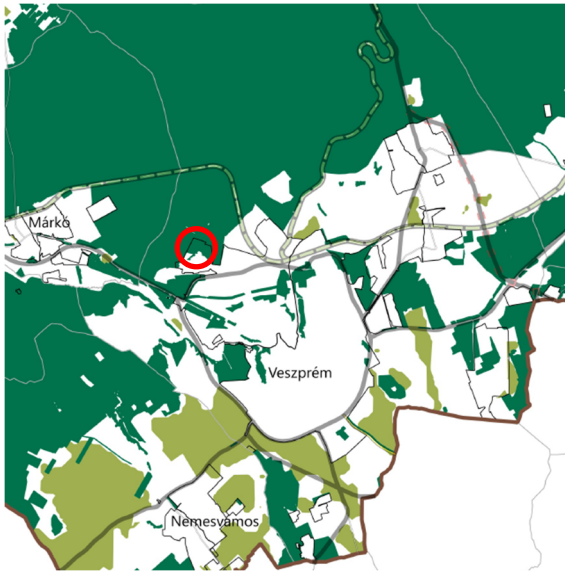
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete



3.2. melléklet tartalmazza a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti a területet.

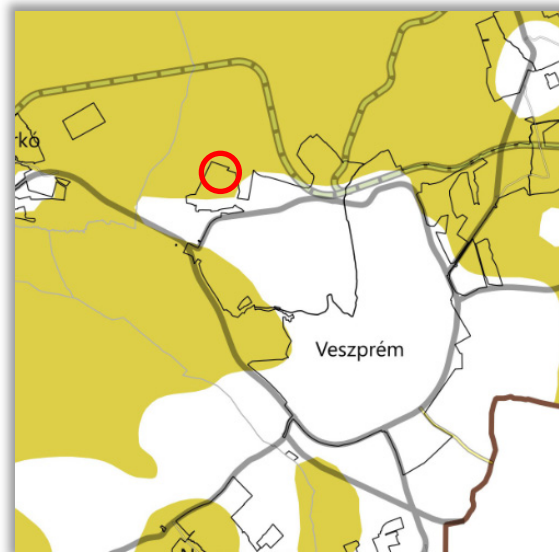
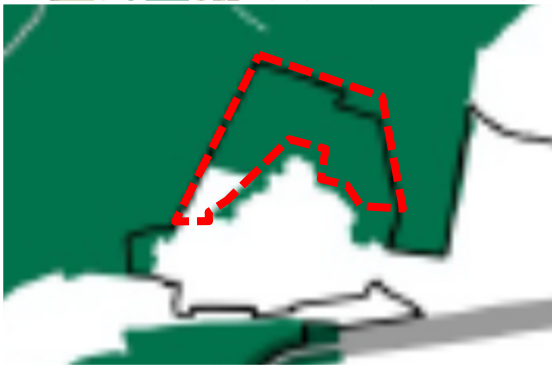
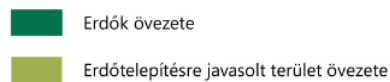
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



3.3. melléklet tartalmazza az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Erdők övezete érinti a területet.

A vizsgált ingatlanokat érinti az erdők övezete. A VMTrT az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.



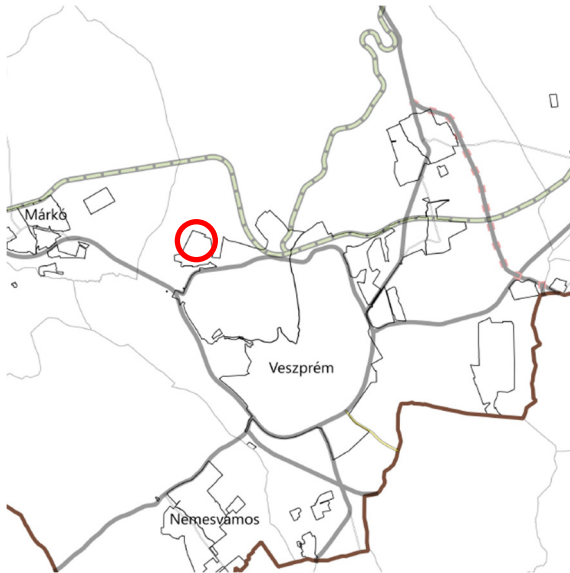
3.4. melléklet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete érinti a területet.


A vizsgált ingatlanokat érinti a tájképvédelmi terület övezete. A VMTrT a tájképvédelmi terület övezete, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

3.5. melléklet tartalmazza a világörökségi és világörökségi várományos terület övezet

A világörökségi és világörökségi várományos terület övezete nem érinti a területet.

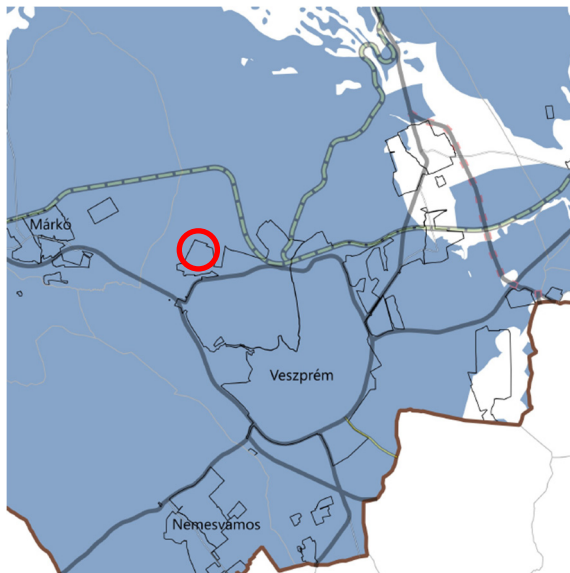


Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete


 világörökségi várományos területek által érintett települések

3.6. melléklet tartalmazza a vízminőség-védelmi terület övezete

A vizsgált területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

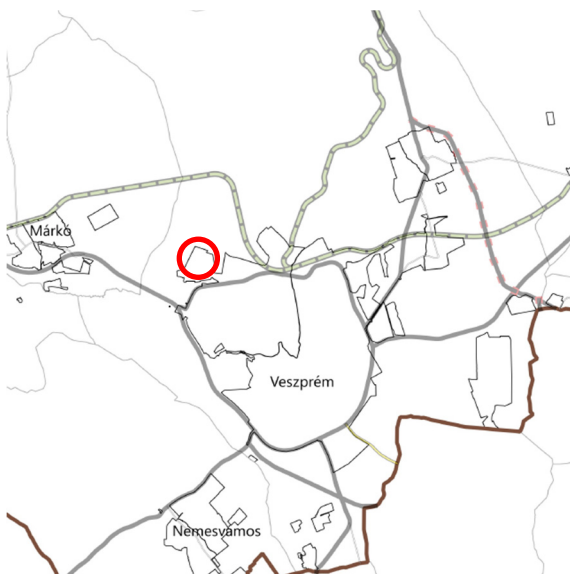


A VMTTrT a vízminőség-védelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

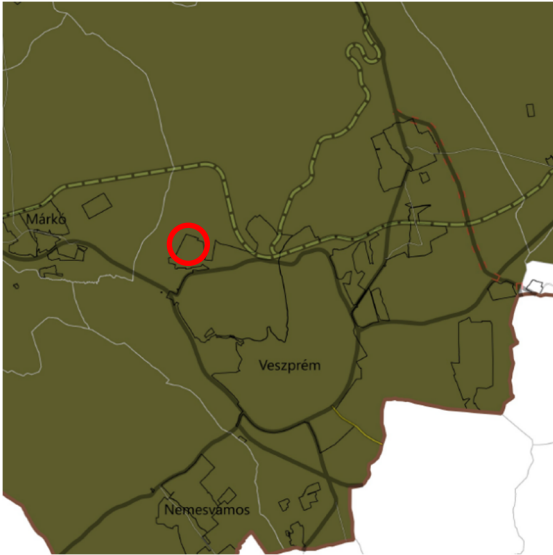
 Vízminőség-védelmi terület övezete

3.7. melléklet tartalmazza a nagyvízi meder övezet

A nagyvízi meder övezete nem érinti a területet.



 Nagyvízi meder övezete

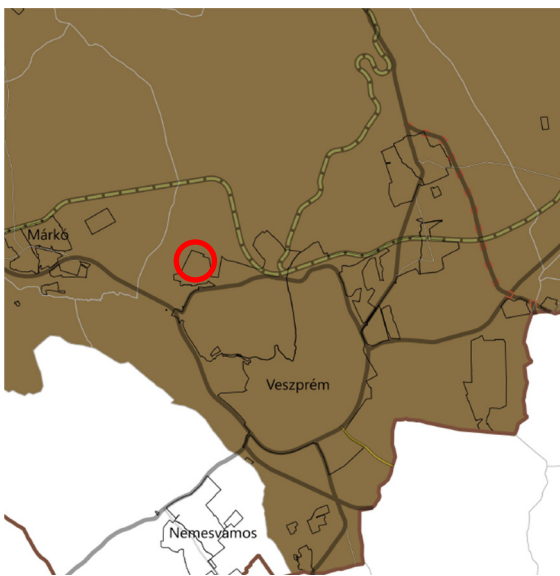


3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A vizsgált területet érinti a honvédelmi és katonai célú terület országos övezete.

A VMTrT az országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

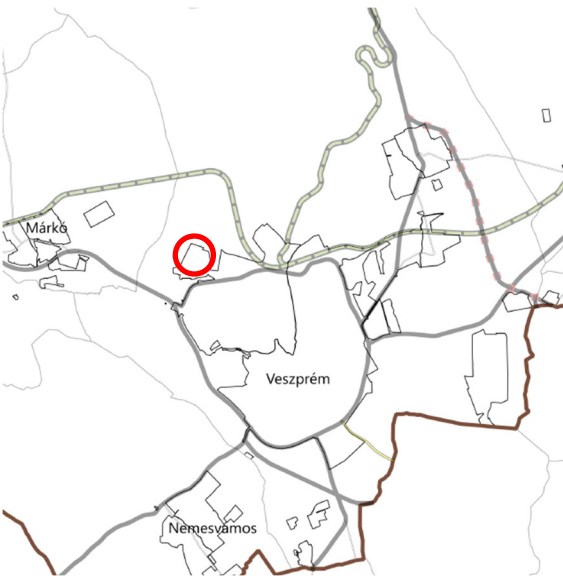


3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A vizsgált területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete.


A VMTrT az megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

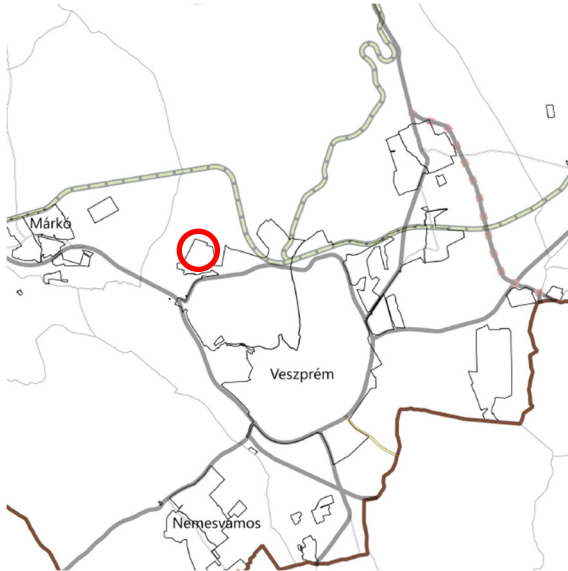


3.10. melléklet tartalmazza a rendszeresen belvízjárta terület övezetet

A rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti a területet.

 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

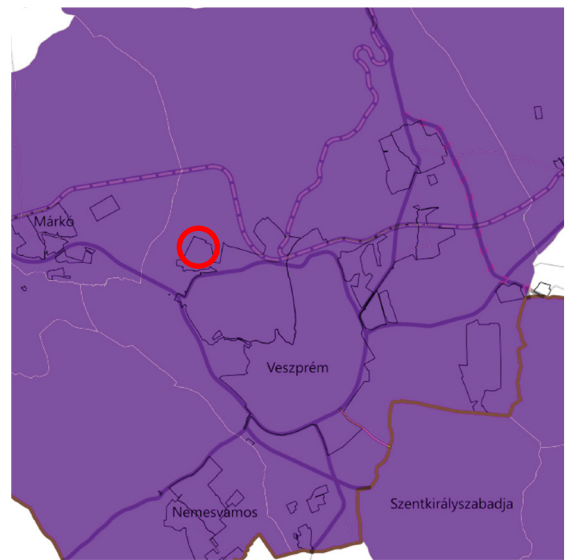
3.11. melléklet tartalmazza a földtani veszélyforrás terület övezetét



A földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti a területet.

 Földtani veszélyforrás terület övezete

3/12.1. melléklet: Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.




A vizsgált területet érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

„8. § (1) Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.1. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

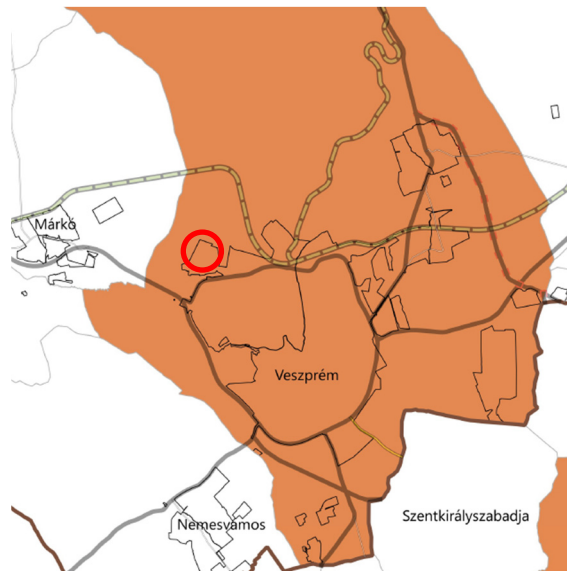
a) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

b) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterületét, az ökológiai folyosójának övezetét, a vízminőség-védelmi terület övezetét, valamint a nagyvízi meder övezetét által érintett területeket.”

 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.”

3/12.2. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.



A vizsgált területet érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

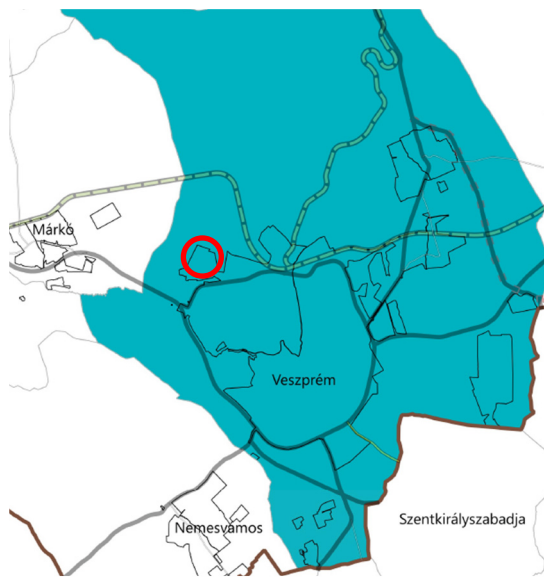
„9. § (1) Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.2. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési

 Innovációs technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.”



Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

3/12.3. Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

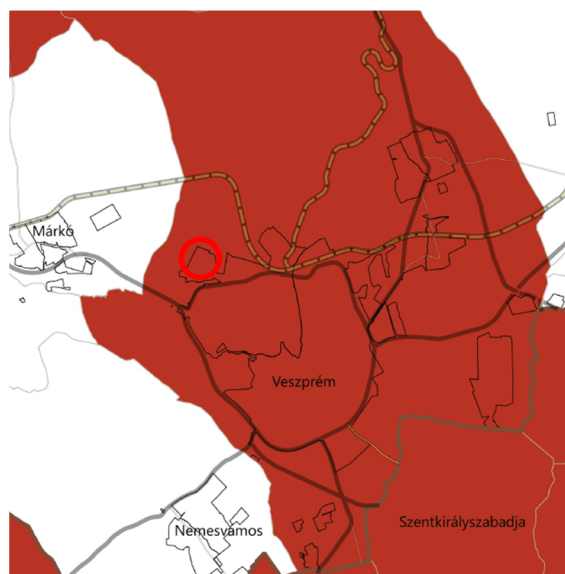
A vizsgált területet érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

„10.§ (1) Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.3. melléklete tartalmazza. Az érintett települések Várpalota-Inota, Öskü, Pápa-Tapolcafő és Veszprém.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.

b) A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.”



Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

3/12.4. melléklet: Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A vizsgált területet érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

„11.§ (1) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.4. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési

koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát.

c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.”



3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.


A vizsgált területet érinti Veszprém megye várostérségeinek övezete.

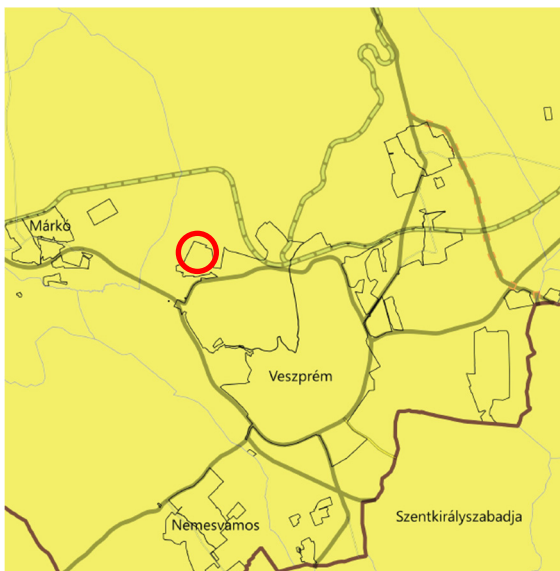
„12. § (1) Veszprém megye várostérségeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.”

 Veszprém várostérsége



3/12.6. melléklet: Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.


A vizsgált ingatlanokat érinti az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

„13. § (1) Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.6. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.”

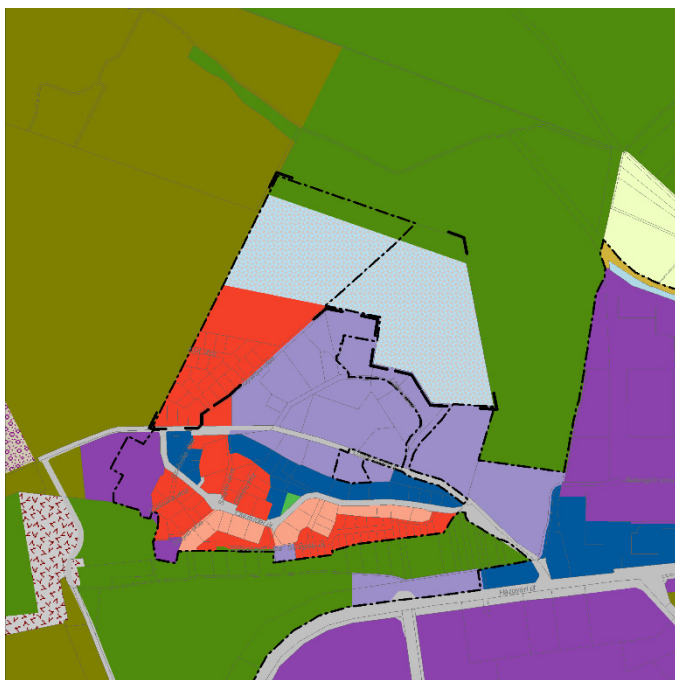
 Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések

Jelen dokumentáció a területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétes, a jelenleg hatályos Településfejlesztési koncepció, valamint az Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó elképzelései az elhatározásokkal nem ellentétesek.

Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

Településszerkezeti Terv (TSZT)

Veszprém MJV 213/2017.(IX.28.) határozattal elfogadott hatályos Településszerkezeti Terve 2.1 Területfelhasználás tervlapja határozza meg az egész település területfelhasználását.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Ipari terület (Gip)
- Oktatási központok területe (K-Okt)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Közpark, közkert (Z)
- Védelmi erdőterület (Ev)
- Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

- Meglévő belterület határa

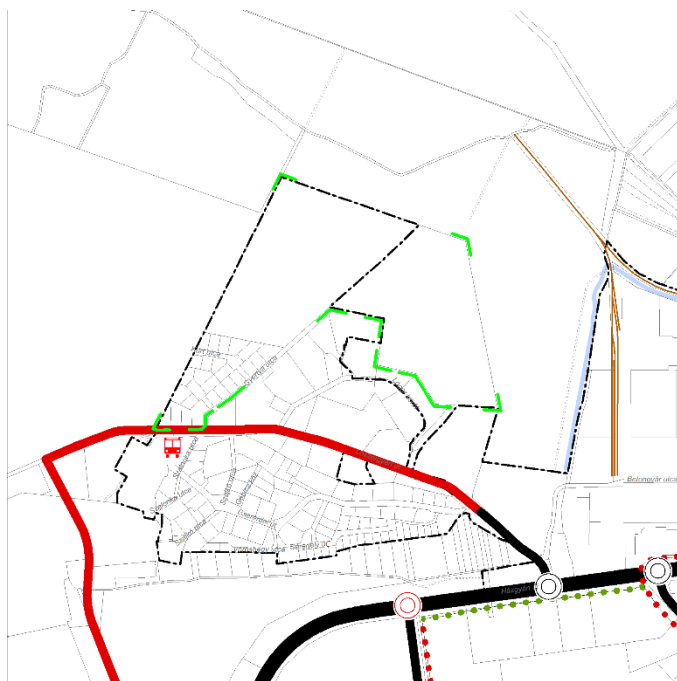
A Szerkezeti tervlapon a területet az alábbi területfelhasználású területeket érintik:

A módosítással érintett terület a beépítésre szánt területek közül a kisvárosias lakóterület (Lk) és különleges oktatási központok területe (K-okt), míg a beépítésre nem szánt területek közül északon védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásba tartozik, míg az egykori Bakonyművek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba sorolt.

Tágabb környezetét vizsgálva a közvetlenül szomszédos területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz), védelmi erdőterület (Ev), honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh), a Lőszergyári út pedig közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásba tartozik.

Az utca túloldalán a területfelhasználások sokkal vegyesebb, mozaikos képet alkotnak, kisvárosias lakóterület (Lk), kertvárosias lakóterület (Lke), településközpont vegyes területe (Vt), ipari terület (Gip), közúti közlekedési terület (KÖu) és közpark, közkert (Z) területfelhasználások is megtalálhatók.

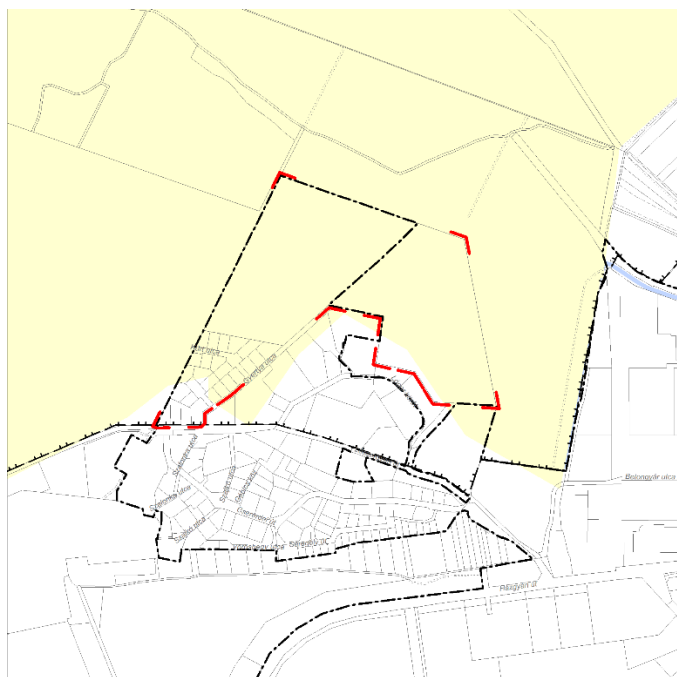
A szerkezeti terv 2.2 Közlekedés tervlapja alapján a tervezési terület az alábbi elemekkel érintett:



A szerkezeti terv közlekedési elemei közül közvetlenül a tervezési terület déli határa mellett a Lőszergyári út, mint tervezett helyi gyűjtőút szerepel a tervlapon, továbbá ugyanitt a tervezési terület déli határa mellett szerepel egy tervezett autóbusz-pályaudvar (végállomás) is.

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK		
meglévő	tervezett	
		Helyi gyűjtőút
		Autóbusz-pályaudvar

A szerkezeti terv 2.3. Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a tervezési területet az alábbi elemekkel érinti:



**NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMEM
(Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)**

	Országos ökológiai hálózat - Pufferterület
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

A tervezési terület egy része az Országos ökológiai hálózat – Pufferterületével teljes egésze Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területtel érintett.

„Országos Ökológiai Hálózat - Pufferterület övezetbe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amik a magterületek, illetve az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják, vagy rendeltetésükkel ellentétesek.

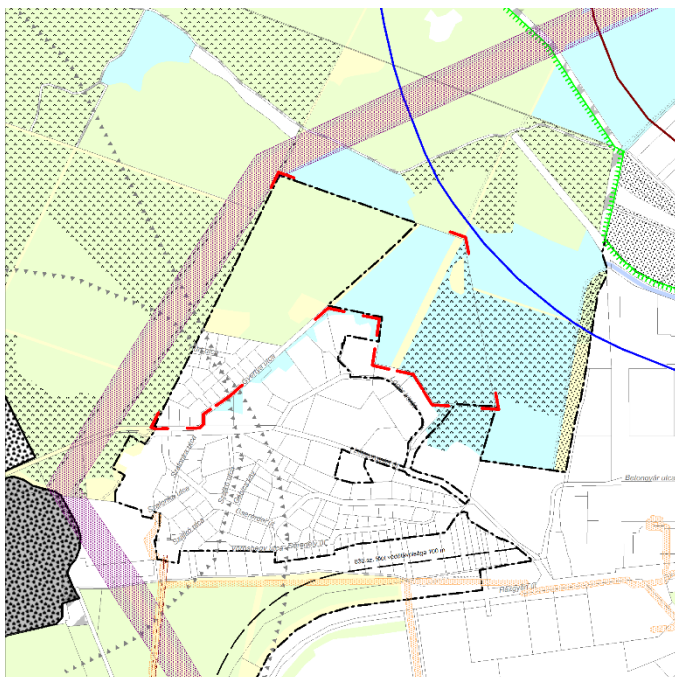
Az OTRT-ben rögzítettek szerint pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosítva)”

„A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében történő építkezések során csak a magyar építészeti hagyományokhoz alkalmazkodó, természetes anyagok és színek használhatók. Az alapelvekben megfogalmazottaknak megfelelően a további tervezés során figyelembe kell venni a település hagyományos szerkezetét, az épületek jellegét, ill. azok méreteit, a beépítés jellemzőit, a közmű-hálózat állapotát stb. Az újonnan létesítendő épületekhez szükséges közműrendszer kiépítésénél a településképvédelem érdekében az alábbi szempontok legyenek elsődlegesek: takart elhelyezés, minimális burkolt felület, földbe süllyesztés (amennyiben az adott technológia lehetővé teszi), valamint tájba illesztés színezéssel és növénytelepítéssel. Tehát a gázvezeték, telefonkábel stb. lehetőség szerint

ne jelenjen meg az épületek homlokzatán, a felszíni közműlétesítmények (pl. távközlési létesítmények, trafóállomás stb.) kevésbé feltűnő helyre, növénycsoportok mögé, semleges színben kerüljenek elhelyezésre.”

A szerkezeti terv **2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapja** alapján a tervezési területet az alábbi elemekkel érinti:



VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Meglévő	Tervezett	
		Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
		400 kV-os villamosenergia átviteli hálózat biztonsági övezete (MAVIR)
		Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület
		Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterület
		Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület
		Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
		Bányatelek területe és védőtávolsága (500 m)
		Bezárt hulladéklerakó és védőtávolsága (500 m)

A számos védelmi és korlátozási elemmel érintett a terület.

A teljes tervezési terület a víztermelő kút hidrogeológiai B védőterületébe tartozik

„Veszprém területén lévő ivóvíztermelő kutak vízminőség-védelmi területei, melyek meghatározása és az azokon végezhető tevékenység korlátozása is egyéb jogszabály (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet) által történik.”

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint két kategória érinti jelentősebb mértékben, északkeleti részén a gazdasági elsődleges rendeltetésű, míg északnyugati oldalán a védelmi elsődleges rendeltetésű, köztük elszórtan, szigetszerűen pedig harmadik típusként az egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület.

„Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő területek a TSZT „4. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapján vannak jelölve. Az adattári erdőterületek az adatszolgáltatásnak megfelelően a körzeti erdő-tervben szereplő elsődleges rendeltetésük szerint kerültek megkülönböztetésre, védelmi, közjóléti, gazdasági és egyéb kategóriákba. Az adattár szerinti erdőterületekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai vonatkoznak.

Az erdőterületek rendeltetésének (rendeltetéseinek) megváltoztatása, igénybevétele az erdészeti hatóság által előírt tervek alapján lehetséges.”

A keleti oldalon kiváló termőhelyi adottságú erdőterület található.

„Az övezetbe az őshonos fafajokból álló erdőtársulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármas rendeltetését (védelmi, gazdasági, közjóléti) – egymással összhangban – a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak.

Az OTrT-ben rögzítettek szerint kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.”

A tervezési terület délnyugati csücskét érinti bányatelek területe és védőtávolsága (500m), de ennek a védelmi korlátozási elemnek is csak a védőtávolsága, a bányaterület a tervezési területtől távolabb helyezkedik el.

„Ezekon a területeken a bányászati művelés befejeztével, (felhagyás esetén) talaj- és levegővédelmi

szempontból is fontos a rekultiváció végrehajtása. A rekultiváció feltétele a területek további – elsősorban zöldfelületi – hasznosításának. A szerkezeti terv 500 méteres védőtávolságot határoz meg a bányatelkek körül.”

Bezárt hulladéklerakó és védőtávolsága (500m), érinti a tervezési terület délnyugati csücskét, de ennek a védelmi korlátozási elemnek is csak a védőtávolsága.

„A Cseri bányai települési szilárd hulladéklerakó telep a várostól ÉNy-ra, a 0105/1 hrsz-en található. A hulladéklerakó több fázisban üzemelt, egészen 2012. december 31-ig, amikor is a lerakási tevékenység beszüntetésre került. A hulladéklerakó területe a Veszprém-Gyulafirátót vízbázis hidrogeológiai B védőövezetén található. A lerakó rekultivációja az elkészült tervek alapján folyamatban van. A szerkezeti terv 500 méteres védőtávolságot határoz meg a lezárt hulladéklerakó körül, melyet a rekultiváció befejeztével, annak hatósági igazolása után lehet feloldani.”

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

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. A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen.

Hatályos Szabályozási terv

A hatályos szabályozás a módosítással érintett területet a területfelhasználásnak megfelelően kisvárosias lakó, Lk-15 és különleges oktatási K-Okt-01 építési övezetekbe sorolja, valamint északon egy védelmi erdősávot, Ev övezetet jelöl. Az Lk-15 területeket fehér (Köu-4) közlekedési területek tagolják (Kürt utca, Gyertya utca).

A 8675 hrsz-ú telek három részre oszlik:

- északi része (17 700 m²) Ev övezetbe,

-középső része (64 954 m²) K-Okt-01 építési övezetbe,

-déli része (26 630 m²) Lk-15 építési övezetbe tartozik.

(A telek összterülete: 109 284 m²)

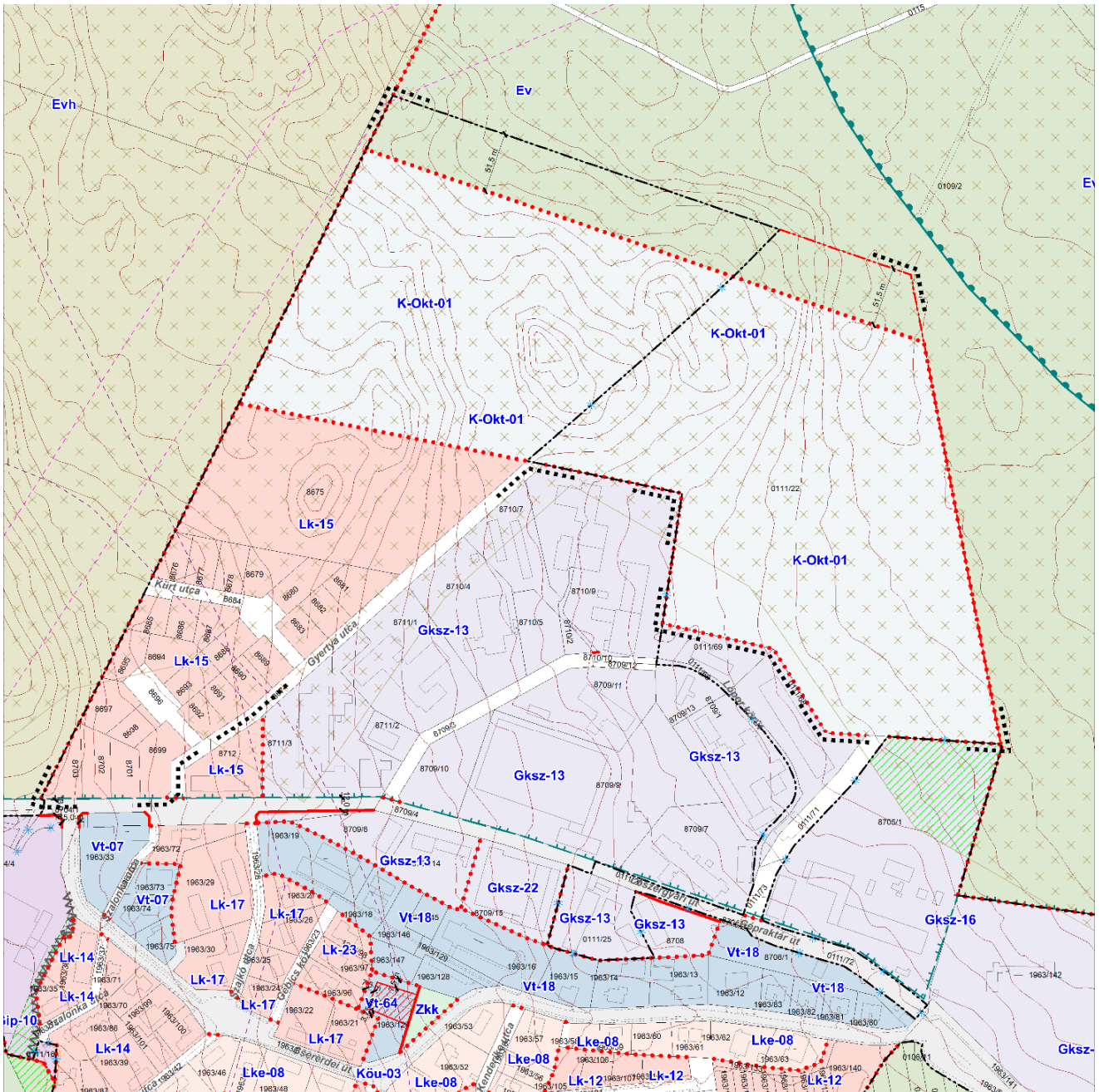
A 0111/22 hrsz-ú, külterületi ingatlan szintén több övezetbe tartozik:

-északi része (7530 m²) Ev övezetbe,

-déli része (90 622 m²) K-Okt-01 építési övezetbe.








(A telek összterülete: 98 152 m²)

A volt Bakonyművek többi részén, a Gyertya utca – Lőszergyár út – 0111/73- 0111/71 hrsz-ú telkek közötti része Gksz-13, a 8705/1 hrsz-ú telke Gksz-16 építési övezetbe tartozik, az északi részén a szabályozási terv telek zöldfelületként fenntartandó részét jelölt, a Lőszergyári út déli oldalán Gksz-22 építési övezetbe tartozik egy telek. Egyik ingatlant sem érinti tervezett szabályozás.



Részlet a szabályozási tervből

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

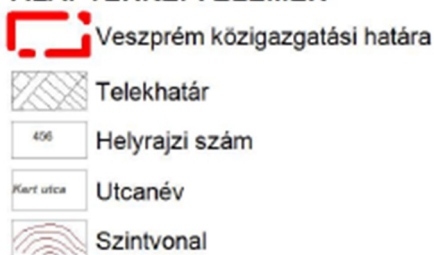
-  Szabályozási vonal
-  Kötelező telekhatár
-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet, övezet jele
-  Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖU)
-  Egyéb közúti közlekedési terület (KÖu-4)

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

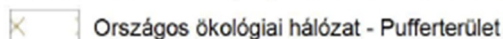
-  Javasolt megszüntető jel
-  Telek zöldfelületként fenntartandó része

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

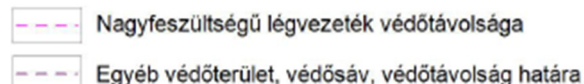


VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

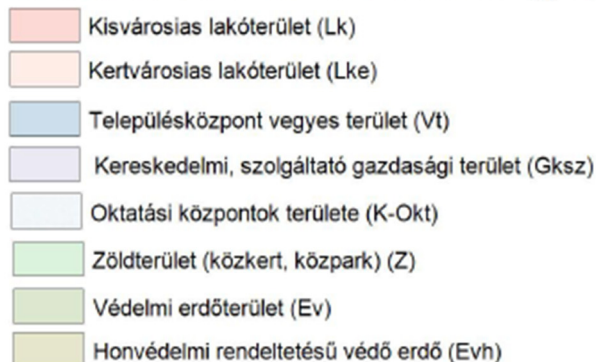


Egyéb korlátozó tényezők

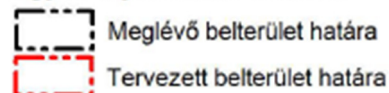


TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe



Egyéb tájékoztató elemek



A belterület határa két részre osztja a vizsgált területet, nyugati része a belterülethez tartozik, míg keleti fele csak tervezett belterület. A Lőszergyári út egy szakasza és a tőle délre található 0111/25 hrsz-ú telek is külterületi fekvésű.

A Lőszergyári úttól délre található terület sokkal vegyesebb képet mutat, számos kisvárosias és kertvárosias lakó, településközpont vegyes és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet alkotja.

A közlekedési területeket a szabályozási terv Köu-3 Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (Lőszergyári út) és Köu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe övezetbe sorolja.

Az Lk-15 építési övezetre a HÉSZ kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, a szabályozási határértékek: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 900 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20%; telek méret 25 m szélesség x 30 m mélység.

„23. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

23.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület

a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- a) melléképítmények közül
 - aa) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy
 - ab) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény
 - ac) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - ad) állatól, állatkifutó,
 - ae) trágyatároló, komposztáló,
 - af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két épület, telkenként legfeljebb nyolc önálló lakó egység helyezhető el.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.

(7) Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 200 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(9) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.”

A K-Okt-01 építési övezetre a HÉSZ Különleges – oktatási központok területre vonatkozó előírásai érvényesek, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, a szabályozási hatértékek: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 50000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 60%; telekméret 45 m szélesség x 55 m mélység.

„37. § (1) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) A területen elhelyezhető:

- a) nem zavaró hatású gazdasági tevékenység,
- b) szállás jellegű rendeltetés,
- c) vendéglátó rendeltetés,
- d) kereskedelmi rendeltetés,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- f) kulturális rendeltetés és
- g) sport rendeltetés.

(3) A területen melléképítmények közül elhelyezhető:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékártály-tároló,
- c) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) zászlótartó oszlop.

(4) A területen kiegészítő rendeltetésű építmények közül csak kazánház helyezhető el.”

Az Ev védelmi rendeltetésű erdőterület övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

„62. § (1) A védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

(2) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 23. pontja tartalmazza.”

Tervezési terület környezete:

A Gksz-13 és Gksz-16 építési övezetekre a HÉSZ Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásai vonatkoznak, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, a szabályozási határérték a Gksz-13 esetében: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m²; beépítettség megengedett

legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; telek méret 35 m szélesség x 50 m mélység, a Gksz-16 esetében: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 10000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 15 m; zöldfelület legkisebb mértéke 40%, míg a Gksz-22 esetében: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2500 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%; megengedett maximális épületmagasság: 16 m; zöldfelület legkisebb mértéke 25%; telek méret 40 m szélesség x 50 m mélység.

„32. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

(3) A területen elhelyezhető:

- a) nem zavaró hatású gazdasági,
- b) igazgatási, egyéb iroda,
- c) sport,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) egyéb közösségi szórakoztató

rendeltetésű épület.”

A KÖu-3 és KÖu-4 övezetre vonatkozó előírások:

Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (KÖu-3)

„50. § (1) Az övezet az országos mellékutak és a helyi gyűjtőutak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben létesíthető, kivéve ha a kijelölt autóbusz-megállóhely mellett irányhelyesen legalább egy forgalmi sáv szabadon tartása biztosított.

(6) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki. Ettől eltérő kialakítás csak a helyi gyűjtőutak esetében – a KRESZ és az Útügyi Műszaki Előírások, valamint forgalombiztonsági szempontok figyelembevételével, forgalmi számításokkal alátámasztottan – engedélyezhető.

(7) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(8) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(9) A Füredi és Almádi utakat összekötő tervezett gyűjtőút első ütemben megépíthető egyéb helyi külterületi úti jellemzőkkel, a Köu-3 övezet szerinti keresztmetszeti elrendezést távlatban, az övezettel határos építési telek beépítésével egyidejűleg kell kialakítani.

(10) Az Észak-keleti útgyűrű körforgalmából Kádártára átvezető tervezett gyűjtőút első ütemben megvalósuló – a 0393/2 hrsz. telek északi határáig tartó – szakasza megépíthető egyéb helyi úti jellemzőkkel, a Köu-3 övezet szerinti keresztmetszeti elrendezést távlatban, a gyűjtőút teljes hosszban történő megépítése során kell kialakítani.

Helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu-4)

51. § (1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(4)72 Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges méretű kétoldali zöldsáv helyigényét biztosítani kell.

(5)73 Az övezetben vegyesforgalmú út is kialakítható a kiemelt szegéllyel elválasztott gyalogos infrastruktúra (járda) helyigényének elhagyásával, ha az út összesen maximum 10 lakó rendeltetési egység megközelítésére szolgál, és/vagy a forgalmi számítások alapján szaktervező által a műszaki megoldás igazolható. Ebben az esetben egyoldali zöldsáv helyigényét is elég biztosítani.”

Az alábbi táblázat foglalja össze az építési övezetek, övezetek hatályos HÉSZ-ben meghatározott paramétereit:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Lk-15	SZ	900	30	10,5	20	25	30
Gksz-13	SZ	2000	40	10,5	30	35	50
Gksz-16	SZ	10000	40	15	40	-	-
Gksz-22	SZ	2500	60	16	25	40	50
K-Okt-01	SZ	50000	20	12,5	60	45	55

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Év	-	0	0	-	0	-	-
KÖu-03	-	0	0	0	0	0	0
KÖu-04	-	2	4,5	-	0	-	-

Településképi rendelet

A fejlesztési terület és tágabb vizsgált környezete Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről szóló rendelete (továbbiakban: Tkr.) alapján a településképi szempontból meghatározó területek közül kettő kategóriával érintett, beépített részek a gazdasági, szolgáltató területtel, míg a beépítetlen erdő területek a védett táji, természeti és erdő területtel. A déli oldalon a szomszédos lakódomináns terület a jellemzően kertvárosias lakóterület kategóriába tartozik.

A Tkr. 17 és 18. §-a határozza meg a gazdasági-, szolgáltató területekre, a 22. §-a határozza meg a védett táji-, természeti területekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket

„17.§ (1) A tornyok és toronyjellegű technológiai építmények építménymagassága kivételesen meghaladhatja az építési övezetben megengedett épületmagasságot, de helyüket, méreteiket és formájukat úgy kell meghatározni, hogy azok illeszkedjenek a környezet (a környező épületek, az utcakép, a várossziluett, a növényzet, a domborzat, a táj) adottságaihoz.

(2) Környezetéből kiugró, 10 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvel kell alátámasztani.

(3) A Tömör kerítés nem létesíthető, csak átlátható, alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli kerítés létesíthető.

18. § (1) Az építmények, épületek tömegformálásának, homlokzatképzésének, anyaghasználatának, részletmegoldásainak illeszkedniük kell az építési

övezetben, illetőleg övezetben, tömbben, utcában, szűkebb környezetben, illetőleg tájban kialakult megoldásokhoz.

(2) 200 m-nél hosszabb épület csak technológiai igénnyel alátámasztva építhető.

(3) 55 50 m-nél hosszabb homlokzatokat építészeti elemekkel tagolni kell.

(4) Épületek 200 m²-nél nagyobb homlokzati felületeinek egyhangúságát elötetőkkel, síkból kilépő negatív, vagy pozitív tagozatokkal, anyagváltással, különböző textúrák használatával oldani kell.

(5) Épület tetején épületgépészeti kültéri egységek, csoportosított elrendezésben, takaró szerkezet által rejtve helyezhetők el.

(6) Az épületek színezésénél kerülni kell az erőteljes és harsány megoldásokat, az élénk színezés csak kisebb homlokzati felületeken, kiegészítő elemeken alkalmazható.

(7) A telek oldal- és hátsó telekhatárai mentén háromszintű takaró növényzetet kell telepíteni.

(8) A legkisebb zöldfelület kialakítása során minimális követelmény, hogy a zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére:

a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és

b) legalább 35 db lombhullató vagy örökzöld cserje és

c) a további nem burkolt felületet gyep vagy talajtakaró növényzet fedjen.

22. § (1) Ezekben a területeken:



a) tömör kerítés nem építhető, továbbá tilos a természetes talaj- és terepszint 1,0 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása. A kerítés csak átlátható jelleggel, acél pálcás, dróthálós kivételben létesíthető mögötte élő sövény, vagy futónövény telepítéssel, legfeljebb 20 cm magas, beton, téglá, kő anyagú lábazattal,

b) A területen parabolaantenna, klímaberendezés kültéri egysége látható módon nem helyezhető el.




c) a meglévő, a táj megjelenését, látványát zavaró hatású épületeket, építményeket növényzet telepítésével takarni kell”



Részlet a Tkr. 3. mellékletéből

-  változással érintett terület
-  vizsgált terület

Településképi szempontból meghatározó területek

-  Jellemzően kertvárosias lakóterület
-  Gazdasági, szolgáltató terület
-  Védett táji, természeti és erdő terület

Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

A fejlesztési terület és vizsgált környezete egyaránt áll belterületi és külterületi ingatlanokból. Az Lk-15 építési övezet kisebb telkei jellemzően beépítetlenek, a 8689 és 8690, 8691 és 8692 hrsz-ú ingatlanokon csarnok épületek találhatóak, de ezek az alaptérképen még nem szerepelnek.

Az egykori Bakony művek Gksz-13, Gksz-16 és Gksz-22 építési övezetbe tartozó telkei jellemzően beépítettek csarnok és egyéb gazdasági, valamint kiszolgáló épületekkel. A 8675 és 0111/22 hrsz-ú telkek K-ot nem rendelkeznek beépítéssel, erdő borítja a telkeket.

A tágabb környezetet nézve a Lőszergyárú utca déli oldalán található terület beépített, a lakóépületekkel és gazdasági épületekkel, csarnokokkal.

A városrész megközelítése jelenleg egy irányból, biztosított. A módosítás során fontos kérdés és kiemelt feladat a terület megközelítésének közlekedési megoldása. A Házgyári út csomópontja jelenleg nem képes akadálytalanul biztosítani a Csererdő forgalmát, a terület fejlődésének fontos feltétele a Házgyári úti tervezett csomópont kiépülése, valamint egy másik megközelítési lehetőség vizsgálatát és kialakítását. További feladat a belső úthálózati rendszer tulajdoni és szabályozási rendezése.





Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján termőföld művelési ágak és minőségi osztályok

A vizsgált területet jellemzően belterületi kivett telkek alkotják, a földhivatali adatok alapján kivett ipartelepek, illetve utak és magánutak. A külterületi telkek szintén kivett telkek, ezek a gazdasági területhez tartoznak, egyedüli kivétel a 0111/22 hrsz-ú telek, ami erdő művelésiágban van, a 0111/25 hrsz-ú telek külterületi zárványként ékelődik a környező belterületi telkek közé. (Részletes vizsgálatot lsd később- táblázat)

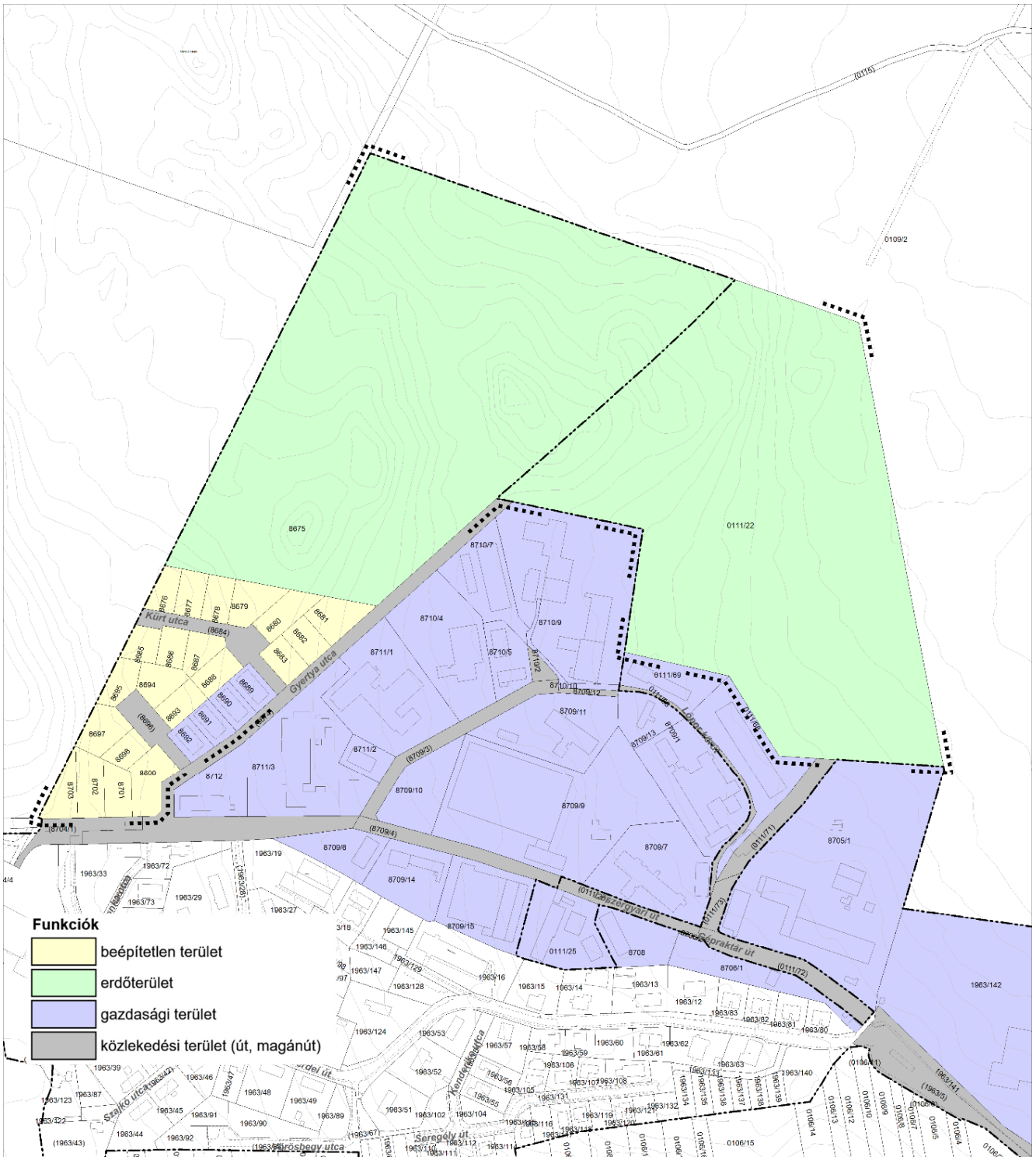
Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, valamint területfelhasználások

A vizsgált terület az északi védelmi erdősávot és a közlekedési területeket leszámítva beépítésre szánt területekből áll. A hatályos településrendezési eszközökben ezek kisvárosias lakó, valamint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és különleges oktatási központok területek. A tágabb környezetben délen a beépítésre szánt területek lakó, gazdasági és településközpont vegyes területhasználatoknak megfelelő beépítésekre adnak lehetőséget, valamint a terület kiszolgálást biztosító beépítésre nem szánt közlekedési területek, míg az északi, keleti és nyugati területek beépítésre nem szánt védelmi és honvédelmi rendeltetésű erdő területfelhasználásba tartoznak.

Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

A fejlesztési területen, amely beépítésre szánt kisvárosi lakó, és különleges oktatási központok területfelhasználásba tartozik, a 8675 és 0111/22 hrsz-ú telkek beépítetlenek, teljes területüket erdő borítja. A 8676-8673 és 8685-8688 hrsz-ú telkek beépítetlenek, ezek a már kialakult telkek kisebb telephelyek kialakítására alkalmasak, mint a 8689-8692 hrsz-ú telkeken megépült csarnokok.

Elmondható a volt Bakony Művek területéről, hogy ipari park jelleggel működik a terület, a Lópor körút és Lőszergyárú út mentén kialakult, gazdasági funkcióval rendelkező telkek találhatóak, amelyeken változatos gazdasági, kereskedelmi tevékenység folyik. Tágabb környezetben a Csererdei út mentén és az arról nyíló utcákban kis és kertvárosias jellegű lakófunkció dominál.



Funkció vizsgálat

Alulhasznosított barnamezős területek

Veszprém Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) a legjelentősebb barnamezős területek közé sorolja az egykori Bakony Művek területét. Az ITS a Barnamezős gazdaságfejlesztési beavatkozások területei közé sorolja a vizsgált ingatlanok egyrészét. Az ITS a célok között megfogalmazza a belső tartalék területek, a belső fekvésű barnamezős területek fejlesztésének előnyben részesítését. A vizsgált ingatlanok egy részén jelenleg is több gazdasági társaság működik.

Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

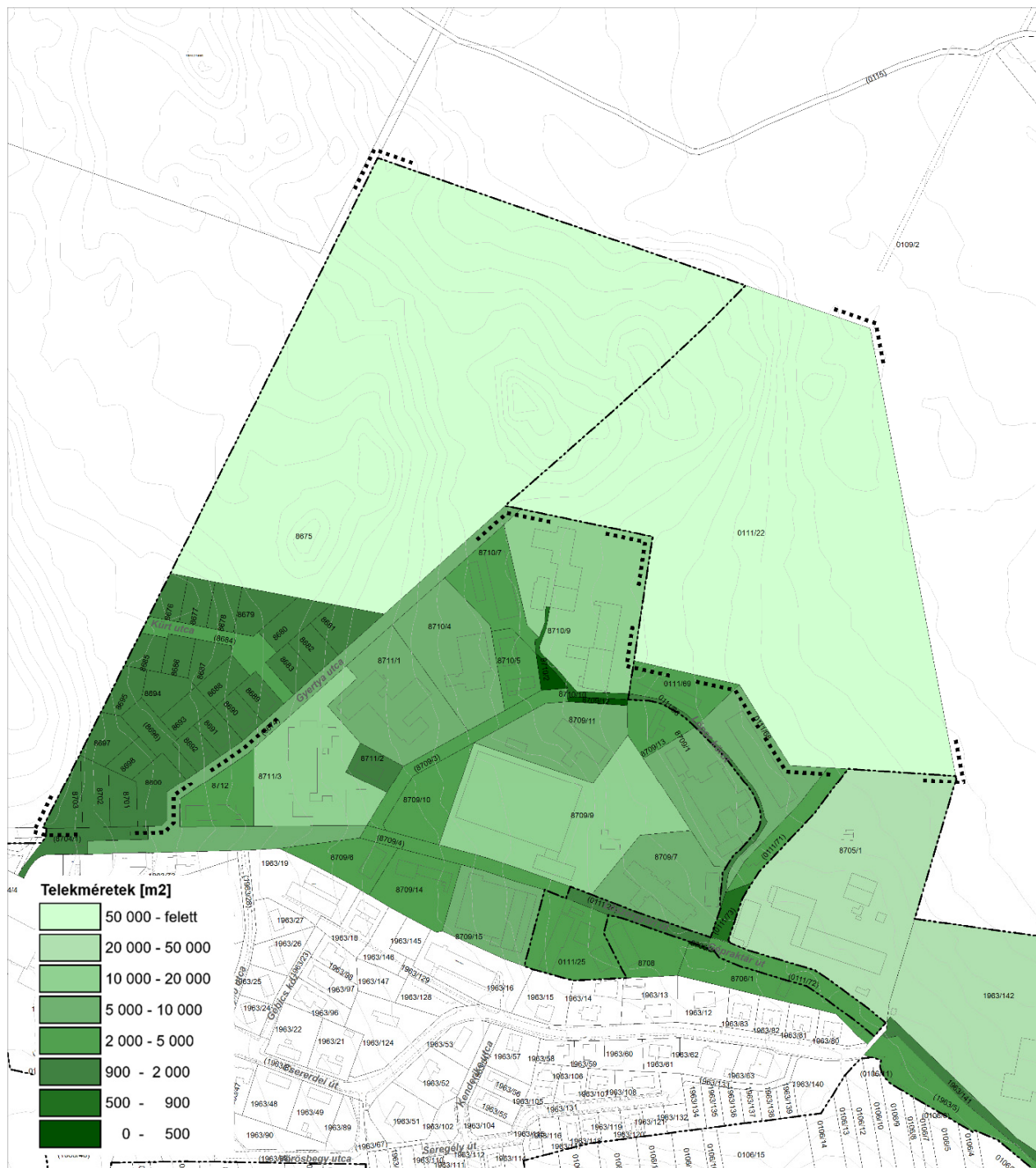
A számos telek érintett tartós környezetkárosodással, amelyet a felszín alatti víz szennyező anyag által okozott károsodása eredményezett, ezt a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal az érintett ingatlanok esetében bejegyeztette a tulajdonilapokra. Az ingatlanok jellemzően a már korábban hasznosított egykori lőszergyári telkek. A gazdasági területekkel közvetlenül szomszédos lakóterületek találhatók, de jelenleg az ITS részét képező Anti-

szegregációs program alapján Veszprém nem rendelkezik szegregátummal.

A telekstruktúra vizsgálata

Telekmorfológia és telekméret vizsgálata

A vizsgált területen a jelenleg kialakult telkeket három csoportra lehet osztani a telekméret alapján, amely igazodik az eltérő építési övezetekhez. Az Lk-15 építési övezetbe tartozó déli terület kisebb telkekből áll, amelyek mérete 900-1900 m² közötti, míg a Gksz-13 és Gksz-16 építési övezetben már jellemzően nagyobb telkeket találunk, 5 db telek meghaladja az 1 hektár, ezek 10000-31000 m² közöttiek. A két legnagyobb, K-Okt-01 építési övezetbe tartozó telek a 0111/22 hrsz-ú telek, ami 98 152,5 m² és a 8675 hrsz-ú telek, ami 109284,5 m².



Telekméret vizsgálat

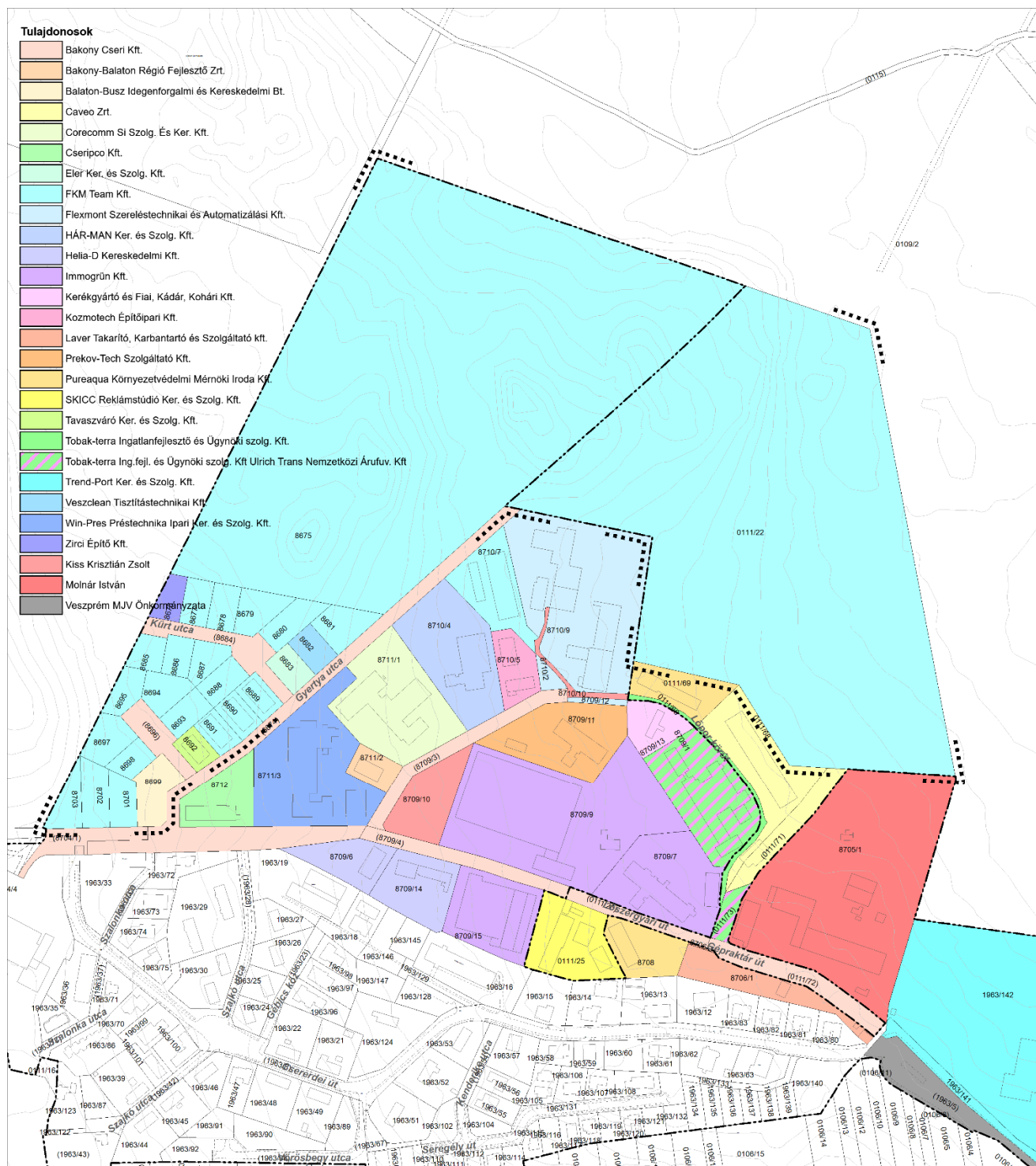
Tulajdonjogi vizsgálat

A vizsgálati terület szinte teljes egészében gazdasági társaságok tulajdonában áll, ezek túlnyomórészt kivett ipartelepek, de található a tulajdonok között közforgalom elől elzárt és el nem zárt magánút is, valamint jelentős számú beépítetlen terület. A vizsgált területen összesen 25 db gazdasági társaság rendelkezik tulajdonnal, a

0111/73 és 8709/1 hrsz-ú telkek kettő gazdasági társaság közös tulajdonát képezik, míg a többi telek csak 1 db tulajdonossal rendelkezik.

A gazdasági társaságok mellett a 1963/5 telek önkormányzati tulajdonú helyi közút, a 8709/10 és 8710/10 hrsz-ú telek magánszemély tulajdonában vannak, valamint egy másik magánszemély tulajdonában áll a 8705/1 hrsz-ú telek, mind a három kivett ipartelep.

Az egyes telkek eltérő szolgálmi és egyéb jogokkal érintettek, szinte mindegyik érintett vízvezetési és szennyvízvezetési szolgálmi joggal, emellett számos telek érintett út- és átjárási joggal, vezetékjoggal, bányaszolgálmi joggal, valamint kimagasló arányban található jelzálogjog bejegyzéssel érintett telkek. A fentiekben túl számos telek érintett tartós környezetkárosodással (lásd 49. o.), amely felszín alatti víz szennyező anyag által okozott károsodását jelenti.



Tulajdonvizsgálat

Hrsz	terület (m ²)	fekvés	művelési ág	kivett megnevezés	szolgalmi és egyéb jogok	tulajdon típus
0111/22	98 152	külterület	erdő	–	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
0111/25	4 872	külterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj.	SKICC Reklámstúdió Ker. és Szolg. Kft.
0111/26	1 434	külterület	kivett	út	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos vezeték elhelyezés biztosító szj. átjárási szj. vezetékjog - E.ON	Bakony Cseri Kft.
0111/66	964	külterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos földkábel vezetési szj. vezetékjog - E.ON	Tobak-terra Ingatlanfejlesztő és Ügynöki szolg. Kft.
0111/68	6 024	külterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos földkábel vezetési szj.	Caveo Zrt.
0111/69	2 828	külterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. vezetékjog - E.ON	Pureaqua Környezetvédelmi Mérnöki Iroda Kft.
0111/71	2 245	külterület	kivett	közforgalom elől elzárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos földkábel vezetési szj. átjárási szj.	Caveo Zrt.
0111/72	2 739	külterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj.	Bakony Cseri Kft.
0111/73	810	külterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj.	"Tobak-terra Ingatlanfejlesztő és Ügynöki szolg. Kft. Ulrich Trans Nemzetközi Árufuvarozó Kft."
1963/141	1 938	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vezetékjog - E.ON jelzálogjog - Budapest Bank Zrt. Szennyvízvezetési szj. - Veszprém MJV Önk.	Trend-Port Ker. és Szolg. Kft.
1963/142	30 877	belterület	kivett	telephely	vezetékjog - E.ON jelzálogjog - Budapest Bank Zrt.	Trend-Port Ker. és Szolg. Kft.
1963/5	3 845	belterület	kivett	helyi közút	vezetékjog - E.ON	Veszprém MJV Önkormányzata
8674	9 637	belterület	kivett	saját használatú út közforgalom számára megnyitott és üzemi épület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj. vezetékjog - E.ON bányaszolgalmi jog - E.ON	Bakony Cseri Kft.
8675	109 285	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8676	928	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj.	Zirci Építő Kft.
8677	1 048	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8678	1 051	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8679	1 458	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.

Hrsz	terület (m ²)	fekvés	művelési ág	kivett megnevezés	szolgalmi és egyéb jogok	tulajdon típus
8680	1 418	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8681	1 564	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8682	1 042	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj. vezetékjog - E.ON	Veszclean Tisztítástechnikai Kft.
8683	1 050	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj. vezetékjog - E.ON	Eler Ker. és Szolg. Kft.
8684	2 520	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj. vezetékjog - E.ON	Bakony Cseri Kft.
8685	940	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8686	900	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8687	1000	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8688	1 089	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8689	982	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8690	990	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8691	947	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8692	903	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj. egyéb szj.	Tavaszwáró Ker. és Szolg. Kft.
8693	1 086	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8694	1 262	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8695	1 082	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8696	1 648	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	gázvezetési szj. vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. vezetékjog - E.ON	Bakony Cseri Kft.
8697	1 501	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8698	903	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8699	1 857	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. vezetékjog - E.ON	Balaton-Busz Idegenforgalmi és Kereskedelmi Bt.

Hrsz	terület (m ²)	fekvés	művelési ág	kivett megnevezés	szolgalmi és egyéb jogok	tulajdon típus
8701	1 180	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8702	1 495	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8703	1 241	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8704/1	1 797	belterület	kivett	saját használatú út és 2 üzemi épület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj. vezetékjog - E.ON	Bakony Cseri Kft.
8705/1	26 416	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos földkábel vezetési szj. vezetékjog - E.ON földhasználati jog	Molnár István
8706/1	3 325	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj.	Laver Takarító, Karbantartó és Szolgáltató kft.
8706/2	45	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	–	Laver Takarító, Karbantartó és Szolgáltató kft.
8708	2 872	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos vezeték elhelyezést biztosító szj.	Pureaqua Környezetvédelmi Mérnöki Iroda Kft.
8709/1	7 092	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - Veszprém MJV PH végrehajtási jog - Veszprém MJV PH végrehajtási jog - Magyar Állam	Tobak-terra Ingatlanfejlesztő és Ügynöki szolg. Kft. Ulrich Trans Nemzetközi Árufuvarozó Kft.
8709/10	3 589	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON	Kiss Krisztián Zsolt
8709/11	6 245	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos földkábel vezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON jelzálogjog - B3 Takarékszövetkezet tartós környezetkárosodás - VVKH	Prekov-Tech Szolgáltató Kft.
8709/12	274	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. út- és átjárási szj. tartós környezetkárosodás - VVKH	Flexmont Szereléstechnikai és Automatizálási Kft.
8709/13	2 007	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. út- és átjárási szj. vezetékjog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Kerékgyártó és Fiai, Kádár, Kohári Kft.
8709/14	3 831	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. vezetékjog - E.ON jelzálogjog - CIB Bank tartós környezetkárosodás - VVKH	Helia-D Kereskedelmi Kft.
8709/15	5 364	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Immogrün Kft.
8709/3	2 471	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON	Bakony Cseri Kft.

Hrsz	terület (m ²)	fekvés	művelési ág	kivett megnevezés	szolgalmi és egyéb jogok	tulajdon típus
					vezetékjog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	
8709/4	2 306	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj. bányaszolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Bakony Cseri Kft.
8709/6	2 704	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Helia-D Kereskedelmi Kft.
8709/7	7 196	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos földkábel vezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Immogrün Kft.
8709/9	18 451	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos vezeték elhelyezést biztosító szj. bányaszolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Immogrün Kft.
8710/10	803	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Kiss Krisztián Zsolt
8710/2	446	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. út- és átjárási szj. bányaszolgalmi jog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Flexmont Szereléstechnikai és Automatizálási Kft.
8710/4	7 570	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. út- és átjárási szj. bányaszolgalmi jog - E.ON jelzálogjog - MBH Bank tartós környezetkárosodás - VVKH	HÁR-MAN Ker. és Szolg. Kft.
8710/5	2 170	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. út- és átjárási szj. bányaszolgalmi jog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Kozmotech Építőipari Kft.
8710/7	4 032	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. út- és átjárási szj. bányaszolgalmi jog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	FKM Team Kft.
8710/9	15 652	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. út- és átjárási szj. bányaszolgalmi jog - E.ON jelzálogjog - UniCredit Bank tartós környezetkárosodás - VVKH	Flexmont Szereléstechnikai és Automatizálási Kft.
8711/1	8 545	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON jelzálogjog - UniCredit Bank tartós környezetkárosodás - VVKH	Corecomm Si Szolg. És Ker. Kft.
8711/2	1 253	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON	Bakony-Balaton Régió Fejlesztő Zrt.

Hrsz	terület (m ²)	fekvés	művelési ág	kivett megnevezés	szolgalmi és egyéb jogok	tulajdon típus
					vezetékjog - E.ON jelzálogjog - VVKH tartós környezetkárosodás - VVKH	
8711/3	10 282	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON jelzálogjog - MFB Bank tartós környezetkárosodás - VVKH	Win-Pres Préstechnika Ipari Ker. és Szolg. Kft.
8712	3 213	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj.	Cseripco Kft.

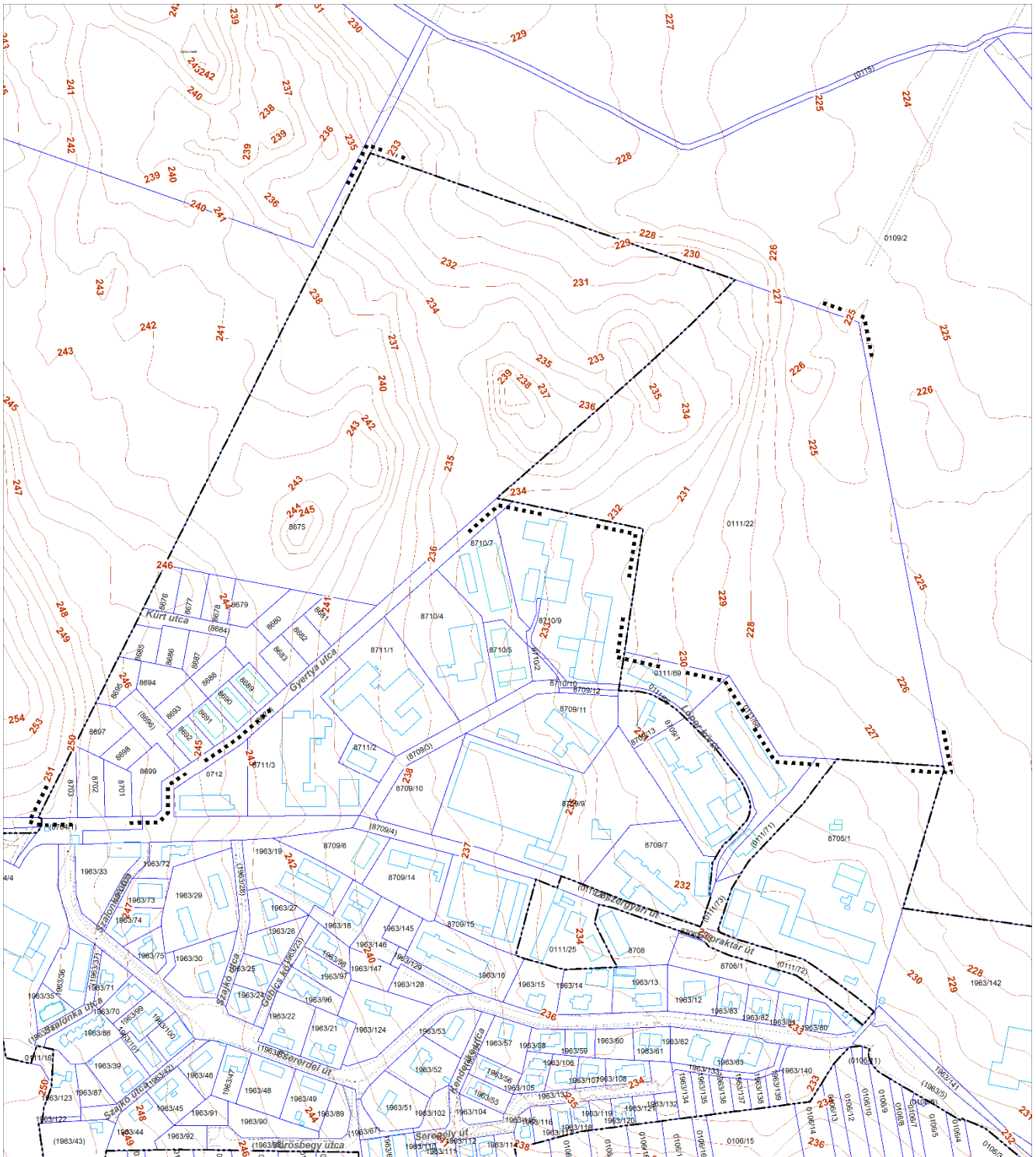
Önkormányzati tulajdon kataszter

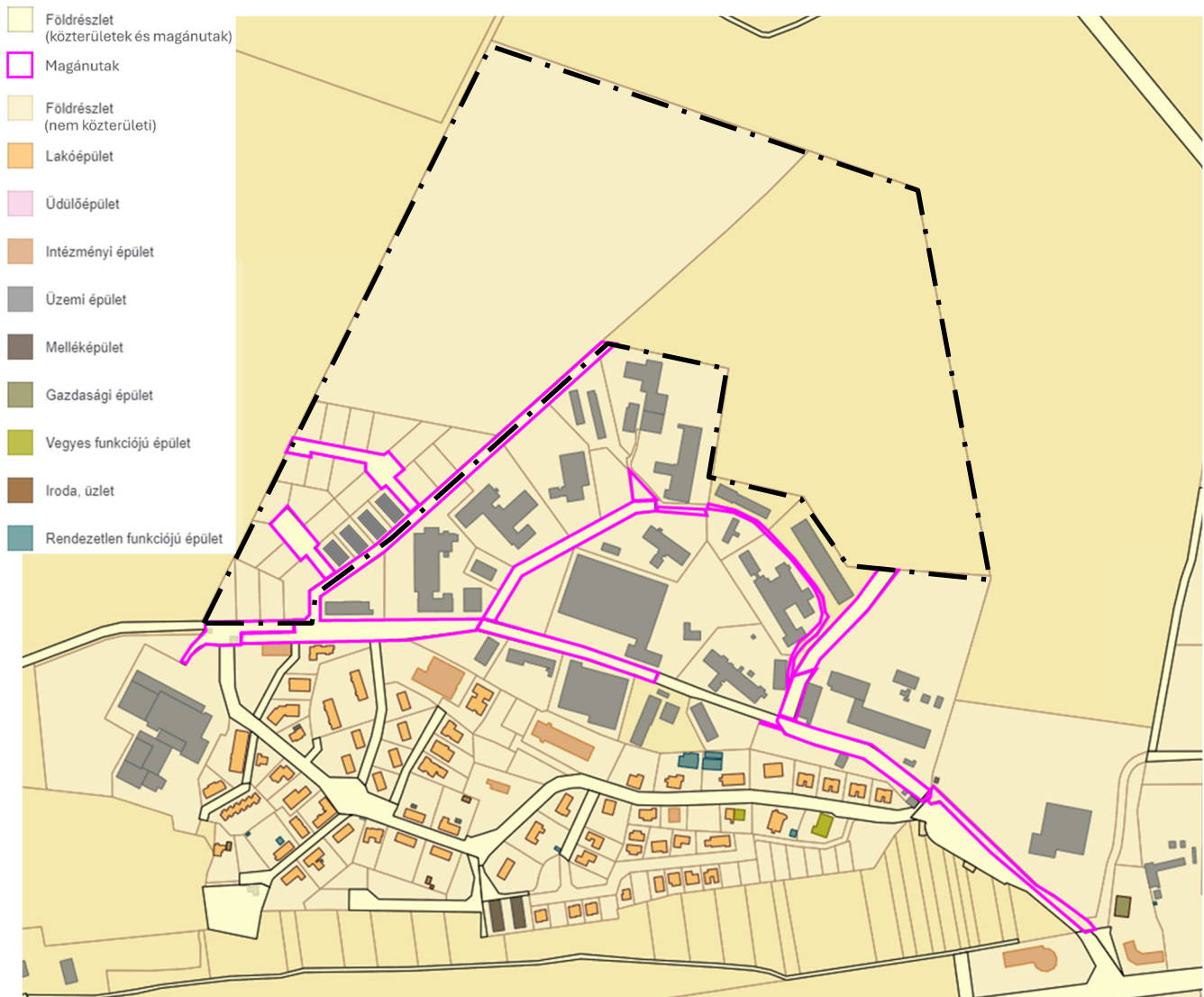
A vizsgált területen nem található sem önkormányzati, sem állami tulajdon, csak a csatlakozó, 1963/5 hrsz. alatti, helyi közút azaz a Csererdei út telke önkormányzati tulajdonú

Épületállomány vizsgálata

A vizsgálat tárgyát képező két, nagyobb fejlesztési telken nem található jelenleg épületállomány, a terepviszonyok sem befolyásolják jelentősen a tervezett fejlesztést. A kisebb, már kiosztott telkeken jellemzően nincs beépítés, ezek közül 4 db telken szabadonálló csarnoképületet helyeztek el az elmúlt évek folyamán.

A környezetben, azaz a volt Bakony Művek területén meglévő épületállomány található, elsősorban csarnok jellegű épületekkel és hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló épületekkel.





Az épületállomány ábra

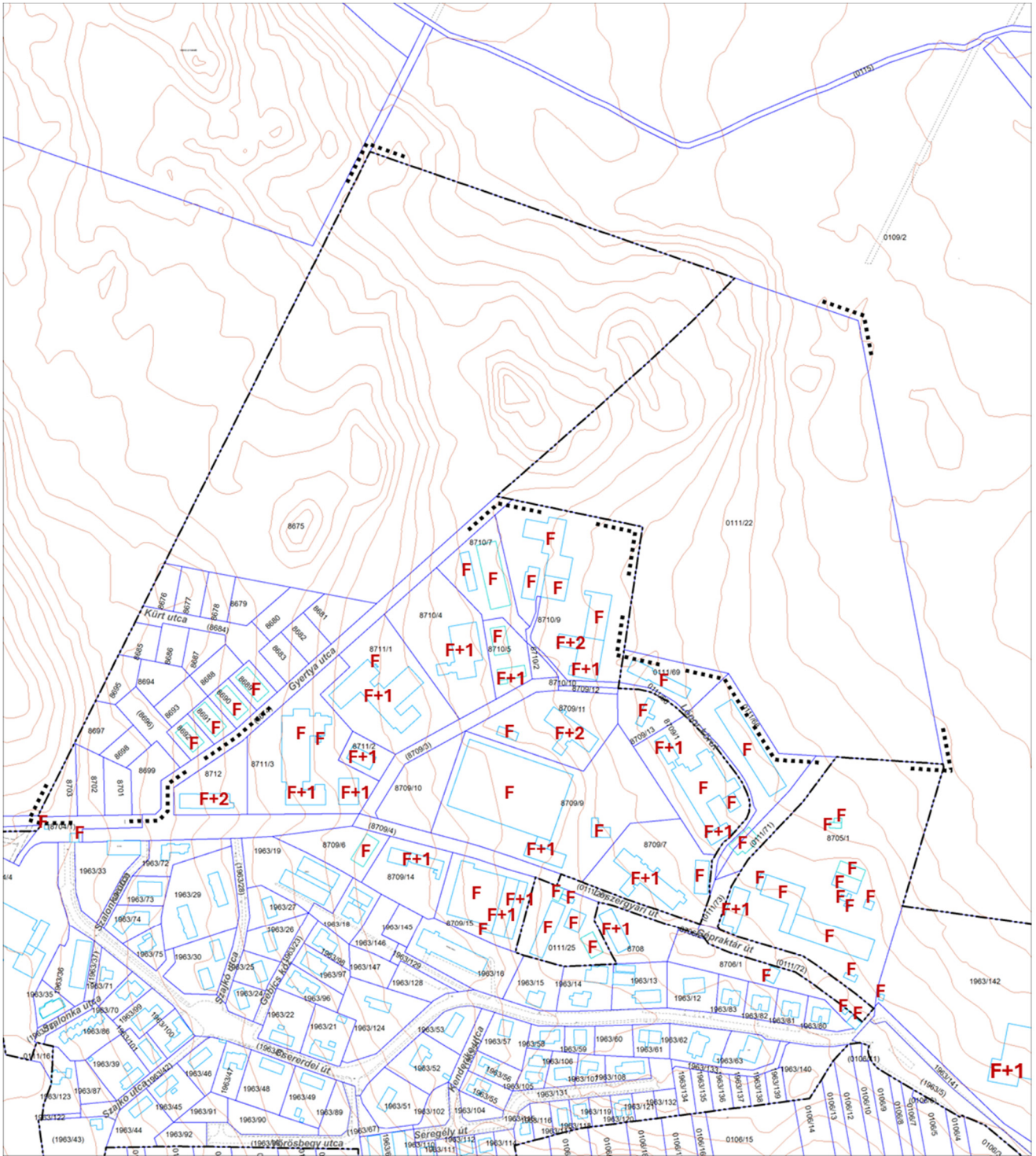
forrás: https://terkep.veszprem.hu/twigis/client/#/w/VESZPREM_INTERNET/layers - saját szerkesztéssel

Épületfunkció, beépítési jellemzők, magasság, szintszám, tetőidom, településkarakter

A **funkció** tekintetében a nagyobb kiterjedésben vizsgált területen a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkció dominál. Az eltérő tevékenységet folytató gazdasági társaságok tevékenységüknek megfelelő kubatúrájú csarnokokkal rendelkeznek, jellemzően termelés, raktározás, tárolás és garázsfunctiót töltenek be, amelyekhez irodai, üzemeltetési funkciójú kiszolgáló és egyéb épületszárnyak, melléképületek tartoznak, pl a terület bejáratánál található porta épület.

A csarnoképületek jellemzően egy **szintesek** (F), nagyobb belső terekkel rendelkeznek, ezekhez csatlakoznak 2-3 szintes gazdasági épületek (F+1, F+2), amelyek magasságát és belső terük elrendezését a termelési tevékenység technológiája határozza meg, jellemző magasság 8-10 méter közötti. A csatlakozó irodaszárnyak vagy önálló irodaépületek 2-3 szintesek (F+1, F+2), amelyek magassága 6-9 méter közötti. Az építmények lapostetős vagy kishajlásszögű nyeregtetős kialakításúak.

A gazdasági területen számos épület **felújítása és korszerűsítése** megtörtént vagy folyamatban van. Találhatók alulhasznosított és korszerűsítésre váró épületek, amelyek a település barnamezős területeit célzó rehabilitációba bevonhatók, nemcsak települési szinten jelentenek fejlesztési tartalékot, hanem a már jelenlévő vállalkozások számára is bővítési lehetőséget biztosítanak.

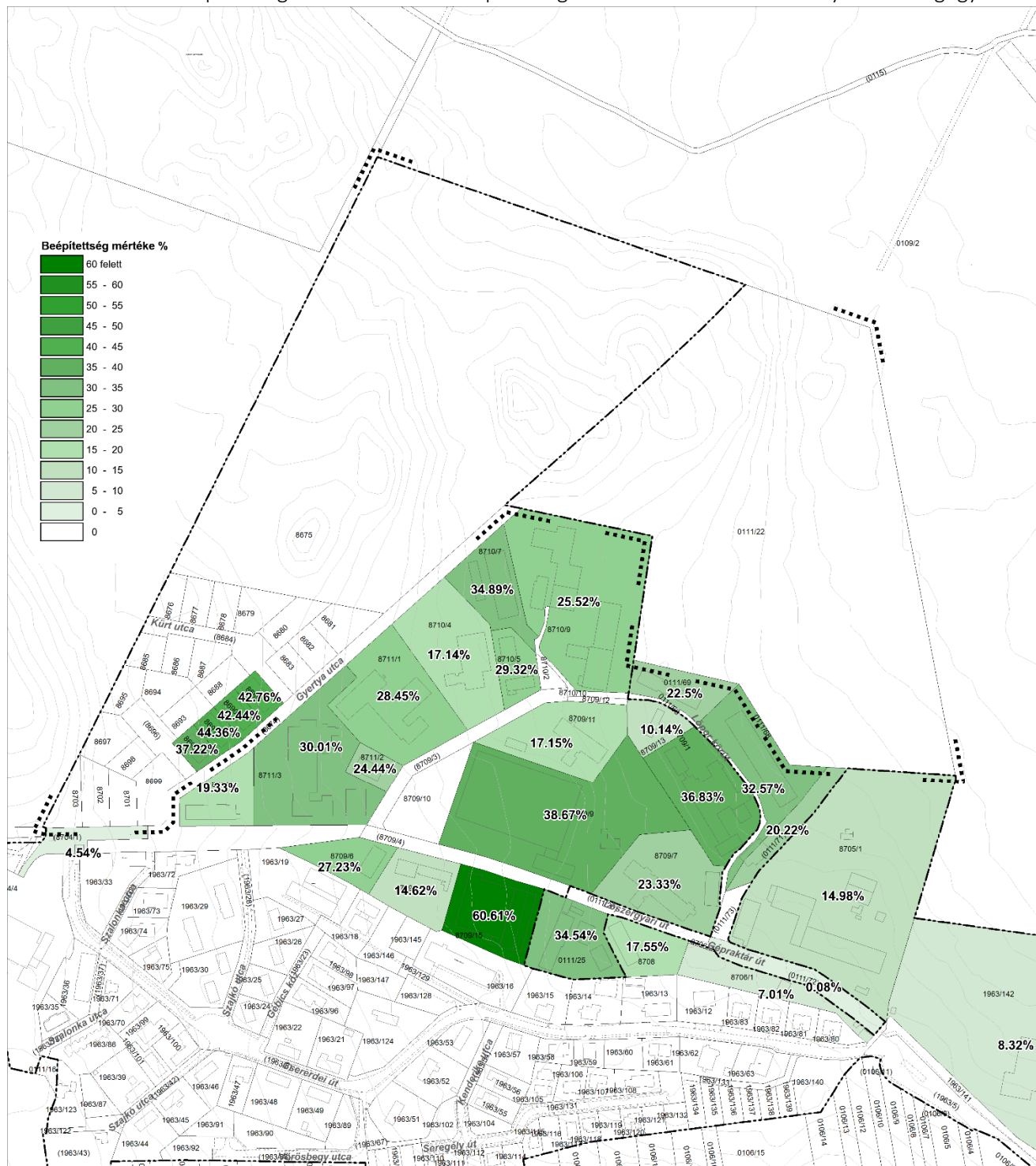


Az épületállomány szintszámai

A teljes vizsgált területen a szabadonálló beépítés a jellemző, a tágabb környezet is jellemzően szabadonálló beépítésű.

A terület karakterét a gazdasági területekre jellemző építészeti jegyekkel rendelkező nagy tömegű, nagy alapterületű és nagy belmagasságú, dobozszerű csarnoképületek határozzák meg. Telken belül, az épületek körül kiterjedt burkolt felületek találhatók, a sokszor nagyméretű zöldfelületen jellemzően kevés a fás szárú növényzet.

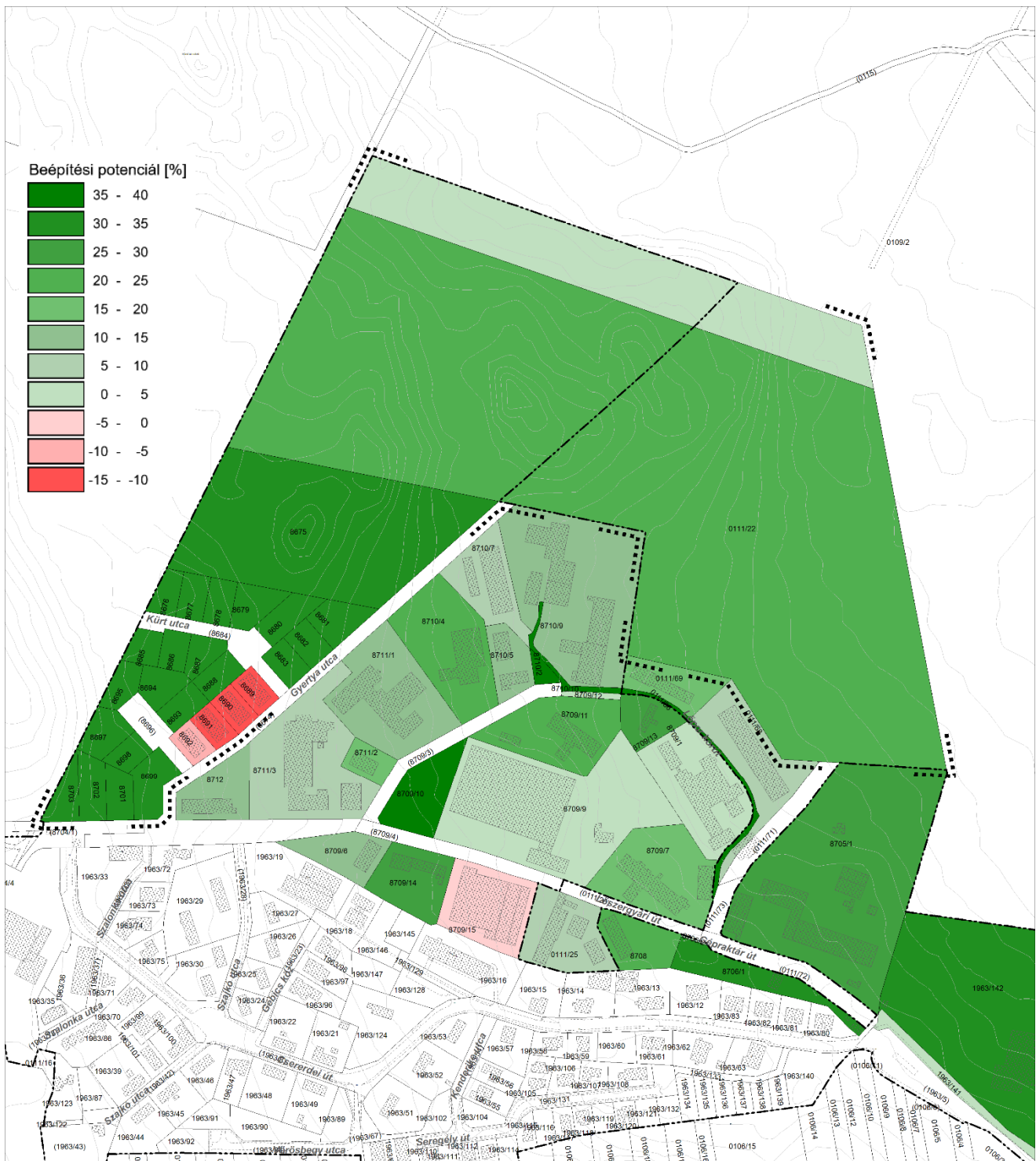
A beépítés mértéke a gazdasági területeken nagy szórást mutat, a jellemző 20-45% közötti, de található 8,32%-os és 60%-os beépítettségű telek is. A beépítettség és a telekméret viszonyában megfigyelhető.



Beépítettség – jelenlegi beépítettség

A tágabb környezetben a kisvárosias lakóterületen a kétszintes, tetőtér beépítéssel is rendelkező (F+1+T) és a háromszintes (F+2) társasházak jellemzők, míg a kertvárosias részen a földszintes (F) önálló családiházak vagy a tetőtér beépítéssel is rendelkező (F+T) ikerházak jellemzők. Szigetszerűen helyezkedik el ezek között kettő intézmény épület, az egyik egy kétszintes (F+1) irodaépület a 1963/16 hrsz-ú telken, míg a másik egy alulhasznosított földszintes irodaépület a 1963/19 hrsz-ú telken. A lakóterületek beépítettsége jellemzően ~20-25%- közötti és jelentős fásszárú növényvel borított zöldfelülettel rendelkezik.

A vizsgált terület nem rendelkezik kiemelkedő építészeti értékkel.



Beépítési potenciál

A hatályos HÉSZ-ben meghatározott paraméterek alapján a beépítetlen telkek esetében a hatályos paraméterek biztosítják a fejlesztés lehetőségét, a már beépített telkek esetében a beépítettség a megengedett paramétereken belül van, viszont 5 db telek a hatályos paraméterekhez képest túlépített, ezek esetében nincs további fejlesztésre lehetőség.



új építésű csarnok épületek

megújuló korábbi beépítés



tervezett fejlesztés területe

szomszédos lakóterület

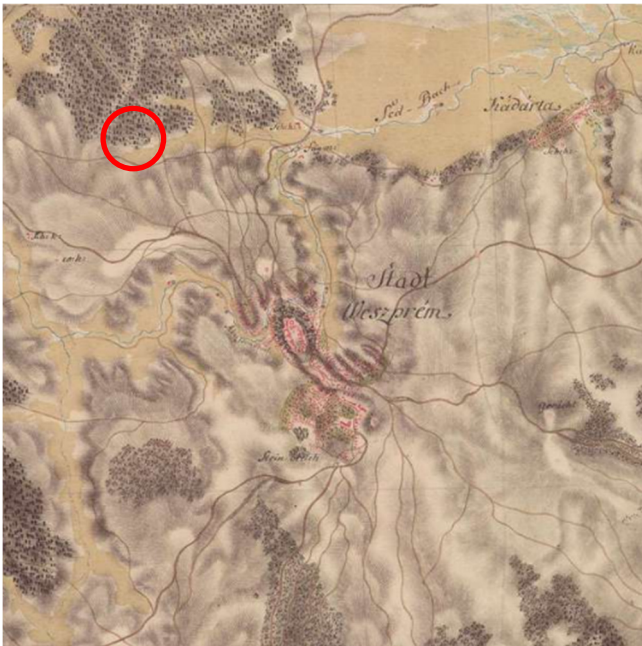
Jellemző beépítettség bemutatása - forrás: saját fotó és Google Earth

Az épített környezet értékei

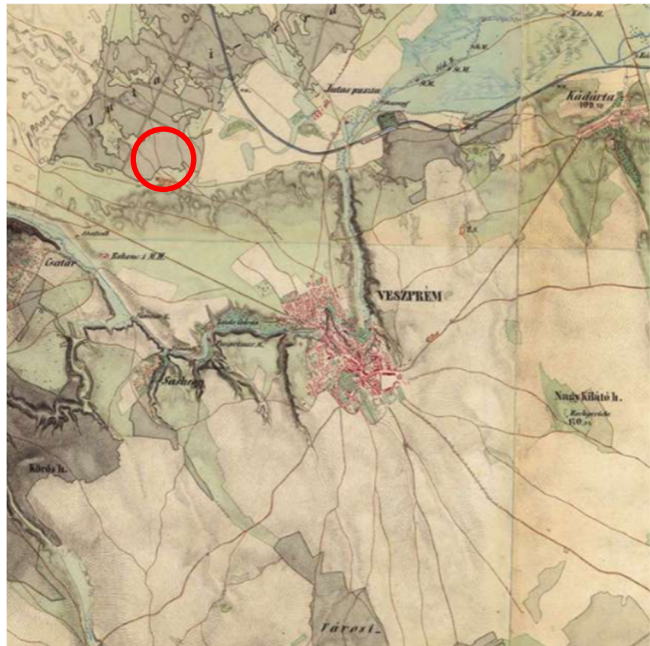
A fejlesztési területen és tágabb vizsgált környezetében sem találhatók kiemelkedő építészeti értékek.

Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A fejlesztési terület a történeti településmagtól távol helyezkedik el, sosem volt beépített.



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)

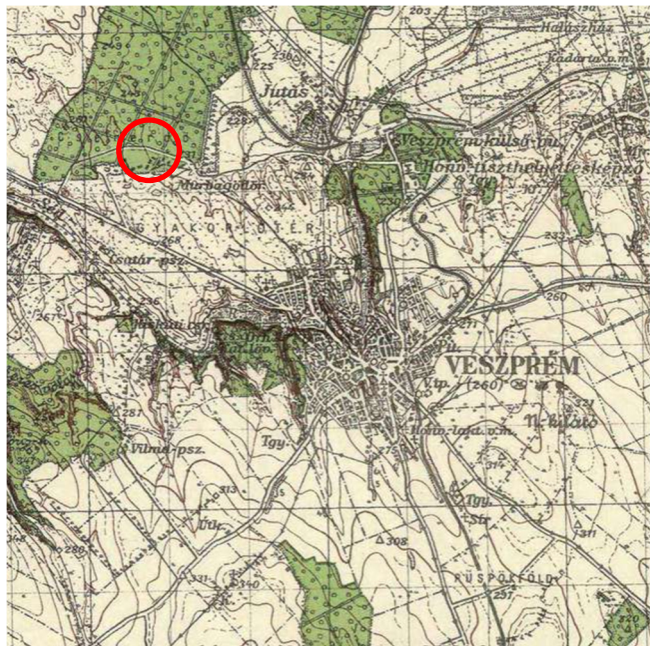


Második katonai felmérés (1819–1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)

forrás: <https://maps.arcanum.com/>



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A fejlesztési terület és tágabban vizsgált környezete sem érinti régészeti terület.

A helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők, védett épített környezet

A helyi, egyedi arculatot, jellemző építészeti megjelenést a gazdasági területen az ipari építmények határozzák meg, ahol az épületek kialakítása és méretei nagy részben a befogadott funkciók, az alkalmazott technológiák sajátos függvénye, míg tágabban környezetében a kertvárosias lakóterület egy-két szintes családi házakkal és két, három szintes kisebb társasházakkal határozza meg a városrész sajátos arculatát. A területen nincs országos vagy helyi védelem alatt álló épület vagy egyéb építmény.

Világörökségi és világörökségi várományos terület

A fejlesztési terület és tágabban vizsgált környezete sem érintett világörökségi és világörökségi várományos területtel.

Műemlék, műemlékegyüttes

A fejlesztési terület és tágabban vizsgált környezete sem érintett műemléki, műemlékegyüttes védelemmel.

Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

A fejlesztési terület és tágabban vizsgált környezete sem érintett a műemlékvédelem sajátos tárgyaival: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely védelemmel.

Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

A fejlesztési terület és tágabban vizsgált környezete sem érintett műemléki területtel.

Nemzeti emlékhely

A fejlesztési terület és tágabban vizsgált környezete sem érintett nemzeti emlékhely védelemmel.

Helyi védelem

A fejlesztési terület és tágabban vizsgált környezetében sincs helyi védett érték.

Az vizsgált terület környezeti konfliktusai, problémái

Alapvető konfliktusforrás a területen a lakó és gazdasági funkció közvetlen kapcsolata. A gazdasági területen történő tevékenységből és áruszállításból származó zaj- és porszennyezés negatív hatással van a lakóterületre.

Az épületállomány tekintetében található alulhasznosított vagy használaton kívüli épületek, ebből következően műszaki állapotuk leromlott.

A Házgyári út csomópontja jelenleg sem képes akadálytalanul biztosítani a Csererdő forgalmát, további fejlesztések és beépítések ezt a terhelést tovább növelik.

Az egykori Bakony Művek¹

A Házgyári úttól északra fekvő területen 1938-ban alakult meg a Bakony Művek elődje, a többségi állami tulajdonban lévő Magyar Lőszerművek Részvénytársaság. Az évi 12 millió lőszert gyártó céget 1945-ben a távozó németek leszerelték, s csak 1949-ben indult újra a termelés. Négy évvel később a lőszergyártást csökkentették, 1968-ban pedig Bakony Fém- és Elektromoskészülék Művek néven már elsősorban autóvillamosági cikket gyártottak. Az elkövetkezendő években élte a gyár az aranykorát. Ez idő tájt az üzem fénykorában csúcsidőben ötezeren is dolgoztak a Bakony Műveknél.

A rendszerváltás után a társaságot privatizálták, és az akkori dolgozók és menedzsment tulajdoni jogot szereztek, melyet a termelés csökkentés, valamint a vidéki telephelyek értékesítése követett. 1997-ben a Bakony Művek Zrt. 80 százalékát egy holding felvásárolta, majd 1998-tól kezdődően folyamatosan csökkentették a dolgozók létszámát. A cég vezetése 1999 májusában arról döntött, hogy a feleslegessé váló ingatlanokat értékesíti, és többek között a veszprémi üzem több mint ezer négyzetméteres főmérnökségi épülete, valamint egy 12 hektáros erdő értékesítésére is sor került. Fejlesztésekkel a következő években sikerült növelni a vállalat termelését, és új munkahelyeket létesítettek. A beruházásoknak köszönhetően egyre nagyobb megrendelésekhez jutott a gyár, 2001 szeptemberében pedig a németországi Valeo Veszprémbe telepítette egyik gyártórészlegét is. 2002-ben a Bakony Rt. már nyereséget termelt, 2004-ben pedig másfél milliárdos fejlesztésbe kezdtek a cégnél. Ennek harmada épület- és infrastruktúra-felújítás, kétharmada pedig technológiai fejlesztés, amelynek hozományaként 1,3 milliárdos árbevételben reménykednek. Új présüzemet, egy ötezer négyzetméteres csarnokot építettek, további hatezer négyzetmétert pedig felújítottak, azonban a felvett új tevékenységek bevételei nem tudták ellensúlyozni a beruházás költségeit, ezért a vezetés azok megszüntetése mellett döntött.

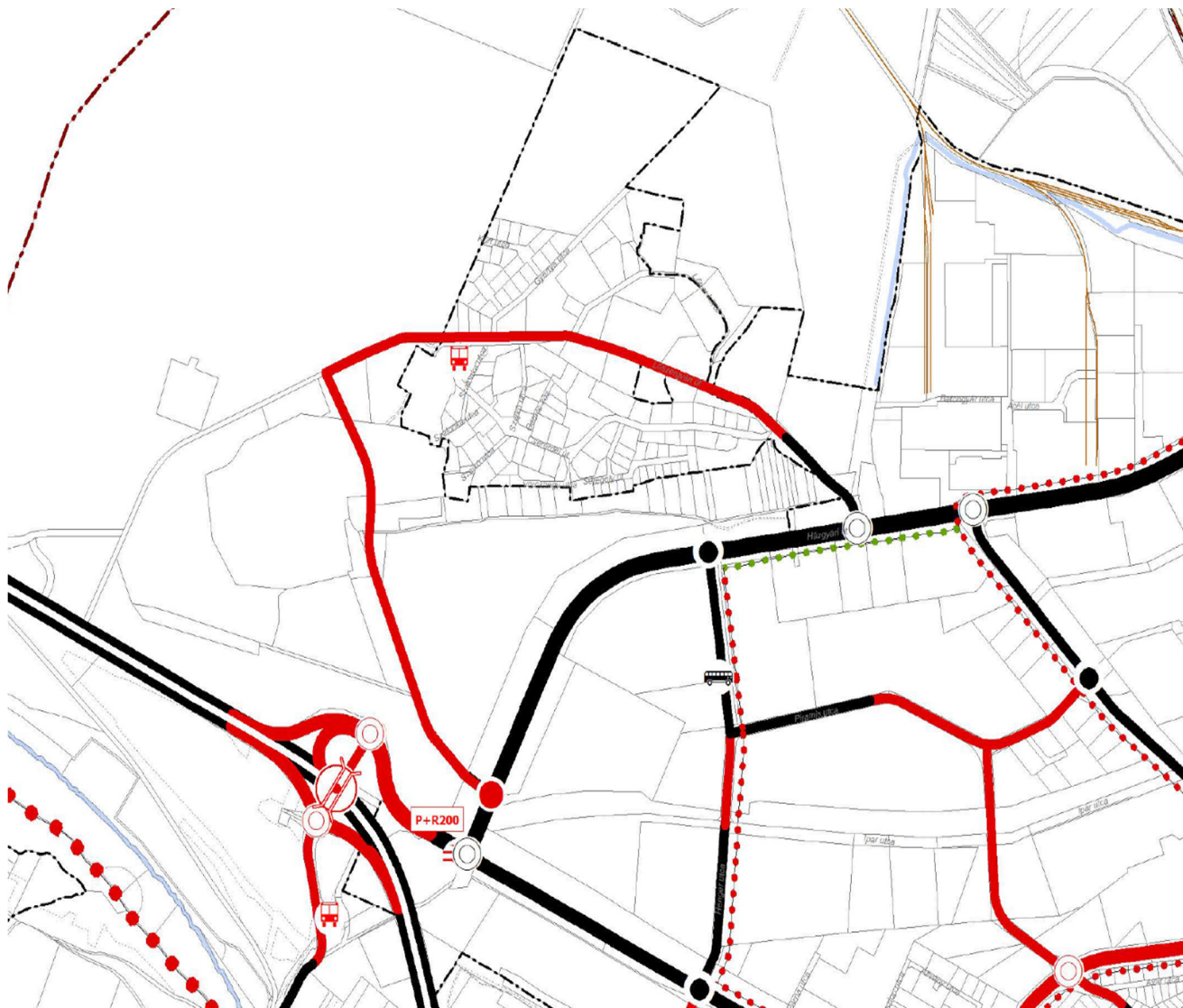
A súlyos anyagi helyzet miatt a Bakony Művek Rt. eladta ingatlanjait, majd felszámolási eljárás alá került, tevékenységét befejezte, és 2009-ben jogutód nélkül megszűnt.

¹ Kovács Péter: Telepítési Tanulmányterv Veszprém Megyei Jogú Város Szerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának És Szabályozási Tervének Módosításához Veszprém Csererdő Városrész - Volt Bakony Művek Egyes Területeire Vonatkozóan

Közlekedési vizsgálatok

Hálózati kapcsolatok, főbb csomópontok

A terület hálózati kapcsolatait a Házgyári út (830sz. főút), és a róla leágazó Csererdei-Lőszergyári utca biztosítja. A hatályos településrendezési eszközök szerint a Csererdei-Lőszergyári utca helyi gyűjtőút. A szabályozási terv szerint Köu-3 övezeti besorolással minimum 12 méteres szabályozási szélességet kap. És a településrendezési eszközök szerint ez a gyűjtőút 14 méteres szabályozási szélességgel folytatódik is majd tovább, keleti, azután déli irányban, a Hulladéklerakó útjához, és azon keresztül egy másik ponton is kapcsolódik a Házgyári úthoz.



Problémát jelentenek a Házgyári úti csatlakozások is. A Csererdei-Lőszergyári utca Házgyári úti csomópontja jelenleg egyszerű, táblával szabályozott háromágú csomópont, ami egy, a Házgyári út déli oldalán lévő gazdasági terület bejárájával együtt gyakorlatilag négyágú csomópontként működik. Tervezőmunkaként 2020-ban közlekedési tanulmányterv készült (Veszprém, Csererdő Városrész, Volt Bakony Művek Területének Fejlesztése, Közlekedési Tanulmány, Tervező: MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.), amiben részletesen vizsgálták ezt a csomópontot.

A tanulmány megállapította, hogy bármilyen többletforgalom megjelenése konfliktusok és torlódások kialakulásához vezethet ebben, a már jelenleg is terhelt csomópontban, így egy új beruházás megjelenése esetén a csomópont fejlesztése szükségszerű lehet. A Házgyári út forgalmi terhelésének nagysága miatt már a jelenlegi forgalmi terhelés mellett is szükség lenne balra kanyarodó sáv kiépítésére a főirányból kanyarodni szándékozók számára. Mivel meglévő csomópontról van szó, a jelenlegi állapot ideiglenesen eltűrhető addig, amíg a mellékirány növekvő forgalma miatt a csomópont el nem éri a kapacitásának kimerülését. Ezt követően viszont

mindenképpen a szolgáltatási szintet növelő korszerűsítésre lesz szükség. A helyzetet bonyolítja, hogy a csomóponttól mintegy 350 méterre nyugatra, a Piramis utcánál, körforgalmú csomópont kialakítása tervezett.

A Hulladéklerakóhoz vezető út Házgyári úti csomópontja szintén táblával szabályozott, szintén háromágú, de egy magánúttal négyágúként működő csomópont. Északi irányból itt rövid jobbra kanyarodó sáv épült ki, a balra kanyarodás nincs tiltva. A forgalmi viszonyok nyilvánvalóan a Csererdei-Lőszergyári utcai csomópontéhoz hasonlóak. A helyzetet itt az bonyolítja, hogy a csomópont csak kb. 100 méterre van a meglévő Pápai úti körforgalomtól.

Belső úthálózat

A terület belső úthálózata jogilag, és kiépítettség tekintetében is elég rendezetlen. Az utak közterület jellegű, de gazdasági társaság tulajdonában lévő, közforgalom elől el nem zárt magánutak (a földhivatali bejegyzés szerint). Az utak telekszélessége ugyanakkor megfelelő, jellemzően 12m, helyenként fordulókkal kiszélesedve. A burkolat szélessége és minősége szakaszonként változó. A hatályos településrendezési eszközök szerint ezek az utak helyi kiszolgálóút funkciójú közutak.

A terület északkeleti részén lévő erdőhöz (0111/22hrs) az alaptérkép szerint, és szabályozási tervi szinten is, a keleti oldalon (tervezési területen kívülről) is indul egy közút (0111/71,73hrs). A valóságban azonban ez a széles (16m) közút egyelőre nem létezik, viszont a Lőszergyári úti csatlakozásánál innen ágazik ki egy félkör alakú útvonal, a Lőpor körút, ami azután a 8709/3hrs közúton keresztül visszavezet a Lőszergyári úthoz. A Lőpor körút jelenleg magánút, illetve nagyon keskeny (3-4m széles) belső útvonal, aminek a túlnyomó része szabályozási szinten, azaz tervezetten sem közút. Vagyis egyelőre az erdő megközelítése ebből az irányból nem biztosított.

Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési ellátását elsősorban a V-busz hálózat biztosítja, de a "Bakony Művek" megállóban több helyközi járat is megáll. A V-busz hálózatból a 16, 18 viszonylatoknak végállomása van a "Bakony Művek" megállóban, a 3, 8 viszonylatok tovább mennek a Csererdei úton a "Csererdő" végfordulóig. A végállomások mindenütt széles burkolattal, kényelmes fordulási lehetőséggel rendelkeznek. A tervezési terület a végállomásoktól mintegy 600 méterre, kb. 8 perc gyaloglásra van. A megállóhelyekhez vezető gyalogos felületek viszont jellemzően hiányoznak, vagy rossz minőségűek.

A hatályos szerkezeti terv szerint a Lőszergyári utca nyugati végén autóbusz pályaudvar (végállomás) tervezett.

Kerékpáros, gyalogos közlekedés

A terület belső úthálózata iparterületi jellegű, így jellemzően nincs járda. Ha az úthálózatot új gazdasági forgalom fogja terhelni, járdaépítésre is szükség lesz.

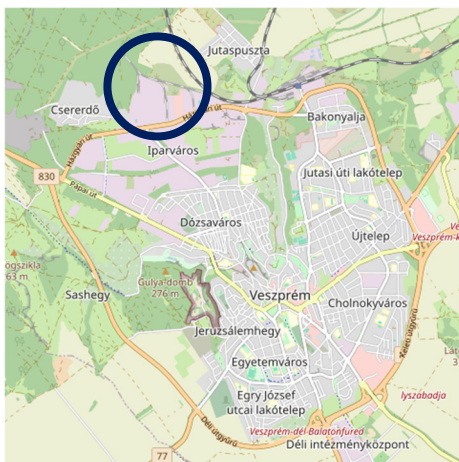
Kiépített gyalog- és kerékpárút a Házgyári út déli oldalán van. Egyelőre azonban ehhez csak a forgalmas Házgyári utat keresztezve lehet eljutni, kijelölt gyalogos/kerékpáros átkelő nélkül. A hatályos szerkezeti terv is csak ezt a kerékpáros útvonalat tartalmazza, a területen belüli kerékpárút nem tervezett.

Parkolás

A parkolás egyelőre nem okoz problémát a területen. Az egyes telephelyekhez általában az ingatlanok bejárata közelében alakítanak, vagy jelölnek ki parkolókat.

Tágabb környezet

A vizsgált terület a volt Bakony Művek területétől és a mai Csererdő városrésztől északkeletre helyezkedik el. A tervezéssel érintett ingatlanok (a 8676-8703 hrsz-ú, a 8712 hrsz-ú a 8675 hrsz-ú és a 0111/22 hrsz-ú telkek) Veszprém belvárosától körülbelül négy km-re, a település belterületének északi határán, a Házgyári úttól északnyugatra terület el.



A terület tágabb és szűkebb környezete – Forrás: Open street map

Tájtörténet

Veszprém városrészeinek kialakulásában fontos szerepet játszott a Séd-patak, és annak völgyhálózata. A lakosság először középkori városmag magaslata körüli völgyekben telepedett meg, majd innen terjeszkedett tovább a dombtetők és a fennsík irányába. A Csererdő területe a katonai felméréseken a Jutasi erdőségek részét képezi, melyet „Csererdő”, „Cserierdő” elnevezéssel illették - utalva a területet borító erdő állományalkotó fajára, a csertölgyre (*Quercus cerris*). A második katonai felmérésen az erdőtől délre bányagödör rajzolódik ki, a negyedik katonai felmérésen ugyanitt „murgagödör” felirat látható. A cseri dolomitmurva-bánya ma is üzemel.²



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)



Második katonai felmérés (1819–1869)

² Forrás: <https://www.verga.hu/index.php/murwabanyaszat-tuzifaertekeses/>



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

Forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/>

A Csererdő erdős, ligetes területén 1938-ban létesítettek gyalogsági lőszergyártó üzemet, amely 1953-ig üzemelt Magyar Lőszerművek Rt. néven. A közel százéves fák között jól megbúvó titkos hadiüzem mellett a gyár munkásainak és mérnökeinek külön lakótelepet, laza beépítésű családi házakat, önálló kultúrházat, könyvtárat, mozit, strandot, sörözőt építettek.

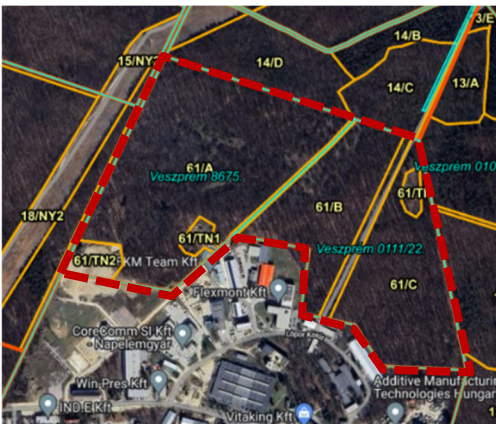
Az ötvenes évek közepétől a lőszergyártást csökkentették, helyette új termékek gyártásába kezdtek. A cég 1968-ban kapta a Bakony Fém- és Elektromoskészülék Művek, majd a Bakony Művek Autóalkatrészgyártó Rt. nevet. A rendszerváltás után a vállalat is átalakult, a megmaradt üzemrészek magántulajdonba kerültek, a szolgálati lakásokat megvették a benne élők, a laza beépítésű családi házas övezet lassacskán lakóteleppé növekedett, mivel az erdők közelsége még mindig vonzerőt jelentett.³

Táj- és természetvédelem- vizsgálat

Az OTrT és a VMTrT szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik, a 0111/22 hrsz-ú ingatlan északi, Ev övezetű része erdőgazdálkodási térség. A 8675 és 0111/22 hrsz-ú ingatlanok az országos erdők övezetével érintettek. A vizsgált ingatlanok területén ex lege védett természeti érték nem található, a telkek nem részei a Natura 2000 hálózatnak, az OTrT övezetei közül azonban az országos ökológiai hálózat pufferterületével, az országos tájképvédelmi terület övezetével, illetve az országos vízminőségvédelmi terület övezetével érintettek. Az övezetek előírásait a „Településrendezési tervekkel való összefüggések” című fejezet tartalmazza. Megemlítenédő mindezek mellett, hogy a vizsgált területen az Országos Erdőállomány-adattárban, Veszprém, 61-es számmal nyilvántartott üzemtervezett erdőtagja található. A jó természeti állapotú molyhos tölgyes bokorerdőben és a területen található értékes gyepeken, illetve a kisebb vizes élőhelyen több védett növény és állatfaj előfordulásáról vannak adatok. Vízfakadások is előfordulhatnak a területen.

³ Forrás: <https://veszprembalaton2023.hu/oldal/csererdo>

A Veszprém 61-es számú erdőtag a Nébih erdőterképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet része, elsődleges rendeltetése talajvédelmi erdő, természetességi állapota szerint származék erdő, faállománya cseres-molyhos tölgyes, genetikai talajtípusa közethatású (sötét színű) erdőtalaj, tűzveszélyesség szempontból közepesen veszélyeztetett terület. Az Építési törvény szerint a származék erdők az emberi beavatkozás hatására fafajösszetételében, szerkezetében átalakított vagy átalakult, azonban meghatározóan az adott termőhelynek megfelelő természetes erdő társulásalkotó őshonos fafajaiból álló mag vagy sarj eredetű erdők.



Részlet az erdőterképből,

Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

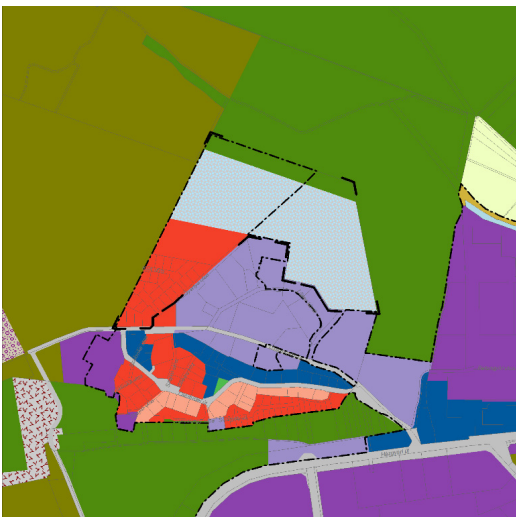
Településszerkezetben, zöldfelületi rendszerben betöltött szerep

A veszprémi Csererdő területén a XIX. század közepétől jellemző az emberi jelenlét, először dolomitbányászat, majd üzemi tevékenység formájában. A vizsgált területen található erdő része a Veszprémet körülvevő erdőségeknek és egyben a település egészét átszövő zöldfelületi hálózatnak, melyet természetes, illetve telepített erdők, rekreációs és sport funkciójú zöldfelületek alkotnak. A közel természetes állapotú külterületi erdőségek komoly szerepet játszanak a város ökológiai viszonyainak kondicionálásában, mindemellett biztosítják a helyi lakosság számára a szabadtéri kikapcsolódás lehetőségét is.

Szűkebb környezet

Az érintett terület a hatályos szerkezeti terv szerint kisvárosias lakóterület (Lk) és különleges oktatási központok területe (K-okt), illetve védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználású területbe tartozik, míg az egykori Bakonyművek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba sorolt.

A közvetlenül szomszédos területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági, védelmi erdőterület, honvédelmi rendeltetésű védő erdő, a Lőszergyári út pedig közúti közlekedési terület területfelhasználásba tartozik. A Házgyári út túloldalán kisvárosias és kertvárosias lakóterületek, településközpont vegyes területek, ipari területek, közúti közlekedési területek és közpark, közkert területfelhasználású területek húzódnak.



A hatályos TSZT kivágata



A tervezési terület madártávlatban – Forrás: Google Earth

Környezetállapot

A fejlesztéssel érintett ingatlanok a Gyulafirátóti vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén találhatók el. A terület hasznosítása során figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet (kiemelten a III. fejezet és 5. sz. melléklet), korlátozásait, illetve a Gyulafirátóti-vízbázis belső, külső, hidrogeológiai „A” és „B” zóna védőterületei elrendelő KDT KTVF 30801/2008. számú határozata és a vízbázisvédelmi tervek, valamint „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait.

123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet:

III.

A védőidommal, a védőterülettel, a védősávval érintett ingatlanok használata és a védelem érdekében szükséges használati korlátozások

10. § Az egyes védőidomokban, védőterületeken olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.

----->>----->>---<<-----<<-----

12. § (1) A felszín alatti vízbázisok külső védőövezetén és védőidomában olyan tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, melynek jelenléte vagy üzemeltetése következtében csökkenhet a vízkészlet természetes védeltsége, illetőleg a vízbe (20 napon belül le nem bomló) szennyező anyag, illetve élőlény kerülhet, tilos.

----->>----->>---<<-----<<-----

13. § (1) A hidrogeológiai védőidomokban és a védőövezetek területén:

- a) tilos olyan létesítményt elhelyezni, melynek jelenléte vagy üzeme a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;
- b) tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében
 - ba) csökken a vízkészlet természetes védeltsége, vagy növekszik a környezet sérülékenysége,
 - bb) 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag kerül a vízkészletbe,
 - bc) olyan lebomló anyag jut a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;
- c) olyan vegyi anyaggal, amely a vizet károsíthatja, vagy amelyből a víz minőségét károsító anyagok oldódhatnak ki, csak zárt építményben szabad dolgozni;
- d) a növénytermesztésre a 12. § (2) és (3) bekezdésben leírtakat kell értelemszerűen alkalmazni;
- e) önellátást szolgáló állattartás megengedett, de azt meghaladó mértékű állattartás és víziszárnyas telep csak a „B” zónában lehetséges –, a hulladék (trágya) kezelése és tárolása során úgy kell eljárni, hogy a talaj és a talajvíz ne szennyeződhesen (így például a trágyalét vízzáró tartályban vagy medencében kell gyűjteni, és ellenőrzött módon, a hidrogeológiai védőövezeten kívül vagy legfeljebb annak „B” zónájában lehet felhasználni);
- f) meglévő tárolóhelyen bármely, a vizet károsító folyékony anyagot csak úgy szabad tárolni, hogy *
 - fa) a tárolótartály állapota kívülről is bármikor ellenőrizhető legyen, vagy
 - fb) * az üzemeltető a vízügyi hatóság által engedélyezett módon tervezett és üzemeltetett rendszer segítségével rendszeresen ellenőrizze, hogy nem kerül-e károsító anyag a felszín alatti vízbe;
 - g) * a vizet károsító folyékony anyagok tárolására szolgáló új tárolóhelyet úgy kell kialakítani, hogy
 - ga) a tárolótartály állapota kívülről bármikor ellenőrizhető legyen,
 - gb) a tárolótartály olyan vízzárófalu teknőben vagy tartályban legyen, amely – meghibásodás esetén – a teljes tárolt folyadékmennyiséget befogadja;
 - h) * a vízre veszélyes anyagot (így például ásványolajtermék) szállító csővezeték a területen akkor lehet átvezetni, ha a vezeték biztonságát (így például külön burkolattal) megteremtik, gondoskodnak a vezeték rendszeres (így például havi ultrahangos) ellenőrzéséről és azt csőtörés esetére leállító automatikával látják el.

A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletének értelmében a hidrogeológiai „B” védőterületre vonatkozó korlátozások:

A hidrogeológiai „B” védőterületen TILOS:

Ipar:

- Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítás, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása
- Veszélyeshulladék lerakó
- Egyéb ipari szennyvíz szikkasztása

Mezőgazdaság:

- Hígrágya- és trágyalé leürítés

A hidrogeológiai „B” védőterületen új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető:

Beépítés, üdülés:

- Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése

Ipar:

- Veszélyeshulladék-ártalmatlanító

Mezőgazdaság:

- Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezés

A hidrogeológiai „B” védőterületen új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető:

Beépítés, üdülés:

- Lakótelep; új parcellázás üdülőterület kialakítása
- Lakóépületek csatornázás nélkül
- Szennyvízcsatorna átvezetése
- Házi szennyvíz szikkasztása
- Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)
- Házikertek, kiskertművelés

Ipar:

- Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása
- Ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása
- Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő
- Élelmiszer-ipari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása
- Salak, hamu lerakása

Mezőgazdaság:

- Növénytermesztés
- Komposztálótelep
- Önellátást meghaladó állattartás
- Műtrágyázás
- Hígtrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre
- Szennyvízöntözés
- Növényvédő szerek alkalmazása
- Növényvédő szer-kijuttatása légi úton
- Növényvédő szerek eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése
- Szerves- és műtrágya raktározása és tárolása
- Szennyvíziszap tárolása
- Szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése
- Állathullák elföldelése, döngkutak létesítése és működtetése
- Haltenyésztés, haletetés

Közlekedés:

- Üzemanyag-töltő-állomás
- Gépkocsimosó, javítóműhely, sódeponia

Egyéb tevékenység:

- Bányászat
- Fúrás, új kút létesítése
- A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység

A hidrogeológiai „B” védőterületen NINCS KORLÁTOZVA:

Beépítés, üdülés:

- Lakó- vagy irodaépület csatornázással
- Szennyvíztisztító telep
- Építési hulladék lerakás

- Temető
- Sátorozás, fürdés
- Sportpálya

Ipár:

- Mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel
- Mezőgazdaság:
 - Erdőtelepítés és művelés vegyszeres kezelés nélkül
 - Erdőfelújítás vegyszeres kezelés nélkül
 - Legeltetés, háziállattartás
- Szervestrágyázás
- Tisztított szennyvízzel való öntözés
- Közlekedés:
 - Autópálya, autóút, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel
 - Egyéb út, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel
 - Egyéb út
 - Vasút
 - Gépkocsiparkoló
 - Gépkocsimosó, javítóműhely, sódepónia

A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A karsztos kőzet különösen érzékeny, mivel a talaj- és talajvíz szennyeződés könnyen a mélyre tud hatolni. Mindezek miatt a területen csak kifejezetten környezetkímélő jellegű tevékenységek telepítésére van lehetőség.

A levegőminőség és a zajterhelés szempontjából a vizsgált terület közepesen terheltnek mondható, meghatározó a Házgyári út forgalma és a belváros diffúz terhelése. A területen jelenleg is jelentős konfliktust okoz a lakó- és gazdasági funkció egymás mellett élése. A Házgyári úttól délre elterülő lakóterület nem bír el több zaj- és rezgésterhelést, a Házgyári út tehermentesítésére, új elkerülőút kiszabályozására van szükség. Az új gazdasági funkció nem okozhat a védendő területeken határértékeket meghaladó zaj és rezgésterhelést.

Fontos megjegyezni, hogy a vizsgált területtel határos egykori Bakony Művek 130 hektárnyi területén az üzemi tevékenységből következően kiterjedt talaj-, talajvíz- és karsztvízszennyezés van nyilvántartásban. A 2009-2011 között végrehajtott kármentesítés következtében a szennyező anyagok mennyisége jelentősen csökkent, azonban a teljes mentesítés még nem történt meg. Továbbra is szükséges lehet a szennyezett talaj eltávolítása, elszállítása vagy helyben kezelése, a talajcserét követően a teljes munkagödör és a talajvíz megtisztítása. Az alábbi ábra illusztrálja, hogy mely ingatlanok tulajdonlapjára van bejegyezve a tartós környezetkárosodás ténye.

Vegetáció

A település földrajzilag a Veszprém-Nagyvázsonyi medence északkeleti részén, az Északi- és Déli-Bakony határán folyó Séd-patak völgyében, 250 méteres tengerszint feletti magasságon terül el. A Veszprém-Nagyvázsonyi medence kistáj a Bakonyvidék középtáj és a Dunántúli-középhegység nagytáj része. Természetes növényzete alapján a kistáj átmenetet képez a Bakony és a Balaton-felvidék között. A tájat egykor uraló száraz tölgyesek mára már csak kis területeket borítanak, helyüket főként szántóföldek foglalták el.



A meglévő erdő



Vizes élőhely a területen



A terület beépítettlen és erdővel nem fedett része



A területen létesült új csarnoképület

Forrás: saját fotó



Forrás: Google Earth

A vizsgált terület déli csücskét (8676-8701-hrsz-ú ingatlanok területét) erdő nem borítja, zöldfelületi értéke minimális, nagy része építési terület, ahol új csarnoképületeket húztak fel.

A 8675 és 0111/22 hrsz-ú telkek erdővel borítottak, jellemző társulásuk a mész- és melegkedvelő tölgyes, melynek lombkoronaszintjét leggyakrabban a molyhos tölgy (*Quercus pubescens*) és a csertölgy (*Quercus cerris*) alkotják, legtöbbször virágos kőrissel (*Fraxinus ornus*) elegyedve. Jellemző elegyfa lehet a kőrisen kívül a barkóca- és a házi berkenye (*Sorbus torminalis*, *S. domestica*) és a mezei juhar (*Acer campestre*), ritkábban a hársak (*Tilia* spp.), a magas kőrís (*Fraxinus excelsior*) vagy a korai juhar (*Acer platanoides*).

A cserjeszintet fény- és melegigényes cserjefajok jellemzik, legjellemzőbb a húsos som (*Cornus mas*), az egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), az ostorménfa (*Viburnum lantana*), a bibircses kecskerágó (*Euonymus verrucosus*) és a cserszömörce (*Cotinus coggygria*). A gypeszint tömegesebb fajai főleg füvek és sások. Jellemzőek

a fény- és melegigényes, gyakran szárazságtűrő fajok, de gyakran előfordulnak egyes általános erdei fajok is. A felnyíló foltokon szárazgyepi peremizsek, csenkeszek, az árnyasabb részeken pedig az üde erdei fajok jelenhetnek meg. Nagyobb tömegben zavarástűrő, gyakran rövid életű fajok is jelentkezhettek, melyek a túlszaporodott nagyvadállomány túsásával-taposásával, illetve a talaj időszakosan változó vízellátásával (kora tavasszal üde, majd gyorsan kiszáradó talajfelszín) terjednek el.⁴



Forrás: Google Earth



A területen található vizes élőhely

A 0111/22 hrsz-ú telek északkeleti csücskében, az erdőben megbújva egy vizes élőhely fedezhető fel, melyet vízi és vízparti flóra és fauna jellemez, ahol védett fajok előfordulása valószínű.

Közművek vizsgálata

Az érintett tömbben a telkek tulajdonosai az ingatlanaikat érintően a rendezési terv övezeti besorolásának módosítását kérik. A jelenleg kertvárosias lakóövezeti besorolású (Lk-15) terület gazdasági területbe történő átsorolását szeretnék, lehetőség szerint a szomszédos Gksz-13 jelű építési övezetre.

A módosítással érintett terület és térségének jelenlegi közműellátását alapvetően meghatározta, hogy az egyes telkek a volt Bakony Művel területének felosztásával alakultak ki. A Bakony Művek közműellátása, bár támaszkodott a közhálózatokra, telken belül önálló belső elosztóhálózatokat üzemeltettek. A Bakony Művek felszámolásával a belső közműhálózati rendszerek teljes körű felszámolása nem történt meg. A területéből kialakított egyes telkek közműellátása kisebb-nagyobb mértékben még mindig kötődik a korábbi belső hálózatokhoz. A terület feltárását szolgáló Lőszergyári út még teljes hosszában nem került kialakításra, a közműellátáshoz szükséges közhálózati elemek még nem teljeskörűen épültek ki, így még keverednek a közhálózati és a volt belső elosztó hálózati elemek, ezzel a közműellátás ma még nem tekinthető rendezettnak.

Vízellátás

Veszprém, benne a vizsgált terület térségének is a közüzemű vezetékes ivóvízellátását a Bakonykarszt Zrt biztosítja. A vizsgált terület térségében a Szalonka, a Lőszergyári és a Gyertya utcában üzemelő NÁ 110-es vízelosztó hálózat a város vízellátására kiépített hálózati rendszer részét képezi. Ez a vezeték a tervezett gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület ellátásának a gerince. Ehhez a vízvezetékhez csatlakoznak elsősorban az övezeti átsorolással érintett telek is. A még nem teljesen kialakult Lőszergyári úton haladó vízvezetékéről jelenleg egy üzemi terület van csak ellátva, amelynek nyomvonala még rendezetlen.

Vízelvezetés

A vízelvezetést, a vezetékes ivóvízellátással hasonlóan a térségben a Bakonykarszt Zrt biztosítja. A Bakony Művek felszámolását követően tervezett gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület telekalakítása, a feltáró útjának, a

⁴ Forrás: <https://novenyzetiterkep.hu/sites/novenyzetiterkep.hu/files/ANER%20071%20L1.pdf>

Gyertya utcának a kiszabályozása annak a közművesítésének lehetőségét biztosította. Az utca nyomvonalán a közelmúltban az elválasztott rendszerű gravitációs csatornákat (szenny- és csapadékvíz zárt csatornákat) megépítették, de a terület erőteljes keleti lejtése miatt a gravitációs hálózatok továbbvezetését a Bakony Művek régi hálózatához csatlakoztatták. Bár a kialakításra kerülő telkekre a vízvezetés biztosítását szolgáló szolgalmi jog rögzítésre került, a hálózatok rendezése továbbra is megoldandó. A Gyertya utca és a Lőszergyári út között az átvezetést meg kell oldani és a Lőszergyári úton továbbépítve lehet a városi közhálózati rendszerhez csatlakoztatni.

Szennyvízelvezetés

A területet érinti a városi vízbázis hidrogeológiai „B” védőidoma, így a szennyvízelvezetés korrekt megoldása kiemelten fontos, az erre vonatkozó előírásokat (123/1997 Kormányrendelet) be kell tartani.

Az övezeti átsorolásra javasolt terület számára a közelmúltban elválasztott rendszerű 20-as KG-PVC vezetékét építették ki, visszacsatlakozással a volt Bakony Művek hálózatához.

Csapadékvíz-elvezetés

A terepviszonyok alakítják a csapadékvíz elvezetés lehetőségét. A terület erőteljesen keleti irányba lejt, ennek figyelembevételével építették meg a tervezett kisvárosi lakóterület feltáró útján a közelmúltban a 30-as méretű KG-PVC elválasztott rendszerű csapadék csatornát.

Villamosenergia-ellátás

A település, benne a vizsgált terület villamosenergia ellátását is az E-ON-DÉDÁSZ Zrt biztosítja. Az ellátás bázisa a Veszprém alállomás, ahonnan induló középvezetési hálózatokról történik a vizsgált terület tágabb körzetének ellátása. A vizsgált, módosítással érintett tömb a szolgáltató 22 kV-os középvezetési ellátási körzetéhez tartozik, amely földkábele a 8709/11 telken lévő transzformátor állomásig van kiépítve déli irányból. A volt Bakony Művek területe erről kiépített leágazásokkal van ellátva.

A módosítással érintett tömb villamosenergia ellátásának bázisa a fogyasztói transzformátor állomások, ahonnan induló kisméretű hálózatról elégitik ki közvetlenül a fogyasztói igényeket.

Földgázellátás

Veszprém földgázellátásának egyetemes gázszolgáltatója az E.ON-Közép-dunántúli gázhálózati Zrt. A város, benne a vizsgált tömb ellátására egységes hálózati rendszer létesült, amelynek bázisa a Papkeszi-Devecser országos nagynyomású földgáz szállítóhálózat. A nagynyomású földgáz szállítóhálózatról kiépített bekötéssel két gázátadó állomás üzemel. A vizsgált térség az un I. sz. gázátadó állomás ellátási körzetéhez tartozik, amely a volt Bakony Művek mellett üzemel. Az átadó és gázfogadó állomástól nagyközép-nyomású gerincelosztó vezeték szállítja a gázt a körzeti nyomáscsökkentőkhöz, ahonnan indul a terület ellátását biztosító középnyomású elosztóhálózat. Az fogyasztók közvetlen ellátását szolgáló kisnyomású elosztóhálózat helyi nyomáscsökkentőkkel megoldott.

Elektronikus hírközlés

Veszprém területén, benne a vizsgált településrészt is, a vezetékes távközlési ellátást a Magyar Telekom, a Vodafone és a D-Infrastruktúra Kft biztosítja. A Székesfehérvári szekunderközpontoz tartozó 49-es körzetszámú Veszprém primer központ a város vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 88-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A kedvező műsorvétel biztosítására a UPC épített ki hálózatot, szintén földalatti fektetéssel. Vezeték nélküli ellátásra kiépített antennák biztosítják Veszprém területén és benne a vizsgált területen is a megfelelő vételi lehetőséget.

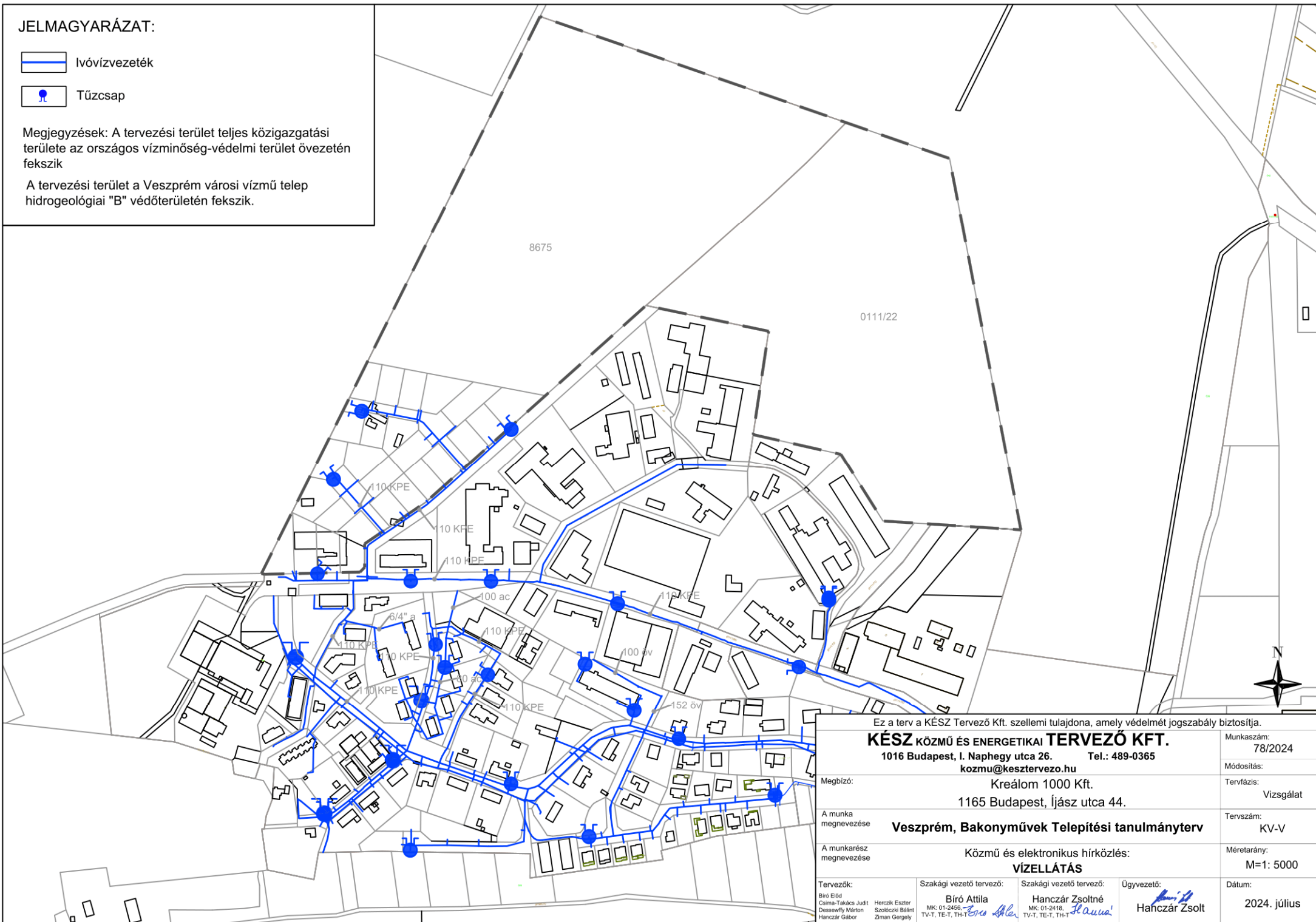
JELMAGYARÁZAT:

 Ivóvízvezeték

 Tűzcsap

Megjegyzések: A tervezési terület teljes közigazgatási területe az országos vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik

A tervezési terület a Veszprém városi vízmű telep hidrogeológiai "B" védőterületén fekszik.



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:
78/2024

Megbízó: Kreáalom 1000 Kft.
1165 Budapest, Ijász utca 44.

Módosítás:
Tervfázis: Vizsgálat

A munka megnevezése **Veszprém, Bakonyművek Telepítési tanulmányterv**

Tervszám:
KV-V

A munkarész megnevezése **Közmű és elektronikus hírközlés:
VÍZELLÁTÁS**

Méretarány:
M=1: 5000

Tervezők:
Bíró Előd
Csima-Takács Judit
Dessewffy Márton
Hanczár Gábor

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK: 01-2456
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:

Hanczár Zsolt

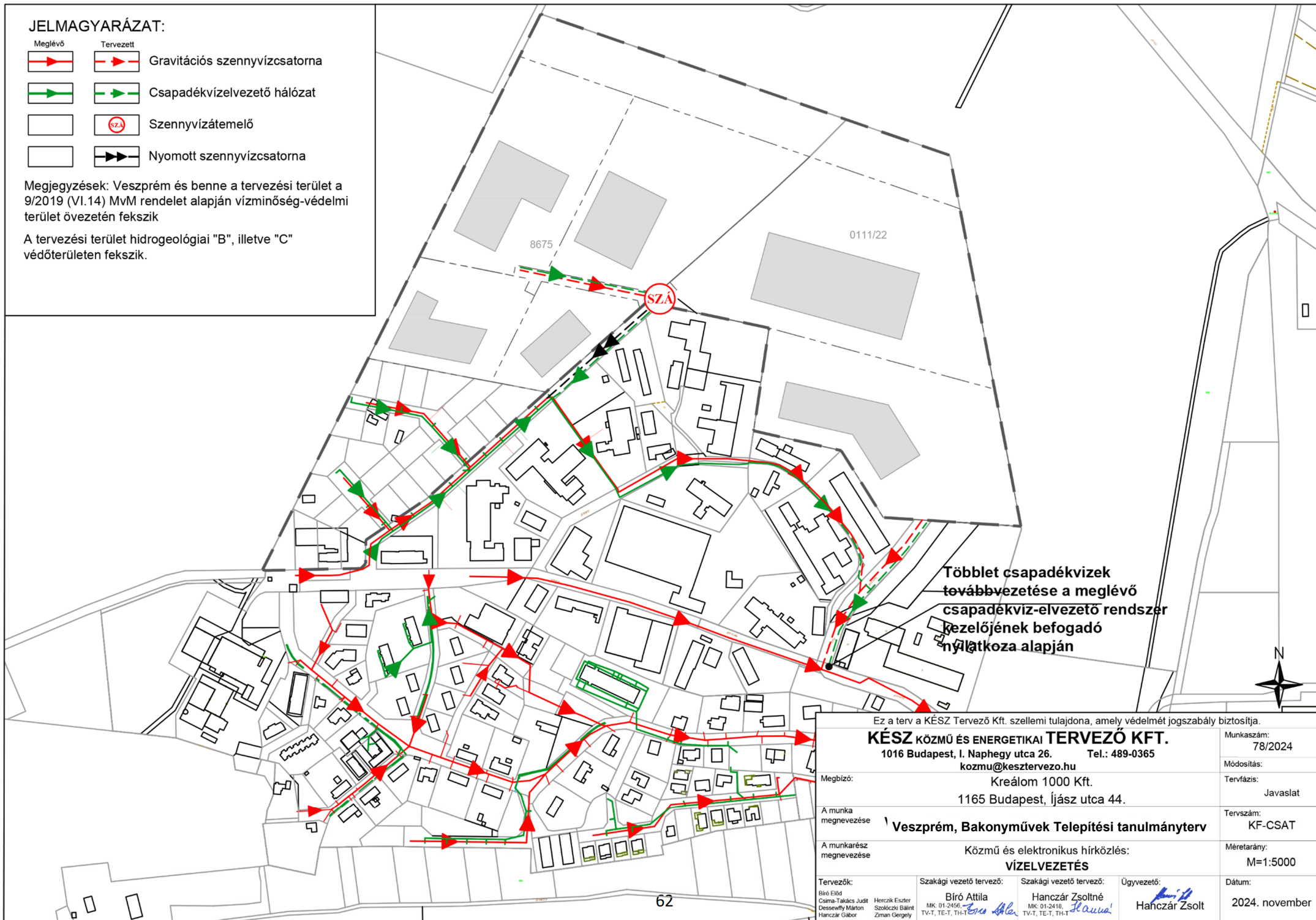
Dátum:
2024. július

JELMAGYARÁZAT:

Meglévő	Tervezett	
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Csapadékvízvezető hálózat
		Szennyvízátelő
		Nyomott szennyvízcsatorna

Megjegyzések: Veszprém és benne a tervezési terület a 9/2019 (VI.14) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik

A tervezési terület hidrogeológiai "B", illetve "C" védőterületen fekszik.



Többlet csapadékvizek továbbvezetése a meglévő csapadékvíz-elvezető rendszer kezelőjének befogadó nyílászáróján

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
 kozmu@kesztervezo.hu

Megbízó: **Kreálom 1000 Kft.**
 1165 Budapest, Jász utca 44.

Veszprém, Bakonyművek Telepítési tanulmányterv

A munkarész megnevezése: **Közmű és elektronikus hírközlés: VÍZELVEZETÉS**

Tervezők:
 Bíró Eklőd
 Csima-Takács Judit
 Dessewffy Márton
 Hanczár Gábor







Szakági vezető tervező:
 Bíró Attila
 MK: 01-2456
 TV-T, TE-T, TH-T

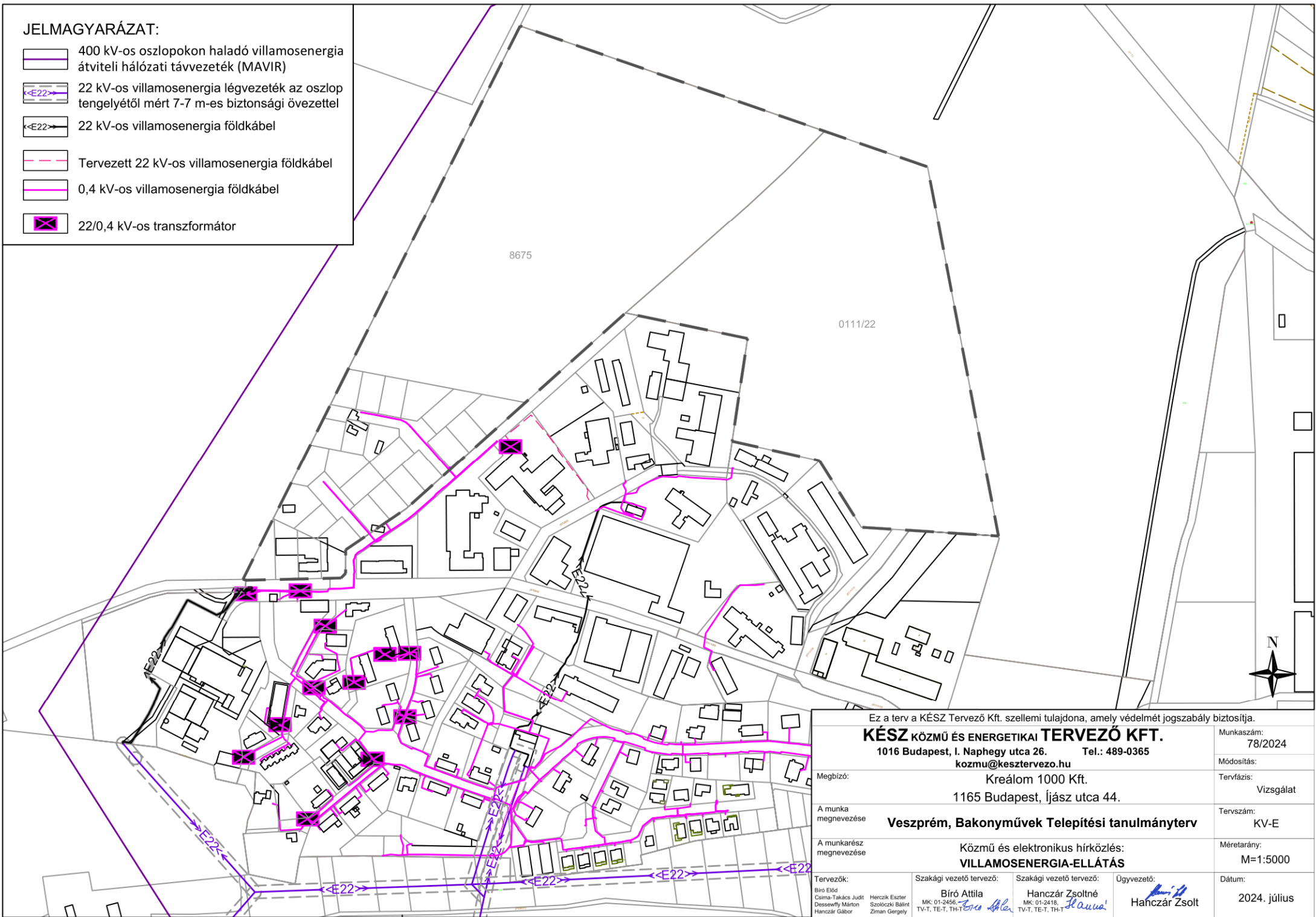
Szakági vezető tervező:
 Hanczár Zsoltné
 MK: 01-2418
 TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:
 Hanczár Zsolt

Munkaszám: 78/2024
 Módosítás:
 Tervfázis: Javaslat
 Tervszám: KF-CSAT
 Méretarány: M=1:5000
 Dátum: 2024. november

JELMAGYARÁZAT:





-  400 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia átviteli hálózati távvezeték (MAVIR)
-  22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
-  22 kV-os villamosenergia földkábel
-  Tervezett 22 kV-os villamosenergia földkábel
-  0,4 kV-os villamosenergia földkábel
-  22/0,4 kV-os transzformátor

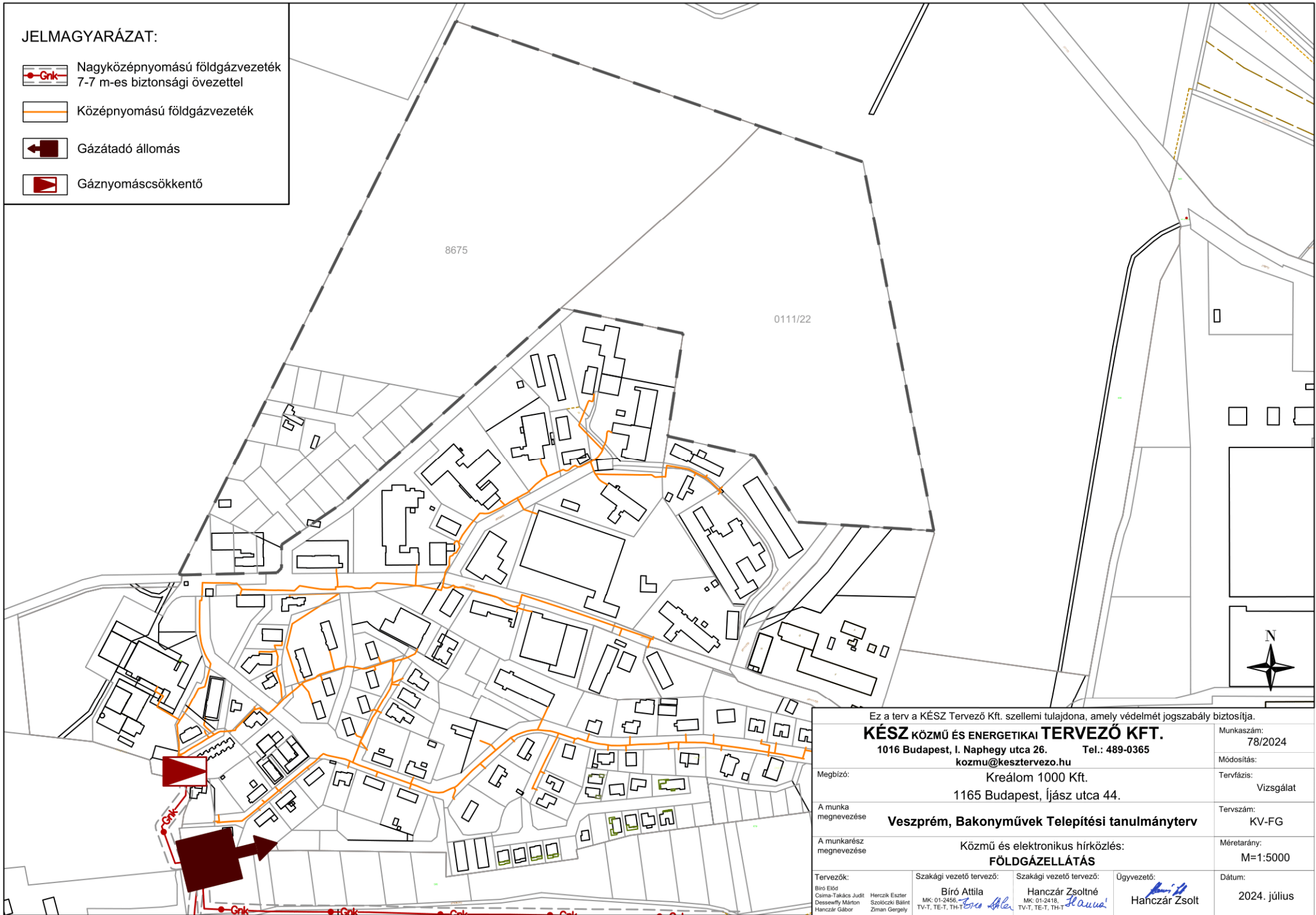


Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

<p>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 kozmu@kesztervezo.hu</p>		Munkaszám:	78/2024	
		Módosítás:		
Megbízó:	Kreálom 1000 Kft. 1165 Budapest, Ijász utca 44.		Tervfázis:	Vizsgálat
A munka megnevezése	Veszprém, Bakonyművek Telepítési tanulmányterv		Tervszám:	KV-E
A munkarész megnevezése	Közmű és elektronikus hírközlés: VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS		Méretarány:	M=1:5000
Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Biró Előd Csima-Takács Judit Desevffy Márton Hanczár Gábor	Biró Attila MK: 01-2456- TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné MK: 01-2418- TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2024. július

JELMAGYARÁZAT:

-  Nagyközépnomású földgázvezeték
7-7 m-es biztonsági övezettel
-  Középnomású földgázvezeték
-  Gázátadó állomás
-  Gáznyomáscsökkentő



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
 kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:
78/2024

Megbízó: Kreáalom 1000 Kft.
 1165 Budapest, Íjász utca 44.

Módosítás:
Tervfázis: Vizsgálat

Veszprém, Bakonyművek Telepítési tanulmányterv

Tervszám:
KV-FG

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés:
FÖLDGÁZELLÁTÁS

Méretarány:
M=1:5000

Tervezők:
 Bíró Etlőd
 Csima-Takács Judit
 Dessewffy Márton
 Hanczár Gábor



Szakági vezető tervező:
 Bíró Attila
 MK: 01-2456-
 TV-T, TE-T, TH-T

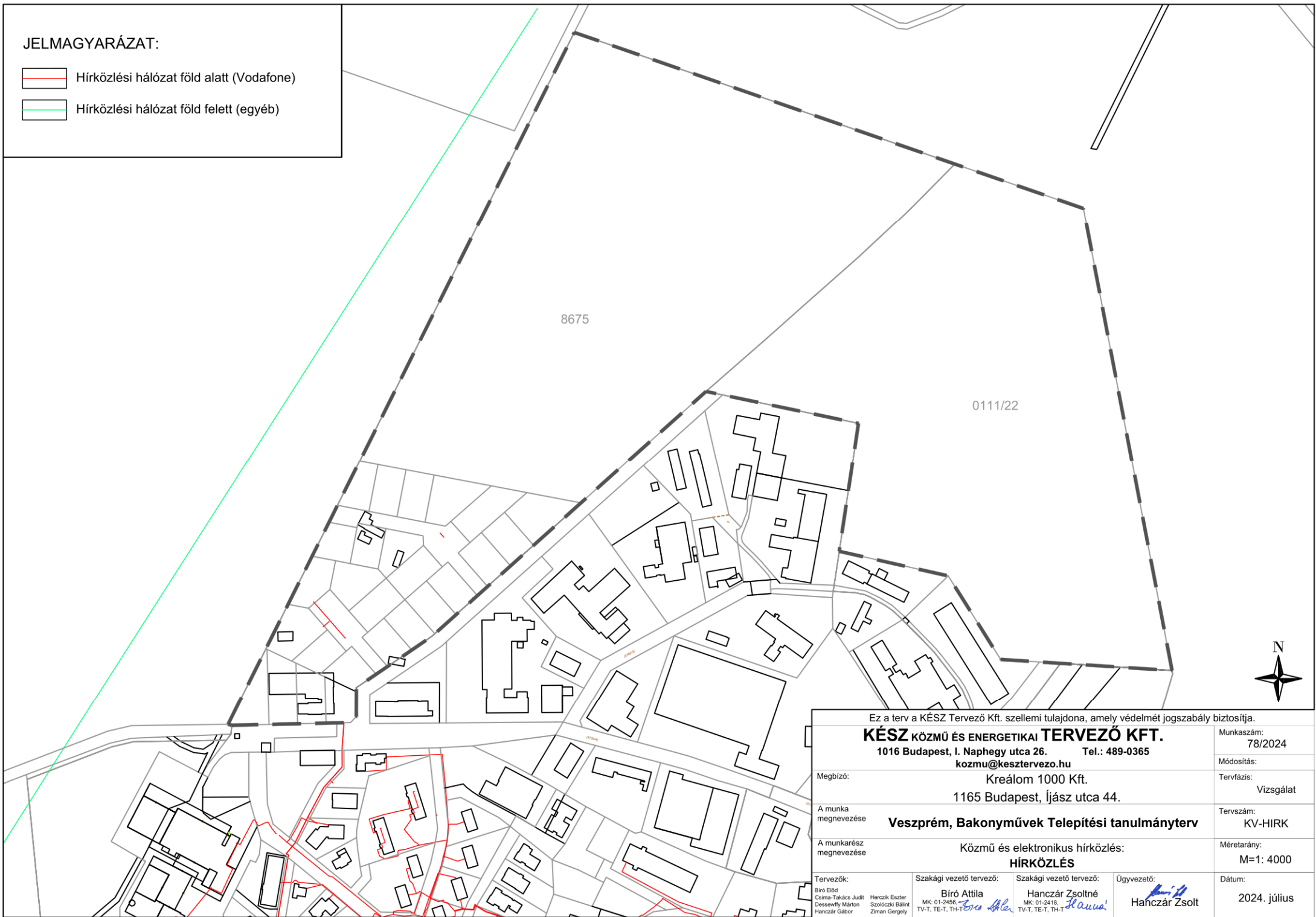
Szakági vezető tervező:
 Hanczár Zsoltné
 MK: 01-2418-
 TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:
 Hanczár Zsolt

Dátum:
2024. július

JELMAGYARÁZAT:

-  Hírközlési hálózat föld alatt (Vodafone)
-  Hírközlési hálózat föld felett (egyéb)



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:
78/2024

Megbízó: Kreálom 1000 Kft.
1165 Budapest, Ijász utca 44.

Módosítás:
Tervfázis: Vizsgálat

A munka megnevezése **Veszprém, Bakonyművek Telepítési tanulmányterv**

Tervszám:
KV-HIRK

A munkarész megnevezése Közmű és elektronikus hírközlés:
HÍRKÖZLÉS

Méretarány:
M=1: 4000

Tervezők:
Bíró Eőd
Csima-Takács Judit
Dessewffy Márton
Hanczár Gábor

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK: 01-2456-
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418-
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:
Hanczár Zsolt

Dátum:
2024. július

4. Javaslatok és hatások

A Csererdő városrész északi részén, az egykori Bakony Művek ingatlanai mellett található beépítetlen, beépítésre szánt, vegyesen kisvárosias lakóterület és különleges, oktatási központok területe területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt ingatlanok átsorolását kérték a fejlesztők a tervezett gazdasági jellegű fejlesztési célok elérése érdekében beépítésre szánt, gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásba és építési övezetbe. Az egyeztetések során elfogadásra került az a tervezői javaslat, ami szerint a módosítás nem érinti a terület északi részén kijelölt beépítésre nem szánt véderdő terület területfelhasználást, az teljes egészében megmaradhat erdőként.

A fenti gazdasági célú fejlesztés illeszkedik az ország és a város fejlesztési koncepciójának gazdaságélénkítéssel kapcsolatos programelemeivel. A javasolt módosítás által, megteremthető egy egységes gazdasági jellegű használat a Csererdő városrész északi részén, és elkerülhető a jelenlegi területfelhasználással kialakuló vegyes (kisvárosias lakó / különleges beépítésre szánt oktatási célú / gazdasági) használat kialakulása, amely a távlati használat során konfliktust eredményezhet a különböző területfelhasználások között.

A javasolt területfelhasználás módosításával új beépítésre szánt területfelhasználás nem kerül kijelölésre.

A területen különböző fejlesztői szándékok jelentkeztek, melyekben közös, hogy gazdasági célra kívánják a jövőben hasznosítani az ingatlanokat a kisvárosias lakó és a különleges beépítésre szánt oktatási célú fejlesztés helyett. Az ingatlancsoportok településszerkezetben elfoglalt helye, a kialakult telekstruktúrája miatt különböző olyan építési övezeti kialakítása javasolt, mely egy átmenetet teremt a beépült terület és az erdő között.

A beépítés javaslata

A módosítás célja, hogy a szomszédos, egykori Bakony Művek gazdasági funkciójú területekhez hasonlóan a környezetét nem zavaró gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató övezetbe kerüljenek átsorolásra a jelenlegi (kisvárosias lakó és különleges beépítésre szánt oktatási központok területfelhasználásba sorolt) ingatlanok.

Beruházó fejlesztési célterülete a 8675 és a 0111/22 hrsz.- ú ingatlanok. Településszerkezeti érintettség miatt a tervezésbe bele lett véve a 8712 hrsz-ú ingatlant is, amelyről külön fejezet szól.

A módosítással érintett terület dél-nyugati részén a már kifarcellázott telkek megtartásával lehetőség biztosítható kisvállalkozások telephelyeinek kialakítására, míg a Veszprém 8675 hrsz.-ú ingatlan egy részén lehetőség szerint közepes, másik részén és a 0111/22 hrsz-ú ingatlanon inkább nagyobb méretű telekstruktúrával, gazdasági célú telkek kialakítása tervezett több ütemben.

A beépítési javaslatnál fontosnak tartjuk, hogy legyen átmenet a beépítés nagyságrendje között, közelítve az erdőterület felé nagyobb telkek és az igény szerinti nagyobb épületek legyenek kialakíthatók, de az érintett telek nagy részén az erdő (üzemtervezett erdő) megtartásra kerülhessen.

A 8675 hrsz.-ú és a 0111/22 hrsz-ú ingatlan északi részén a hatályos településrendezési tervekben jelölt Ev jelű, véderdő területet telekalakítással leválasztásra kerülhet önálló ingatlanokra.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. 2. számú melléklete az „Az Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlanok nagyrészt települési térségbe, és a 0111/22 hrsz-ú ingatlan kis részét erdőgazdálkodási térségbe sorolja. A 8675 hrsz.-ú belterületi és a 0111/22 hrsz-ú külterület ingatlan Ev jelű véderdő terület területfelhasználásba tartozó részének megtartása fontos eleme a módosításnak, semmiképpen nem javasolt azt beépítésre szánt területbe, vagy építési övezetbe sorolni. Ezt a fejlesztő is tudomásul vette, támogatja a minél nagyobb erdő megtartását mind területfelhasználási szinten, mind pedig telken belüli zöldfelületként.

Az egykori Bakony Művek gazdasági funkciójú területének közúti feltárását jelenleg a Lőszergyári út biztosítja, amelyből az út nyugati vége táján ágazik ki a zsákosan kialakított Gyertya utca, ami a jelenlegi kisvárosias lakóterület és különleges oktatási központok terület feltárását is biztosítja. A Gyertya utca közzttá alakítása javasolt a jelenlegi hosszón. A fejlesztéssel az onnan kiágazó új, tervezett magánút(ak) kialakításával lesz

biztosítható az új gazdasági ingatlanok feltárása, közműkiszolgálása. Az új, tervezett feltáró magánutak is lehetnek zsákutcák, a HÉSZ a magánút hosszára vonatkozó előírásait javasolt módosítani.

Továbbá szükséges a volt Bakony Művek jelenlegi gyalogos igényeit szolgáló gyalogos kapcsolatok megtartása.

A Szajkó utcán fenn kell tartani a szabályozási terven jelölt közút kiszabályozását, mely a városi, helyközi autóbusz viszonylatok megállóhelyének közvetlenebb, könnyebb megközelítését is biztosítja. Ez a tervezett új gazdasági területek gyalogos kapcsolatainak a kiszolgálását is tudja majd szolgálni.

További közlekedési hálózatot érintő szabályozási felülvizsgálat javaslata (a településrendezési tervmódosítások során javasolt) a Lőszergyár utca déli oldalán (a módosítással érintett terület túloldalán) a HÉSZ Szabályozási tervlapja szerint javasolt közterületszabályozás (közterület szűkítés) részbeni elhagyása. Ezzel biztosítható a megmaradó, nagyobb szabályozási szélességben a Csererdő városrész kisvárosias lakóterületei és – a lakórendeltetés elhelyezését megengedő – településközpont vegyes területei felől egy intenzív, többszintes növényállománnyal kialakított elválasztó fasor telepíthetősége, amely a meglévő és az új, környezetét nem zavaró gazdasági tevékenységek céljára szolgáló területeitől egy olyan elválasztás, amely a két különböző használatból eredő konfliktusokat mérsékelni tudja. Ez a közlekedési javaslat a településrendezéshez szükséges javaslat, részletes közlekedési javaslat később olvasható.

Beépítési terv

Meglévő, kistelkes ingatlanok a Gyertya utcától nyugatra

A terület a Lőszergyári úttól észak-nyugatra helyezkedik el, telekstruktúrája a hatályos építési övezeti paraméterek szerint kialakult. Az ingatlanok a Gyertya utcáról zsákosan kialakított utakon keresztül közelíthetők meg. Az ingatlanok jelenleg jellemzően beépítetlenek, a Gyertya utca mentén, a középső tömbben egymás mellett elhelyezkedő négy ingatlanon egy-egy földszintes, csarnok jellegű épület áll.

A terület jelenleg Lk-15 építési övezetben van, a HÉSZ kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak rá, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, a szabályozási hatértékek: *szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 900 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30 %; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20 %; telek méret 25 m szélesség x 30 m mélység.*

A fejlesztési célnak megfelelően a javaslat a gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásba történő átsorolás olyan önálló építési övezetbe, ahol a gazdasági kereskedelmi-szolgáltató építési övezetek általános előírása szerint nem zavaró hatású gazdasági, igazgatási, egyéb iroda, sport, parkolóház, üzemenyagtöltő, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint egyéb közösségi szórakoztató épületek és rendeltetések helyezhetők el.

Erre a területre egy előzőleg készített telepítési tanulmánytervben szereplő, és az önkormányzat által elfogadott paraméterek alkalmazását javasoljuk egy új Gksz építési övezet létrehozásával.

Javaslat a beépítési adatok szabályozására (a jelenlegi szabályozási paraméterek összehasonlításával):

	Meglévő Lk-15 építési övezet	Javasolt Gksz-31 építési övezet:
telek legkisebb kialakítható területe:	900 m ²	900 m ²
beépítés legnagyobb mértéke:	30 %	40 %
zöldfelület legkisebb kialakítható mértéke:	20 %	20 %
épületmagasság kialakítható legnagyobb mértéke:	10,5m	5,5m

Beépítési terv: a 8675 és a 0111/22 hrsz-ú ingatlanokon

A két, egy érdekeltségben lévő ingatlan az egykori Bakony Művek gazdasági terület mögött helyezkedik el. A terület jelenleg nem hasznosított, beépítetlen, részben üzemtervezett erdők borítják. Az ingatlanok részben a Gyertya utcáról zsákosan kialakított utakon keresztül, részben (a tervezetten) a Lóportár körút felől közelíthetők meg. A terület jelenleg részben Lk-15, részben K-Okt-01 építési övezetbe, részben Ev övezetbe sorolt.

JELLENLEG:

- Lk-15 építési övezet: a HÉSZ kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak rá, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, a szabályozási hatértékek: *szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 900 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30 %; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20 %; telek méret 25 m szélesség x 30 m mélység;*
- K-Okt-01 építési övezet: beépítésre szánt, különleges – oktatási központok területre vonatkozó előírásai érvényesek, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, a szabályozási hatértékek: *szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 50000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20 %; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 60 %; telekméret 45 m szélesség x 55 m mélység; továbbá*
- Ev övezet: a HÉSZ védelmi rendeltetésű erdőterület övezetre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak rá, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, az nem beépíthető, védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

JAVASLAT: A meglévő Ev jelű védőerdő övezet megtartásával a fejlesztési célnak megfelelően a javaslat a jelenleg is beépítésre szánt területek gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásba történő átsorolás, önálló építési övezetekbe a településszerkezeti adottságok figyelembevételével, ahol a gazdasági kereskedelmi-szolgáltató építési övezetek általános előírása szerint nem zavaró hatású gazdasági, igazgatási, egyéb iroda, sport, parkolóház, üzemanyagtöltő, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint egyéb közösségi szórakoztató épületek és rendeltetések helyezhetők el.

Konkrét fejlesztési igény az **I ütemben** egy kb. 4-5 hektáros területre merült fel egy, már jelenleg is a volt Bakony Művek területén működő cég részéről. A területen 40%-os beépítéssel kb egy 13-15 ezer négyzetméteres csarnokot szeretnének felépíteni a Gksz övezeti előírásoknak megfelelő tevékenységgel. A cég jelenleg 140 fővel dolgozik a területen, ezt 60 fővel kívánják növelni, és egy műszakban dolgoznak.

Az ingatlanok beépítési paramétereit a fejlesztői célok és a településszerkezeti adottságok figyelembevételével javasolt szabályozni úgy, hogy két új építési övezetet hozunk létre.

Egyedi, a beépítésre vonatkozó szabályozási paraméter szöveges előírására a HÉSZ normaszövegében a településrendezési tervmódosításakor, a konkrét fejlesztési elképzelés megfogalmazása esetén biztosan szükség lesz. Javasoljuk szabályozni az épületek maximális magasságát, szintszámát, terjedelmét, megjelenését is. A dokumentáció végén erre részletes iránymutatás került kidolgozásra.

A koncepció legfontosabb eleme a meglévő, üzemtervezett erdő minél nagyobb területen történő megtartása, tehát a környező védőerdők felé nemcsak a meglévő Ev terület megtartása a fontos, hanem a megfelelő átmenet biztosítása érdekében egy széles sávon megtartásra javasolt a meglévő erdő a beépítésre szánt ingatlanokon belül is. Ennek jelölése mindenképpen szükséges a szabályozási tervlapokon, továbbá egyedi előírással meghatározva a pontos szabályokat, ezzel biztosítva az átmeneten túl a kialakult fásszerű növénytakarások megmaradását minél nagyobb mértékben.

A kialakítható telkek nagysága, a megengedett épületmagasság az erdő felé növekszik.

Beépítési terv A 8712 hrsz-ú ingatlan tervezett beépítése

Az ingatlan a Lőszergyári út és Gyertya utca kereszteződésének észak-keleti szegletében helyezkedik el, jelenleg egy F+2 szintes, üzemi épülettel beépített, hasznosított. Az ingatlan Lk-15 építési övezetbe sorolt, amelyre a HÉSZ kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, a szabályozási hatértékek: *szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 900 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30 %; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20 %; telek méret 25 m szélesség x 30 m mélység.*

A fejlesztési cél a környező gazdasági területek kiszolgálását biztosító olyan kereskedelmi-gazdasági övezet létrehozása, ahol a meglévő épület kedvező hasznosítása meg tud valósulni úgy, hogy a Gksz-ben jelenleg megengedett funkciók mindegyike megvalósítható legyen, ezen kívül a munkásszállás (szálláshely szolgáltatás) kialakításának lehetősége is biztosítva legyen.

A javaslat tehát a jelenlegi lakóterületből gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásba történő átsorolás, önálló építési övezetbe, ahol a gazdasági kereskedelmi-szolgáltató építési övezetek jelenlegi általános előírása szerint nem zavaró hatású gazdasági, igazgatási, egyéb iroda, sport, parkolóház, üzemanyagtöltő, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint egyéb közösségi szórakoztató épületek és rendeltetések helyezhetők el. Ezen kívül a munkásszállás funkció is megengedett.

Az ingatlan a Gksz-13 jelű építési övezettel szomszédos, azzal egy tömbben helyezkedik el, ezért a fejlesztői igény szerint javasoljuk a meglévő, jelenlegi beépített területre alkalmazott építési övezet beépítési paramétereinek az alkalmazását (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 %; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30 %; telek méret 35 m szélesség x 50 m mélység).

Egyéb, egyedi szabályozási paraméter szöveges szabályozása is szükséges a HÉSZ normaszövegében a fejlesztői szándék biztosítására, az építési övezetben munkásszállás (szálláshely szolgáltatás) is elhelyezhető legyen.

Javaslat a beépítési adatok szabályozására (a jelenlegi szabályozási paraméterek összehasonlításával):

	Meglévő Lk-15 építési övezet	Javasolt övezet: A HÉSZ-ben jelenleg is meglévő: Gksz-13 építési övezet
telek legkisebb kialakítható területe:	900 m ²	2000 m ²
beépítés legnagyobb mértéke:	30 %	40 %
zöldfelület legkisebb kialakítható mértéke:	20 %	30 %
épületmagasság kialakítható legnagyobb mértéke:	10,5 m	10,5m

Összességében megállapítható, hogy a változással a beépítési paraméterek növekednek ugyan, de a terület összterhelése, bruttó szintterülete nem növekszik, kimutathatóan csökken. Ez azért van, mert a meglévő kisvárosias lakóterületen a megengedett épületmagasság alapján jellemzően alacsonyabb szintmagassággal, várhatóan többszintes épületek építése történne. A különleges oktatási területeken már nagyobb belmagassággal, de többszinten kialakított épületek építése megengedett. Ezzel szemben a gazdasági területeken (a környezetben kialakulthoz hasonlóan) jellemzően földszintes, csarnok jellegű beépítések várhatók, amelyekben több szint csak az alapterület kisebb részén: a szociális és iroda rendeltetések részére kerül kialakításra.

Javasolt módosítások koncepciója (TSZT módosítási javaslat és településképi rendelet módosítási javaslata)

Veszprém Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) a legjelentősebb barnamezős területek közé, valamint a Barnamezős gazdaságfejlesztési beavatkozások területei közé sorolja az egykori Bakony Művek területét, az érintett ingatlanok egyrészét. Az ITS továbbá a célok között megfogalmazza a belső tartalék területek, a belső fekvésű barnamezős területek fejlesztésének előnyben részesítését. A tervezett módosítással érintett ingatlanok egy részén jelenleg is több gazdasági társaság működik.

A módosítással érintett ingatlanokon tervezett, a beépítési javaslat fejezetben részletezett környezetét nem zavaró gazdasági, valamint kereskedelmi-szolgáltató célú fejlesztési szándék megvalósítása szükségessé teszi a hatályos településrendezési eszközök módosítását. A különböző beépítésre szánt területfelhasználásokból az ingatlanokat, illetve a 8675 és a 0111/22 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt területfelhasználásba sorolt részét érinti a változás, valamint az építési övezet változás.

A Csererdő városrész északi részén, az egykori Bakony Művek ingatlanai mellett található beépítetlen, beépítésre szánt, vegyesen kisvárosias lakóterület és különleges, oktatási központok területe területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása javasolt a tervezett gazdasági jellegű fejlesztési célok elérése érdekében beépítésre szánt, gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásba és építési övezetbe. A fejlesztés nem érinti a terület északi részén kijelölt beépítésre nem szánt véderdő terület területfelhasználást, az változtatás nélkül megmarad.

A fenti gazdasági célú fejlesztés illeszkedik az ország és a város fejlesztési koncepciójának gazdaságélénkítéssel kapcsolatos programelemeivel. A javasolt módosítás által, megteremthető egy egységes gazdasági jellegű használat a Csererdő városrész északi részén, és elkerülhető a jelenlegi területfelhasználással kialakuló vegyes (kisvárosias lakó / különleges beépítésre szánt oktatási célú / gazdasági) használat kialakulása, amely a használat során konfliktust eredményezhet a különböző területfelhasználások között. A javasolt területfelhasználás módosításával új beépítésre szánt területfelhasználás nem kerül kijelölésre.

A területen különböző fejlesztői szándékok jelentkeztek, melyekben közös, hogy gazdasági célra kívánják a jövőben hasznosítani az ingatlanokat a kisvárosias lakó és a különleges beépítésre szánt oktatási célú fejlesztés helyett.

A város hatályos településrendezési eszközeiben fenti módosításokat az alábbiak szerint javasolt megvalósítani:

Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata

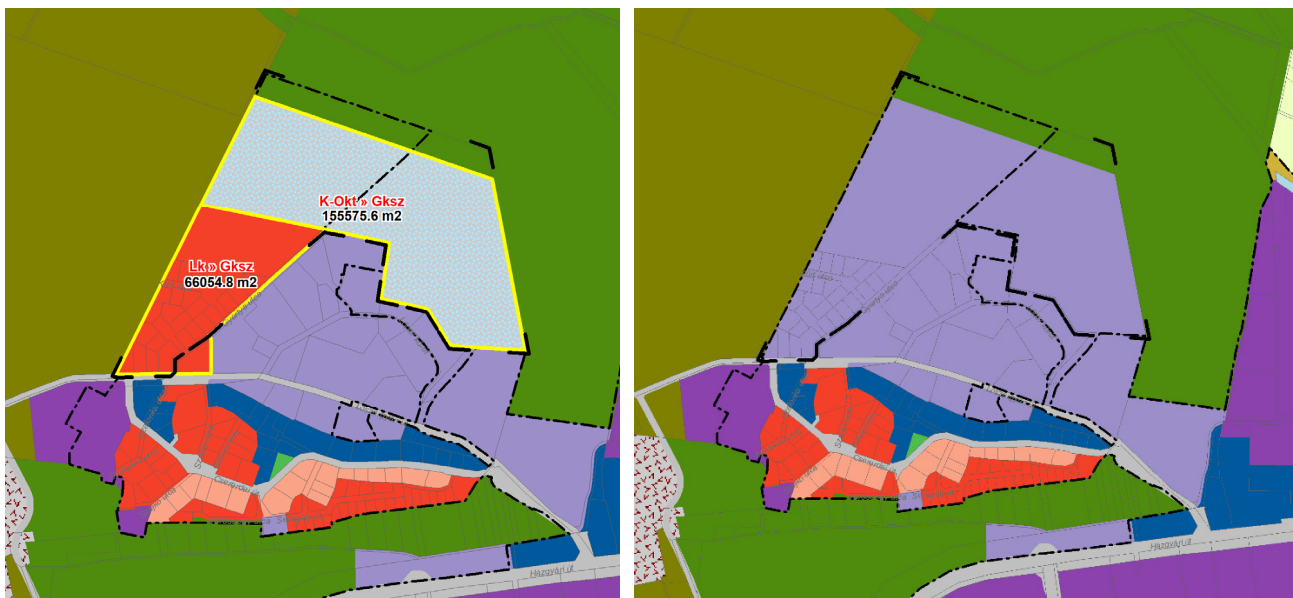
A tervezési terület jelenlegi vegyes, részben kisvárosias lakóterület, részben különleges beépítésre szánt oktatási központok terület területfelhasználásba tartozik, javasolt a környezetéhez hasonlóan gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület területfelhasználásba átsorolni. A terület északi részén marad a szomszédos Ev jelű beépítésre nem szánt erdő, védő erdő területfelhasználáshoz csatlakozó 51,5 m széles védő erdő területfelhasználás, hogy biztosítsa az átmenetet a környező erdőterületek felé.

A beépítési javaslat alapján tehát szükségessé válik a TSZT területfelhasználásának módosítása egy egységes gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásba.

Az átsorolással érintett területek:

- megszűnik 66.055m² nagyságú beépítésre szánt, Lk jelű kisvárosias lakóterület és 155.576 m² nagyságú K-Okt jelű, különleges beépítésre szánt oktatási központok terület területfelhasználás; helyette
- keletkezik 221.631 m² nagyságú beépítésre szánt, Gksz jelű, gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület területfelhasználás, ezzel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A TSZT-ben a fenti területfelhasználás változtatásokon kívül egyéb módosítás nem válik szükségessé.



TSZT – területfelhasználás módosításának javaslata

Településkép szabályozása

A fejlesztési terület és tágabb vizsgált környezete Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete alapján a településképi szempontból meghatározó területek közül jelenleg kettő kategória érinti a javasolt, új gazdasági területet a Csererdő északi részén:

- gazdasági, szolgáltató terület karakter terület, és
- védett táji, természeti és erdő terület karakter terület.

A módosításra javasolt terület jelentős része a Gyertya utcától nyugatra elhelyezkedő ingatlanokra a védett táji, természeti és erdő terület karakter terület területi- és egyedi építészeti követelmények vonatkoznak, amelyek nem határoznak meg az épületek elhelyezésére vonatkozóan telepítési, kubatúra, anyaghasználati és színezési előírásokat. Tekintettel arra, hogy ez a terület egyben a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete tervlap alapján részben tájképvédelmi terület övezete által érintett, a védett táji, természeti és erdő terület karakter terület területi- és egyedi építészeti követelményeit is javasolt továbbra is érvényesíteni azokon:

- A területen tömör kerítés nem építhető, továbbá tilos a természetes talaj- és terepszint 1,0 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása. A kerítés csak átlátható jelleggel, acél pálcás, dróthálós kivitelben létesíthető mögötte élősövény, vagy futónövény telepítéssel, legfeljebb 20 cm magas, beton, téglá, kő anyagú lábazattal,
- A területen parabolaantenna, klímaberendezés kültéri egysége látható módon nem helyezhető el.
- A területen a meglévő, a táj megjelenését, látványát zavaró hatású épületeket, építményeket növényzet telepítésével takarni kell.

Javasolható továbbá a HÉSZ módosításával párhuzamosan ezen új gazdasági területekre kiterjeszteni a gazdasági-, szolgáltató területekre vonatkozó alábbi előírásokat:

- A tornyok és toronyjellegű technológiai építmények építménymagassága kivételesen meghaladhatja az építési övezetben megengedett épületmagasságot, de helyüket, méreteiket és formájukat úgy kell meghatározni, hogy azok illeszkedjenek a környezet (a környező épületek, az utcakép, a várossziluett, a növényzet, a domborzat, a táj) adottságaihoz.
- Környezetéből kiugró, 10 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvel kell alátámasztani.

- Tömör kerítés nem létesíthető, csak átlátható, alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli kerítés létesíthető.
- Az építmények, épületek tömegformálásának, homlokzatképzésének, anyaghasználatának, részletmegoldásainak illeszkedniük kell az építési övezetben, illetőleg övezetben, tömbben, utcában, szűkebb környezetben, illetőleg tájban kialakult megoldásokhoz.
- 200 m-nél hosszabb épület csak technológiai igénnyel alátámasztva építhető.
- 50 m-nél hosszabb homlokzatokat építészeti elemekkel tagolni kell.
- Épületek 200 m²-nél nagyobb homlokzati felületeinek egyhangúságát előtétőkkel, síkból kilépő negatív, vagy pozitív tagozatokkal, anyagváltással, különböző textúrák használatával oldani kell.
- Épület tetején épületgépészeti kültéri egységek, csoportosított elrendezésben, takaró szerkezet által rejtve helyezhetők el.
- Az épületek színezésénél kerülni kell az erőteljes és harsány megoldásokat, az élénk színezés csak kisebb homlokzati felületeken, kiegészítő elemeken alkalmazható.
- A telek oldal- és hátsó telekhatárai mentén háromszintű takaró növényzetet kell telepíteni.
- A legkisebb zöldfelület kialakítása során minimális követelmény, hogy a zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére:
legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és
legalább 35 db lombhullató vagy örökzöld cserje és
a további nem burkolt felületet gyeppel vagy talajtakaró növényzet fedjen.

Tehát a településképi rendelet módosítása is szükségessé válik!

5. Műszaki (vonalas) infrastruktúrára gyakorolt hatás

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Hálózati kapcsolatok

A hatályos településrendezési eszközök szerint a városrész hálózati kapcsolatait biztosító Csererdei-Lószergyári utca (a Házgyári úttól mintegy 300 méterig Csererdei, onnan Lószergyári utca) helyi gyűjtőút, ami tervezetten folytatódik tovább keleti, majd déli irányban, a Hulladéklerakó útjához, és azon keresztül egy másik ponton is kapcsolódik a Házgyári úthoz. A szabályozási terv szerint a gyűjtőút Köu-3 övezeti besorolást, és minimum 12 méteres szabályozási szélességet kap.



Részlet a hatályos Településszerkezeti tervből, röviden TSZT-ből

A TSZT-ben ábrázolt távlati közúthálózat alapvetően a tervezett fejlesztések esetén is megfelelő. A tervezett

területhasználat esetén is, továbbra is kívánatos, hogy a területet olyan gyűjtőút tárja fel, ami több ponton, és megfelelő csomópontokkal kapcsolódik a főúthálózathoz. A hatályos TSZT a Csererdei útnál körforgalmat, a Hulladéklerakó bejáró útjánál táblás csomópontot jelöl. A távlati hálózat megvalósítását két probléma nehezíti:

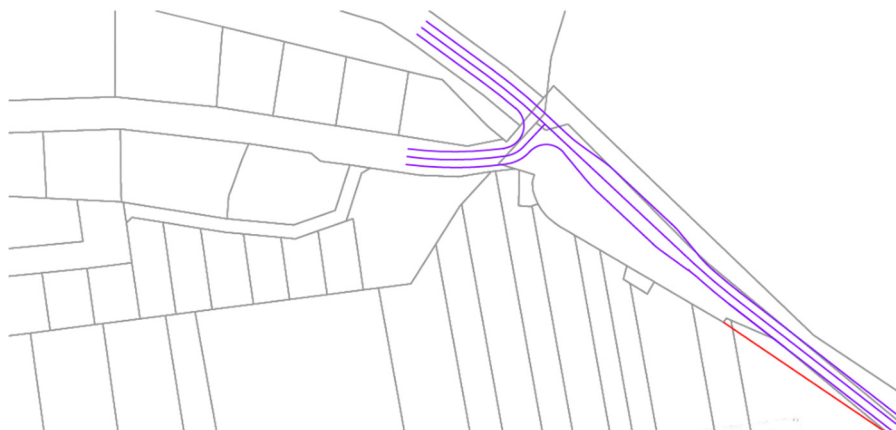
- a teljes gyűjtőúti útvonalból mintegy 600m hosszú szakasz jelenleg egyáltalán nem létezik (a Hulladéklerakó bejárata és a Lőszergyári utca között egyelőre nincs közútkapcsolat),
- a meglévő Házgyári úti csomópontok kapacitása, a Házgyári út jelentős forgalma miatt, közelíti a kapacitáshatárt. Valószínűsíthető, hogy második ütemben csomóponti fejlesztésre lesz szükség, illetve, amikor a meglévő Csererdei úti csomópont kapacitása kimerül, a gyűjtőút déli meghosszabbítása elengedhetetlenné válik.

A hatályos szabályozás a **távlati gyűjtőúti** nyomvonal teljes területét kijelöli. A gyűjtőút teljes hosszúságban történő kiépítésének feltétele a hiányzó déli útszakasz szabályozási terv szerinti területének kisajátítása, majd, útépítési tervek készítését követően, az útszakasz kiépítése.

A meglévő Csererdei-Lőszergyári utca gyűjtőúti szakaszán is feladat a jogi rendezés, mivel az út egyes szakaszai közterület jellegű, de gazdasági társaság tulajdonában lévő magánutak, tulajdonképpen csak a Házgyári úttól induló első 300 méternyi útszakasz önkormányzati tulajdonú közút (a földhivatali bejegyzés szerint). Burkolatépítésre a meglévő szakaszon is szükség van, mivel a burkolat nem egységes, és jellemzően elég rossz minőségű.

A Lőszergyári utca nyugati szakaszán a meglévő közterület szűkítése szerepel a hatályos szabályozási terven, ezt törölni javasoljuk annak érdekében, hogy a lakó- és gazdasági területek közötti elválasztás szélesebb zöldsávval legyen hangsúlyozható.

Mindenképpen átépítésre szorul a Csererdei út és a Lőszergyári út elágazása. Itt a távlati gyűjtőúti vonalvezetést hangsúlyozó, a Csererdei út alárendeltebb szerepét kifejező átalakításra van szükség. Ezzel párhuzamosan a buszmegállók is szokásos városi megálló megjelenést kaphatnak. Az átépítéshez a közlekedési terület rendelkezésre áll.



A Házgyári úti csomópontok közül a **Csererdei úti csomópontot** a tervelőzményként, 2020-ban készült közlekedési tanulmányterv (VESZPRÉM, CSERERDŐ VÁROSRÉSZ, VOLT BAKONY MŰVEK TERÜLETÉNEK FEJLESZTÉSE, KÖZLEKEDÉSI TANULMÁNY, Tervező: MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.), részletesen, forgalomszámlálással vizsgálta. A tanulmány megállapította, hogy a csomópont már jelenleg is konfliktusos, terhelt, de mivel meglévő csomópontról van szó, a jelenlegi állapot ideiglenesen eltűrhető addig, amíg a mellékirány (Csererdei-Lőszergyári utca) növekvő forgalma miatt (és a főirány forgalmának függvényében) a csomópont el nem éri a kapacitásának kimerülését.

A kapacitás kimerülését jelentő mellékirányú forgalom jelenleg ~260Ejmű/ó. Amennyiben a mellékirány forgalma

eléri ezt az értéket, mindenképpen a szolgáltatási szintet növelő átépítés válik szükségessé.

Mivel a csomóponttól mintegy 350 méterre nyugatra, a **Piramis utcánál**, a Házgyári úton körforgalmú csomópontkialakítás tervezett, a Csererdő úti csomópont fejlesztése helyett vizsgálandó, hogy a Csererdő városrész megközelítésének lehetőségét is ebből az új körforgalomból adjuk-e meg, úgy, hogy a meglévő lakóterülettől ez megfelelő távolságra, megfelelő védelemmel épülne ki. Ezt a megoldást támasztja alá az is, hogy a két csomópont közelsége miatt a Piramis utcai körforgalom létrejöttével párhuzamosan akár a Csererdei úti jelenlegi kereszteződés forgalmi kapcsolatainak a szűkítése is szükségessé válhat (pl. csak jobbra kanyarodások lennének megengedve). A Magyar Közút NZrt. elkészítette a Piramis utcai körforgalom tervét, és abba beépítette a Csererdő városrész felé vezető ág lehetőségét is. A körforgalom ebben a formában történő megépítéséhez a Házgyári út északi oldalán a hatályos szabályozási tervben szereplőket kiegészítő, új közterület-szabályozásra van szükség, a körforgalom és a Csererdei utca közötti, kb. 350m hosszú új útszakasz kiépítése, és a Csererdei-Lőszergyári útcsatlakozás átépítése érdekében. Egy ilyen formájú körforgalommal olyan kapcsolat jöhet létre, ami hosszútávon közvetlen, biztonságos, és nagykapacitású megközelítést biztosíthat a Csererdő városrésznek a főúthálózat irányából. A körforgalom és a Csererdei utca közötti útszakasz, valamint a meglévő lakóterületek között megtartható egy, a hátsó kertek zajvédelmét biztosító zöldsáv. A Csererdei-Lőszergyári jelenlegi útcsatlakozás ebben az esetben megtartható csak a ma is kiszolgált ingatlanok útkapcsolataként (nem kikötve a Házgyári útra), vagy kisíves csomóponttá válhat.



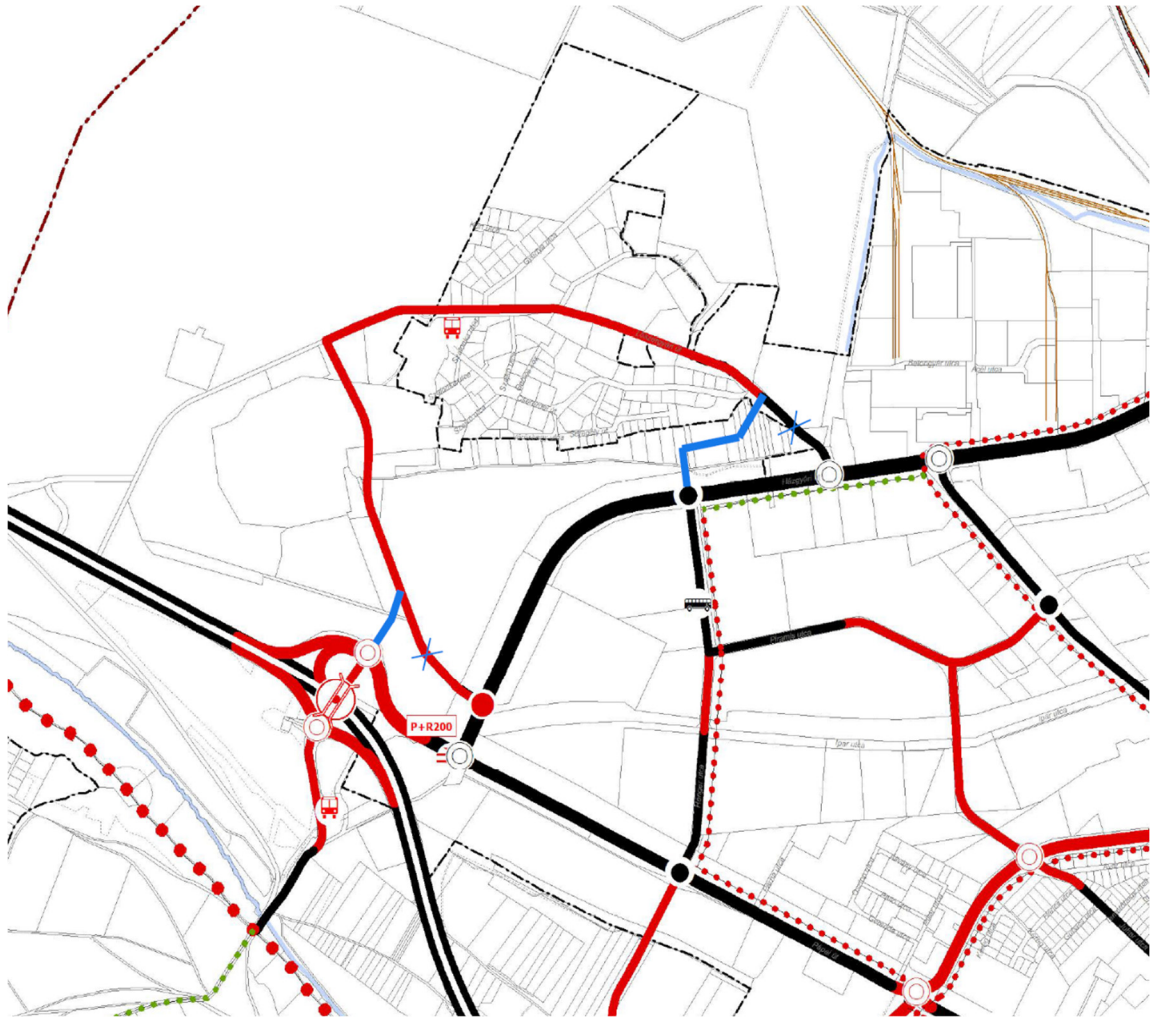
A Piramis utca MK NZrt. terve szerinti körforgalma a Csererdei ággal kiegészítve

A Csererdei úti csomópont átalakítási lehetőségeként fenntartható az a TSZT-nek és SZT-nek megfelelő megoldás is, hogy a csomópont helyben átépül körforgalommá annak ellenére, hogy közel van a tervezett Piramis utcai és Kistó utcai körforgalmú csomópontokhoz. Ez a javaslat kétségkívül hosszútávra jó kapcsolatokat eredményez, csak a pazarló útépités miatt látszik kevésbé jó megoldásnak.



A Piramis utca MK NZrt. terve szerinti körforgalma, és a hatályos SZT szerinti Csererdei úti körforgalom

A **Hulladéklerakóhoz vezető út** jelenlegi, táblával szabályozott Házgyári úti **csomópontjának** a kialakítása is felülvizsgálatra szorulhat abban az esetben, ha már nem csak a jelenlegi forgalmat kell lebonyolítani. A Házgyári út forgalma ebben a csomópontban is ugyanakkora (az OKA országos adatbank szerint), mint a Csererdei úti csomópontban, vagyis a csomópont kapacitása ugyanúgy kimerül ~ 260 Ejmű/ó mellékirányú forgalom megjelenése esetén. A helyzetet itt is bonyolítja, hogy a csomópont **csak kb. 100 méterre van a meglévő Pápai úti körforgalomtól**. Új javaslatként felmerült, hogy a Hulladéklerakó útja a közvetlen Házgyári úti csatlakozás helyett a 8sz. főút-Pápai út tervezett körforgalmába legyen bekötve. A körforgalomba ez a negyedik ág még beilleszthető lenne, az útépitési engedélyezési/kiviteli tervet, és Veszprém hatályos településrendezési eszközeit viszont ennek megfelelően kellene módosítani. A Hulladéklerakó, és a Csererdő városrész ugyanakkor ezzel az útkapcsolattal egy hosszútávú, nagyon kedvező megközelítési lehetőséget kapna. Ezt a változatot, bár távlati megoldást kínál megfontolásra javasoljuk.



TSZT szerinti úthálózat a javasolt (kék) változtatási alternatívákkal egyszerre ábrázolva

A tervezett fejlesztések forgalma

A 2020-as tanulmány elkészülte óta a Házgyári út átlagos forgalma, a 2023 évi országos forgalomszámlálási adatok szerint nagyságrendileg nem változott, 14189 Ejmű/nap, 1291Ejmű/ó, ami 65%-os kapacitáskihasználást jelent. A 2020-as forgalomszámlálás szerint a Csererdei út forgalma a Házgyári úti csomópontban 191 Ejmű/ó. Ebben az adatban benne van a már akkor működő gazdasági létesítmények forgalma is. Vagyis a csomópont kapacitása a jelenlegi adatok alapján mintegy 69 Ejmű/ó új mellékirányú forgalom megjelenése esetén (~260 Ejmű/ó összes mellékirányú forgalommal) merül ki.

A módosítással érintett terület forgalma a várható parkolási igények alapján becsülhető. Konkrét fejlesztési elképzelések nélkül ez az igény tág határok között változhat attól függően, hogy egy-egy beruházás milyen gazdasági fejlesztést valósít meg. A Gyertya utcától nyugatra lévő, kistelkes ingatlanok új Gksz-13 övezeti előírás szerint beépíthető területe kb. 8665 négyzetméter. A fejlesztési célterület 8675 és 0111/22hrs ingatlanként új Gksz-29, Gksz-30 övezeti előírása szerint a lehetséges beépítés volumene mintegy 83000 négyzetméter.

Csarnok jellegű gazdasági épületeket valószínűsítve, és az OTÉK „1 db. parkolóhely az ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 négyzetmétere után” előírása alapján, a kistelkes ingatlanok esetében kerekítve 40, a fejlesztési célterület esetében kerekítve 400 parkolóhelyre is szükség lehet. Napi egyszeres forgással ez 880 Ejmű/nap, kb. 88 Ejmű/ó forgalmat generálhat. Kb tíz százalék többlet teherforgalmat feltételezve a várható forgalom 100Ejmű/ó, **vagyis látható, hogy az új gazdasági terület teljes forgalma, a már meglévő forgalommal együtt, meghaladhatja a csomóponti kapacitás kimerülését okozó 260 Ejmű/ó forgalmat.**

Figyelem! A fenti számítás csak egy feltételezések alapján történt becslés eredménye, a tényleges forgalomnövekedés az ütemezett kiépítéstől, és a tényleges beruházásoktól, műszakszámtól, teherforgalomtól függően változhat. Vagyis minden egyes fejlesztés engedélyezése során ellenőrizni szükséges, hogy konkrétan mennyi új forgalom megjelenésére kell számítani.

Konkrét fejlesztési igényként **I ütemben** egyelőre egy 13000 négyzetméteres csarnokfejlesztése merült csak fel. Az OTÉK szerint számolva 65 személyparkoló kell (1db/200nm), 1 műszakkal + napi 3 kamionnal (kapott adatszolgáltatás) számolva 145 Ejmű/nap, 15 Ejmű/ó a várható forgalom, ami elmarad a 69 Ejmű/ó új mellékirányú forgalom határértéktől. **Vagyis egyelőre, önmagában ez a fejlesztés (a kapott adatszolgáltatás alapján) I. ütemben nem tesz szükségessé csomóponti fejlesztést a Csererdei út-Házgyári út csomópontban.** A csúcsórában ugyanakkor már ez is azt eredményezheti, hogy a Csererdei úton sorban állás lesz, a jelenleginél nehezebb lesz a kifordulás.

Belső úthálózat

A tervezési terület belső kiszolgáló úthálózata egyelőre jogilag, és kiépítettség tekintetében is elég változatos képet mutat. Az utak közterület jellegű, de gazdasági társaság tulajdonában lévő, közforgalom elől el nem zárt magánutak (a földhivatali bejegyzés szerint). Végre kell hajtani a hatályos SZT szerinti útszabályozást, hogy az utcák ténylegesen helyi kiszolgáló utcákká váljanak. Az utak telekszélessége megfelelő, jellemzően 12m, helyenként fordulókkel kiszélesedve. A burkolat szélessége és minősége szakaszonként változó, de jellemzően jobb, mint a Lőszergyári úton. A gazdasági forgalom miatt legalább 6-6,5m széles burkolat kiépítésére van szükség. A Gyertya utca elején lévő éles kanyarban a nagyobb járműveknek is megfelelő fordulási ívek biztosítása érdekében nyombóvívítésre és sebességkorlátozásra lehet szükség.

A terület északkeleti részéhez (0111/22hrs) az alaptérkép szerint, és szabályozási tervi szinten is, a keleti oldalon (tervezési területen kívülről) is indul egy közút (0111/71,73hrs). A valóságban azonban ez a széles (16m) közút egyelőre nem létezik, vagyis egyelőre a terület megközelítése ebből az irányból csak elvileg biztosított. A tényleges útkapcsolat érdekében végre kell hajtani a hatályos útszabályozást, ezt követően lehet az utat kiépíteni.

Az új telekosztással érintett északi területek megközelítése a Gyertya utcához kapcsolódó, azt folytató magánutakkal történhet. A magánutak javasolt telekszélessége 12m, az úthossz 150m alatt marad, a HÉSZ előírásainak megfelelően. A zsákutca végén szükséges fordulási lehetőséget is a magánutak biztosíthatják, így

közforgalom elől el nem zárt magánútként javasoljuk kialakítani azokat.

A közúthálózat fejlesztésének javasolt ütemezése

- A fentiek alapján a Gksz-31 övezeti átsorolást követően szükséges a Gyertya utca (8674 hrsz), a Lópor körút (8709/3, 12 hrsz, 8710/10 hrsz), a Lőszergyári út (8709/4 és 0111/26 hrsz), valamint a Gépraktár út (0111/72 hrsz) – beleértve a korábbi főkapu előtti Csererdei úti csomópontot – kiépítése Veszprém hatályos Szabályozási Tervének, és a Helyi Építési Szabályzat előírásainak (helyi gyűjtőutak KÖu-3, és helyi kiszolgáló utak Köu-4) megfelelően, továbbá az érvényben lévő közlekedési és egyéb ágazati szabványok, építési műszaki előírások szerint.
- A csomóponti kapacitást kimerítő forgalmú létesítmény megvalósulása (a Gksz-29 terület fejlesztése) előtt kiépítendő
 - o a Csererdei út bekötése a Magyar Közút NZrt által megtervezett és építési engedéllyel rendelkező Házgyári út-Piramis utca tervezett körforgalmú csomópontba,
 - o vagy a Házgyári út-Csererdei út csomópontjának fejlesztése, körforgalmi csomópont kiépítése.
- A Gksz-30 terület fejlesztése előtt kiépítésre javasolt a második irányból való megközelítés is, a hulladéklerakó feltáró út nyomvonalán kijelölt gyűjtőúti szakasz megvalósítása, továbbá ennek a szakasznak a kikötése vagy a 8sz. főút tervezett körforgalmú csomópontjába, vagy a Házgyári úti (szükséges mértékben átalakított) csomópontba. Helyi kiszolgálóút (a 0111/73 hrsz és folytatása) kiépítése is indokolt lehet.

Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési ellátását tervezetten is elsősorban a V-busz hálózat, és a helyközi járatok biztosíthatják. A jelenlegi végállomások ("Bakony Művek", "Csererdő") mindenütt széles burkolattal, kényelmes fordulási lehetőséggel rendelkeznek. Ezekről a végállomásoktól a tervezési terület mintegy 600 méterre, kb. 8 perc gyaloglásra van. A "Csererdő" végállomás gyalogos megközelíthetősége érdekében érvényt kell szerezni a hatályos SZT szerinti közútszabályozásnak, ami szerint, többek között, a Szajkó utca is közút (vagyis nem lehet a közforgalom elől lezárni).

A hatályos TSZT szerint a Lőszergyári utca nyugati végén autóbusz pályaudvar (végállomás) tervezett, ami kedvező lenne a fejlesztési terület számára is. A Lőszergyári út megfelelő kiépítésével a buszjáratok akár körjáratként közlekedhetnének a Lőszergyári és a Csererdei úton.

A fejlesztési terület 12 méteres szabályozási szélességű utcáiban van hely a megállóhelyekhez vezető gyalogos felületek, megfelelő járda számára.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Jelenleg a terület belső úthálózata iparterületi jellegű, így jellemzően nincs járda. Ha az úthálózatot új gazdasági forgalom is terhelni fogja, járdaépítésre lehet szükség. A módosítással érintett terület 12 méteres szabályozási szélességű utcáiban van hely megfelelő járda kialakítására.

Kiépített gyalog- és kerékpárút a Házgyári út déli oldalán van, és a hatályos szerkezeti terv is csak ezt a kerékpáros útvonalat tartalmazza, a területen belüli kerékpárút nem tervezett. Egyelőre azonban ehhez a kerékpáros útvonalhoz csak a forgalmas Házgyári utat keresztezve lehet eljutni, kijelölt gyalogos/kerékpáros átkelő nélkül. A Csererdei úti csomópont átépítésével ez a helyzet kedvezően változhat.

Parkolás

A parkolást, rakodást az OTÉK és a hatályos előírások szerint kell megoldani. A fejlesztési területen a telken belüli gépkocsitárolásnak nincs semmi akadálya.

A tervezési terület délnyugati része kisvárosias lakóterület besorolású, a többi terület különleges oktatási központok területe, valamint a 8675 és 0111/22 hrsz.-ú ingatlanok északi sávja védelmi erdőterület. A fejlesztéssel érintett terület természeti és művi adottságait figyelembe véve jelenleg alulhasznosított, az ipari környezet indokolja a fejlesztést, természetesen figyelembe véve a szomszédos védelmi erdőterület övezetét. A fejlesztési területet érintő erdősáv a fejlesztés során érintetlenül marad, állapotának megőrzése kiemelt feladat. A lakóterületen (Lk) és az oktatási területen (K-Okt) új területfelhasználás javasolt, gazdasági terület kerül kijelölésre. A tervezett funkcióváltás, a javasolt új beépítés közműellátására a hatályos településrendezési eszközökben előírtaknak megfelelően, valamint a terület vízminőség-védelmi terület övezetén való fekvésére tekintettel a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű ivóvízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.

Az új hasznosítási funkcióhoz szükséges teljes közműellátás megoldásán kívül, közművekkel összefüggő természeti, topográfiai, hidrogeológiai adottságokat is figyelembe kell venni.

A terület művi adottsága, hogy nyugati oldalán halad végig a MAVIR Zrt üzemeltetésében lévő oszlopokon haladó 400 kV-os villamosenergia átviteli távvezeték nyomvonala és biztonsági övezete, amely a fejlesztéssel érintett terület hasznosítását nem korlátozza, de korlátozó adottságként kell kezelni.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület a vízbázis „B”, illetve „C” hidrogeológiai védőterületen, továbbá a 9/2019 (VI. 14) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, ezért az arra vonatkozó Korm. rendeletekben meghatározott előírásokat is figyelembe kell venni.

A javasolt új beépítés teljes közműellátására várhatóan a következő közműigények prognosztizálhatók:

víz igény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		közhálózat	megújuló		megújuló	földgáz
m3/nap	m3/nap	kW	kW	kW	kW	nm3/h
87	78	3452	863	2529	632	351

A távlatra prognosztizált igények csak a terület megengedett beépítésének a teljes megvalósítását követően jelentkeznek, ezért ezek a prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, hogy az ellátás lehetőségére fel tudjanak készülni. A tényleges igénybejelentés a szolgáltatók felé csak a továbbtervezés során egy-egy beruházás megvalósításához kapcsolódóan szükséges az adott épületre, épületegyüttesre ténylegesen meghatározott igények alapján.

A közműellátáshoz szükséges közhálózati csatlakozásokat a közúthálózaton javasolt kiépíteni. A közúttal feltárt telkek közműellátása a továbbépített városi hálózatról biztosítható, a terület magánutakkal feltárt telkeinek ellátására magán hálózat kiépítése szükséges.

A terület feltárását szolgáló közút víztelenítését és közvilágítását is ki kell építeni, a magánutak víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

A közműellátáshoz szükséges közhálózati kapcsolatok tényleges kiépítésén kívül, a tápbázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítására vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületet közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásának kell kivitelezni, az adott épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben

termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

A fejlesztéssel érintett telkek közhálózatról történő vízellátása részben a Gyertya utcában haladó NÁ 110-es KPE vezetékről kiépítendő bekötéssel közvetlen megoldható, ehhez a közhálózat továbbépítése is szükséges a telek eléréséhez. A Lőpor körút felől feltárható telkek az ott haladó –bár bizonytalan nyomvonalú- vízvezetékéről láthatók el. A Lőpor körút kialakításával együtt a vízvezeték átépítési igénye is felmerülhet. Az ellátás biztonságának szempontjából a vízvezetékek körvezetékesítésével is számolni szükséges.

A továbbtervezés során a ténylegesen meghatározott igényekkel kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltatás igénybe vételére a szolgáltatóval megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás feltételeit a szolgáltató rögzítheti.

A hálózatra a tűzcsapok elhelyezéséről is gondoskodni kell. A tűzvíz ellátáshoz reálisan a közhálózatról csak korlátozott mennyiségű tűzvíz vételezési lehetőség van, ezért számolni kell, hogy a többlet tűzvíz igényt telken belüli tűzvíz tároló létesítésével kell biztosítani.

A gazdasági területhasznosítás mellett a fenntarthatóság is nagyon fontos, így a nem ivóvíz minőségű vízellátásra célszerű házi vízbeszerzést kialakítani, amelyet ma már csak engedélyezéssel lehet megvalósítani.

Vízvezetés

Szennyvízelvezetés

A topográfiai adottságai alapján a keletkező többlet szennyvizet a tervezési területről gravitációs csatornákon keresztül, a Gyertya utcában kell összegyűjteni. Onnan egy átemelő telepítésével nyomott szakaszon lehet rácsatlakozni a Gyertya utca déli szakaszán lévő 200 KG-PVC, gravitációs rendszerű gyűjtőhálózatra.

A vízellátásnál leírtakkal azonosan, a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvízmennyiségek ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltatóval további egyeztetés szükséges a befogadó szennyvíztisztító telep szabad kapacitásáról.

Csapadékvíz-elvezetés

A 27/2004 (XII.25.) KvVM rendeletben rögzítettek alapján Veszprém a felszín alatti víz szempontjából fokozottan, azon belül kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, továbbá a 9/2019 (VI. 14) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, amely a csapadékvizek kezelését és elvezetési lehetőségének megoldását alapvetően befolyásolja.

A tervezett új telekalakítással funkciót váltó lakó –és gazdasági terület javasolt új beépítésének megvalósításával, a területen a burkoltsági arány a korábbi hasznosításhoz képest növekszik, ezzel az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is meg fogja haladni a jelenlegi mértéket.

A felszín alatti vizek védelme érdekében a burkolt felületekről összegyűlő vizek közvetlen, különösen előkezelés nélkül történő talajba szikkasztását nem teszi lehetővé. A szennyezés kockázatának kitett felületekről elvezetett csapadékvizeket megfelelő előkezelést követően lehet elszikkasztani, illetve befogadóba elvezetni (a Gyertya utcában fekvő nyílt árok egy lehetséges befogadója a tisztított csapadékvíznek) a továbbtervezés során rögzítésre kerülő csapadékvíz elvezetési terv szerint, a Lőszergyári utca felé, amennyiben erre a csapadékvíz-elvezető rendszer kezelője befogadói nyilatkozatot ad. Fenti terveket a kivitelezés megkezdését megelőzően szükséges szakhatósággal engedélyeztetni.

A csapadékvíz tovább szállítási lehetőségének korlátozottsága miatt törekedni kell a helyi vízvisszatartás kialakítására. Ehhez az egyes telkeken belül helyi, házi záportároló létesítése szükséges, amelyből fékezetten és

késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni. A helyi záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről továbbhalad.

A fejlesztési területen keletkező többlet csapadékvizeket a területet feltáró közút szabályozási szélességén belül zárt csapadékvíz csatornával vagy egy illetve kétoldali nyílt burkolt árokka javasolt elvezetni (ez beruházói döntés) csatlakozva a település meglévő csapadékvíz elvezető rendszeréhez.

Zárt csapadékvíz csatorna létesítése esetén lehetőség nyílik a föld feletti terek hatékonyabb hasznosítására, járda és árnyékoló fasor kialakítására.

Villamosenergia-ellátás

A tervezett övezeti átsorolással jelentkező előzetes többlet villamosenergia igény 3452 kW-ra prognosztizálható. Az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megvalósítani.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcsigényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

A területet feltáró út közvilágítását is az útépités kapcsolt beruházásaként ki kell építeni. A magánúttal feltárt területen térvilágítással lehet a közlekedés biztonságát szolgálni. Új hálózatot építeni csak földalatti elhelyezéssel lehet.

Földgázellátás

A földgázellátás fenntartását, fejlesztési lehetőségét erősen befolyásolja a földgáz beszerzési lehetőségének nemzetközi labilitása és az áralakulás bizonytalansága.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

A fejlesztéssel érintett terület termikus energiaellátását, amennyiben egyéb megoldási lehetőség hiányában a gázellátás fejlesztése javasolt, a Lőpor körút, valamint a Gyertya utca felől biztosítható.

A várható igények kielégítéséről, annak műszaki-gazdasági feltételeiről a tényleges igénybejelentéskor nyilatkozik majd a szolgáltató.

Elektronikus hírközlés

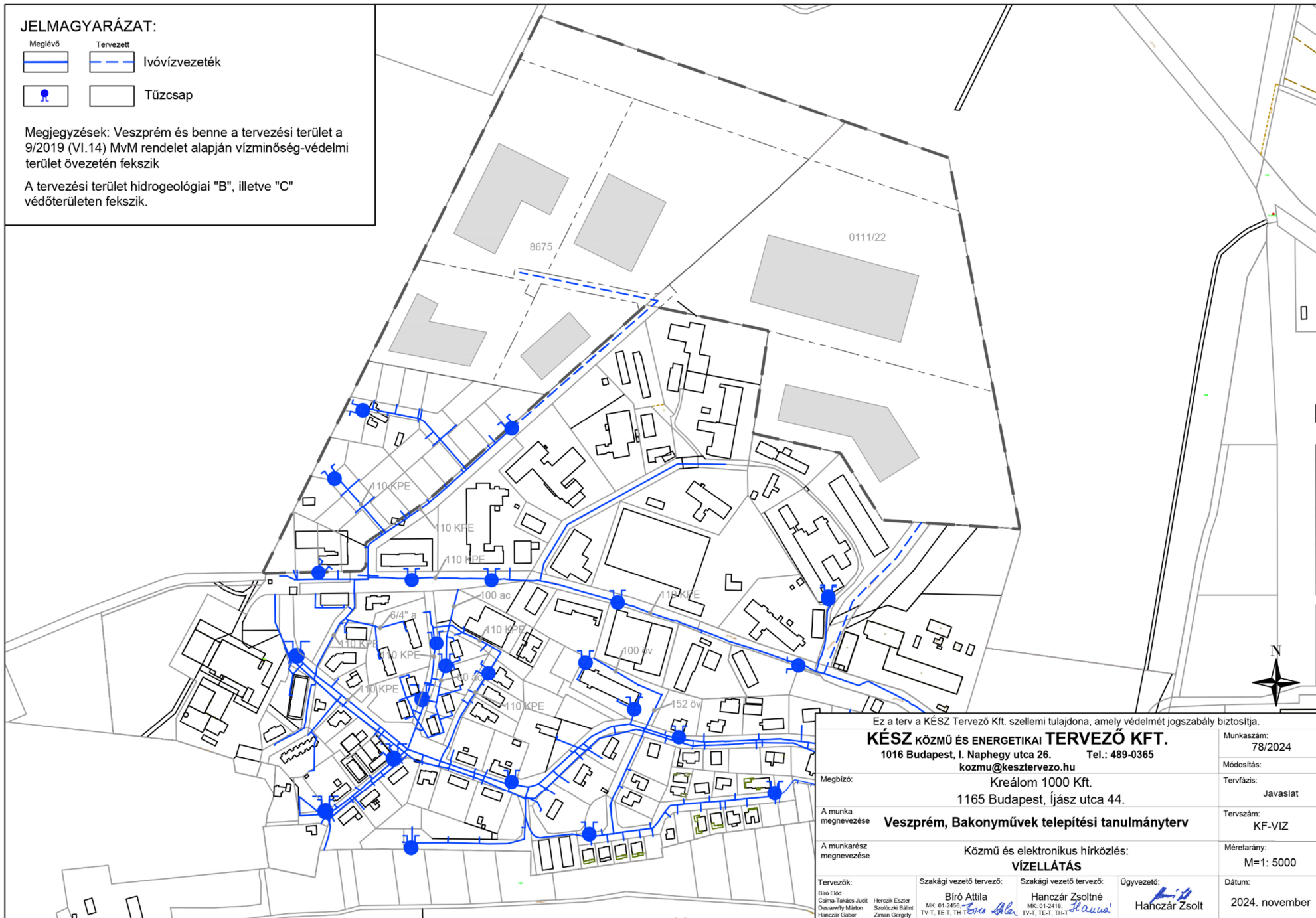
Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés csak földalatti fektetéssel javasolható.

JELMAGYARÁZAT:

Meglévő	Tervezett	Ivóvízvezeték
		Tűzcsap

Megjegyzések: Veszprém és benne a tervezési terület a 9/2019 (VI.14) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik

A tervezési terület hidrogeológiai "B", illetve "C" védőterületen fekszik.



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
 kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 78/2024

Megbízó: Kreáлом 1000 Kft.
 1165 Budapest, Ijász utca 44.

Módosítás: Javaslát

A munka megnevezése: **Veszprém, Bakonyművek telepítési tanulmányterv**

Tervszám: KF-VIZ

A munkarész megnevezése: **Közmű és elektronikus hírközlés: VÍZELLÁTÁS**

Méretarány: M=1: 5000

Tervezők:
 Bíró Flórián
 Csima-Takács Judit
 Dancsényi Márton
 Hanczár Gábor

Szakági vezető tervező:
 Bíró Attila
 MK 01-2459
 TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:
 Hanczár Zsoltné
 MK 01-2419
 TV-T, TE-T, TH-T

Ugyvezető:
 Hanczár Zsolt

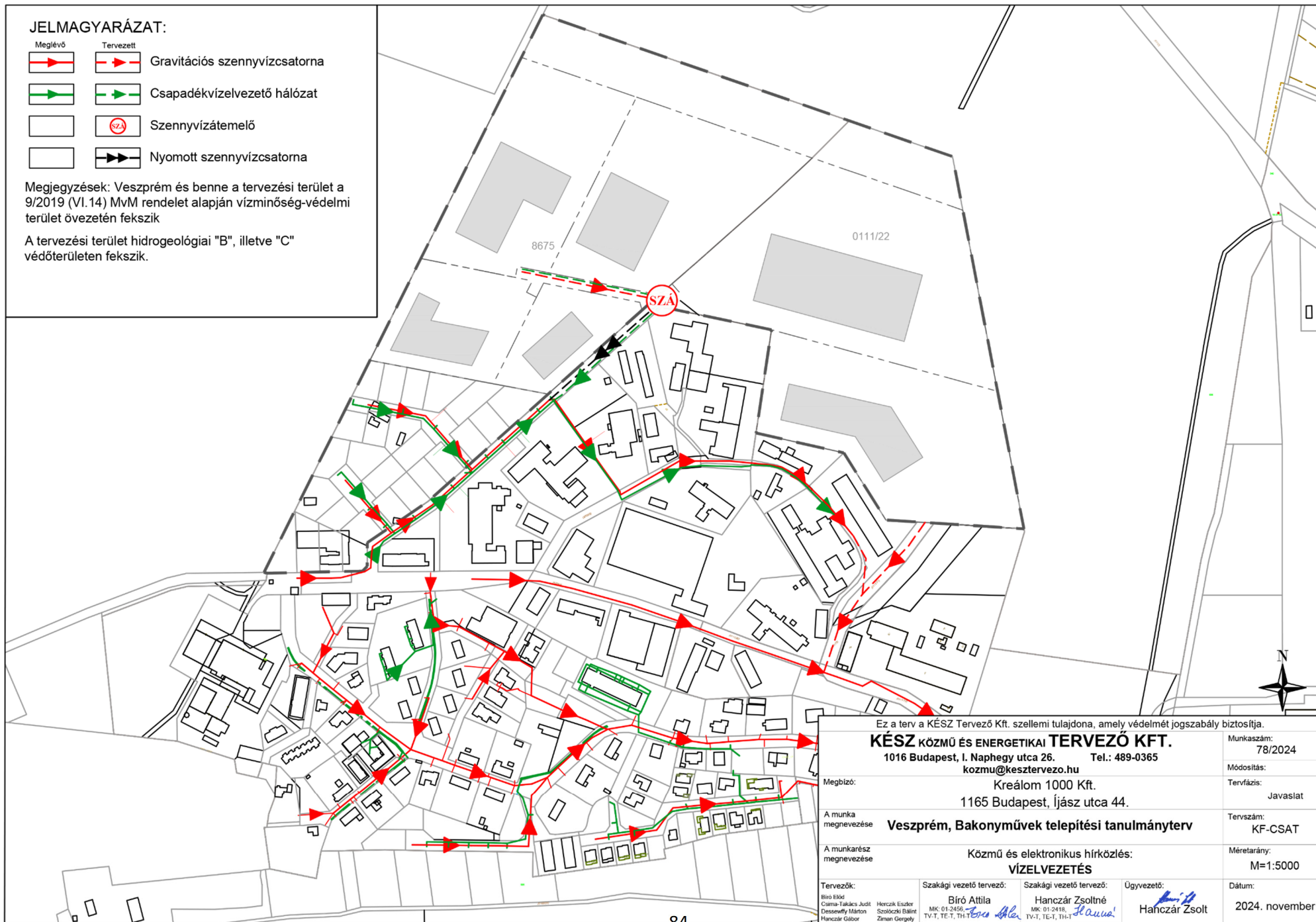
Dátum: 2024. november

JELMAGYARÁZAT:

Meglévő	Tervezett	
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Csapadékvízvezető hálózat
		Szennyvízátemelő
		Nyomott szennyvízcsatorna

Megjegyzések: Veszprém és benne a tervezési terület a 9/2019 (VI.14) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik

A tervezési terület hidrogeológiai "B", illetve "C" védőterületen fekszik.



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
 kozmu@kesztervezo.hu

Megbízó: Kreáalom 1000 Kft.
 1165 Budapest, Ijász utca 44.

A munka megnevezése: **Veszprém, Bakonyművek telepítési tanulmányterv**

A munkarész megnevezése: **Közmű és elektronikus hírközlés: VÍZELVEZETÉS**

Tervezők:

Bíró Erika
 Csoma Tünde Judit
 Dessewffy Márton
 Hanczár Gábor

Szakági vezető tervező:

Bíró Attila
 MK: 01-2456
 TV-7, TE-7, TH-7

Szakági vezető tervező:

Hanczár Zsoltné
 MK: 01-2418
 TV-7, TE-7, TH-7

Ugyvezető:

Hanczár Zsolt

Munkaszám: 78/2024

Módosítás:

Tervfázis: Javaslát







Tervszám: KF-CSAT

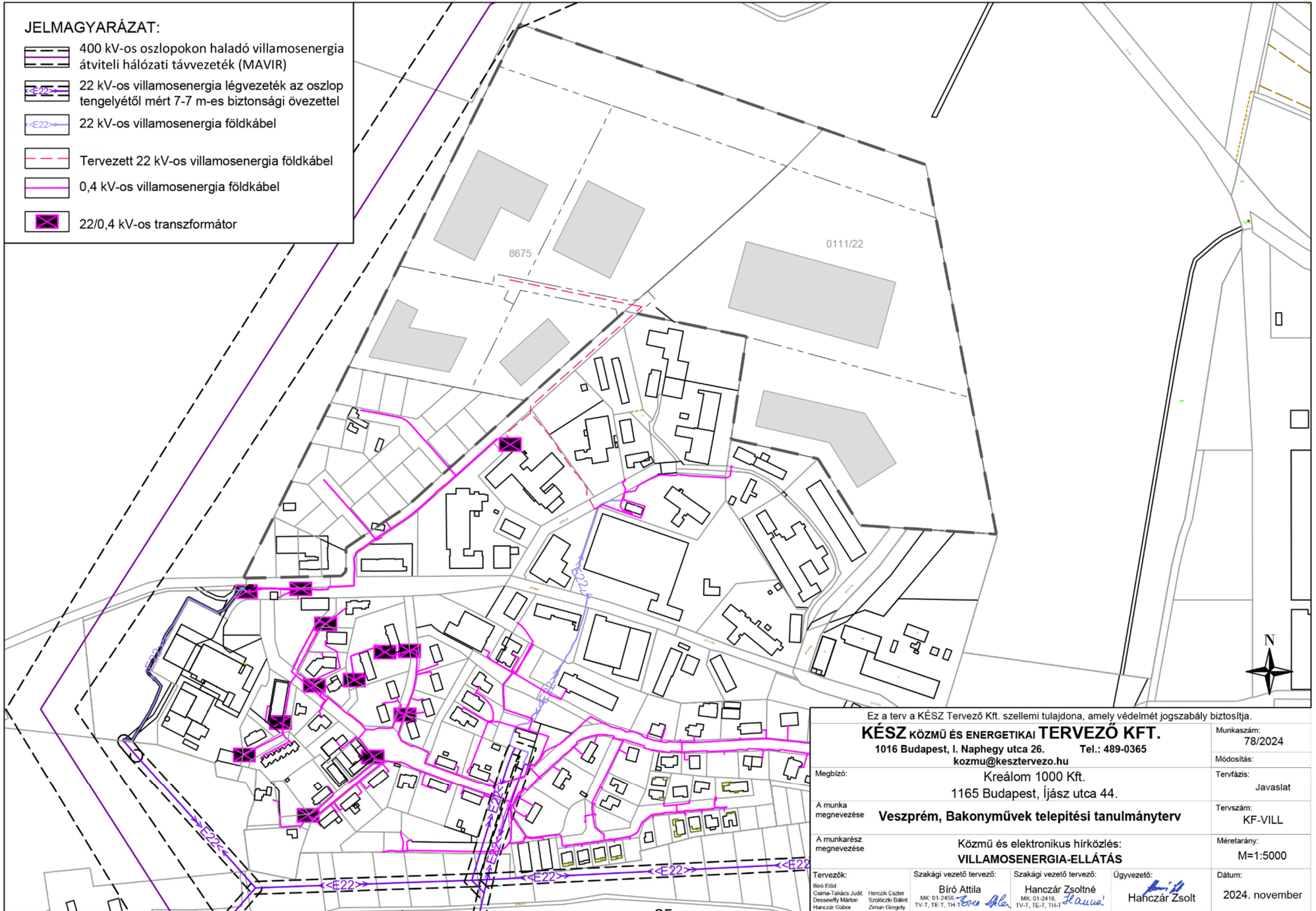
Méretarány: M=1:5000

Dátum:

2024. november

JELMAGYARÁZAT:

-  400 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia átviteli hálózati távvezeték (MAVIR)
-  22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
-  22 kV-os villamosenergia földkábel
-  Tervezett 22 kV-os villamosenergia földkábel
-  0,4 kV-os villamosenergia földkábel
-  22/0,4 kV-os transzformátor



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
 kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 78/2024
 Módosítás:
 Tervfázis: Javasiat

Megbízó: Kreálom 1000 Kft.
 1165 Budapest, Íjász utca 44.

A munka megnevezése: **Veszprém, Bakonyművek telepítési tanulmányterv**

Tervszám: KF-VILL

A munkarész megnevezése: **Közmű és elektronikus hírközlés: VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS**

Méretarány: M=1:5000

Tervezők:
 Bíró Erika
 Csoma-Takács Judit
 Desevffy Márton
 Hanczár Gábor





Szakági vezető tervező:
 Bíró Attila
 MK: 01.2459
 TV-T, TE-T, TH-T

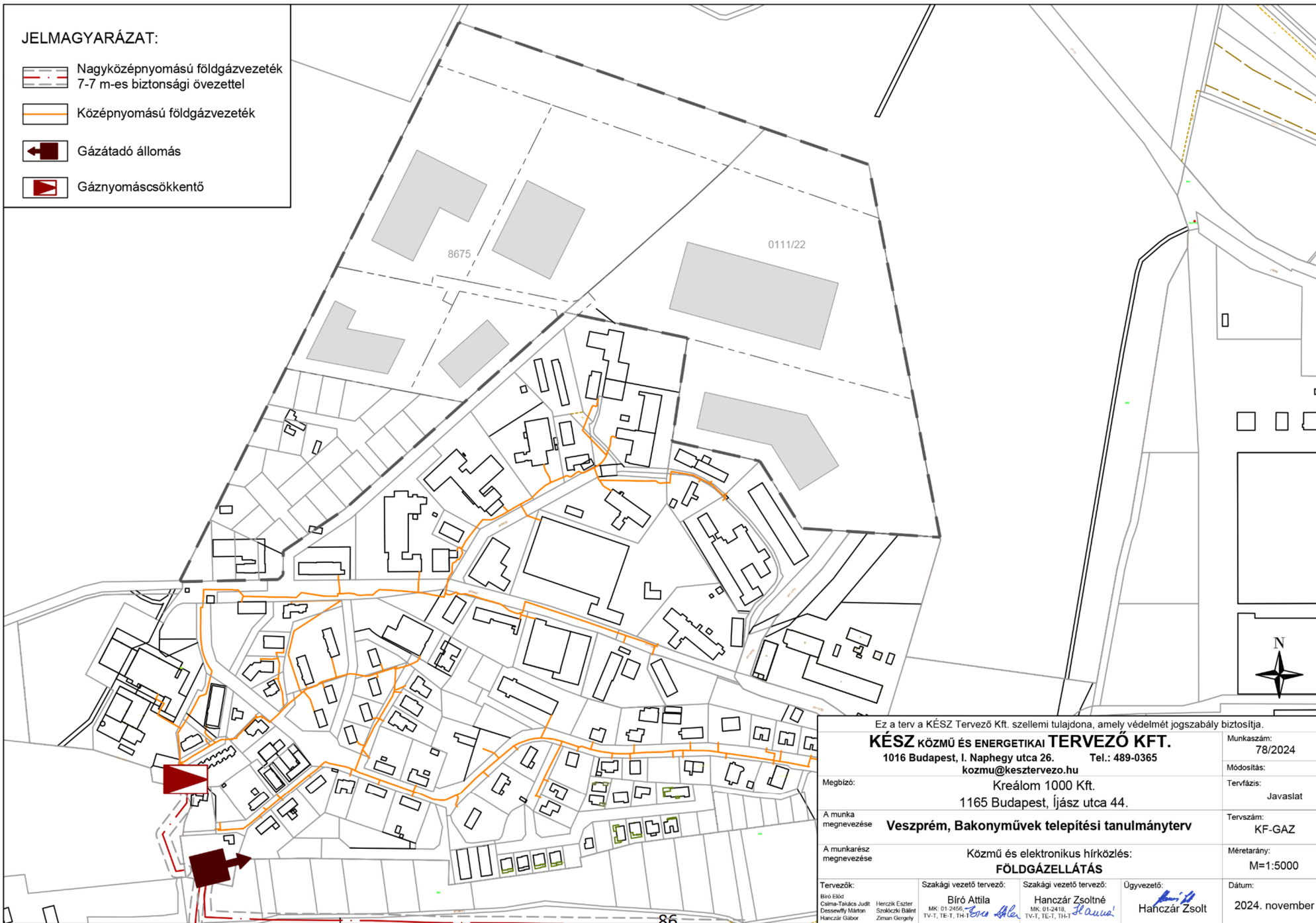
Szakági vezető tervező:
 Hanczár Zsoltné
 MK: 01.2416
 TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:
 Hanczár Zsolt

Dátum: 2024. november

JELMAGYARÁZAT:

-  Nagyközépnomású földgázvezeték
7-7 m-es biztonsági övezettel
-  Középnomású földgázvezeték
-  Gázátadó állomás
-  Gáznyomáscsökkentő



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Megbízó: **Kreálom 1000 Kft.**
1165 Budapest, Ijász utca 44.

A munka megnevezése: **Veszprém, Bakonyművek telepítési tanulmányterv**

A munkarész megnevezése: **Közmű és elektronikus hírközlés:
FÖLDGÁZELLÁTÁS**

Tervezők:
Bíró Eszter
Csanis-Takács Judit
Desszevily Márton
Hanczár Gábor

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK: 01-2456
TV-1, TE-1, TH-1

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418
TV-1, TE-1, TH-1

Ügyvezető:
Hanczár Zsolt

Munkaszám: **78/2024**
Módosítás:
Tervfázis: **Javaslat**

Tervszám: **KF-GAZ**

Méretarány: **M=1:5000**

Dátum: **2024. november**

ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A fejlesztés az 8675 és a 0111/22 hrsz.-ú ingatlanok Ev jelű védőerdő övezettel érintett ingatlanrészeit nem érinti, ezek övezeti besorolása nem változik, továbbra is be nem építhető, védelmi rendeltetésű erdők létesítésére és fenntartására szolgáló területek maradnak.

A gazdasági terület szélein javaslatunk szerint a zöldfelületként fenntartandó 15-50-70 m-es területsávban a meglévő molyhostölgyes erdő megtartása kötelező. A gazdasági területen az épületek és közlekedési felületeken kívül fennmaradó zöldfelületeken a meglévő erdő fái lehetőség szerint megtartandók.

A földrészetek újonnan kialakításra kerülő zöldfelületként fenntartott részein háromszintes növényállomány, a kiszolgáló utak mentén fasor telepítendő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs-körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott útsorfákból (HÉSZ). A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (7) pontja szerint tíz gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell, melyet minden megkezdett 6 darab parkolóhely után 1 darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával.

A háromszintes növényzet telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevétele, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása a legfőbb szempont. A fák és cserjék kiválasztásánál a helyben honos, lombos fák részesítendőek előnyben az idegenhonos fajokkal szemben.

A biológiai sokféleség a gyepek helyett helyben honos lágyszárúakból kialakított vadvirágos rétekkel, változatos összetételű díszcserje-kiültetésekkel és biodiverz évelőágyakkal, valamint élő vízfelületekkel, esőkertekkel biztosítható.

A fejlesztési területen a biológiailag aktív zöldfelületek mérete növelhető az épületek tetején kialakított extenzív zöldtetőkkel is, melyek napelemekkel is kombinálhatóak.

A csapadékvíz 80%-át természetes vízkezelő megoldásokkal helyben kell tartani és elszikkasztani. Természetes vízkezelő megoldások a tározók, tavak, nádasok és mesterséges vizes élőhelyek, szikkasztók, esőkertek, zöldtetők valamint a vízáteresztő burkolatok.

A zöldfelületek funkcionális-esztétikai kialakításának megtervezése, az épületek tájbaillesztése tájépítészeti terv alapján javasolt.

KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

Az új gazdasági terület megközelíthetőségének tervezése során kiemelt szempont volt, hogy a fejlesztési területek közlekedése a meglévő lakóterületektől elkülönülten valósuljon meg, ezáltal az új tevékenységekhez kapcsolódó, várhatóan megnövekedő közlekedésből származó környezeti (levegő-, zaj-, rezgés-) terhelés is csökkenthető legyen. A Lőszergyári út déli oldalán a szabályozási vonal törlésével és a jelenlegi közterület szélességének megtartásával az új gazdasági területek és a meglévő településközpont vegyes területek között intenzív, többszintes növényállományú zöldfelület kialakítására nyílik lehetőség, mely a vizuális- esztétikai elválasztást, valamint területhasználatok közötti lehetséges konfliktusok és környezeti ártalmak elkerülését szolgálja.

A leendő gazdasági kereskedelmi-szolgáltató építési övezetekben nem zavaró hatású gazdasági, igazgatási, egyéb iroda, sport, parkolóház, üzemanyagtöltő, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint egyéb közösségi szórakoztató épületek és rendeltetések elhelyezésére nyílik lehetőség, mely által a területen zajvédelmi szempontból új védendő funkciójú helyiségek alakíthatók ki. Az épületek tervezésekor a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek betartandók, amennyiben szükséges, passzív akusztikai védelem alkalmazása javasolt. Az épületek védendő helyiségeinek zajterhelési határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 4. melléklete tartalmazza. Az épületek tervezésébe zajvédelmi szakértő bevonása javasolt.

A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTTr szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra tervezésekor az érzékeny karsztos kőzet védelemére különös hangsúlyt kell fektetni. Az ingatlanok vízbázisvédelmi érintettsége

kapcsán a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak. A létesítmények tervezésekor kiemelt figyelmet kell fordítani a szennyvizek megfelelő tisztítására és elhelyezésére; a szennyezett csapadékvíz felszín alatti vizekbe történő bevezetése csak megfelelő tisztítás után lehetséges. A vizsgált területtel határos egykori Bakony Művek területén az üzemi tevékenységből következően kiterjedt talaj-, talajvíz- és karsztvízszennyezés van nyilvántartásban. A szennyezés a kármentesítés következtében jelentősen csökkent, mindemellett a tervezési területen a talaj és felszín alatti vizek előzetes szakértői vizsgálata, majd a későbbiekben rendszeres monitorozása is indokolt és javasolt.

A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása

A 8675 és a 0111/22 hrsz.- ú ingatlanok „különleges oktatási központok” (K-Okt-01) építési övezetbe tartozó telekrészei a módosítás során kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerülnek átsorolásra, mely által a beépítés megengedett mértéke 20%-ról 40%-ra nő, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%-ról 30%-ra csökken. A „különleges oktatási központok” övezetében megengedhető négyszintes épületek helyett viszont nagyrészt egyszintes, alapvetően gazdasági rendeltetésű épületek létesítése a szintterület-intenzitás csökkenését jelenti.

A tervezéssel érintett ingatlanok „kisvárosias lakóterület” (Lk-15) övezetbe tartozó telekrészei szintén kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerülnek, ahol a beépítés megengedett mértéke 30%-ról 40%-ra nő. Valamint a 8672 hrsz.-ú ingatlan szintén kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerülnek átsorolásra, ahol a beépítés megengedett mértéke szintén 30%-ról 40%-ra nő. A zöldfelület legkisebb mértéke 20%-ról 30%-ra nő.

A vizsgált ingatlanok területén ex lege védett természeti értékről nincs adat, a telkek nem részei a Natura 2000 hálózatnak, az OTRT övezetei közül azonban az országos ökológiai hálózat puffertérületével és az országos tájképvédelmi terület övezetével érintettek. A 8675 és a 0111/22 hrsz.- ú ingatlanok területén az Országos Erdőállomány-adattárban, Veszprém, 61-es számmal nyilvántartott üzemtervezett erdőtag található. Az ingatlanok területén gazdasági épületek és az azokhoz tartozó infrastruktúra kialakítása tervezett. Ezen új funkciók kialakítása az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában lévő erdő igénybevételét vonja maga után,

A jó természeti állapotú molyhos tölgyes bokorerdőben és a területen található értékes gyepeken, illetve a kisebb vizes élőhelyen több védett növény és állatfaj előfordulásáról vannak adatok. E mellett természetes vízfakadások is előfordulhatnak a területen. Az erdő kivágása mindenképpen élőhelyvesztést jelent az ott élő társulások számára, még ha az értékes élővilág egy kis része foltokként fennmarad, vagy áttelepítéssel megmenthető.

A beruházás kapcsán a jelenlegi beállt vegetációjú molyhos tölgyeserdő a telekhatárokon 15-70-50 m-es sávban fennmarad, az ingatlanok többi részén azonban az erdőt a különböző gazdasági és egyéb épületek, valamint burkolt felületek között pázsittal dísznövényekkel beültetett zöldfelületek váltják majd fel. A területen élő madárfajok egy része az újonnan kialakításra kerülő zöldfelületeken is megtalálja majd életfeltételeit, míg egyes érzékenyebb fajok számára az új környezet nem biztos, hogy alkalmas lesz a megtelepedésre.

Az erdőterületeket érintő tervezett módosítás és az ez által lehetővé váló beruházás az erdőt és annak élővilágát negatívan befolyásolják, mely kedvezőtlen hatások kimutatását és azok kivédésére tett javaslatokat a külön dokumentumként, a szabályozási tervmódosításhoz készülő környezeti értékelés fogja részletezni.

6. Szabályozási koncepció Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási tervlap módosítási javaslata

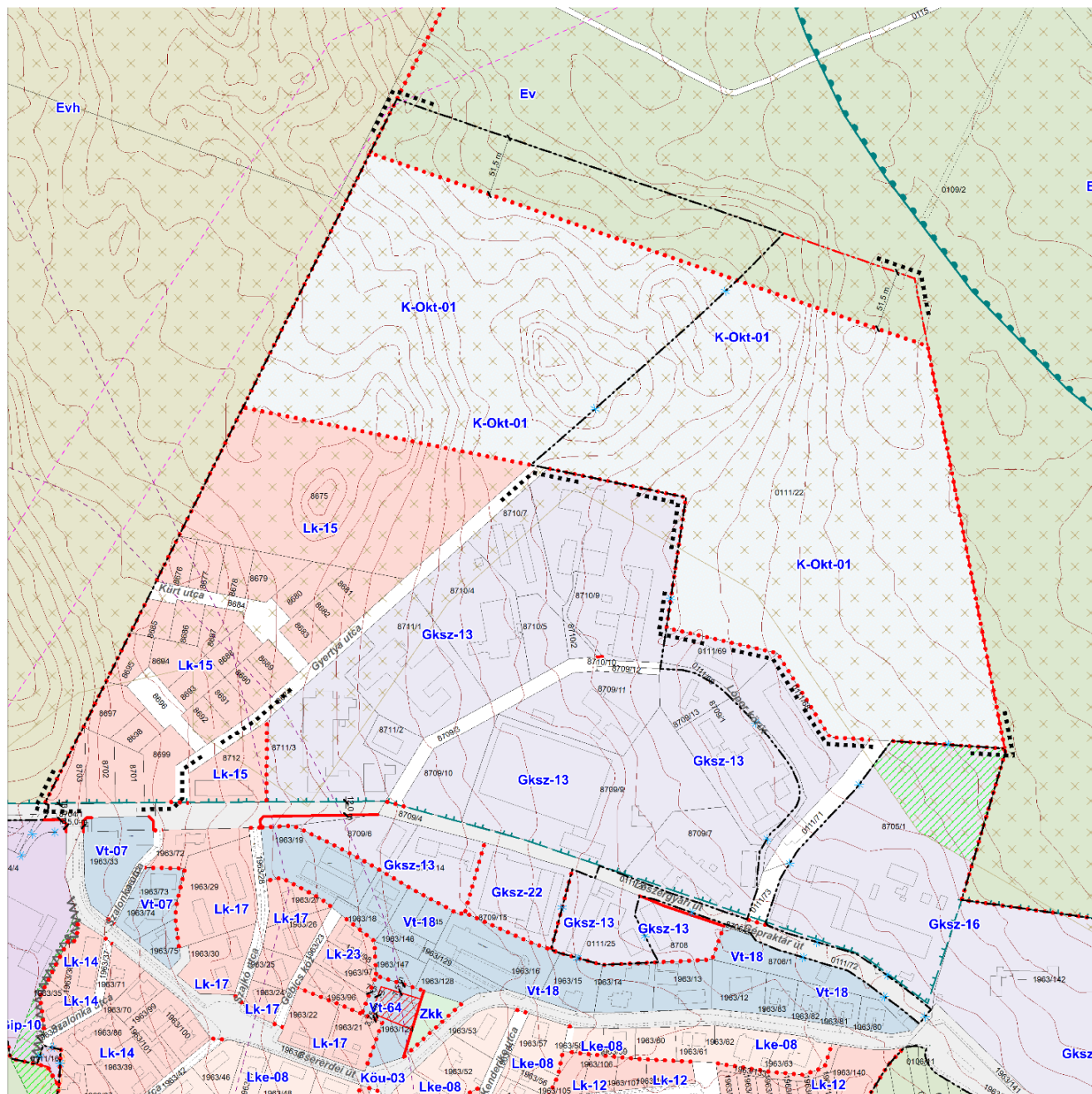
A TSZT területfelhasználásában bekövetkező változás lekövetése szükséges, amely érinti a HÉSZ normaszövegét, a HÉSZ 1. melléklete szerinti belterületi és a külterületi Szabályozási tervlapokat, valamint a 2. melléklet szerinti beépítési paraméter táblázatot is.

A Csererdő városrész északi részén javasolt új gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területek szabályozásának javaslata az építési övezetek meghatározása, meglévő, és új övezet alkalmazásával.

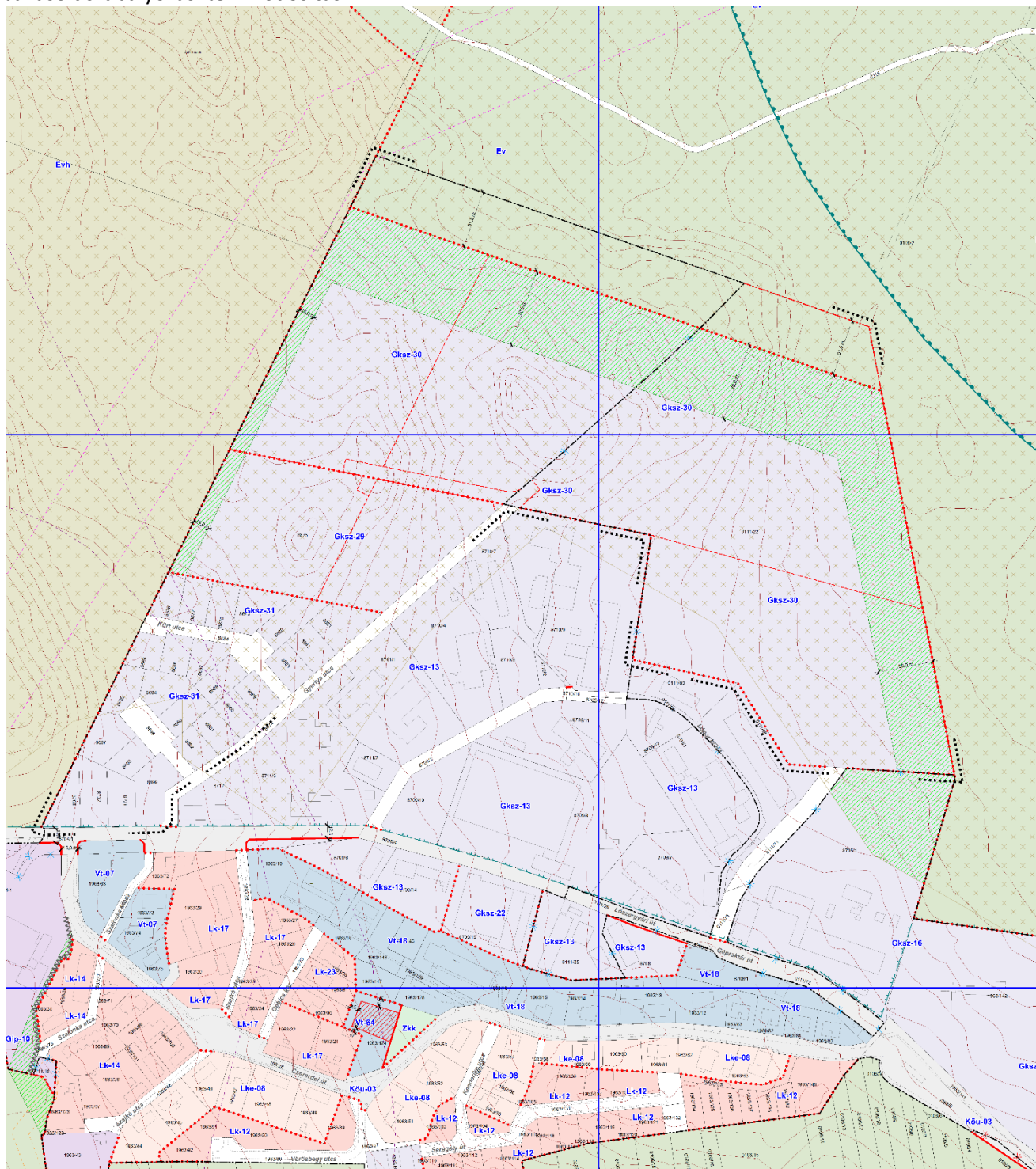
A terület északi részén a szomszédos Ev jelű beépítésre nem szánt erdő, védő erdő területfelhasználáshoz csatlakozó 51,5 m széles védőerdő területfelhasználás változatlanul megmarad, azt a módosítás nem érinti.

A fejlesztői igények figyelembevételével, tekintettel a beépítési javaslat szerinti kialakításra, a részben kialakult telekstruktúrára, a beépítés tervezett paramétereire részben használható a szomszédos volt Bakony Művek területének Gksz építési övezete, részben új építési övezetek képzése szükséges.

Jelenleg hatályos szabályozási terv részlete:



Javasolt szabályozási tervmódosítás:



A HÉSZ 1. melléklete 7. táblázata szerinti Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) meglévő és javasolt beépítési paramétereit:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Gksz-13 Meglévő	SZ	2000	40	10,5	30	35	50
Gksz-29	SZ	8000	40	12,5	30	-	-
Gksz-30	SZ	30000	40	14,0	30	-	-
Gksz-31	SZ	900	40	5,5	20		

További HÉSZ módosítási javaslatok:

- A 8712 hrsz-ú ingatlanra a Gksz-13 építési övezet előírásait kiegészítve megengedni (OTÉK felmentéssel) a munkásszálló létesítését.
- A Gksz- 29 és Gksz- 30 építési övezetekben egyedi előírásokat szükséges megfogalmazni: szabályozni kell az épületek maximális magasságát, szintszámát, terjedelmét, és megjelenését is.
- Az építési övezetben az épület alapterület legalább 75%-án csak egyszintes (földszintes) kialakítás lehetséges.
- A HÉSZ a magánút hosszára vonatkozó előírásait javasolt módosítani.

A szabályozási tervlapon szükséges módosítások:

- Az új, és meglévő Gksz-29 és Gksz-30 jelű építési övezetek jeleinek feltüntetése, az övezethatárok jelölésével, a telekhatárok és magánutak határai csak irányadó jelleggel kerül meghatározásra.
- A környező erdőterületek felé telek zöldfelületként fenntartandó része elemmel jelölni a megtartandó erdőket, mint a telek zöldfelülete.
- A meglévő lakóterületek felé a megfelelő védelem biztosítása érdekében a Lőszergyári út déli oldalán tervezett szabályozás törlésével a jelenlegi közterületszélesség megtartása, fasor(ok) és intenzív többszintes növényállomány telepítésének érdekében.

Településrendezési szerződésben vagy a helyi építési szabályzatban javasoljuk rögzíteni:

A közlekedési feltételeket:

- A szabályozási terv szerint javasolt módon jogilag is közüttá kell tenni az alábbi hrsz-ú ingatlanokat.
0111/26, 0111/71, 0111/72, 0111/73, 1963/141, 8674 ,8694 ,8696 ,8704/1 ,8706/2 ,8709/3, 8709/4
- A szabályozási terv szerint javasolt módon jogilag is közüttá, részben magánúttá kell tenni:
8710/10
- Hulladékhoz vezető gyűjtőúti szakaszt közüttá kell tenni, a szabályozási terv szerint javasolt módon

0104/5, 0100, 0102

-A Lőszergyári út burkolatát fel kell újítani

-A csomópontok átalakítása megegyezés szerint. Ütemezetten javasoljuk előírni a kiépítést, bármely megoldás került kiválasztásra. Javasolt a tevékenység korlátozása, pl. nagy teherforgalmat vonzó logisztikai létesítmény tiltása a területen. Azt, hogy mikor kerüljön sor a fejlesztésre az ide települő létesítmények forgalmi adatai szerint javasolt eldönteni, ez meghatározható pl. Ekmű/ó „mértékegységben.”.

-Előfordulhat igény járda építésre, ez is megegyezés szerint

-A magánutak közötti alakítása.

Közművekre vonatkozóan:

-Teljes közműellátás kiépítésének megoldása

-A magánút közötti alakítása során az út alatt haladó elosztó hálózat átadása

-A feltáró úthálózat teljes szakaszán a csapadékvíz elvezetés megoldása

Zöldfelületi, környezetvédelmi terület:

-Az üzemtervezett erdők megszüntetéséhez a fák pótlására is szükség lesz, javasoljuk ezt a volt hulladékhasznosító területén biztosítani, ahol a településszerkezeti tervben erdő van jelölve, ám fizikailag nincs erdő a területen.

-A szabályozási terven a telekhatárok mentén húzódó zöldfelületként fenntartandó sávban az eredeti erdő megtartandó.

-Az 1000 m² nél nagyobb épületek tetőfelületének legalább 30 %-a extenzív zöldtetőként alakítandó ki.

-A területen csak talaj- és felszín alatti vizekre nem ártalmas anyagok kültéri használata megengedett.

-A parkolók felületéről a csapadékvíz csak olajfogó szűrőberendezéseken keresztül szikkasztható el.

-A parkolók felületéről összegyűjtött csapadékvíz csak olajfogó szűrő- és tisztító berendezéseken keresztülvezetve szikkasztható el.

-A csapadékvíz 80%-át természetes vízkezelő megoldásokkal helyben kell tartani és elszikasztani. Fogalommagyarázatba: Természetes vízkezelő megoldások: a tározók, tavak, nádasok és mesterséges vizes élőhelyek, szikkasztók, esőkertek, zöldtetők és a vízáteresztő burkolatok.

-A zajvédelmi szempontból védendő helyiségek nyílászáróit passzív akusztikai védelemmel kell ellátni.

-A földrészlet és a hozzá kapcsolódó közterület szabad, be nem épített részének zöldfelületi kialakítása, valamint a terület tájbaillesztése céljából tájépítészeti terv készítését javasoljuk. Fogalommagyarázat: Tájépítészeti terv- a földrészlet és a hozzá kapcsolódó közterület szabad, be nem épített részének komplex rendezését és kialakítását ábrázoló, szaktervező jogosultsággal rendelkező tervező által készített tájépítészeti koncepció, engedélyezési vagy kiviteli tervdokumentáció

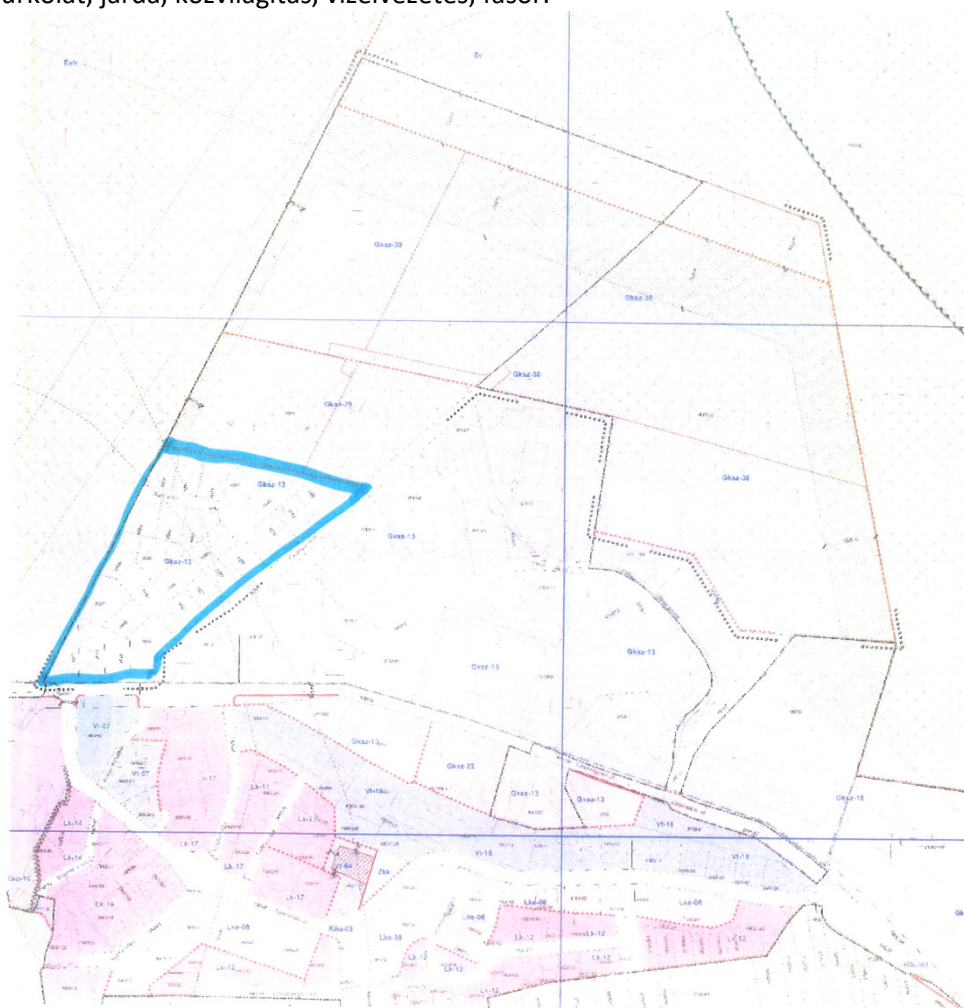
Melléklet -Városüzemeltetési Iroda véleménye

A 2024. 11. 14-én tartott egyeztetésen bemutatott „Veszprém, Csererdő 8676-8703, 8712, 8675 és a 0111/22 hrsz-ú ingatlanokat érintő telepítési tanulmánytervben” szereplő szükségszerűnek ítélt infrastrukturális elemeket az alábbiak szerint tartjuk szükségesnek prioritálni:

- ütem: A településrendezési szerződést követően, a javaslat szerinti Gksz-13 -ra átsorolt terület felhasználással egyidőben**

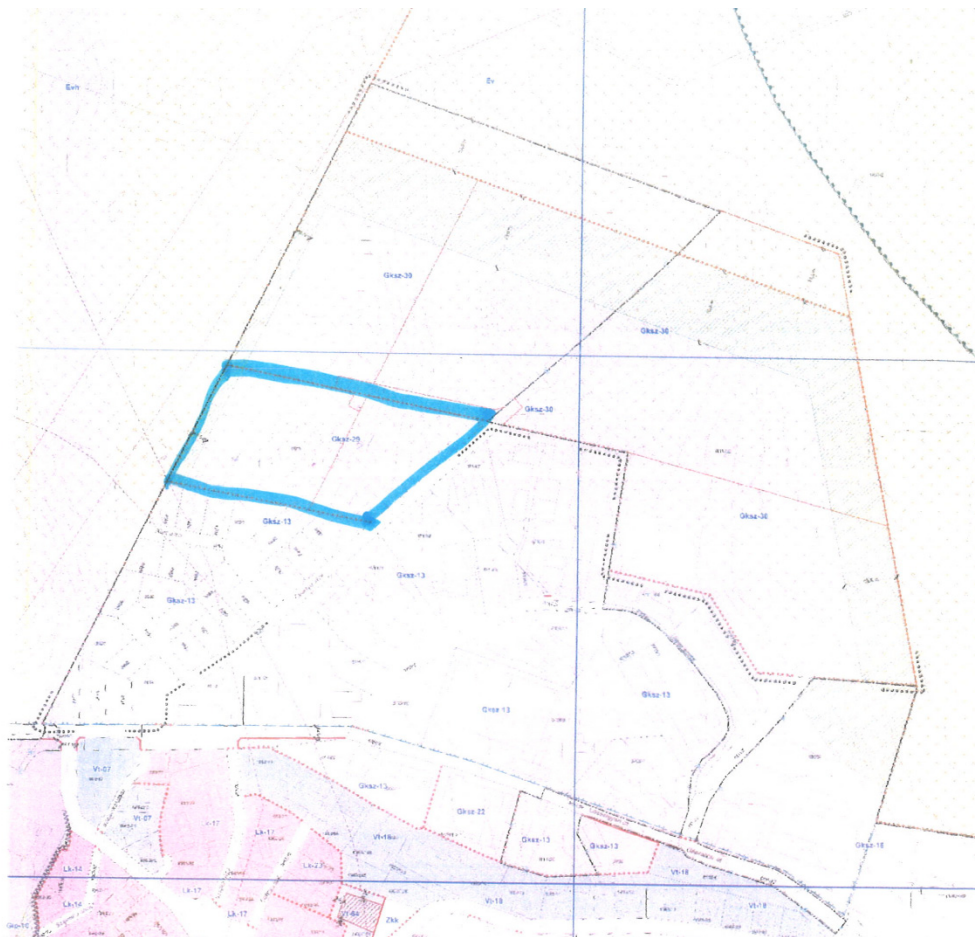
(jelen telepítési tanulmánytervben Gksz-31 övezetű területen)

Belső úthálózat és közművek fejlesztése. A Gyertya utca (8674 hrsz.), a Lőpor körút 8709/3, /66, /110 hrsz), a Lőszergyári út (8709/ és 8709/26 hrsz) valamint a Gépraktár út (0111/72 hrsz) beleértve a korábbi főkapu előtti Csererdei úticsomópontot kiépítése az érvényben lévő közlekedési és egyéb ágazati szabványoknak, építési műszaki előírásoknak megfelelően a Veszprém Szabályozási tevében és a Helyi építési szabályzatnak megfelelően helyi gyűjtőutak területe (KÖu-3), helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu-4) közművek, útburkolat, járda, közvilágítás, vízvezetés, fasor.



1. ütem: A tervlapon bejelölt Gksz-29 terület fejlesztése előtt kiépítendő

A Csererdei út bekötése a Magyar Közút Zrt által megtervezett és építési engedéllyel rendelkező a Házgyári út-Piramis utca tervezett körforgalmú csomópontjába, vagy a Házgyári út – Csererdei út csomópontjának fejlesztése, körforgalomi csomópont kiépítése



2. ütem: A tervlapon bejelölt Gksz-30 terület fejlesztése előtt kiépítendő

Második irányból való megközelítést szolgáló gyűjtőút kiépítése és kikötés a hulladéklerakó feltáró út nyomvonalán a 8. sz. út tervezett csomópontjára, vagy a Házgyári útra, új csomóponttal együtt. A gyűjtőút „beépítésre nem szánt” területén kívül a gyalogjárda, a közvilágítás kiépítése nem elvárás.

