

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

módosítása

az alábbi területre vonatkozóan:

Veszprém, Jutasi út 2358/24, 2358/25, 2358/26
hrsz.-ú (volt Veszprém 2358/9 hrsz.) ingatlanokat
érintően

Jóváhagyásra készített dokumentáció

2025. március 25.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása

az alábbi területre vonatkozóan:

Veszprém, Jutasi út 2358/24, 2358/25, 2358/26
hrsz.-ú (volt Veszprém 2358/9 hrsz.) ingatlanokat
érintően

VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábián Sára

okl. tájépítész mérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251
SZ-009/2021

KÖZLEKEDÉS



Heckenast Judit

okl. közlekedésmérnök

Tkö. MMK 01-5295

Tervező:

Kreáalom 1000 Kft.

1165. Budapest, Íjász utca 44.

Tel.: +36 20 536 91 09

E-mail: krealom1000@gmail.com

Tartalom

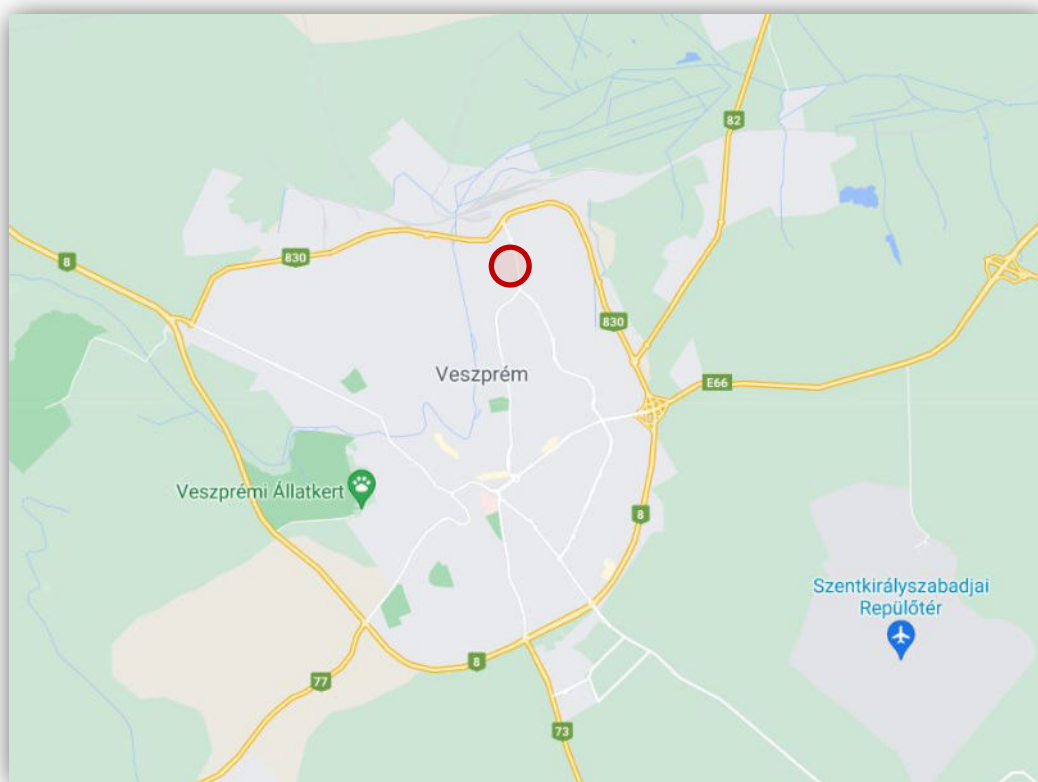
1. Előzmények, a módosítás készítésének célja	5
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS	8
2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK	8
2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések	8
2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv	8
2.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:	10
2.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve	12
2.2. Településfejlesztési Konceptió és hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	18
2.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	19
2.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)	19
2.3.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)	23
2.3.3. Településképi rendelet (Tkr.)	27
3. EGYÉB VIZSGÁLATOK	29
3.1. Tulajdon- és telekvizsgálat	29
3.2. Jelenlegi használatok vizsgálata	30
3.3. Az ingatlanok jelenlegi és építési övezet szerinti minimális telekméret vizsgálata	31
3.4. Az ingatlanok építési övezet szerinti beépítés módjának vizsgálata	33
3.5. Az ingatlanok jelenlegi és építési övezet szerinti beépítettség vizsgálata	33
3.6. Az ingatlanok építési övezet szerinti minimális zöldfelületének vizsgálata	34
3.7. Az épületek funkcióvizsgálata	35
3.8. Az épületek szintszám és övezet szerinti épületmagasságának vizsgálata	35
3.9. Az épített örökség védelmének vizsgálata	36
4. Zöldfelületi, természetvédelmi és környezetvédelmi vizsgálat	36
4.1. Természeti adottságok	36
4.2. Tájéztetés	37
4.3. Zöldfelületi vizsgálat	37
4.4. Táj- és természetvédelmi vizsgálat	38
4.5. Üzemtervezett erdők vizsgálata	38
4.6. Környezetvédelmi vizsgálat	39
Alapkőzet, talaj	39
Felszíni és felszín alatti vizek	39
Levegőtisztaság	40
Zaj- és rezgésterhelés	40
Hulladékkezelés	40
Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	40
4.7. Közlekedési vizsgálat	41
Hálózati kapcsolatok, közúthálózat	41
Jelenlegi forgalmi állapot	42
Közösségi közlekedés	44
Kerékpáros és gyalogos forgalom	44
Parkolás	44
4.8. Közművizsgálat	45
Víziközművek vizsgálata	45
Vízellátás, tűzivízellátás	45
Szennyvízelvezetés	45
Csapadékvízvezetés és kezelés	46
Elektromos ellátás vizsgálata	46
Gázellátás vizsgálata	46
HM közművek	46
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	47

5.	VÁROSRENDÉZÉSI JAVASLAT	47
5.1.	A módosítás célja.....	47
5.1.1.	Beépítési javaslat.....	47
5.1.2.	A szabályozás módosításának koncepciója.....	50
5.2.	Jóváhagyandó munkarészek módosítási javaslata.....	52
5.2.1.	Településszerkezeti Terv módosítása	52
5.2.2.	A HÉSZ és Szabályozási Terv módosításának javaslata.....	52
	A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata:	52
	A szabályozási tervlap(ok) módosítási javaslata:	53
5.2.3.	Településképi rendelet módosítási javaslata.....	53
5.3.	Biológiai aktivitásérték visszapótlása	53
5.4.	Területrendezési terveknek való megfelelés	54
6.	Zöldfelület-rendezési, táj- és természet-, valamint környezetvédelmi javaslat	54
6.1.	Táj- és természetvédelmi-, zöldfelület-rendezési javaslat.....	54
6.2.	Környezetvédelmi javaslat.....	55
7.	Közlekedési javaslat.....	56
	Hálózati kapcsolatok, közúthálózat	56
	Forgalmi előrebecslés	58
	Közösségi közlekedés.....	59
	Kerékpáros és gyalogos forgalom.....	59
	Parkolás.....	60
8.	Közművesítési javaslat.....	60
	Viziközmű fejlesztési javaslat	60
	Vízellátás, tűzivízellátás	60
	Szennyvízelvezetés	60
	Csapadékvízvezetés és kezelés	60
	Elektromos ellátás fejlesztési javaslat	61
	Energiaellátás fejlesztési javaslat	62
	MH közművek fejlesztési javaslat.....	62
	J Ó V Á H A G Y A N D Ó M U N K A R É S Z	63
	M e l l é k l e t e k	67
	1.sz. melléklet Határozat	67
	2.sz. melléklet Főépítési feljegyzés	68
	3.sz. melléklet Részleges környezeti vizsgálat és értékelés	70

1. Előzmények, a módosítás készítésének célja

A Veszprém, Jutasi út 2358/24, 2358/26 hrsz.-ú (volt 2358/9 hrsz.) ingatlanok Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete szerint kisvárosias lakóterület (Lk-54) építési övezetben van. A 2358/25 hrsz.-ú ingatlan, a szabályozásnak megfelelően leválasztásra került, övezeti besorolása Köu-02 közlekedési terület.

A területen a tulajdonosok lakóparki és a városrész szolgáltatási színvonalát növelő és igényeit kielégítő beépítést szeretnének megvalósítani. A jelenlegi beépítés megengedi a lakófunkció elhelyezését (Lk-54), azonban a telkenként elhelyezhető nyolc lakás előírása korlátok közé szorítja azt, ennek megváltoztatása céljából kérelmezték a tulajdonosok a hatályos településrendezési eszközök módosítását.



A tervezett módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért jelen módosítás esetében a biológiai aktivitásérték szintentartását igazolni nem szükséges.

Tulajdonosok a Jutasi út 2358/24 és 2358/26 hrsz.-ú (volt 2358/9 hrsz.) ingatlanok beépítéséhez Telepítési Tanulmánytervet is készítettek, a fejlesztési célok szerint a 2358/26 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa többlakásos lakóépületek és üzletek kialakításával, a 2358/24 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a telken meglévő épület emeletráépítésével kívánja fejleszteni a területet.

Veszprém MJV Önkormányzat a Tulajdonosokkal Településrendezési Szerződést kötött a Telepítési Tanulmányterv szerinti fejlesztési javaslat megvalósításához szükséges helyi építési jogszabály módosításról, az alábbi vállalásokkal:

” Az Önkormányzat vállalja, hogy előkészíti a településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 2358/24, 2358/25, 2358/26 hrsz.-ú ingatlanok olyan övezeti besorolást kapjanak – javasolt Vt településközponti terület –, mely lehetővé teszi

- a Veszprém 2358/24 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő épület emelet ráépítésével közel 30 lakás és/vagy szálláshely kialakítását;
- a Veszprém 2358/26 hrsz.-ú ingatlanon többlakásos lakóépület és üzlet kialakítását. Az ingatlanon 5 db hasonló tömegű fszt+4, megközelítőleg 240 db lakást is magába foglaló épület kerülne kialakításra, a földszinten üzletekkel. A kialakítandó épületek tömege a környező, meglévő épületek tömegéhez illeszkedne. A parkoló felületek kb.80%-a terepszint alatt lenne megoldva.
- a fejlesztés érdekében a beépítési százalék 20%-ról 35%-ra nőne, és a kialakítandó zöldfelület 60%-ról 50%-ra csökkenne a 12,5 m-es épületmagasság változatlan hagyása mellett.

”

A jelen módosítási dokumentáció az elfogadott Telepítési Tanulmányterv és a Településrendezési Szerződésben az Önkormányzat által vállaltak szerinti tartalommal készült el, valamint a fejlesztők kérésére utólagosan beépítésre került a dokumentációba annak lehetősége is, hogy kisebb telkes variáció is megvalósítható legyen.

A településrendezési terv módosítása érinti a Helyi Építés Szabályzatot, valamint a Szabályozási Tervlapot.

A módosítással érintett terület, határozat, főépítési feljegyzés, eljárás

Az érintett terület Veszprém északi részén, a város egyik főközlekedési útja, a Jutasi út mellett található. Szomszédságában állami tulajdonú, Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő, honvédelmi célra hasznosított területek vannak.

A 2358/24, 2358/26 hrsz. ingatlanok területfelhasználása „kisvárosias terület” övezeti előírása Lk-54 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 1200 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 60%; kialakítható telekméret 25x30 m).

Az ingatlant út szabályozás is érinti, amely részben kialakításra került a telekalakítás során. A 2358/25 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználása „közlekedési területek”, övezete Országos I. és II. rendű főutak, valamint belterületi főutak területe KÖu-2.

A módosítással lehetővé válik, a tulajdonosok által kezdeményezett, intenzívebb kisvárosias léptékű fejlesztések megvalósítása az ingatlanokon a településképbbe illesztve.

A változtatási igényről előzetesen döntött Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése (Kgy.), és 215/2023.(VI.29.) határozatával támogatta azt (lásd: 1. melléklet). A főépítési feljegyzést az elkészítendő munkarészekről a 2. melléklet tartalmazza.

A településrendezési tervek módosítására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 68. §-a szerint egyszerűsített egyeztetési eljárás alapján kerülhet sor.

A Közgyűlési döntés alapján – az egyes tervek, illetve programok **környezeti vizsgálatáról** szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém, Jutasi út 2358/9 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor megállapította, hogy a 4. § (2) bekezdése szerinti eljárást az E-TÉR felületen kívül elektronikus úton le kell folytatni. A Közgyűlési döntésben foglaltaknak megfelelően a tárgyi módosítást érintően Veszprém MJV Polgármesteri Hivatala az érintetteket előzetesen megkereste a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban.

Az eljárás során a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, a BFKH Népegészségügyi Főosztálya, az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya továbbá a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Székesfehérvár, a Nemzeti Népegészségügyi Központ és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztálya, a Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatósága, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztálya Növény- és Talajvédelmi Osztálya, a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya, az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, az Állami Főépítési Irodája, az Agrárügyi Főosztálya Erdészeti Osztálya, a Földhivatali Osztály és a Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya nem tartotta szükségesnek környezeti értékelés elkészítését a megkeresés szerinti ingatlanokat érintő településrendezési eszköz módosításának eljárásában.

Az előzetes szakhatósági megkeresések során a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztálya – tekintettel arra, hogy a terület egy része érinti a Veszprém Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védőterületének „A” és „B” védőzónáit, illetve egésze a Veszprém összesített ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületének „C” védőzónáján található –, a tervezett beruházás hatásait a felszíni és felszín alatti vizekre vonatkozóan jelentősnek tartotta, ezért környezeti vizsgálat lefolytatását javasolta.

A részleges környezeti vizsgálat és értékelés dokumentációt a 3.sz. melléklet tartalmazza. (Schultz és Fiai Bt. 2024.február)



Digitális alaptérkép légifotóval a módosítással érintett területről

2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

Jelen településrendezési tervmódosítások

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

az alábbiak szerint összhangban vannak.

2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

Az MOTrT 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap (továbbiakban: OTrT.) az érintett ingatlan területét a települési térség kategóriába sorolja.

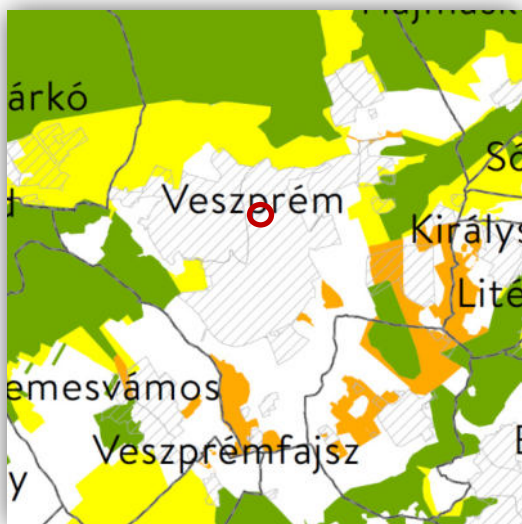


Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

A tervezési terület a VMTrT szerint települési térség, valamint a város településrendezési eszközei beépítésre szánt területként jelölik, így nem vonatkoznak rá a MOTrT új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályai.

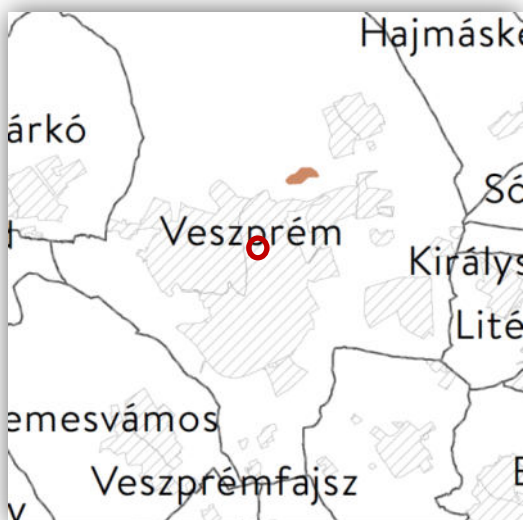
A MOTrT 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat puffertérületének övezeti tervlapja.

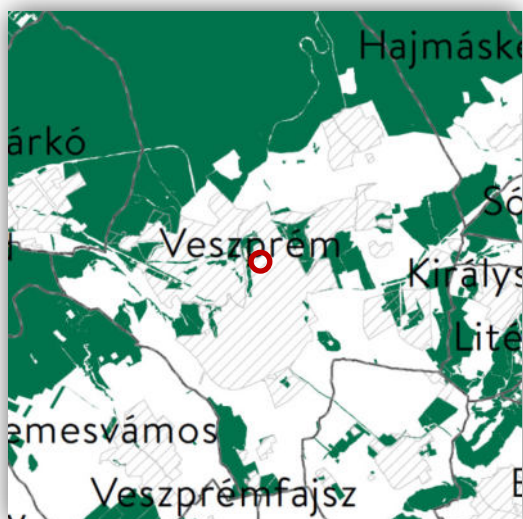
A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti egyik övezet sem.

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffertérületének övezete



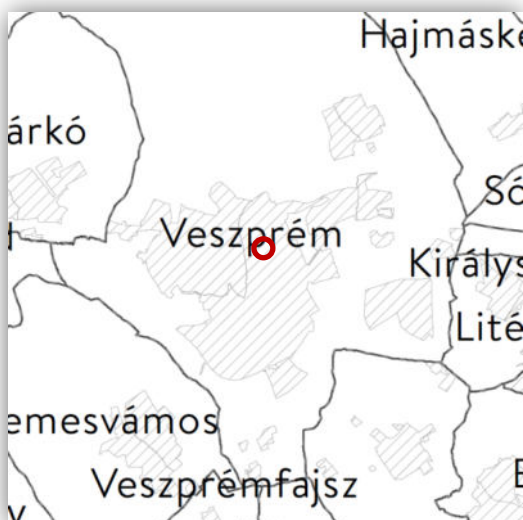
3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési terület a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.



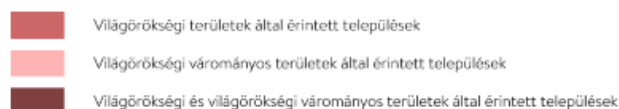
3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.

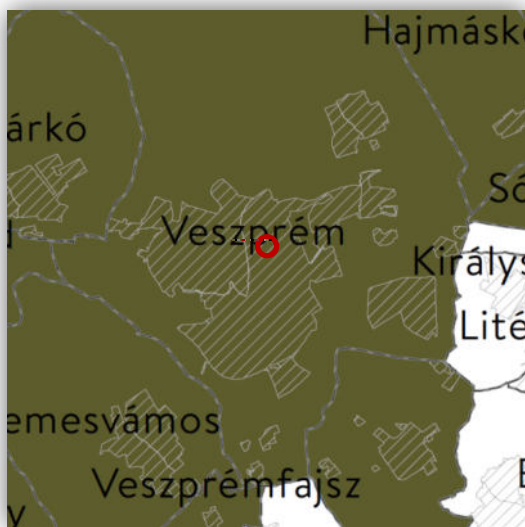
A tervlap alapján a tervezési terület az erdők övezetével nem érintett.



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

A tervlap alapján a tervezési terület a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintett.





Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

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

A tervlap alapján a tervezési terület a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett.

A *honvédelmi és katonai célú terület övezete*: az MOTrT-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 találhatók.

Az MOTrT 32.§ értelmében a honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt területet a településrendezési eszközökben

- a következő pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

A fenti területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

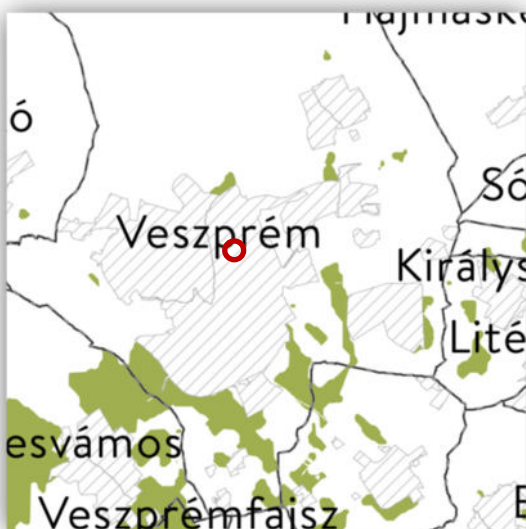
2.1.2.A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti a jó termőhelyi adottságú szántók övezete.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.

 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti a tájképvédelmi terület övezete.

 Tájképvédelmi terület övezete



 Vízminőség-védelmi terület övezete

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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.

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

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



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti a nagyvízi meder övezete.

 Nagyvízi meder övezete



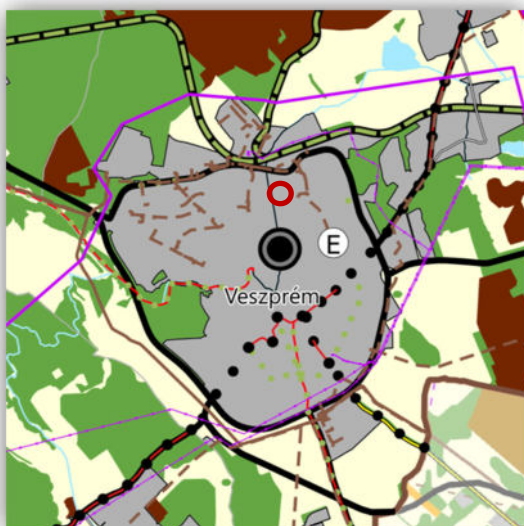
6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti a VTT-tározók övezete.

 VTT-tározók övezete

2.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve

Veszprém Megye Területrendezési Tervét (továbbiakban: VMTrT) Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével került jóváhagyásra.



2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlanok települési térségbe tartoznak. A VMTrT a települési térségre, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a MOTrT és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Települési térség




A VMTrT 3. mellékletét képző övezeti tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:

3/1. melléklet:

*Ökológiai hálózat magterületének övezete;
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete;
Ökológiai hálózat puffterületének övezete.*

A tervezési területet nem érinti az Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, puffterületének övezete.





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

3/2. melléklet:

*Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete;
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete.*

A tervezési területet nem érinti, északi részén részben határos a Jó termőhelyi adottságú szántók övezetével.





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

3/3. melléklet:

*Erdők övezete;
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*

A tervezési területet nem érinti sem az erdők övezete, sem az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.



-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3/4. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete.

A tervezési területet nem érinti a tájképvédelmi terület övezete.

 Tájképvédelmi terület övezete

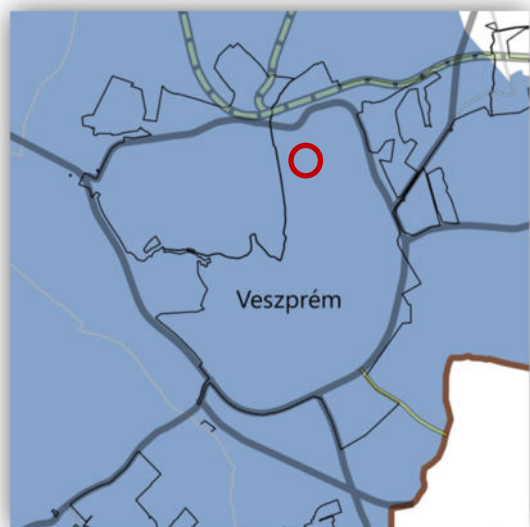


3/5. melléklet: Világörökségi és világörökség várományos területek övezete.

A tervezési területet nem érinti a Világörökségi és világörökség várományos területek övezete.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete


 világörökségi várományos területek által érintett telepü

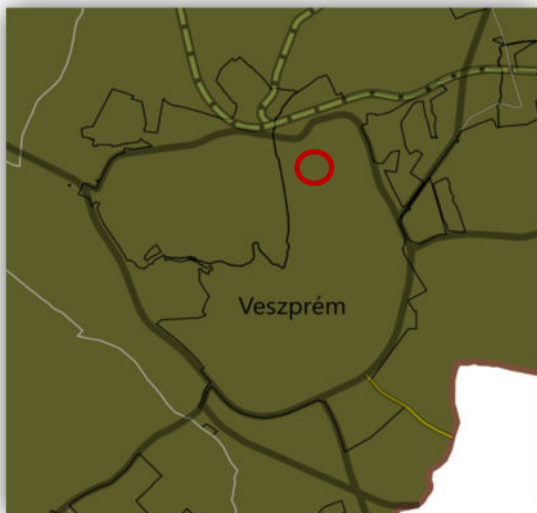


3/6. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete.

A tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

A VMTTr a tájképvédelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a MOTTr és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Vízminőség-védelmi terület övezete



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

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

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

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

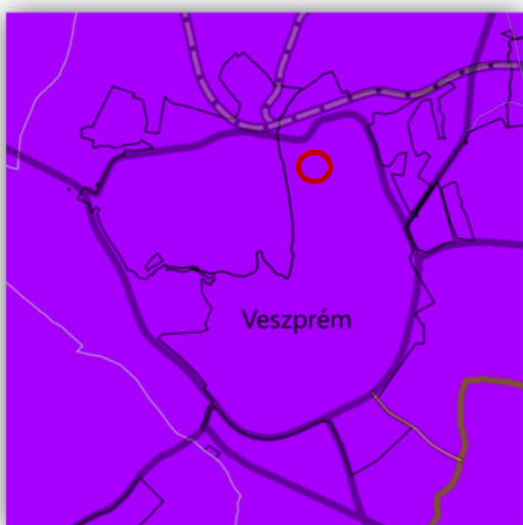


3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A tervezési területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon terület megyei övezete.

A VMTrT a megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat.

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



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

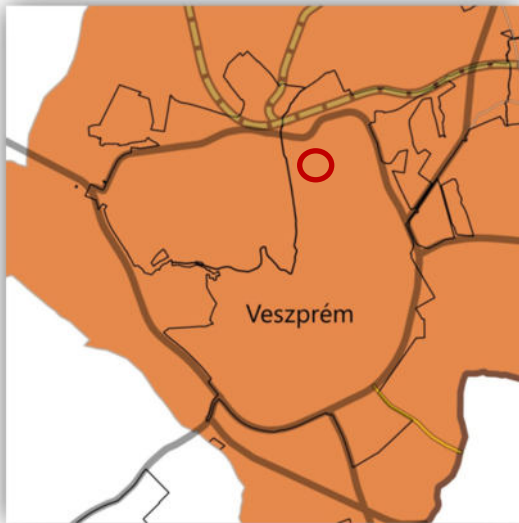
A tervezési területet érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületei megyei övezete.

Az övezethez 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

 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési 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.



Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

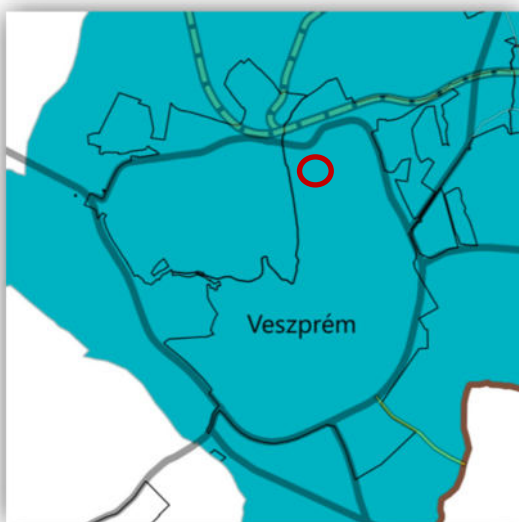
3/12.2. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A tervezési területet érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületei megyei övezete.

Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során 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 az országos településrendezési és építési 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.

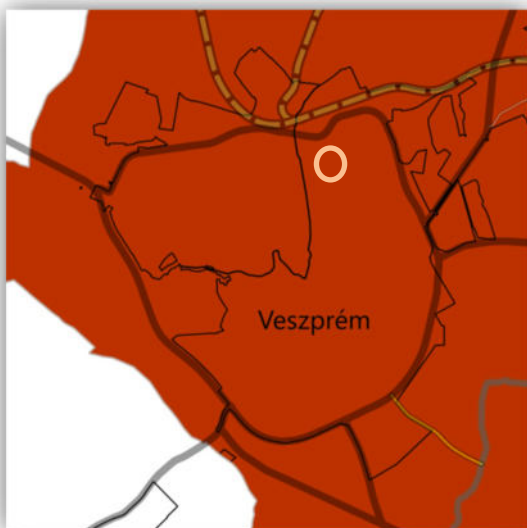


Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

3/12.3. melléklet: Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

A tervezési területet érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések területei megyei övezete.

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. 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 tervezési területet érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületei megyei övezete.

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.

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.

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



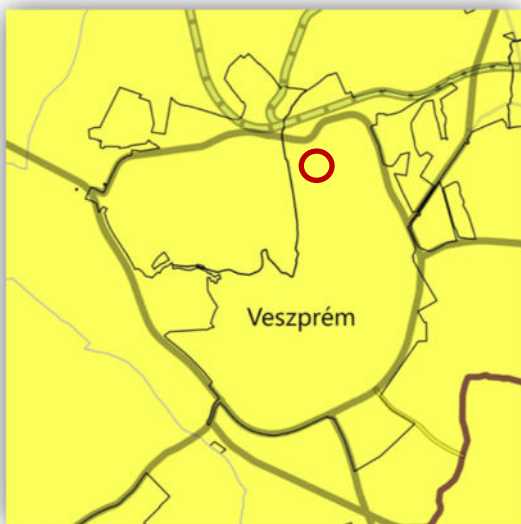
■ Veszprém várostérsége

3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.

A tervezési területet érinti Veszprém megye várostérségeinek megyei övezete.

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

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



„Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program
érdekében együttműködő térség települések övezete.

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

A tervezési területet érinti az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések megyei övezete.

Az alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják. <sup>[L]
[SEP]</sup> 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.

2.2. Településfejlesztési Koncepció és hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

Jelen településrendezési tervmódosítás a területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétes, a Településfejlesztési koncepció, valamint az Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó elképzeléseinek megfelel.

2.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

2.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos– 213/2017.(IX.28.) VMjV Kgy. határozattal jóváhagyott – Településszerkezeti Terve az ingatlanokat kisvárosias lakóterület (Lk), a Jutasi út szabályozással kiszélesített sávját beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásba sorolja.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)

VEGYES TERÜLETEK

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

GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Ipari terület (Gip)

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
- Oktatási központok területe (K-Okt)
- Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
- Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
- Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
- Állatmenhely területe (K-Ám)
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

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

ZÖLDTERÜLETEK

- Közpark, közkert (Z)

ERDŐTERÜLETEK























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

Szerkezeti tervlap - közlekedés

A Településszerkezeti Terv Közlekedési szerkezeti tervlapja alapján a tervezési terület megközelítését a határoló Jutasi út, mint meglévő, országos I. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút biztosítja.

A Jutasi úttal párhuzamosan tervezett, országos és térségi kerékpárút hálózati elem található.

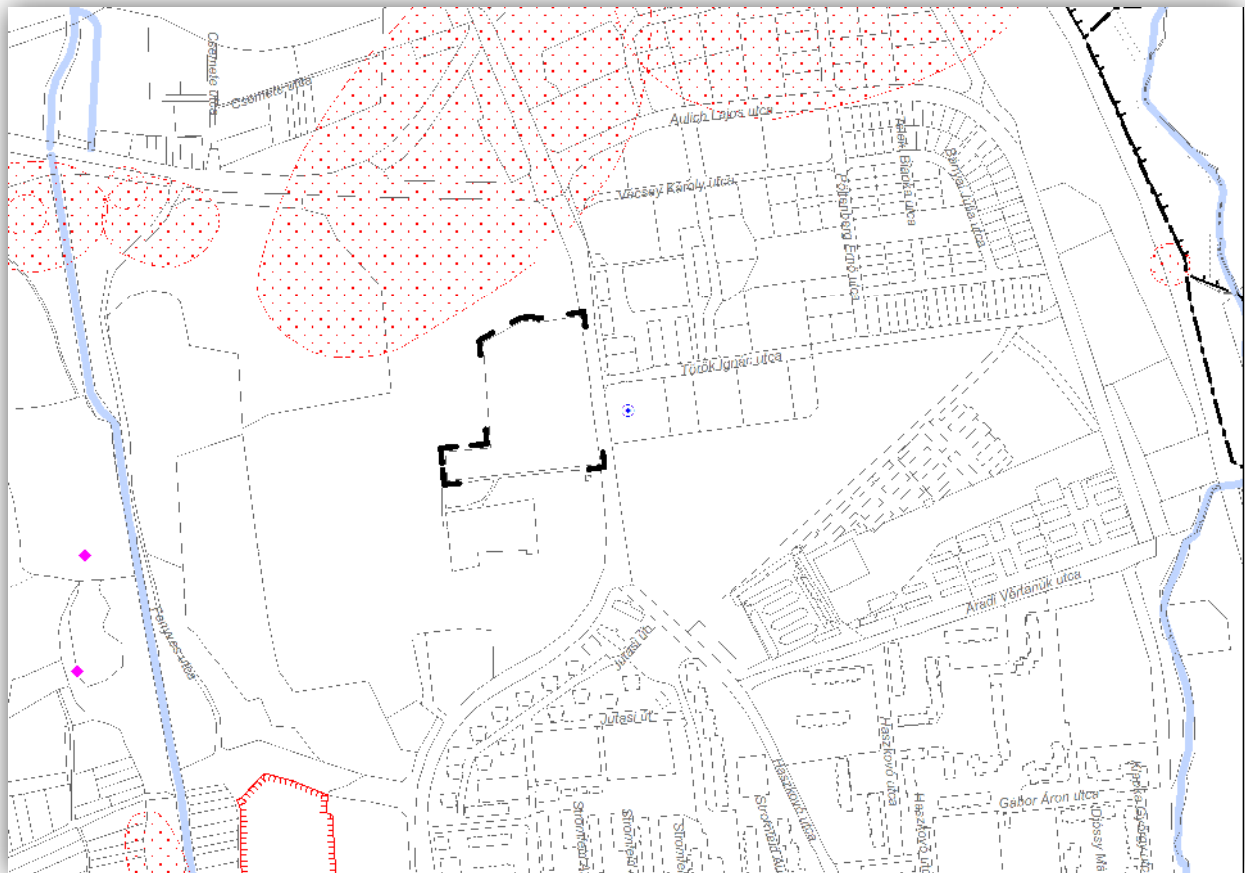


JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK		
meglévő	tervezett	
		Meglévő főút gyondorgalmi útsá fejlesztése
		Országos I. rendű főút
		Országos II. rendű főút, betáplálási I. és II. rendű főút
		Országos mellékút
		Helyi gyűjtőút
		Fontosabb közúti híd, műtárgy
		Különszintű közúti csomópont
		Fontosabb körforgalmú csomópont
		Fontosabb jelzőlámpás csomópont
		Fontosabb táblás csomópont
		Országos- és térségi jelentőségű kerekpáncs infrastruktúra





		Jelenlét közhatalnátű parkolókely
		Jelenlét közhatalnátű parkolókely vagy mélygarázs
		Jelenlét P-R parkolók (mín. férőhely-számmal)
		Országos közforgalmú vasútvonal
		Színbeni vasúti kereszteződés
		Vasútfőállomás
		Vasúti megállóhely
		Intermodális csomópont
		Autóbusz-pályaudvar
		Autóbusz-állomás, forduló
		Rapótlétér
		Helikopterállomás

Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A Településszerkezeti Terv Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a tervezési területet és közvetlen környezetét nem érintik védelmi elemek.



ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVEDELEM
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása

-  Műemlék telke
 Műemléki jelentőségű terület határa
 Műemléki környezet területe (az előzetes térinformatikai adatszolgáltatás alapján)
 Régészeti lelőhely területe








- A 303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint

- Történelmi emlékhely (Vár utca)




HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM [a/2017. (.... ..) VMJVÖK rendelet szerint]

- Helyi védett értékek
- Helyi értékvédelemre javasolt terület határa


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

- | | |
|---|--|
|  | Natura2000 terület |
|  | Országos jelentőségű természetvédelmi terület
- „ax lege” védett állp |
|  | Országos jelentőségű védett természeti emlék
- „ax lege” védett barlang / „ex lege” védett forrás |
|  | Országos ökológiai hálózatt - Magterület |
|  | Országos ökológiai hálózatt - Ökológiai folyosó |
|  | Országos ökológiai hálózatt - Pufferterület |
|  | Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület |

HELYITAJI- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

-  Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
 / Helyi jelentőségű természetvédelmi utolsó javasolt terület
 Helyi jelentőségű védett természeti emlékek
 Kultúrtörténeti, településképi szempontból megőrzendő magas zöldfelületi rekreációs területek

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

-  Meglévő belterület határa

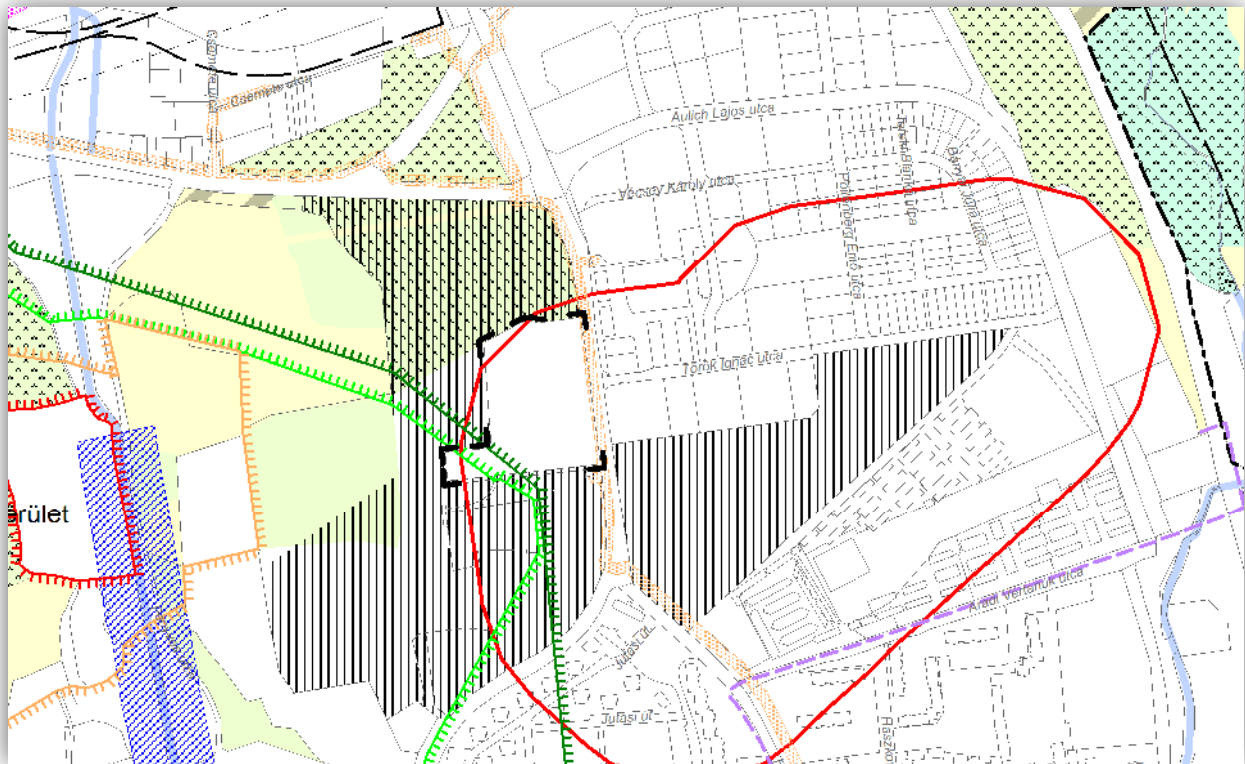
ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

-  Veszprém közigazgatási határa
 Telekhatár

Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A Településszerkezeti Terv Védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a tervezési területet az alábbi védelmek, korlátozások érintik:

- a víztermelő kút A, B és C védőterülete;
- a 6 bar nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E.on) a Jutasi út mentén;
- a belterületi honvédelmi objektum és védőtávolsága (200 m) elem (piros vonal) érinti, valamint
- a terület határos belterületi honvédelmi objektummal, valamint Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterülettel, és kiváló termőhelyi adottságú erdőterülettel.





VEDELEMMEL ÉS KORLATOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Megjelvő	Tervezett
	Víztermelői kút belső védőterülete
	Víztermelői kút külső védőterülete
	Víztermelői kút hidrogeológiai A védőterülete
	Víztermelői kút hidrogeológiai B védőterülete
	Víztermelői kút hidrogeológiai C védőterülete
	Víztermelői kút külső védődóma
	Víztermelői kút hidrogeológiai A védődóma
	Víztermelői kút hidrogeológiai B védődóma
	Természetközeli vízfolyás védőtávolsága (50 m)
	400 kV-os villamosenergia átviteli hálózati biztonsági övezete (MAVIR)
	120 kV-os villamosenergia főelosztó létesítmények hálózati biztonsági övezete (E on)
	Nagyfeszültségű földgáz szállítóvezeték biztonsági övezete (FGSZ)
	20 bar nagynyomású földgáz gerincelvezető vezeték biztonsági övezete (E on)
	6 bar nagynyomású földgáz gerincelvezető vezeték biztonsági övezete (E on)
	Országos közutak védőtávolsága
	Országos közforgalmú vasútvonal védőtávolsága


	<input type="checkbox"/>	Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsőbbséges rendeltetésű erdőterület
	<input type="checkbox"/>	Országos Erdőállomány Adattár szerinti közvetlen elsőbbséges rendeltetésű erdőterület
	<input type="checkbox"/>	Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsőbbséges rendeltetésű erdőterület
	<input type="checkbox"/>	Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsőbbséges rendeltetésű erdőterület
	<input type="checkbox"/>	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
	<input type="checkbox"/>	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
	<input type="checkbox"/>	Átlagosnál jobb minőségű termőföld
	<input type="checkbox"/>	Bányászati terület és védőtávolsága (500 m)
	<input type="checkbox"/>	Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
	<input type="checkbox"/>	Bezárt hulladéklerakó és védőtávolsága (500 m)
	<input type="checkbox"/>	Betonúti horvátországi objektum és védőtávolsága (200 m)
	<input type="checkbox"/>	Horvátországi gyakorlati és közeli és védőtávolsága (500 m / 1000 m)
	<input type="checkbox"/>	Felhasználás-veszélyes területtel érintett telek

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

 Meglévő belterület határa

 Tervezett távhő gerincvezeték

ALAPTÉRKEPI ELEMEK

 Veszprém közigazgatási határa

2.3.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban.

Helyi Építési Szabályzat

A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen, a 2025. január 1-én hatályba lépő a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 136. §-a szerinti érvényes rendelkezések figyelembevételével. A módosítással érintett területet az alábbi előírások érintik.

Az Lk-54 jelű építési övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

A KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLETEK (Lk) -ről szóló XII. Fejezet 23. címében a Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások, a 23. § előírásai alapján:

Elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport rendeltetést is tartalmazhat.

Nem helyezhető el a területen a melléképítmények közül szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy, épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, valamint építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

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.

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

Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

Az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 2. táblázat)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Lk-54	SZ	1200	20	12,5	60	25	30

A KÖu jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

A KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK-ről szóló XX. Fejezet 47. cím Általános rendelkezések 47. § előírásai alapján:

A közlekedési területek szabályozási szélességeit a Szabályozási Terven meghatározottak szerint kell kialakítani.

Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáráttal kell biztosítani, az alábbiak szerint
személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig legfeljebb kettő ki- és bejárat létesíthető,
rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat is létesíthető.

Önkormányzat által közlekedési területeken kijelölt helyen idényjellegű, zöldség-, gyümölcs árusítására alkalmas, fedett-nyitott, részben zárt, bontható kivitelű könnyűszerkezetes rendszerű pavilon elhelyezhető.

Az 49. cím Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe (KÖu-2) 49. § előírásai alapján:

Az övezet az országos I. és II. rendű főútvonalak, valamint a belterületi főutak és ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárúsító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

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

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

Új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben, vagy buszsávban létesíthető.

Parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.

Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

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.

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

Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

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)
KÖu-02	-	0	0	0	0	0	0

Szabályozási tervlap:

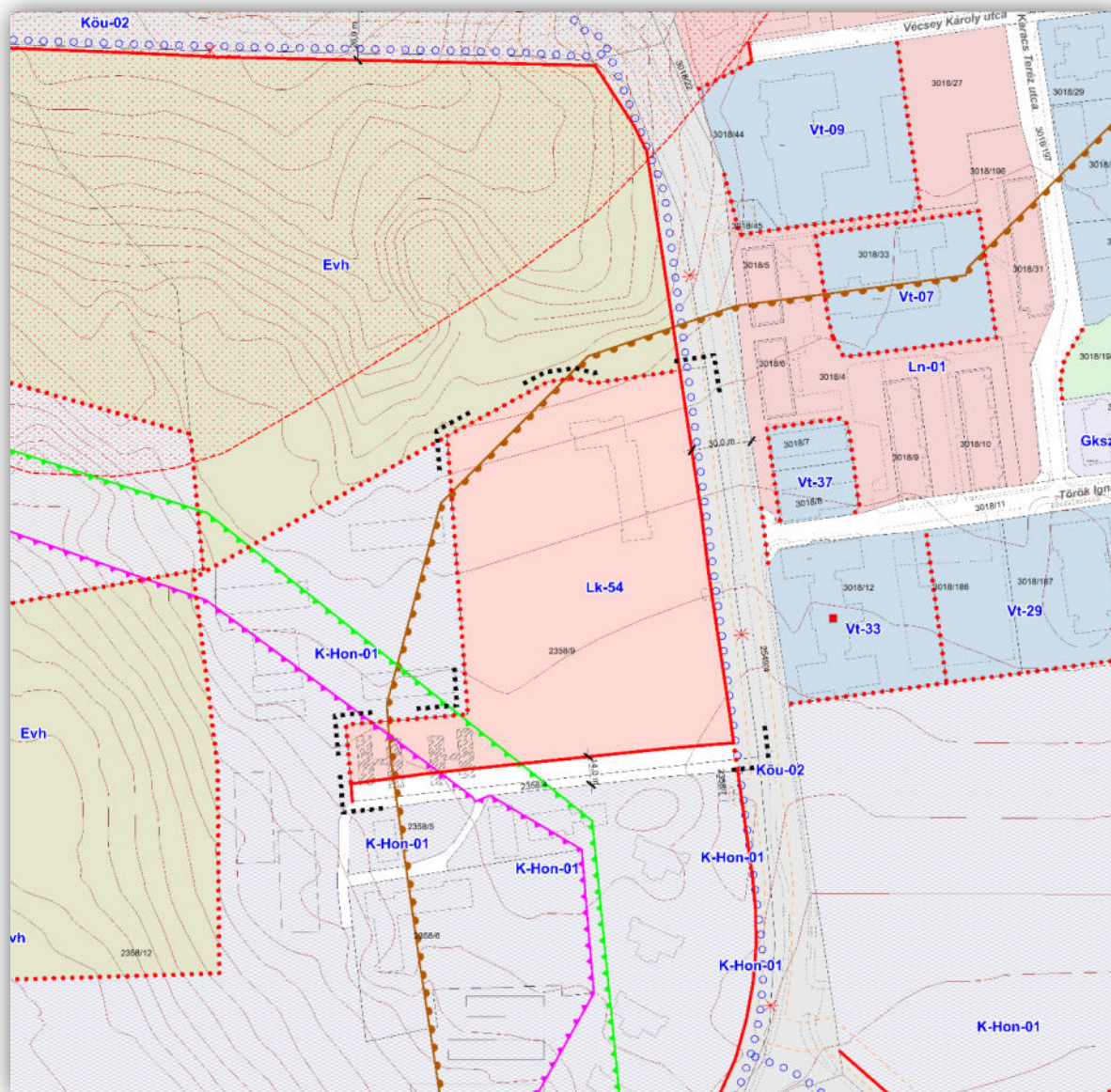
A kialakított a 2358/24 és a 2358/26 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása **„Kisvárosias lakóterület”**, építési övezeti besorolása: **Lk-54** építési övezet.

A 2358/25 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása **„Közúti közlekedési terület”**, övezeti besorolása: **KÖu** övezet.

Az ingatlanokon a szabályozási tervlap az alábbi védelmeket is feltünteti:

- víztermelő kút A, B és C védőterülete;
- 6 bar nagyközepnyomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E.on) a Jutasi út mentén;
- belterületi honvédelmi objektum és védőtávolsága (200 m) elem;
- Jutasi úttal párhuzamosan tervezett, országos és térségi kerékpárút hálózati elem.

A Jutasi út, mint főközlekedési úthálózati elem 30 m-es, valamint a 2358/4 hrsz.-ú lakóutca 14,0 m-es szélesítése tervezett, melyek a tervezési területet szabályozási vonallal érintik.



TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

	Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Falusias lakóterület (Lf)
	Településközpont vegyes terület (Vt)
	Intézményterület vegyes terület (Vi)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
	Ipari terület (Gip)
	Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
	Oktatási központok területe (K-Okt)
	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
	Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
	Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
	Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

Egyéb szabályozási elemek

	Tervezett kerékpárút
	Tartalékterület
	Bontandó épület

Egyéb korlátozó tényezők

	Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete
	Víztermelő kút hidrogeológiai A védőidoma
	Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
	Gázvezeték védőtávolsága
	Egyéb védőterület, védősáv, védőtávolság határa
	Belterületi honvédelmi objektum védőtávolsága (200 m)

2.3.3. Településképi rendelet (Tkr.)

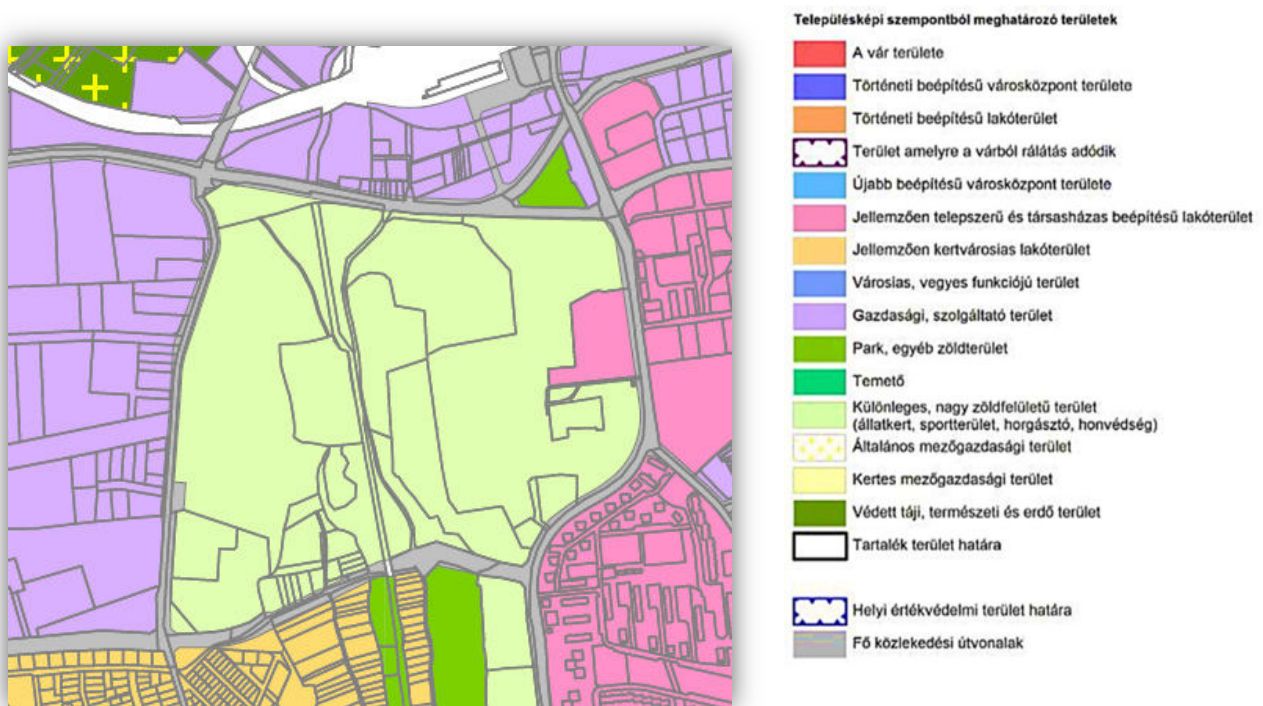
A településképi védelméről szóló **23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet** (továbbiakban: Tkr.) **6.§-a** az építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozóan az alábbi **általános** egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

- Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.
- Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképi bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.
- Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat, egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez, építészeti részletmegoldásaihoz illeszkedő formai megoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani.
- Abban az esetben, ha az adott településkarakterben a jellemző karaktertől eltérő beépítés, épület, épületegyüttes található, úgy a Helyi Építési Szabályzatban szereplő építési övezetre vonatkozó előírásokat kell mérvadónak tekinteni, oly módon, hogy a tervezett fejlesztés az adott településkarakterbe illeszkedjen.

Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

- Épületek, építmények homlokzatán, homlokzati üvegfelületein, nyílászáróin színes öntapadó fólia sem a belső, sem a külső oldalon látható módon nem helyezhető el, kivéve az áttetsző savmaratott, opál, vagy csiszolt üveg hatású monokróm fóliát, amely kizárólag az üvegfelületek belső oldalára erősíthető fel.
- Mobil házat, valamint konténer szerkezetű, modul rendszerű vagy építési rendszerű, tartós használatú épületegyüttest, épületet a műemléki és helyi védett területeken tilos elhelyezni.

A **Tkr. 3. melléklete** a 2358/24 és a 2358/26 hrsz.-ú ingatlanokat településképi szempontból „jellemzően teleszerű és társasházias beépítésű lakóterület” területbe sorolja.



Tkr. 14. §-a szerint

Új csoportos beépítések esetén az egységes kialakításra, meglévők esetében az eredeti összhang megőrzésére kell törekedni.

Az egy telken álló társasház, vagy azonos időben épült, de különálló telken megvalósult sorház, láncház esetében

a) homlokzat felújítása, hőszigetelése homlokzat színezési terv alapján lehetséges, melyben igazolni kell a szomszédos épületekhez, épületrészhez való igazodást - az egyes épületek, épületrészek egymással harmonizáló, egységes anyag- és színhasználatát kell kialakítani és fenntartani.

b) homlokzatszínezéskor a feltűnő, kirívó és bántóan harsány színhasználatot kerülni kell

c) épület, épületegyüttes részleges színezése nem megengedett d) épületenként csak egységes színű, anyagú, azonos osztású nyílászárók alkalmazhatók

e) csak egységes kialakítással, egyformán valósíthatók meg az

ea) előtetők

eb) mellvédek és szélfogók

ec) árnyékoló ernyők

ed) redőnyök.

Erkély és loggia társasházak, többlakásos épületek, sorházak esetében egyenként nem beépíthető, csak a társasház közös döntése alapján, a teljes épületre, épületegyüttesre kidolgozott egységes, arculatváltó homlokzati tervek szerint.

Társasházak, többlakásos épületek, sorházak esetében a korlátok eredeti jellege, színe, átláthatósága nem változtatható meg, kizárólag új arcúlati terv alapján egységes kialakítással, egy időben történő megvalósítással.

Egyéb műszaki berendezés kültéri egysége:

a) meglévő épület esetén a teljes homlokzaton egységes módon és helyen, építészeti homlokzati terv alapján, takartan, illetve erkélyen és loggián nem látható módon,

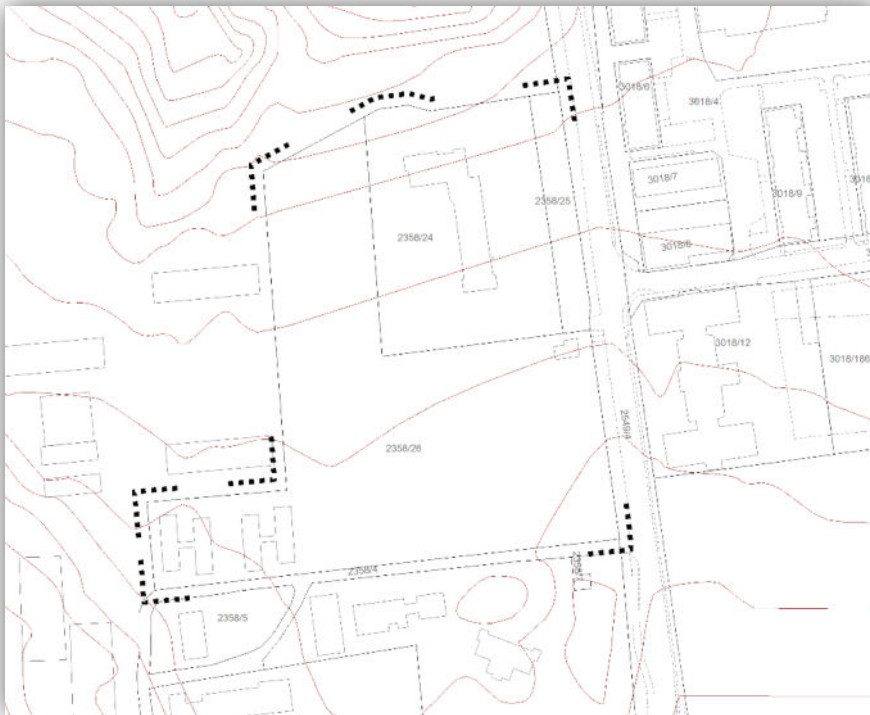
b) új épület esetén kizárólag erre a célra tervezett, takart felületek mögött helyezhető el.

3. EGYÉB VIZSGÁLATOK

3.1. Tulajdon- és telekvizsgálat

A tervezési terület ingatlanai a 2358/9 hrsz. ingatlan osztásából alakultak ki 2023. júniusában. Az ingatlanok jellemően magántulajdonban vannak. A Jutasi út szélesítését szolgáló 2358/25 hrsz. ingatlan is magán tulajdonban van.

A 2358/24 és 2358/26 hrsz. ingatlanok kivett, beépített, a 2358/25 hrsz. ingatlan kivett közforgalom elől el nem zárt magánútként nyilvántartott.



Hrsz.	Tulajdonosa	Területe	Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	Építési övezeti besorolása
2358/24	Rádió-Televízió és Antenna Kft.	7948 m ²	kivett iroda és udvar	Lk-54
2358/25	Rádió-Televízió és Antenna Kft.	1348 m ²	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	KöU-02
2358/26	Jutas Invest Kft.	1 ha 9295 m ²	kivett 3 épület udvar	Lk-54

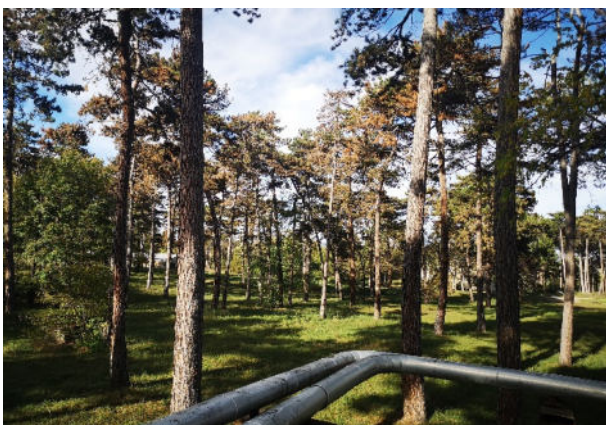
A hatályos szabályozási terv elhatározásaival összevetve megállapítható, hogy a Jutasi út szélesítése csak a 2358/24 hrsz.-ú ingatlan előtt került kialakításra. A 2358/26 hrsz. alatti ingatlant továbbra is érinti a Jutasi út felől tervezett szabályozás, valamint ezt az ingatlant a 2358/4 hrsz. alatti közút felől is érinti tervezett szabályozás. A határoló közutak tervezett szélesítései az ingatlanok megközelítését is szolgálják, szükségesek azok és egyéb környező ingatlanok, valamint a főúthálózat városrészeket összekötő kiszolgálásának megfelelő kialakításához.

3.2. Jelenlegi használatok vizsgálata

A módosítással érintett területek belterületen, Veszprém északi részén, a Jutas városrészben helyezkednek el. Az ingatlanok feltárását a városrészek sugár irányú kapcsolatát biztosító főút, a Jutasi út biztosítja.



A tervezési terület ingatlanai alacsony intenzitással beépített egykori honvédségi területek, amelyek jelenleg használaton kívül álló épületállománnyal, és összefüggő zöldfelülettel rendelkeznek.



Északról a Fenyves Tanösvényt magába foglaló erdős terület található.



Keletről, a Jutasi út túloldalán részben a Jutasi lakótelephez kapcsolódóan, a XX. század végén épült közepesen intenzív lakóépületek úszótelkes, telepszerűen kialakított lakóterülete, részben az egykori honvédségi területből a rendszerváltást követően kialakított levéltár épülete, és egyéb kereskedelmi szolgáltató területek határolják a tervezési területet.



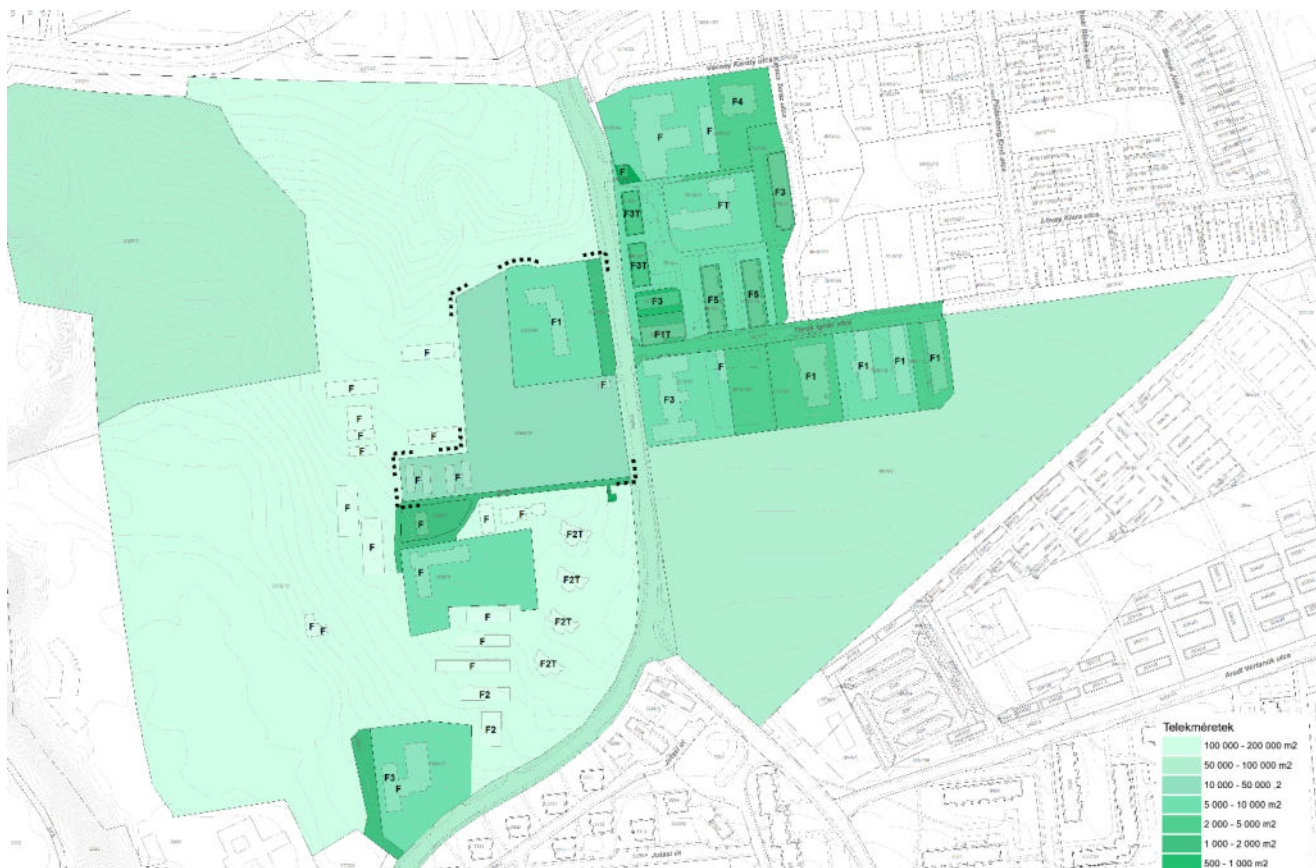
Nyugatról honvédségi terület határolja, melyen részben katonai iroda és üzemi épületek, részben egy alacsonyintenzitású lakóterület található.



3.3. Az ingatlanok jelenlegi és építési övezet szerinti minimális telekméret vizsgálata

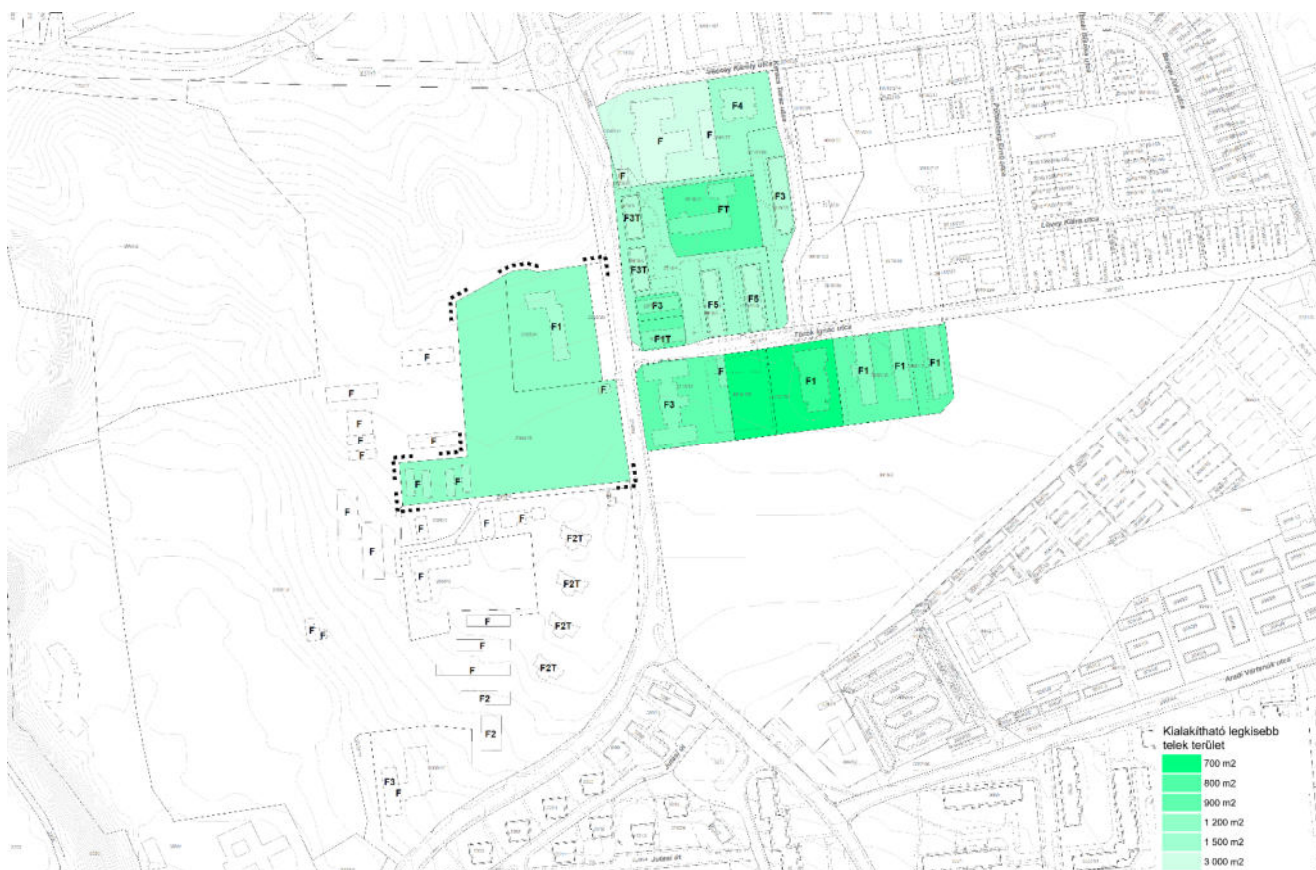
A magánút ingatlan területe a Jutasi út közterület szélesítéséhez szükséges méretű. A két másik ingatlan területe jelentősen különbözik, a 2358/24 hrsz.-ú ingatlan területe kb. fele a 2358/26 hrsz.-ú ingatlandnak.

A környező területek telekállományának mérete változatos, északról nagy alapterületű erdő terület, nyugatról és délről összefüggő, különböző funkcióknak helyet biztosító, nagy alapterületű honvédségi terület, a Jutasi út túloldalán, keletről változatos méretű, részben egyedi telkes, részben telepszerű, úszótelkes telekállomány alakult ki.



Az ingatlanok jelenlegi telekméreteinek a vizsgálata

A tervezési terület ingatlanai az építési övezet szerinti kialakítható legkisebb telekméretet jelentősen meghaladják. A környező ingatlanok építési övezet szerinti legkisebb kialakítható telekméreteit összevetve a kialakult telekméretekkal megállapítható, hogy az ingatlanok telekméretei általában meghaladják a kialakult telekméreteket.



Az ingatlanok építési övezet szerinti minimális telekméreteinek a vizsgálata

3.4. Az ingatlanok építési övezet szerinti beépítés módjának vizsgálata

A tervezési területen az épületek szabadonállóan elhelyezettek.

A tervezési terület környezetében is jellemzően szabadonálló a beépítés módja, a Jutasi út túloldalán lévő közepesen intenzív lakóterület beépítési módja telepszerű.

3.5. Az ingatlanok jelenlegi és építési övezet szerinti beépítettség vizsgálata

Az alábbi, az ingatlanok jelenlegi beépítettségének vizsgálati tervlapjáról leolvasható, hogy a Jutasi út keleti oldalán lévő városi szövet sűrűbb, nagyobb mértékben beépített.

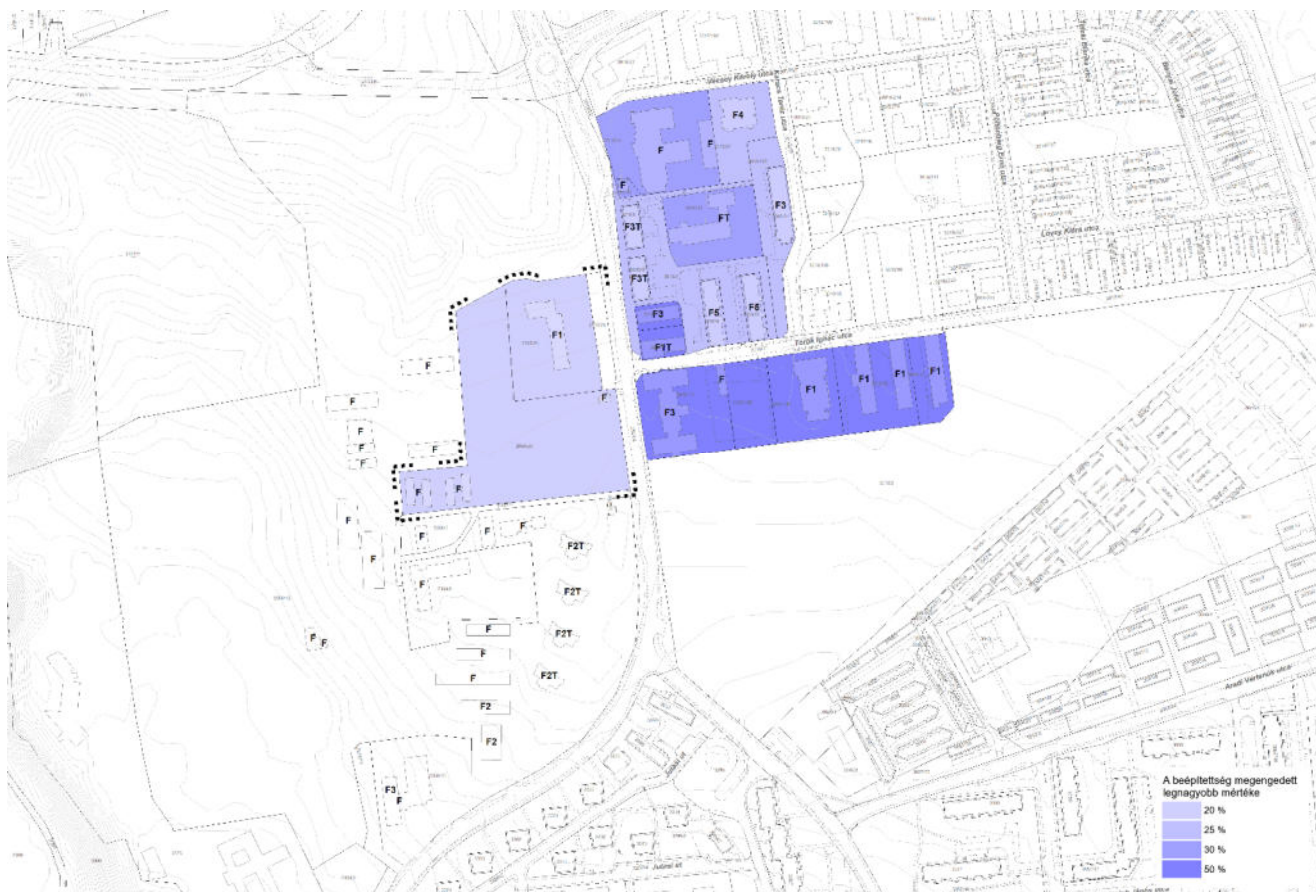
A tervezési terület felőli ingatlanok jelentősen nagyobb területűek, melyeken a jellemzően a Jutasi út mentén kialakult beépítések a városképben hasonlóan jelentkeznek a nyugati oldalhoz, de a telekterülethez viszonyítottan ezek jelentősen alacsonyabb intenzitást mutatnak.



Az ingatlanok jelenlegi beépítettségének vizsgálata

Az alábbi, az ingatlanok építési övezet szerinti beépíthetőségének vizsgálatát ábrázoló tervlap az ingatlanok jelenlegi beépítettségének vizsgálati tervlapjához hasonló eloszlást mutat.

A Jutasi út keleti oldalán lévő városi szövet sűrűbb, nagyobb mértékben beépített részének hatályos építési övezet szerint megengedett legnagyobb beépíthetőségi mértékei magasabbak, mint a keleti oldal ingatlanai-é.



Az ingatlanok építési övezet szerinti beépíthetőségének a vizsgálata

3.6. Az ingatlanok építési övezet szerinti minimális zöldfelületének vizsgálata



Az ingatlanok építési övezet szerinti minimális zöldfelületének a vizsgálata

A megengedett beépítési mérték tervlapon ábrázoltakkal ellentétesen az ingatlanok építési övezet szerinti minimális zöldfelületének vizsgálatát bemutató tervlapon a Jutasi út keleti oldalán lévő városi szövet sűrűbben beépített ingatlanainak a hatályos építési övezet szerint megengedett értékei alacsonyabbak, mint a keleti oldal ingatlanai-é.

3.7. Az épületek funkcióvizsgálata

A környező meglévő és kialakult beépítésekben a fő rendeltetések szerinti funkciók vegyes képet mutatnak.

A Jutasi út keleti oldalán a jellemzően lakó rendeltetésű – néhol a földszinten nem lakó, kereskedelmi-szolgáltató rendeltetést is magába foglaló – épületek mellett vegyesen találhatók lakossági intézmények (igazgatás, egészségügy, sport), valamint önálló kereskedelmi és raktározási épületek is.

A Jutasi út keleti oldalán a tervezési területet honvédségi épületek veszik körbe, melyeket a szolgálati lakóépületek egészítik ki a Jutasi út mentén, a tervezési területtől délre.

A tervezési terület épületállománya használaton kívül áll jelenleg, eredetileg azok is honvédségi célokat szolgáltak.



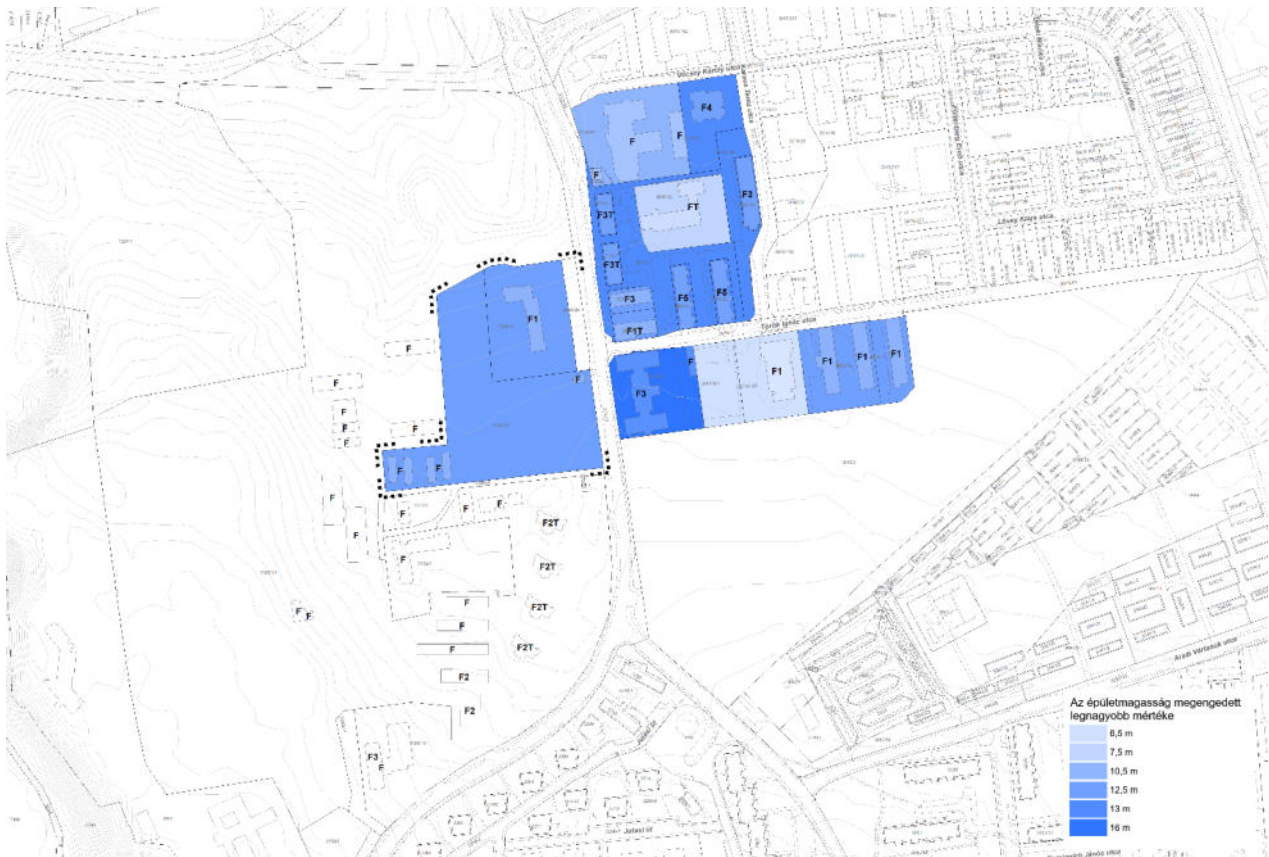
Az épületek funkcióvizsgálata

3.8. Az épületek szintszám és övezet szerinti épületmagasságának vizsgálata

A szintszám és övezet szerinti épületmagasság-vizsgálaton látható, hogy a városi szövet sűrűbb beépítésehez a Jutasi út keleti oldalán lévő beépítések esetén magasabb szintszám és nagyobb épületmagasságok alakultak ki.

A keleti oldal katonai célra hasznosított épületállomány jellemzően földszintes, illetve a Jutasi út felől többszintes épületállománnyal beépített.

A tervezési terület épületállománya szintén honvédségi hasznosítású volt, melynek egy részét mostanra elbontották, a megmaradt épületek a fenti leíráshoz hasonlóan földszintesek, illetve a Jutasi út mentén álló épület F+1 szintes.



Az épületek szintszám és övezet szerinti épületmagasságának vizsgálata

Az építési övezetek megengedett legnagyobb értékének szabályozásai, a kialakult beépítési magassághoz igazítottak, kivételt csak a tervezési terület képez, ahol az átalakulást előírányzó építési övezeti előírás középmagas épületelhelyezést tesz lehetővé.

3.9. Az épített örökség védelmének vizsgálata

A vizsgált területet nem érinti sem műemléki védettség, sem régészeti lelőhely, és olyan terület, amelyre a várból rálátás adódik, valamint országos, és helyi védettségű természeti érték sem található a területen, vagy környezetében.

4. Zöldfelületi, természetvédelmi és környezetvédelmi vizsgálat

4.1. Természeti adottságok

A település 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 Dunántúli-középhegység nagytáj része. A kistáj mérsékelten hűvös és mérsékelten száraz éghajlatú. A leggyakoribb szélirány az északnyugati, az átlagos szélesség 3 m/s körüli. A dolomit alapkőzeten változatos térformák alakultak ki: gerincek és aszóvölgyek. Természetes növényzete alapján a kistáj átmenetet képez a Bakony és a Balaton-felvidék között. A tájat egykor száraz tölgyesek uralták, ám az egykori cseres-tölgyesek és molyhos tölgyesek helyén ma főként szántóföldek terülnek el. Sztyeprétek leginkább a művelésre alkalmatlan alacsony dolomit-fennsíkon, illetve a dombszerű sasbérceken maradtak fenn. Ritka fajokban gazdag dolomitvegetáció alakult ki a Séd-völgy sziklás peremein és az aszóvölgyek mikroklimatikus zugaiban. A vizsgált terület a Sédet kísérő Aranyosvölgy markáns, észak-déli irányú zöldfolyosójától keletre helyezkedik el. A terepet észak- déli irányú, hozzávetőleg 2%-os emelkedés jellemzi.

4.2. Tájéörténet

Veszprém városszerkezetét morfológiai viszonyai határozták meg, az egyes városrészek kialakulásában fontos szerepet játszott a Séd völgyhálózata. A lakosság a középkori városmag körül először a völgyekben telepedett meg, majd innen terjeszkedett tovább a dombtetők és a fennsík irányába. A veszprémi Kálvária-domb és környéke már az újkőkorszaktól lakott terület volt. A hagyomány szerint a város öt magaslatra épült, melyek közül legjelentősebb a Séd által körbefolyt sziklahegy volt, ahol a Szent Mihály-püspökség és -ispánság vára magasodik. A rómaiak jelenlétéről korabeli pénzérmék és edénytöredékek tanúskodnak. A honfoglalást követően a vár körül nyolc városrész, azaz szeg alakult ki. A magyarok megtelepedése után fejedelmi szállásterületként szolgált a település és fontos szerepet töltött be a közéletben.



Első Katonai Felmérés -
(1782–1785)



Második katonai felmérés
(1819–1869)



Harmadik Katonai
Felmérés (1869-1887)



Negyedik Katonai
Felmérés (1941)

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

A későbbiekben az iparfejlesztés és lakásépítés, valamint az egyetem és a hozzá kapcsolódó létesítmények alakítottak ki új városrészeket. A lakó és intézményi területek között jelentős zöldfelületek alakultak ki. Az ipari, kereskedelmi és közlekedési területek először a város északi részén összpontosultak, majd megindult egy újabb ipari terület kialakulása is a település belterületétől délre, a Balatonfüredről érkező főút csomópontjában. Összefüggő erdőségek főként a város belterületétől északra, a Bakony hegy lábain maradtak fenn, azonban új erdő is létesültek a többnyire gyorsan növő és igénytelen feketefenyőből. A mezőgazdasági művelésre alkalmas szántóföldek a város alacsonyabb déli-, illetve keleti térszínein terülnek el. A módosítással érintett terület a korai felméréseken még legelőként szerepel, a negyedik katonai felmérésen azonban már erdőfoltként rajzolódik ki, mely a kezdetektől honvédelmi célokat szolgált.

4.3. Zöldfelületi vizsgálat



A vizsgált terület légifotója, térképe – Forrás: Google Earth, Open street map

Veszprém, Jutasi út 2358/24, 2358/25, 2358/26 hrsz.-ú ingatlanok a település belterületének északi határán, a Házgyári úttól délre, a Jutasi úttól nyugatra terülnek el. Északról honvédelmi rendeltetésű erdők (Evh) nyugatról és dél felől különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és

nemzetbiztonsági területek (Kb-Hon) határolják, a Jutasi út túloldalán kis- és nagyvárosias lakóterületek (Lk, Ln), illetve településközponti vegyes területek (Vt) terülnek el.

A vizsgált terület jelentős faállománnyal rendelkezik, mivel nemrégiben még a tőle északra elhelyezkedő honvédelmi erdők részét képezte. A fák többsége telepített fekete fenyő, elvétve egy-egy lucfenyő is előfordul, melyek közé néhány lomblevelű kislevelű hárs és mezei juhar vegyült. A lombkoronaszint viszonylag zárt és örökzöld. A faállomány nagyrésze kiöregedett, egészségi állapota gyengének mondható, a fenyők nagyrésze kiszáradt, felkopaszodott, tűzveszélyes. A cserjeszint a fák alatt ritkás, inkább az északi, nyíltabb telekrészen és az erdősült foltok szélein jellemző. Az aljnövényzet jellemző fajai a pitypang, a foltos árvacsalán, a csenkesz fajok, nyíltabb területeken az erdei szamóca, illetve néhol a közönséges mahónia és tuja is megfigyelhető.



A területet jellemző fotók

4.4. Táj- és természetvédelmi vizsgálat

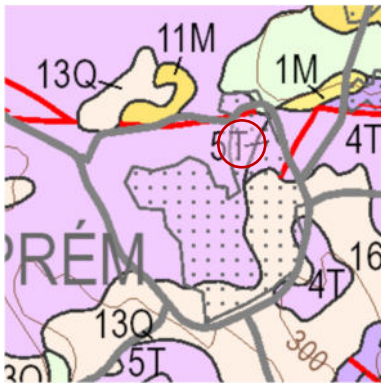
Az OTrT és a VMTrT szerint a 2358/24, 2358/25, 2358/26 hrsz.-ú vizsgált terület települési térségbe tartozik. A módosítással érintett terület nem része a Natura 2000 hálózatnak, az országos ökológiai hálózat övezeteinek, nem érinti az országos tájképvédelmi terület övezete. A TSZT „Művi értékvédelmi, örökségvédelmi táji- és természetvédelmi elemek” című tervlapja alapján a tervezési terület keleti oldalán a Jutasi út mentén „6 bar nagyközépnymású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete” húzódik. A TSZT „Védelmek, korlátozások” című tervlapja szerint a tervezési terület víztermelő kút „A”, „B” és „C” védőterületén helyezkedik el. Veszprém 23/2017. (IX.28.) számú Településképi rendeletének 3. melléklete a vizsgált ingatlanokat jellemzően telepszerű és társasházias beépítésű lakóterületek közé sorolja.

4.5. Üzemtervezett erdők vizsgálata

A 2358/24, 2358/25, 2358/26 hrsz.-ú vizsgált terület nem érintett az Országos és Megyei tervekben erdők övezetével, a módosítás üzemtervezett erdőterületeket nem érint, meg kell azonban jegyezni, hogy az ingatlantól északra a 21/B üzemtervezett erdőrészlet terül el.

4.6. Környezetvédelmi vizsgálat

Alapkőzet, talaj

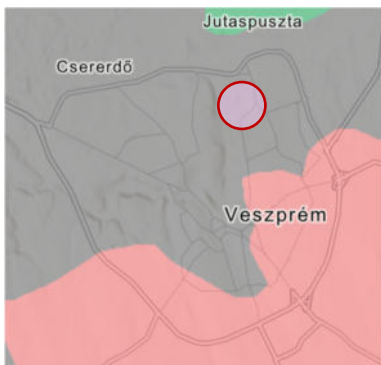


Veszprém belterületének felszíni földtana
(forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/>)

Jelmagyarázat

- 4T - Platform dolomit, zátonymészke —
Fődolomit, Sédvölgyi Dolomit, Edericsi
Mészke
- 5T - Nyílttengeri márga; mészke; agyag-,
aleurolit-, homokkőpala — Sándorhegyi F.,
Veszprémi, Szőlősdői Márga, Vesszősi F.
- 11M - Szárazföldi-folyóvízi-sekélytengeri
agyag, aleurit, homok, kavics — Sajóvölgyi,
Gyulafirátóti F.
- 13Q - Lössösszet (löss, homokos löss, lössös
homok, paleotalaj)

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A mészke és dolomit alapkőzetre löss települt, melyen többnyire sekély termőrétegű redzina talajok, kisebb részt Ramann-féle barna erdőtalajok alakultak ki, a Séd-völgy öntésanyagán réti talajok képződtek. A tervezési területeken a redzina talajok jellemzőek.



Jelmagyarázat

- Rendzina talajok
- Ramann-féle barna erdőtalajok

11. ábra: Veszprém genetikai
talajtípusai (Forrás: MATA-TAKI
Agrotopo adatbázis)

Felszíni és felszín alatti vizek

A település területén a talajvíz általában 20 méternél is mélyebben van, a felszín alatti vizek mennyisége csekély, összefüggő talajvíz-szint csak a Séd völgyében található, 4–6 m között, mennyisége ott sem jelentős. A vizsgált terület kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekszik a felszín alatti vizek védelméről alkotott 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint. A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A vizsgált ingatlan teljes egésze hidrogeológiai szempontból a veszprémi „C” védőzónában, kisebb része az „A”, és „B” védőzónában helyezkedik el.

Az előzetes szakhatósági megkeresések során a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztálya – a vízbázis-védelmi érintettség okán –, a tervezett beruházás hatásait a felszíni és felszín alatti vizekre vonatkozóan jelentősnek tartotta, ezért környezeti vizsgálat lefolytatását javasolta.

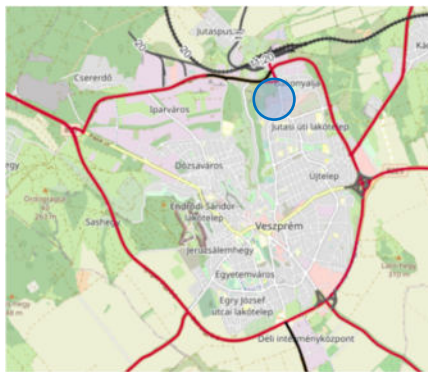
A felszíni és felszín alatti vizekre fókuszáló-, egyedi vizsgálatnak megfelelő-, veszélyelemzést és kockázatértékelést is tartalmazó részleges környezeti vizsgálatot a Schultz és Fiai Tervező és Kereskedelmi Bt készítette el. A vizsgálat a tervezett létesítménynek azon elemeit tanulmányozza, amelyek hatással lehetnek a felszíni és felszín alatti vízkészletek minőségére. A vizsgálat célja kimutatni, hogy a tervezett beépítést követően milyen mértékben változik a beszivárgás, a beépítéssel mekkora mértékű terhelés érheti a környezetet, a csapadékelvezető rendszer üzembehelyezésével

milyen jellegű és mértékű terheléssel kell számolni, elsősorban a Séd patakot és így közvetlenül a karsztvizet hasznosító Aranyosvölgyi ivóvízbázist illetően. A részleges vizsgálat feladata, hogy kiderítse, az új létesítmények keletkező szennyvize milyen módon illeszthető be a város meglévő szennyvízhálózatába és a szennyvíztisztítás folyamatába.

Levegőtisztaság

Veszprém belvárosában, a Kádár utca és a Csermák lépcső sarkánál található egy automata levegőminőség mérő állomás. Ennek adatai szerint a mért CO és SO₂ értékek az elmúlt 1 év alatt jellemzően határérték alatt voltak. A mért NO₂ és NO_x és O₃ ózon értékek az elmúlt 1 évben gyakran határérték közelében voltak, néhány napon meg is haladták azt. PM₁₀ szálló por terhelés állandóan határérték feletti. A vizsgált terület levegőminősége feltételezhetően az automata mérőállomás adatainál kissé kedvezőbb, bár az Észak-keleti útgyűrűhöz közelében, de a belvárostól távolabb, erdőkkel körülvéve helyezkedik el.

Zaj- és rezgésterhelés



Közúti forgalom - 2021.10.10 (E/nap) Forrás:

<https://kira.kozut.hu/>

A módosítással érintett terület zaj- és rezgésterhelését az Észak-keleti útgyűrű és a Jutasi út forgalma határozzák meg.

Hulladékkezelés

A település kommunális hulladékszolgáltatását a Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt. látja el, a hulladékkezelés regionális szinten megoldott. A szennyvizet a Bakonykarszt Zrt. szállítja el a csatornahálózaton keresztül és a szennyvíz tisztítóiban tisztítja.

Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A vizsgált terület víztermelő kút hidrogeológiai „A”, „B” és „C” védőzónájában helyezkedik el. Az egész település, így a vizsgált területek alatt húzódó repedezett karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni. A módosítással érintett terület zaj- és rezgésterhelését a Észak-keleti útgyűrű és a Jutasi út forgalma határozza meg.

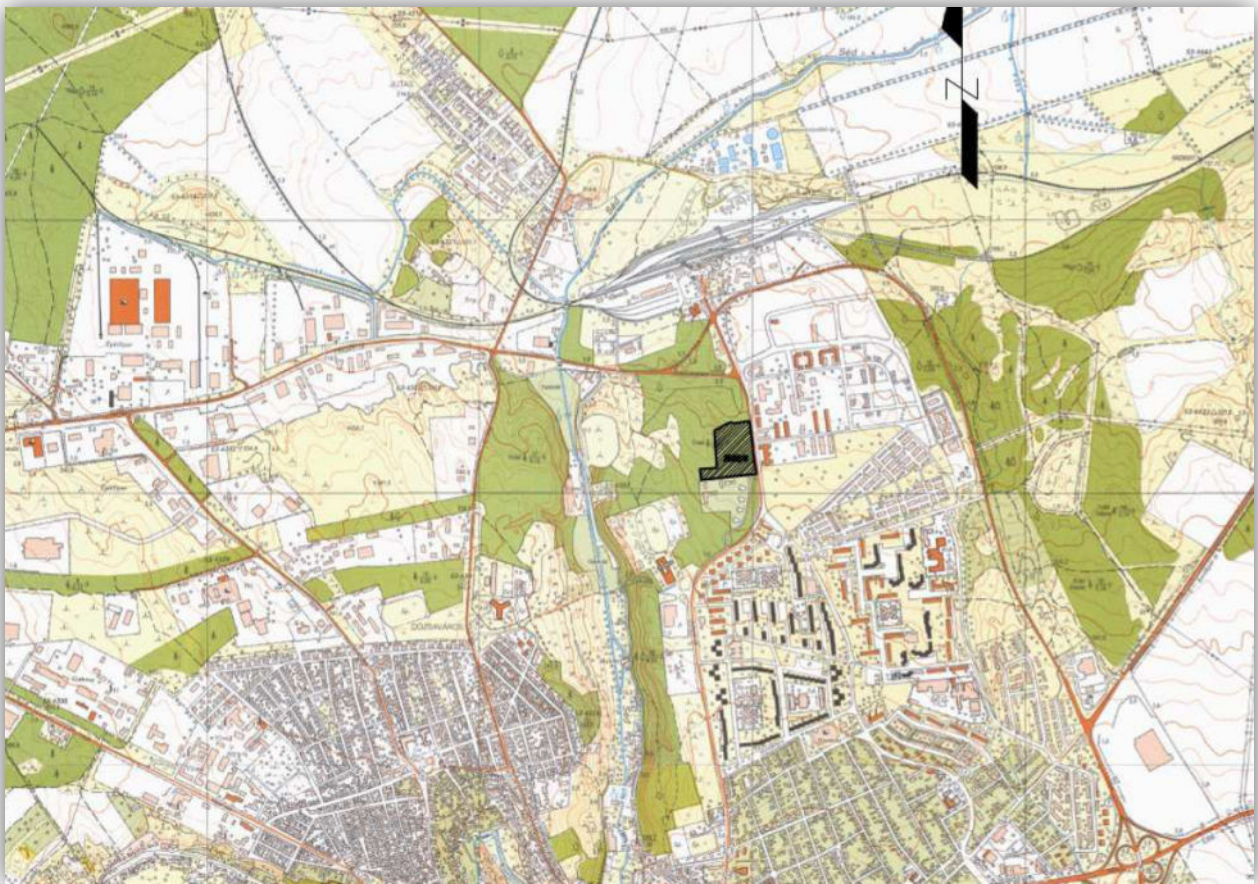
4.7. Közlekedési vizsgálat

A vizsgálat a Telepítési tanulmánytervhez, a Szilárd Katalin tervező (KÉ-T 19-0941) által 2023-ban elkészített Veszprém, Jutasi út 2358/9. hrsz.-ú ingatlan beépítésével kapcsolatos forgalmi vizsgálatában foglaltak felhasználásával készült.

Hálózati kapcsolatok, közúthálózat

A terület főúthálózati kapcsolatait a keleti határán haladó Jutasi út biztosítja. A Jutasi út városi, belterületi főút, ami észak-déli irányban szeli át a várost, és a 830sz. főút részét képező Házgyári út-Északi útgyűrűt a Budapesti úttal köti össze. A főúton keresztül Veszprém központjának úthálózata éppúgy könnyen elérhető, mint a városkörnyéki országos utak/főutak, vagy a vasútállomás.

A Jutasi út egyúttal a módosítással érintett terület közvetlen megközelítését is biztosítja. Az út Köu-2 övezetben van, az érintett szakasz kialakult területe mintegy 18m széles, a hatályos településrendezési eszközök szerinti szabályozási szélessége ~30 méter. A módosítással érintett terület mellett 2*1 sáv, mindkét oldalán kerékpársáv, azt követően pedig kiemelt szegély és zöldterület, illetve járda határolja.



Veszprém áttekintő térkép

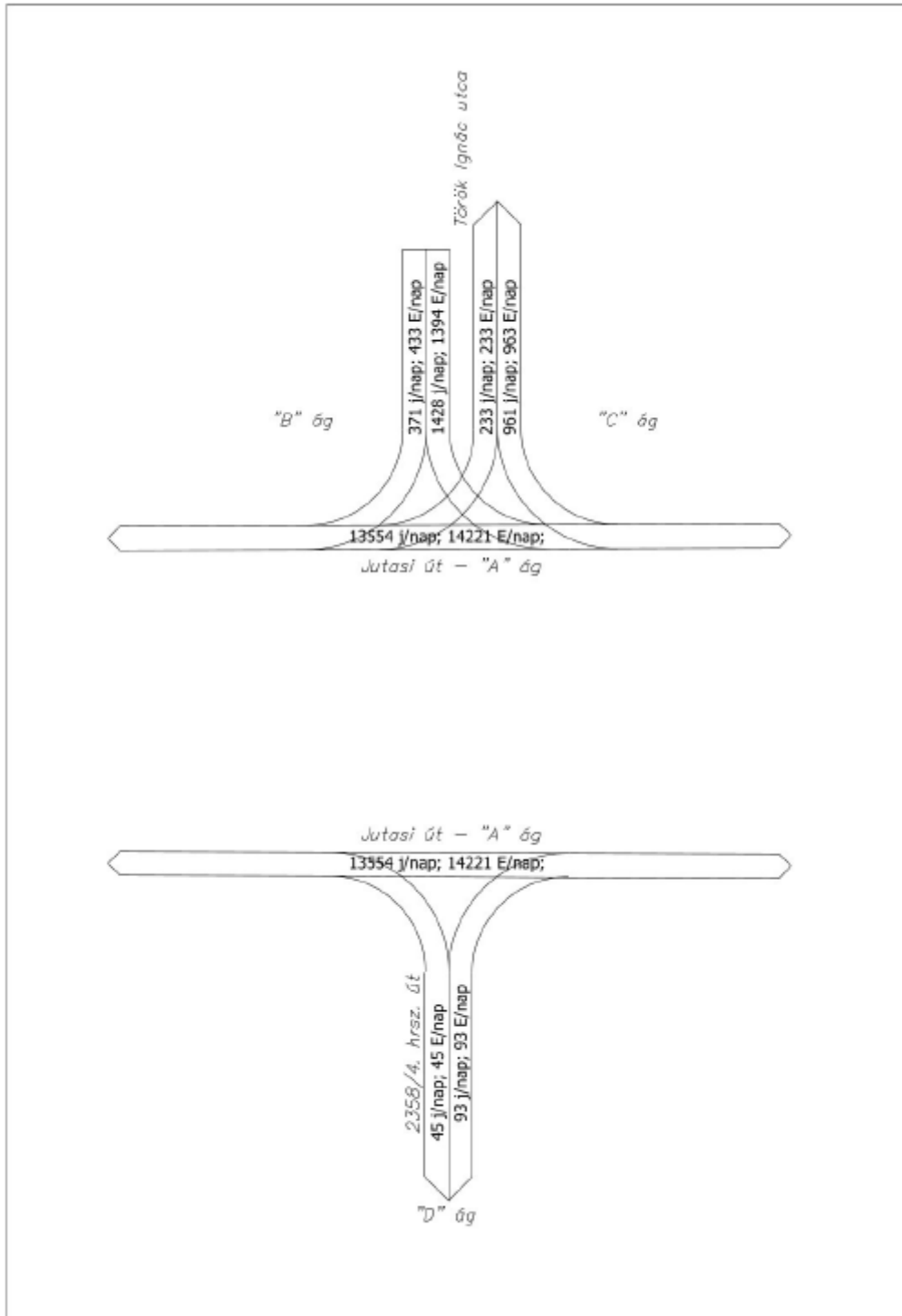
A főútról a területre a Levéltár épületének északi részével szembeni meglévő kapubehajtón, illetve a 2358/4hrsz úton keresztül lehet bejutni. A 2358/4hrsz út jelenleg csak a honvédségi létesítmények és honvédségi lakópark kiszolgálását biztosítja, a közforgalom elől elzárva. A kialakult telekszélessége mintegy 5m, kétirányú forgalomra alkalmas aszfalt burkolattal rendelkezik. A hatályos szabályozási terv szerint helyi kiszolgálóút, tervezetten 14 méter szabályozási szélességgel. A Jutasi úti csatlakozása egyszerű, táblával szabályozott útcsatlakozás.

Jelenlegi forgalmi állapot

A Telepítési tanulmánytervhez forgalmi vizsgálat készült. A meglévő forgalmi állapot felvételére 2023. május 4-én, csütörtöki napon forgalomszámlálást végeztek. A járművek észlelése 2 x 1 óra időtartamban, 7:30-8:30 és 15:30-16:30 közötti időszakokban történt.

A Jutasi úton, és a 2358/4hrsz úton kívül a Török Ignác utca forgalmát is vizsgálták.

A számlálás eredményét az alábbi ábra (2. sz. Forgalmi ábra) mutatja.



2. sz. Forgalmi ábra

Az adatokból jól látszik a Török Ignác utca, és a 2358/4hrsz út alárendelt szerepe. Az alacsony forgalom a Török Ignác utca esetében arra vezethető vissza, hogy a nagy lakótelepekhez képest a Bakonyalja városrész alacsonyabb beépítésű, valamint több irányból is megközelíthető, míg a 2358/4hrsz út esetében egyértelmű, hogy a beépítés és a zsákutca jelleg (honvédségi lakópark korlátozott célforgalma) eredményezi ezt.

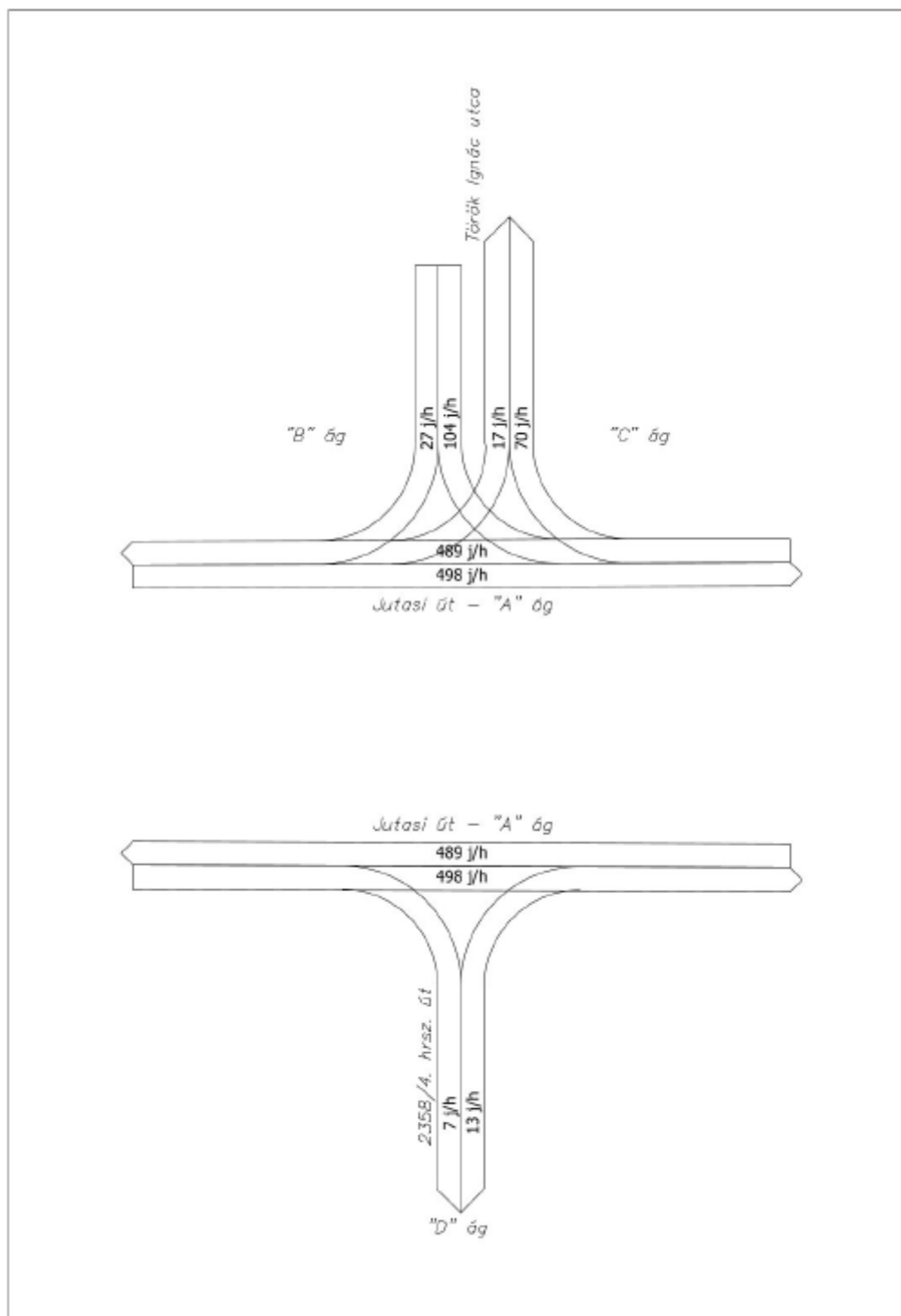
Az érintett útsatlakozások jelenlegi csúcsóra terhelése (jármű/h) az alábbiak szerint alakult.

Török Ignác utcai csatlakozás:

	MOF (jármű/h)
"A" ág összefezett forgalom	987
"B" ág összegzett forgalom	44
"C" ág összegzett forgalom	174

2358/4. hrsz.-ú út csatlakozás:

	MOF (jármű/h)
"A" ág összefezett forgalom	987
"D" ág összegzett forgalom	20



3. sz. Mértékadó óraforgalom ábra

Közösségi közlekedés

A közösségi közlekedési ellátást a helyi/helyközi autóbuszhálózat biztosítja. A legközelebbi, centrum irányú buszmegálló a Jutasi úton közvetlenül a 2358/4hrsz útcsatlakozástól délre van, öbölben. Az ellenkező irányú megállók a főúton kicsit délebbre, a Haszkovó utcai csomópontnál, illetve egyes járatoknál magában a Haszkovó utcában vannak.

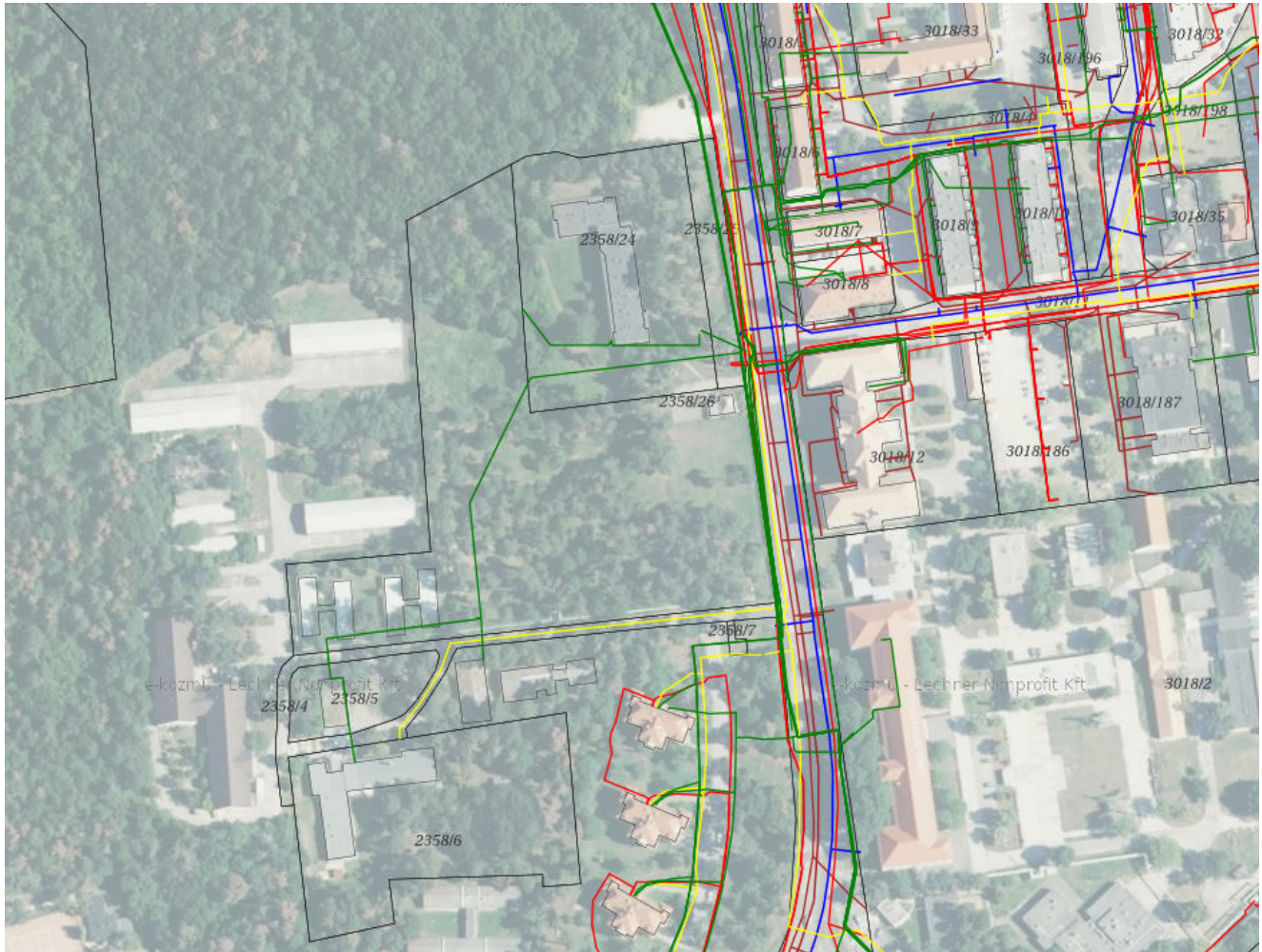
Kerékpáros és gyalogos forgalom

A Jutasi út mentén kijelölt kerékpársávok a városi kerékpáros hálózat részeként működnek. A főutat mindkét oldalon széles járdák szegélyezik. A 2358/4hrsz keskeny úton jelenleg nincs járda.







Parkolás

A területen a parkolás a telkeken belül megoldott.

4.8. Közművizsgálat



forrás: e-közmű

Jelmagyarázat:		vízellátási hálózat		gázvezeték hálózat
		csapadékvíz hálózat		szennyvízvezeték hálózat
		elektromos hálózat		hírközlési hálózat

Viziközművek vizsgálata

A viziközművek tervezését a TTT-hez Petrovai Péter tervező (Vz-tel/19-0179/2025) készítette el.

Vízellátás, tűzvízellátás

Az újonnan kialakított ingatlan nem rendelkezik közmű bekötésekkel, de a Jutasi úton megtalálható a BAKONYKARSZT Zrt. üzemeltetésében lévő D 160 KPE vízvezeték, NA 300 beton szennyvíz- és NA 1000 beton csapadékvíz csatorna. A meglévő közművek alkalmasak a bekötésekre, a vízvezeték azonban a Jutasi út túloldalán húzódik, és az út néhány éve lett aszfaltozva, ezért bonthatósága kérdéses.

A meglévő állapotot egyeztetéssel, helyszíni bejárással, geodéziai felméréssel és a meglévő közművek üzemeltetőivel történt egyeztetéssel vettük fel.

Szennyvízelvezetés

Az ingatlanok nem rendelkeznek szennyvíz-bekötéssel a közhálózatba. A Jutasi úton NA 300 beton csatorna hálózat kiépített.

Csapadékvízvezetés és kezelés

Az ingatlanok nem rendelkeznek csapadékvíz-bekötéssel a közhálózatba. A Jutasi úton NA 1000 beton csatorna kiépített.

Elektromos ellátás vizsgálata

Villamos energia ellátó elosztó hálózat szabadvezetéken és földkábeleken egyaránt megtalálható a tervezési területen és annak környezetében. A terület keleti határán – megközelítően észak-dél irányú – KIF és KÖF elosztó földkábel hálózatok üzemelnek.

A fejlesztési terület villamos energia ellátása a területtől keletre eső – a Jutasi út mentén húzódó – közép feszültségű vezetékekről tápláltan, transzformátor állomások telepítésével és a forrásoldali ellátást szolgáltató villamos állomás bővítése és hálózatfejlesztése mellett megoldható.

Gázellátás vizsgálata

A fejlesztéshez gáz felhasználás nem tervezett, ezért ezen közmű vizsgálata nem készült el.

HM közművek

A 2358/26, 2358/24 (korábbi 2358/9) hrsz-ú ingatlanok terhére 8/1341/2014 számú változási vázrajz alapján távhővezetésekre, illetve elektromos vezetésekre vonatkozólag, vezetékiszolgalmi jog van bejegyezve, a 2358/12 hrsz-ú ingatlan javára.

Az MH LMVIK álláspontja alapján, a távhő vezetéket – a gazdaságosság elvét szem előtt tartva – ki lehet váltani a KLH Masters által használt épület kazánházába újonnan telepítendő helyi kazánnal. A gáz be van vezetve egészen a Toborzó irodáig. A távhővezeték csak az elhelyezést és az élelmezési raktárt látja el.

Található még egy vízvezeték és a trafó is a területen.

Az MH vagyonkezelői jogú vagy ismeretlen tulajdonú távközlési kábelek védelme és pontos helyzetének meghatározása érdekében, a kábelek nyomvonalától mért 5 méteres távolságon belül kézi feltárás szükséges.

5. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

5.1. A módosítás célja

Az fejlesztéssel érintett 2358/26 és 2358/24 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai jellemzően lakó és kereskedelmi funkciókat magába foglaló fejlesztést kívánnak megvalósítani. Mindkét területen egységesen kijelenthető, hogy a kialakuló épületek zárófödémén zöldtetőkkel és részlegesen zöld homlokzattal kívánnak a beruházók igényesebb fejlesztést elvégezni a környezettudatosság jegyében. Természetesen a beruházások fontos része az új faállomány, növényzet, zöldtetők tudatos telepítése, gondozása, fenntartása.

Az I. számú területen, a 2358/24 hrsz.-ú ingatlanon tervezett fejlesztés:

Előzetesen 30 lakás és/vagy szálláshely kialakítása tervezett (a meglévő épület átépítésével). Az épület bővítése előzetes információk alapján emeletráépítéssel kerülne fejlesztésre.

A parkolás felszíni és részben terepszint alatti parkolókkal kerül kialakításra.

A II. számú területen, a 2358/26 hrsz.-ú ingatlanon tervezett fejlesztés:

A területen 5 db közel azonos tömegű, F+4 szintes, kb. 240 db lakást magába foglaló épületállomány kerülne kialakításra. Az épületek tömege, aránya a környező lakóövezetek épületeinek tömegéhez illeszkedik. A Jutasi út felőli épülettömegben a földszinten igényesen kialakított üzletek kerülnek kialakításra. A terepadottságok és a beruházók zöld szemlélete miatt a parkolófelületek közel 80%-át terepszint alatt kívánjuk megvalósítani. A legfelső szinten kialakítandó ún. loftlakások a jellemző vezérszint alapterületének legfeljebb 50%-ában kerülnek megvalósításra.

5.1.1. Beépítési javaslat

Az érintett, Jutasi út 2358/26, 2358/24 hrsz. alatti ingatlanok fejlesztésére az Emmerich Építész Stúdió (8100 Várpalota, Újlaky utca 20., Felelős Építész Tervező: Enyedi Imre építésszámológép, É 19-0329) készítette el a Telepítési Tanulmánytervet (TTT), amelyet Veszprém MJV Közgyűlése támogatott. A Településrendezési szerződést is megalapozó TTT Beépítési javaslatát használtuk fel jelen tervmódosításhoz.

A meglévő terepadottságok (gödrök, rézsűk) kihasználása érdekében, egy teremgarázs elhelyezése jó építészeti válasz az épület helyes telepítésére, mely egyben a gépjárművek elhelyezését is megoldja épületen belül.

Az erre tervezett lakóépületek a környezetben található – lakótelepi – épületek méretével közel megegyező méretű épülettömegek lesznek. A koncepció előnye, hogy egy szellősebb, jobb tájolású, a környezethez jobban illeszkedő, több zöldfelületet biztosító beépítés alakul ki.

A fenti, környezettudatos telepítés eredménye egy gazdag és intenzív (a szomszédos használatoktól elválasztó, ingatlanon belül összefüggő) növényállomány és növényborítottság elérése.

I. Fejlesztési területen, a 2358/24 hrsz.-ú ingatlanon tervezett fejlesztés

A meglévő F+1 szintes épület alaprajzi átalakításával és a tervezett 2 további szint ráépítésével közel 30 lakás vagy akár szálláshely kialakítása tervezett.

A TERVEZETT BEÉPÍTÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV SZERINTI MUTATÓI

TELEKMÉRET

7948 m² – változatlan

BEÉPÍTÉS MÓDJA

szabadonálló

BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	12,50 %
SZINTTERÜLET	4000 m ²
TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS	a meglévő épület alatt nem tervezett
ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	75%
ÉPÜLETMAGASSÁG MÉRTÉKE	12,5 m
ÉPÜLETEK SZÁMA	1 – meglévő
LAKÁS RENDELTETÉS MÉRTÉKE	25-30 db
KERESKEDELMI EGYSÉGEK MÉRTÉKE	a meglévő épületben nem tervezett
PARKOLÁS	P 25-30 db

II. Fejlesztési területen, a 2358/26 hrsz.-ú ingatlanon tervezett fejlesztés

Az eredeti telekből leválasztott ingatlan nem szabályos alakzatú, a két nyúlvány miatt nehezen beépíthető területei is vannak.

A terület legnagyobb egybefüggő zónájában 4 darab (A+B+C+D-lsd. rajzok lejjebb) egyenként jellemzően bruttó 1100 m² alapterületű és FSZT + 3-4 szintszámú lakóépület elhelyezése tervezett úgy, hogy a legfelső szint (loft-szerűen) visszahúzott kialakítású. Az épületek alatt és az épületek között terepszint alatti beépítésként kialakított teremgarázs kerül elhelyezésre.

A TERVEZETT BEÉPÍTÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV SZERINTI MUTATÓI

TELEKMÉRET	16369 m ² – változatlan
BEÉPÍTÉS MÓDJA	szabadonálló
BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	32,39 %
SZINTTERÜLET	24600 m ²
TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS	56,03 %
ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	50,60 %
ÉPÜLETMAGASSÁG MÉRTÉKE	12,5 m
ÉPÜLETEK SZÁMA	5
LAKÁS RENDELTETÉS MÉRTÉKE	200-240 db
KERESKEDELMI EGYSÉGEK MÉRTÉKE	1100 m ²
PARKOLÁS	P 64 + G 321 db

Összességében kijelenthető, hogy az építészeti koncepció alapján kialakuló új beépítéssel egy, a környezetben található beépítésekhez igazodó beépítési jellemzőkkel, struktúrákkal rendelkező telepítési javaslat készült.

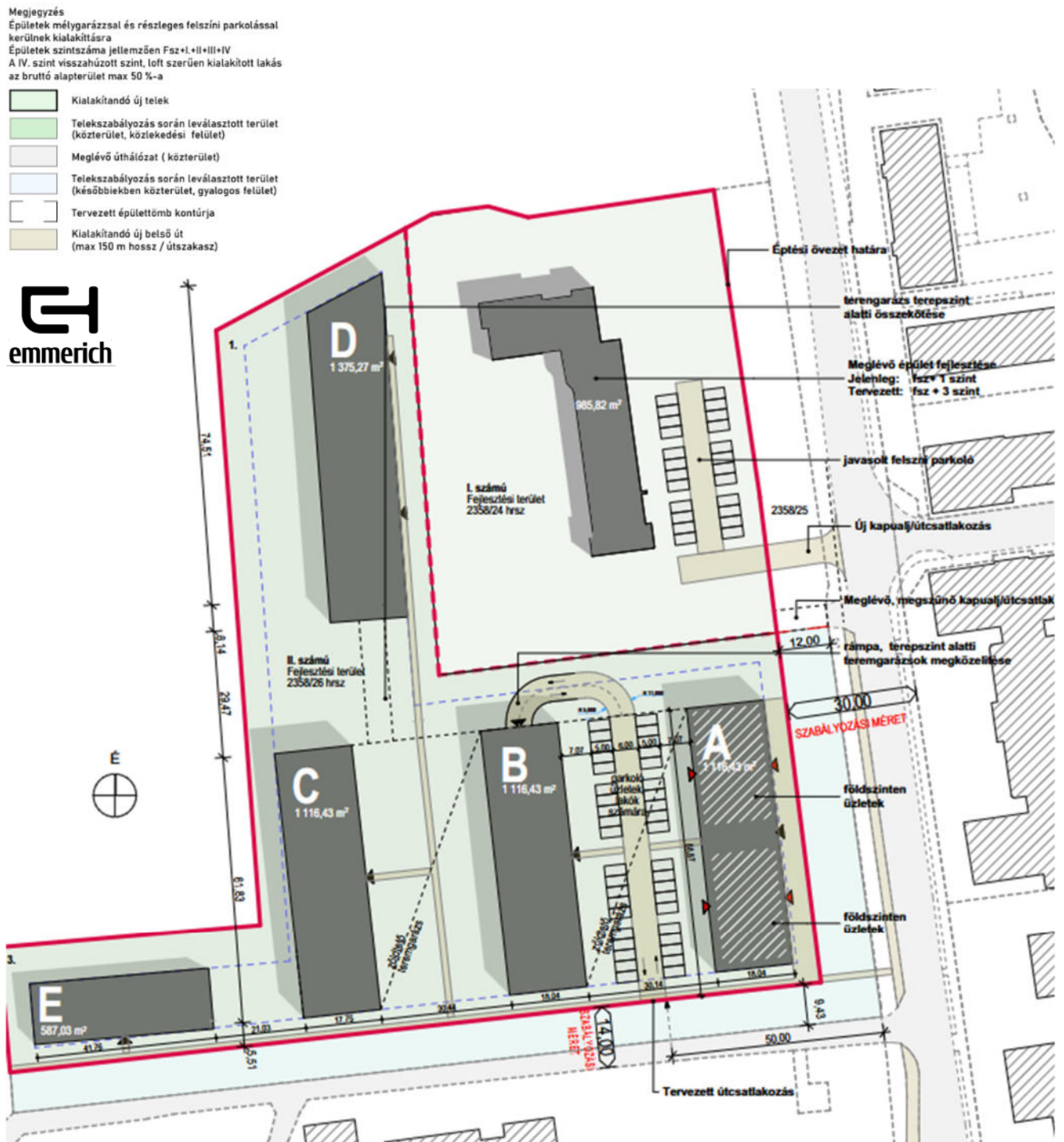
A parkolók túlnyomó része a nagyobb, összefüggőbb zöldfelület biztosítása érdekében – egy lényegesen költségesebb fejlesztés keretében – terepszint alatti pinceszinten tervezett teremgarázsban kerül biztosításra. A jelenlegi domborzatból (mélyebben fekvő nem természetes terepviszonyok) és a meglévő – jellemzően – fenyőfák jelenlegi állapotából adódóan ugyan jelentős fakivágás tervezett, de mindez pótlásra is kerül, így a zöldfelület megújul, felfrissül.

A közterületek felőli előkertjeiben igényes zöldfelület kialakítása tervezett, lombos fával, örökzölddel, középszintű bokros növényzettel tagoltan.

Az épülettömbök közötti teremgarázs feletti felületeken intenzív zöldtetők kialakítása tervezett, közösségi kertekkel, játszóterekkel, pihenő felületekkel.

A felszíni parkolók 4 parkolóhelyenként 1-1 lombos fával elválasztva kerülnek kialakításra.

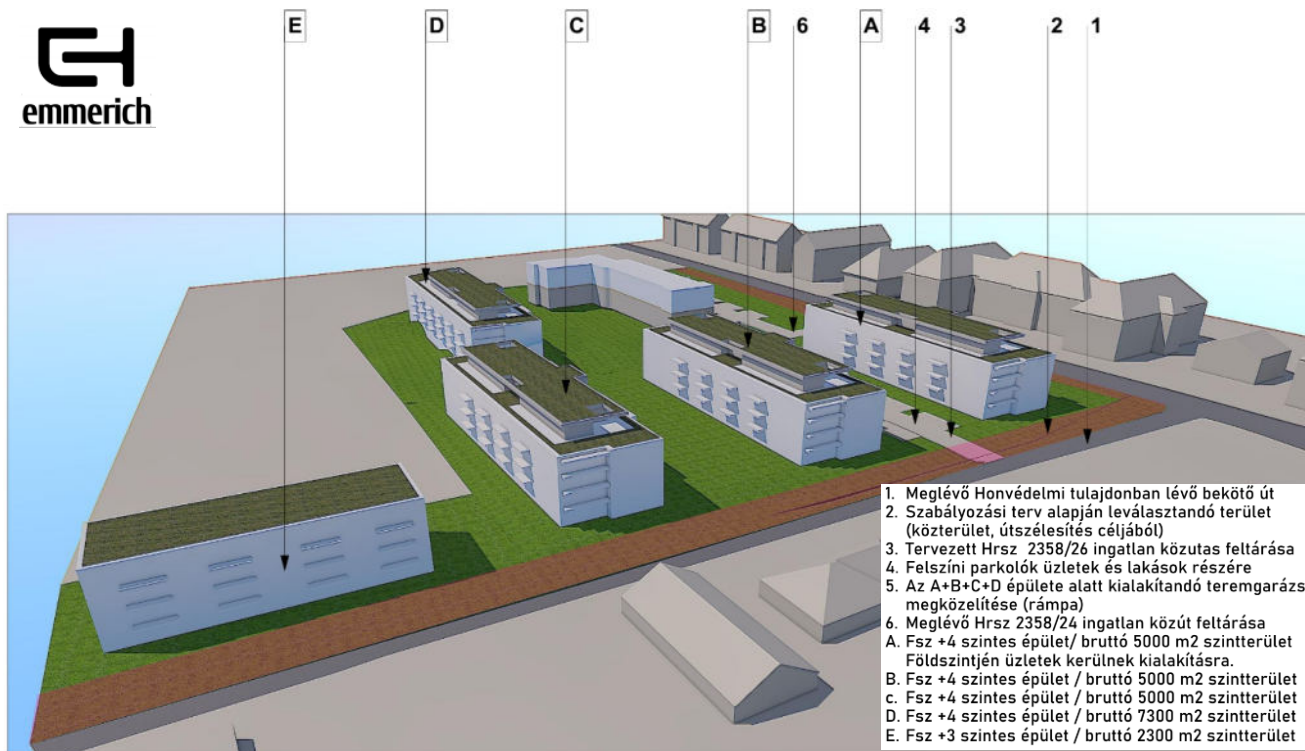
Az építési helyen kívüli területek, kétszintes és/vagy háromszintes növényzettel kerülnek kialakításra az épületek, használati terek vizuális elválasztása érdekében a szomszédos ingatlanoktól, illetve a telken belül is.



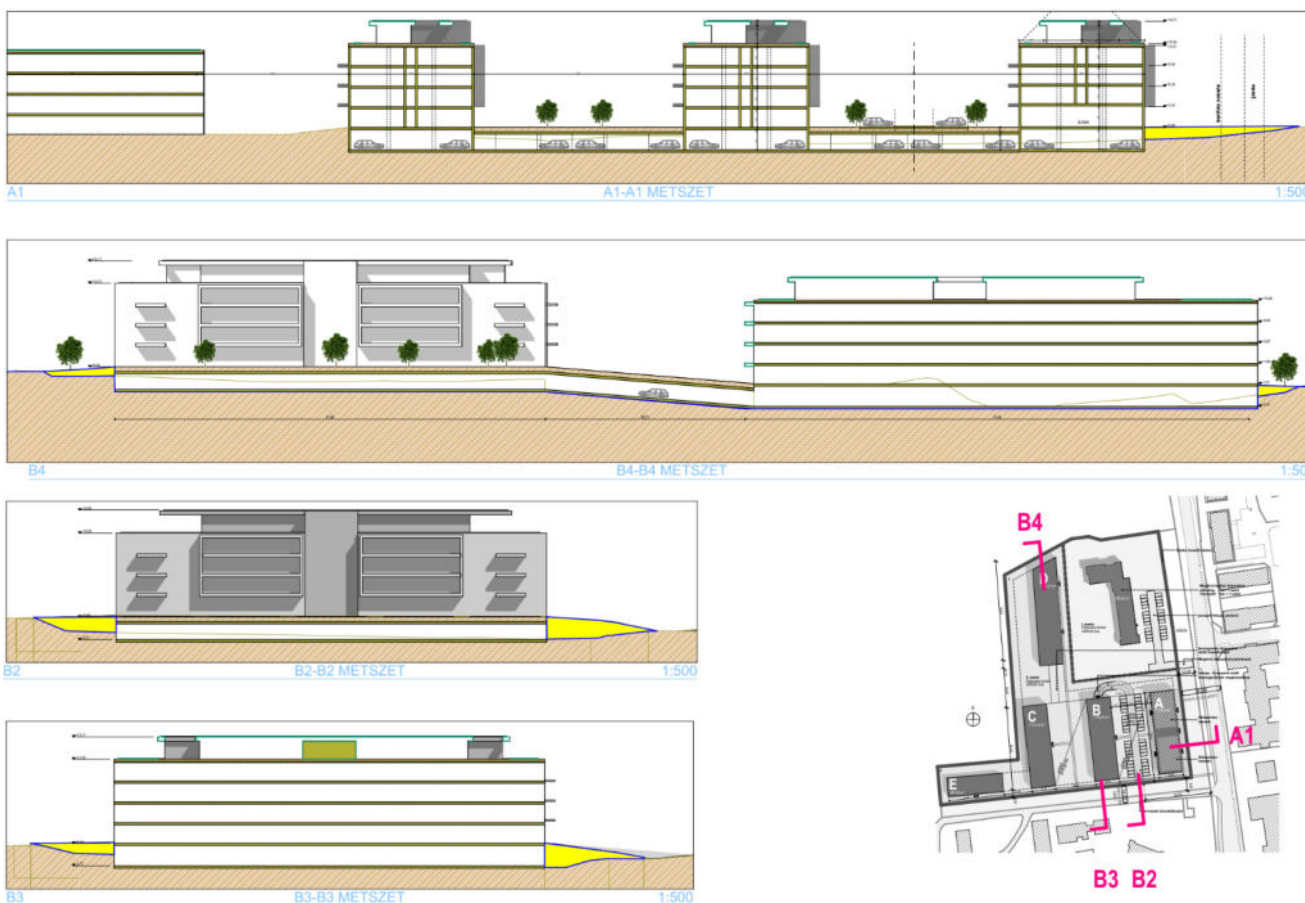
A TTT szerinti beépítés javaslat (Emmerich Építész Stúdió)

A telek nyugati nyúlványának keskenységére tekintettel az épület elhelyezéséhez olyan építési hely kijelölése szükséges, ahol az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál kisebb mérték biztosítható. Az E jelű épület szintszáma egy szinttel kevesebbre tervezett, mint az ingatlan többi épülete.

A főút közelségére tekintettel az A jelű épület földszintjén lakások helyett kereskedelmi/szolgáltató tevékenységek részére tervezett helyiségcsoportok kerülnek kialakításra, ezzel is részben kiszolgálva az új lakó domináns beépítésből keletkező többletigényeket.



TTT szerinti beépítés tömegvázlata



TTT szerinti beépítés jellemző minta-metszetei (Emmerich Építész Stúdió)

5.1.2.A szabályozás módosításának koncepciója

A fejlesztési javaslat egy tipikusan kisvárosias lakóterületi fejlesztés, mely az OTÉK kisvárosias lakóterület terület-felhasználásához tartozó beépítési paramétereken belül marad, ezért a településszerkezet megváltoztatására nincs szükség.

Az I. Fejlesztési területen, a 2358/24 hrsz.-ú ingatlanon tervezett fejlesztés a hatályos HÉSZ LK-54 jelű kisvárosias lakóterületi övezete által biztosított építési jogainak módosítását alapvetően nem teszi szükségessé. Kivételt csak az elhelyezhető rendeltetésre vonatkozó előírás, a lakásszám jelent, ami a 7948 m² nagyságú ingatlanon az építési övezetben szabályozott kialakítható legkisebb telek terület 1200 m²-hez viszonyítottan megengedett 8 db lakás elhelyezését biztosítja. Ezért az elhelyezhető lakás rendeltetési egység számának szabályozására válik szükségessé egyedi előírásként a HÉSZ-ben az alábbiak szerint:

- A teljes építési övezetben összesen legfeljebb 30 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

Fenti lakás rendeltetési egységszám egyedi szabályozás az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület hatszorosát meghaladó területű ingatlanra megengedi közel négyszeres mértékben lakóegységek elhelyezését. Az egyéb beépítési paraméterek változtatása nem válik szükségessé.

Tekintettel arra, hogy máshol Lk-54 jelű kisvárosias lakóterület építési övezet nem került alkalmazásra, erre a területre maradhat ez az övezet.

A II. Fejlesztési területen, a 2358/26 hrsz.-ú ingatlanon tervezett fejlesztés a hatályos Lk-54 jelű kisvárosias lakóterület által biztosított építési jogokhoz és lehetőségekhez képest egy másfajta kisvárosias lakóterületi fejlesztést irányoz elő. Az Lk-54 jelű építési övezetet megtartjuk a szomszéd teleknél, ezért itt új kisvárosias lakóterület építési övezet alkalmazása szükséges, amelyben a tervezett fejlesztéshez tartozó, a fejlesztő által elkészített telepítési tanulmányterv, és az az alapján a fejlesztő és az önkormányzat között létrejött településrendezési szerződésben foglalt módosítási mértékek, javaslatok, valamint a fejlesztő által meghatározott további lehetőség – az egyedi telkek esetleges kialakítása is – szabályozhatók.

A hatályos előírások által előírt 1200 m² nagyságot javasoljuk 2500 m²-re növelni.

Az ingatlan szabadonálló jellegű beépítési módjának megváltoztatása nem vált szükségessé.

A Telepítési tanulmányterv által javasolt beépítési kubatúrák által, a TRSZ-ben is meghatározott beépítésintenzitás miatt az alábbi paraméterek alkalmazása válik szükségessé:

- a legnagyobb megengedett beépítés mértékének növelése 20 %-ról 35 %-ra,
- a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértékének csökkentése 60 %-ról 50 %-ra, és
- a legnagyobb megengedett épületmagasság változatlan, 12,5 m.

A fenti beépítési paramétereken túl további szabályozási paraméterek meghatározása is szükségessé válik a hatályos HÉSZ kisvárosias lakóterületre vonatkozó beépítési előírásaitól eltérően, mert az elkészített közlekedési tanulmány olyan problémákat tárt fel, amely a további többletfejlesztést ellehetetlenítené a meglévő forgalmi rend jelentős átalakítása nélkül:

- Az elhelyezhető épületek számának korlátozását tartjuk szükségesnek, hogy az elfogadott építészeti koncepciótól teljesen eltérő épületkubatúra ne jelenhessen meg a területen.
- Az elhelyezhető lakásszám korlátozása szükséges, mert összesen 24600 m² szintterület tervezett (pince nélkül), amelyen a 2358/26 hrsz.-ú ingatlanon tervezett 240 db lakás helyett lényegesen több is kialakítható lenne.
- A parkolók épületen belüli elhelyezését javasolt szabályozni, az összefüggő zöldfelületek kialakítása érdekében, és a felszíni parkolásra csak kis mértékben legyen lehetőség.

Az építészeti koncepció szerinti célok elérése érdekében az alábbi, további építészeti kialakításra és épületen kialakítandó zöldfelületre vonatkozó előírások beépítés

- Az épület legfeljebb 5 terepszint feletti szinttel alakítható ki, a 5. szint az adott épület bruttó alapterületének legfeljebb a 60%-e lehet.
- Mélygarázs felett egyszintes növényállományú, félintenzív, vagy kétszintes növényállományú, intenzív zöldtetőt kell kialakítani, az épület és a burkolatok (közlekedési felületek, teraszok, a

szabadtéri pihenést, szórakozást szolgáló burkolt felületek) részére igénybe nem vett területeken.

A fenti szöveges szabályozáson túl a szabályozási tervlapon a szomszédos övezetek felé a telekhatárok mentén elválasztó, többszintes zöldsáv kijelölése javasolt az építészeti koncepció szerinti cél elérése, valamint a be és átlátás korlátozása, megakadályozása érdekében, amely egyben kijelöli az építési hely határát is úgy, hogy az E jelű épület elhelyezése is biztosított. További előírások, és pontosítások váltak szükségessé az állami főépítési egyeztető tárgyalás alapján.

5.2. Jóváhagyandó munkarészek módosítási javaslata

5.2.1. Településszerkezeti Terv módosítása

A célok megvalósításához a hatályos településszerkezeti terv módosítására nincs szükség.

5.2.2. A HÉSZ és Szabályozási Terv módosításának javaslata

A fejlesztés megvalósításához szükséges a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet is módosítani.

A 2358/24 hrsz-ú ingatlan építési jogait a meglévő Lk-54 jelű, beépítésre szánt kisvárosias lakóterület építési övezet biztosítja továbbra is, a 2358/26 hrsz-ú ingatlan egyedi építési jogait a meglévő Lk-54 jelű építési övezet helyett új Lk-57 jelű építési övezet átsorolása biztosítja.

A 2358/25 hrsz-ú KÖu-02 övezetben lévő ingatlant a módosítás nem érinti.

A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata:

Az 5.1.2. számú, A szabályozás módosításának koncepciója című fejezetben leírt javaslatok alapján az alábbi módosítások váltak szükségessé a HÉSZ normaszövegében a 24. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások cím alatti 24. § ban

Az Ör. 24. §-a az alábbi, (12)-(13) bekezdésekkel egészül ki:

„(12) Az Lk-54 jelű építési övezetben a 2358/24 hrsz-ú ingatlanon összesen legfeljebb 30 lakó rendeltetési egység helyezhető el.”

„(13) Az Lk-57 jelű építési övezetben:

- a) A 23.§. (4),(5) és (7) bekezdéseket nem kell alkalmazni.*
- b) Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az épület földszinti, bruttó alapterületének 80 %-át.*
- c) Minden teljes 2500 m² telekterület után egy főépület helyezhető el.*
- d) Összesen legfeljebb 240 lakó rendeltetési egység helyezhető el.*
- e) Térszínen a szükséges gépjármű parkolók legfeljebb 25 %-a helyezhető el.*
- f) Épület legfeljebb pince, földszint, plusz 4 szinttel, azaz összesen 5 terepszint feletti szinttel építhető,*
- g) az 5. szint az adott épület bruttó alapterületének legfeljebb a 60%-ának mértékéig építhető be.*
- h) A mélygarázs felett az épület és a burkolatok részére igénybe nem vett területeken egyszintes növényállományú, félintenzív, vagy kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető létesítendő. A zöldtetőn 100m² ként egy kis lombkoronát növelő, tájhonos fa telepítendő.*
- i) A telek zöldfelületként fenntartandó részén háromszintes növényállomány alakítandó ki az értékesebb faállomány megtartásával, valamint új, helyben honos növények telepítésével, a be- és átlátás korlátozásának biztosítása céljából.*

A 2358/24 hrsz-ú telken megtartott Lk-54 jelű építési övezet és a 2358/26 hrsz-ú ingatlanra alkalmazandó új építési övezet beépítési paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

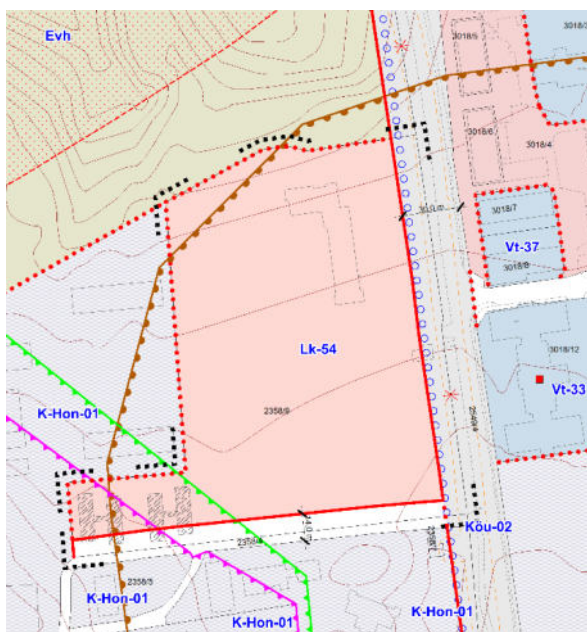
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Lk-54	SZ	1200	20	12,5	60	25	30
Lk-57	SZ	2500	35	12,5	50	-	-

A szabályozási tervlap(ok) módosítási javaslata:

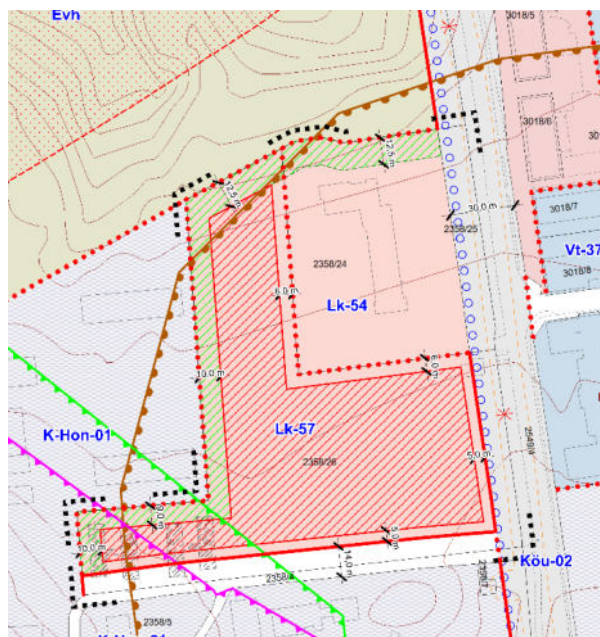
Az Lk-57 jelű, kisvárosias lakóterület építési övezet módosítása érinti a szabályozási tervlapot is, amelyen az övezeti kódot a 2358/26 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában át kell vezetni. A 2358/24 hrsz-ú ingatlan megmarad Lk-54 jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetben, ezért a két ingatlan meglévő jogi határán övezethatárt kell feltüntetni.

Tekintettel a határoló szomszédos ingatlanok különleges beépítésre szánt honvédségi építési övezetére és honvédségi véderdő övezetére, és a 2358/24 és a 2358/26 hrsz-ú ingatlanokon tervezett intenzív kisvárosias fejlesztés közötti hatásokra, ezen ingatlanok felé a telekhatár mentén új elemként kerül jelölésre elválasztó zóldsáv szabályozási elem az építési hely határáig.

Hatályos SZT



Módosításra javasolt SZT



5.2.3. Településképi rendelet módosítási javaslata

A módosítás megvalósításához településképi rendelet változtatására nincs szükség.

5.3. Biológiai aktivitásérték visszapótlása

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerinti, hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartás igazolása nem szükséges.

5.4. Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat megfelel a hatályos területrendezési terveknek, azaz

1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. előírásainak,
2. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásainak, valamint
3. Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervének,

valamint, illeszkedik a hatályos településfejlesztési koncepcióban, valamint Integrált Településfejlesztési Stratégiában megfogalmazott jövőképhez és célokhoz.

6. Zöldfelület-rendezési, táj- és természet-, valamint környezetvédelmi javaslat

6.1. Táj- és természetvédelmi-, zöldfelület-rendezési javaslat

A módosítással érintett ingatlanokat nem érinti nemzetközi, országos vagy helyi táj- és természetvédelem. A Veszprém, Jutasi út 2358/4, valamint 2358/26 hrsz. ingatlanokra készült telepítési tanulmánytervet kiegészítő tájépítészeti munkarész részletes vegetáció vizsgálata a tervezési területen különösebben értékes, védelemre érdemes növényegyedet nem tárt fel. A növényállomány nagyrészt kiöregedett, gyenge egészségi állapotú feketefenyő alkotja, melyek többsége felkopaszodott, kiszáradt és tűzveszélyes. A jelenlegi erdős, cserjés vegetációt a területen létesülő lakóépületek és az ezekhez tartozó parkolók és közlekedési területek, illetve a fennmaradó területeken zöldfelületek váltják fel. A parkolókat az árnyékolás céljából fásítani szükséges a HÉSZ előírásai szerint. A zöldfelületek funkcionális és esztétikai kialakítása tájépítészeti terv alapján javasolt. A növénytelepítések során a helyben honos fajokat és a szomszédos erdők természetes állományalkotó fafajait (molyhos tölgy, kocsánytalan tölgy, csertölgy) javasolt előnyben részesíteni és kerülni kell az inváziós fajok alkalmazását. A természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok és a kerülendő, inváziós fajok listája megtalálható a Balatonfelvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának honlapján¹

A tervezett lakóparki beruházás megvalósulásával az erdősült terület és annak élővilága bolygatásra kerül. Természetvédelmi szempontból fontos, hogy a fakivágások időpontját a vegetációs időszakon kívülre (szeptember 15. és március 1. közötti időszakra) kell tervezni. A be- és átlátás korlátozásának biztosítása céljából a honvédelmi terület felőli oldalon a telekhatárokon 9-12,5 m-es sávban háromszintes növényállomány alakítandó ki az értékeesebb faállomány megtartásával, valamint új helyben honos növények telepítésével. A parkolók legnagyobb részben a lakótömbök és a zöldfelület alatt kerülnek elhelyezésre, mellyel kb. 3100 m² intenzív zöldtető kialakításával kell számolni. Ezek egy részén további burkolt felszíni parkolók kerülnek kiépítésre. A sekély termőréteg miatt a parkolók fákkal történő árnyékolása külön technológiát igényel. A mélygarázs felett az épület és a burkolatok részére igénybe nem vett területeken egyszintes növényállományú, félintenzív, vagy kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető létesítendő. A megfelelő lombkorona borítottság biztosítása céljából a zöldtetőn 100m² ként egy kis lombkoronát növelő, tájhonos fa telepítendő. A mélygarázsok feletti kertrészek legalább félintenzív zöldfelületekként alakíthatók ki magasságyásokkal, melyeken közösségi veteményesek, játszótérek, pihenőkertek biodiverz vadvirágos rétek, esőkertek is helyet kaphatnak. A növények öntözéséről már a tervezés szintjén gondoskodni szükséges. A zöldtetőn kívüli, teljesértékű zöldfelületeken az eredeti ligetes faállomány megőrzendő, a megmaradó fenyők alá árnyékot és savanyú talajt kedvelő aljnövényzet telepítendő. A kertek megvalósítása tájépítészeti tervek alapján javasolt.

1

A tervezett lakóparki fejlesztés viszonylag nagy favesztéssel jár, azonban a zöldfelületek igényes és szakszerű kialakításával a jelenlegi koros, tűzveszélyes feketefenyves helyett értékesebb, és biológiai aktivitását tekintve intenzívebb, valamint a lakosság számára élhető zöldfelület jöhet létre a koros fák egy részének megtartása mellett. A 2358/24 hrsz-ú ingatlanon az emeletráépítés következtében zöldfelületbolygatás nem történik, csak a kialakítandó parkolók miatt kell kismértékű fakivágással és új növénytelepítéssel számolni.

6.2. Környezetvédelmi javaslat

A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért az érzékeny karsztos kőzet védelemre különös hangsúlyt kell fektetni, illetve a felszín alatti vizek védelme is kiemelten fontos. Az ingatlanok vízbázisvédelmi érintettsége kapcsán a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási társulások védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet, valamint a kiemelten érzékeny besorolás miatt a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak. A hidrogeológiai „A”, „B” és „C” védőzónabeli érintettség okán a módosítással érintett ingatlanon kerülendő minden vízbázisvédelmi szempontból kockázatos anyag tárolása, használata. A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete határozza meg a felszíni és felszín alatti vízbázisok belső és külső védőövezeteire, illetve A, B védőövezeteire vonatkozó tevékenységek korlátozásait. Egyes tevékenységeket a rendelet megenged, másokat tilt, illetve egyes esetekben az engedélyt környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményéhez köti.

A mellékletben csatolt részleges környezeti vizsgálat és értékelés eredményei szerint: *“A hidrogeológiai „A” zóna-beli védőterületi csekély érintettség a tervezett beépítést nem korlátozza vízbázisvédelmi szempontból. A tervezési terület 220-225 mBf magasságban húzódik, a terület ÉNy-i irányba, a Házgyári út felé lejt, ami megadja a felszíni vizek lefolyási, de várhatóan a felszín alatti karsztvíz lokális áramlási irányát is. A terület rész túlnyomó része tehát nem tartozik bele az Aranyosvölgyi-vízbázis felszíni és felszín alatti utánpótlódási területébe.*

A tervezett beépítés nem esik a 314/2005. (XII.21.) Korm. rendelet hatálya alá, azaz nem előzetes vizsgálat köteles, ha a parkolók száma nem éri el a 300 férőhelyet, mert az új beépítésre szánt terület nem éri el a 2 ha-t.”

A tervezett alapozási sík a jelenlegi terepszinttől -2,8 m. Az alapozás síkja nem éri el a karsztvíz szintjét, mert az a tereptől számított kb. 10 m-es mélységben húzódhat. Szivárgó víz ellen azonban a felszín alá beépítendő építményrészt szigeteléssel védeni kell, valamint kiemelten fontos, hogy a teremgarázsok aljzata olaj- és saválló burkolattal, ipari padló minőségben készüljön, elfolyó üzemanyag vagy akkumulátorsav ne szivároghasson át rajta.

A zöldfelületre hulló csapadék tiszta csapadéknak tekinthető, bár a légkörből oldhat ki némi szennyezőanyagot, de azt a növényzet és talaj megsűrű. Beszivárgása a hidrometeorológiai adottságoktól, párolgástól, a növények vízhasznosításától függ. A parkosítás (fák, cserjék telepítése) során legfeljebb érett szerves trágya, komposzt alkalmazása javasolt a növény tápanyagigényéhez igazítva, műtrágya alkalmazása nem javasolt. A növényfelület fenntartása során vegyszeres növényvédelem, gyomirtás (pl. glifozát) alkalmazása tilos, ezt egyéb kertészeti módszerrel kell megoldani.

A tetőről lefolyó vizek közvetlenül, vagy betározást követően a zöldfelületre vezethetők, szétloccsolhatók, illetve szikkasztóágyon elszikkaszthatók.

A tetőfelületekről lefolyó csapadékvíz betározása vagy elszikkasztása javasolható az ingatlan É-i, ÉNy-i határánál (ezt a közműtervekkel együtt kell megtervezni), ezzel csökkenthető az elvezetendő

csapadék mennyisége és a beépítéssel a karsztos beszivárgás sem csökken érdemben. A víziközműtanulmányterv alapján elvezetés tervezett, de a végleges terv készítése során a fenti javaslat figyelembevétele javasolt.

Az út- és parkoló felületek elcsöpögő üzemanyaggal, motorolajjal szennyeződhetnek, ezért a közlekedési felületekről lefolyó csapadékvíz előkezelése, tisztítása szükséges, ami az út- és parkolófelületek megfelelő lejtésének kialakításával, majd a lefolyó csapadék pl. Bárczy-féle olajsűrűn való átvezetésével oldható meg.

A tervezett út- és parkolófelületek a teljes fejlesztési terület kb. 10 %-át fedik, optimális esetben (tetővizek elszikkasztása) a területen leeső csapadék 10 %-át kell elvezetni, a többi helyben tartható. A tetővizek csapadékcsatornában történő elvezetése esetében a zöld területre eső csapadék a teljes fejlesztési terület 59 %-a, azaz beszivárgás szempontjából még így is kedvező a helyben maradó csapadék aránya a beépítés viszonylatában. A fentiekben előírtak betartása esetén a felszín alatti vízkészlet sem minőségi, sem mennyiségi szempontból nem károsodik.

A vizsgálat alapján megállapítható, hogy a tervezett lakópark megvalósítása és működése során – a beépítési terület vízbázisvédelmi helyzetéből fakadóan – nem merül fel reálisan olyan kockázat, ami az Aranyosvölgyi Vízbázis megcsapolt vízkészletét, ivóvízbázisát várhatóan veszélyeztethetné.”

7. Közlekedési javaslat

A javaslat a Telepítési tanulmánytervhez, a Szilárd Katalin tervező (KÉ-T 19-0941) által 2023-ban elkészített „Veszprém, Jutasi út 2358/9. hrsz.-ú ingatlan beépítésével kapcsolatos forgalmi vizsgálat”-ban foglaltak felhasználásával készült.

A tervezési terület két részre oszlik:

- az I. számú (2358/24hrsz) fejlesztési területen előzetesen ~30 lakás és/vagy szálláshely kialakítása tervezett (a meglévő épület átépítésével/emeletráépítésével együtt)
- a II. számú (2358/26hrsz) fejlesztési területen közel 240db lakást, és a földszinten igényesen kialakított üzleteket magába foglaló épületállomány kerülne kialakításra.

Hálózati kapcsolatok, közúthálózat

A terület főúthálózati kapcsolatait a tervezett beépítés nem változtatja meg, azokat továbbra is a keleti határán haladó Jutasi út biztosítja.

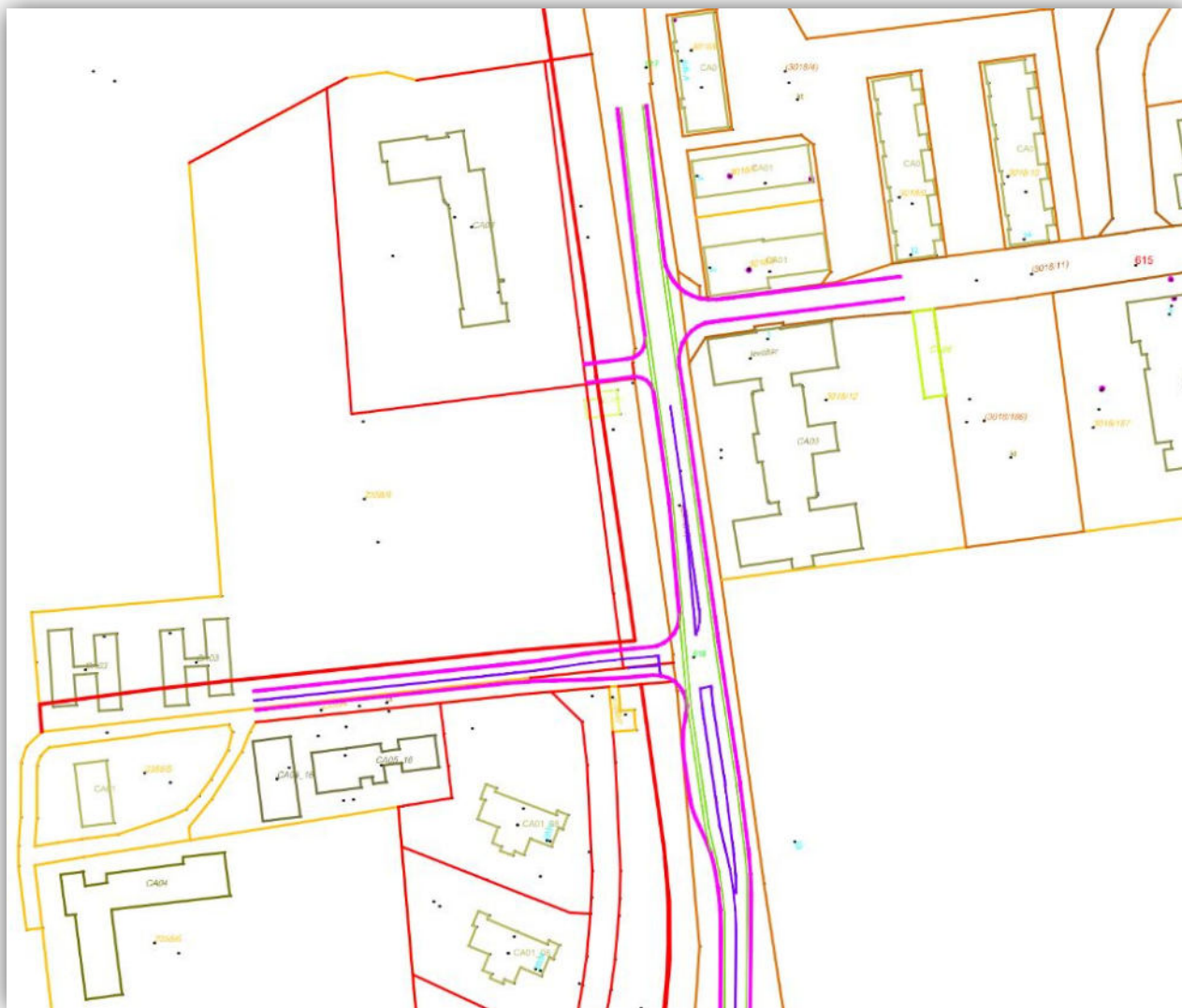
Továbbra is a Jutasi útról történik a módosítással érintett terület közvetlen megközelítése is. A Jutasi út megtartja Köu-2 övezeti besorolását, és a hatályos településrendezési eszközök szerinti (~30 méteres) szabályozási szélességét.

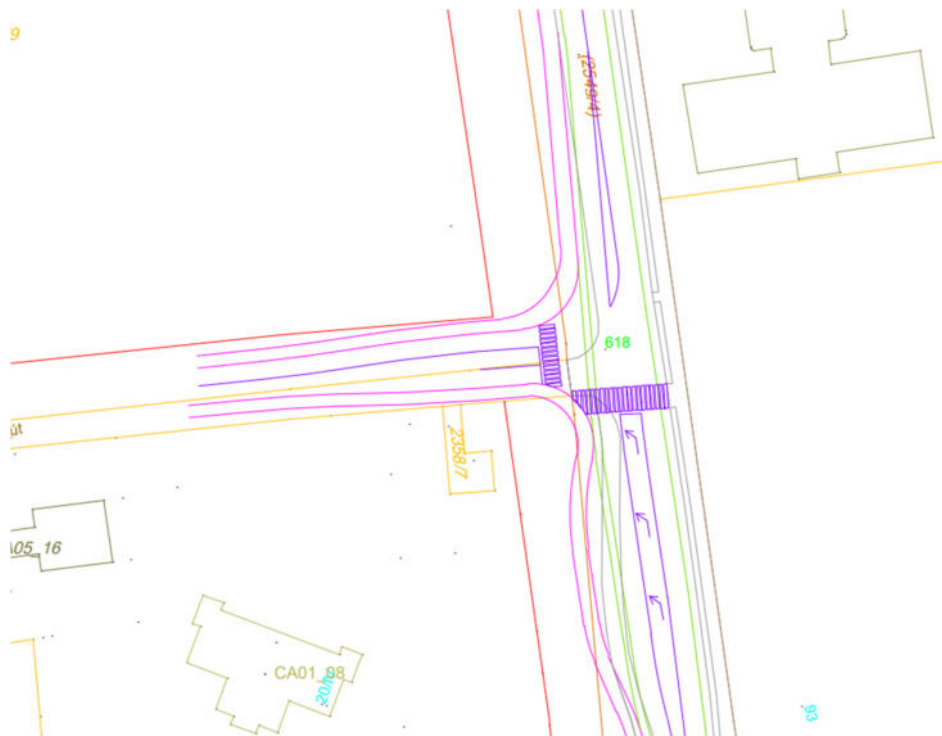
Az I. számú területnél megmarad a Jutasi útról nyíló jelenlegi közvetlen telekbehajtó. A területen tervezett beruházás nem igényel sem építési, sem forgalomtechnikai beavatkozást, a területre be- és kijövő forgalmi irányokban kapacitástartalék van. A belső kiszolgálóútnak minimum 2*1 forgalmi sávosnak kell lennie, 6 méteres burkolatszélességgel és minimum R=6.0m lekerekítő ívekkel, hogy a kanyarodó járművek ne zavarják a Jutasi út főirányú forgalmának dinamikus lefolyását.

A 2358/4hrsz út, a hatályos szabályozási tervnek megfelelően, Köu-4 helyi kiszolgálóút lesz, 14 méteres szabályozási szélességgel. A továbbiakban ez az út csak a II. számú terület megközelítésére szolgál. A Telepítési tanulmánytervhez készült forgalmi vizsgálat alapján az akadálymentes kiszolgálás érdekében **mindenképpen szükséges a Jutasi úti csatlakozásban a főúton balrakanyarodó sáv létesítése**, valamint a kiszolgálóúton indokolt a kihajtó ágon a jobbra és balra forduló irányok sávonkénti szétválasztása. Ha ezek az átépítések megvalósulnak, akkor a csomópont szolgáltatási szintje

megfelelő. A számítások alapján azonban az is megállapításra került, hogy a csomópontban a kapacitástartalék annyira minimális, hogy a fent részletett átépítés és kialakítás mellett sem lehet a csatlakozást többlet forgalommal terhelni, ezért a terület további beépítéssel a tervezetthez képest nem bővíthető.

A Jutasi út-2358/4hrsz úti csomópont fentiek szerinti bővítése a hatályos szabályozási szélességeken belül megoldható. Az átépítés a főút nyugati oldali kerékpársávját, és a „Laktanya” buszmegálló öblét is érinti.



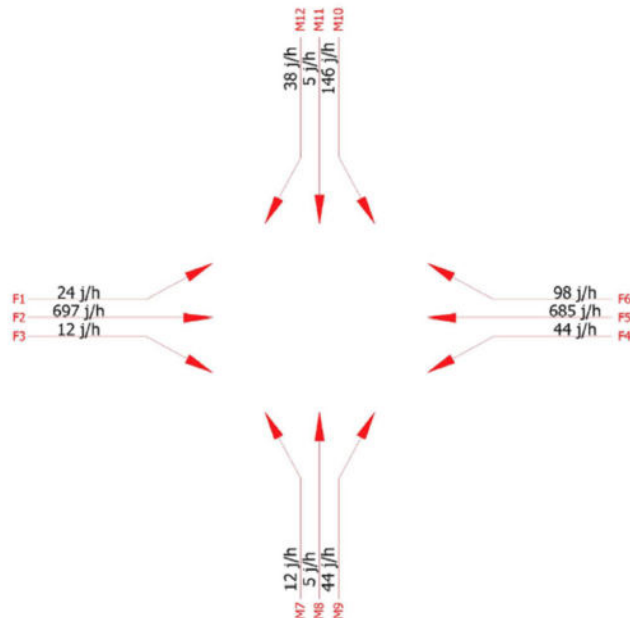


Forgalmi előrebecslés

A Telepítési tanulmánytervhez készült forgalmi vizsgálat alapján a Jutasi út jelenlegi forgalomnagysága 987E/h. A két fejlesztési terület összforgalmát figyelembe véve a Jutasi út mértékadó óraforgalma a fejlesztést követően 1157E/h lehet, azaz megfelel az eltérhető forgalmi követelményeknek. A főútról balra kanyarodó járművek számára kanyarodósávot csak a II. számú tervezési terület esetében kell kialakítani. Jobbra kanyarodó sávra egyik tervezési területnél sincs szükség. A kapacitásvizsgálat során a tervezési területen megjelenő forgalmat egyidőben jelentkező, mértékadó óraforgalomként vették figyelembe, azonban a valóságban a megjelenő forgalmak eloszlása várhatóan egyenletesebb lesz.

I. számú terület:

A beépítési tervek alapján várhatóan 30db társasházi lakás létesül az érintett területen. A 30 lakás, átlagosan 2.6 fővel számolva, maximálisan 78 fő beköltözését jelenti. A forgalmi vizsgálat szerint ezek alapján csúcsórán 39szgk/h forgalommal kell számolni. A jelenlegi járműmozgásokat is figyelembe véve a centrum irányába menő és onnan balra forduló járművek teszik ki a forgalom 80%-át, míg a vasútállomás irányából jövő és arra menő forgalom csak 20%. A tényleges kialakítás szerint a meglévő/tervezett bejáró és a Török Ignác utca eltolással kialakított csatlakozások, de a kapacitásvizsgálatba belevettük a Török Ignác utcát is, hogy teljes képet kapjanak, és a legnagyobb terhelésű verziót vizsgálják meg.

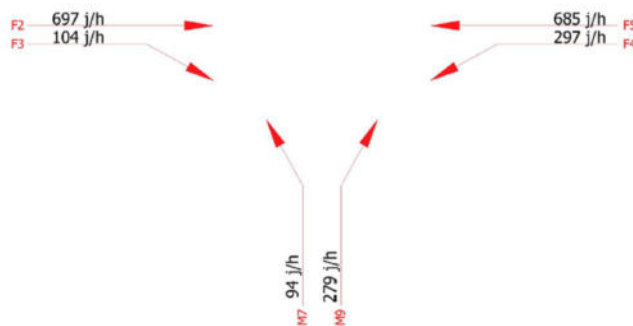


Mértékadó óraforgalom ábra a korrekciós tényezők figyelembevételével

F= Jutasi út É/D, M=Török Ignác u. (fent)/telekbehajtó (lent)

II. számú terület:

A beépítési tervek és a szabályozási javaslat alapján legfeljebb 250db, de várhatóan 240db társasházi lakás létesül az érintett területen. Átlagosan 2.6 fővel számolva ez maximálisan 624 fő beköltözését jelenti. Ezek alapján csúcsórában 312szgk/h forgalommal kell számolni. A tervezett 1100 négyzetméternyi kereskedelmi egység összforgalmát a forgalmi vizsgálat 220 szgk/h értékre becsüli azzal a feltételezéssel, hogy az ideérkező vásárlók átlagosan 1 órát fordítanak bevásárlásra, azaz a maximum 110 férőhelyes parkolóban a járművek átlagosan 1 óra alatt cserélődnek ki teljesen. Ez persze egyszerűsített becslés, azonban nagyságrendileg mindenképp helytálló.



Mértékadó óraforgalom ábra a korrekciós tényezők figyelembe vételével

F= Jutasi út É/D, M=2358/4hrsz út

Közösségi közlekedés

A közösségi közlekedési ellátást továbbra is a helyi/helyközi autóbushálózat biztosíthatja. A 2358/4hrsz úti csomóponti átalakítások a „Laktanya” megálló főúton lévő buszöblét is érintik.

Kerékpáros és gyalogos forgalom

A tervezett beruházás a városi kerékpáros közlekedést hálózatilag nem befolyásolja. A 2358/4hrsz úti csomóponti átalakítások a főút nyugati oldali kerékpársávját is érintik. A 2358/4hrsz úton a szélesítést követően járda épülhet.

Parkolás

A területen a parkolás továbbra is a telkeken belül lesz megoldva.

Az I. számú (jellemzően sík) területen a tervezett ~30 lakás és/vagy szálláshelyhez a parkolás felszíni parkolókkal lesz megoldva.

A II. számú területen (ahol jelentős szintkülönbségek találhatók) a közel 240db lakás, és a földszinten igényesen kialakított üzletek parkolása az adottságok, és a Beruházók zöld szemlélete miatt 80%-ban terepszint alá kerül.

8. Közművesítési javaslat

Viziközmű fejlesztési javaslat

A viziközművek tervezését a TTT-hez Petrovai Péter tervező (Vz-tel/19-0179/2025) készítette el.

Vízellátás, tűzivízellátás

A vízbekötés műszaki kiépíthetősége biztosított. A tervezett D 110 KPE vízbekötés (20.0 m) 2.00 x 2.50 m belméretű helyszíni mon. beton vízmérőaknájába a következő új szerelvények kerülnek:

1. NA 100 laza karima KPE kötőgyűrűvel
2. NA 50 tolózár (5x)
3. NA 50 UH vízmérő (5x)
4. NA 50 tolózár (5x)
5. NA 50 visszacsapószelep (5x)
6. NA 50 gumikompenzátor (5x)
7. NA 50 laza karima KPE kötőgyűrűvel
8. NA 100 tolózár (5x)
9. NA 100 UH vízmérő (5x)
10. NA 100 tolózár (5x)
11. NA 100 visszacsapószelep (5x)
12. NA 100 gumikompenzátor (5x)
13. NA 100 laza karima KPE kötőgyűrűvel
14. Egy 5/4" locsolóvízmérő szerelvényekkel.

A tervezett bekötéstől indulnak a tervezett épületek felé a D 63 KPE ellátó vezetékek (170+20+110+160+200 = 660 m hosszban), valamint létesül egy tűzcsap az ingatlan súlypontjában D 110 KPE bekötővezetékkel (140.0 m).

Szennyvízelvezetés

Az ingatlan nem rendelkezik szennyvíz-bekötéssel új bekötés létesítendő a Jutasi úti NA 300 beton csatornába. 230.0 m D 200 és 220.0 m D 160 KG-PVC csatorna létesül. A bekötést a magassági viszonyok miatt csak a 2358/24 hrsz.-ú ingatlanon keresztül lehet gravitációsan megvalósítani.

Csapadékvízvezetés és kezelés

A tervezett létesítményeken keletkező csapadékvíz mennyiségek az alábbiak:
(10 perces időtartalmú és 4 éves gyakoriságú intenzitású csapadékkal (300 l/s/ha) számolva)

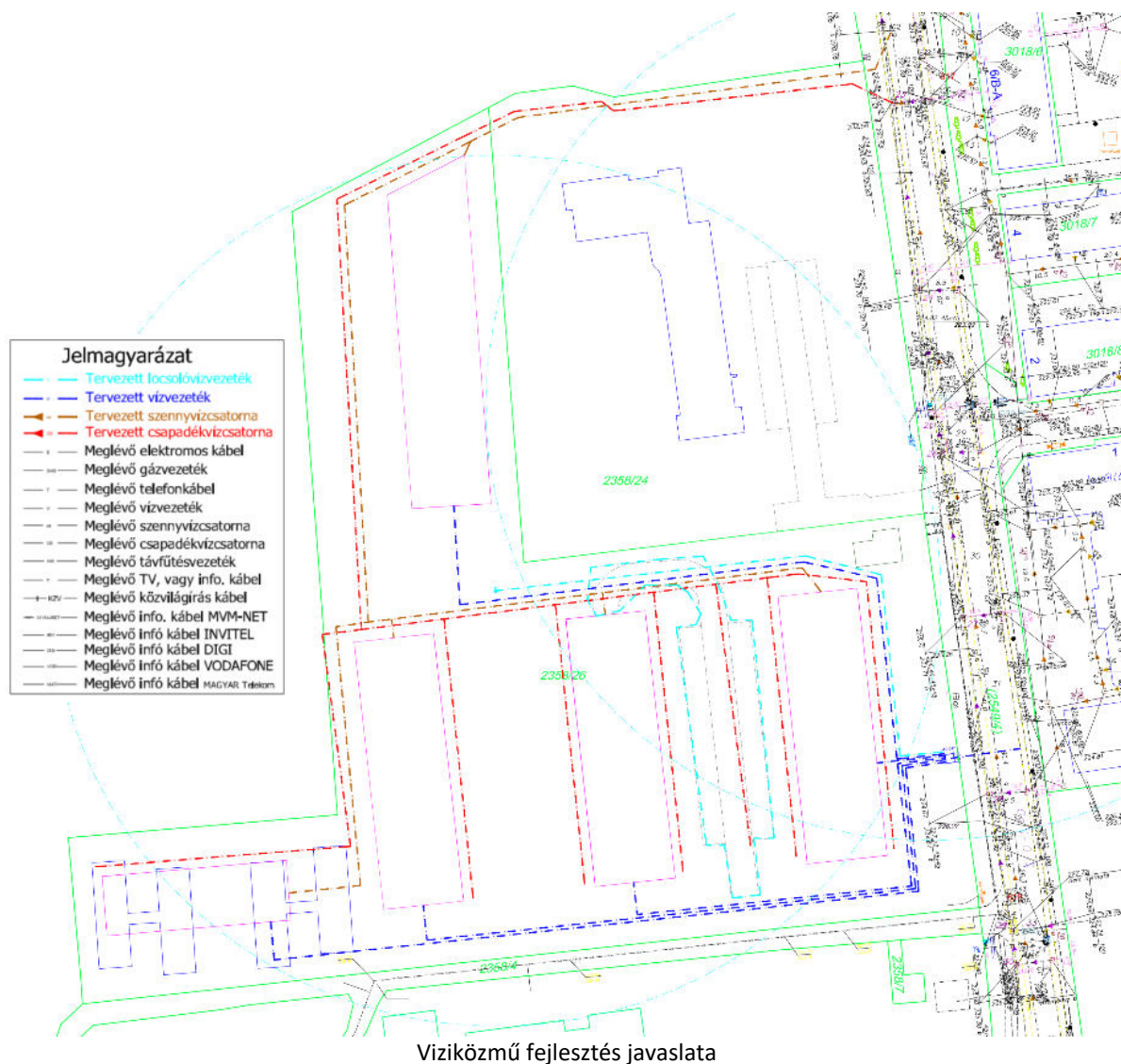
1.	A. épület	1 120 m ²	=> 30 l/s
2.	B. épület:	1 120 m ²	=> 30 l/s
3.	C. épület:	1 120 m ²	=> 30 l/s
4.	D. épület:	1 380 m ²	=> 35 l/s
5.	E. épület:	590 m ²	=> 20 l/s

6.	Útburkolat, parkoló	1 200 m ²	=> 40 l/s
Összesen:		7 530 m²	=> 185 l/s

Az ingatlan nem rendelkezik csapadék-bekötéssel új bekötés létesítendő a Jutasi úti NA 1000 beton csatornába. 100.0 m D 400, 140.0 m D 315, 100.0 m D 250 és 400.0 m D 200 KG-PVC csatorna létesül. A bekötést a magassági viszonyok miatt csak a 2358/24 hrsz.-ú ingatlanon keresztül lehet gravitációsan megvalósítani.

A parkolóról összegyűjtött csapadékvíz esetében olajleválasztót kell alkalmazni (40.0 l/s).

A számított csapadékvíz mennyiségét a meglévő befogadó (DN 1000 beton) csatorna fogadni képes.



Elektromos ellátás fejlesztési javaslat

A fejlesztési terület villamos energia ellátása a területtől keletre eső – a Jutasi út mentén húzódó – középvezetékű vezetékekről tápláltan, transzformátor állomások telepítésével és a forrásoldali ellátást szolgáltató villamos állomás bővítése és hálózatfejlesztése mellett megoldható.

A Jutasi úti fejlesztési terület ingatlanainak villamos energia ellátása, külön villamos energia ellátó hálózat kiváltást nem indokol.

Az elektromos ellátó hálózat a járdaburkolatok, belső közlekedési felületek alá tervezettek. A zöldsávokban elhelyezett térvilágítás oszlopok is a járdák alatti vezetékekről lennének megtáplálva. Az egyes ingatlanok villamos energia ellátó vezetékei térszín alatti földkábelek lesznek. (A zöldsávok teljes egészében közműmentesek lesznek, azaz a közvilágítás oszlopok közötti terület növényzettel és a fákkal szabadon telepíthető.)

A közcélú elosztószekrények telepítése a tényleges fogyasztási adatok ismeretében történik.

Energiaellátás fejlesztési javaslat

A fejlesztéshez gáz felhasználás nem tervezett, ezért ezen közmű fejlesztésére javaslat nem készült el.

Tekintettel arra, hogy 2022 nyarától csak olyan ingatlan kaphat használatbavételi engedélyt, amelynek közel nulla az energiaigénye, tehát energiahatékonysága eléri a költséghatékony szintet, és legalább 25%-ban helyben, vagy közelben előállított megújuló energiát használ, vagyis legalább BB besorolású, a fejlesztéshez egy megújuló energiát használó rendszer kiépítése tervezett.

A jogszabályi előírástól függetlenül, egyébként is szükséges megújuló energiát előállító rendszer telepítése, azt nem csak a fogyasztásának 25%-ára, vagyis a jogszabályi minimumra tervezett, hanem a lehető legmagasabb reális szintre, hiszen arányaiban nem annyival nagyobb beruházás, viszont évtizedeken keresztül rezsi-mentes használatot biztosíthat.

A napenergia hasznosítására egyre fejlettebb technológiák állnak rendelkezésre. A napelemes rendszer által megtermelt villamosenergiát felhasználva, hőszivattyús rendszer kiépítése tervezett a fűtési/hűtési és melegvíz igények kielégítésére, ezzel csökkentve a rezsi költségeket és a megtérülési időt is.

Továbbá tervezett akkumulátoros energiatárolás lehetőségét is megteremteni a beruházás során az időjárás kiszámíthatatlanságának áthidalására, mert így nem kell a napsütés mértéke, illetve egyéb külső tényezők negatív hatása miatt aggódni. Az akkumulátoros tárolás célja, hogy a megtermelt többlet energia és a hiányzó energia közötti egyensúlyt biztosítsa.

Kifejezetten előnyös megoldás hőszivattyút és napelemes rendszert telepíteni egyszerre, mert így egy magas hatékonyságú fűtési rendszere lehet a fejlesztésnek, amely a napelemek által termelt energiát hasznosítja hő termelésére, hűtésre.

MH közművek fejlesztési javaslat

A 2358/26, 2358/24 (korábbi 2358/9) hrsz-ú ingatlanokon a Magyar Honvédség területét kiszolgáló távhővezeték, valamint elektromos vezeték van.

Az MH LMVIK álláspontja alapján, a távhő vezetéket – a gazdaságosság elvét szem előtt tartva – ki lehet váltani a KLH Masters által használt épület kazánházába újonnan telepítendő helyi kazánnal. A gáz be van vezetve egészen a Toborzó irodáig.

Előzetes egyeztetések szerint a tervezésért, a hatósági engedélyek beszerzéséért, a kivitelezési munkálatok elvégzéséért, szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási törléséért, az eljárás összes költségéért a Honvédelmi Tárcát és szervezeteit semmiféle anyagi vagy más jellegű – így különösen esetleges káreseményből származó – felelősség nem terheli/terhelheti, az ebből származó kötelezettségekért a tervezett munkálatok megrendelője és/vagy kivitelezője kell, hogy helyt álljon. A kiváltással kapcsolatos előzetes terveket, az engedélyeztetési eljárás lefolytatásához a HONVÉDELMI MINISZTERIUM VÉDELEMGAZDASÁGI HIVATAL Ingatlankezelési Igazgatósága részére meg kell küldeni.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../2025. (.....) önkormányzati rendelete

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 78. § (1) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint lefolytatott egyszerűsített eljárás keretében a 62. § (1) bekezdésében és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Utügyi osztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Lókút Község Önkormányzat, Eplény Község Önkormányzat, Hajmáskér Község Önkormányzat, Sóly Község Önkormányzat, Királyszentistván Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata, Szentkirályszabadja Község Önkormányzat, Felsőörs Község Önkormányzat, Veszprémfajsz Község Önkormányzat, Nemesvámos Község Önkormányzat, Bánd Község Önkormányzat, Márkó Község Önkormányzat, Hárskút Község Önkormányzat véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 23.§. (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, 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.”

2.§

Az Ör. 24. §-a az alábbi, (12)-(13) bekezdésekkel egészül ki:

„(12) Az Lk-54 jelű építési övezetben a 2358/24 hrsz-ú ingatlanon összesen legfeljebb 30 lakó rendeltetési egység helyezhető el.”

„(13) Az Lk-57 jelű építési övezetben:

- a) A 23.§. (4),(5) és (7) bekezdéseket nem kell alkalmazni.
- b) Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az épület földszinti, bruttó alapterületének 80 %-át.
- c) Minden teljes 2500 m² telekterület után egy főépület helyezhető el.
- d) Összesen legfeljebb 240 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- e) Térszínen a szükséges gépjármű parkolók legfeljebb 25 %-a helyezhető el.
- f) Épület legfeljebb pince, földszint, plusz 4 szinttel, azaz összesen 5 terepszint feletti szinttel építhető,
- g) az 5. szint az adott épület bruttó alapterületének legfeljebb a 60%-ának mértékéig építhető be.
- h) A mélygarázs felett az épület és a burkolatok részére igénybe nem vett területeken egyszintes növényállományú, félintenzív, vagy kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető létesítendő. A zöldtetőn 100m² ként egy kis lombkoronát növelő, tájhonos fa telepítendő.
- i) A telek zöldfelületként fenntartandó részén háromszintes növényállomány alakítandó ki az értékesebb faállomány megtartásával, valamint új, helyben honos növények telepítésével, a be- és átlátás korlátozásának biztosítása céljából.

3.§

Az Ör. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

4.§

Az Ör. 2. melléklete szerinti L-22 és M-22 belterületi tervlapok helyébe a 2. melléklet szerinti tervlapok lépnek.

5.§

E rendelet 2025.-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

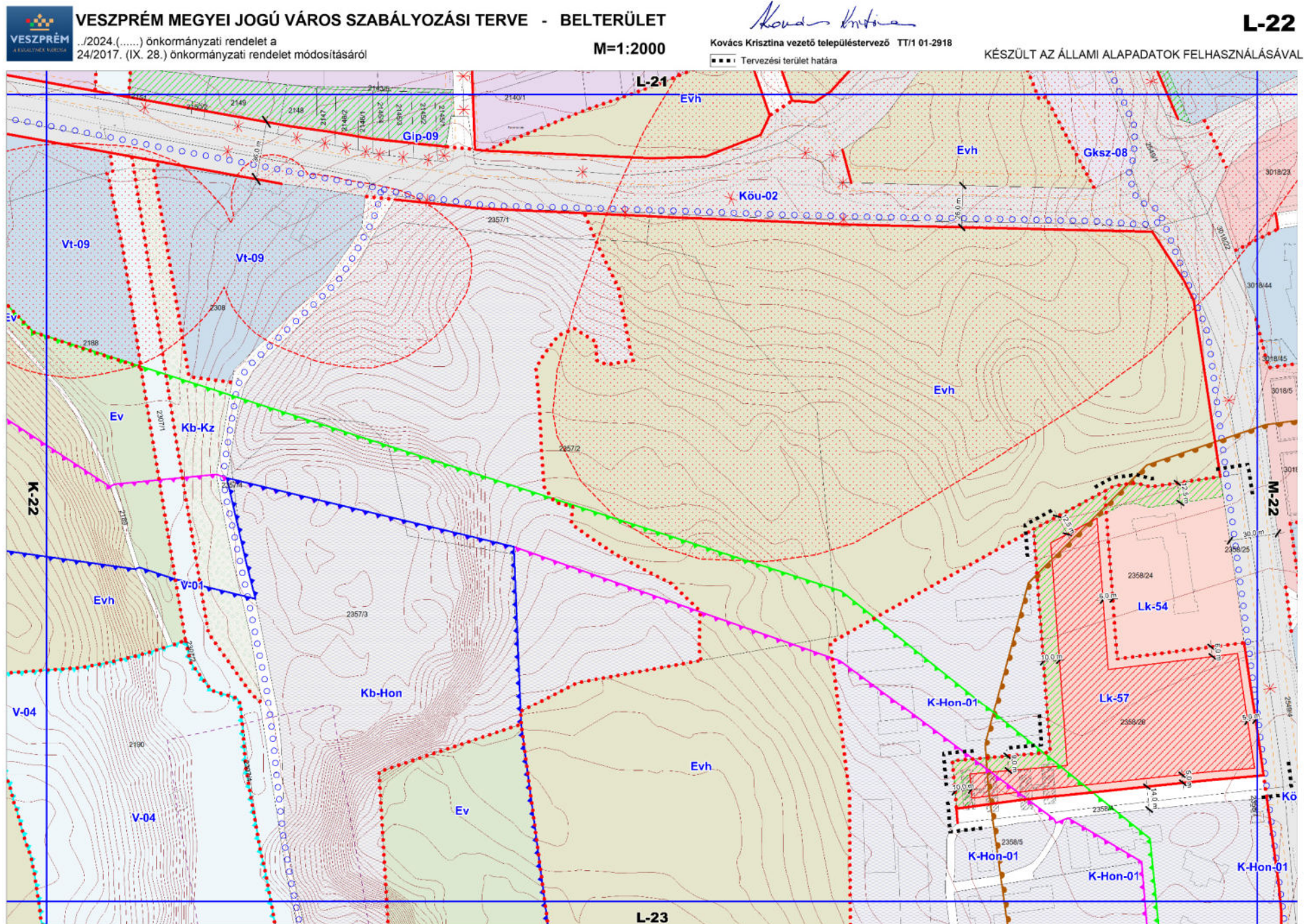
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

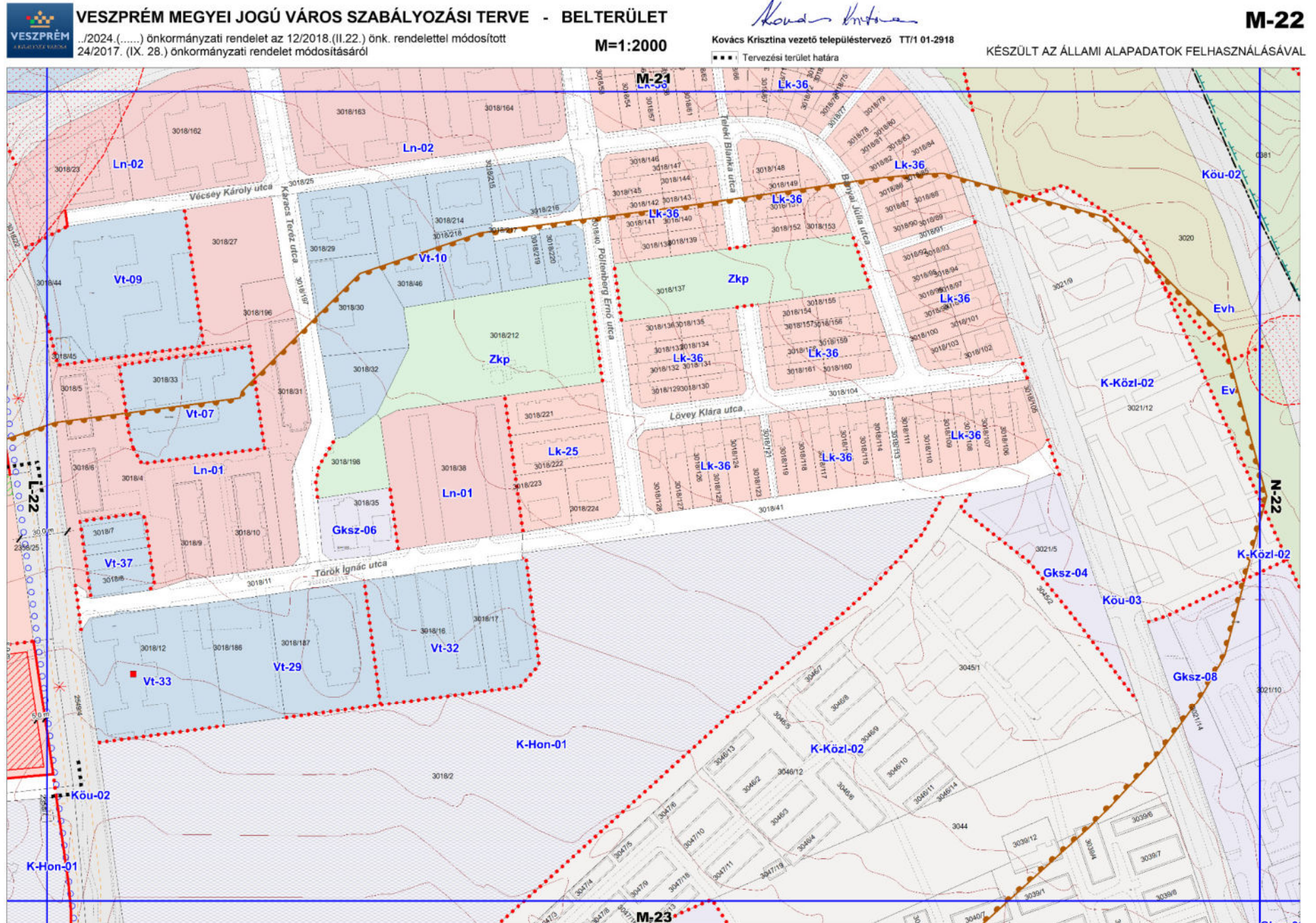
1. Az Ör. 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat a következő 59. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H
59	Lk-57	SZ	2500	35	12,5	50	-	-

2. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez
1. Az Ör. 2. melléklete szerinti L-22 belterületi tervlap helyébe a következő rendelkezés lép:



2. Az Ör. 2. melléklete szerinti M-22 belterületi tervlap helyébe a következő rendelkezés lép:



1.sz. melléklet Határozat

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
215/2023. (VI.29) határozata
a Veszprém, Jutasi út 2358/24, 2358/25, 2358/26 hrsz.-ú (volt Veszprém
2358/9 hrsz.) ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém településrendezési terveinek módosításáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém, Jutasi út 2358/24, 2358/26 hrsz.-ú (volt Veszprém 2358/9 hrsz.) ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a fejlesztési szándéknak megfelelően az érintett ingatlanok övezetének beépíthetősége növekedjen, a zöldfelület csökkenjen a jelenlegi előírásokhoz képest.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém, Jutasi út 2358/9 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor megállapítja, hogy a 4. § (2) bekezdése szerinti eljárást az E-TÉR felületen kívül elektronikus úton kell lefolytatni, ami megelőzi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítésével, valamint a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 7. pont: 2023. decemberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

2.sz. melléklet Főépítési feljegyzés

Önkormányzati főépítési feljegyzés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos településrendezési tervek módosítása Veszprém, Jutasi út 2358/24, 2358/26 (volt 2538/9) hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

Tisztelt Közgyűlés!

A településrendezési eszközök módosításához azoknak a munkarészeknek az elkészítését tartom szakmailag szükségesnek, amelyek a módosítás miatt indokoltak, a tervezési terület nagyságát, a tervezési feladatot és a tervezési célokat figyelembe véve a műleírás térjen ki konkrétan a módosítás céljára, valamint a településrendezési eszközök jelen módosításához minimum az alábbi tartalmi elvárást határozom meg:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet követelményeinek megfelelően módosításra kerül a 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT), valamint a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT)

ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK:

- I. Megalapozó vizsgálati munkarészek
Helyzetfeltárás, -elemzés, -értékelés**
 - Városrendezési vizsgálatok:
 - o A tervezés célja, tervezési terület ismertetése
 - o Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
 - o Hatályos településrendezés eszközök bemutatása
 - o Az épített környezet vizsgálata
 - Közlekedési vizsgálatok (szükség esetén)
 - Zöldfelületrendezési vizsgálat
 - Közművizsgálat (szükség esetén)
- II. Alátámasztó javaslati munkarészek**
 - Városrendezési javaslat
 - o Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
 - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása, vagy annak módosítása
 - Közlekedési javaslat (szükség esetén)
 - Zöldfelületrendezési javaslat
 - Közműjavaslat (szükség esetén)
- III. Jóváhagyásra kerülő munkarészek**
 - Helyi építési szabályzat, Szabályozási terv, Településszerkezeti terv módosítási javaslat
 - Rendelettervezet

A településrendezési tervvel való összhang igazolása, az annak való megfelelés bizonyítása akkor szükséges, ha a módosítás igényli a Településszerkezeti Terv bármely munkarészének módosítását.

A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.

A módosításnak összhangban kell lennie:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival,
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I. 14.) MvM rendelet előírásaival, valamint
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével

Veszprém, 2023 június 6.


Sulyok Balázs Ede
főépítész



3.sz. melléklet Részleges környezeti vizsgálat és értékelés

Schultz és Fiai Tervező és Kereskedelmi Bt.

1121 Budapest, Árnys út. 38-40/H ép. Tel: 06 1 316-64-07

**RÉSZLEGES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKEKÉLÉS A VESZPRÉM
2358/24 ÉS 2358/26 HRSZ-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁSI
TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

2024 február hó

RÉSZLEGES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS
A VESZPRÉM 2358/24 ÉS 2358/26 HRSZ-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSHOZ

Megbízó: Jutas Invest Kft.
8200 Veszprém Tüzér u. 71/1
Cégjegyzéksz.: Cg 19-09- 523042
Adószám: 27857908-2-19

Tervező: Schultz és Fiai Tervező és Kereskedelmi Bt.
1121 Budapest, Árnyas u. 38-40/H ép.
Tel: (1) 3166-407, Mobil: 20-567-1000
E-mail: schultzesfiai@t-online.hu

Szakértők: **Huszárné Scholtz Éva**
okl. geológusmérnök, okl. környezetvédelmi szakmérnök
vízimérnöki tervező és szakértő
Mérnöki Kamarai sz. 19-0691

Szerencsi László
okl. hidrogeológus mérnök, vízgazd.-vízellátási szakmérnök
vízimérnöki tervező és szakértő
Mérnöki Kamarai sz. 19-0176

Terv és Iratjegyzék

1. Műszaki leírás

2. Mellékletek

1. Áttekintő helyszínrajz
2. Aranyosvölgyi vízbázis áramvonalai, a hidrogeológiai „A” védőterülettel
- 2/a Védőterületek földhivatali lehatárolása
3. A vizsgált terület jelenlegi beépítettsége (műhold felvétel)
4. Fedetlen földtani térkép
5. Ny-K-i földtani szelvény
6. Karsztvízszint térkép az elérési útvonalakkal

3. Függelékek

1. Katasztrófavédelmi Igazgatóság tájékoztató levele (FOE/157-8/2023sz.)
2. Veszprém Jutasi út hrsz. 2358/26 és 2358/24 területek fejlesztésével kapcsolatos Telepítési Tanulmányterv (Emmerich Építési Stúdió)
3. Összefoglaló környezeti értékelés
4. Vp-1 sz. szerkezetkutató fúrás rétegsora
5. Az Aranyosvölgyi-vízbázis víztermelő és észlelő kútjainak VH-FAV adatlapjai (2022)
6. Víziközművek telepítési helyszínrajza (átvéve Petrovai Péter tervező Telepítési Tanulmánytervéből)

Tartalomjegyzék

1	Előzmények	4
2	A vizsgálat célja	5
3	A tervezett létesítmény leírása	6
4	A vizsgált terület földtani jellemzése	6
5	Vízföldtani viszonyok.....	7
6	Az Aranyosvölgyi vízbázis jellemzése.....	8
6.1	Veszprém vízellátásának története.....	8
6.2	Az Aranyosvölgyi vízbázis bemutatása.....	10
6.3	Vízminőségi besorolás	12
6.4	A vízbázis vízminőségének jellemzése 2013-23 között.....	14
7	Elvi elérési idő számítása a vizsgált terület és a vízbázis között.....	14
8	A beépítés várható hatása az érintett vízbázisra	19
8.1	A földtani közeg és felszín alatti vizek állapota a beépítés előtt, a talajvíz, karsztvíz helyzete.....	19
8.2	A tervezési területen a földtani közeg és a felszín alatti vizek állapota a kivitelezés során.....	22
8.3	A földtani közeg és a felszín alatti víz állapota a beépítés elkészültét követően 26	
8.4	A földtani közeg és a felszín alatti vizek állapota felhagyás esetén	28
8.5	A földtani közeg és a felszín alatti vizek állapota esetleges havaria esetén	28
9	Veszélyelemzés és kockázatértékelés.....	30

**RÉSZLEGES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS
A VESZPRÉM 2358/24 ÉS 2358/26 HRSZ-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSHOZ**

1 Előzmények

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 215/2023. (VI. 29.) számú közgyűlési határozat döntött a településrendezési eszközöknek a Jutasi út melletti 2358/24 és 2358/26 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosításának elindításáról. A Közgyűlés támogatja, hogy a fejlesztési szándéknak megfelelően az érintett ingatlanok övezetének beépíthetősége növekedjen, a zöldfelület csökkenjen a jelenlegi előírásokhoz képest.

Az előzetes szakhatósági megkeresések során a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztálya – tekintettel arra, hogy a terület egy része érinti a Veszprém Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védőterületének „A” és „B” védőzónáit, illetve egésze a Veszprém összesített ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületének „C” védőzónáján található –, a tervezett beruházás hatásait a felszíni és felszín alatti vizekre vonatkozóan jelentősnek tartja. A fentiek miatt környezeti vizsgálat lefolytatását javasolta (lásd az ügyiratot az 1. sz. függelékben).

A benyújtandó terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet hatálya alá tartozik, annak 4. § (2) bekezdése alapján a védendő terület és védendő épület érintettsége okán környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés elkészítése szükséges.

Fentiek alapján kaptuk a megbízást az ügy lebonyolítását végző Jutas Invest Kft.-től. A dokumentáció összeállítása során figyelembe vettük továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletének 2. pontjában, a települési környezetértékelésre vonatkozó tartalmi követelményeket, szempontrendszereket. Dokumentációnkban a tényleges szempontok figyelembevételével részleges környezeti vizsgálatra kerül sor.

2 A vizsgálat célja

A veszprémi 2358/25 és/26 ingatlanok beépítésével kapcsolatos részleges környezeti vizsgálat elvégzése, melynek alapján megfogalmazódhatnak a tárgyi ingatlanok beépíthetőségének kritériumai az üzemelő Aranyosvölgyi vízbázis biztonságára vonatkozóan. A tárgyi ingatlanok kis részüket érintve a vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” területén találhatók, illetve a Veszprémi vízbázisok hidrogeológiai védőterület „C” zónájában. A vizsgálatoknak választ kell adni arra, hogy a fokozott beépítés mennyiben változtatja meg a térségi csapadékvíz elvezetést, milyen terhelés várható úgy a csapadékvíz, mint a szennyvíz-elvezetés és szennyvíztisztító telep kapacitásának kérdésében.

A szabályozási tervmódosítás és a tervezett funkció környezeti vizsgálatát, környezeti értékelését a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése alapján, a 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet 2. melléklete szerint végezzük.

A Veszprém Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védőterületének diagnosztikai vizsgálatát az ENVICOM Kft. végezte el 1998-ban a KDT Vízügyi Igazgatóság megbízásából.

A diagnosztikai munkák alapján a vizsgált terület (lásd 2.sz. melléklet) a Veszprém Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védőterületének „A” és „B” zónájában, annak peremén helyezkedik el.

A 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet általános műszaki előírásai alapján hidrogeológiai védőterületen tilos olyan létesítményt elhelyezni, melynek jelenléte vagy üzeme a felszín alatti víz minőségének a károsodását okozza, ill. tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében csökken a vízkészlet természetes védettsége, vagy növekszik a környezet sérülékenysége.

A hidrogeológiai védőterület „A” zónára vonatkozó ingatlanhasználati korlátozások értelmében a mélygarázzsal ellátott lakóépületek, felszín alatti közművezetékek, csapadékelvezető csatornák létesítése, korszerűsítése *(fedő vagy a víztároló réteget érintő egyéb tevékenység)* környezeti hatásvizsgálat vagy környezetvédelmi felülvizsgálat, ill. ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően engedhető meg.

A részleges környezeti vizsgálat az az egyedi vizsgálat, mely során a tervezett létesítménynek azon elemeit kell részletesen tanulmányozni, amelyek hatással lehetnek a felszíni és felszín alatti vízkészletek minőségére. Megvizsgálandó, hogy a tervezett beépítést követően milyen mértékben változik a beszivárgás, a beépítéssel mekkora mértékű terhelés érheti a környezetet, a csapadékelvezető rendszer üzembehelyezésével milyen jellegű és mértékű terheléssel kell számolni, elsősorban a Séd patakot és így közvetlenül a karsztvizet hasznosító Aranyosvölgyi ivóvízbázist illetően. Feladata a vizsgálatnak, hogy a beépítés ingatlanainak keletkező szennyvize milyen módon illeszthető be a város meglévő szennyvízhálózatába és a szennyvíztisztítás folyamatába.

A tanulmány készítésénél felhasználtuk az Emmerich Építész Stúdió által készített műszaki dokumentációkat, melyeket a 2. sz. függelékben dokumentáltunk.

Az összefoglaló környezeti értékelést a 3. sz. függelék tartalmazza.

3 A tervezett létesítmény leírása

A tervezési terület Veszprém Jutasi út nyugati oldalán helyezkedik el. A telek korábban 2358/9 hrsz-on volt nyilvántartva. Egy földszint +1 emelet kialakítású épület áll rajta, melyet próbáltak hasznosítani, eredménytelenül. Az ingatlan később három részre lett osztva. Az I.sz. fejlesztési terület a 2358/24 hrsz-ú ingatlan, a II.sz. fejlesztési terület a 2358/26 hrsz-ú ingatlan. A III. sz. területrész, amely a közterület felé esik, nem tervezési terület. (2358/25 hrsz)

A 2358/26 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai többlakásos lakóépületek és üzletek kialakításával, míg a korábbi tulajdonos a birtokában maradt 2358/24 hrsz-ú ingatlanon lévő épület emeletráépítésével kívánja fejleszteni területét.

Az I. sz. terület – ahol a meglévő 1 emeletes épület található – viszonylag sík domborzatú, számos fenyőfa található rajta. A II. sz. fejlesztési területen jelentős szintkülönbségek találhatók. Itt is jelentős növényállomány (főleg tűlevelűek) figyelhető meg, melyek egy része túlkoros, rossz állapotú. A terület nyúlványos részén (I.sz. terület mögötti zóna) is nagy szintkülönbségű domborzatot találunk. Ez az ingatlan jelenleg nem rendelkezik közútcsatlakozással.

A tervezett ingatlanfejlesztés leírását tanulmányterv szinten az Emmerich Építész Stúdió elkészítette. A dokumentáció a Függelékben került dokumentálásra.

Az elképzelés szerint a környezetben található blokk épületekkel közel megegyező méretű épülettömbök kialakítása történne. Lényeges, hogy a gépjárművek elhelyezésére túlnyomó részben a felszín alatt kialakított teremgarázsokban kerülne sor. A beruházó álláspontja szerint a megvalósítandó ingatlan fejlesztés legfontosabb része a környezettudatosság lesz, melynek megfelelően a felszínen jelentős növénytakaró lesz kialakítva.

4 A vizsgált terület földtani jellemzése

A térségben a mezozoikum triász időszakának tengeri üledékes kőzetei dominálnak. A triász üledékek az ópaleozoós metamorf fillitek és agyagpalák, majd a perm időszerű szárazföldi eredetű homokkőves képződményekre települve figyelhetők meg. Az említett fekvő üledékek a Balatonfelvidéken s a Balaton part környezetében láthatók a felszínen. A mezozoós üledékek üledékfolytonossággal települnek a permi vörös homokkőre. A triász rétegek felszíni elterjedését a földtörténeti szerkezeti mozgások befolyásolták. A térségben jellemzőek a nagy területre kiterjedő gyűrődések, szinklinálisok kialakulása, illetve a feszültségek következtében létrejövő vetődések, horizontális és vertikális elmozdulások, áttolódások.

Nagy általánosságban észak felé a perm rétegekre települő triász rétegsor a rétegek északnyugati dőlése következtében folyamatosan követhető. Rétegismétlődés a szerkezeti vonalak mentén figyelhető meg, a felvetés következményeként.

A térségben a legjelentősebb szerkezeti vonal a Litéri pikkelyes feltolódás, valamint a Veszprémi törés. Ezekon kívül számos haránt irányú transzkurrens törés és horizontális eltolódás figyelhető meg.

Veszprémben a Veszprémi törésnél a karni márga mintegy 500 méteres felvetés következtében bukkan a felszínre. A márgás képződményeket egy közel Ny-K-i irányú vető osztja ketté, melynek déli szárnyán láthatók az alsó karni rétegek a felszínen. Itt a rétegsor másodlagos haránttörésekkel blokkokra tagolódott, s az egyes blokkok egymáshoz képest kibillent helyzetűek, a rétegek dőlése eltérő. A vető északi oldalán

a rétegsor folytonos kifejlődésű, vetőkkel csak kissé tagolt, a dőlés a jellemző ÉNy-i irányú.

A vizsgált területen az Aranyos-völgnél a rétegek jellemző csapásiránya ÉNy-DK-i illetve ÉÉNy-DDK-i.

A vizsgált térségben a felső triász képződmények ismeretese a felszínen, felszínközeli. A karni emelet során az éghajlatváltozás miatt a triász tengerbe jelentős mennyiségű finom üledék mosódott be, és a mészkővel keveredve márga képződött. A Veszprémi Márga Formáció a Bakony egyik legvastagabb (1000 m körüli) üledéke, mely az Aranyos-völgy közelében a Jutas lakótelepnél ismert, illetve 1,5 km széles sávban mintegy 5 km hosszban nyomozható a veszprémi Gulyadombtól Kádártáig. A márgaösszletet DK felől az ÉK-DNy-i irányú Veszprém-kádártai feltolódási vonal határolja.

A márgára szürke bitumenes mészkő és dolomit váltakozásából álló képződmény, a Sándorhegyi Mészkő települ, mely átmeneti képződmény a márga, és a karsztvíztároló fő tömegét alkotó Fődolomit Formáció között.

A nóri emeletbeli Fődolomit Formáció 1000-1500 m vastag képződmény. Veszprém ÉNy-i részén folyamatosan települ a márgára, DK-en szerkezeti vonal mentén érintkezik. A dolomit a felszínközeli a törések és vetők mentén erősen breccsásodott, murvásodott, de gyakori a mállás következtében fellépő elagyagosodás.

Az Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai „A” védőterületén a felszínen a fődolomit a kőzetalkotó, fiatal (holocén, pleisztocén) fedőkőzet rajta csak méteres nagyságrendben mutatható ki (lásd a mellékelt földtani térképen). A kőzet a Séd menti harántvető jelenléte miatt erősen bontott, repedezett.

A Dózsaváros és Jutasi út térsége földtani felépítésére vonatkozó részletes információt ad a Vp-1 sz. fúrás melyet a 4. sz. Függelékben mellékelünk.

A térség földtani térképét a 4. sz. mellékletben, meglévő fúrások alapján szerkesztett földtani szelvényt az 5. sz. mellékletben dokumentáltuk.

5 Vízföldtani viszonyok

A fődolomit, ami a vizsgált terület fő kőzetalkotója a térség legnagyobb karsztvízrendszerének a főkarsztvíz rendszernek a legjelentősebb tárolókőzete.

A dolomitban a víztározás és vízvezetés „kettős porozitású” rendszerben történik. Az elsődleges porozitás a keletkezés kori pórusokban jött létre, a másodlagos porozitás később a tektonikus és karsztosodás hatására jött létre. A dolomitban a másodlagos porozitás a tektonikai zónákban jóval nagyobb, mint másutt, így a vízáramlás a tektonikailag nem igénybe vett területeken lassú, míg a vetők mentén lényegesen gyorsabb. A vetőzónákra telepített kutak hozama ezért magas, s az itt fakadó források hozama azért jelentős. A vizsgált területtől nyugatra lévő Aranyos-völgy is egy harántvető, melyben a fődolomitban tárolt főkarsztvíz a felszínre lép. A karsztvíz áramlása a morfológiát követi. A magasan fekvő nyílt karsztos területek felől, melyek a karsztvíz fő utánpótlási területei, áramlik a víz az erózióbázis felé, mely jelen esetben a Séd vonala. A fő áramlási irány DNY felől ÉK felé mutat.

A karsztvíz mozgását, szintjének alakulását, változását az alábbiak jellemzik:

A megcsapolási és utánpótlási övezetek térbeli eloszlása következtében a tárolóban az egyes vízrészecskék háromdimenziós szivárgó mozgásra kényszerülnek, vagyis nemcsak vízszintesen (egy síkban) mozognak, hanem vertikális mozgást is végeznek.

A vertikális komponens az utánpótlási területeken lefelé irányul, míg a megcsapolási területeken felfelé is irányulhat. Az Aranyosvölgyben a források fakadási helyén pozitív piezometrikus gradiens ismert, ugyanakkor a környező kiemelt magas platókon, mint pl. a Dózsaváros, vagy a Jutasi út környéke, a vízmozgás iránya lefelé mutató.

A dokumentációkhoz mellékeljük a meglévő adatokból számított regionális karsztvízszint térképet (6.sz. melléklet). A karsztvízszintek az Aranyosvölgyben – lévén ez a megcsapolás helyszíne – az évek során alig változtak. A vízszintek a térségi nagy vízkivételek évekkal ezelőtti leállása okán már konszolidálódtak, jelenlegi helyzet az éves beszivárgó csapadékmennyiség függvénye. A karsztvízszint a vízbázisnál a terepszinten van, a forráscsoport táplálja a Séd patakot. A beszivárgott csapadék függvényében változik az áramló karsztvíz mennyisége.

Ha szemrevételezzük az ENVICOM Kft. által szerkesztett karsztvíz áramlásterképet, - mely az öt éves elérési időket is bemutatja – láthatjuk, hogy a vízrészecskék a mélyebben fekvő terület felé mozognak. A térségi karsztvíz szintje fokozatosan süllyed északkelet felé. A süllyedés a törésvonalak mentén hangsúlyozottabb, itt a repedezett zónákban kisebb kőzetellenállás miatt a gravitációs erő hatékonyabb, s nagyobb sebességre kényszeríti az áramló víztömeget. Az Aranyosvölgyben kialakult törésvonal a térségi karsztvíz elvezetését kettős hatással éri el. Egyrészt a feldarabolódott kőzet könnyen errodálódva kimosódott, és egy völgyet képezett, mely a felszíni vizek összegyűjtője, megcsapolója, illetve szállítócsatornája lett. Másrészt a törésvonal a felszín alatti vizeket drénként összegyűjti és források alakjában a felszínre vezeti.

Az ENVICOM Kft. áramlásterképén látható, hogy a vízbázis termelőkútjai és a forráskilépés megváltoztatja a karsztvíz áramlási irányát és magához fordítja a távolabb áramló vízrészecskéket. Egyes részecskék befordulva az eláramlási oldalon a vízkivételek felé kanyarodnak az ott kialakult depresszió hatására. A vizsgált területünk a Jutasi út környéke is egy ilyen jellegű területrészen helyezkedik el. A felszínről beszivárgó csapadék a vékony fedőrétegen keresztül a vízvezető dolomitban lejut a karsztvíz által kitöltött telített zónába. Ebbe bekerülve átveszi annak horizontális áramlási mozgását, melyben az alacsonyabb nyomású hely felé mozdul el.

6 Az Aranyosvölgyi vízbázis jellemzése

A tervezett projekt az Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védőterületének „A” zónáját kis részben érinti. Ezen oknál fogva szükséges a részleges környezeti vizsgálat lefolytatása, mely a tárgyi beépítésnek a vízbázisra gyakorolt hatását vizsgálja.

6.1 Veszprém vízellátásának története

Az 1893-as nagy veszprémi tűzvészt követően a város tanácsa az egész településre kiterjedő vízvezeték és az azt ellátó vízmű megépítését határozta el. A vízellátás megoldására kiküldött közgyűlési bizottság munkáját elősegítette, hogy rendelkezésére állt a helyi piarista főgimnázium fiatal tanárának Bolgár Mihálynak alapos kutatást és elméleti felkészültséget tükröző munkája a "Veszprém vizei és meteorológiai viszonyai" címmel megjelent tanulmánya.

A vízellátásra elkészített tanulmányterv vízvételi helyként a jelenlegi Sédvölgyi vízbázisok területén a Kiskúti és a Fejesvölgyi forrásokat szemelte ki.

A részletes tervezés során kiderült, hogy az elkészített tanulmányterv nagyon megalapozott volt, a város vízellátását környezeténél mélyebb elhelyezkedése miatt az itt fakadó források vizével egyszerű megoldással lehetett biztosítani.

Az első vízvezetékhalózat a millenniumi évfordulóra, 1896-ra készült el. Vízbázisként a már említett Kiskúti és a Fejes völgyi forrásokat használták fel. Vizüket galériával foglalták és gravitációs úton kőagyagcső vezetéken vezették a Gépház utcai szivattyútelepre, ahonnan nyomóvezetéken szállították egy magas tározóba.

Ez a forrásfoglalás a II. világháború végéig kielégítette a város vízszükségletét. 1948 és 1952 évek között ebben a régióban megépítették a Lampert és Unger galériákat, illetve a Séd egy alsóbb szakaszán *1949-ben az Aranyosvölgyben az Aranyosvölgyigalériát*. 1953-ban láttak hozzá a Sintérkúti karsztakna mélyítéséhez, mely 1956-ra készült el. 1956-ban az aknaépítést a Laczkó-forrás melletti völgyben folytatták. A függőleges aknát -22,5 m mélységig mélyítették le, majd innen egy 25 m-es tárot hajtottak ki. A nyugalmi vízszint -5,0 m volt. Az akna aljáig leszívott vízszint esetén 940 l/p vízhozam volt kitermelhető. Mivel a dolomit a zúzott zóna miatt erősen bontott volt gyakoriak voltak az omlások, mígnem a táro teljesen feltöltődött. A táro kitisztítása és kavicsolása után 1800 l/perc vízhozamot produkált. A fent említett vízbázisok az aranyosvölgyi kivételével mind a város „feletti” területen helyezkednek el, tőle nyugatra. A keleti oldal vízigényének kielégítésére 1972-ben a várostól keletre kb. 4 km-re fakadó Kádártai-forráscsoport vizét foglalták. A források 201,0 mBf szinten fakadnak, jelenleg is jó vízhozamúak.

Ez a forráscsoport már korábban is a város vízellátását szolgálta, a kifolyó vizet gyorszűrőkön átvezetve juttatták a létesített távvezetékbe, azonban időnként felszíni szennyeződések jelentkeztek, melyek kiküszöbölésére 1972-ben korszerűsítették a forrás foglalását.

Mint látható a város vízellátása az 1970-es évekig a fakadó források túlfolyó vizén és a karsztaknákon alapult. Az első mélyfúrású kutat a Kiskúti terület a közelében lőtéri fúrás jelentette, mely 1968-ban létesült, s talpmélysége 155 m volt. *1969-ben az aranyosvölgyi forráscsoport területén 3 db 30 m mélységű kutat állítottak üzembe.*

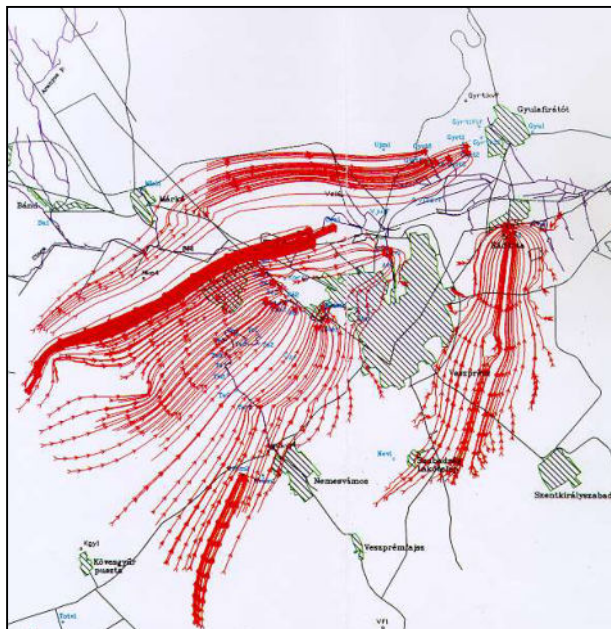
A bekapcsolt vízbázisok 1975-ig elegendőnek bizonyultak, azonban kisebb vízszintcsökkenésből eredően a galériák vízhozamának csökkenése már érzékelhető volt.

Ekkor került elhatározásra a vízbeszerzés mélyfúrású kutakkal történő hosszú távú biztosítása. Az első forrásküszöb süllyesztéssel kapcsolatos mélyfúrás (nem számítva a 30 m-es aranyosvölgyi kutakat) a Kiskúti források mellett lett kivitelezve 1975-ben. A fúrás 120 m-es talpmélységgel készült. 1978-ban a várostól nyugatra a Csatári forráscsoport mellett létesült 2 db 100 m-es talpmélységű kút. (Cs-1 és Cs-2)

A DNY-ról ÉK felé süllyedő karsztvízszint megfigyelésére, illetve további perspektivikus vízbázisok létesítésének kijelölése céljából 10 db próbakút készült 1977-78 években a Séd egyik jobb-parti mellékvölgyében a Tekerés-völgyben. (T-1 - T-10)

1978-79 között kisátmérőjű észlelőkutak fúrását követően 6 db 150 m mélységű termelőkút létesült a Sédvölgyben. Ezek a Séd-patak, Csatár-hegy és a volt Csatári vízimalom közötti szakaszán lettek telepítve. A kutak telepítésének a helyét valamennyi esetben felszíni geoelektromos mérésekkel határozták meg (ELGI). A Séd 1. sz. kút - mely ma is rendszeresen üzemel - építéskor 12000 l/p rekord vízhozamot szolgáltatott 3-4 m -es depresszió létrehozása mellett. Ez a kijelölt kúthely rendkívüli repedezettségét bizonyította.

A város keleti részében megindult lakótelep építések következtében előállt jelentős vízigények kielégítése céljából a 80-as évek elején megindult a vízkutatás a Gyulafirátót melletti források térségében. Itt kb. 200 mBf. szinten számos forráskilépés volt, mely az egykor virágzó püspöki birtok létesítményeihez tartozó halastavak vizét táplálta. A térségben 1980-82 között 6 db 100-250 m talpmélységű kút lett telepítve.



A Veszprémi Vízbázisok áramvonalrendszere

Az említett vízbázisok közül a város vízellátásában jelenleg a Séd menti kutak egy része, az Aranyosvölgyi vízbázis, a Kádártai és a Gyulafirátóti vízbázis vesz részt. Ezek között fontos szerepet játszik az Aranyosvölgyi vízbázis, mely jó vízminőségével, gazdaságos üzemvitelével fontos szerepet tölt be a város vízellátásában. **A vízbázis a város belterületén, lakóterületekkel körülvéve funkcionál, ezért a városrendezés fontos célkitűzése a környezetében lévő ingatlanok hosszú távú, szabályozott területhasználatának megvalósítása. A tárgyi beépítés is ennek a folyamatnak részét képezi.**

6.2 Az Aranyosvölgyi vízbázis bemutatása

Veszprémtől É-ra, a Séd bal partján helyezkedik el az Aranyosvölgyi vízbázis. 1949-ben létesült a völgy Ny-i oldalában fakadó források galériás foglалásával, majd 1969-ben a víztermelés hozamának emelésére 3 db 30 m-es talpmélységű vízkutat létesítettek. A vízbázis főbb műszaki jellemzőit a következő oldalon lévő táblázat mutatja.

Veszprém város vízellátásában kiemelt szerepe van az Aranyosvölgyi vízbázisnak központi elhelyezkedése folytán.

A karsztvíz DNy-ÉK-i irányú generális áramlása miatt a vízbázis közvetlenül a Dózsaváros felől pótlódik. A vízbázis vízadója a Fődolomit, ami Veszprém É-i részén igen nagy területi kiterjedésben a felszínen található.

A tektonikusan kialakult Aranyos-völgy É-D-i irányban beékelődik ebbe az áramlási térbe, így a völgy mentén lokálisan módosítva a generális áramlási irányt, nemcsak a völgy K-i oldalán fejt ki depresszionáló hatást, hanem a Ny-i oldalán is.

A vízbázis tágabb vízgyűjtőjébe beletartozik a Séd-völgyi kutak térsége is, tehát a két vízbázis utánpótlódási területe részben átfedésben van, így sok tekintetben párhuzam vonható közöttük (áramlási viszonyok, fedettség, érzékenység).

<i>Kútműszaki, víztermelési jellemzők és a vízáadó adottságai</i>										
Vízbázis	Vízbeszerzőművek	Üzemeltetés módja	Talpmélység	Szűrőzés tereptől	Kút kapacitása	Vízbázis kapacitása	Szolgáltatható vízmennyiség	Víztermelés 2022-ben	Vízadó	
		Ü/AT/PT	(m)	(m-m)	(m ³ /d)	(m ³ /d)	(m ³ /d)	(m ³ /d)	típusa	védettsége
Aranyosvölgyi vízbázis	Aranyosvölgy 3. kút	AT	30,0	9,8-29,0	2770	4500	4500	0	karszt	érzékeny
	Aranyosvölgy 4. kút	PT	30,0	3,6-30,0	230			0		
	Aranyosvölgy 5. kút	Ü	30,0	16,9-28,9	1070			2104		
	Aranyosvölgyi galéria	Ü	-	galéria	1800			988		

Az Aranyosvölgyi-vízbázis főbb jellemzőinek táblázatos összefoglalása

Az Aranyosvölgyi vízbázis részben leszálló karsztból, részben a réteglapok mentén mélyebb zónából feláramló vízkészletből táplálkozik, amelyet a trícium-vizsgálatok eredményei is alátámasztanak (mivel jelenleg a trícium-tartalmak már nagyon alacsonyak a légkör folyamatosan csökkenő terhelése következtében, a korábbi eredmények szemléletesebben mutatják ezeket az eltéréseket):

A Hydrosys Kft. 2005. évi trícium-vizsgálatai alapján – figyelembe véve a csapadékvíz 8-10 TU-s (0,94-1,15 Bq/l) tríciumértékét – a legalacsonyabb trícium-tartalmat, 1,7 TU-t (0,20 Bq/l) a 3. sz. kútban mérték, ami alapján az átlagos tartózkodási idő 20-30 évre becsülhető. Valamivel magasabb trícium-tartalmat mértek az Aranyosvölgyi forrásban és K-2 észlelőkútban: mindkettőben 3,6 TU-t (0,42 Bq/l), ami a két objektum beszivárgási területéről hozzákeveredő csapadékvizek hatását jelzi. A csapadékban mérhető értéknél két-háromszor kisebb érték pedig a mélységi vizek jelentős részarányára utal.

Az alábbi táblázatban foglaltuk össze a trícium-tartalmakat:

Aranyosvölgy-galéria		Aranyosvölgy 5.	
Dátum	Trícium (Bq/l)	Dátum	Trícium (Bq/l)
2006.09.25.	0,25	2006.09.26.	0,21
2012.09.04.	0,17	2012.08.07.	0,14
2017.04.26.	0,19	2020.07.07.	0,09

A trícium-tartalom csökkenése elsődlegesen a légköri trícium csökkenéséből fakad. Védett vízáadó esetén a trícium koncentrációja <0,06 Bq/l. A fenti eredmények alapján tehát a vízműhöz hosszú áramlási útvonalon érkező, mélyebb zónában áramló vízkészlethez frissebb beszivárgású víz is keveredik kisebb arányban.

Bár a vízmű a Séd partján található, a Hydrosys Kft. vizsgálatai alapján a vízbázis belső védőterületén a Sédből elszívárgás nincs (burkolt meder, illetve a völgytalp erősen kolmatált).

6.3 Vízminőségi besorolás

Vízminőségvédelmi szempontból az alábbiak szerint jellemezhető a terület:

- „A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Veszprém fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen lévő település. A 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület:
 - a) üzemelő és távlati ivóvízbázisok, ásvány- és gyógyvízhasznosítást szolgáló vízkivételek – külön jogszabály szerint – kijelölt, illetve előzetesen lehatárolt belső, külső és jogerős vízjogi határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületei.
 - b) azok a karsztos területek, ahol a felszínen, vagy 10 m-en belül a felszín alatt mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények találhatók.
- „A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM Korm. rendelet 2. sz. melléklete alapján Veszprém térségében a felszíni vizek a „4. általános védeltségi kategória befogadói” kategóriába tartoznak.
A beépítési terület egészen kis része („sarka”) az Aranyosvölgyi-vízbázis lehatárolt „A” és „B” zónai hidrogeológiai védőterületén, túlnyomó része a Veszprémi Vízbázisok „C” zónai hidrogeológiai védőterületén található, ezért betartandók „a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló” 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásai.

Az Aranyosvölgyi (és Sédvölgyi) vízbázis vízadója szennyeződés iránt érzékeny, ezért „a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló” 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerinti védőterületek kialakítása volt szükséges.

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság megbízásából 1998-ban készült el az Aranyosvölgyi ivóvízbázis állapotértékelése és biztonságba helyezési, ill. biztonságban tartási terve (ENVICOM Kft.).

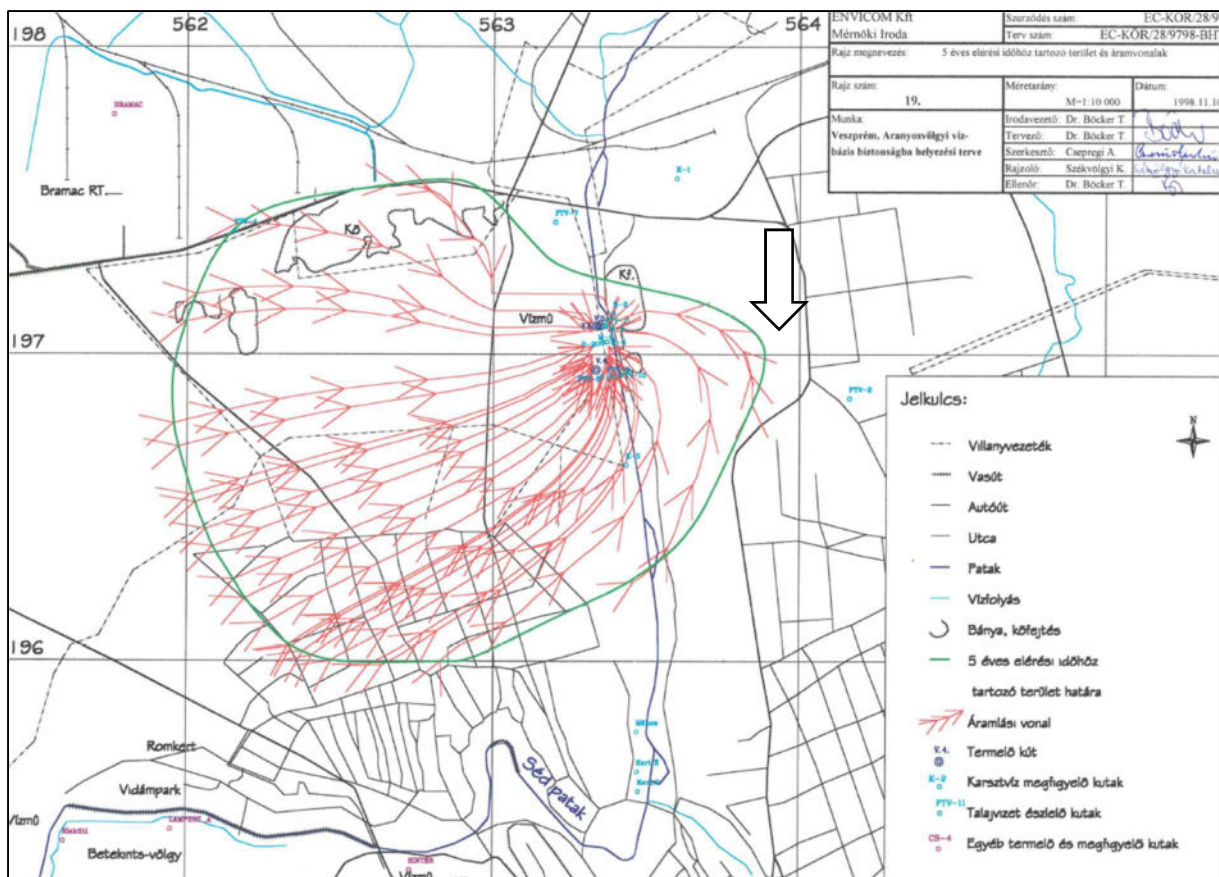
A diagnosztikai vizsgálatok és modellezések eredményeként – a 123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet előírásai alapján – meghatározásra került a vízbázis külső és hidrogeológiai védőterülete („A” és „B” zóna). A védőterületek méretezése során az Aranyosvölgyi vízbázis 5.300 m³/d-os víztermelési kapacitással lett figyelembe véve.

A védőterületek a KDT KTVF 65193/09. ikt.sz-ú határozatával kerültek kijelölésre.

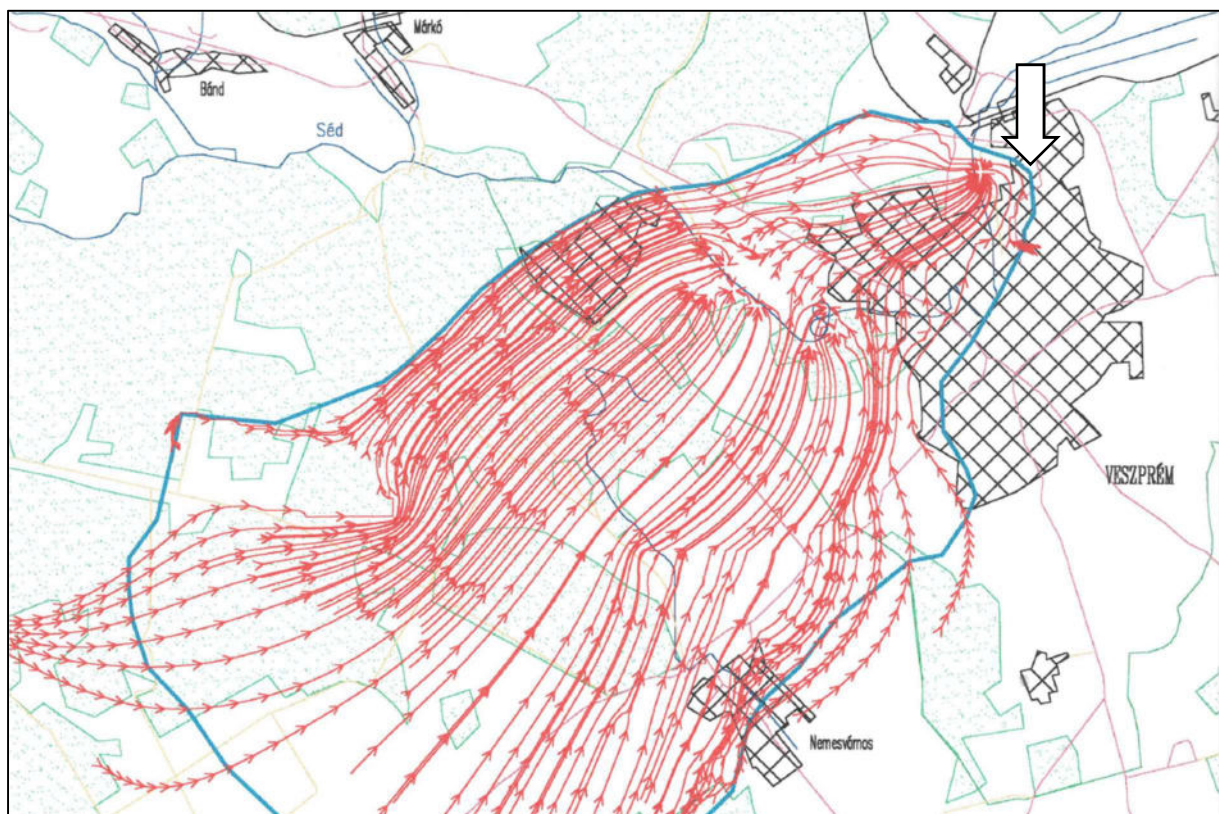
A Veszprémi Vízbázisok „C” zónai hidrogeológiai védőterületét a KDT KTVF 45195/2010. ikt. sz-ú (ügyszám: 22309/2007.) határozatával rendelték el.

Vízbázisvédelmi védőterületen bármilyen tevékenység csak a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet vonatkozó előírásainak figyelembevételével, betartásával folytatható. Ezen belül is kiemelt fontosságúak a rendelet III. fejezetében és 5. sz. mellékletében foglalt előírások.

Hidrogeológiai védőterületen („A”, „B” és „C” zóna) fedőt vagy vízvezetőt érintő tevékenység egyedi vizsgálat köteles a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. sz. melléklete szerint. „A” zónában lakóépület csatornázással nem esik korlátozás alá.



5 éves elérési időhöz tartozó terület és áramvonalak a tervezési területtel



50-100 éves elérési időhöz tartozó terület és áramvonalak a tervezési területtel
(1 köz = 5 év)

A tevékenység során figyelembe veendő még a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet alábbi előírásai:

10. § (2) Tilos – a (3) és (4) bekezdésekben foglalt kivételektől eltekintve

a) az 1. számú melléklet szerinti szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlásuk esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyagnak

aa) felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetése,

ad) *a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny területen a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése.*

6.4 A vízbázis vízminőségének jellemzése 2013-23 között

Az Aranyosvölgyi-galéria nitráttartalma 1955-ben 5-10 mg/l volt, a fúrt kutak üzembe állásával megemelkedett 15-20 mg/l-re, és az ingadozása is megnőtt, az elmúlt 10 évben azonban nem emelkedett. A Dózsaváros csatornázásával, a szennyvízelvezető hálózat főgyűjtő vezetékeinek bélelésével a nitráttartalom növekedése gyakorlatilag megállt, sőt csökkenés figyelhető meg.

Az Aranyosvölgyi-vízbázis utánpótlódó vízkészletének monitoringozására több észlelőkút szolgál:

- Házgyári úton az FTV-4
- a Kistó utcában a K-4
- az Aranyos-völgyi kőbánya mellett a K-2
- a Jutasi úti lakótelepen a Magyar Autóklub udvarában (Aradi vértanúk útja) az FTV-2

2008 óta a BAKONYKARSZT Zrt. rendszeresen vizsgálja/vizsgálta a termelő és észlelőkutakban a mikroszennyezőket is (TPH, BTEX, VOCI, toxikus fémek, peszticidek).

Mikroszennyezők tekintetében – bár csak nyomnyi és határérték alatti mennyiségben – részben a távoli szántóföldi területeken évtizedekkel ezelőtt használt, már betiltott hatóanyagok hosszú elérést jelezve, ill. a környező kertészetben, vagy Séd-menti kiskertekben alkalmazott peszticidek maradékai mutathatók ki esetenként a megcsapolt vízkészletben.

A vizsgálatok olajos – üzemanyagtól származó – szennyezéseket jellemzően nem mutattak/mutatnak ki.

Az Aranyosvölgyi vízbázis vízbeszerző műveinek és észlelőkútjainak 2022. évi VH-FAV adatlapjait az 5. sz. Függelékben dokumentáltuk.

7 Elvi elérési idő számítása a vizsgált terület és a vízbázis között

A Veszprém Aranyosvölgyi vízbázis 5 éves és 50 éves elérési időhöz tartozó területein érvényes elérési időket az előző oldalakon szereplő ábrák mutatják. A rajzokon az áramvonalak mentén jelölt nyilak jelölik az ott érvényes elérési időt. A számított hidrogeológiai „A” védőterületet ábrázoló rajz esetében 1 köz \equiv 1 év, a hidrogeológiai „B” védőterületet ábrázoló rajzon pedig 1 köz \equiv 5 év elérési időt jelent.

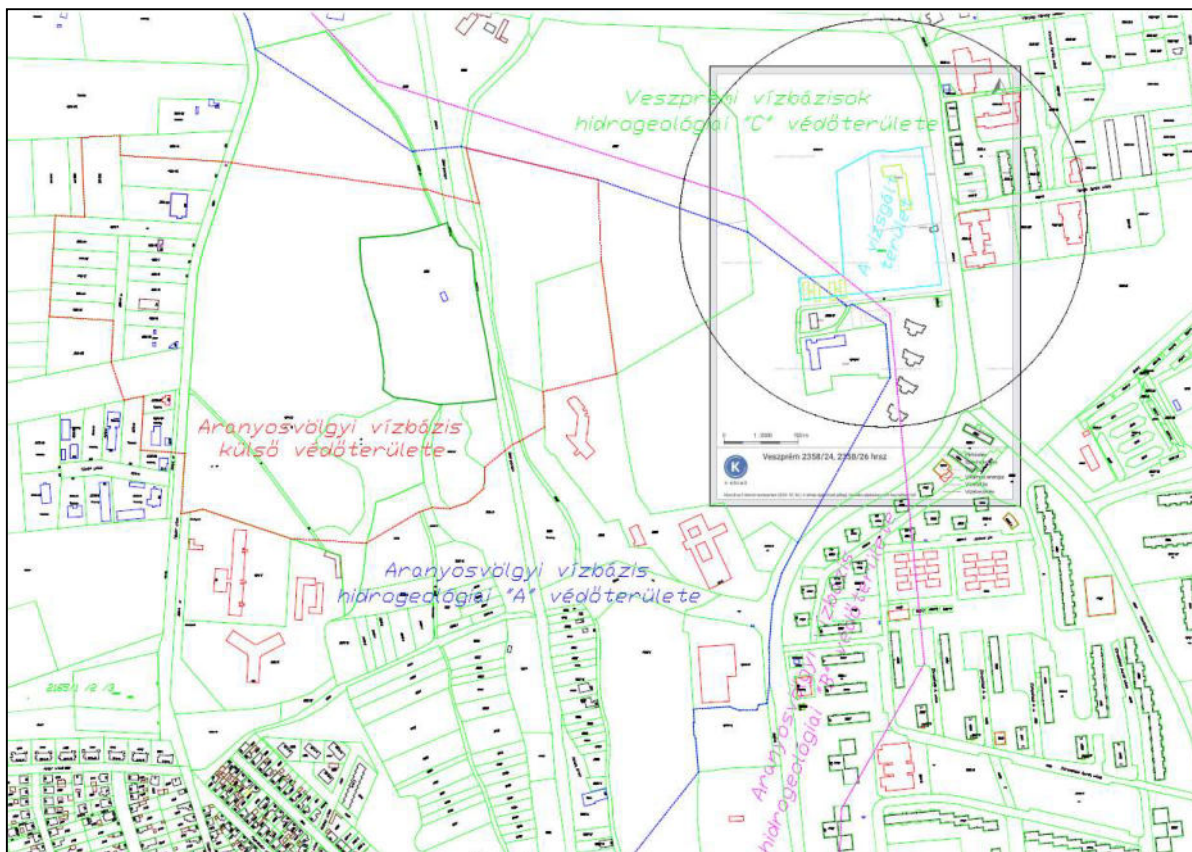
Eszerint a vizsgált ingatlanok területéről – de kizárólag a vizsgált terület DNy-i csücskétől – a vízbázisig húzódó áramvonalak mentén 5 év körüli a számított elérési idő, amely a hidrogeológiai „A” védőterületi helyzettel szinkronban van.

Az ennél távolabbi részek egy az „A” zónát kísérő – mivel az eláramlási oldalról van szó keskeny, kb. 40-100 m közötti szélességű védőterületikaréj mentén– a hidrogeológiai „B” védőterülethez tartoznak.

A terület legnagyobb része azonban a hidrogeológiai „A” - „B” védőterületeken is kívül található, és a Veszprémi vízbázisok közösen lehatárolt hidrogeológiai „C” védőterületéhez tartozik, jellemzően igen nagy, 50 - 100 év közötti elérési idővel. A hidrogeológiai „C” védőterület ebben a térségben – a vizsgált területhez képest eláramlási oldalon található Veszprém Gyulafirátót vízbázis és Veszprém Kádártai vízbázis közösen lehatárolt, 100 év elérési idővel meghatározott felszín alatti utánpótlódási területét fedi le. Ezen vízbázisok esetében is elmondható azonban, hogy esetünkben a fő utánpótlódási iránytól eltérő oldalsó áramlási útvonalról van szó, mivel a Veszprém Gyulafirátóti vízbázis esetében a vízbázistól Ny-DNy-ra, a Veszprém Kádártai vízbázis esetében pedig a vízbázistól D-DNy-ra lévő területek képezik az elsődleges utánpótlódási területet.

Ennek megfelelően a vizsgált terület kb. 4/5 része mindegyik környező vízbázis szempontjából a fő áramlási iránytól eltérő irányban, eláramlási oldalon, illetve szélső oldalsó áramvonal mentén helyezkedik el, ami a vízbázisok szempontjából igen kedvező tényező. Így a hely kiválasztása vízbázisvédelmi szempontból igen kedvezőnek ítéltető.

A leírtak szerint lehatárolt védőterületeket az alábbi ábra mutatja.



A lehatárolt védőterületek a tervezési területtel

A diagnosztikai munkák eredményeként rendelkezésünkre áll az Aranyosvölgyi vízbázis térségére vonatkozó prognosztizált karsztvízszint térkép, melyet a jelenlegi állapothoz igazítva 6. sz. *melléklet*ként csatoltunk. A térkép alapján az Aranyosvölgyi vízbázis elsősorban Ny-i, DNy-i illetve D-i irányból kap utánpótlódást. A vízbázistól Ny-ra DNy-ra és D-re lévő nyíltkarsztos területek képezik tehát a vízműkutak és a galéria elsődleges utánpótlódási területét, de emellett K-i és DK-i irányból is érkezik utánpótlódás.

A vizsgált terület a vízműkutaktól K-re található, amely az eláramlási irányt, illetve az oldalirányú szélső áramvonal környezetét jelenti, melyet az ENVICOM Kft., és a VITUKI Rt. által elvégzett részletes diagnosztikai vizsgálatok is kimutattak (ld. áramlási térképek, előző ábrák). Emellett figyelembe kell venni, hogy az Aranyosvölgyi vízbázis utánpótlódási területének K-i oldalán a tárolókőzetek transzmisszibilitása gyengébb, mint a terület egészének átlaga (a gyengébb vízvezető zóna épp a vizsgált terület közelében és attól K-re húzódik).

A vizsgált területről az Aranyosvölgyi vízbázis 3. és 5. sz. kútjaihoz egy közel ÉNy-i irányú, majd Ny-felé forduló, a vízbázishoz közeledve pedig DNy-i irányt mutató áramvonal mentén juthat el egy potenciális szennyeződés, illetve ezen áramvonal tekinthető a vizsgálat szempontjából kritikus útvonalnak.

A vizsgált terület K-i, közel 4/5 részén érvényesül egy másik, É-ÉNy-i generális áramlási irányba mutató útvonal is, amely viszont már nem a védendő Aranyosvölgyi vízbázis felé mutat.

A kiválasztott két áramvonal a karsztvízszint térképen (6. sz. mell.) került ábrázolásra. Ezek közül az I. áramvonal az Aranyosvölgyi vízbázis felé mutat, míg a II. áramvonal – az Aranyosvölgyi vízbázis mellett a karsztvíz-felszín természetes esése által meghatározott ÉNy-i, majd É-i irányba haladva, majd ÉK-K-felé fordulva a Veszprémi vízbázisok 50 ... 100 éves elérési idejű közös hidrogeológiai „C” védőterületéhez tartozik, azt reprezentálja.

A következőkben az I. áramvonal elérési idejét vizsgáljuk, mivel annak hatása érvényesülhet az Aranyosvölgyi vízbázis vonatkozásában.

A vizsgált területről egy esetleges szennyeződés a karsztvízbe jutva, majd áramvonal mentén a karsztvíztároló kőzetek vízrendszerén belül áramlova érhet a védendő Aranyosvölgyi vízbázishoz, ezen belül is elsősorban a nagyobb depressziót létrehozó 3. és 5. sz. kutakhoz.

Jelen vizsgálat során egy – afelszínre, illetve ennek következtében azonnal a felszín alá jutó, és a leírt áramvonal mentén terjedő – fiktív szennyezés hatását számoljuk.

Ahhoz, hogy egy esetleges szennyeződés hatását megítélhessük, meg kell határozni a potenciális szennyezőforrás és a kút közötti legkedvezőtlenebb áramlási útvonal mentén az elérési időt. Elérési időnek nevezzük a vizsgált ponttól a vízbeszerző műig terjedő szakaszon a vízrészecske eljutásának az idejét, a biztonság javára figyelmen kívül hagyva a kiszűrődés, lebomlás stb. okozta elérési idő növekményt.

Az elérési időt az áramvonal mentén számított rész elérési idők numerikus integráljaként számíthatjuk. Az esetleges szennyeződés szivárgása áramvonal menti útvonalakkal közelíthető, esetünkben egy közel vízszintes áramlási szakasz mentén. A közel függőleges szakasz elérési idejét a 123/1997. (VII. 18.) sz. Kormányrendelet előírása értelmében a jelen számítás során figyelmen kívül kell hagyni.

A horizontális szakasz elérési idejét áramvonalak mentén számítjuk, rész útvonalak elérési idejének összegeként. Az MI 10-432-87. szerint:

$$t = \frac{m^2 \cdot n_0}{k_h \cdot \Delta h_h}$$

ahol az adott szakaszon

- t - az elérési idő (d),
- m - a szakasz hossza (m),
- n₀ - a vízádó szabad hézagterfogata (-),
- k_h - a vízádó horizontális szivárgási egyenértékszám (m/d),
- Δh_h - vízszintkülönbség a vizsgált horizontális szakaszon (m).

A számítás során a területen készült feltárások, a diagnosztikai védőterületi terv, illetve szakirodalmi adatok alapján vettük figyelembe az egyes paraméterek értékét. A horizontális elérési idő számításakor a számítás kellő részletessége érdekében 50 m-es szakaszonként került meghatározásra az elérési idő. A vízádó szabad hézagterfogata a diagnosztikai munkákban ezen területre elfogadott n₀=0,01 ... 0,04 értékkel lett figyelembe véve. A hidraulikus esés a karsztvízszint térkép, valamint a vízműutak üzemi mérési adatai alapján számítási pontonként került meghatározásra.

A számítások során a vízádón belül az Aranyosvölgyi vízbázis környezetében 4 m/d, távolodva pedig fokozatosan csökkenő (1 ... 3 m/d) szivárgási egyenértékszámot vettünk figyelembe.

A számítás eredményeit a következő oldalon szereplő táblázatban adjuk meg. A táblázatban az adott 50 m-es szakaszonként számított elérési idők láthatók.

Az eredmények alapján megállapítható, hogy az összes elérési idő megközelíti az 5 évet (t_h= 5,4 év). Ez az értékek összhangban vannak a diagnosztikai munkák eredményeivel, mivel – amint az előző ábrákon is látható – a vizsgált terület csak az 5 éves áramvonal-rendszer közös burkológörbéje révén lett a számított hidrogeológiai „A” védőterület része.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a diagnosztikai lehatárolás eredményei a fenti számítás alapján továbbra is érvényesnek tekinthetők, azaz továbbra is a diagnosztikai vizsgálatokban lehatárolt és kijelölt belső-, külső, valamint hidrogeológiai „A”-„B”-„C” védőterületek figyelembevételét javasoljuk.

Veszprém 2358/24 és 2358/26 hrsz-ú ingatlanok - Veszprém Aranyosvölgy 3. sz. vízműkút horizontális elérési idő (közel horizontális áramlás a karsztvíztárolóban)						
Irány/köz jele	Szakasz hossza	Szab. ht. n_0	Sziv. tény. k_h	Karsztvízszint (mBf)	Dh (m)	Számított elérési idő t_h
	(m)	(-)	(m/d)			(év)
I. útvonal: vizsgált ingatlanok DNy-i széle - Veszprém Aranyosvölgy 3. kút						
3. sz. kút	0	0,04	4,00	204,00	-	0,0
1	50	0,04	4,00	206,50	2,5	0,0
2	50	0,04	4,00	208,00	1,5	0,0
3	50	0,04	4,00	208,60	0,6	0,1
4	50	0,03	3,00	209,10	0,5	0,2
5	50	0,03	3,00	209,25	0,15	0,7
6	50	0,02	2,00	209,40	0,15	1,2
7	50	0,02	2,00	209,50	0,1	1,9
8	50	0,01	1,00	209,60	0,1	2,6
9	50	0,01	1,00	209,70	0,1	3,3
10	50	0,01	1,00	209,80	0,1	4,0
11	50	0,01	1,00	209,90	0,1	4,7
12 (vizsgált terület)	50	0,01	1,00	210,00	0,1	5,4

Az I. útvonal mentén számított elérési idők

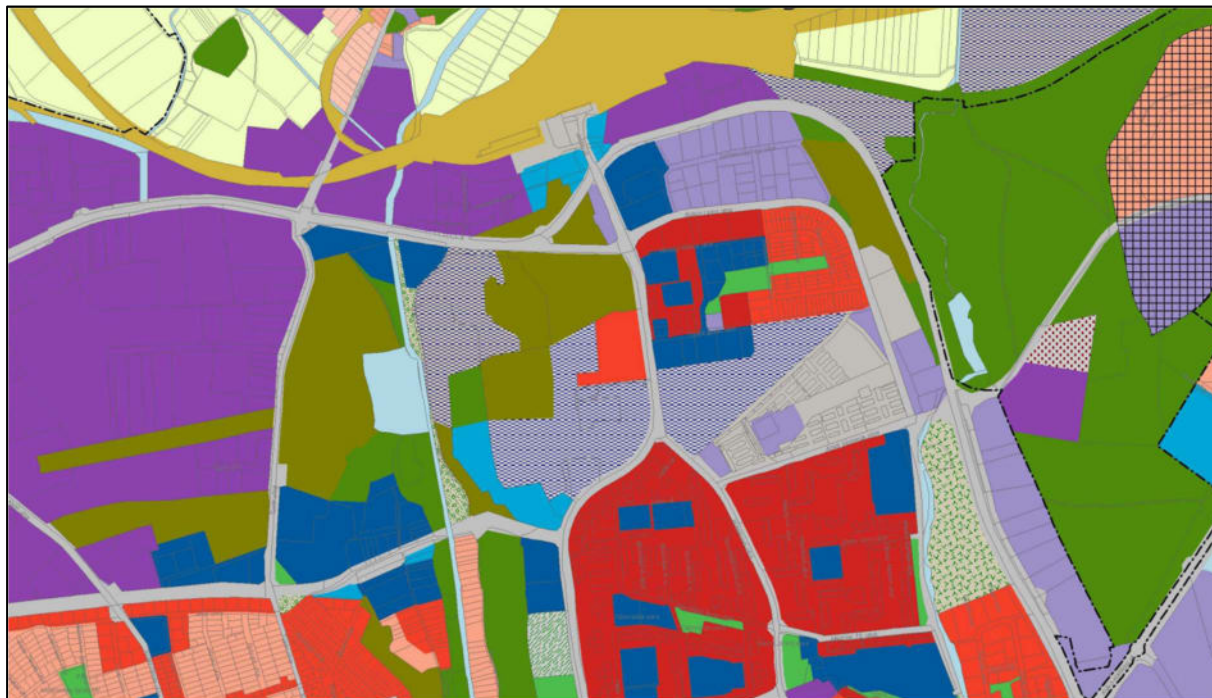
A számítások eredményeként tehát a vizsgált terület DNy-i csücskének – az Aranyosvölgyi vízbázisig terjedő szivárgási útvonalon – hidrogeológiai „A” védőterületi a helyzete. Egy attól K-ÉK-re lévő keskeny pászta a hidrogeológiai „B” védőterület részeként, míg a terület ezen túli döntő többsége, kb. 4/5 része hidrogeológiai „C” védőterületként veendő figyelembe.

Az előzőek alapján megállapítható, hogy a vizsgált terület É-ÉK-i kb. 80 %-áról közvetlen szennyeződés eljutása az Aranyosvölgyi vízbázishoz nem valószínű, míg DNy-i kb. 20 %-a (a jelenlegi hidrogeológiai „A”-„B” védőterületek részeként) fokozott mértékben védendő a szennyeződésektől. Figyelembe véve a vízbázis jelentőségét és a karszt adottságait (ld. számítottnál gyorsabb szennyeződés terjedés lehetősége nem ismert járatrendszeren), valamint, hogy a közvetett szennyeződés veszélye fennáll, a vízbázis védelme érdekében a kivitelezési munkák és az üzemeltetés időszakában is fokozott óvatosságot, gondosságot tartunk indokoltnak ezen területész vonatkozásában.

A meghatározott 5 év és annál nagyobb elérési idő – ebben az esetben – kellőbiztonságot jelent a védendő Aranyosvölgyi vízbázis számára, így a tervezett tevékenység kellő óvatosság és a vízbázisvédelmi előírások gondos betartása esetén nem jelent veszélyt a vízbázisra.

8 A beépítés várható hatása az érintett vízbázisra

8.1 A földtani közeg és felszín alatti vizek állapota a beépítés előtt, a talajvíz, karsztvíz helyzete



Veszprém Vármegyei Jogú Város Településszerkezeti Terve

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)

VEGYES TERÜLETEK

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

GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Ipari terület (Gip)

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
- Oktatási központok területe (K-Okt)
- Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eu)
- Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
- Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
- Állattenhely területe (K-Ám)
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
- Települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló terület (K-Hull)
- Közeledési építmények elhelyezésére szolgáló terület (K-Köz)
- Temető területe (K-T)
- Napelempark (K-Np)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

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

ZÖLDTERÜLETEK

- Közpark, közkert (Z)

ERDŐTERÜLETEK

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

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

- Általános mezőgazdasági terület (itt képezhető az Mb övezet) (Má)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- Vízgazdálkodási terület (V)

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

- Természetközeli terület (Tk)

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)
- Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)
- Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)
- Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)
- Különleges beépítésre nem szánt vízkezelési építmények területe (Kb-Vke)
- Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (K-B)
- Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)
- Különleges beépítésre nem szánt kertészet céljára szolgáló terület (Kb-Ke)
- Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)

EGYÉB ELEMEEK

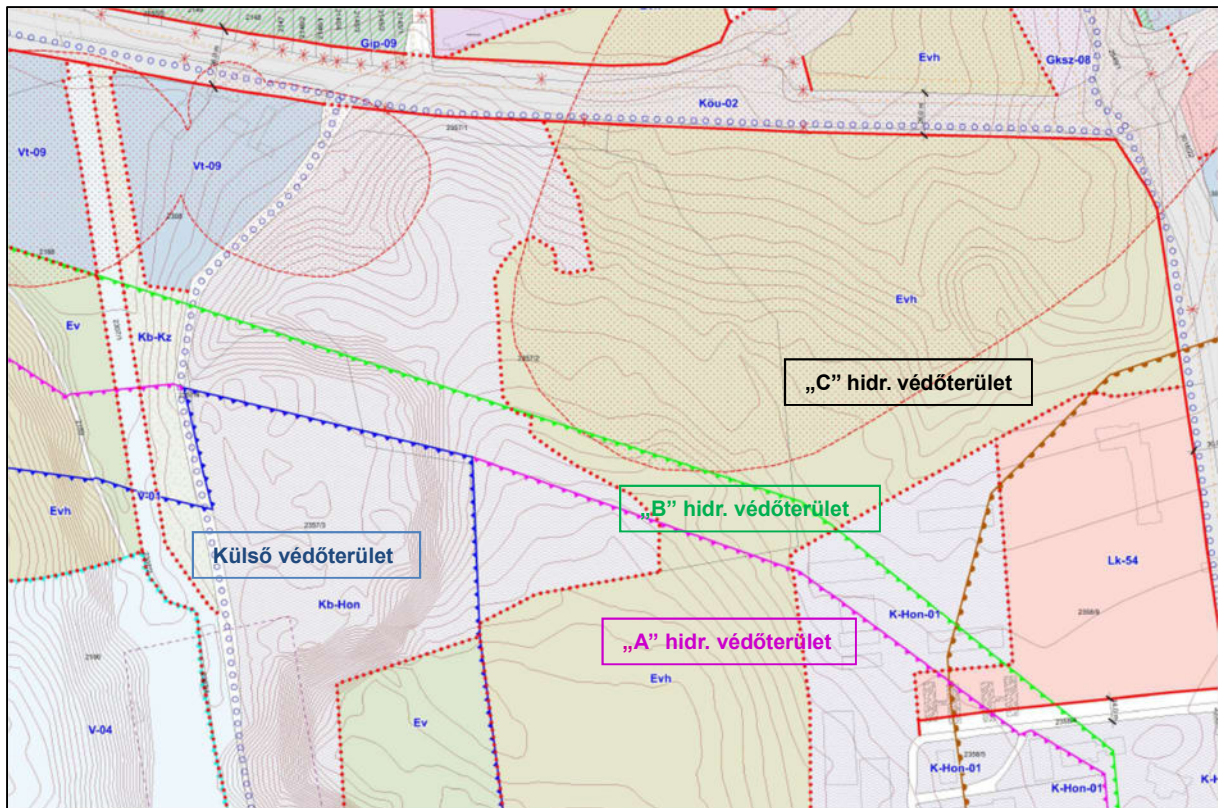
- Közeledési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás
- Tartaléktérület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

- Meglévő belterület határa

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

- Veszprém közigazgatási határa
- Telekhatár



Veszprém Vármegyei Jogú Város Szabályozási Terve



A tervezési terület térségének ortofotója

A tervezett beépítési terület (2358/24 és 2358/26 hrsz-ú ingatlanok) Veszprém É-i részén, a Jutasi út Ny-i oldalán helyezkedik el. A Jutasi út K-i oldalán található a Bakonyalja-lakótelep, amely az egykori orosz katonai bázis felhagyását, kármentesítését és rekultivációját követően a 90-es évek végétől fokozatosan épült be nagyvárosias lakóteleppé.

A tervezett beépítési terület (2358/24 és 2358/26 hrsz.) és a tervezési terület részét nem képező 2358/25 hrsz-ú ingatlan a korábbi 2358/9 hrsz-ú ingatlanból lettek kialakítva. A terület egykor a HM kezelésében állt.

A tervezési területtől Ny-ra és D-re, valamint ezzel átellenben, a Jutasi út K-i oldalán belterületi honvédelmi célú ingatlanok, objektumok helyezkednek el, ez utóbbi objektum 200 m-es honvédelmi védőtávolságán (szabályozási terven barna vonal) belül helyezkedik a tervezési terület.

A tervezési területtől É-ra, ill. a honvédelmi célú ingatlanokon túl Ny-ra nagy kiterjedésben honvédelmi rendeltetésű védőerdő található.

A 2358/24 hrsz-ú ingatlanon (I. fejlesztési terület) meglévő, szennyvízbekötéssel nem rendelkező 1 db fszt+1 emeletes épület található, amely +2 emelettel bővülne felújítás keretében. A 2358/26 hrsz-ú ingatlan (II. fejlesztési terület) nagy része beépítetlen, fenyőerdő borítású. DK-i sarkában 4 db bontásra váró raktárépület található. A tervezett 4 db fszt+4 emeletes lakóépület (A, B, C, D) teremgarázsokkal és 1 db fszt+3 emeletes épület (E) ezen az ingatlanon kerül elhelyezésre, tehát jelentős építési tevékenység ezen a területrészen várható.

A tervezési terület az Aranyosvölgyi vízbázistól légvonalban mintegy 500 m-rel, kiugró része 430 m-rel Ny-ra helyezkedik el.

Ahogy a szabályozási terv mutatja, a tervezett beépítési terület csaknem teljes területe a Veszprémi Vízbázisok „C” zónai hidrogeológiai védőterületén helyezkedik el, csak a terület kinyúló DNy-i „csücske” tartozik az Aranyosvölgyi-vízbázis „A” és „B” zónai védőterületébe.

Véleményünk szerint ennek a kis területrésznek az „A” zónai védőterületi érintettsége a tervezett beépítést nem korlátozza vízbázisvédelmi szempontból. A tervezési terület 220-225 mBf magasságban húzódik, a terület ÉNy-i irányba, a Házgyári út felé lejt, ami megadja a felszíni vizek lefolyási, de várhatóan a felszín alatti karsztvíz lokális áramlási irányát is. A területrész túlnyomó része tehát nem tartozik bele az Aranyosvölgyi-vízbázis felszíni és felszín alatti utánpótlódási területébe.

A tervezési területtől DNy-i irányba haladva a térszín fokozatosan emelkedik, eléri a 240 mBf-es szintet is, majd meredeken lejt az Aranyosvölgy felé. Ez a területrész, amit a tervezési terület nem érint, már egyértelműen az Aranyosvölgyi-vízbázis felszíni utánpótlódási területének részét képezi.

A tervezett beépítési területen az alaphegységet a felső-triász Födolomit, alatta a mészkő, dolomit, mészmárgából, márgából álló Sándorhegyi Formáció alkotja, fekéjében a Veszprémi Márgával. A rétegek ÉNy-i dőlése következtében a Veszprémi Márga felszíne K-i irányban haladva fokozatosan emelkedik, majd a tervezési területtől, ill. a Jutasi úttól Ny-ra, a Bakonyalja-lakótelepen a felszínen kiékelődik. Ezt jól szemlélteti a csatolt földtani szelvény.

Míg a tervezési területen a felszín alatti vízkészletet a főkarszt alkotja, azokon a területeken, ahol a márga felett már csak néhány méteres vastagságú mészkő, dolomit, vagy porózus összlet (pl. lösz) települ, talajvíz, vagy talajvízes jellegű vízkészlet helyezkedhet el.

Ilyen talajvízes jellegű vízkészletre települt a Magyar Autóklubnál az FTV-2 észlelőkút, aminek a főkarszttól elkülönül a földtani szelvényen ábrázolt rétegtani és tektonikai viszonyok miatt a vízkészlete, ezáltal nyomásszintje is (2023.09.21: 229 mBf).

Vízminősége (magas nitrát és átlagosnál magasabb klorid, szulfát) szennyvízeredetű szennyezést mutat, ami a garázssor(?) vagy honvédelmi objektum (?) felől érkezik.

A tervezési területen a karsztvíz szintjét, felhasználva az aranyosvölgyi kőbánya oldalában lévő K-2 észlelőkútszintjét (2023.12.14: 208 mBf), valamint a diagnosztika keretében készített karsztvízszint-térképet, csak becsülni lehet: 210-215 mBf körül várható.

Általajvíz jellegű, réteglapok mentén szivárgó víz azonban magasabb szinten is előfordulhat, ha – nem várt módon – a tervezési területen is megtalálható a felszín közelében a Sándorhegyi Formáció márgás rétege a pásztás kifejlődés miatt.

A kivitelezést megelőzően végzendő talajmechanikai fúrások, vizsgálatok nagyon fontosak tehát az alaphegységi viszonyok és fedőréteg pontos megismerése érdekében. A jelenlegi területhasználat miatt a térségi karsztvízkészlet – amennyiben nem dolgozik rá a talajvíztartó –, várhatóan jó minőségű.

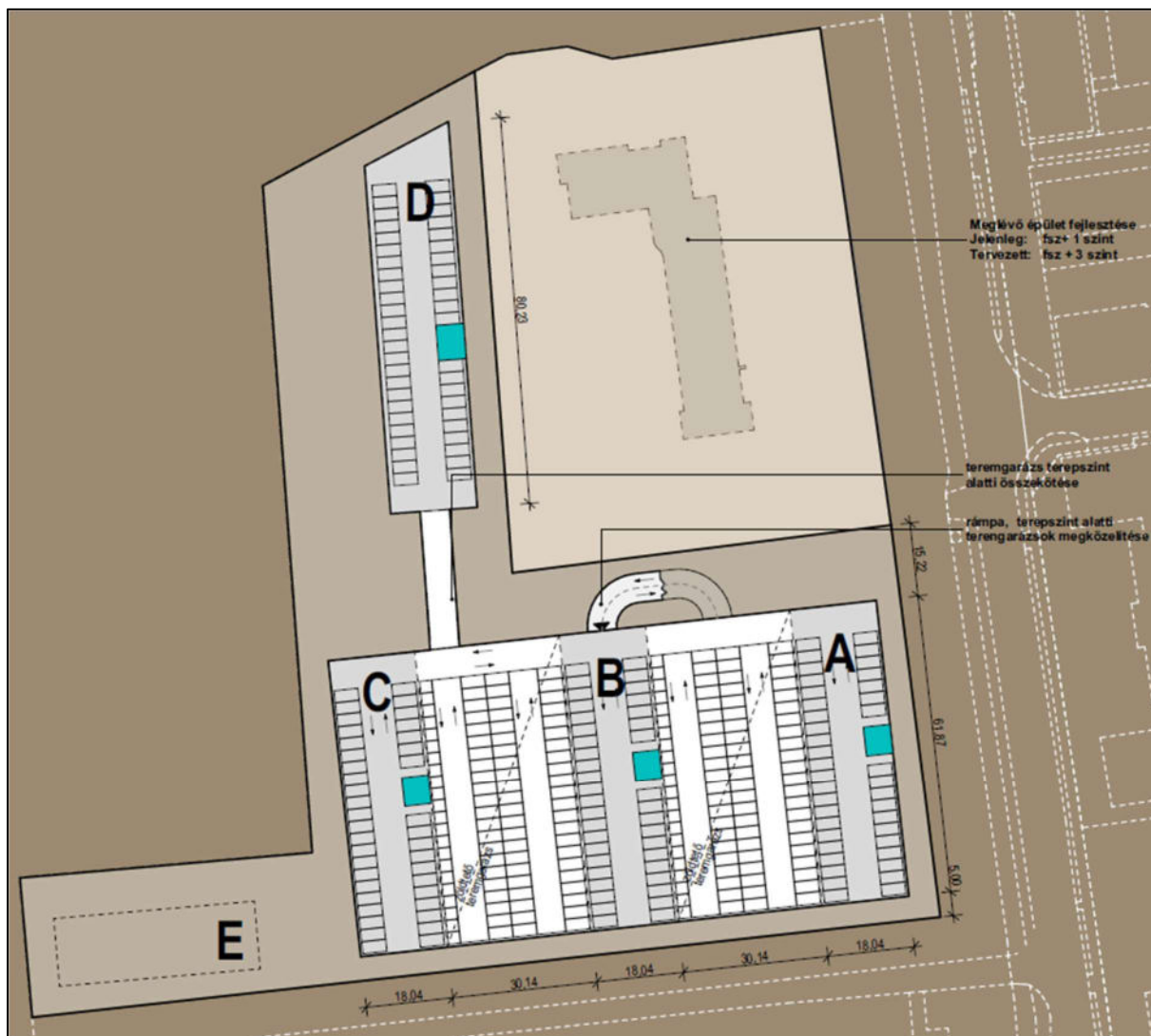
8.2 A tervezési területen a földtani közeg és a felszín alatti vizek állapota a kivitelezés során



Tervezett beépítés (Emmerich Építész Stúdió Bt.)

A tervezett beépítés nem esik a 314/2005. (XII.21.) Korm. rendelet hatálya alá, azaz **nem előzetes vizsgálat köteles, ha a parkolók száma nem éri el a 300 férőhelyet, mert az új beépítésre szánt terület (kb. 16.500 m²) nem éri el a 2 ha-t.**

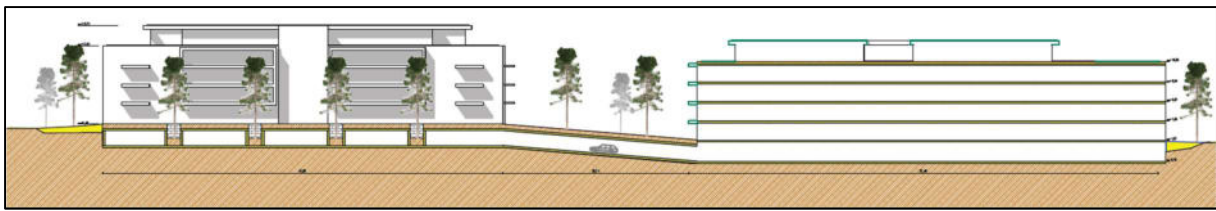
Ugyanakkor a tervezett beépítés a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai miatt egyedi kockázatértékelési eljárás alá esik. A tárgyi dokumentáció tehát ezen szempontokat értékeli részletesen.



Tervezett teremgarázsok felülnézet (Emmerich Építész Stúdió Bt.)



Tervezett teremgarázsok oldalnézet (Emmerich Építész Stúdió Bt.)



Tervezett teremgarázsok oldalnézet (Emmerich Építész Stúdió Bt.)

A tervezett beépítéssel kapcsolatosan a legjelentősebb környezeti hatások (zaj- és porterhelés, levegőszennyező anyag kibocsátása, talaj- és földtani közeg esetleges szennyezése) a kivitelezési fázisban jelentkezhetnek, azonban ezek átmeneti hatások.

A kivitelezés a meglévő raktárépületek bontásával, ill. a fák kivágásával kezdődik, melyek közül lehetőség szerint meg kell őrizni a nem beépítendő területre esőket. Az épületek kiürítésénél és bontásánál fokozottan figyelni kell arra, hogy folyékony anyag a talajba, földtani közegbe ne folyhasson el.

Az építési fázisban a legnagyobb beavatkozás a növényzet szükséges eltávolítását követően a földtani közegbe történik az épületek alapozási munkálatai során.

A kiemelt föld- ill. közettömeg jelentős lesz (kb. 8.600 m², 24.000 m³), azonban egy részét (kb. fél méter) visszatöltik, ahogy a fenti ábrák is mutatják, így a teremgarázsok kialakításával nem történik pinceszintnél mélyebb lehatolás, ill. építési tevékenység. **A tervezett alapozási sík a jelenlegi terepszinttől -2,8 m.**

A talajmechanikai feltárások alapján határozható meg pontosabban a letakarítandó talaj és fedőledek, ill. alaphegységi kőzet vastagsága.

Az építészeti tervek készítése során a fedő letakarítása, a humuszos talaj mentése, elhelyezése, valamint az alapozás részletesen kidolgozásra kerül.

Az alapozás síkja nem éri el a karsztvíz szintjét, mert az a tereptől számított kb. 10 m-es mélységben húzódhat. Talajvíz, ahogy az előző fejezetben részletesen leírtuk, nem várható a területen, de erre vonatkozóan is a talajmechanikai fúrások jelenthetnek bizonyosságot. Szivárgó víz ellen azonban a felszín alá beépítendő építményrészt szigeteléssel védeni kell!

A fedőletakarítás és az alapok kiásásának idején megnő a vízáradó sérülékenysége, ezért az alapozási és szerkezeti munkákat a feltárást követően mihamarabb el kell végezni.

Kiemelten fontos, hogy a teremgarázsok aljzata olaj- és saválló burkolattal, ipari padló minőségben készüljön, elfolyó üzemanyag vagy akkumulátorsav ne szivároghasson át rajta.

Az alapozásnak úgy kell elkészülnie, hogy repedés se keletkezhessen benne, nem csak statikai, de az előbbiekben említett vízvédelmi szempont miatt is.

Az épületegyüttes a közüzemi vízellátó és szennyvíz-, ill. csapadékvíz-elvezető hálózatra csatlakoztatható, mivel a Jutasi úton húzódik **a DN 160 KPE víz-, NA 300 beton szennyvíz-gerincvezeték és DN 1000 betoncsapadékcsonna.**

A 2358/25 hrsz-ú ingatlan **DN 110 KPE bekötéssel** rendelkezik.

Petrovai Péter tervező elkészítette a víziközművekre való csatlakozás lehetőségét bemutató telepítési tanulmánytervet, melyből a telepítési helyszínrajzot 6. sz. függelékként csatoltunk.

Az engedélyes, ill. kiviteli közműtervet az építészeti tervek véglegesítése után lehet elkészíteni.

A szennyvízbekötés esetében fontos szempont, hogy a bekötés lehetőség szerint átemelő nélküli valósuljon meg! A tanulmány alapján ez megvalósítható.

A Veszprémi Szennyvíztisztító telep az itt keletkező szennyvízmennyiséget fogadni tudja (szóbeli tájékoztatás alapján).

A leeső csapadékvizek a csapadékcatornában elvezethetők. (Tiszta tetővizek helyben is tarthatók.)

Az épületek hűtésére-fűtésére hőszivattyú telepítése tervezett, gázbekötés nem lesz.

A közművek fektetésével járó építési munkák volumene – tekintve a bekötési hosszat és mélységet – az épületek telepítési munkálataihoz képest lényegesen kisebb környezeti terhelést jelent.

A tereprendezési, alapozási, közműfektetési munkák során a helyszínt fokozott gondossággal tisztán kell tartani, Különösen fontos az alkalmazott munkagépek műszakilag jó állapota, környezetkímélő építési anyagok alkalmazása és a jó munkaszervezés a – vízminőségvédelmi szempontból – kritikusnak tekinthető időszakban.

A tervezett vezetékek építésekor a kivitelezésre, anyagminőségre és a vezetékek elhelyezésére érvényes szabványok előírásait, az egyes anyagokra és szerkezetekre vonatkozó technológiai előírásokat, valamint a munka-, tűz- és környezetvédelmi rendeleteket, szabványokat és egyéb vonatkozó előírásokat be kell tartani.

A szennyvíz- és csapadékcatorna kivitelezése során gondosan oda kell figyelni arra, hogy a talajmozgások hatásának kiküszöbölését, illetve az egyenlőtlen mozgások elkerülését szolgáló ágyazati anyag (előírt tömörségű inert száraz bányahomok) megfelelő és egyenletes vastagságban kerüljön terítésre. Ugyanígy fontos az előírt módon szintenként tömörített és a csőszűrő okozó anyagoktól mentes takarás biztosítása. Így az illesztések és csőkötések közötti elmozdulások veszélyének kizárásával az exfiltráció és infiltráció lehetősége jelentősen csökken. Ugyanezt a célt szolgálja a csőfektetési technológia gondos betartása, a kötések/hegesztések és csatlakoztatások pontos illesztése és tömítése.

Az építés befejeztével az előírt ellenőrző vizsgálatokat el kell végezni a vezetékek vízzáróságának biztosítása érdekében.

A műszaki átadás-átvétel csak akkor történhet meg, ha a vízvezeték, szennyvíz- és csapadékcatorna garantáltan ex- és infiltrációmentes, azaz a víztartási próba/nyomáspróba eredménye megfelelő volt.

A vízvezeték nyomáspróbáját és fertőtlenítését az **MSZ-10-310-86** előírásai alapján, az aknák, tározók vízzárósági vizsgálatát az **MSZ-10-303-81** szabványnak megfelelően, a szennyvízvezeték, csatorna esetében pedig a vízzárósági vizsgálatokat az **MSZ EN 1610:2001** szabvány szerint kell végezni.

Az átemelő akna telepítése esetén a túlömlés elleni védelmet biztosítani kell, de átemelésre a telepítési tanulmányterv alapján nem lesz szükség.

Hasonlóképpen fontos az út- és parkolók kialakításánál is az ágyazat, alapozás, valamint lejtések terv szerinti kivitelezése és ezt követően vízzáróságának ellenőrzése.

A kivitelezés során az építészeti és kiviteli tervben részletesen előírandó, munkagépekre, munkabiztonságra, építési tevékenységre, alkalmazandó anyagokra, műszaki védelemre, hulladékok kezelésére stb. vonatkozó vízvédelmi, zaj- és levegőtisztaság-védelmi előírásokat maradéktalanul be kell tartani!

A kivitelezés során csak jó állapotú munkagépek alkalmazhatók, szerelés a helyszínen csak szükséges esetben, kármentő tálca felett történhet. Gépek, gépjárművek karbantartása, szervizelése, üzemanyaggal való feltöltése a területen nem történhet. Az építési területen kárelhárítási anyagok (homok, fűrészpör, textília), kárelhárítási eszközök (tűzoltó eszközök, poroltó, veszélyes hulladékok felfogására alkalmas tárolóedények és eszközök: hordó, polietilén zsák, kármentőtálca, vödör, lapát) folyamatos rendelkezésre állását biztosítani kell.

A kivitelezési munkák során és befejezésekor gondoskodni kell az építési hulladékok és hulladékká vált csomagoló anyagainak összegyűjtéséről és elszállíttatásáról.

8.3 A földtani közeg és a felszín alatti víz állapota a beépítés elkészültét követően



Látványterv (Emmerich Építész Stúdió Bt.)

Az I. és II. fejlesztési terület főbb beépítési előírásai és mutatói az alábbiak szerint alakulnak:

Megnevezés	Beépítési mutató	I. fejlesztési terület	II. fejlesztési terület
Terület		7.948 m ²	16.369 m ²
Beépítés módja	SZ	SZ	SZ
Beépítési százalék	35 %	12,50 %	32,39 %
Tsz. alatti beépítés	25 %	-	23,64 %
Zöldfelület min.	50 %	75 %	50,60 %
Épületszám	nincs korlátozás	1	5
Lakásszám	nincs korlátozás	25-30	200-240
Út, parkoló (számított)		12,5 %	17,01 %

A beépítés megvalósulását követően a környezeti állapot a jelenlegi gyéren beépített, erdős állapotnál kedvezőtlenebb lesz, azonban tekintve a lakópark méretét és elhelyezkedését, kedvezőbb lesz, mint a Jutasi út túloldalán lévő, nagyvárosias lakóövezeté. Településfejlesztési szempontból a kialakítandó lakóövezet környezeti hatása semleges lesz.

A csökkenő zöldfelületet zöldtetővel pótolják, a közlekedéssel, parkolással járó terhelés jelentős részét pedig felfogják a teremgarázsok.

A beépítéssel a zöldfelület csökken, de a teljes beépítést követően (I.-II.) is kb. 50 %-os az aránya.

A zöldfelületre hulló csapadék tiszta csapadéknak tekinthető, bár a légkörből oldhat ki némi szennyezőanyagot, de azt a növényzet és talaj megszűri. Beszivárgása a hidrometeorológiai adottságoktól, párolgástól, a növények vízhasznosításától függ.

A parkosítás (fák, cserjék telepítése) során legfeljebb érett szerves trágya, komposzt alkalmazása javasolt a növény tápanyagigényéhez igazítva, műtrágya alkalmazása nem javasolt. A növényfelület fenntartása során vegyszeres növényvédelem, gyomirtás (pl. glifozát) alkalmazása tilos, ezt egyéb kertészeti módszerrel kell megoldani.

A tetőfelület aránya a beépítéssel nő. A tetőfelületről lefolyó csapadék a zöldfelületre eső csapadékkal közel azonos minőségűnek tekinthető, mivel a tetőkonstrukciónál alkalmazott anyagok inert anyagok.

Mivel vízre veszélyes vagy kockázatos anyagot nem tartalmaz, és a zöldfelület, talaj, fedőréteg a szűrését elvégzi, **a tetőről lefolyó vizek közvetlenül, vagy betározást követően a zöldfelületre vezethetők, szétlocsolhatók, ill. szikkasztóágyon elszikkasztathatók. (Ezt azonban a részletes tervezési fázisban vizsgálni kell a talajmechanikai fúrások, alapozási, építészeti és közműtervek stb. ismeretében.)**

A tetőfelületeken tetőkerteket terveznek kialakítani. A zöldfelület telepítése, fenntartása során ugyanaz érvényes, mint a parkosítás és annak fenntartása során. A tetőkerti növények tápanyag-utánpótlása csak a növény igényeinek megfelelően történhet. Ez szükség esetén csapadékmentes időben történjen, hogy ne mosódjon le a csapadékkal.

A tetőfelületekről lefolyó csapadékvíz betározása vagy elszikkasztása javasolható az ingatlan É-i, ÉNy-i határánál (ezt a közműtervekkel együtt kell megtervezni), ezzel csökkenthető az elvezetendő csapadék mennyisége és a beépítéssel a karsztos beszivárgás sem csökken érdemben. A víziközmű-tanulmányterv alapján elvezetés tervezett, de a végleges tervek készítése során a fenti javaslat figyelembevétele javasolt.

Az út- és parkoló felületek elcsöpögő üzemanyaggal, motorolajjal szennyeződhetnek, ezért **a közlekedési felületekről lefolyó csapadékvíz előkezelése, tisztítása szükséges**, ami az út- és parkolófelületek megfelelő lejtésének kialakításával, majd a lefolyó csapadék pl. Bárczy-féle olajsűrőn való átvezetésével oldható meg.

A tervezett út- és parkolófelületek (I. fejlesztési terület: 12,5 %, azaz 993,5 m², II. fejlesztési terület: 17,01 %, azaz 1.352 m²) a teljes fejlesztési terület (I.+II.) kb. 10 %-át jelenti, optimális esetben (tetővizek elszikkasztása) a területen leeső csapadék 10 %-át kell elvezetni, a többi helyben tartható.

A tetővizek csapadécsatornában történő elvezetése esetében a zöld felületre (I. fejlesztési terület: 75,0 %, azaz 5.961 m², II. fejlesztési terület: 50,6 %, azaz 8.283 m²) eső csapadék a teljes fejlesztési terület (I.+II.) 59 %-a, azaz beszivárgás

szempontjából még így is kedvező a helyben maradó csapadék aránya a beépítés viszonylatában.

A fentiekben előírtak betartása esetén a felszín alatti vízkészlet sem minőségi, sem mennyiségi szempontból nem károsodik.

Az épületegyüttes kezelésére gondnokságot kell létrehozni és üzemeltetési, ill. tűzvédelmi szabályzatot kell készíteni különös tekintettel a teremgarázsok (pl. elfolyó üzemanyag, akkusav), parkoló- és zöldfelületek, zöldtetők kezelésére!

8.4 A földtani közeg és a felszín alatti vizek állapota felhagyás esetén

A lakóépületek felhagyásakor, elbontásakor a komplexum területén lévő folyékony kockázatos anyagok, hulladékok csöpöghetnek, folyhatnak el emberi mulasztás, gondatlanság esetén. A rekultivációs munkák során a felszín alatti vizek védelmére kiemelten kell figyelni. A felhagyásra kerülő csatornaszakaszokat fertőtlenítést és a hálózatról való szakszerű leválasztást követően (csatlakozási pont ledugózása) cementtejjel fel kell tölteni, vagy vissza kell bontani.

A bontási fázisban a legfontosabb szempont, hogy a nyílt térszínen semmilyen folyékony anyag ne folyhasson el, ne szivároghasson be az altalajba, földtani közegbe, közvetetten a felszín alatti vízbe.

A bontási hulladékokat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell gyűjteni és elszállíttatni.

Hatása az építési fázishoz hasonlóan elviselhető mértékűnek becsülhető.

A mélyalapozású teremgarázsok felhagyása vagy más módon történő hasznosítása – ha ez realitássá válna – külön koncepció, vizsgálat és terv kidolgozását igényli.

8.5 A földtani közeg és a felszín alatti vizek állapota esetleges havaria esetén

A vizsgált tevékenység esetében rendkívüli állapotnak alapozási, építési tevékenység során festék, üzemanyag, olaj elfolyása vagy egyéb, a kivitelezés során alkalmazott kockázatos anyag elfolyása, üzemelés során pedig a szennyvízelvezető rendszer sérüléséből, vagy dugulásból eredő szennyvízszivárgás, vagy közlekedési baleset, gépjármű meghibásodása miatt bekövetkező nagy mennyiségű üzemanyag elfolyása tekinthető.

Az építési munkálatok és a közművek (vízvezeték és szennyvízcsatorna) fektetésének volumenéből fakadóan – még rendkívüli üzemállapot, havaria esetén – sem várható jelentős olajos szennyezés.

A csatornahálózat sérülésekor, vagy dugulás kialakulása esetén a szennyvízelvezetés akadályoztatottsága miatt célszerű az adott csatornaszakaszra érkező szennyvíz más irányba történő átemelése mobil vezetékek segítségével. Ezzel egy időben szükségessé válhat a vízellátás egyidejű lezárása (kivéve azon pontok, ahol a beavatkozáshoz vízvételzés szükséges). A javítási munkák ideje alatt a vízfelhasználást korlátozni kell, szélső esetben pedig le kell zárni!

A szennyvízvezeték rendszeres ellenőrzésével elkerülhető annak tönkremeneteléből, sérüléséből fakadó károsító hatása.

Jelentős havariát egy tüzeset, robbanás okozhatna, de ennek bekövetkezési valószínűsége általánosságban lakótelepeknél/lakóparkoknál alacsony. Jelen beruházás során azonban **a tervezett teremgarázsok** igen jelentős felszín alatti, zárt rendszerű parkolási és közlekedési funkciót biztosítanak, ezért – bár a közlekedés igen kis sebességgel történik – **kiemelt tűzvédelmi és jelzőrendszer kiépítését igénylik**, tekintettel a felette lévő lakófunkcióra. Növeli a biztonsági rendszer szükségességének fontosságát az elektromos autók várhatóan növekedő száma is.

Közlekedési baleset esetén a kárelhárítási szabályok gondos betartása szükséges, melynek során különösen fontos a mielőbbi lokalizáció, annak érdekében, hogy a baleset hatása (pl. olaj vagy üzemanyag elfolyás stb.) minél kisebb területre terjedjen ki.

Bármilyen havarria megelőzhető, ill. hatása csökkenthető a korábbi fejezetekben előírt műszaki védelem kialakításával, óvintézkedések betartásával, a karbantartások, ellenőrzések időszakos elvégzésével, valamint megfelelő tűzvédelem kiépítésével.

Olyan káresemény bekövetkezése esetén, ami az ingatlan területén belül nem hárítható el, hatása az ingatlan határán túlterjedő szennyezést okozhat, vagy érintheti a felszín alatti vízadót, a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai szerint kell eljárni. Értesíteni kell az illetékes katasztrófavédelmi igazgatóságot, vízügyi igazgatóságot, valamint a vízművet. A területen az elhárítás gyorsasága mellett gondot kell fordítani az elhárítási munkák megfelelő megszervezésére is, hogy a terület a lehető legkisebb mértékben sérüljön.

A területen célszerű készenlétben tartani kárelhárítási anyagokat és eszközöket, melyek mennyiségét úgy kell meghatározni, hogy rendkívüli szennyezés esetén biztosítható legyen a szennyeződés lokalizálása.

Az esetleges meghibásodások és szennyeződések elhárításához szükséges tárgyi eszközöket könnyen elérhető helyen, külön tároló helyiségben kell tárolni.

Kárelhárítási anyagok:

- víz,
- homok,
- fűrészpor, perlit, egyéb kármentő anyag felitatáshoz, textília.

Kárelhárítási eszközök:

- tűzoltó eszközök, poroltó,
- veszélyes hulladékok felfogására alkalmas tárolóedények (hordók, polietilén zsák, kármentőtálca),
- védőruhák, védőeszközök,
- egyéb segédeszközök, szerszámok (pl. létra, seprő, lapát, ásó, fémvödör, terelőszalag, lánc, jelzőtáblák).

A hibaelhárításhoz, lokalizációhoz, kárelhárításhoz szükséges anyagok rendelkezésre állását rendszeresen ellenőrizni kell, szükség esetén a készletet fel kell tölteni és a berendezések üzembiztonságáról is gondoskodni kell.

A kárelhárításnál felhasznált mentesítő anyagok a feladat elvégzését követően veszélyes hulladékká válnak, amit a hatályos, veszélyes hulladékokra vonatkozó jogszabály szerint kell gyűjteni és kezelni. A kárelhárítás során keletkezett veszélyes (pl. olajjal szennyezett homok), illetve nem veszélyes hulladékokat (pl. inert anyag csomagoló anyaga) elkülönítve, megfelelő gyűjtőedényben kell gyűjteni. A gyűjtőedényeket a hulladékfajtáknak megfelelően feliratozni kell. Az így ideiglenesen tárolt anyagokat arra feljogosított szakképpel kell elszállíttatni és ártalmatlaníttatni.

9 Veszélyelemzés és kockázatértékelés

A vizsgálat elvégzése során a létesítmény minden elemére és fázisára vonatkozóan azonosítottuk a lehetséges veszélyeket, hozzárendelve a természeti környezetből fakadó, ill. a tevékenység megkezdése és működése során kialakítandó műszaki védelmet, meghatározva a megelőző és az esetleges szennyezés elhárítására szolgáló vízminőségvédelmi intézkedéseket.

A kivitelezési fázisban a növényzet és a fedő-, ill. alaphegységi kőzet mintegy 3-3,5 m-es vastagságban történő letakarításával a karsztos vízadó átmenetileg sérülékenyebbé válik, és kisebb szennyezések (olaj- üzemanyag-elcsepegtetés) bekövetkezése nem zárható ki. Ez a fokozottan sérülékeny állapot azonban átmeneti jellegű, és a vízminőségvédelmi célú óvintézkedésekkel minimálisra csökkenthető szennyezés bekövetkezésének valószínűsége, ami az ivóvízbázist egyébként se veszélyeztetné. Egy esetleges szennyezés terjedésénél pedig a „C” zónai helyzetből adódó hosszú elérés miatt már jelentős hígulással és biodegradációs és fizikai, kémiai lebomlási folyamatokkal lehet számolni.

A lakópark működése során a személy- és tehergépjármű forgalommal kapcsolatosan felmerülő veszélyek közül a motorolaj-, üzemanyag-elcsepegtetés bekövetkezési valószínűsége közepes-magas, viszont alacsony kockázatú, mert a kiépítendő műszaki védelem miatt az ilyen jellegű esemény a felszín alatti vízkészletre nem jelent kockázatot.

Nagyobb mennyiségű olaj elfolyása burkolt felületen közepes-magas kockázatú a lakópark vonatkozásában, viszont ennek bekövetkezési valószínűsége alacsony. A műszaki védelem és az ilyen esemény bekövetkezése esetén megvalósítandó beavatkozás, intézkedés lehetővé teszi a szennyezés felszámolását a felszín alatti vízkészlet vízminőségének veszélyeztetése nélkül.

Tekintve a lakóövezeti funkciót, a szennyvízelvezetés kivitelezési vagy egyéb okból bekövetkező hibája lehet reális veszély, aminek a kockázata az ellenőrzési (műszaki átadás-átvétel során és időszakosan), ill. karbantartási tevékenységgel csökkenthető. A meghibásodás lehetőségét csökkenti, hogy a szennyvízelvezetés gravitációsan megoldható.

Az ilyen esetlegesen bekövetkező eseményeket a lakópark jellegéhez, volumenéhez viszonyítva haváriának minősítettük, azonban az érintett vízbázis szempontjából nem minősíthető annak, mert kedvezőtlen esetben is csak lokálisan lehet hatása.

Kiemelt veszélyességű tűz és/vagy robbanás eseménye (pl. teremgarázsban ütközés, elektromos autó kigyulladás stb.), ennek előzetes hatása nem becsülhető, mert a

tűzeset helyétől, kiterjedésétől, kezelésétől függ, de szélső esetben minden környezeti elemet érintene, nem beszélve az emberi életről. Bár bekövetkezési valószínűsége lényegesen alacsonyabb a fentiekben említett szennyezési lehetőségeknél, tekintettel a veszélyességére, magas kockázati besorolású.

A vizsgálat alapján megállapítható, hogy a tervezett lakópark megvalósítása és működése során – a beépítési terület vízbázisvédelmi helyzetéből fakadóan – nem merül fel reálisan olyan kockázat, ami az Aranyosvölgyi Vízbázis megcsapolt vízkészletét, ivóvízbázisát várhatóan veszélyeztethetné.

Mivel jelen fázisban a tárgyi vizsgálat a tervezett fejlesztés és szabályozás megvalósíthatóságának vizsgálatára, ill. alátámasztására készült, és a tervek még módosulhatnak (pl. teremgarázs mérete, felszíni parkoló felülete, zöldfelületi arány) a végleges tervek (építészeti, alapozási, statikai, zöldfelületi, szennyvízelvezetési, csapadékvíz-elvezetési és -elhelyezési, esetleg szikkasztási stb.) elkészülte után az egyedi kockázatértékelési vizsgálat elkészítését javasoljuk.

Budapest, 2024. 02. 29.



Schultz Péter
okl. geológus
tervező

Mérnöki Kamarai szám. 01-5906

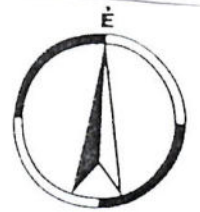
**RÉSZLEGES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT A VESZPRÉM KÖZIGAZGATÁSI
TERÜLETÉN TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELESÉRŐL
A VESZPRÉM, 2358/24 és 2358/26 HRSZ-Ú INGATLANOKON**

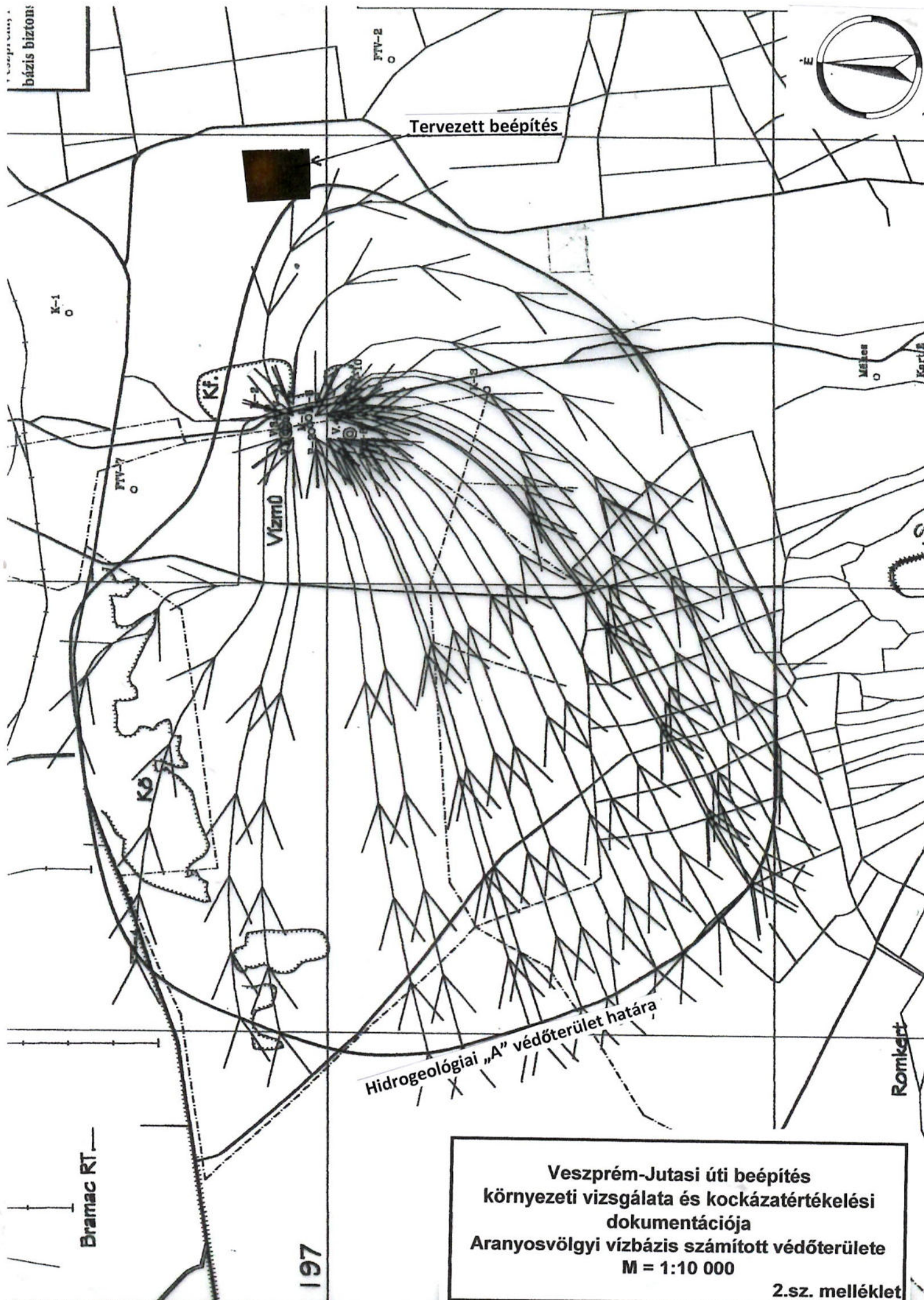
Mellékletek

1. Áttekintő helyszínrajz
2. Aranyosvölgyi vízbázis áramvonalai, a hidrogeológiai „A” védőterülettel
- 2/a Védőterületek földhivatali lehatárolása
3. A vizsgált terület jelenlegi beépítettsége (műhold felvétel)
4. Fedetlen földtani térkép
5. Ny-K-i földtani szelvény
6. Karsztvízszint térkép az elérési útvonalakkal

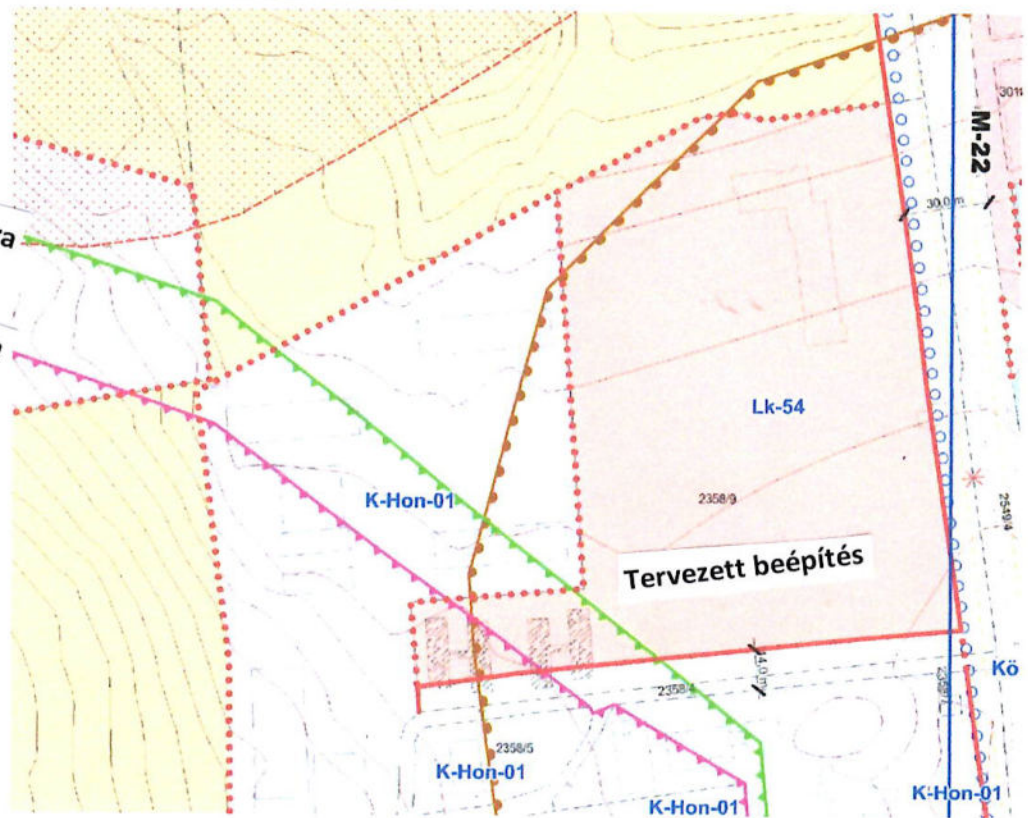
Veszprém - Jutasi úti beépítés
környezeti vizsgálata és kockázatértékelési
dokumentációja
Áttekintő helyszínrajz
M = 1: 10 000

1.sz. melléklet



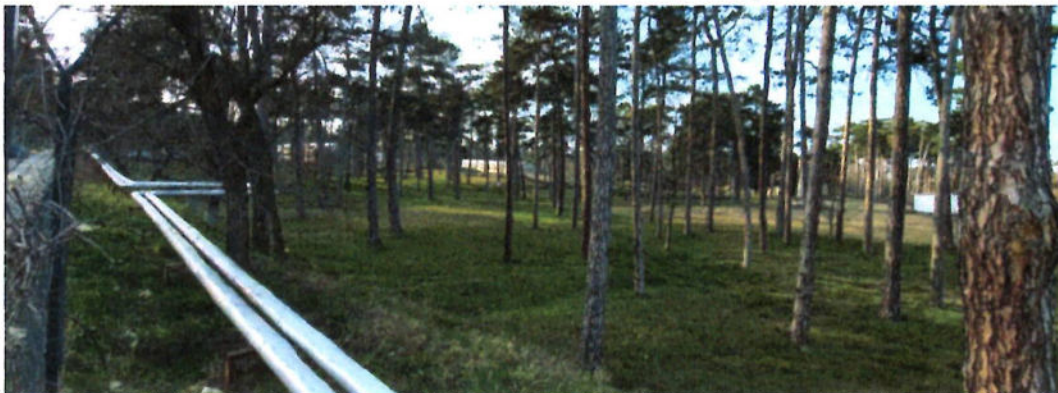


Hidrogeológiai
„B” védőterület határa
„A” védőterület határa



Veszprém - Jutasi - úti beépítés
környezeti vizsgálata és kockázatértékelési
dokumentációja
A védőterületek földhivatali lehatárolása

2/a.sz. melléklet



ALAPTÉRKÉPEK

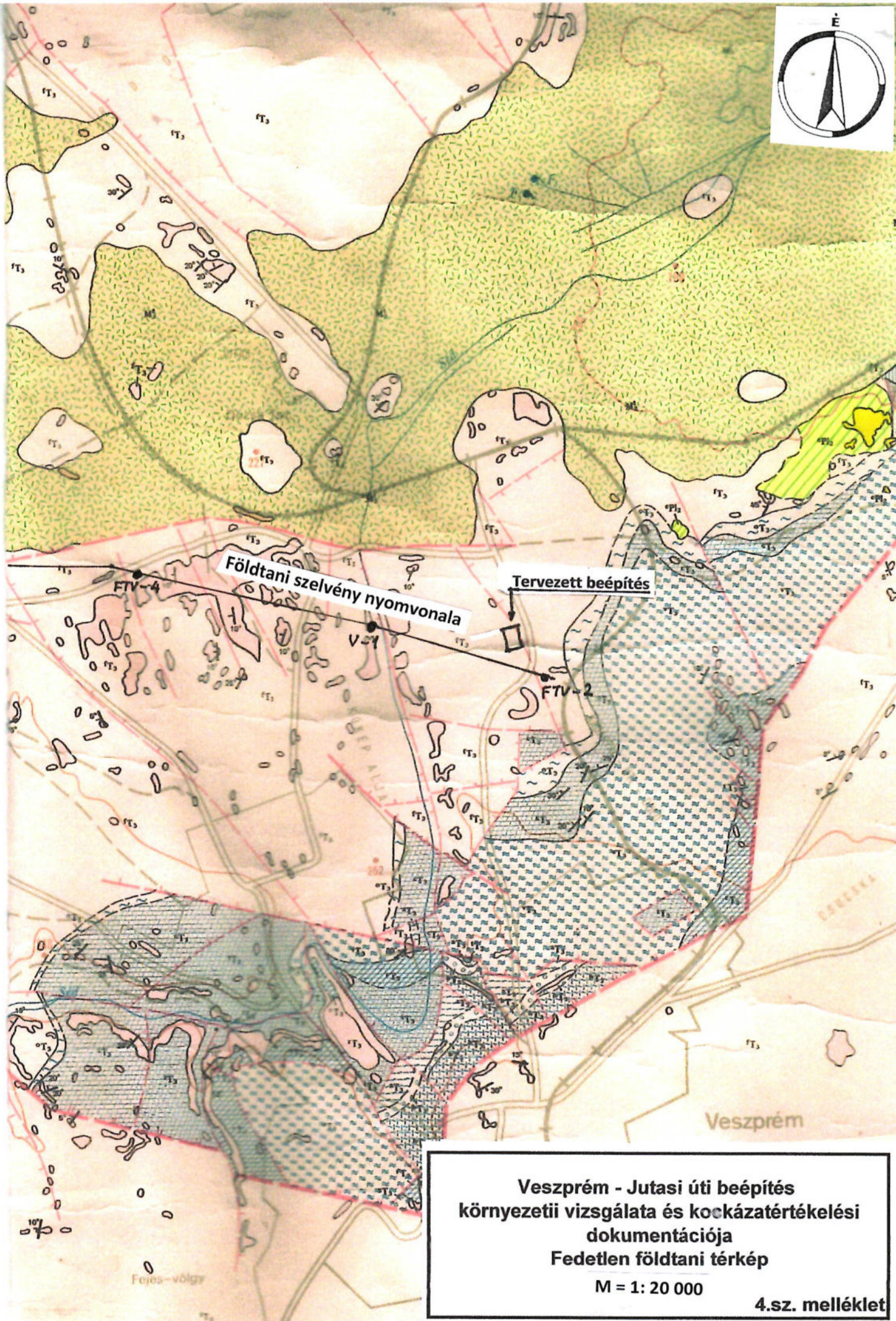
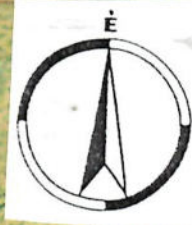
MŰHOLD /ORTOFOTÓ – forrás: Ekozmu



**Veszprém - Jutasi úti beépítés
környezeti vizsgálata és kockázatértékelési
dokumentációja**

**A vizsgált terület jelenlegi beépítettsége
(műholdfelvétel + fotók)**

3.sz. melléklet

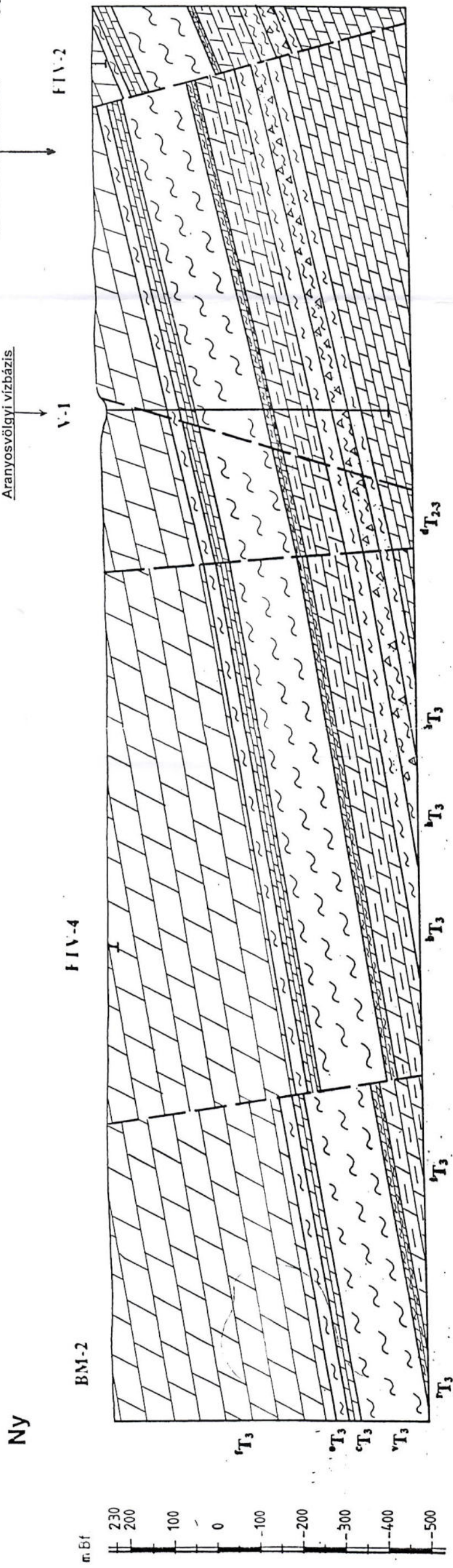


Veszprém - Jutasi úti beépítés
környezeti vizsgálata és kockázateértékelési
dokumentációja
Fedetlen földtani térkép

M = 1: 20 000

4.sz. melléklet

FÖLDTANI SZELVÉNY



M=1:10 000

Jelmagyarázat:

- T₃ földomít
- *T₃ márga, mészkő, oolitos mészkő
- *T₃ dolomit, lemezes dolomit
- *T₃ márga, mészmárga, mészkő
- *T₃ rétegzett dolomit
- *T₃ tömeges dolomit
- *T₃ agyagmárga, márga
- *T₃ breccsa, konglomerátum, szürke pados mészkő
- *T₃ agyagmárga mészkőpadokkal
- *T_{2,3} dolomit

A szelvény az ENVICOM Kft. Aranyosvölgyi vízbázis biztonságba helyezési tervében mellékelt szelvényábrázolás alapján készült

**RÉSZLEGES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT A VESZPRÉM KÖZIGAZGATÁSI
TERÜLETÉN TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSÉRŐL
A VESZPRÉM, 2358/24 és 2358/26 HRSZ-Ú INGATLANOKON**

Függelékek

1. Katasztrófavédelmi Igazgatóság tájékoztató levele (FOE/157-8/2023sz.)
2. Veszprém Jutasi út hrsz. 2358/26 és 2358/24 területek fejlesztésével kapcsolatos Telepítési Tanulmányterv (Emmerich Építési Stúdió)
3. Összefoglaló környezeti értékelés
4. Vp-1 sz. szerkezetkutató fúrás rétegsora
5. Az Aranyosvölgyi-vízbázis víztermelő és észlelő kútjainak VH-FAV adatlapjai (2022)
6. Víziközművek telepítési helyszínrajza (átvéve Petrovai Péter tervező Telepítési Tanulmánytervéből)

1. sz. függelék

Katasztrófavédelmi Igazgatóság tájékoztató levele (FOE/157-8/2023sz.)



FEJÉR VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
HATÓSÁGI OSZTÁLY

Tárgy: tájékoztatás
Ügyintéző: Virág Imre
Hiv. szám: FOE/157-8/2023
Ügyintézőjük:

Sulyok Balázs Ede
főépítész

Veszprém Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
Veszprém
Óváros tér 9.
8200

Tisztelt Sulyok Balázs Ede Főépítész Úr!

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA		
2023 OKT 26.		
Ügyirat száma: FOE/157-10/2023		
Előadó:	Előírat:	Melléklet:
Sulyok E	-	-

A hivatkozott számú levelében megkereste a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan, mely a Veszprém Jutasi úti 2358/24-26 hrsz-ú ingatlanokat érinti. Az ingatlan tulajdonosok az ingatlanokon lakóparki és a városrészes szolgáltatási színvonalát növelő és igényeit kielégítő beépítést szeretnének megvalósítani, ennek keretében a Veszprém 2358/24 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a telken jelenleg is meglévő épület emelet ráépítésével kívánja fejleszteni a területet 30 lakás és/vagy szálláshely kialakításával, a kialakult Veszprém 2358/26 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa többlakásos lakóépületek és üzletek kialakításával fejleszteni a területet. A Veszprém 2358/26 hrsz.-ú ingatlanon 5 db közel azonos tömegű fszt+4, kb. 240 db lakást is magába foglaló épület kerülne kialakításra, a földszinten üzletekkel. A kialakítandó épületek tömege a környező, meglévő épületek tömegéhez illeszkedne. A parkoló felületek 80%-át terepszint alatt oldanák meg.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KormR.) 3. § alapján a terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e az 1. § (2) bekezdés szerint környezeti vizsgálatra vagy az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

Tájékoztatása alapján a terv kidolgozója nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. Azonban a KormR. 4.§ (2) bekezdése alapján - „A döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. E szervek véleményük kialakításában a 2. számú mellékletben foglaltak közül a hatáskörükbe tartozó és a szóban forgó terv, illetve program jellege alapján a tervre, illetve a programra vonatkoztatható szempontokat veszik figyelembe.” - megkereste Igazgatóságunkat annak érdekében, hogy egyetértünk-e az Önkormányzat döntésével, mely szerint nem szükséges a környezeti vizsgálat elkészítése.

A mellékelt módosítási igény alapján megállapítható, hogy az érintett terület egy része érinti a Veszprém Aranyosvölgyi ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületének „A” és „B” védőzónáit, illetve

egésze a Veszprém összesített ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületének „C” védőzónáján található. A tervezett beruházások a jelenleg kis mértékben beépített ingatlanok jelentős beépítésével fog járni, melynek során a felszín illetve a vízvezető rétegek is megbontásra kerülnek. A megbontás mértékét növeli, hogy a tervezett parkolóhelyek jelentős részét terepfelszín alatt kívánják biztosítani. A tervezett beépítésé tovább növeli a települési csapadékvíz elvezető hálózatot és vízfolyásokat. Valamint a tervezett beruházás a meglévő szennyvíztisztító telep terheltségét is jelentősen növeli. Mindezekre figyelemmel a tervezett beruházás hatásait Igazgatóságunk a felszíni és a felszín alatti vizekre vonatkozóan jelentősnek tartja, javasolja a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Székesfehérvár, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Magosi Lajos tű. ezredes
igazgató megbízásából

Maincz Tamás
hatósági szolgálatvezető-helyettes

Melléklet: -

Terjedelem 2 oldal (melléklet és hitelesítő oldal nélkül)

:

Kapják: 1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata / Hivatalikapu-Cégkapu
2. Irattár

2. sz. függelék

**Veszprém Jutasi út hrsz. 2358/26 és 2358/24 területek fejlesztésével kapcsolatos
Telepítési Tanulmányterv (Emmerich Építési Stúdió)**



**Veszprém, Jutasi út
Hrsz 2358/26, 2358/24 területek fejlesztésével kapcsolatos
Telepítési Tanulmányterv**

Beruházó
JUTAS INVEST Kft.
8200 Veszprém, Tüzér u. 71./1.

Tervező:



Emmerich Építész Stúdió

Emmerich Építész Stúdió BT C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356

Levelezési cím:
8100 Várpalota, Újlaky utca. 20.

Elérhetőségek:
06_70_701 - 9202
info@emmerich.hu

Felelős Építész Tervező:
Enyedi Imre építészmérnök
É 19-0329

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

1. BEVEZETŐ
- 1.1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, ELŐZMÉNYEI
- 1.2. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL
- 1.3. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA
2. VIZSGÁLATOK
- 2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK
- 2.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT
- 2.3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK
- 2.4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA
- 2.5. ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA
3. JAVASLAT
- 3.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA
- 3.2. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT
- 3.3. BEÉPÍTÉSI TERV
- 3.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA
- 3.3.2. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA
- 3.3.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA
- 3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT
- 3.5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
- 3.6. ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT
- 3.7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

RAJZI MUNKARÉSZEK

- 01 CÍMLAP
- 02 TERÜLET BEMUTATÁSA
- 03 GEODÉZIAI FELMÉRÉS
- 04 JELENLEGI TELEKÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- 05 SZABÁLYOZÁSI TERVEK BEMUTATÁSA
- 06 HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
- 07 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA
- 08 SZABÁLYOZÁS UTÁNI TELEKÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- 09 BEÉPÍTÉSI TERVEK
- 10 BEÉPÍTÉSI TERV ÁTNÉZETI RAJZA
- 11 BEÉPÍTÉSI TERV -I szint, teremgarázs elvi alaprajz
- 12 BEÉPÍTÉSI TERV, 0 szint, földszint elvi alaprajz
- 13 BEÉPÍTÉSI TERV, I -III. Szintek elvi kialakítása
- 14 BEÉPÍTÉSI TERV, V. Szint elvi kialakítása
- 15 BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés
- 16 BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés
- 17 BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés
- 18 BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés
- 19 BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi Látványtervek
- 20 BEÉPÍTÉSI TERV Elvi metszetek
- 21 BEÉPÍTÉSI TERV Egyszerűsített idomterv kimutatás

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. BEVEZETŐ

1.1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, ELŐZMÉNYEI

A tervezési terület Veszprém, Jutasi úton található, melyen egy fsz+ 1 emelet kialakítású, jelenleg használaton kívüli épület áll. A telektömböt korábban több beruházó kívánta fejleszteni, hasznosítani, eredménytelenül.

A Telektömb korábban 2358/9 helyrajzi számon volt nyilvántartva, mely az ingatlan adásvételét követően a szabályozási tervben jelölt szabályozásvonal által három ingatlanra lett szétválasztva. Ezeket I, és II fejlesztés területnek nevezzük. A szabályozási vonal által – a közterület felé eső - harmadik - terület nem tervezési terület.

Mindkét fejlesztési terület tulajdonosai fejleszteni kívánják a területet, melyet a jelenlegi előírások jelentősen korlátoznak.

A 2358/26 tulajdonosai többlakásos lakóépületek és üzleteket kialakításával, míg a korábbi tulajdonos a birtokában maradt 2358/24 hrsz-ú ingatlanon lévő épület emeletráépítésével kívánja fejleszteni a területét. A fejlesztési célok mindkét Tulajdonosnál azonosak.

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

Jogszábeli háttér

A telepítési tanulmánytervet a „*településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről*” szöló, 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15 § (1) a.) b.) valamint „*a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményei*”-t meghatározó, 7. melléklete alapján kell készíteni.

A telepítési tanulmánytervet „*a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről*” szöló 419/2021 (VII,15) Korm. rendelet 19. § (1) - (5) pontja valamint „*a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei*”-t meghatározó 7. számú melléklet alapján kell elkészíteni, az ott meghatározott tartalommal, a módosítás jellegének megfelelő mélységben.

Jelen telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15 § (1) a.) b.) valamint 'annak 7. számú melléklete továbbá a 419/2021 (VII,15) Korm. rendelet 19. § (1)-(5) pontja valamint 7 számú mellékletében foglaltaknak megfelelő tartalommal készült.

1.2. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

KIVONAT

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2023. június 29-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből:

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
215/2023. (VI.29) határozata
a Veszprém, Jutasi út 2358/24, 2358/25, 2358/26 hrsz.-ú (volt Veszprém
2358/9 hrsz.) ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém településrendezési terveinek módosításáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém, Jutasi út 2358/24, 2358/26 hrsz.-ú (volt Veszprém 2358/9 hrsz.) ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a fejlesztési szándéknak megfelelően az érintett ingatlanok övezetének beépíthetősége növekedjen, a zöldfelület csökkenjen a jelenlegi előírásokhoz képest.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém, Jutasi út 2358/9 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor megállapítja, hogy a 4. § (2) bekezdése szerinti eljárást az E-TÉR felületen kívül elektronikus úton kell lefolytatni, ami megelőzi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.

5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítésével, valamint a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 7. pont: 2023. decemberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.

polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.

jegyző

A kivonat hitelélül:

Veszprém, 2023. június 29.

.....
Szayer Anita



1.3. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

LEÍRÁS

A teljes telektömb – a két fejlesztési területével - egy építési övezeten belül található. Az építési övezet határa egyben a telektömb határa is. A telek jelentős részén jelentős, domináns látványú növényállomány található, melyről külön kertészeti munkarész készül. A környező lakóépületek földszintjein nagyon esetlenül, koncepciótlanul kerültek üzletek és vendéglátó egységek kialakításra. Erre is választ kívánunk adni a beépítési tanulmánytervünkkel. .

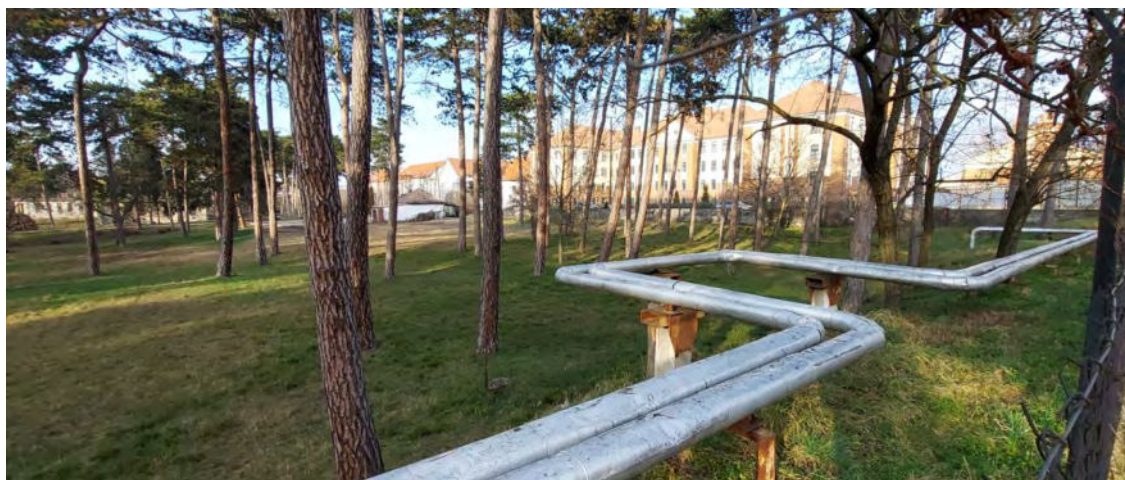
Az **I. számú** (2358/24 hrsz) fejlesztési területen maradt az telekosztást követően a meglévő fsz+1 szint épület, közművek, valamint a kialakított útkapcsolat. Az ingatlan domborzata jellemzően sík, növényállománya lehetőség szerint megtartható, megtartandó. A terület a szabályozási terv alapján kiszabályozásra került. A leválasztott 2358/25 terület nem tervezési terület,

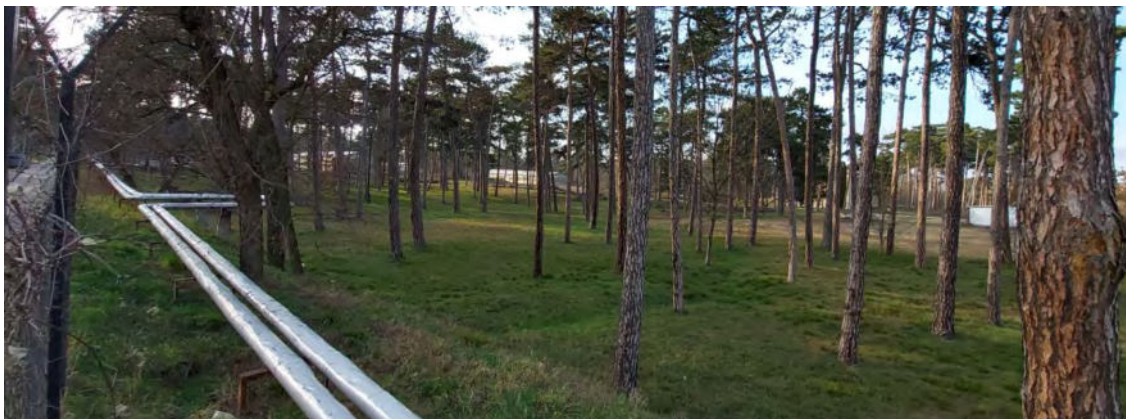
A **II számú** (2358/26 hrsz) fejlesztési terület déli zónájában jelentős szintkülönbségek találhatók. Az ingatlanon a kertészeti munkarészben leírtak alapján jelentős növényállomány található, melyek egy része túlkoros, nem jó állapotú. A terület nyúlványos (I. számú terület mögötti zóna) része, azaz a terület északi oldalán is jelentős szintkülönbségek találhatók a domborzatban. A ingatlan nem rendelkezik közútsatlakozással.

Az ingatlanon a szabályozási terven látható szabályozási vonal által határolt területek még nem kerültek kiszabályozásra. A szabályozási vonal a Jutasi út felől egy 30,00 méteres közlekedési területet hoz létre, mely előzetesen a tárgyi ingatlanból közel 12,00-12,85 méteres teleksávot fog leválasztani.

A szabályozási vonal a 2358/4 hrsz-ú HM tulajdonban lévő útnál egy 14,00 méteres közlekedési területet hoz létre, mely előzetesen a tárgyi ingatlanból közel 9,00-9,50 méteres teleksávot fog leválasztani. Ezen szabályozási vonal két jelenleg is használatban lévő épületrészen halad át, melynek jogi rendezése a Beruházók és az Önkormányzat közös megállapodása során külön kezelendő.

FÉNYKÉPEK AZ ÉRINTETT TELEKRŐL ÉS KÖRNYEZETÉRŐL





ALAPTÉRKÉPEK

MŰHOLD /ORTOFOTÓ – forrás: Ekozmu

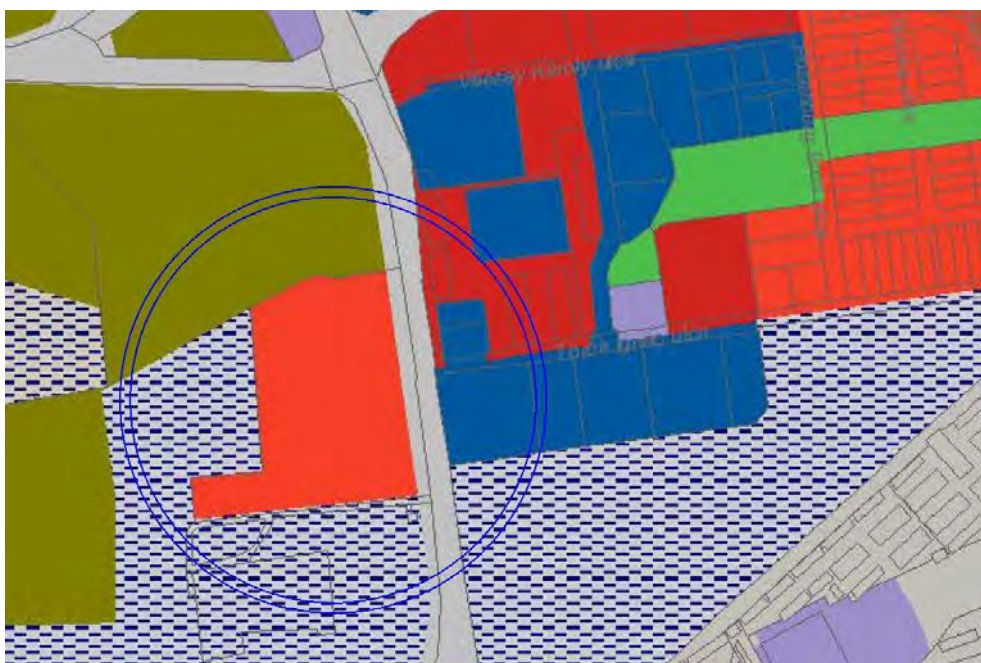


2. VIZSGÁLATOK

2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A terület Veszprém egyik legnagyobb forgalmi útja mellett a városközpont és a vasútállomást összekötő Jutasi út mellett helyezkedik el. A településszerkezeti tervben (TSZT) kisvárosi lakóterületű (Lk) övezetbe tartozik. Az ingatlan közvetlen szomszédságában településközpont (Vt) valamint nagyvárosias lakóterületi (Ln) és Honvédelmi övezetek helyezkednek el.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)

VEGYES TERÜLETEK

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

GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Ipari terület (Gip)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

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

ZÖLDTERÜLETEK

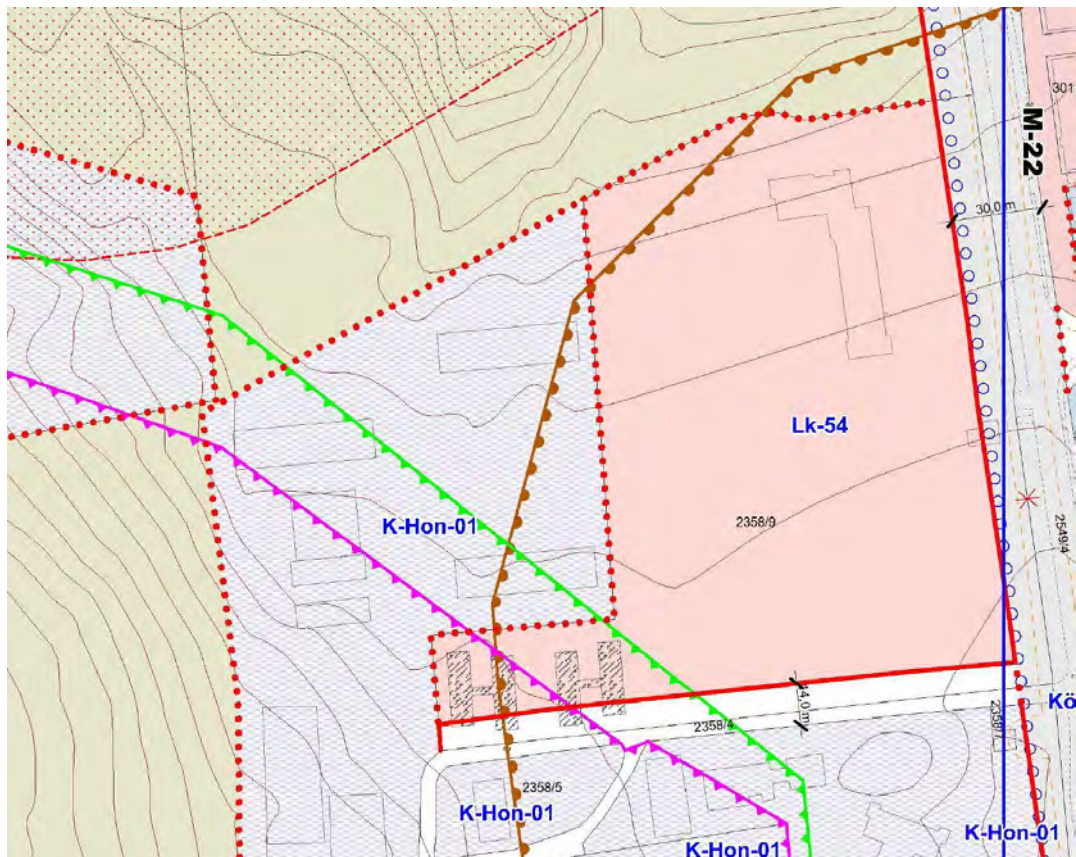
- Közpark, közkert (Z)

ERDŐTERÜLETEK

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

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)

A tervezéssel érintett telek jelenleg **Lk-54** (Kisvárosi lakóterület) övezetbe tartozik és két szabályozási vonal halad át rajta.



SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA (SZT) – térinformatika

HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ELŐÍRÁSAI

- KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (Lk)

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

b)

(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.

(6)

(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.

(8)

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

*** a pirossal kiemelt elemekre kért módosítási javaslatokat lásd Helyi építész szabályzat módosítás pontjában.**

2.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT-

Lásd külön munkarészt

2.3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK:

VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS

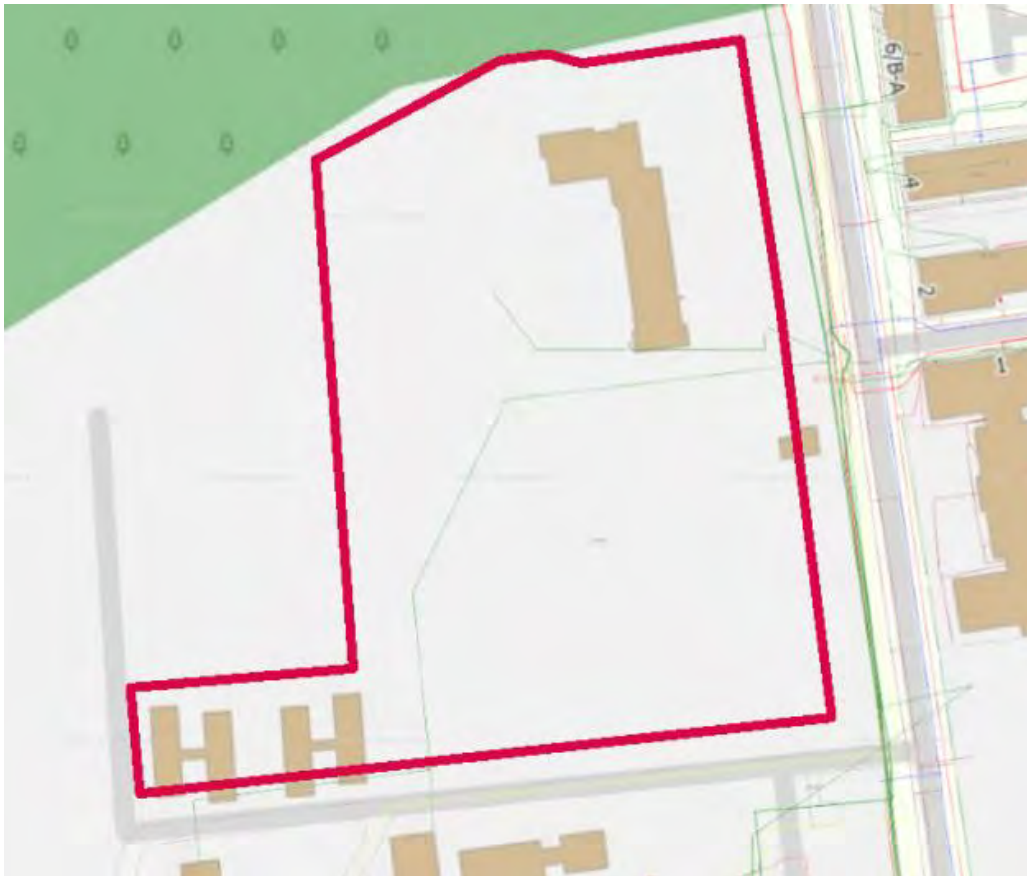
Lásd külön munkarészt

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS:

Ingatlan villamoshálózatról történő bekötés a szomszédos transzformátorról és a csatlakozó Elektromos hálózatról biztosítható.

GÁZELLÁTÁS

Ingatlan gázellátása a közműhálózatról biztosítható a szükséges mérőórák kialakításával biztosítható, de nem Beruházási cél. Konkrét Beruházói igények alapján korszerű, környezettudatos Hőszivattyúval kialakított hűtéssel/fűtéssel kívánnak dolgozni.



2.4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A tervezett beruházás során a zöldfelületi mutatót az egyeztetések kapott információk alapján kismértékben csökkentjük, a nagyobb beépítés százalék egyensúlya miatt. Ennek ellensúlyozásaként a parkoló felület közel 80%-a terepszint alatt kerül kialakításra, valamint az épületek zárófüldője intenzív/félintenzív//extenzív zöldtetőként kerülnek kialakításra. A területen és annak szélső területen faültetés, fapótlás tervezett. Lásd kertészeti munkarész.

2.5. ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

Az ingatlan környezetében található épületek magastetős és lapostetős kubatúrával kialakított 3-5 szintes épületek. Karakteres építészeti megjelenés, jellemző utcakép nem jellemző. A vizsgált területen környezetében a 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelet a 2. 1 melléklet a 23/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete alapján a környezetben található levéltári épület valamint laktanya épület Homlokzata, architektúrája, tetőidoma un. helyi egyedi védelem alatt áll.

3. JAVASLAT

3.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

Az I és II számú fejlesztési terület tulajdonosai az ingatlanok környezetben található, jellemzően lakó és kereskedelmi funkciókat magába foglaló fejlesztést kívánnak megvalósítani. Mindkét területen egységesen kijelenthető, hogy a kialakuló épületek zárófödémén zöldtetőkkel és részlegesen zöld homlokzattal kívánnak a Beruházók igényesebb fejlesztést elvégezni a környezettudatosság jegyében. Természetesen a beruházások fontos része az új faállomány, növényzet, zöldtetők tudatos telepítése, gondozása, fenntartása,

Az I. számú terület:

Előzetesen 30 lakás és/vagy szálláshely kialakítása tervezett (a meglévő épület átépítésével együtt), Az épület bővítése előzetes információk alapján emeletráépítéssel kerülne fejlesztésre. A parkolás felszíni és részben terepszínt alatti parkolókkal kerül kialakításra. .

II. számú terület:

A területen 5 db közel azonos tömegű, fsz+4 szint vagy fsz+5 szintes, közel 240 db lakást magába foglaló épület állomány kerülne kialakításra. A kialakítandó épületek tömege, aránya a környező lakóövezetek épületeinek a tömegéhez illeszkedik. A Jutasi út felőli épülettömegben a földszinten igényesen kialakított üzletek kerülnek kialakításra. A terepadottságok és a Beruházók zöld szemlélete miatt a parkoló felületek közel 80%-át terepszint alatt kívánjuk megvalósítani. Az V.-ik szinten kialakítandó un. Loft lakások a jellemző vezérszint alapterületének legfeljebb 50%-ban kerülnek megvalósításra.

3.2. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

A TERVEZETT BEÉPÍTÉS BEMUTATÁSA

I. Fejlesztési terület

Ezt a területet csak javaslati szinten mutatjuk be. A meglévő épület felmérésére, kutatása nem volt feladatunk. Előzetesen a meglévő alaprajz átalakításával és a tervezett 2 további szint ráépítésével közel 30 lakás vagy akár szálláshely kialakítása tervezett.

I. számú fejlesztési terület (Hrsz 2358/24)	Jelenlegi beépítés mutatói:	Tervezett új beépítési mutatók	Beépítési tanulmány mutatói
Fröhlich család tulajdona			
Telek méret:	7948		
Beépítés módja	SZ	SZ	SZ
Beépítési Százalék:	20%	35%	12,50%
Terepszint alatti beépítés	20%+4%= 24%	25%	nem releváns
Zöldterület legkisebb mértéke:	60%	50%	75%
Épületmagasság	12,50 m	12,50 m	12,50 m
Épületek száma / telek	max 2 db	nincs korlátozás	1
Lakás rendeltetés / telek	max 8 db	nincs korlátozás	25-30
Kereskedelmi egységek mérete	max 200 m ²	nincs korlátozás	nem releváns

II. Fejlesztési terület :

Az eredeti telekből leválasztott terület nem szabályos alakzatú, a két nyúlvány miatt nehezen beépíthető terület.

A terület legnagyobb egybefüggő zónájában 4 darab (A+B+C+D) egyenként jellemezően bruttó 1100 m² alapterület és Fsz + V szintszámú lakóépületet terveztünk. Az épületek alatt és az épületek között terepszint alatti beépítésként kialakított teremgarázs kerül elhelyezésre.

A melléklet beépítési mutatókban mindkét telekre vonatkozóan láthatóak a jelenlegi szabályozás és a módosítás utáni tervezett mutatók, melyek értékét az előzetes hatóság, szakhatósági egyeztetések során alakítottuk.

II. számú fejlesztési terület (Hrsz 2358/26)	Jelenlegi beépítés mutatói:	Tervezett új beépítési mutatók	Beépítési tanulmány mutatói
Jutas Investmen KFT			
Telek méret:	16 369 m ² (telekalakítás után várható méret)		
Beépítés módja	SZ	SZ	
Beépítési Százalék:	20%	35%	32,39%
Terepszint alatti beépítés	20%+4%= 24%	25%	23,64%
Zöldterület legkisebb mértéke:	60%	50%	50,60%
Épületmagasság	12,50 m	12,50 m	12,50 m
Épületek száma / telek	max 2 db	nincs korlátozás	5
Lakás rendeltetés / telek	max 8 db	nincs korlátozás	200-240
Kereskedelmi egységek mérete	max 200 m ²	nincs korlátozás	1100 m ²

A Fejlesztés során módosítani kívánjuk a jelenlegi a HÉSZ-ben megállapított épület darabszáma, rendeltetési egységek számára, kialakítható üzletek méretére, beépítési százalék, zöldterület mutató értékeit.

Összességében kijelenthető hogy a környezetben található beépítésekhez igazodó beépítési jellemzők, struktúrák alakulnak, oly módon, hogy a parkolók túlnyomó részét a nagyobb zöldfelület biztosítása miatt - egy lényegesen költségesebb fejlesztés keretében - terepszint alá tervezik a Beruházók levinni.

3.3. BEÉPÍTÉSI TERV

3.2.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A jelenlegi kisvárosias lakóterületünk (Lk-54) átsorolását szeretnénk kérni településközponti területbe (Vt - **.). A pontos Vt - ** övezet meghatározása Településtervezői feladatkör.

3.2.2 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A beruházó a szabályozási vonalat szeretne volna korrigáltatni a nagyobb területvesztés miatt, de a többszöri Főépítési, Állami Főépítési egyeztetéseket követően ezen nem kívánunk változtatni. **Az 07 számú tervlapon Vt -** -al jelöltük az új beépítési övezetet valamint a HÉSZ táblázatába megadtuk a módosítani kívánt elemeket. Egyéb rajzi elem nem módosul.**

3.2.3 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendeletének (HÉSZ) több pontját szeretnénk pontosítani.

HÉSZ módosítása

Az új építési övezetként bevezetésre javasolt Vt-** övezet (HÉSZ 28) már változtatás nélkül is megfelel a Beruházási céloknak. A Vt övezet sem a rendeltetési egységek számát, sem a kialakítandó épületek számát, sem a kialakítandó kereskedelmi egységek méretét nem korlátozza.

HÉSZ 1. sz melléklet módosítási javaslata

A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendeletének (HÉSZ) az „Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei”-t bemutató 1. számú mellékletében a következő változtatásokat javasoljuk. A Hész táblázatos formátumban a beépítési százalék változik 20%-ról 35 %ra. valamint a zöldterület értéke változik 60%-ról 50%.ra.

2. Kisvárosias lakóterület (Lk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
56	Vt-**	SZ	1200	35	12,5	50	25	30

3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Az ingatlanokon történő nagyméretű beruházás valamint a Közlekedési Hatóságokkal történt előzetes egyeztetések alapján külön Közlekedési tervfejezet készült, mely beruházás okozta környezetterhelést vizsgálja, mérlegeli. Lásd melléklet.

3.5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Lásd külön szakági tervfejezetet.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Az érintett ingatlanon levő trafóról, illetve a már kiépített villamos hálózatról az épület villamosenergia igénye biztosítható. Az épület tényleges energiaigényének ismeretében a szolgáltatóval kell leegyeztetni az ellátás megoldását.

GÁZELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A beruházás szempontjából nem releváns. Bekötése nem tervezett.

HONVÉDSÉGI KÖZMŰVEK KEZELÉSE

Egyeztettünk a Honvédelmi Minisztérium Védelemgazdasági Hivatalával. A Honvédség a 2358/26 hrsz-ú ingatlanon elektromos vezetékekre, távhő vezetékekre, víz és csapadékvíz vezetékekre szolgalmi jogokkal rendelkezik. Ezen közművek szükségszerű kiváltását a Honvédelmi Minisztérium részéről elfogadásra került, melynek egyeztetése, terveztetése folyamatban van. (Beruházói feladatkör).

3.6. ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JAVASLAT

A fejlesztéssel érintett területen a domborzatból (mélyebben fekvő nem természetes terepviszonyok) és a meglévő - jellemzően - fenyőfák jelenlegi állapotából adódóan jelentős fakivágás történik, oly módon hogy mindez pótlásra is kerül, így a zöldfelület megújul, felfrissül.

Az ingatlanok - elsősorban a Jutasi út felőli szabályozási terv által leválasztott és leválasztásra kerülő – külső közlekedési részein és előkertjeiben igényes zöldfelületet alakítunk ki, 1-1 lombos fával, örökzölddel, középszintű bokros növényzettel tagoltan kerül kialakításra.

A tervezett épülettömbök közötti felületeken intenzív zöldtetőket kívánunk létesíteni, melyben közösségi kerteket, játszótereket szeretnénk létrehozni. Ahol parkoló kerül kialakításra ott 4 parkolóként 1-1 lombos fát ültetünk.

A telektömb peremterületein (építési helyen kívüli területek), a végleges épületek ismeretében kétszintes és/vagy háromszintes növényzetet kívánunk létesíteni, oly módon hogy a kialakuló gyalogos közlekedési sávoktól az épületek, használati terek vizuálisan elválasztásra kerüljenek.

3.7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A területen és környezetében a levéltári épületen kívül védett épület, építészeti érték nem található. Egységes utcakép nem jellemző.

ELSŐ TELEPÍTÉSI KONCEPCIÓ

A jelenlegi előírások alapján korábban megvizsgáltuk a terület beépítési lehetőségeit, melyet a Főépítésszel, Településtervezővel többször egyeztettünk. Elmondható, hogy egy meglehetősen

sűrű, az épületek alapterületéhez képest magas kubatúrájú beépítés struktúra alakulna ki, mely városképi szempontból nem volt kedvező. Továbbá a több épülethez tartozó többlet közlekedési felületek (felszíni parkoló, több teremgarázs és azok megközelítését biztosító rámpák) a zöldterület kialakításának sem kedveztek. Ennek az előnye az, hogy nem kellett volna Hész-t változtatni, de a kapott beruházási paraméterek (lakásszámok, kialakítható üzletek száma) nem ellensúlyozták az ingatlan vásárlási értékét, valamint az időközben nyilvánvalóvá vált jelentős költséget jelentő Honvédségi közművek kiváltását.. Hátránya az volt, hogy az üzletek számára nem tudtunk felszíni parkolókat kialakítani, valamint vizuálisan nagyon sűrű beépítés alakult volna ki. A Főépítéssel és Állami Főépítéssel folytatott egyeztetést követően ezt az irányt elvetettük



Jelenlegi hatályban lévő előírások alapján készített beépítés

JAVASOLT BEÉPÍTÉS

A helyszínen látható terep adottságok (gödrök, rézsűk) szinte sugallják, hogy egy teremgarázs elhelyezése lehet egy jó építészeti válasz az épület helyes telepítésére, mely egyben választ is adna a gépjárművek elhelyezésére. (Ez jelenleg minden városban jelentős gondot okozó tényező)

Ezt követően a környezetben található – lakótelepi - épületek méretével közel megegyező méretű épülettömbök és azok alatt egybefüggően kialakítandó teremgarázs kialakítását vizsgáltuk meg.

A Főépítési egyeztetések során ezt a változatot dolgoztuk ki TTT-re. A bemutatott tömegmodellek jelzés értékűek, a végleges tervek tagoltabb épületeket eredményeznek.

Ezen koncepció előnye egy szelősebb, jobb tájolású, a környezethez jobban illeszkedő, több zöldfelületet biztosító beépítés.

Hátrányaként megemlítendő, hogy teremgarázs várható föld (szikla) munkálatok jelentős többletköltséget okoznak, de a beépítési százalék növekedése miatt ezt a Beruházók vállalták.

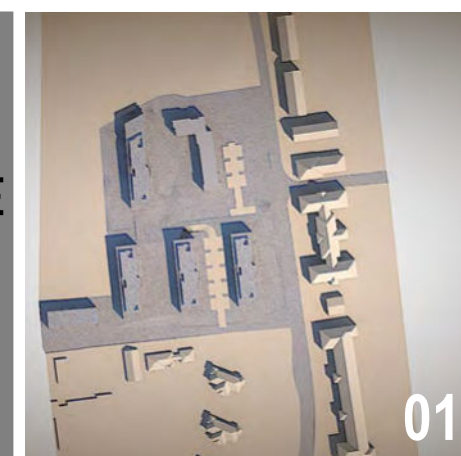
A területen a megvalósítani kívánt beruházás legfontosabb része a környezettudatosság lesz, mely végett gazdag és intenzív növényállomány kerül kialakításra.

Mellékletek:

1. Építész munkarész. egyben
Telepítési Tanulmányterv Műszaki leírás (jelen munkaanyag) -17 oldal
Telepítési Tanulmányterv Rajzi munkarészek – 20 oldal
2. Tájépítészeti munkarész – Fodor Anita okl kertészmérnök – 7 oldal
3. Ivóvízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés – Petrovai Péter okl építőmérnök -11 oldal
4. Forgalmi vizsgálat –Közlekedési munkarész –Szilárd Katalin okl építőmérnök – 12 oldal

Enyedi Imre
Építész Tervező
MEK E 19- 0329
Emmerich Építész Stúdió BT (MÉK C-19-355)
Emmerich Mérnökiroda KFT (MÉK C-19-356)
8100-Várpalota, Újlaky utca 20
+36 70 701 9001

CÍMLAP



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mémóiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: info@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

TELEKTÖMB TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Hrsz 2358/26, 2358/24 területek fejlesztésével kapcsolatos
Telepítési Tanulmányterv

TERÜLET BEMUTATÁSA



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mémóiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: info@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

TELEKTÖMB TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Hrsz 2358/26, 2358/24 területek fejlesztésével kapcsolatos
Telepítési Tanulmányterv





Szerzői jog :
Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.

Terv: ±0,00 = 178,00 mBf
Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM
tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :
Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329
Kovács Ferenc
építész tervező
Szilárd Katalin
Közlekedéstervező
Fodor Anita
Kertészmérnök

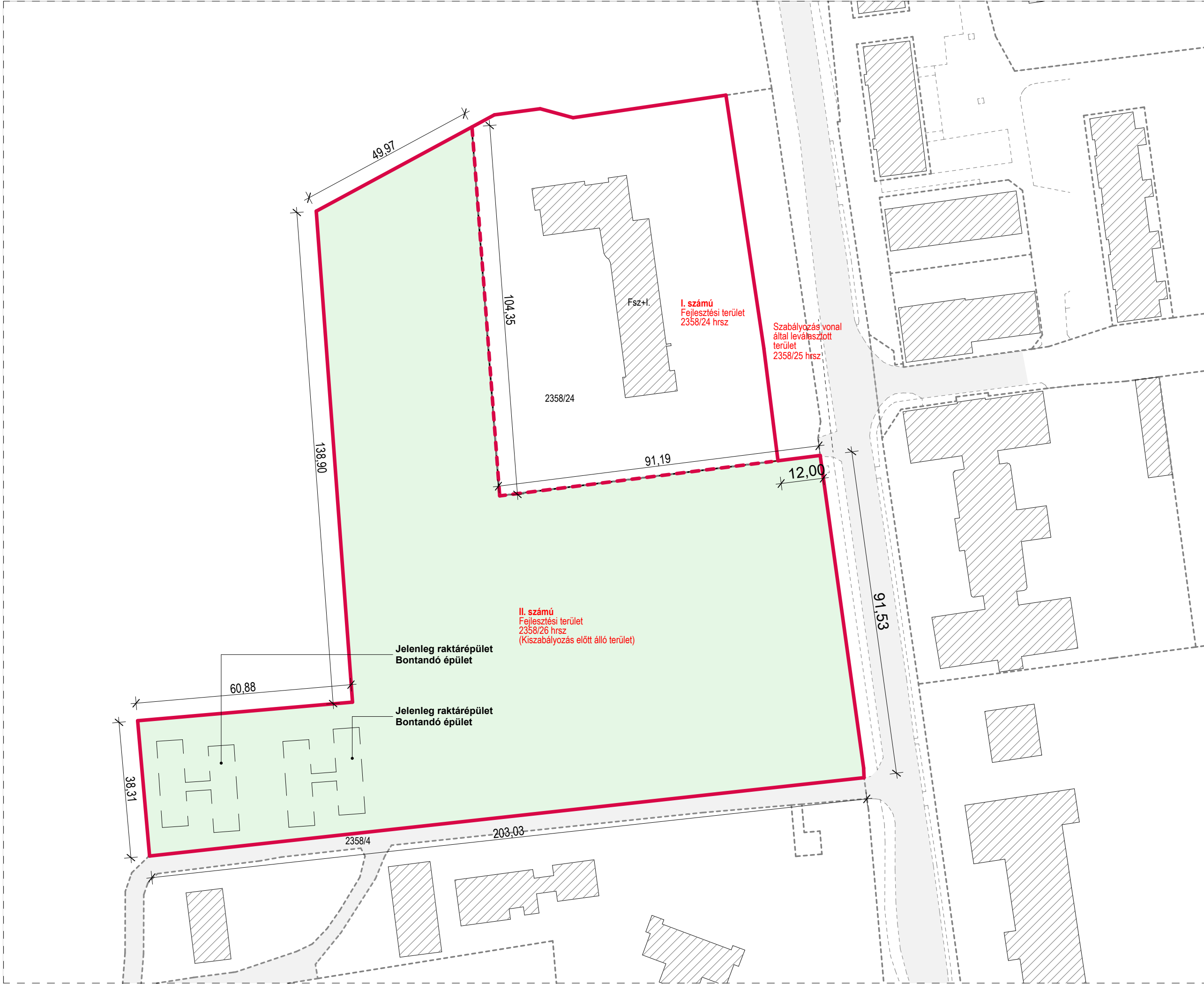
Terváltozat :


Terv neve :
GEODÉZIAI FELMÉRÉS

Lépték :
1:1000

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



<p>Szerzői jog :</p> <p>Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.</p> <p>Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.</p> <p>Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.</p>
<p>Terv: ±0,00 = 178,00 mBf</p>
<p>Megrendelő : JUTAS INVEST KFT VESZPRÉM</p> <p>tel: #Megrendelő telefonszáma email: #Megrendelő e-mail címe</p>
<p>Projekt : TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE</p>
<p>Tervező :</p> <div>  <p>Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355 Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356 Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20. email: tervezes@emmerich.hu telefon: +36 70 / 701-9202 web: www.emmerich.hu</p> </div> <p>Tervezők :</p> <p>Enyedi Imre Építész Tervező / MEK É 19-0329</p> <p>Kovács Ferenc építész tervező</p> <p>Szilárd Katalin Közlekedéstervező</p> <p>Fodor Anita Kertészmérnök</p>
<p>Tervváltozat :</p>
<p>Terv neve : JELENLEGI TELEKÁLLAPOT BEMUTATÁSA</p>
<p>Lépték : 1:1000</p>
<p>Dátum : 2023. 09. 14.</p>
<p>Azonosító szám</p>

SZABÁLYOZÁSI TERVEK BEMUTATÁSA

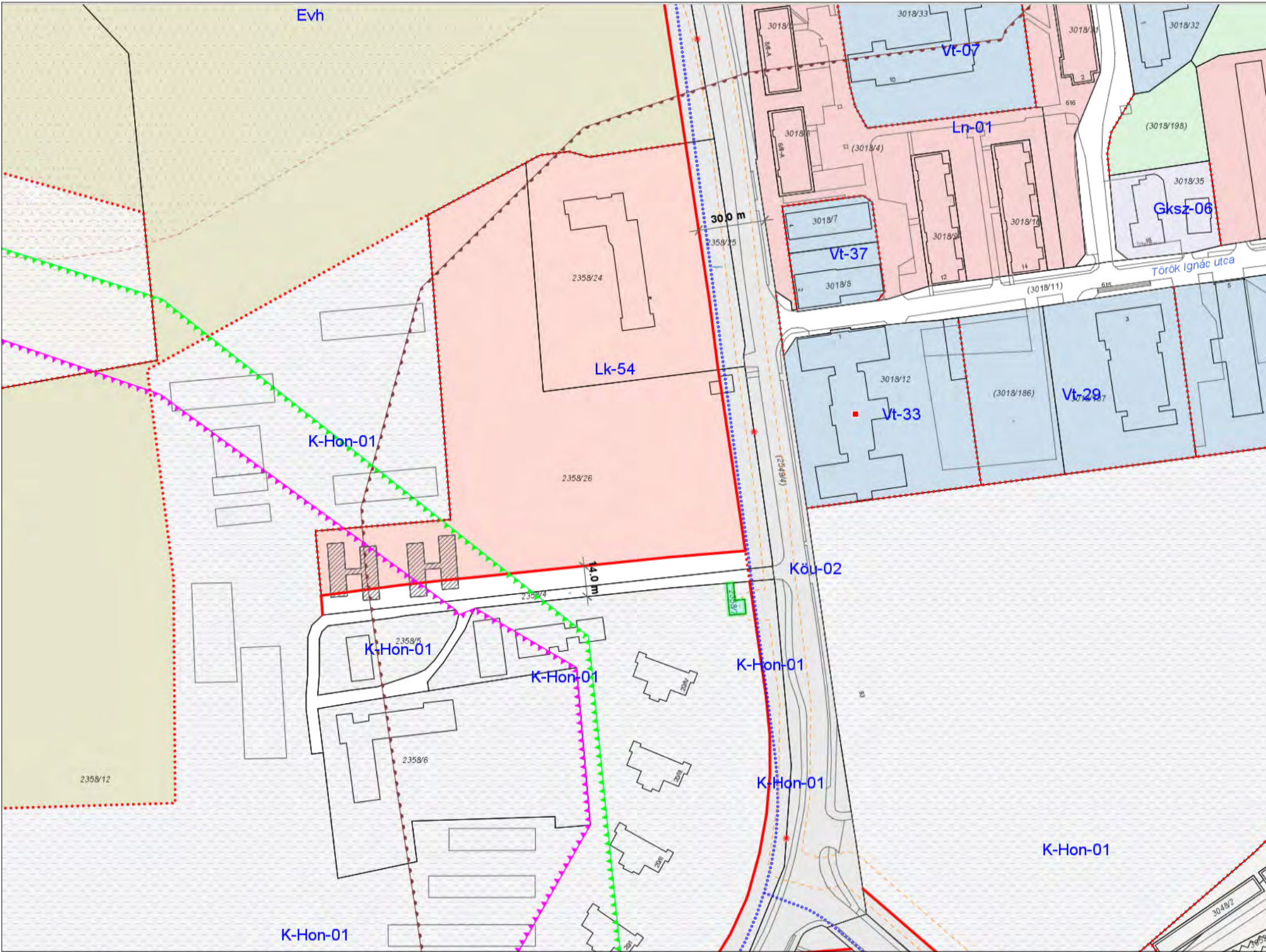


Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mémóiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: info@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

TELEKTÖMB TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Hrsz 2358/26, 2358/24 területek fejlesztésével kapcsolatos
Telepítési Tanulmányterv





2. Kisvárosias lakóterület (Lk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
56	Lk-54	SZ	1200	20	12,5	60	25	30

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási vonal
- Kötelező telekhatár
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Egyéb szabályozási elemek
- Tervezett kerékpárút
- Egyéb korlátozó tényezők
- Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete
- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
- Belterületi honvédelmi objektum védőtávolsága (200 m)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
- Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági

Szerzői jog :
Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.

Terv: ±0,00 = 178,00 mBf

Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM
tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :

Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329

Kovács Ferenc
építész tervező

Szilárd Katalin
Közlekedéstervező

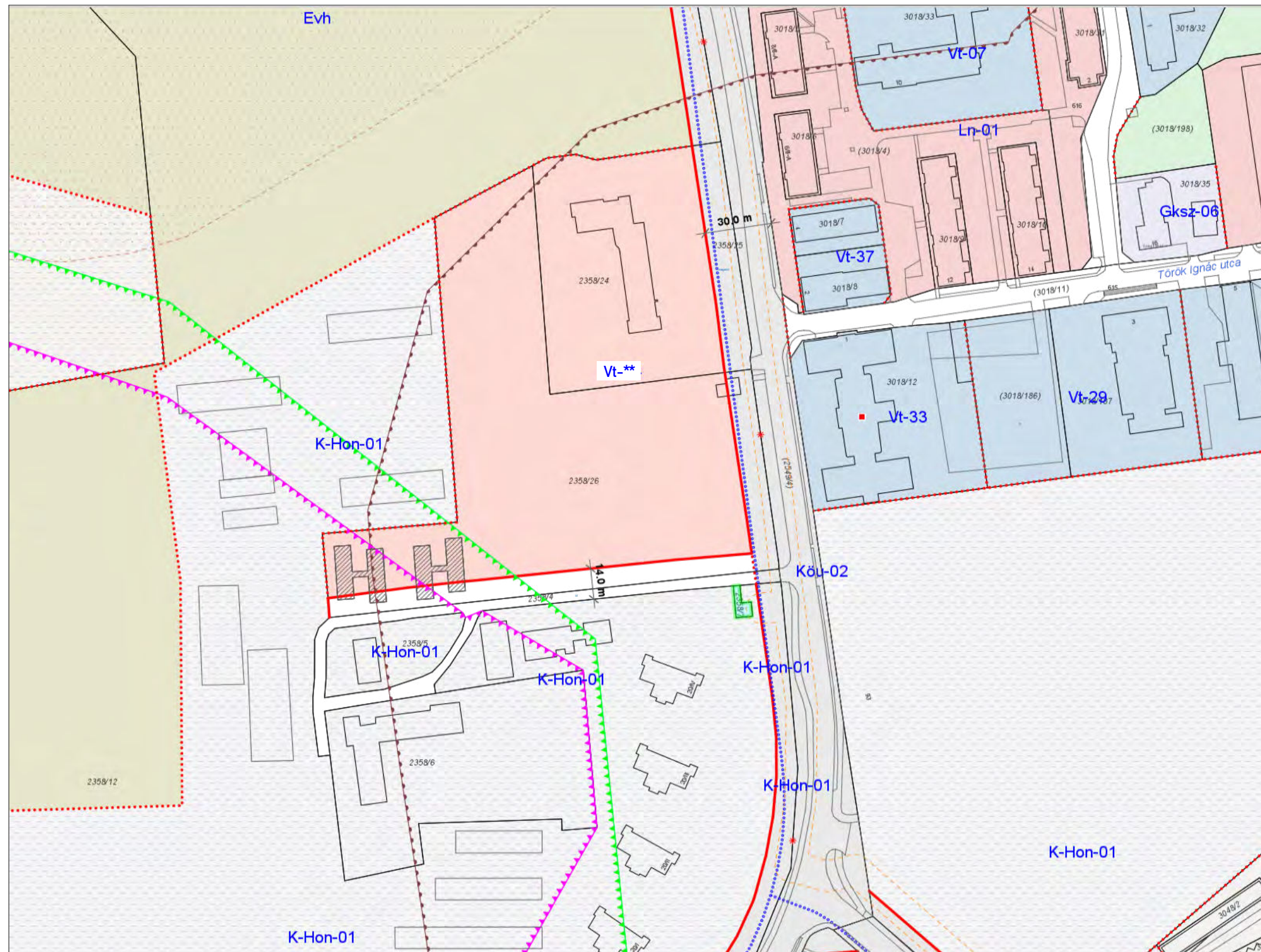
Fodor Anita
Kertészmérnök

Tervvázlat :
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Lépték :
1:2000

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



2. Kisvárosias lakóterület (Lk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb	A beépítettség	Az épületmagasság megengedett	Zöldfelület legkisebb	Kialakítandó telek legkisebb	
2	övezet jele		telek terület (m ²)	megengedett legnagyobb mértéke (%)	legnagyobb mértéke (m)	mértéke (%)	szélessége (m)	mélyisége (m)
56	Vt-**	SZ	1200	35	12,5	50	25	30




SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- | | |
|--|-------------------------------|
| | Szabályozási vonal |
| | Kötelező telekhatár |
| | Szabályozási szélesség |
| | Építési övezet, övezet határa |
| | Építési övezet, övezet jele |







Egyéb szabályozási elemek

- oooo Tervezett kerékpárút

Egyéb korlátozó tényezők

- | | |
|---|---|
|  | Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete |
|  | Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete |
|  | Belterületi honvédelmi objektum védőtávolsága (200 m) |

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- | | |
|---|---|
|  | Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln) |
|  | Kisvárosias lakóterület (Lk) |
|  | Településközpont vegyes terület (Vt) |
|  | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) |
|  | Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh) |
|  | Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági |

Szerzői jog :

Ezen terv, terírlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt. Az Emmerich Mémóriroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.

Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.

Az Emmerich Mémóriroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszsekkel valamint SSA szerződéssel.

Terv: $\pm 0,00 = 178,00 \text{ mBf}$

Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM
tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
 Iroda: 8100 Várpalota, Újlyuk utca 20.
 email: tervezes@emmerich.hu
 telefon: +36 70 / 701-9202
 web: www.emmerich.hu

Tervezők :

Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329

Kovács Ferenc
építész tervező

Szilárd Katalin
Közlekedéstervező

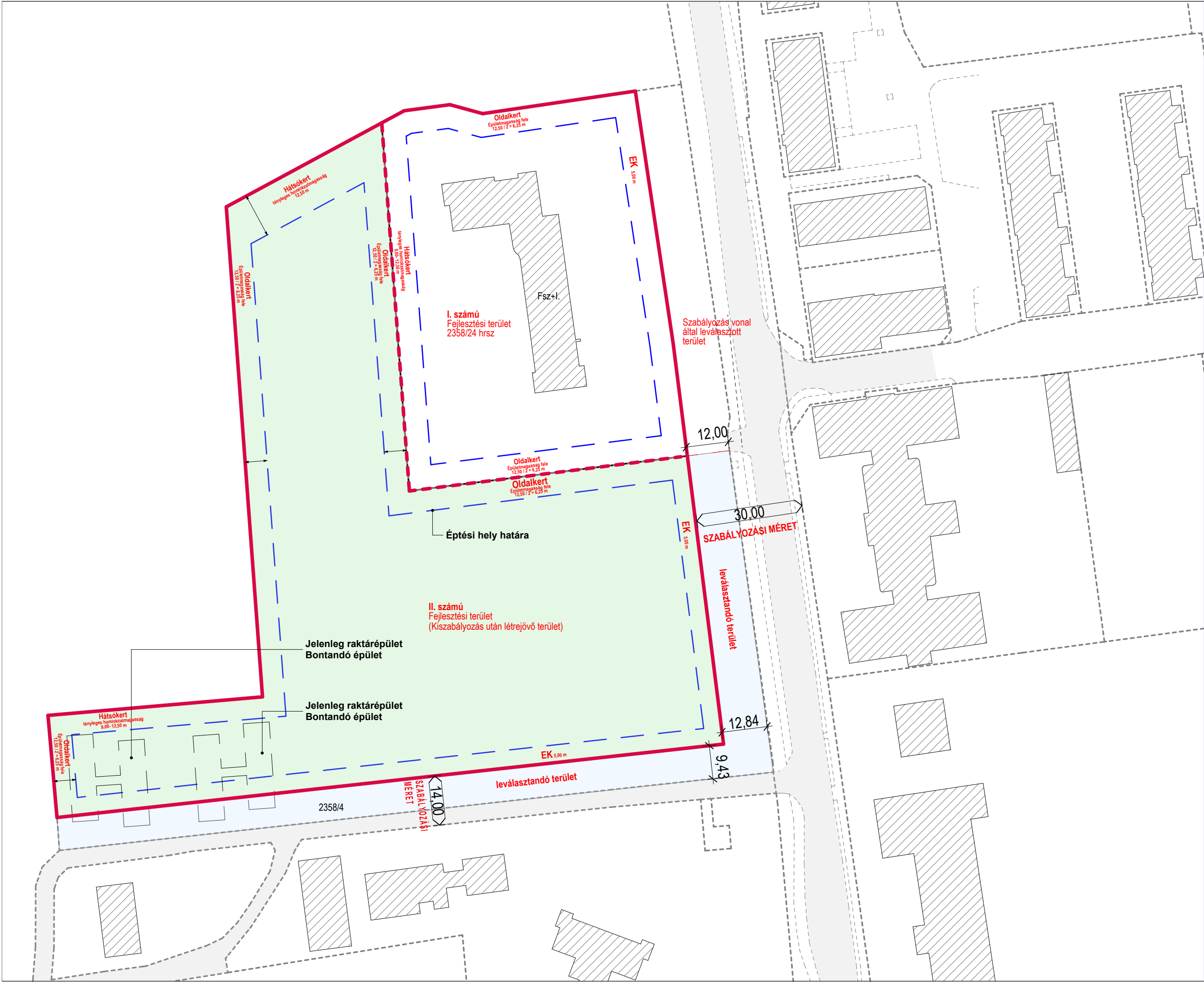
Fodor Anita
Kertészmérnök

Tervváltozat :

Lépték :
1:2000

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



Szerzői jog : Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona. Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül. Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéshez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.	
Terv: ±0,00 = 178,00 mBf	
Megrendelő : JUTAS INVEST KFT VESZPRÉM tel: #Megrendelő telefonszáma email: #Megrendelő e-mail címe	
Projekt : TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE	
Tervező : <div></div> Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355 Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356 Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20. email: tervezes@emmerich.hu telefon: +36 70 / 701-9202 web: www.emmerich.hu	
Tervezők : Enyedi Imre Építész Tervező / MEK É 19-0329 Kovács Ferenc építész tervező Szilárd Katalin Közlekedéstervező Fodor Anita Kertészmérnök	
Tervváltozat :	
Terv neve : SZABÁLYOZÁS UTÁNI TELEKÁLLAPOT BEMUTATÁSA	
Lépték : 1:1000	
Dátum : 2023. 09. 14.	
Azonosító szám	

BEÉPÍTÉSI TERVEK

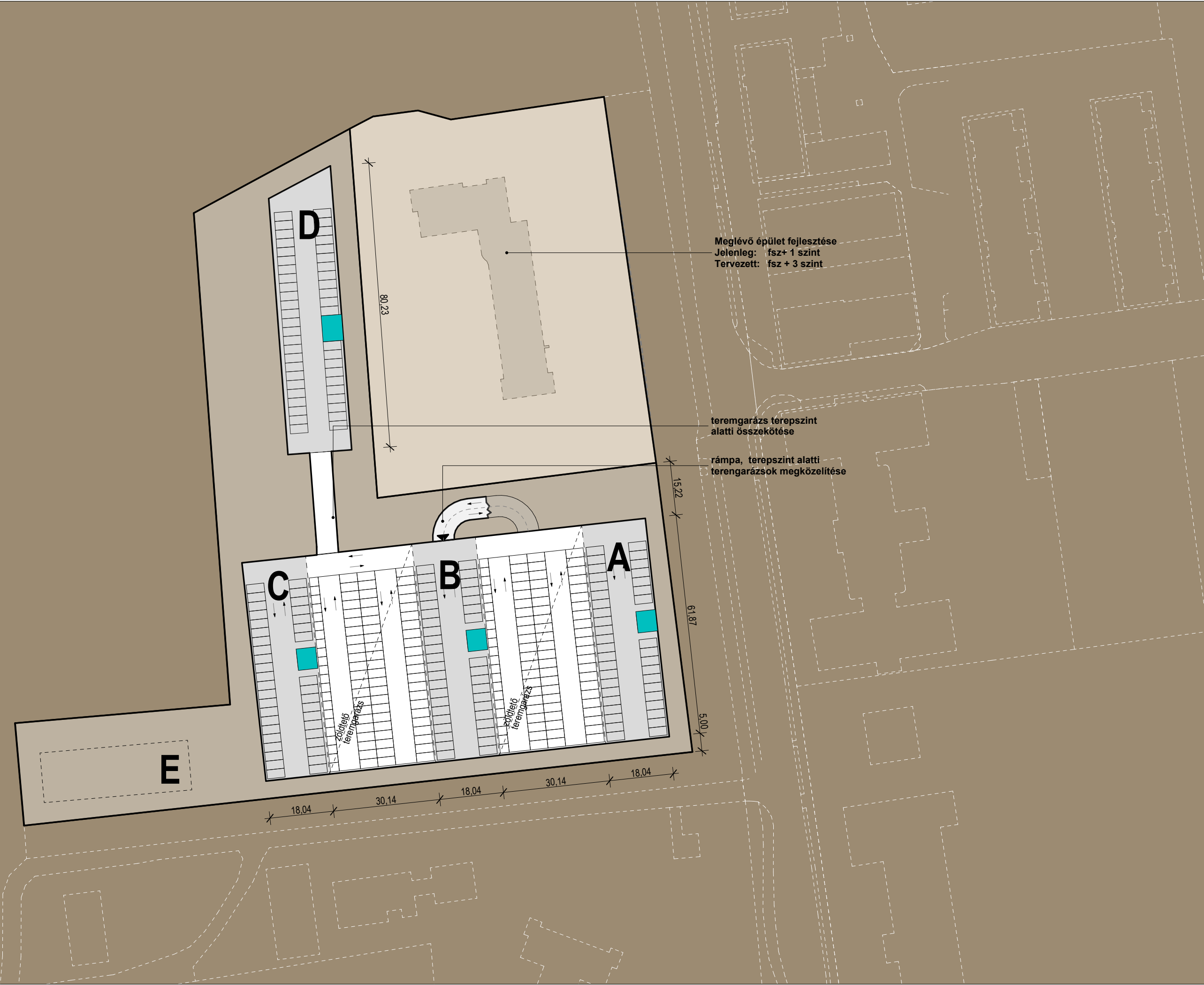


Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mémóiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: info@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

TELEKTÖMB TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Hrsz 2358/26, 2358/24 területek fejlesztésével kapcsolatos
Telepítési Tanulmányterv





Szerzői jog : Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona. Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül. Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéshez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenzekkel valamint SSA szerződéssel.	
Terv: ±0,00 = 178,00 mBf	
Megrendelő : JUTAS INVEST KFT VESZPRÉM tel: #Megrendelő telefonszáma email: #Megrendelő e-mail címe	
Projekt : TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE	
Tervező : <div></div> Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355 Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356 Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20. email: tervezes@emmerich.hu telefon: +36 70 / 701-9202 web: www.emmerich.hu	
Tervezők : Enyedi Imre Építész Tervező / MEK É 19-0329 Kovács Ferenc építész tervező Szilárd Katalin Közlekedéstervező Fodor Anita Kertészmérnök	
Tervváltozat :	
Terv neve : BEÉPÍTÉSI TERV -I szint, teremgarázs elvi alaprajz	
Lépték : 1:1000	
Dátum : 2023. 09. 14.	
Azonosító szám	



Szerzői jog :

Ezen terv, terlvap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.

Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.

Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.

Terv: $\pm 0,00 = 178,00 \text{ mBf}$

Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM

tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
 Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20
 email: tervezes@emmerich.hu
 telefon: +36 70 / 701-9202
 web: www.emmerich.hu

Tervezők :

Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329

Kovács Ferenc
építész tervező

Szilárd Katalin
Közlekedéstervező

Fodor Anita
Kertészmérnök

Tervváltozat :

Terv neve :
BEÉPÍTÉSI TERV , 0 szint , földszint elvi alaprajz

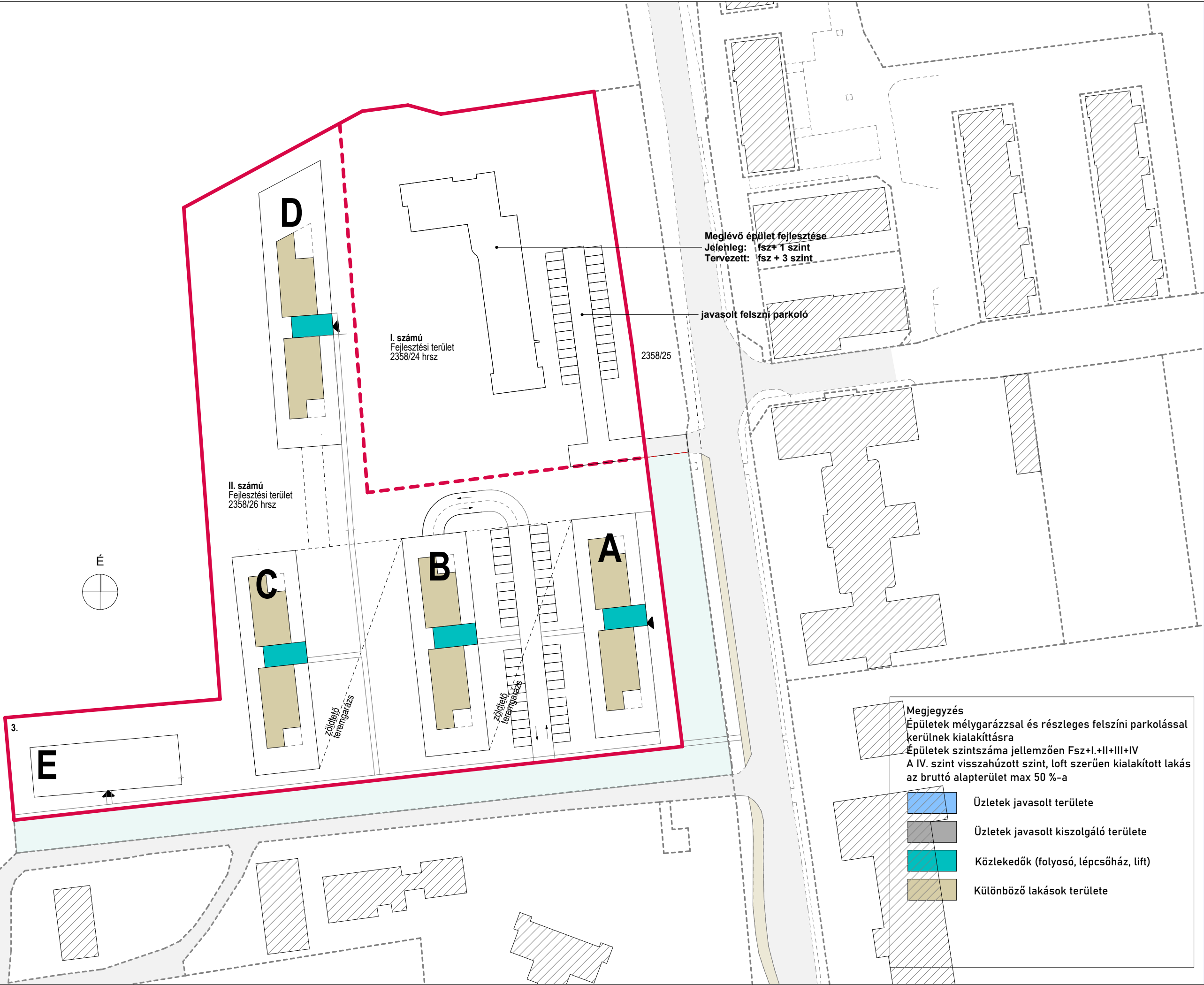
Lépték :
1:1000, 1:685,065

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



Szerzői jog : Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona. Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül. Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.	
Terv: ±0,00 = 178,00 mBf	
Megrendelő : JUTAS INVEST KFT VESZPRÉM tel: #Megrendelő telefonszáma email: #Megrendelő e-mail címe	
Projekt : TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE	
Tervező : <div></div> Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355 Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356 Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20. email: tervezes@emmerich.hu telefon: +36 70 / 701-9202 web: www.emmerich.hu	
Tervezők : Enyedi Imre Építész Tervező / MEK É 19-0329 Kovács Ferenc Építész tervező Szilárd Katalin Közlekedéstervező Fodor Anita Kertészmérnök	
Tervváltozat :	
Terv neve : BEÉPÍTÉSI TERV „I.-III. Szintek elvi kialakítása	
Lépték : 1:685,065, 1:1000	
Dátum : 2023. 09. 14.	
Azonosító szám	



Szerzői jog :

Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.

Terv: $\pm 0,00 = 178,00 \text{ mBf}$

Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM
tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :

emmerich

Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :
Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329
Kovács Ferenc
Építész tervező
Szilárd Katalin
Közlekedéstervező
Fodor Anita
Kertészmérnök

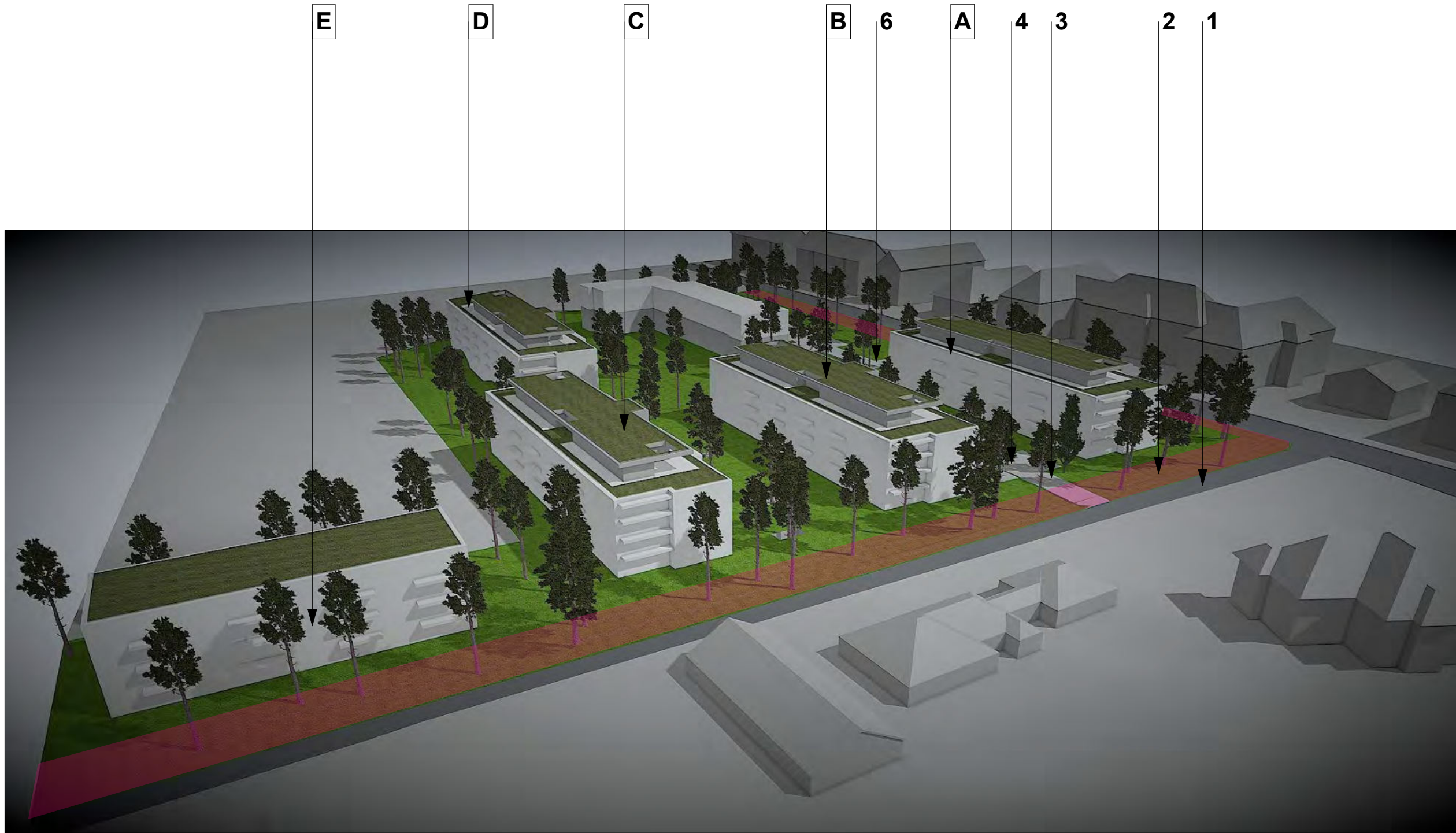
Tervváltozat :

Terv neve :
BEÉPÍTÉSI TERV ,V. Szint elvi kialakítása

Lépték :
1:685,065, 1:1000

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



01

1. Meglévő Honvédelmi tulajdonban lévő bekötő út
2. Szabályozási terv alapján leválasztandó terület (közterület, útszélesítés céljából)
3. Tervezett Hrsz 2358/26 ingatlan közutas feltárása
4. Felszíni parkolók üzletek és lakások részére
5. Az A+B+C+D épülete alatt kialakítandó teremgarázs megközelítése (rámpa)
6. Meglévő Hrsz 2358/24 ingatlan közút feltárása

- A. Fsz +4 szintes épület/ bruttó 5000 m2 szintterület Földszintjén üzletek kerülnek kialakításra.
- B. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- C. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- D. Fsz +4 szintes épület / bruttó 7300 m2 szintterület
- E. Fsz +3 szintes épület / bruttó 2300 m2 szintterület

Szerzői jog :

Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenszekkel valamint SSA szerződéssel.

Terv: $\pm 0,00 = 178,00$ mBf

Megrendelő :

JUTAS INVEST KFT

VESZPRÉM

tel:

#Megrendelő telefonszáma

email:

#Megrendelő e-mail címe

Projekt :

TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :

Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329

Kovács Ferenc
építész tervező

Szilárd Katalin
Közlekedéstervező

Fodor Anita
Kertészmérnök

Tervvázlat :

Terv neve :

BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés

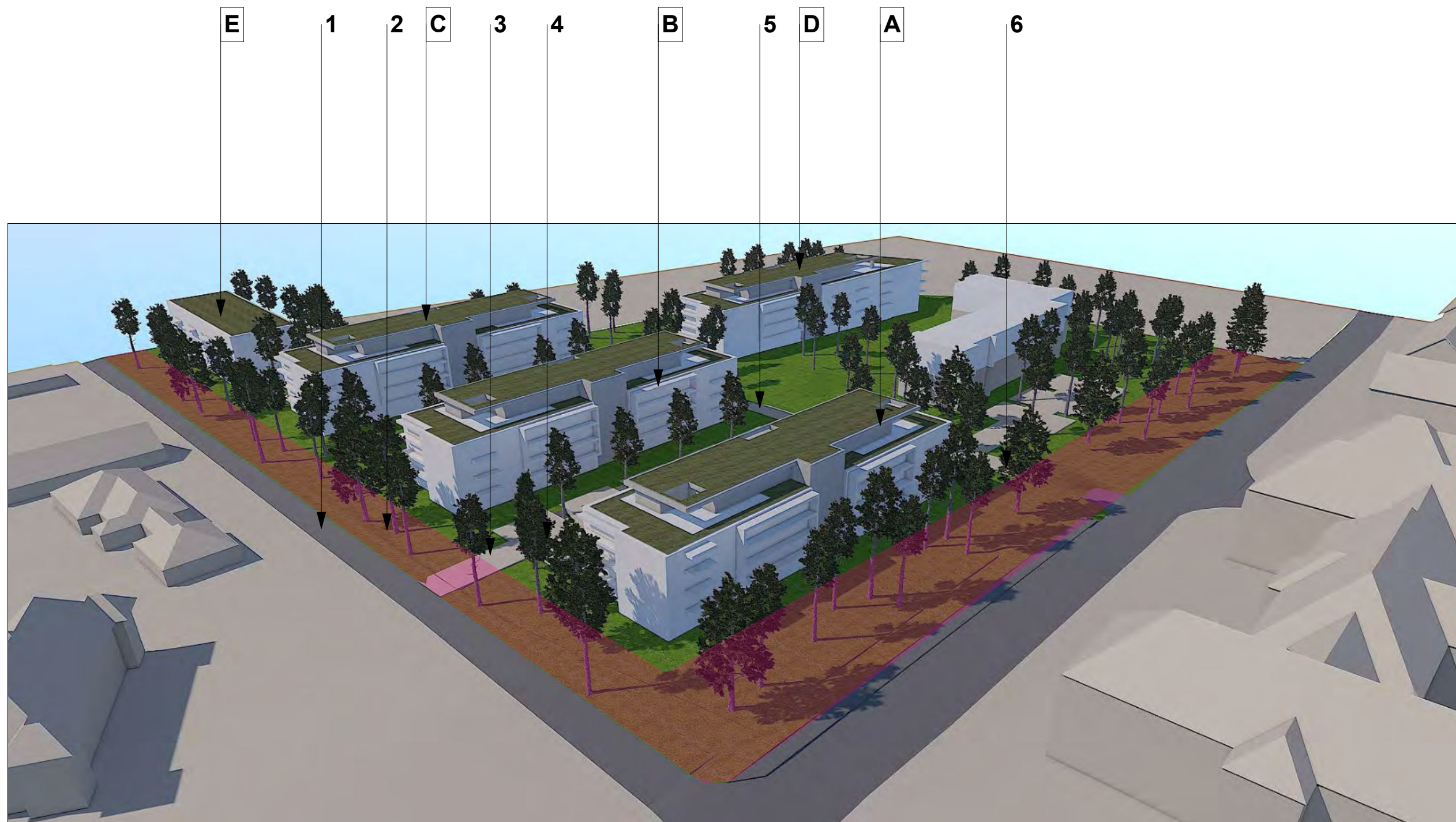
Lépték :

1:500, 1:2,277

Dátum :

2023. 09. 14.

Azonosító szám



1. Meglévő Honvédelmi tulajdonban lévő bekötő út
2. Szabályozási terv alapján leválasztandó terület (közterület, útszélesítés céljából)
3. Tervezett Hrsz 2358/26 ingatlan közutas feltárása
4. Felszíni parkolók üzletek és lakások részére
5. Az A+B+C+D épülete alatt kialakítandó teremgarázs megközelítése (rámpa)
6. Meglévő Hrsz 2358/24 ingatlan közút feltárása

- A. Fsz +4 szintes épület/ bruttó 5000 m2 szintterület Földszintjén üzletek kerülnek kialakításra.
- B. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- C. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- D. Fsz +4 szintes épület / bruttó 7300 m2 szintterület
- E. Fsz +3 szintes épület / bruttó 2300 m2 szintterület

Szerzői jog :

Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licensszel valamint SSA szerződéssel.

Terv: $\pm 0,00 = 178,00$ mBf

Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM

tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :

Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329

Kovács Ferenc
építész tervező

Szilárd Katalin
Közlekedéstervező

Fodor Anita
Kertészmérnök

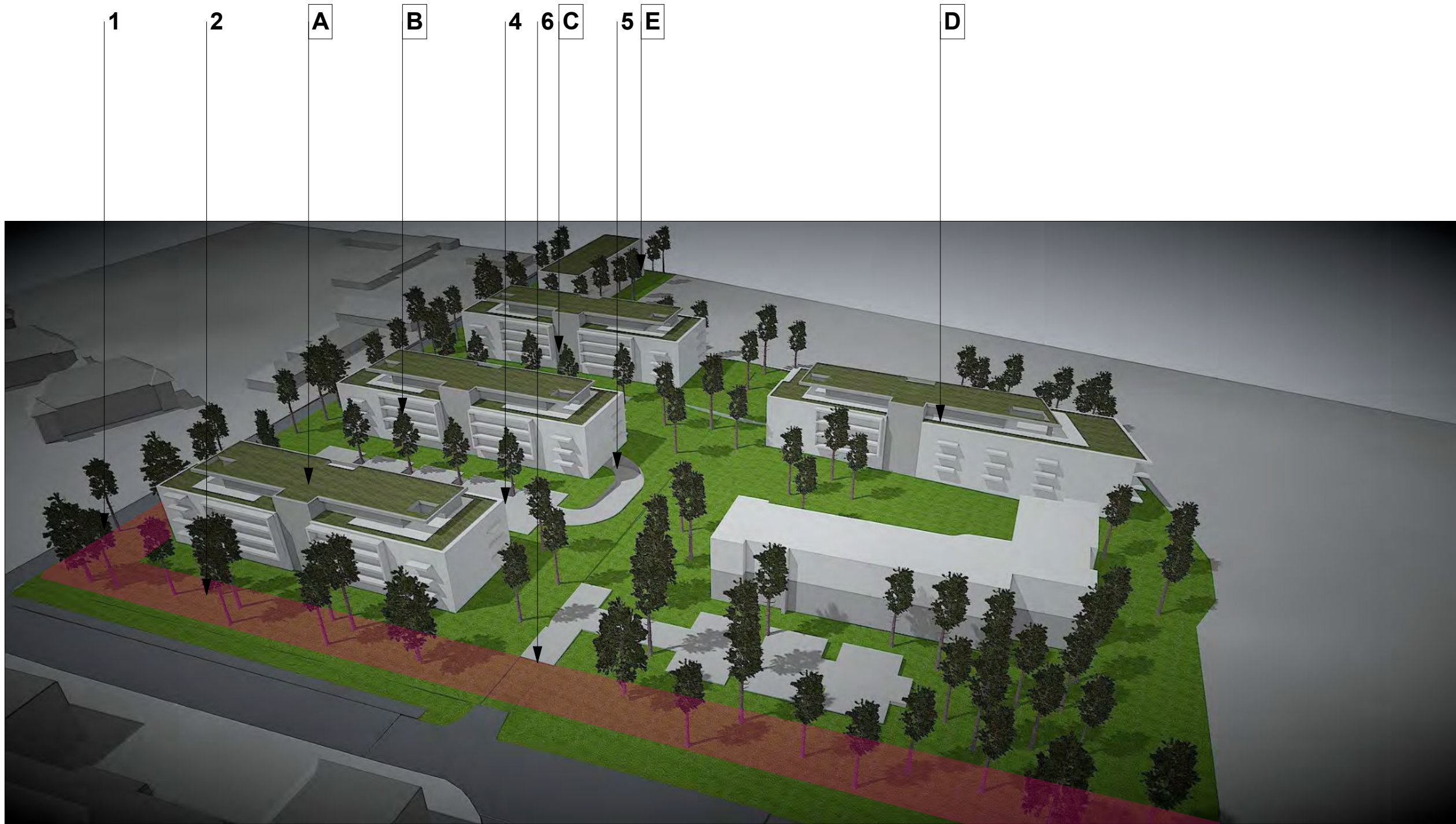
Tervváltozat :

Terv neve :
BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés

Lépték :
1:500, 1:0,547

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



1. Meglévő Honvédelmi tulajdonban lévő bekötő út
2. Szabályozási terv alapján leválasztandó terület (közterület, útszélesítés céljából)
3. Tervezett Hrsz 2358/26 ingatlan közutas feltárása
4. Felszíni parkolók üzletek és lakások részére
5. Az A+B+C+D épülete alatt kialakítandó teremgarázs megközelítése (rámpa)
6. Meglévő Hrsz 2358/24 ingatlan közút feltárása

- A. Fsz +4 szintes épület/ bruttó 5000 m2 szintterület Földszintjén üzletek kerülnek kialakításra.
- B. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- C. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- D. Fsz +4 szintes épület / bruttó 7300 m2 szintterület
- E. Fsz +3 szintes épület / bruttó 2300 m2 szintterület

Szerzői jog :
Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenzzel és SSA szerződéssel.

Terv: $\pm 0,00 = 178,00$ mBf
Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM
tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe
Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :

Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :
Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329
Kovács Ferenc
Építész tervező
Szilárd Katalin
Közlekedéstervező
Fodor Anita
Kertészmérnök

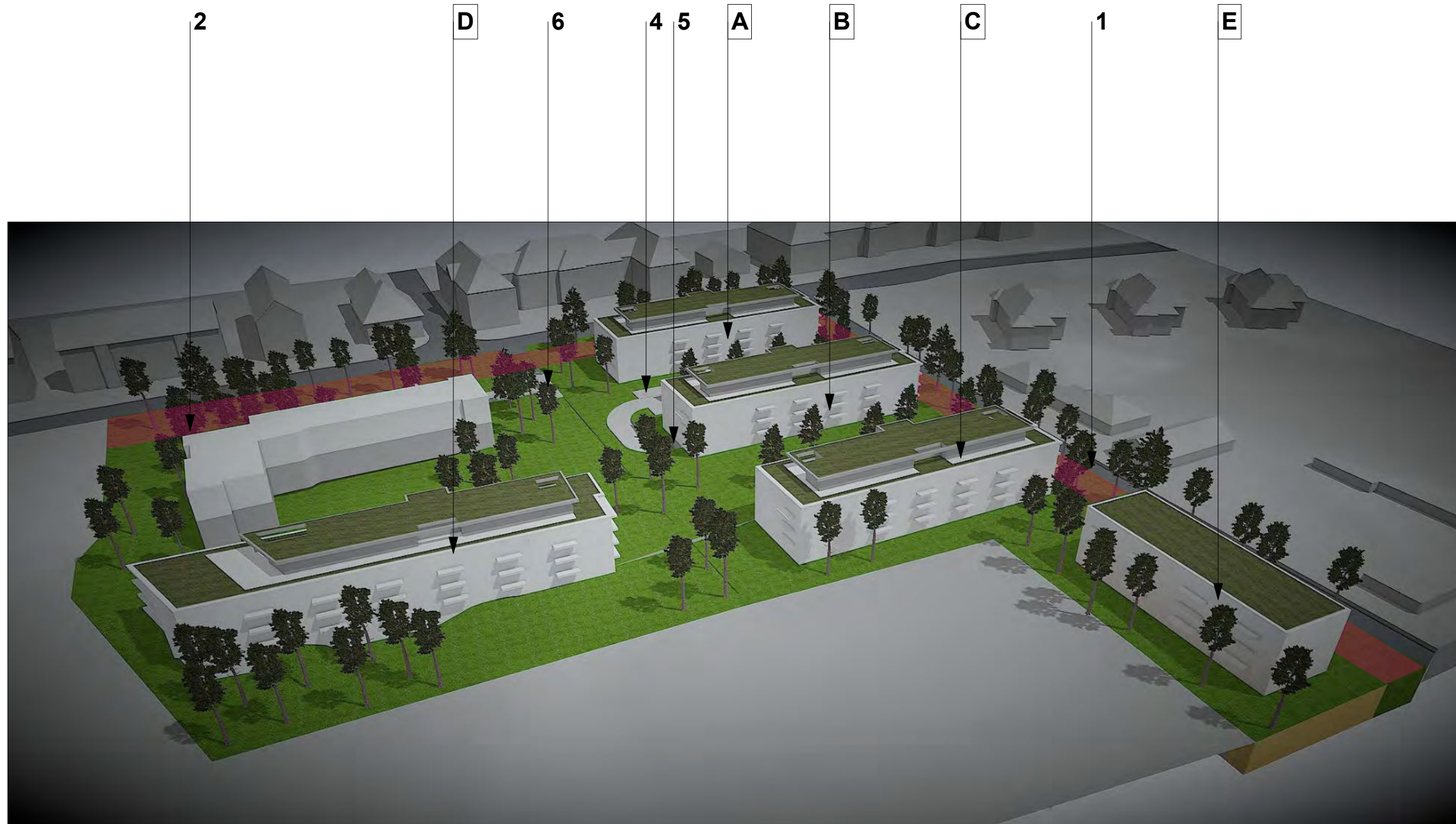
Tervváltozat :

Terv neve :
BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés

Lépték :
1:500, 1:2,277

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



1. Meglévő Honvédelmi tulajdonban lévő bekötő út
2. Szabályozási terv alapján leválasztandó terület (közterület, útszélesítés céljából)
3. Tervezett Hrsz 2358/26 ingatlan közutas feltárása
4. Felszíni parkolók üzletek és lakások részére
5. Az A+B+C+D épülete alatt kialakítandó teremgarázs megközelítése (rámpa)
6. Meglévő Hrsz 2358/24 ingatlan közút feltárása

- A. Fsz +4 szintes épület/ bruttó 5000 m2 szintterület Földszintjén üzletek kerülnek kialakításra.
- B. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- C. Fsz +4 szintes épület / bruttó 5000 m2 szintterület
- D. Fsz +4 szintes épület / bruttó 7300 m2 szintterület
- E. Fsz +3 szintes épület / bruttó 2300 m2 szintterület

Szerzői jog :

Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona. Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül. Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenzzel valamint SSA szerződéssel.

Terv: $\pm 0,00 = 178,00$ mBf

Megrendelő :

JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM

tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :

TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :

Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329

Kovács Ferenc
építész tervező

Szilárd Katalin
Közlekedéstervező

Fodor Anita
Kertészmérnök

Tervváltozat :

Terv neve :

BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi tömbbeépítés

Lépték :

1:500, 1:2,277

Dátum :

2023. 09. 14.

Azonosító szám



Szerzői jog :
Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenzekkel valamint SSA szerződéssel.

Terv: ±0,00 = 178,00 mBf
Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM
tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :



Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :
Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329
Kovács Ferenc
építész tervező
Szilárd Katalin
Közlekedéstervező
Fodor Anita
Kertészmérnök

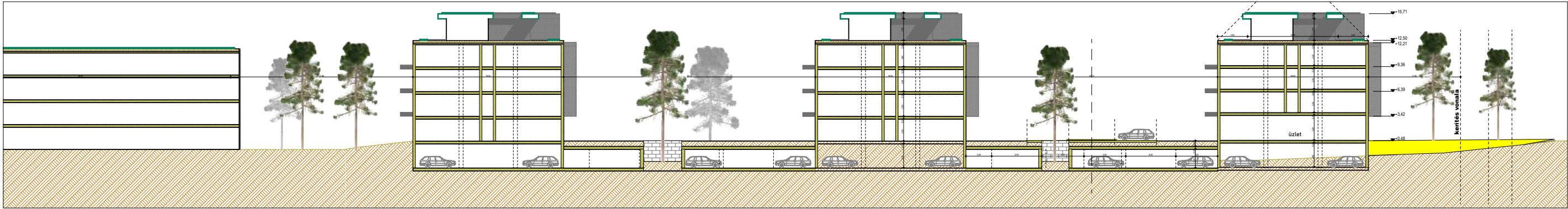
Tervváltozat :

Terv neve :
BEÉPÍTÉSI TERV - Elvi látványtervek

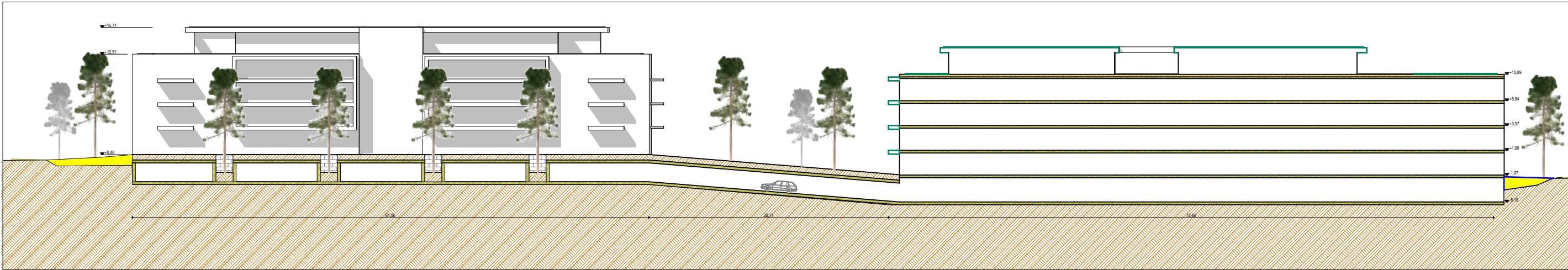
Lépték :
1:0,598

Dátum :
2023. 09. 14.

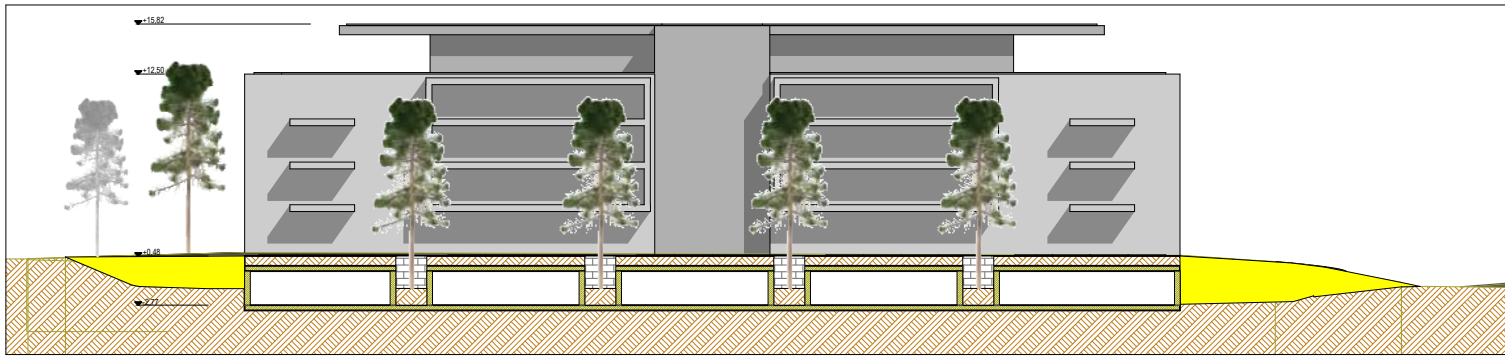
Azonosító szám



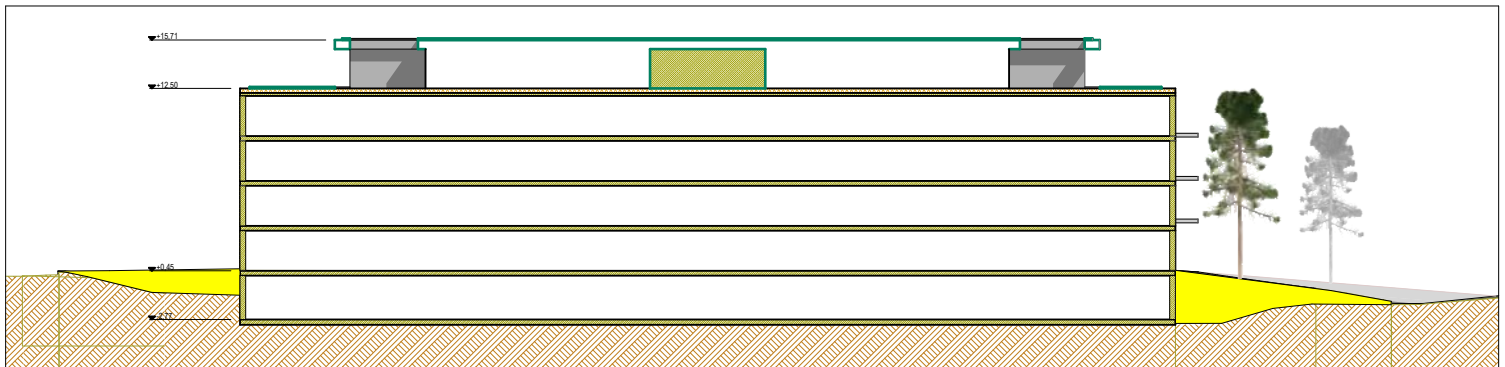
A1 A1-A1 METSZET 1:500



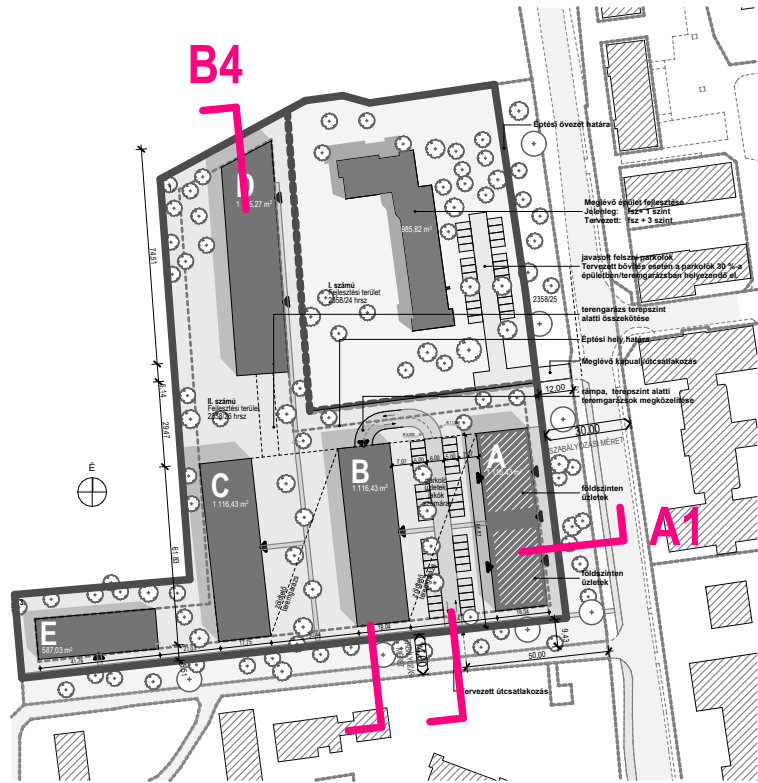
B4 B4-B4 METSZET 1:500



B2 B2-B2 METSZET 1:500



B3 B3-B3 METSZET 1:500



B3 B2

Szerzői jog :
Ezen terv, tervlap, file és a benne található elemek együttesen és részenként is az Emmerich Építész Stúdió Bt, Az Emmerich Mérnökiroda KFT, Enyedi Imre építész tervező szellemi tulajdona.
Jelen tervben, file-ban szereplő tartalmak semmilyen formában vagy bármilyen módon nem sokszorozhatók, felhasználhatók, terjeszthetők, megoszthatók közösségi média felületeken vagy továbbadhatók a szerzői jogok tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye nélkül.
Az Emmerich Mérnökiroda KFT rendelkezik a feladat elvégzéséhez szükséges számú Archicad 26 Commercial NET licenzzel valamint SSA szerződéssel.

Terv: ±0,00 = 178,00 mBf
Megrendelő :
JUTAS INVEST KFT
VESZPRÉM
tel: #Megrendelő telefonszáma
email: #Megrendelő e-mail címe

Projekt :
TELEKTÖMB BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
TÁRSASHÁZ ELVI VÁZLATTERVE

Tervező :

Emmerich Építész Stúdió Bt C-19-355
Emmerich Mérnökiroda KFT C-19-356
Iroda: 8100 Várpalota, Újlaky utca 20.
email: tervezes@emmerich.hu
telefon: +36 70 / 701-9202
web: www.emmerich.hu

Tervezők :
Enyedi Imre
Építész Tervező / MEK É 19-0329
Kovács Ferenc
építész tervező
Szilárd Katalin
Közlekedéstervező
Fodor Anita
Kertész-mérnök

Tervvázlat :
Terv neve :
BEÉPÍTÉSI TERV Elvi metszetek

Lépték :
1:500, 1:2616,141

Dátum :
2023. 09. 14.

Azonosító szám



Azonosító szám

Utak, parkolók, burkolt felületek

3. sz. függelék

Összefoglaló környezeti értékelés

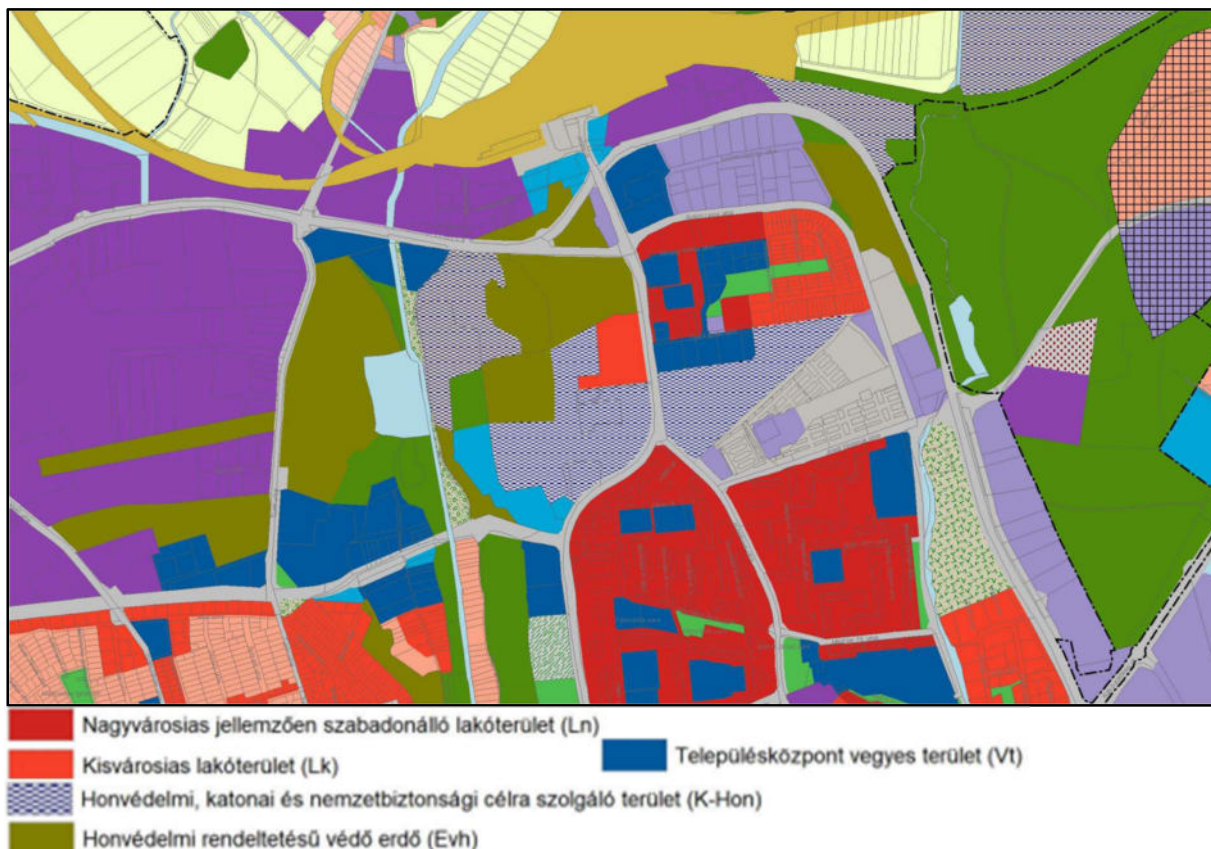
Összefoglaló környezeti értékelés

Az I. (2358/24 hrsz-en meglévő épület) és II. (2358/26 hrsz-en 5 új lakóépület) számú fejlesztési terület környezetének, a tervezett beépítéssel várható környezeti hatások rövid értékelése (Beépítési terv: Emmerich Építész Stúdió Bt.)

A fejlesztési területek (I. és II.) főbb településszerkezeti jellemzői:

Településfejlesztési Szerkezeti Terv, Szabályozási terv

- Belterület, kisvárosias lakóterület (Lk)
- Környezetében: honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-hon), honvédelmi rendeltetésű védőerdő (Evh), településközponti vegyes terület (Vt) és nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)



Természetvédelmi terület

- nincs érintettség

Natura 2000 terület

- nincs érintettség

Régészeti lelőhely, örökségvédelem

- nincs érintettség

Korlátozások

- Vízbázisvédelmi védőterület: „A”, „B” (Aranyosvölgyi-vízbázis) és „C” zónai (Veszprémi Vízbázisok) hidrogeológiai védőterület
- Honvédelmi objektum 200 m-es védőtávolsága

Főbb beépítési mutatók:

Megnevezés	Beépítési mutató	I. fejlesztési terület	II. fejlesztési terület
Terület		7.948 m ²	16.369 m ²
Beépítés módja	SZ	SZ	SZ
Beépítési százalék	35 %	12,50 %	32,39 %
Tsz. alatti beépítés	25 %	-	23,64 %
Zöldfelület min.	50 %	75 %	50,60 %
Épületszám	nincs korlátozás	1	5
Lakásszám	nincs korlátozás	25-30	200-240
Út, parkoló (számított)		12,5 %	17,01 %

Megközelíthetőség:

- 2358/24 hrsz: Jutasi út felől meglévő út/kapu becsatlakozás
- 2358/26 hrsz: Jutasi út felől meglévő útról, tervezett útcsatlakozás 50 m-re kiépítendő

Parkolók:

- felszíni és
- felszín alatti teremgarázsok kialakításával

Vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés:

- Jutasi úton DN 160 KPE víz-gerincvezeték, DN 110 KPE meglévő vízbekötés
- Jutasi úton NA 300 beton szennyvíz-gerincvezeték, szennyvíztisztító telep a keletkező kommunális szennyvizet fogadni tudja
- Közművek bekötését meg kell tervezetni, tervezői feladat a kiszolgálható vízigény meghatározása
- Csapadékvíz-elvezetés: gravitációsan elvezethető, tervezési feladat

Fűtés-hűtés:

- hőszivattyú

Sem az I., sem a II. fejlesztési terület nem éri el a 2 ha-t. Amennyiben a II. fejlesztési területen a parkoló helyek száma nem haladja meg a 300-at, a tervezett fejlesztések nem előzetes vizsgálat-kötelesek.

A 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. sz. melléklete és a „C” zónai hidrogeológiai védőterületet elrendelő határozat alapján hidrogeológiai védőterületen fedőt, vagy vízvezetőt érintő tevékenység egyedi kockázatértékelési vizsgálat köteles.

Becsült környezeti hatások, hatásfolyamatok:

Élővilág, növényzet, zöldfelület:

- Kivitelezés: jelentős területen letakarítás \Rightarrow élőhelyek megszűnése \Rightarrow majd építési fázis befejezését követően zöldfelület helyreállítása, telepítése
- Működés: I. fejlesztési területen zöldfelület 75 %, II. fejlesztési területen 50,6 %, épületeken zöldtető telepítése \Rightarrow új élőhelyek keletkezése
- Felhagyás: eredeti állapot visszaállításáig \Rightarrow élőhelyek megszűnése \Rightarrow majd új élőhelyek kialakulása

Levegő:

- Kivitelezés: munkagépek kibocsátásai \Rightarrow légszennyezőanyag kibocsátás, kibocsátott szennyezőanyag terjedése, melynek közvetlen hatásterülete a munkagép/munkaterület környezete, közvetett hatásterülete az ingatlan és annak közvetlen környezete \Rightarrow az építési fázis befejezését követően megszűnik
- Működés:
 - főként személygépkocsik közlekedése \Rightarrow légszennyezőanyag kibocsátása, melynek hatásterülete a belső utak közvetlen környezete;
 - teremgarázsokhoz szellőzőberendezések működtetése \Rightarrow légszennyezőanyag kibocsátása, melynek hatásterülete várhatóan a beépítéssel érintett ingatlanon belül marad (részletes tervek készítése során tervezői feladat az optimális technológia, valamint a várható kibocsátások meghatározása, minimalizálása)
- Felhagyás: munkagépek kibocsátásai \Rightarrow légszennyezőanyag kibocsátás, kibocsátott szennyezőanyag terjedése, melynek közvetlen hatásterülete a munkagép/munkaterület környezete, közvetett hatásterülete az ingatlan és annak közvetlen környezete \Rightarrow az eredeti állapot helyreállításával megszűnik

Földtani közeg (egyedi kockázatértékelési vizsgálatban részletesen kifejtve):

- Kivitelezés: földmunka, alaphegységi kőzet megbontása \Rightarrow felszín alatti víz sérülékenyebbé válik, kiemelt föld és kőzet elhelyezése, melynek közvetlen hatásterülete az építés területe, közvetett hatásterülete az ingatlan, ill. a szállítási útvonal \Rightarrow az építési fázis befejezését követően megszűnik
- Működés: nem releváns
- Felhagyás: építmények, alapok elbontása \Rightarrow terület rekultivációja, melynek közvetlen hatásterülete az építés területe, közvetett hatásterülete az ingatlan, ill. a szállítási útvonal \Rightarrow az eredeti állapot helyreállításával megszűnik

Felszín alatti vizek (egyedi kockázatértékelési vizsgálatban részletesen kifejtve):

- Kivitelezés: alaphegységi kőzet megbontása, munkagépek közlekedése, építési tevékenység \Rightarrow felszín alatti víz sérülékenyebbé válik, szennyezés esetén beszivárgás földtani közegen keresztül a felszín alatti vízbe (karsztos vízbázisba), melynek közvetlen hatásterülete az építés területe, közvetett hatásterülete – csak szennyezés esetén – felszín alatti vízáramlásnak megfelelően terjedés és hígulás \Rightarrow az építési fázis befejezését követően megszűnik
- Működés: megfelelő műszaki védelem esetén (pl. parkolók, szennyvízelvezetés) nem releváns

- Felhagyás: építmények, alapok elbontása \Rightarrow felszín alatti víz sérülékenyebbé válik, szennyezés esetén beszivárgás földtani közegen keresztül a felszín alatti vízbe (karsztos vízbázisba), melynek közvetlen hatásterülete az építés területe, közvetett hatásterülete – csak szennyezés esetén – felszín alatti vízáramlásnak megfelelően terjedés és hígulás \Rightarrow az eredeti állapot helyreállításával megszűnik

Zaj:

- Kivitelezés: munkagépek, gépjárművek zajhatása \Rightarrow zajterhelés, melynek közvetlen hatásterülete a munkagép/munkaterület környezete, közvetett hatásterülete az ingatlan és annak közvetlen környezete \Rightarrow az építési fázis befejezését követően megszűnik
- Működés:
 - főként személygépkocsik közlekedése \Rightarrow zajterhelés, melynek hatásterülete a belső utak közvetlen környezete;
 - épületek hűtését-fűtését biztosító hőszivattyú működtetése \Rightarrow zaj és rezgés, amit megfelelő gépészeti és akusztikai méretezéssel kell megtervezni, hogy a lakók számára ne lehessen zavaró.
- Felhagyás: munkagépek, gépjárművek zajhatása \Rightarrow zajterhelés, melynek közvetlen hatásterülete a munkagép/munkaterület környezete, közvetett hatásterülete az ingatlan és annak közvetlen környezete \Rightarrow az eredeti állapot helyreállításával megszűnik

Hulladék:

- Kivitelezés: építési és bontási hulladék keletkezése \Rightarrow hulladékok gyűjtése a jogszabályoknak megfelelően, melynek közvetlen hatásterülete az ingatlan, közvetett hatásterülete az engedélyezett lerakóhely \Rightarrow az építési fázis befejezését követően megszűnik
- Működés:
 - kommunális hulladék \Rightarrow elszállítás közüzemi szerződés alapján
- Felhagyás: munkagépek, gépjárművek zajhatása \Rightarrow zajterhelés, melynek közvetlen hatásterülete a munkagép/munkaterület környezete, közvetett hatásterülete az ingatlan és annak közvetlen környezete \Rightarrow az eredeti állapot helyreállításával megszűnik

A vizsgált létesítmény által okozott környezeti hatások várható mértéke:

A környezetet érő hatásokat abból a szempontból kell minősíteni, hogy hogyan teljesülnek a környezetvédelem általános szabályait megállapító, 1995. évi LIII. törvény előírásai, miszerint

- 6. § (1) bekezdésében előírtak alapján a legkisebb mértékű környezetterhelés és igénybevétel előidézésével kell a környezethasználatot megszervezni és végezni, valamint a környezetszennyezést meg kell előzni, a környezetkárosítást ki kell zárni.

A környezet alapállapota képezi azt a viszonyítási alapot, amelyet össze kell hasonlítani a várható helyzet mennyiségi és minőségi jellemzőivel, majd az eredményeket értékelni és minősíteni kell.

A környezeti alapállapot és a tervezett tevékenység telepítése miatti várható állapot közötti különbség értékelése és minősítése ad objektív támpontot a környezeti hatások értékeléséhez.

A várható hatások minősítésénél az MI-10504-1:1992 műszaki irányelv első táblázata veendő figyelembe, amelyet az alábbi táblázat mutat:

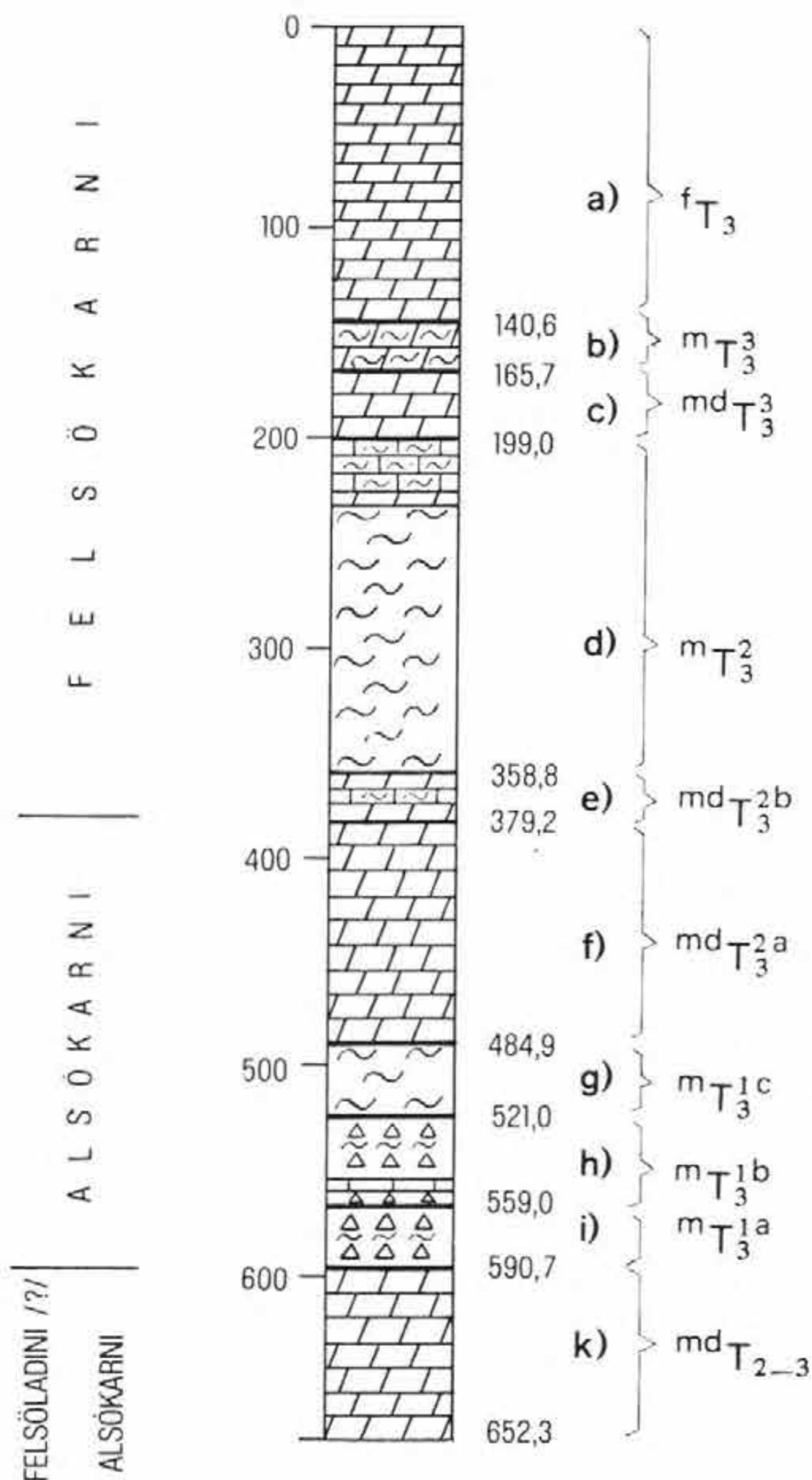
Minősítési kategória jele	Minősítési kategória neve	Az alapállapothoz viszonyított változás jellemzése	Határértékekhez viszonyított helyzet jellemzése
J	Javító	Mérhető, vagy észlelhető javulás	Határérték alatt
H	Helyreállító	A környezet - mérhetően, vagy észlelhetően - visszakerülése az eredeti állapotba -	Határérték alatt
S	Semleges	Változás nem mérhető, vagy észlelhető	Határérték alatt
Z	Zavaró	Változás nem mérhető, de pszichológiai hatása van	Határérték alatt
E	Elviselhető	A változás jóval a határérték vagy szakmailag elvárt érték alatt marad	Határérték alatt
T	Terhelő	A rövid ideig tartó hatás szignifikáns tünetet nem okoz, de a hosszú ideig tartó igen. A jelentős változás a környezeti hatás elmúltával megszűnik. -	Átmenetileg határérték felett vagy közelében
V	Veszélyeztető	A rövid ideig tartó hatás is szignifikáns változást okoz, amely a hatás elmúltával nem szűnik meg	Határérték közelében vagy határértéken
K	Károsító	Rövid vagy hosszú ideig normatívát vagy szakmai elvárást meghaladó hatás	Határérték felett

A tervezett beruházás várható környezeti hatásainak táblázatos összegzése:

Hatásviselő	A beruházás fázisai			
	Létesítés	Üzemeltetés	Felhagyás	Havária
Talaj/földtani közeg	Elviselhető	Semleges	Elviselhető	Terhelő
Felszín alatti vizek	Elviselhető	Semleges	Elviselhető	Terhelő
Levegő	Elviselhető	Semleges	Elviselhető	Terhelő
Élővilág	Terhelő	Helyreállító	Terhelő	Terhelő
Épített környezet	Zavaró	Semleges	Zavaró	Terhelő

4. sz. függelék

Vp-1 sz. szerkezetkutató fúrás rétegsora



1. ábra. A Veszprém V-1. sz. fúrás rétegsora.
Összeállította: BADINSZKY P., GYÓVAI L.,
ORAVECZ J., PÁLFY J. és TIMA Zs. fúrás-
leírásainak felhasználásával PEREGI Zs.

a) Karni földolomit, b) dolomitmárga, márga, mészkő,
c) dolomit, d) márga, mészmárga, mészkő, e) réteges
dolomit, f) tömeges dolomit, g) agyagmárga, márga,
h) breccsa és konglomerátum, i) agyagmárga,
k) dolomit

5. sz. függelék

**Az Aranyosvölgyi-vízbázis víztermelő és észlelő kútjainak
VH-FAV adatlapjai (2022)**

TERMELŐ ÉS MEGFIGYELŐ FÚRT KUTAK ADATSZOLGÁLTATÁSI LAPJA

1. Az adatközlő szerv:

BAKONYKARSZT_04

Tárgyév:

2022

Kút helye - megye:

Veszprém megye

Település:

Veszprém

Kút helyi elnevezése:

Aranyosvölgy 5. sz. vízműkút

Építés éve:

1969

Kút kataszteri száma:

K-13

Mélyisége:

30,0 m

2. Azonosító kód (VOR):

AIJ052

VIFIR - kód:

k181310013

VIZIG kód:

4

Víz mű sorszáma:

8

Kút sorszáma:

8

Az objektum jellege: (Tegyen x -et a megfelelő sorba!)

☒

Termelőkút

☐

Megfigyelőkút

☐

Forrás vagy galéria

3. Üzemeltetési és megfigyelési adatok

3.1 Termelőkút adatszolgáltatása:

Dátum		Napi mérési adatok					Havi összesített adatok	
		Üzemi vízszint	Vízhozam	Víz hőfok	Nyugalmi vízszint	Állásidő	Összes üzemóra	Kitermelt víz
hónap	nap	m	l/min	°C	m	óra	óra	m ³
I.	15	-	2240	-	-	-	546	73393
II.	15	-3,20	2240	-	-0,50	1	415	55823
III.	15	-	2240	-	-	-	471	63341
IV.	15	-	2240	-	-	-	503	67633
V.	17	-3,20	2237	-	-0,50	1	529	70972
VI.	15	-	2240	-	-	-	457	61474
VII.	15	-	2240	-	-	-	475	63776
VIII.	15	-3,30	2237	-	-0,50	1	442	59259
IX.	15	-	2240	-	-	-	459	61699
X.	15	-	2235	-	-	-	483	64806
XI.	14	-3,30	2233	-	-0,50	1	461	61725
XII.	15	-	2235	-	-	-	478	64139
Év összesen							5720	768040

3.2 Megfigyelőkút adatszolgáltatása

Dátum		Maximális vízszint	Havi átlagos vízszint	Minimális vízszint	napja
		(m)	(m)	(m)	
I.					
II.					
III.					
IV.					
V.					
VI.					
VII.					
VIII.					
IX.					
X.					
XI.					
XII.					

3.3 Forrás vagy galéria adatszolgáltatása

Dátum		Elfolyó
hónap	nap	(l/min)
I.		
II.		
III.		
IV.		
V.		
VI.		
VII.		
VIII.		
IX.		
X.		
XI.		
XII.		

4. Üzemeltetés módja:

5. Vízszintmérések:

kútfedél

-tól, magasság tereptől:

m

207,31

mBf

6. Mérőeszközök:

7. Egyéb mérések és munkálatok

Dátum (év, hó, nap)

Munka megnevezése

Kivitelező

1. Az adatközlő szerv:	BAKONYKARSZT_04	Tárgyév:	2022
Kút helye - megye:	Veszprém megye	Település:	Veszprém
Kút helyi elnevezése:	Aranyosvölgy 5. sz. vízműkút	Építés éve:	1969
Kút kataszteri száma:	K-13	Mélysége:	30,0 m

2. Azonosító kód (VOR):	AIJ052	VIFIR - kód:	k181310013
VIZIG kód:	4		
Vízmű sorszáma:	8	Kút sorszáma:	8

8. Vízkémiai elemzések (a 16/2016. (V. 12.) BM rendelet; az Országos Tisztifőorvos közleménye alapján és egyéb javasolt összetevőkre)

Mintavételi adatok

Mintavétel dátuma	év, hó, nap	2022.01.11	2022.04.11	2022.07.12	2022.10.18
Mintavétel akkreditált-e? (igen-nem)		igen	igen	igen	igen
Vízhozam a mintavételkor	l/perc				
Előzetes szivattyúzás során kitermelt víz*	l				
Kifolyóvíz hőmérséklet a mintavételkor	°C	14,7	15,4	14,9	14,7
Helyszíni elektromos vezetőképesség*	µS/cm				
helyszíni pH*					
helyszíni oldott oxigén	mg/l				
Elemző laboratórium akkreditálási száma		NAH-1-1104	NAH-1-1104	NAH-1-1104	NAH-1-1104
Minta laboratóriumi iktatószáma		00332/2022	03094/2022	06138/2022	09694/2022

Bakteriológiai vizsgálatok

Escherichia coli	szám/100ml	0	0	0	0
telepszám 22 °C-n	szám/ml	38	<1	<1	13
coliform bakt.	szám/100ml	0	0	0	0

Ellenőrző és rendszeres alap kémiai vizsgálatok

fajlagos elektromos vezetőképesség	µS/cm	661	667	647	649
összes oldott anyag	mg/l				
pH		7,18	7,51	7,46	7,58
nátrium	mg/l		10		
kálium	mg/l		2		
kalcium	mg/l	85	88	88	98
magnézium	mg/l	45,9	47,4	42,9	37,4
vas	mg/l	<0,03	0,03	<0,03	0,03
mangán	mg/l	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
ammónium	mg/l	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
klorid	mg/l	13	12	13	14
szulfid	mg/l				
szulfát	mg/l		15		
hidrogénkarbonát	mg/l		457		
karbonát	mg/l		<6		
jodid	mg/l				
bromid	mg/l				
nitrát (NO ₃)	mg/l	15,7	15,4	17,6	13,1
meta-bórsav (HBO ₂ -ben kifejezve)	HBO ₂ mg/l				
meta-bórsav (B-ben kifejezve)	B mg/l				
meta-kovász	SiO ₂ mg/l				
nitrit (NO ₂)	mg/l	<0,01	<0,01	<0,01	<0,01
összes keménység	CaO/mg/l	225	232	222	223
lúgosság (m)	mmol/l	7,4	7,5	7,4	7,4
lúgosság (p)	mmol/l				
kémiai oxigénigény (KOI-ps) permanganátos savas	mg/l	0,39	0,5	0,55	0,28
kémiai oxigénigény (KOI-k) dikromátos	mg/l				
szabad szén-sav (CO ₂)	mg/l				
összes cianid	µg/l				
arzén (As)	µg/l				
metán	NI/m ³				

kiegészítő kémiai vizsgálatok

fluorid	mg/l				
oldott oxigén (laborban mérve)	mg/l				
orto-foszfát	PO ₄ mg/l		0,064		
összes foszfor	P mg/l				
anionaktív detergens	mg/l				
kationaktív detergens	mg/l				
nemionos detergens	mg/l				
DOC, oldott szerves széntartalom (szűrt mintából)	mg/l				
TOC, összes szerves széntartalom (szűretlen mintából)	mg/l				
fenol index (fotometriás)	µg/l				
AOX, adszorbeálható szerves halogenidek	µg/l				
ezüst (Ag)	µg/l				
alumínium (Al)	µg/l				
bór (B)	µg/l				
bárium (Ba)	µg/l				
kadmium (Cd)	µg/l				
kobalt (Co)	µg/l				
króm (Cr)	µg/l				
króm-VI (Cr-VI)	µg/l				
molibdén (Mo)	µg/l				
réz (Cu)	µg/l				
higany (Hg)	µg/l				
lítium (Li)	µg/l				
nikkel (Ni)	µg/l				
ólom (Pb)	µg/l				
antimon (Sb)	µg/l				
szelén (Se)	µg/l				
szilícium (Si)	µg/l				
ón (Sn)	µg/l				
urán (U)	µg/l				
cink (Zn)	µg/l				

fenolok (GC)

fenol	µg/l				
krezol	µg/l				
katechol	µg/l				
rezorcin	µg/l				

poliklórozott bifénilek

PCB-28	µg/l				
PCB-52	µg/l				
PCB-101	µg/l				
PCB-118	µg/l				
PCB-138	µg/l				
PCB-153	µg/l				
PCB-180	µg/l				
7 PCB összesen	µg/l				

halogénezett szénhidrogének

diklór-metán	µg/l				<1
1,1,2-triklór-trifluór-etán	µg/l				<1
2-klór-etanol	µg/l				<1
széntetraklorid	µg/l				<1
1,2-diklór-propán	µg/l				<1
2,3-diklór-propilén	µg/l				<1
2-klóretil-vinil-éter	µg/l				<1
1,3-diklór-propilén	µg/l				<1
1,1,2-triklór-etán	µg/l				<1
1,2-dibrom-etán	µg/l				<0,1
1,1,2,2-tetraklór-etán	µg/l				<1
cisz1,2-diklór-etilén	µg/l				<1
1,2-diklór-etán	µg/l				<0,3
kloroform	µg/l				<1
brom-diklór-metán	µg/l				<1
bromoform	µg/l				
triklór etilén	µg/l				<1
dibrom-klór-metán	µg/l				<1
tetraklór-etilén	µg/l				<1
összes trihalo-metán	µg/l				<1
összes klórozott alifás szénhidrogén	µg/l				<1

vinil-klorid	µg/l				<1
monoklórfenolok	µg/l				
diklórfenolok	µg/l				
triklórfenolok	µg/l				
tetraklórfenolok	µg/l				
pentaklórfenol	µg/l				
összes klórfenol	µg/l				
monoklórbenzol	µg/l				<1
diklórbenzolok	µg/l				<1
triklórbenzolok	µg/l				
1,2,3,4-tetraklórbenzol	µg/l				
pentaklórbenzol	µg/l				
hexaklórbenzol	µg/l				
klórnaftalin	µg/l				
bróm-benzol	µg/l				
összes halogénezett aromás szénhidrogén	µg/l				

peszticidek

1,2,4-triazol	µg/l				
2,4,5-T	µg/l				<0,01
2,4-D	µg/l				<0,01
acetoklór	µg/l				<0,01
aldrin	µg/l				<0,005
alfa-HCH	µg/l				<0,01
béta-HCH	µg/l				<0,01
gamma-HCH (lindán)	µg/l				<0,01
delta-HCH	µg/l				<0,01
AMPA	µg/l				<0,01
atrazin (Aktinit PK)	µg/l				0,03
bentazon	µg/l				<0,01
DDT (2-4') (o, p)	µg/l				<0,01
DDT (4-4') (p, p)	µg/l				<0,01
DDT (2-4' + 4-4') (összes)	µg/l				
DDD (2-4') (o, p)	µg/l				<0,01
DDD (4-4') (p, p)	µg/l				<0,01
DDD (2-4' + 4-4') (összes)	µg/l				
DDE (2-4') (o, p)	µg/l				<0,01
DDE (4-4') (p, p)	µg/l				<0,01
DDE (2-4' + 4-4') (összes)	µg/l				
DDT/DDD/DDE összesen	µg/l				
dezetil-atrazin	µg/l				0,04
dezizopropil-atrazin	µg/l				<0,01
diazinon	µg/l				<0,01
dieldrin	µg/l				<0,005
difenokonazol	µg/l				
dikamba	µg/l				<0,05
dimeténamid	µg/l				<0,01
dimeténamid-p	µg/l				
dimetoát	µg/l				
dimoxistrobin	µg/l				
diquat	µg/l				
diquat-dibromid	µg/l				
endoszulfán	µg/l				
endoszulfán-I (alfa)	µg/l				<0,01
endoszulfán-II (béta)	µg/l				<0,01
endoszulfán-szulfát	µg/l				<0,01
endrin	µg/l				<0,01
florasulam	µg/l				
fluazifop-P-butyl	µg/l				
fluzilazol	µg/l				
folpet	µg/l				
forát	µg/l				<0,01
glifozát	µg/l				<0,01
heptaklór	µg/l				<0,005
heptaklór-epoxid	µg/l				<0,005
hexaklórbenzol (peszticideknél vizsgált)	µg/l				<0,01
hexazinon	µg/l				<0,01
imazamox	µg/l				
imidakloprid	µg/l				

kaptán	µg/l				
karbendazim	µg/l				
klórpirifosz	µg/l				<0,01
klórtalonil	µg/l				<0,01
klotianidin	µg/l				
linuron	µg/l				
malation	µg/l				<0,01
mankoceb	µg/l				
MCPA	µg/l				<0,01
metamitron	µg/l				
metazaklór	µg/l				<0,01
metil-paration	µg/l				<0,01
metolaklór	µg/l				<0,01
S-metolaklór	µg/l				
metribuzin	µg/l				<0,01
metszulfuron-metil	µg/l				
mezotrion	µg/l				
nikoszulfuron	µg/l				
pendimetalin	µg/l				<0,01
piraklostrobin	µg/l				
prometrin	µg/l				<0,01
propaklór	µg/l				<0,01
propazin	µg/l				<0,01
proszulfokarb	µg/l				
proszulfuron	µg/l				
simazin	µg/l				<0,01
spiroxamin	µg/l				
tebukonazol	µg/l				<0,01
teflutrin	µg/l				
terbutilazin	µg/l				<0,01
terbutrin	µg/l				<0,01
thiram (tirám)	µg/l				
tiakloprid	µg/l				
tiametoxam	µg/l				
tribenuron-metil	µg/l				
összes peszticid	µg/l				0,07

egyéb szerves mikroszennyezők

acenaftilén	µg/l				
acenaftén	µg/l				
fluorén	µg/l				
fenantrén	µg/l				
antracén	µg/l				
fluorantén	µg/l				
pirén	µg/l				
benzantracén	µg/l				
krizén	µg/l				
benz(b)fluorantén	µg/l				
benz(k)fluorantén	µg/l				
benz(a)pirén	µg/l				
benz(e)pirén	µg/l				
dibenzantracén	µg/l				
indeno(1,2,3-cd)-pirén	µg/l				
benz(ghi)perilén	µg/l				
összes PAH naftalinok nélkül	µg/l				
benzol	µg/l				<0,2
toluol	µg/l				<1
etil-benzol	µg/l				<1
xilolok	µg/l				<2
egyéb alkilbenzol összesen	µg/l				<15
illékony szénhidrogének (VPH)	µg/l				<25
extrahálható szénhidrogének (EPH)	µg/l				<10
összes alifás szénhidrogén C5-C40 (TPH)	µg/l				<20

izotóp (vízkor meghatározás), ellenőrző és kiegészítő radiológiai vizsgálatok

trícium, Bq/l-ben kifejezve	Bq/l				
trícium, TU-ban kifejezve	TU				
radon	Bq/l				
összes indikatív dózis	mSv/év				
összes alfa aktivitás	Bq/l				
összes béta aktivitás	Bq/l				

TERMELŐ ÉS MEGFIGYELŐ FÚRT KUTAK ADATSZOLGÁLTATÁSI LAPJA

1. Az adatközlő szerv:

BAKONYKARSZT_04

Tárgyév:

2022

Kút helye - megye:

Veszprém megye

Település:

Veszprém

Kút helyi elnevezése:

Aranyosvölgy K-4 észlelőkút (Algida)

Építés éve:

1998

Kút kataszteri száma:

-

Mélysége:

41,0 m

2. Azonosító kód (VOR):

ACF898

VIFIR - kód:

e181310004

VIZIG kód:

4

Vízmű sorszáma:

8

Kút sorszáma:

47

Az objektum jellege: (Tegyen x -et a megfelelő sorba!)



Termelőkút

Megfigyelőkút

Forrás vagy galéria

3. Üzemeltetési és megfigyelési adatok

3.1 Termelőkút adatszolgáltatása:

Dátum		Napi mérési adatok					Havi összesített adatok	
		Üzemi vízszint	Vízhozam	Víz hőfok	Nyugalmi vízszint	Állásidő	Összes üzemóra	Kitermelt víz
hónap	nap	m	l/min	°C	m	óra	óra	m ³
I.		-	-	-	-	-	0	0
II.		-	-	-	-	-	0	0
III.		-	-	-	-	-	0	0
IV.		-	-	-	-	-	0	0
V.		-	-	-	-	-	0	0
VI.	2	-	-	-	-16,40	24	0	0
VII.		-	-	-	-	-	0	0
VIII.		-	-	-	-	-	0	0
IX.	8	-	-	-	-16,50	24	0	0
X.		-	-	-	-	-	0	0
XI.		-	-	-	-	-	0	0
XII.		-	-	-	-	-	0	0
Év összesen							0	0

3.2 Megfigyelőkút adatszolgáltatása

		Maximális vízszint	Havi átlagos vízszint	Minimális vízszint	
		napja (m)	(m)	(m)	
I.					
II.					
III.					
IV.					
V.					
VI.					
VII.					
VIII.					
IX.					
X.					
XI.					
XII.					

3.3 Forrás vagy galéria adatszolgáltatása

Dátum		Elfolyó
hónap	nap	(l/min)
I.		
II.		
III.		
IV.		
V.		
VI.		
VII.		
VIII.		
IX.		
X.		
XI.		
XII.		

4. Üzemeltetés módja:

5. Vízszintmérések:

csőperemtől -tól, magasság tereptől: m 241,02 mBf

6. Mérőeszközök:

7. Egyéb mérések és munkálatok

Dátum (év, hó, nap)	Munka megnevezése	Kivitelező

1. Az adatközlő szerv:	BAKONYKARSZT_04	Tárgyév:	2022
Kút helye - megye:	Veszprém megye	Település:	Veszprém
Kút helyi elnevezése:	Aranyosvölgy K-4 észlelőkút (Algida)	Építés éve:	1998
Kút kataszteri száma:	-	Mélysége:	41,0 m

2. Azonosító kód (VOR):	ACF898	VIFIR - kód:	e181310004
VIZIG kód:	4		
Vízmű sorszáma:	8	Kút sorszáma:	47

8. Vízkémiai elemzések (a 16/2016. (V. 12.) BM rendelet; az Országos Tisztifőorvos közleménye alapján és egyéb javasolt összetevőkre)

Mintavételi adatok

Mintavétel dátuma	év, hó, nap	2022.06.02	2022.09.08		
Mintavétel akkreditált-e? (igen-nem)		igen	igen		
Vízhozam a mintavételkor	l/perc				
Előzetes szivattyúzás során kitermelt víz*	l				
Kifolyóvíz hőmérséklet a mintavételkor	°C	13,8	14,1		
Helyszíni elektromos vezetőképesség*	µS/cm				
helyszíni pH*					
helyszíni oldott oxigén	mg/l				
Elemző laboratórium akkreditálási száma		NAH-1-1104	NAH-1-1104		
Minta laboratóriumi iktatószáma		04851/2022	08437/2022		

Bakteriológiai vizsgálatok

Escherichia coli	szám/100ml				
telepszám 22 °C-n	szám/ml				
coliform bakt.	szám/100ml				

Ellenőrző és rendszeres alap kémiai vizsgálatok

fajlagos elektromos vezetőképesség	µS/cm	863	891		
összes oldott anyag	mg/l				
pH		7,45	7,55		
nátrium	mg/l	39			
kálium	mg/l	2,4			
kalcium	mg/l	103	98		
magnézium	mg/l	43,4	43,4		
vas	mg/l	<0,03	0,03		
mangán	mg/l	<0,02	<0,02		
ammónium	mg/l	<0,02	<0,02		
klorid	mg/l	88	92		
szulfid	mg/l				
szulfát	mg/l	22			
hidrogénkarbonát	mg/l	447			
karbonát	mg/l	<6			
jodid	mg/l				
bromid	mg/l				
nitrát (NO ₃)	mg/l	23	20		
meta-bórsav (HBO ₂ -ben kifejezve)	HBO ₂ mg/l				
meta-bórsav (B-ben kifejezve)	B mg/l				
meta-kovász	SiO ₂ mg/l				
nitrit (NO ₂)	mg/l	<0,01	<0,01		
összes keménység	CaO/mg/l	244	237		
lúgosság (m)	mmol/l	7,3	7,3		
lúgosság (p)	mmol/l				
kémiai oxigénigény (KOI-ps) permanganátos savas	mg/l	0,58	0,6		
kémiai oxigénigény (KOI-k) dikromátos	mg/l				
szabad szénssav (CO ₂)	mg/l				
összes cianid	µg/l				
arzén (As)	µg/l				
metán	NI/m ³				

6. sz. függelék

**Víziközművek telepítési helyszínrajza
(átvéve Petrovai Péter tervező Telepítési Tanulmánytervéből)**

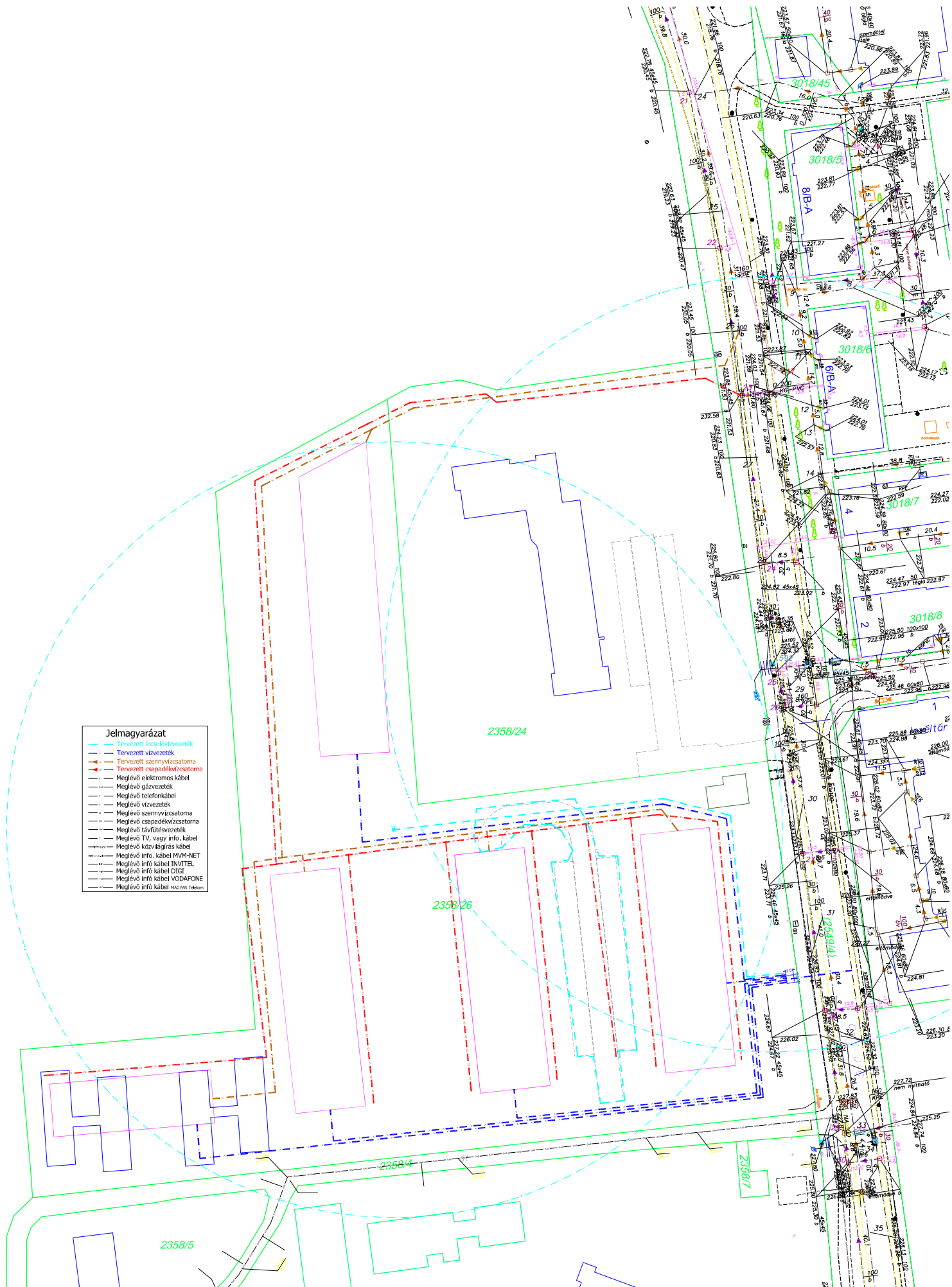
**Veszprém, Jutasi út
Hrsz 2358/26, 2358/24 területek
fejlesztésével kapcsolatos**

Telepítési Tanulmányterv

Engedélyes: **JUTAS INVEST Kft.
8200 Veszprém, Tüzér u. 71./1.**

Tervező: **Petrovai Péter (Vz-tel/19-0179/2025)
8200 Veszprém, Füredi u. 43.**

Veszprém, 2023. május



Jelmagyarázat	
---	Tervezett locsolóvezeték
---	Tervezett vízvezeték
---	Tervezett szennyvízcsatorna
---	Tervezett csapadékvízcsatorna
---	Meglévő elektromos kábel
---	Meglévő gázvezeték
---	Meglévő telefonkábel
---	Meglévő vízvezeték
---	Meglévő szennyvízcsatorna
---	Meglévő csapadékvízcsatorna
---	Meglévő távfűtésvezeték
---	Meglévő TV, vagy info. kábel
---	Meglévő közvilágítás kábel
---	Meglévő info. kábel MVH-NET
---	Meglévő info kábel INVITEL
---	Meglévő info kábel DIGI
---	Meglévő info kábel VODAFONE
---	Meglévő info kábel HUNGARIA TELEKOM