

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Gerenda utca 9. 1945/34 hrsz-ú
ingatlanra vonatkozóan

Telepítési tanulmányterv

2025. augusztus 6.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Gerenda utca 9. 1945/34 hrsz-ú
ingatlanra vonatkozóan

Telepítési tanulmányterv

VÁROSRENDEZÉS

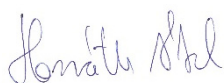
KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451



Korodi Zsolt

településtervező

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

Tartalom

1.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA.....	3
2.	ELŐZMÉNYEK.....	4
3.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS).....	6
	Városrendezés.....	6
	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	6
	Településszerkezeti Terv (TSZT)	6
	Településképi rendelet.....	10
	Az épített környezet vizsgálata	11
	Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata	11
	A telekstruktúra vizsgálata	12
	Épületállomány vizsgálata	14
	Fotó dokumentáció	15
	Az épített környezet értékei.....	16
	Közlekedés vizsgálata	17
	Környezetállapot vizsgálata	17
	Közművek vizsgálata	17
4.	Javaslatok és hatások.....	18
	Beépítési terv	18
	Javasolt módosítások koncepciója	19
	Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata	19
	Településképi rendelet módosítási javaslata	19
	Szabályozási koncepció Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási tervlap módosítási javaslata	20
5.	Műszaki (vonalas) infrastruktúrákra gyakorolt hatás.....	21
	Közlekedésfejlesztési javaslat	21
	Hálózati kapcsolatok	21
	A tervezett fejlesztések forgalma.....	21
	Belső úthálózat.....	21
	Közösségi közlekedés	21
	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	21
	Parkolás	21
	Közmű és elektornikus hírközlés fejlesztési javaslata	21
	Zölfelületrendezési, táj- és természetvédelmi javaslat.....	22
	Környezetvédelmi javaslat	22
	A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása	23

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA

A Gerenda utca 9. 1945/34 hrsz-ú ingatlan Veszprém nyugati részén a Gerenda utca – Oszlop utca – Palló utca – Pillér utca által határolt tömbben helyezkedik el, ipari gazdasági terület (Gip-9) építési övezetben. A módosítás kérelmezője az InnoUnits Kft., a telekre készülő beruházás generáltervezője a Veszprémterv stúdió, a tervezett beruházás pedig egy gyártóüzem elhelyezése hozzá tartozó raktárral.

A hatályos helyi építési szabályzat paraméterei nem teszik lehetővé a tervezett fejlesztés megvalósítását, ezért annak módosítása szükséges. A módosítással a telkek beépíthetősége kis mértékben növekszik, így megvalósíthatóvá válik a tervezett gyártóüzem megépítése.



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

„19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

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

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

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

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

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

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

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

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

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

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

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

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

2. ELŐZMÉNYEK

A Gerenda utca 9. szám alatti, 1945/34 hrsz-ú ingatlan Veszprém nyugati részén a Gerenda utca – Oszlop utca – Palló utca – Pillér utca által határolt tömbben helyezkedik el, ipari gazdasági terület (Gip-9) építési övezetben.

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, azon egy a szomszédos ingatlanon álló épülettel zárt sorúan csatlakozó ipari csarnok épület helyezkedett el.

A hatályos helyi építési szabályzat paraméterei szabadonálló épületelhelyezést írnak elő.

A módosítás kérelmezője az InnoUnits Kft. beruházásában egy gyártóüzem és hozzá tartozó raktárépület kialakítása tervezett az ingatlanon. A telekre készülő beruházás generáltervezője a Veszprémterv Stúdió (Boros Zsombor okl. építészmérnök É-19-0332 és Varga Balázs okl. építészmérnök É-19-0383 építész felelős tervező) elkészítette a beruházói program alapján az építészeti koncepciót, amely jelen Telepítési Tanulmánytervben felhasználásra kerül, mint beépítési javaslat, és a HÉSZ módosítás alapjául szolgál.

Az elkészült építészeti koncepció alapján bizonyosságot nyert, hogy a hatályos helyi építési szabályzat egyéb beépítési paraméterei sem teszik lehetővé a tervezett fejlesztés megvalósítását, ezért annak módosítása szükséges. **A beruházás megvalósításához a HÉSZ által szabályozott beépíthetőség mértékének 5%-os emelésére és a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértékének 5%-os csökkentésére van szükség, így megvalósíthatóvá válik a tervezett gyártóüzem megépítése.**

A HÉSZ módosításával kapcsolatban Beruházó megkereste az Önkormányzatot. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 163/2025.(IV.24.) határozatában döntött a Veszprém, Gerenda utca 9. 1945/34 hrsz.-ú ingatlan érintő településrendezési terv módosításáról. Döntésében támogatta a HÉSZ módosításra irányuló kérelmet, és a tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan Telepítési Tanulmány elkészíttetését tartotta szükségesnek a HÉSZ módosításának megalapozásához.

A javasolt módosítás a területfelhasználás módosításával nem jár, tehát új beépítésre szánt területfelhasználás nem kerül kijelölésre a módosítás által, ezért a közgyűlési döntésben is megállapításra került, hogy biológiai aktivitás érték változás nem keletkezik.

A közgyűlési döntésben arról is döntés született, hogy a HÉSZ módosítás eljárásában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Gerenda utca 9. 1945/34 hrsz.-ú ingatlan településrendezési terv módosításának esetében nem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor az érintett szakhatóságok előzetes véleményének kikéréséről döntött a módosítás megkezdése előtt.

Az eljárás során a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya, és a Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I., továbbá a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya, az Állami Főépítészeti Irodája, az Erdészeti Osztálya, a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztálya, a Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya és a Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály nem tartotta szükségesnek környezeti értékelés elkészítését.

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

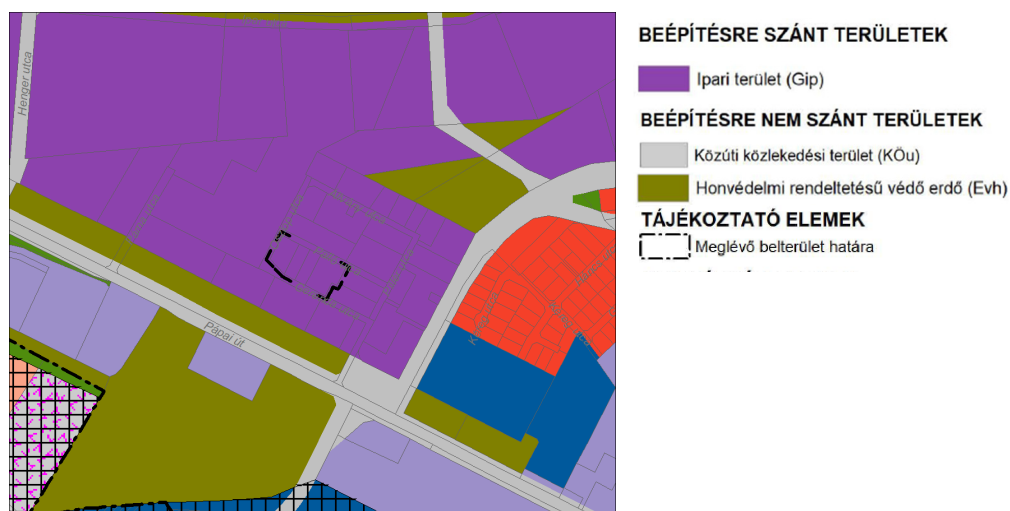
Városrendezés

Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

Településszerkezeti Terv (TSZT)

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

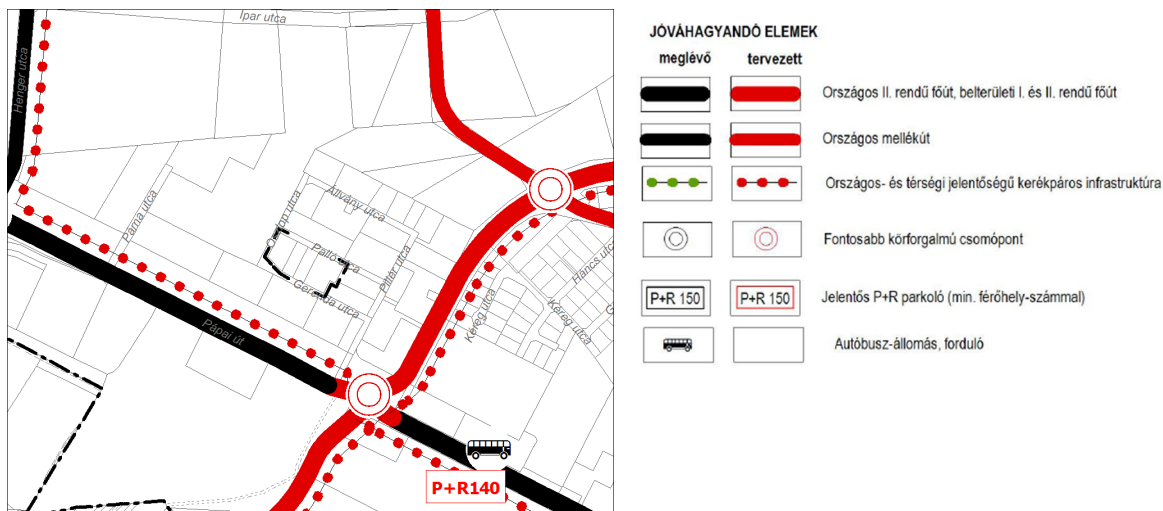
A Szerkezeti tervlapon a vizsgált terület a beépítésre szánt gazdasági területek közül az ipari terület (Gip), területfelhasználásba tartozik. Tágabb környezetének jelentős része is ebbe a kategóriába esik, beépítésre nem szánt területek a gazdasági területektől délre és északra honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh), a Pápai út és 1944 hrsz-ú út pedig közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásba tartozik.



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

A szerkezeti terv közlekedési elemei közül közvetlenül a vizsgált területet egyik sem érinti. Környezetében viszont számos meglévő és tervezett nyomvonal is halad.

A Pápai út meglévő országos II. rendű főút, amivel párhuzamos nyomvonalon tervezett országos- és térségi kerékpáros infrastruktúra elemet, nyugati irányba pedig egy tervezett országos II. rendű főutat jelöl a tervlap. További közlekedési infrastruktúra elemek a tervlapon a meglévő és tervezett országos mellékutak, amelyek közül a Pápai út és Kistó út közötti tervezett szakasz (1944 hrsz.) és a hozzá kapcsolódó fontosabb körforgalmi csomópont már megvalósult. A Pápai úton keleti irányba haladva meglévő autóbusz-állomás, forduló és hozzá kapcsolódó tervezett jelentős P+R parkolót jelöl a tervlap.



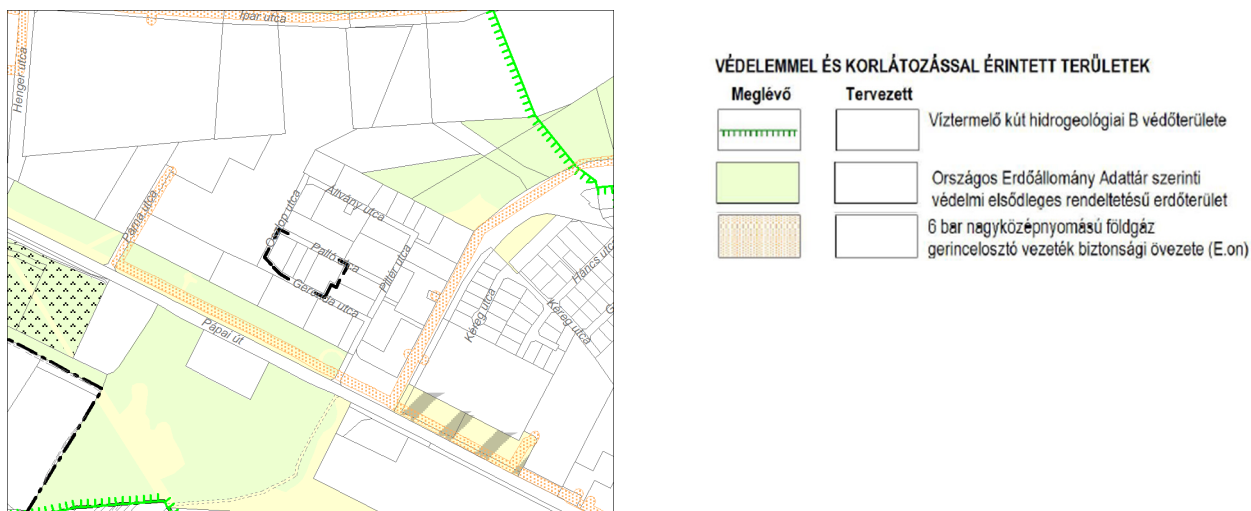
A szerkezeti terv 2.3. Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a vizsgált területet egyik elem sem érinti.

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

A szerkezeti terv Védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a vizsgált terület „B” hidrogeológiai védőövezeten belül fekszik.

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

Tágabb környezetében a Pápai út menti és az északi erdő terület az Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület.

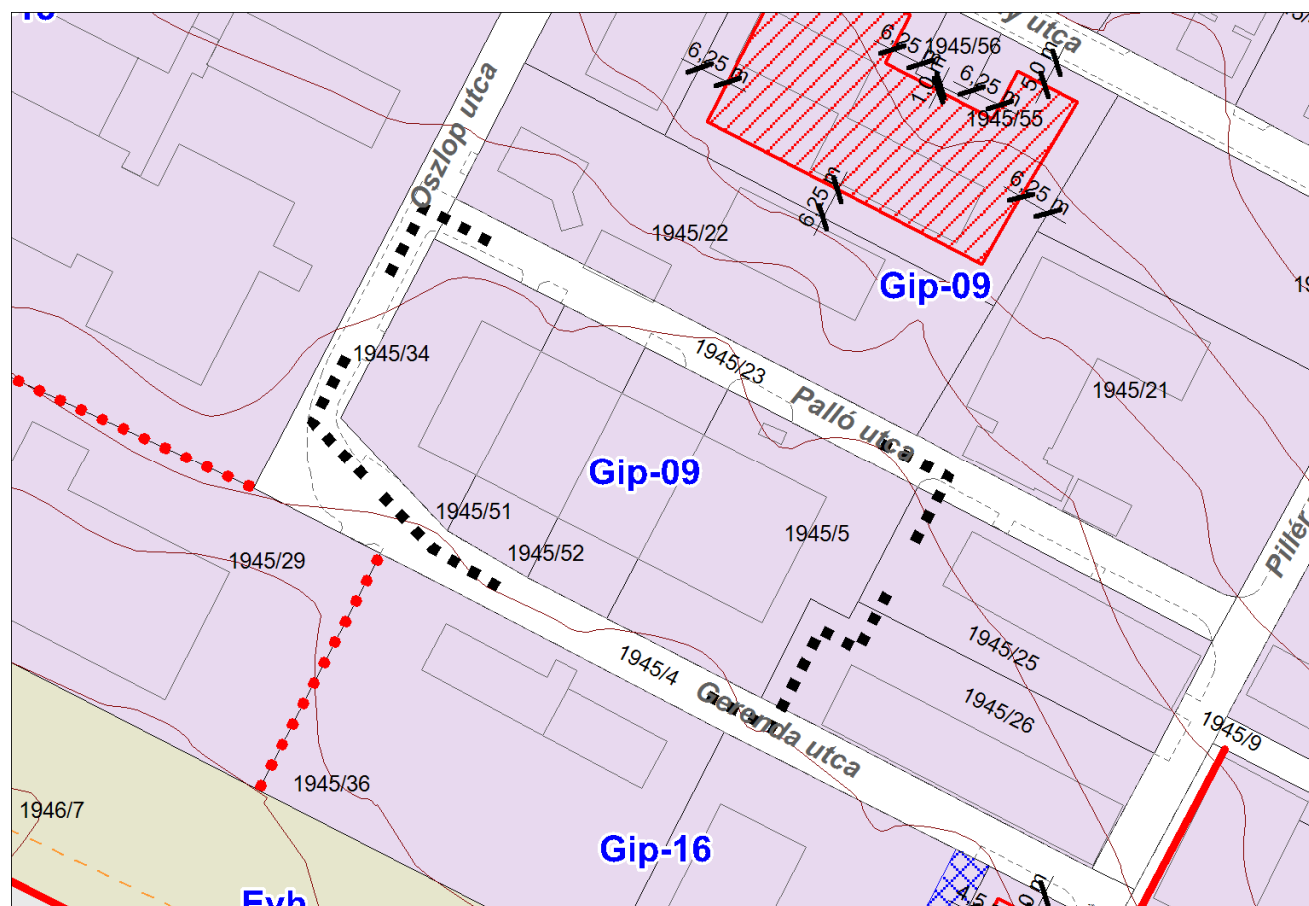


Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban. A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen.

Hatályos Szabályozási terv

A hatályos szabályozás a vizsgált területet a területfelhasználásnak megfelelően ipari terület Gip-09 építési övezetbe sorolja, hasonlóan a környező telkek nagyrésztéhez, a Gerenda utca déli oldalán található telkek Gip-16, az oszlop utca nyugati oldalán található telkek pedig Gip-13 építési övezetbe, a környező közterületek Köu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe övezetbe tartoznak.



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

- Ipari terület (Gip)

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

- Veszprém közigazgatási határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Utcanév
- Szintvonal

Egyéb tájékoztató elemek

- Meglévő belterület határa
- Tervezett belterület határa

Részlet a szabályozási tervből

A **Gip-09 építési övezetre** a HÉSZ ipari területekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre. Szabályozási hatértékek: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 5000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%; az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; telek méret 45 m szélesség, 50 m mélység.

A tágabb környezetben található **Gip-13** a HÉSZ ipari területekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre. Szabályozási hatértékek: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 8000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%; az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; telek méret 35 m szélesség, 45 m mélység.

A **Gip-16** a HÉSZ ipari területekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, valamint további egyedi előírások vonatkoznak az övezetre. Szabályozási hatértékek: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 1000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%.

„34. Ipari területekre vonatkozó általános előírások

34.§ (1) Az ipari terület az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgáló egyéb ipari gazdasági terület.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékei

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb	
						szélességes (m)	mélysége (m)
Gip-09	SZ	5000	35	12,5	30	45	50
Gip-13	SZ	8000	50	12,5	30	35	45
Gip-16	SZ	1000	40	12,5	30	-	-

(3) Amennyiben egyedi előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető:

a) ipari, kereskedelmi és nem zavaró hatású gazdasági,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,

c) oktatási, egészségügyi és szociális,

d) üzemanyagtöltő

Településképi rendelet

A vizsgált terület és tágabb vizsgált környezete Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről szóló rendelete (továbbiakban: Tkr.) alapján a településképi szempontból meghatározó területek közül a gazdasági, szolgáltató területtel érintett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és
- b) legalább 35 db lombhullató vagy örökzöld cserje és
- c) a további nem burkolt felületet gyeppel vagy talajtakaró növényzet fedjen.







Részlet a Tkr. 3. mellékletéből



vizsgált terület

Településképi szempontból meghatározó területek

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

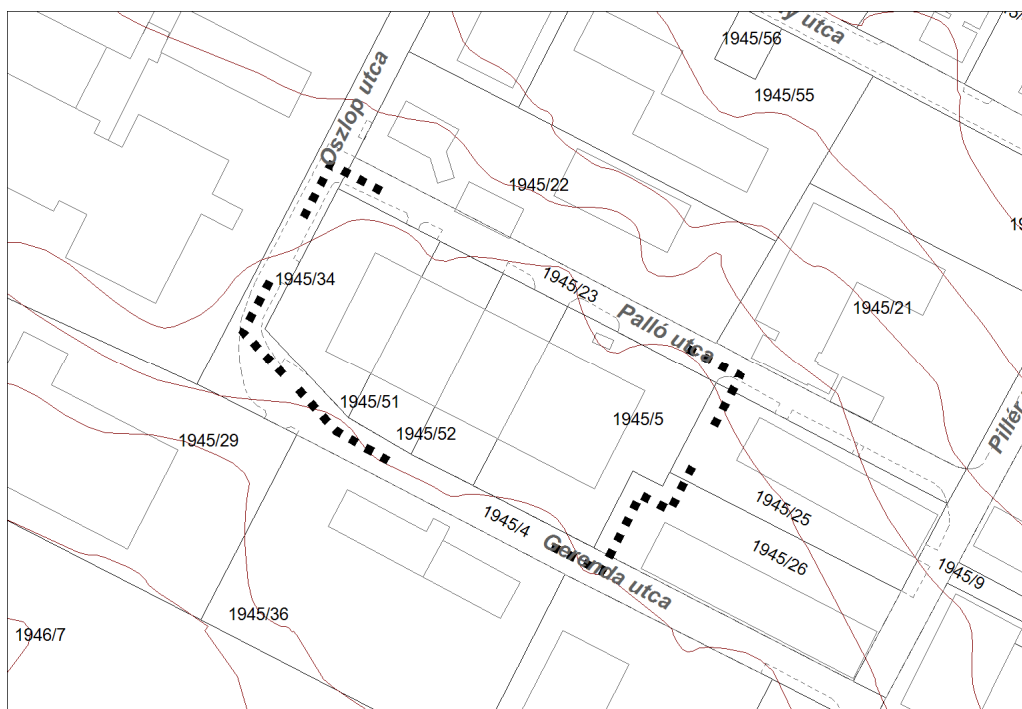
Az épített környezet vizsgálata

Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

A vizsgált terület és környezete belterületi ingatlanokból áll. A telkek jellemzően beépítettek, amelyeken túlnyomórészt üzemi épületek találhatók, **fontos kiemelni, hogy a 1945/34 hrsz-ú ingatlanon idő közben elbontásra került az épület, a földhivatali alaptérképen és a légifotón még szerepel az üzemi épület.** A terület megközelítése a Pápai úti körforgalmi csomópontból lehetséges.

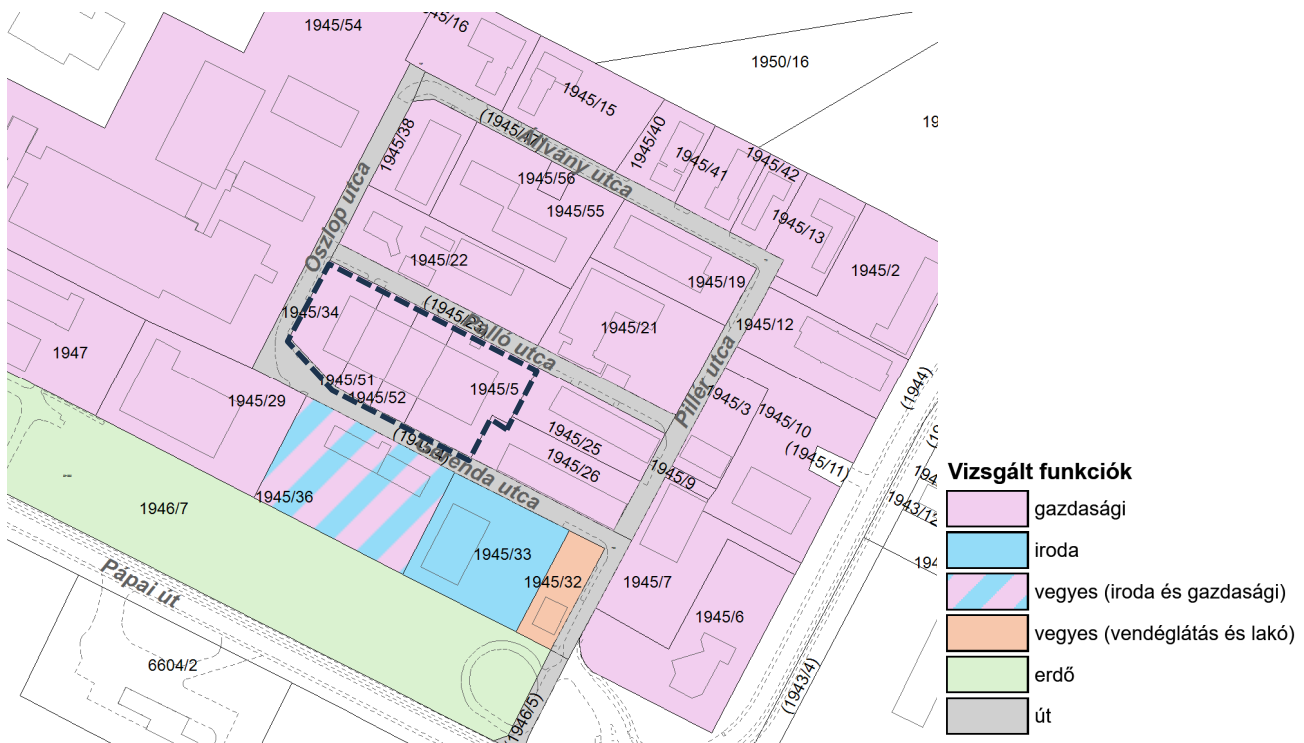
Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, valamint területfelhasználások

A vizsgált telkek a tömb többi részéhez hasonlóan beépítésre szánt területbe tartozik, a hatályos településrendezési eszközökben ipari terület, a valós területhasználat ezzel megegyezően: telephely. A tágabb környezet telkei ipari park jelleggel működnek, kialakult, gazdasági funkciójú telkek, amelyeken változatos gazdasági, kereskedelmi, termelési tevékenység folyik. A belső úthálózat kialakítása biztosítja a terület körbejárhatóságát, a telkek közötti megközelítését.



Funkció vizsgálat

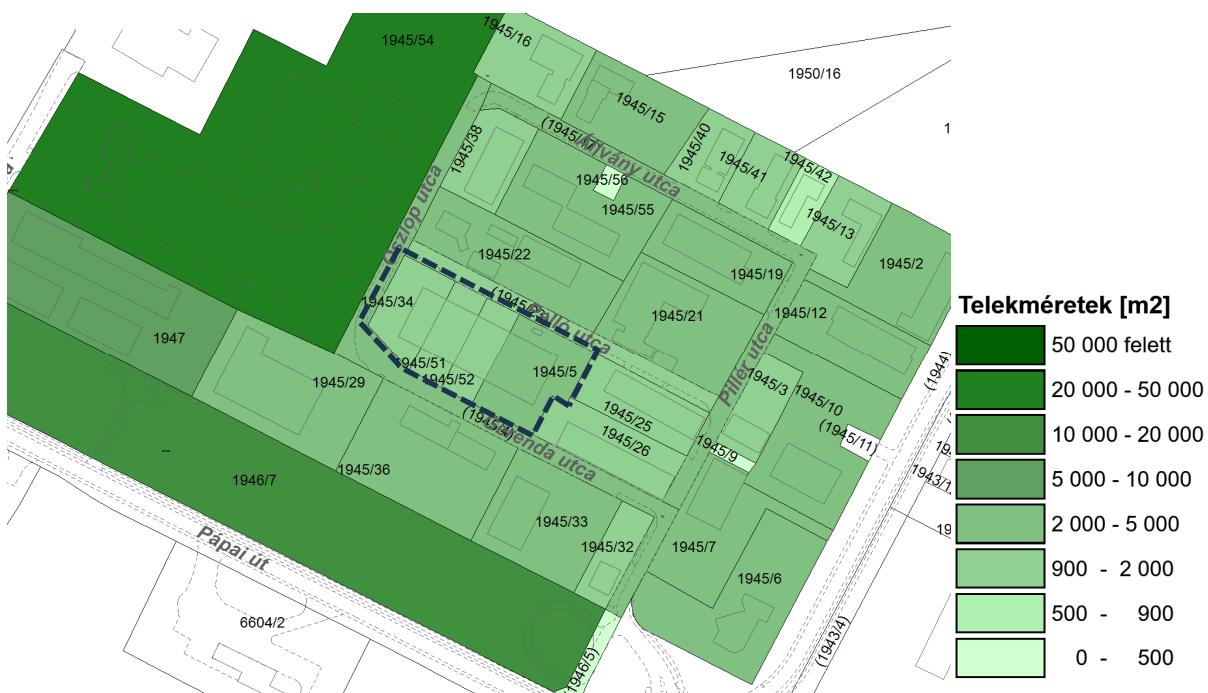
A vizsgált telken korábban egy üzemi épület állt, valamint kisebb konténer épületek. A tágabb környezet telkei ipari park jelleggel működnek, kialakult, gazdasági funkciójú telkek, amelyeken változatos gazdasági, kereskedelmi, termelési tevékenység folyik. A belső úthálózat kialakítása biztosítja a terület körbejárhatóságát, a telkek közterületi megközelítését.



Funkció vizsgálat

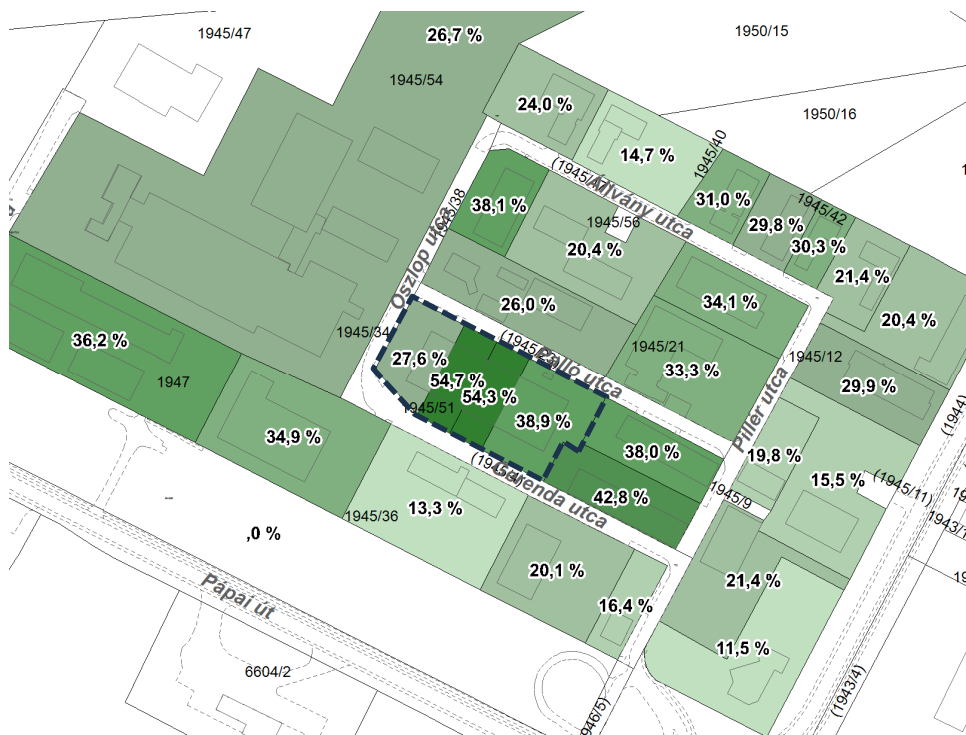
A telekstruktúra vizsgálata

A 1945/34 hrsz-ú telek 1323 m² nagyságú, a vizsgált területen a telkek többsége 2000-5000 m² közötti, de számos 900-2000 m² közötti telek is található.



A földhivatali alaptérkép szerint a vizsgált ingatlan és a szomszédos 1945/51, 1945/52 és 1945/5 hrsz telkek **zárt sorú beépítéssel** rendelkeznek, a tágabb vizsgált környezetében viszont a szabadonálló beépítés jellemző, a hivatalosan feltüntetett épületállományhoz képest számos telek rendelkezik kisebb melléképületekkel. A vizsgált terület nem rendelkezik kiemelkedő építészeti értékkel. A terület **karakterét** a gazdasági területekre jellemző

A **beépítés mértéke** a gazdasági területeken nagy szórást mutat, a földhivatali alaptérképen feltüntetett épületállomány alapján, a két szélső értéket nézve a legkisebb 11,5% a legnagyobb pedig 54,7%, a **jellemző beépítettség** pedig 20-35% közötti, a 1945/34 teleknél 27,6% volt a bontást megelőzően, jelenleg 0%.



Gip-09

MEGLÉVŐ ÜZEM
tűzvédelmi kockázati osztály: AK
épület magasság: 5,40 m
33.00⁵
506.15 m²
1945/51
Telephely
beépítettség: 57%

MEGLÉVŐ ÜZEM
tűzvédelmi kockázati osztály: AK
épület magasság: 5,40 m
504.50 m²
1945/52
Telephely
beépítettség: 56%

MEGLÉVŐ ÜZEM
tűzvédelmi kockázati osztály: AK
épület magasság: 5,40 m
768.27 m²
1945/5
Telephely
beépítettség: 49%

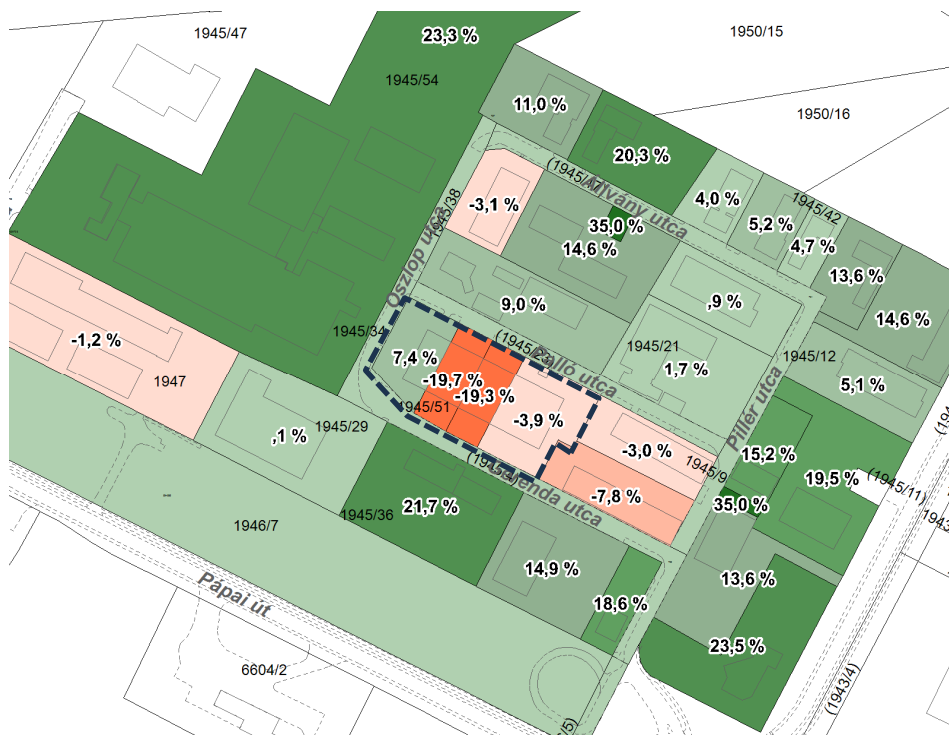
1945/25
beépítettség: 38%

1945/26
beépítettség: 49%

Gerenda utca
(1945/4)

1945/3

13



Épületállomány vizsgálata

A vizsgált **telken található épületállomány elbontásra került**. A környező telkek jellemzően beépített telkek. A környezetben az épületállomány elsősorban csarnok jellegű épületekből, hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló és iroda épületekből áll. Elmondható, hogy a teljes vizsgált területen a gazdasági, ipari funkció dominál. Az eltérő tevékenységet folytató gazdasági társaságok tevékenységüknek megfelelő kubatúrájú csarnokokkal rendelkeznek, jellemzően termelés, raktározás, tárolás és garázsfunctiót töltenek be, amelyekhez irodai, üzemeltetési funkciójú kiszolgáló és egyéb épületszárnyak, melléképületek tartoznak.

A **csarnoképületek** jellemzően **földszintesek**, nagyobb belső terekkel rendelkeznek, ezekhez csatlakoznak **több szintes gazdasági épületek**, amelyek magasságát és belső terük elrendezését a tevékenység és hozzá kapcsolódó technológia határozza meg. A csatlakozó **irodaszárnyak több szintesek**. Az építmények **lapostetős vagy kishajlásszögű nyeregtetős** kialakításúak. A gazdasági területen számos épület felújítása és korszerűsítése megtörtént, de található számos korszerűsítésre váró épület.



Az épületállomány ábra- a vizsgált telken még található épület

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



1945/34 hrsz-ú ingatlan



Gerenda utca



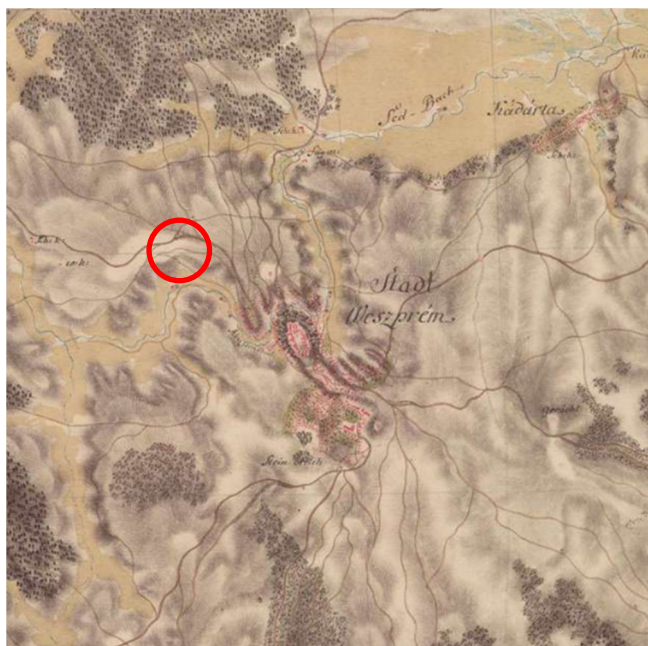
Palló utca

Az épített környezet értékei

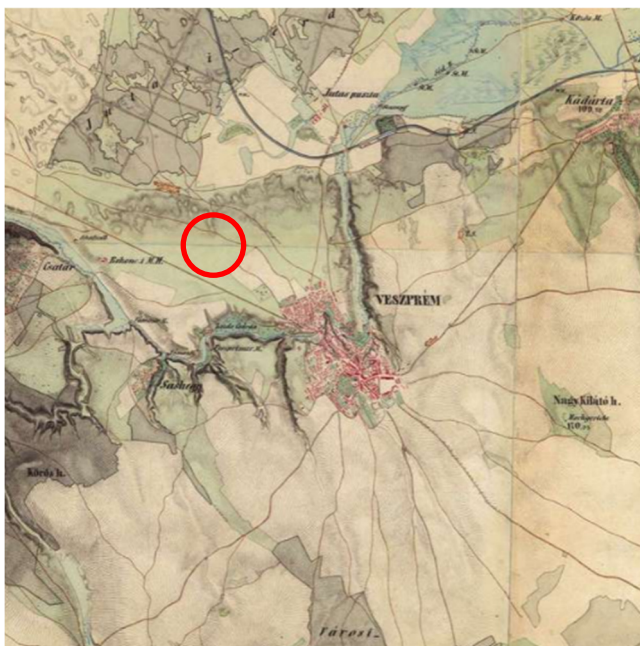
A vizsgált ingatlanon és tágabb vizsgált környezetében sem találhatók kiemelkedő építészeti értékek. Nem érinti védett régészeti, régészeti érdekű terület, világörökségi és világörökségi várományos terület, műemlék, vagy műemlékegyüttes, műemléki terület, sem történeti kert, temető, temetkezési emlékhely, nemzeti emlékhely, vagy helyi védelem.

Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A vizsgált terület a történeti településmagtól távol helyezkedik el, a 20. század második feléig nem épült be.



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)

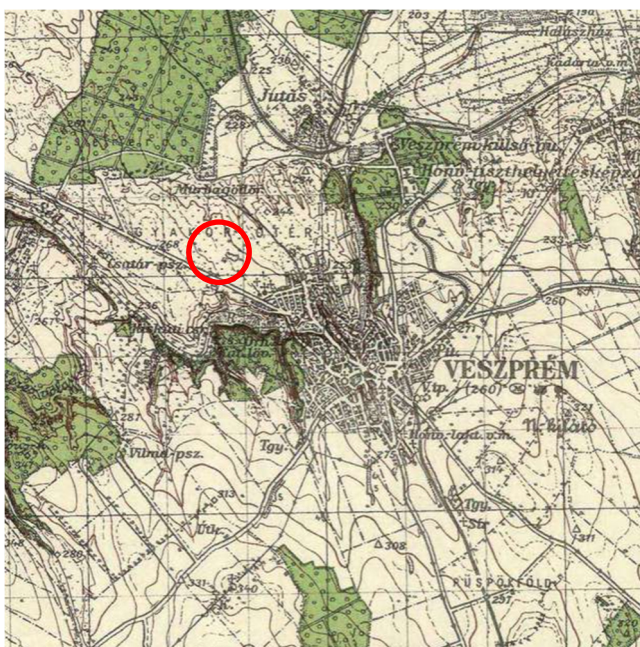


Második katonai felmérés (1819–1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)

forrás: <https://maps.arcanum.com/>



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

Közlekedés vizsgálata

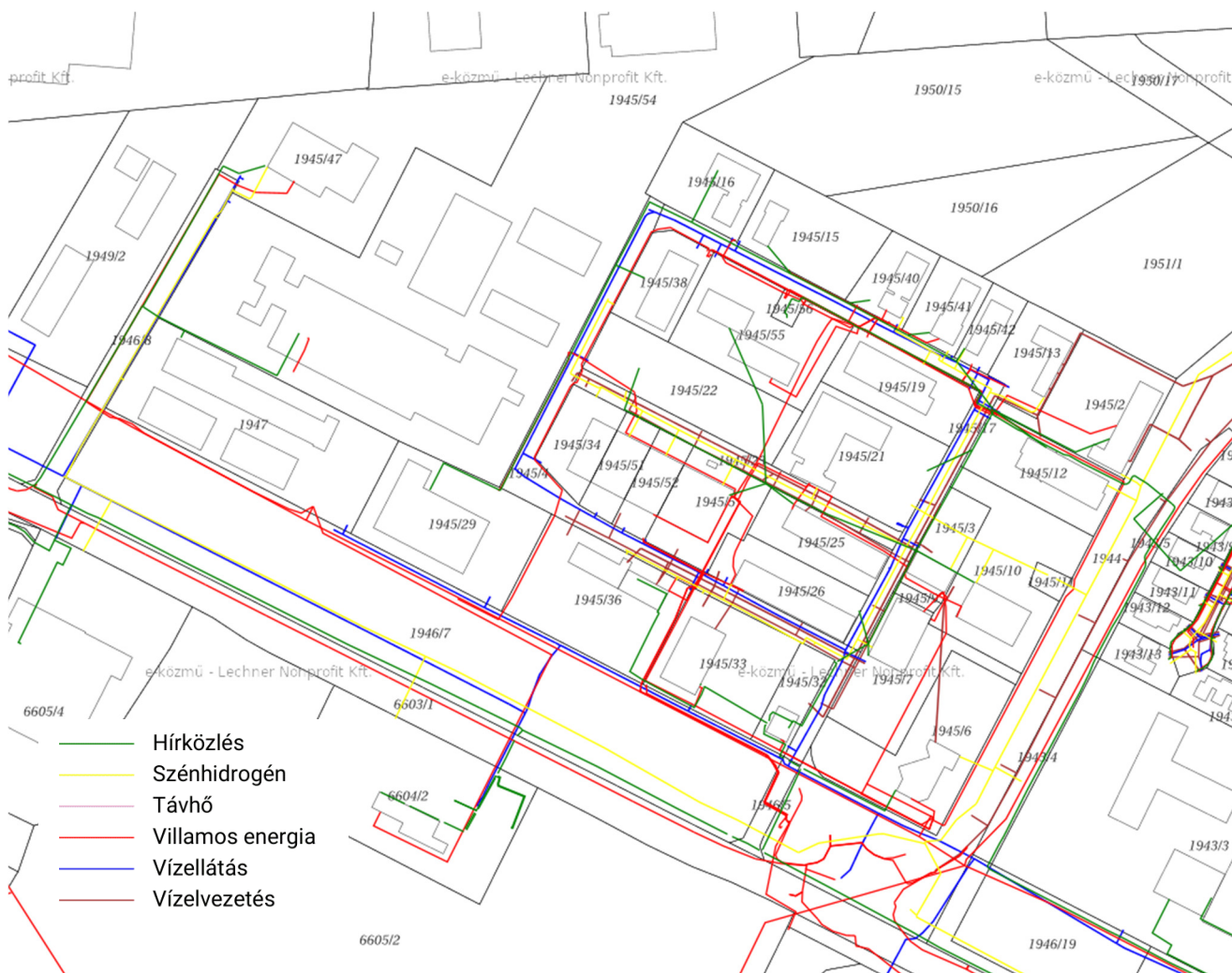
A vizsgált telket magába foglaló gazdasági terület a Pápai út irányából egy körforgalmi csomópontból érhető el. A belső úthálózat kialakítása biztosítja a terület körbejárhatóságát, a telkek közötti megközelítést

Környezetállapot vizsgálata

A vizsgált ingatlanok és közvetlen környezetük gazdasági terület, ahol jellemzően kevés a zöldfelület, amelyeken kevés a fás szárú növényzet. A tágabb környezetet vizsgálva jelentősebb zöldfelület a Pápai út menti erdősáv.

Közművek vizsgálata

A vizsgált terület az E-KÖZMŰ alapján közművekkel ellátott, rendelkezésre áll a vízellátás és -elvezetés, villamos energia, hírközlés és szénhidrogén hálózat.



Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>

4. Javaslatok és hatások

A módosítás kérelmezője az InnoUnits Kft. beruházásában egy gyártóüzem és hozzá tartozó raktár épület kialakítását tervezi az ingatlanon. A telekre készülő beruházás generáltervezője a Veszprémterv Stúdió (Boros Zsombor okl. építészmérnök É-19-0332 és Varga Balázs okl. építészmérnök É-19-0383 építész felelős tervező) elkészítette a beruházói program alapján az építészeti koncepciót, amely jelen Telepítési Tanulmánytervben felhasználásra kerül, mint beépítési javaslat, és a HÉSZ módosítás alapjául szolgál.

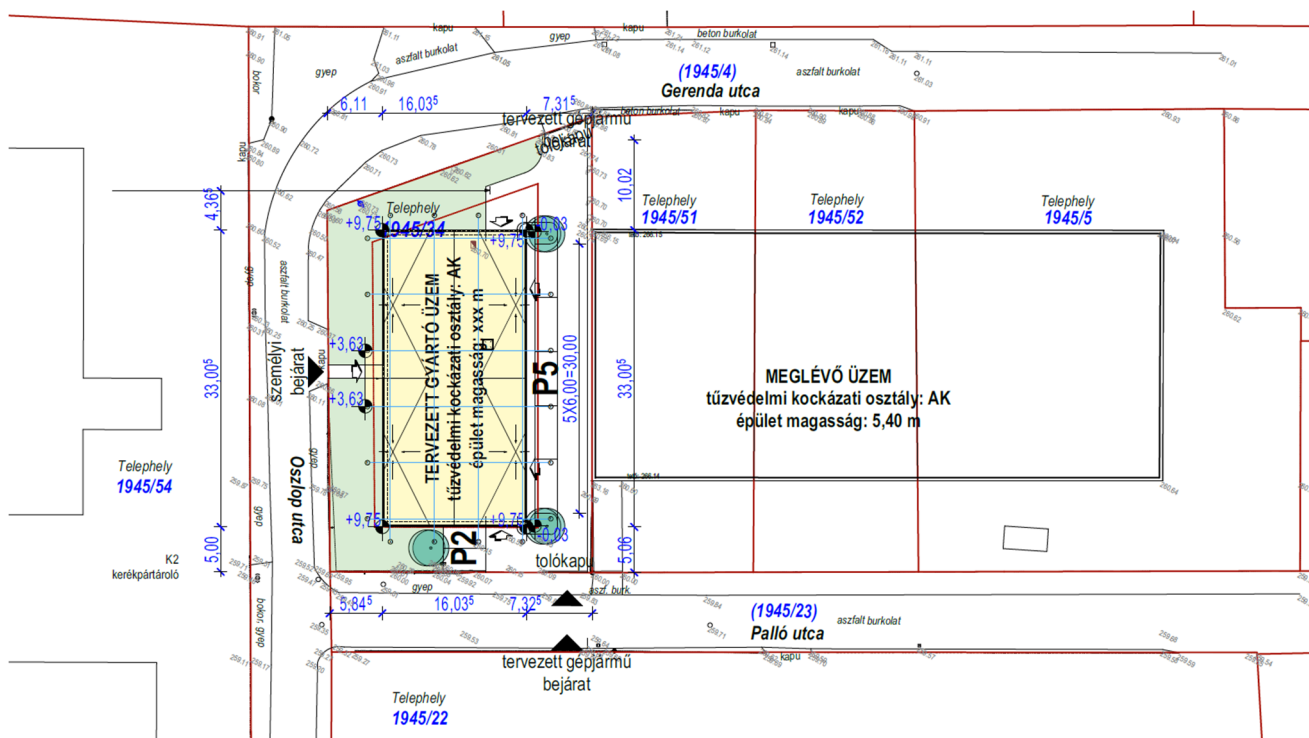
Az elkészült építészeti koncepció alapján bizonyosságot nyert, hogy a hatályos helyi építési szabályzat egyéb beépítési paraméterei sem teszik lehetővé a tervezett fejlesztés megvalósítását, ezért annak módosítása szükséges. A módosítással a telkek beépíthetősége kis mértékben növekszik, így megvalósíthatóvá válik a tervezett gyártóüzem megépítése.

Beépítési terv

A módosítás célja az ingatlanon egy a beruházói igények szerint tervezett, modern gyártóüzem és raktárépület elhelyezése.

A generál építész tervezők elkészítették a beépítés javaslatát és az építészeti terveket részben a hatályos HÉSZ előírásainak megfelelően, az alábbiak szerint:

Az ingatlan Gip-09 jelű, gazdasági, ipari építési övezetbe sorolt, amelyben a tervezett gyártóüzem és hozzá tartozó raktárépület elhelyezhetőségét az építési övezet előírásai lehetővé teszik.



Tervezett helyszínrajz részlete

A tervezett épületelhelyezéshez az építés helyét az építési övezetben meghatározott szabadonálló beépítési mód szerint a határoló közterületek felé 5,0 m-es előkerttel, és a szomszédos 1945/51 hrsz-ú ingatlan felé 6,25 m-es oldalkerttel javasolt kialakítani. Az építési helyen belül az épület elhelyezését az ingatlan geometriája is meghatározza, amely alapján az épület a Gerenda utca felől a szomszédos ingatlanok beépítéséhez igazodva, azokkal egyvonalban került kialakításra, a Palló utca felől az építési hely által meghatározott 5,0 m-es előkerthez igazodik.

Az ingatlan teher- és személygépjármű megközelítése a Gerenda és a Palló utca felől javasolt a 1945/51 hrsz-ú ingatlan felőli oldalkertben, ahol a szükséges személygépjármű parkolók is kialakíthatók a felszínen, fásított

parkolóban. Az épület fő személybejáratát az Oszlop utca felől javasolt kialakítani a zöldfelületként kialakított előkerteken keresztül.

A tervezett épület bruttó alapterülete 528,7 m², ami az 1323 m² területű ingatlan 39,95 %-os beépítettségét eredményezi.

A határoló közterületek felőli előkertekben kialakított zöldfelület területe 344,41 m², ami az 1323 m² területű ingatlanon 26,03 %-os zöldfelületi borítottságot eredményez.

A tervezett beépítés és zöldfelület alapján a burkolt felület nagysága az ingatlan 35%.

A tervezett csarnoképület magassága 9,75 m.

Fenti beépítési paraméterek közül a Gip-09 építési övezet legnagyobb megengedett beépíthetőség mértéke (35%) és a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (30%) előírásoknak nem felel meg a tervezett fejlesztés. **Az építészeti koncepció szerinti beruházás megvalósításához a HÉSZ által szabályozott beépíthetőség mértékének 5%-os emelésére és a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértékének 5%-os csökkentésére van szükség.**

Javasolt módosítások koncepciója

Veszprém Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) a legjelentősebb barnamezős területek közé, valamint a Barnamezős gazdaságfejlesztési beavatkozások területei közé sorolja az ingatlan környezetében lévő egykori összefüggő, mára több kisebb egységre szétdarabolt ipari területet. Az ITS továbbá a célok között megfogalmazza a belső tartalék területek, a belső fekvésű barnamezős területek fejlesztésének előnyben részesítését. A tervezett módosítással érintett ingatlanok egy részén jelenleg is több gazdasági társaság működik.

A módosítással érintett ingatlanon tervezett, a beépítési javaslat fejezetben részletezett ipari célú fejlesztési szándék megvalósítása csak részben teszi szükségessé a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

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

Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata

A módosítással érintett ingatlan és környezete jelenleg is ipari gazdasági terület területfelhasználásba sorolt, ami a tervezett fejlesztésnek megfelel, ezért a hatályos Veszprém MJV 213/2017.(IX.28.) határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve 2.1 Területfelhasználás tervlapjának a módosítása nem válik szükségessé.

A vizsgálatban feltártak alapján a szerkezeti terv 2.2 Közlekedés, 2.3. Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi elemek és a 2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapjain sem válik szükségessé módosítás.

Településképi rendelet módosítási javaslata

A módosítással érintett ingatlan és tágabb vizsgált környezete Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete alapján a településképi szempontból meghatározó területek közül a gazdasági, szolgáltató terület karakter területbe sorolt, ami a tervezett fejlesztésnek megfelel, ezért annak a módosítása nem válik szükségessé.

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

A beépítési javaslatban ismertetett fejlesztés érinti a HÉSZ 1. melléklete szerinti belterületi és a külterületi Szabályozási tervlapokat, valamint a 2. melléklet szerinti beépítési paraméter táblázatot is.

A beépítési javaslatban ismertetett fejlesztés nem teszi szükségessé a HÉSZ normaszövegének módosítását.

A beépítési javaslatban ismertetett fejlesztésben részletezettek szerint olyan ipari gazdasági terület építési övezet alkalmazása szükséges, amelyben a Gip-09 jelű építési övezet által a beépítés megengedett mértéke 35% helyett 40%-ra, a zöldfelület legkisebb mértéke 30% helyett 25%-ra változik. A javasolt módosítás az OTÉK előírásainak megfelel. Egyéb beépítési paraméter változtatására nincs szükség.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat előírásait megvizsgálva megállapítható, hogy az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit tartalmazó 1. melléklet, 8. Ipari terület (Gip) táblázatának 14. sora szerinti Gip-12 jelű építési övezet beépítési paraméterei a módosítási javaslat szerinti beépítési paraméterekkel rendelkeznek:

A HÉSZ 1. melléklete 8. táblázata szerinti Ipari terület (Gip) meglévő és javasolt beépítési paraméterei:

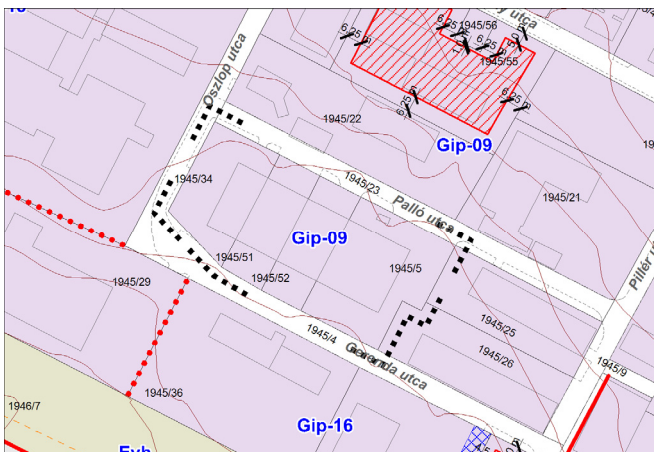
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Gip-09 - Meglévő	SZ	5000	35	12,5	30	45	50
Gip-12	SZ	10000	40	12,5	25	50	-

A fentiek alapján a 1945/34 hrsz-ú ingatlant a Gip-12 jelű építési övezetbe javasolt átsorolni.

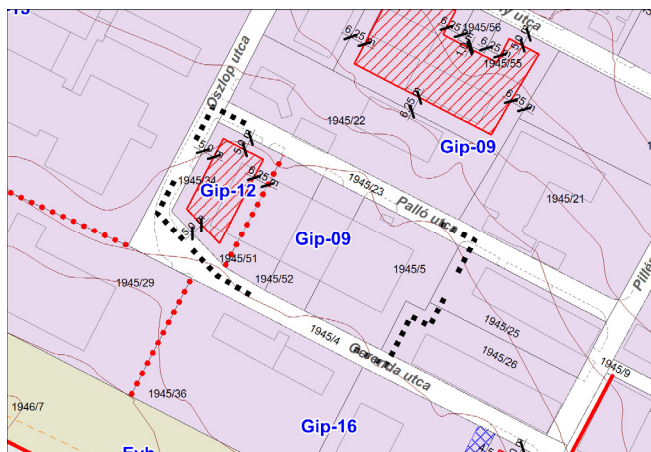
A tervezett módosítás által a 2. sz. melléklete szerinti Szabályozási tervlap módosítása válik szükségessé az alábbiak szerint a 1945/34 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában:

- az ingatlanon Gip-12 jelű építési övezet jel feltüntetése,
- övezethatár jelölése a 1945/51 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatáron, valamint
- építési hely jelölése a közterületek felőli 5,0 m-es előkerttel és a 1945/51 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatár felé 6,25 m-es oldalkerttel.

Jelenleg hatályos szabályozási terv részlete:



Javasolt szabályozási tervmódosítás:



5. Műszaki (vonalas) infrastruktúrákra gyakorolt hatás

Közlekedésfejlesztési javaslat

Hálózati kapcsolatok

A hatályos településrendezési eszközök szerint a városrész hálózati kapcsolata a Pápai út felől biztosított a jelenlegi ipari gazdasági területfelhasználásnak megfelelő terheléshez tervezett szabályozás nélkül.

A tervezett fejlesztések forgalma

Az építészeti koncepció, a beépítési javaslat szerinti fejlesztés az érintett ingatlanon egy egykori, mára elbontott ipari gazdasági funkció helyén valósul meg.

Az egykori telephely közúti megközelítése megfelelően biztosított volt, amely közúti infrastruktúra jelenleg is rendelkezésre áll, ezért megfelelő kapacitással és minőségben biztosítani tudja a tervezett fejlesztés által generált teher- és személygépjármű forgalom elvezetést.

Belső úthálózat

A módosítással érintett ingatlan és tágabb környezetének belső kiszolgáló úthálózata egyelőre jogilag, és kiépítettség tekintetében is elég változatos képet mutat. Az utak közterület jellegű, de gazdasági társaság tulajdonában lévő, közforgalom elől el nem zárt magánutak (a földhivatali bejegyzés szerint).

Az utakat nem érinti a hatályos SZT szerinti útszabályozás.

Közösségi közlekedés

A módosítással érintett ingatlan és tágabb környezetének közösségi közlekedési ellátása kialakult.

Az egykori telephely közösségi közlekedési ellátása megfelelően biztosított volt, amely közösségi közlekedési infrastruktúra jelenleg is rendelkezésre áll, ezért az megfelelő kapacitással és minőségben biztosítani tudja a tervezett fejlesztés által generált közösségi közlekedési igényeket.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Jelenleg a terület belső úthálózata iparterületi jellegű, így jellemzően nincs kiépített járda.

Az egykori telephely gyalogos és kerékpáros közlekedési megközelítése megfelelően biztosított, amely gyalogos és kerékpáros közlekedési infrastruktúra jelenleg is rendelkezésre áll, ezért az megfelelő kapacitással és minőségben biztosítani tudja a tervezett fejlesztés által generált gyalogos és kerékpáros közlekedési igényeket.

Parkolás

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

Közmű és elektornikus hírközlés fejlesztési javaslata

Az építészeti koncepció, a beépítési javaslat szerinti fejlesztés az érintett ingatlanon egy egykori, mára elbontott ipari gazdasági funkció helyén valósul meg.

Az egykori telephely közmű kiszolgálása megfelelően biztosított volt, amely közmű kiszolgálás jelenleg is rendelkezésre áll, ezért megfelelő kapacitással és minőségben biztosítani tudja a tervezett fejlesztés által generált közmű igényeket.

A módosítással érintett ingatlanon és tágabb környezetében a teljes közműellátás, a közüzemű ivóvízellátás, a közcsontrás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetés, a vezetékes termikus energiaellátás, a villamosenergia ellátás és az elektronikus hírközlés is biztosított.

Az építészeti koncepció, a beépítési javaslat szerinti fejlesztéshez a telken belül keletkező csapadékvizek gyűjtése térszín alatti zárt szikkasztó tartályokkal történik.

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

Meg kell említeni, hogy a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületet közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni, az adott épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

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

Zöldfelületrendezési, táj- és természetvédelmi javaslat

A módosítással érintett ingatlant és tágabb környezetét táj- és természetvédelem, korlátozás nem érinti.

A módosítással érintett ingatlanon értékes, megtartásra érdemes zöldfelület nincs, az újonnan kialakításra kerülő zöldfelületként kialakítandó részein háromszintes növényállomány telepítendő A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (7) pontja szerint tíz gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell, melyet minden megkezdett 6 darab parkolóhely után 1 darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával.

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

A biológiai sokféleség elérése a helyben honos lágyszárúakból kialakított ágyásokkal, változatos összetételű díszcserje-kiültetésekkel és biodiverz élőlényekkel biztosítható.

A módosítással érintett ingatlanon a biológiailag aktív zöldfelületek mérete növelhető az épületek tetején, homlokzatán kialakított zöldtetőkkel is, amelyek napelemekkel is kombinálhatóak.

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

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

Környezetvédelmi javaslat

Az építészeti koncepció, a beépítési javaslat szerinti fejlesztés az érintett ingatlanon egy egykori, mára elbontott ipari gazdasági funkció helyén valósul meg, ezért környezetvédelmi szempontból többlet terhelést a környezetében nem fog eredményezni.

A módosítással érintett ingatlan és tágabb környezete is egységesen ipari gazdasági terület, ahol azonos funkciók helyezhetők el. Ebben változtatás a javasolt módosítás által nem keletkezik, ezért a tervezett fejlesztés által nem keletkezik környezetvédelmi konfliktus a szomszédos ingatlanok felé.

Az épületek tervezésekor a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek betartandók, amennyiben szükséges, passzív akusztikai védelem alkalmazása javasolt. Az épületek védendő helyiségeinek zajterhelési határértékeit a

27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 4. melléklete tartalmazza. Az épületek tervezésébe zajvédelmi szakértő bevonása javasolt.

A módosítással érintett ingatlan és tágabb környezete az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra tervezésekor az érzékeny karsztos kőzet védelemére különös hangsúlyt kell fektetni. Az ingatlanok vízbázisvédelmi érintettsége kapcsán a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak. A létesítmények tervezésekor kiemelt figyelmet kell fordítani a szennyvizek megfelelő tisztítására és elhelyezésére; a szennyezett csapadékvíz felszín alatti vizekbe történő bevezetése csak megfelelő tisztítás után lehetséges.

A vizsgált terület egy egykori gyárterületen található, ezért az üzemi tevékenységből következően talaj-, talajvíz- és karsztvízszennyezés is feltételezhető. Az esetleges szennyezés feltárása, és szükség szerint kármentesítés is szükséges lehet a talaj és felszín alatti vizek előzetes szakértői vizsgálata a szakhatóság esetleges előírása esetén, amely következtében csökkenthető, mindemellett a területen, majd a későbbiekben rendszeres monitorozás is indokolt és javasolt lehet.

A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása

A javasolt módosítás által a beépítés megengedett mértéke 35%-ról 40%-ra nő, a zöldfelület legkisebb mértéke 30%-ról 25%-ra csökken.

A vizsgált területen ex lege védett természeti értékről nincs adat, a telkek nem részei a Natura 2000 hálózatnak, országos ökológiai hálózatnak és az országos tájképvédelmi terület övezetének. A módosítással érintett ingatlan területén Országos Erdőállomány-adattárban nyilvántartott üzemtervezett erdőtag nem található.

Az új beruházások során az ingatlanok lombkorona tömege, értéke a többszintes, intenzív növénytelepítéssel a jelenlegi értékhez képest jelentősen növelhető.