

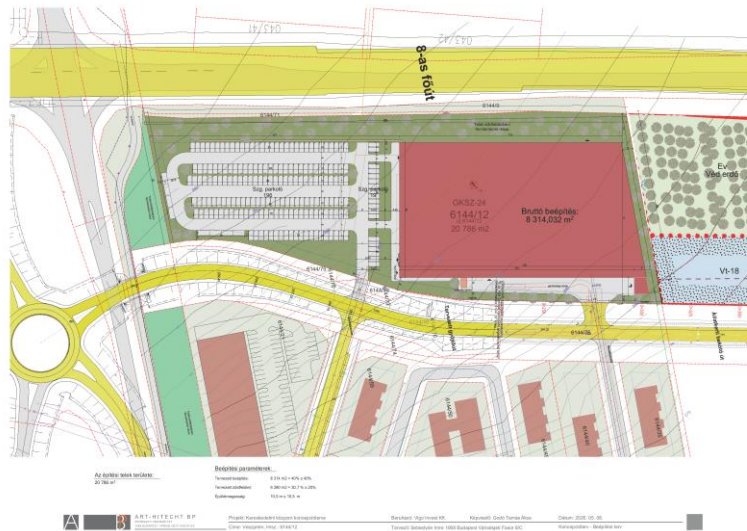
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

terület településrendezési eszközeinek
(HÉSZ + szabályozási tervlap) módosításához

VESZPRÉM

Takácskert - nyugati városrész

- hrsz 6144/12 -



Veszprém, 2026.05.07

MEGBÍZÓ: VIGO INVEST Kft

székhely: 6726 Szeged, Asztalos u. 10.A.ép

adószám: 27922484-2-06

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

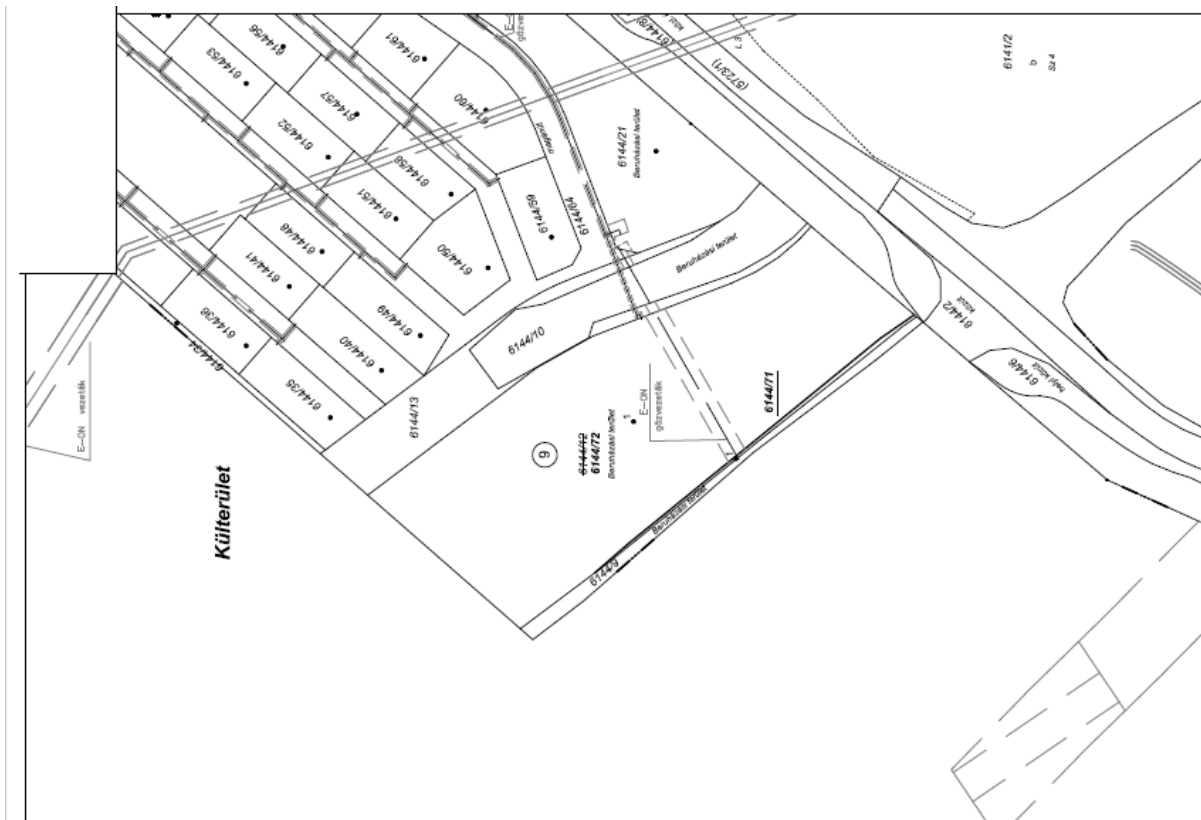
Bevezetés, előzmények

A tárgyi terület tulajdonosa és egyben beruházója a VIGO Invest Kft a terület hasznosítását tervezi, amihez szükségesnek tartja a beépítési paraméterek kismértékű korrekcióját.

Mivel az ingatlan alakja a hasznosítás szempontjából nem a legoptimálisabb, a 8.sz főút korszerűsítése miatt a beruházási telek területe is csökkent, ezért a beépítési paraméterek korrekciója segítheti a terület gazdaságos fejlesztését.

A tervezés tárgyát képező ingatlant több szempontból is érinti a 8. sz főút fejlesztése. A fejlesztéshez kapcsolódóan kisajátítási eljárás indult, telek korrekcióval.

A kisajátítás után az új helyrajzi szám: 6144/72 lesz (jelenleg 6144/12)



a tervezési terület folyamatban lévő kisajátítási vázrajza

A beruházó az Önkormányzattal az előzetes egyeztetéseket lefolytatta és írásban **jelezte szándékát, a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan**, elsősorban a terület beépítési arányának és megengedett épületmagasságának a növelésére – a lehetőségeken belül.

A fejlesztés egyik legfontosabb szempontja a telkek optimális és gazdaságos tereprendezéssel járó beépítésének vizsgálata.

A településrendezési eszközök megváltoztatásához első lépésként szükséges lesz a településrendezési szerződés megkötése, amihez a Települési Tanulmányterv készül.

telepítési tanulmányterv: "egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát"

A tanulmányterv a beruházó által megadott tervezési program és alapján került kidolgozásra.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) konkrétan pedig a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója)”.

Követelmények a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről rendelet szerint:

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a **településrendezési szerződés megalapozásához,**

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként és

c) a Méptv. 195. § (1) bekezdése szerinti közcélú nyomvonalas építményeknél.

(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.

(8) A Méptv. 195. § (2) bekezdése szerinti eljárás lefolytatása során az állami főépítész

a) a településrendezési szerződés meglétét és annak tartalmát nem vizsgálja, és

b) a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan követelményeket állapíthat meg a 7. melléklet figyelembevételével.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

A telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet a fenti előírások figyelembevételével készítettük el, a tartalmát a település főépítészével egyeztetettük.

1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A város nyugati kapujában, a Takácskert melletti lankás, még beépítetlen területen megkezdődtek a "Bakonykert" és a "Tátika Villapark" nevű kertvárosias lakópark fejlesztések, a mögöttük lévő területeken pedig szintén további fejlesztéseket terveznek (pl Takácskert 2.)

A 8. sz főút - József Attila utca - Takácskert 1. által határolt terület korábban mezőgazdasági terület volt, melynek mostani állapota több lépcsőben alakult ki.

(A teljes beruházási terület (kisajátítás és megosztás előtt) : 109.417 m² volt)

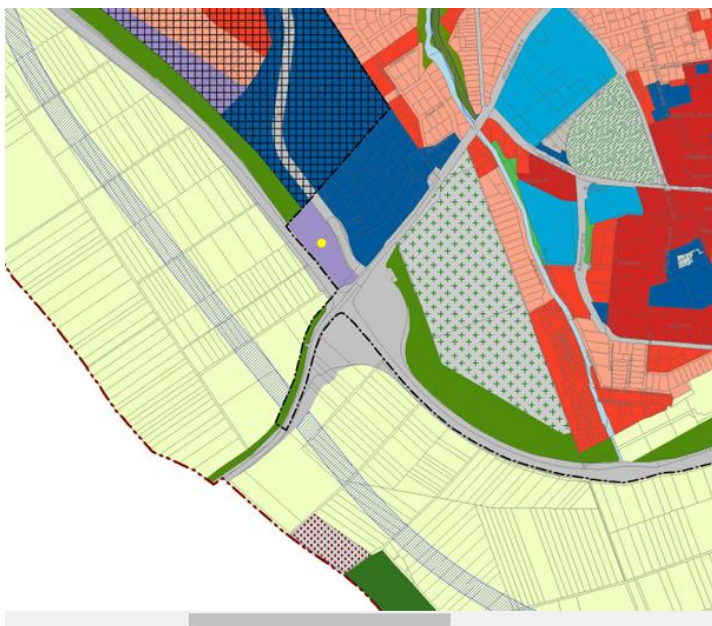
lakófejlesztésre szolgáló -beruházási terület (utak nélkül): 70.158 m²

a tárgyi - kereskedelem, szolgáltatás fejlesztésére szolgáló

beruházási terület (belterületi ingatlan) területe:

kisajátítás után:

20.786 m²



Településszekezeti terv

A tárgyi terület egy része korábban véderdő besorolású volt, amit a lakóterület fejlesztése során minősítettek át Gksz besorolású övezetté.

A terület megközelítését alapvetően a 8. sz főút fejlesztése során a (korábban)NIF által tervezett körforgalom és annak egyik ága biztosítja. Ennek a körforgalomnak a megvalósítására a mai napig nem került sor, pedig a belső területek ("távlati lakópark", Takácskert 2, valamint az állatkert) feltárását is ez a gyűjtőút biztosítaná.

A beruházási terület feltárására a telek középvonalában "T" csatlakozás került kiépítésre, mely a szabályozási tervben is feltüntetésre került.

A belső területek - köztük a Gksz terület feltárását segíthetné a szintén napirendre vett **takácskerti körforgalom**, melynek előkészítését a város már megkezdte és a megvalósítását is felvállalta.

A 8.sz. úthoz kapcsolódó körforgalmi ág kisajátítása után fennmaradó - gyűjtőút és 8. sz főút közötti, 21.072 m² nagyságú beruházási terület hasznosítása érdekében a terület övezeti besorolását az Önkormányzat 2017. évben felülvizsgálta és a területet a korábbi Ev és Vt-08 besorolás helyett egységesen olyan övezetbe sorolta át, ami a kereskedelmi funkció fogadására alkalmas, a meghatározott paraméterek mellett.

A főút melletti beruházási terület a 2017.03.30-án meghozott testület döntés alapján átminősítésre került .

A szabályozási terv szerint gyűjtőút és a 8-as főút közötti terület, amely a lakóterületek kiszolgálását fogja biztosítani (kereskedelem-szolgáltatás), besorolása: **Gksz-24**

A szomszédos lakóterület hasznosítását, a terület beépítését a tulajdonos 2017-ben megkezdte, az első 64 társasházi lakás megépítésével. A további ütemek megvalósítását az új tulajdonos 2025. évben folytatta és néhány év alatt kb 200 lakás megépítését tervezi.

A tárgyi terület környezetében többnyire lakó funkció létesül, melyhez szükséges az alapszolgáltatás kiépítése is. Ennek része olyan üzletek, kereskedelmi egységek elhelyezése, melyek az új lakónegyedekbe költözőket szolgálná ki, a tárgyi terület pedig alkalmas ennek a funkciónak az elhelyezésére, ezért is került kialakításra.

A két út közötti kereskedelmi funkció elhelyezése ideális lehet, mivel ezek az üzletek igénylik a főút felőli láthatóságot és így megközelítésük is optimális lehet. A 8-as út felőli telekhatárnál keskeny zöldsáv kerül elhelyezésre - a szabályozási terv szerint.

A szomszédos lakóterület hasznosítását, a terület beépítését a tulajdonos 2017-ben megkezdte, az első 64 társasházi lakás megépítésével. A további ütemek megvalósítását az új tulajdonos 2025. évben folytatta és néhány év alatt kb 200 lakás megépítését tervezi.



természeti környezet

A környező területek besorolása "Vt-25", "Vt-46" és "Vt-60"

A terület elhelyezkedése, közúti kapcsolatai kedvezőek és alkalmassá teszik arra az ingatlant, hogy az ebbe az irányba fejlődő város (itt elsősorban a lakóterületek) kereskedelmi ellátását segítse.

1.2. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA:

A telekterület övezeti besorolása:

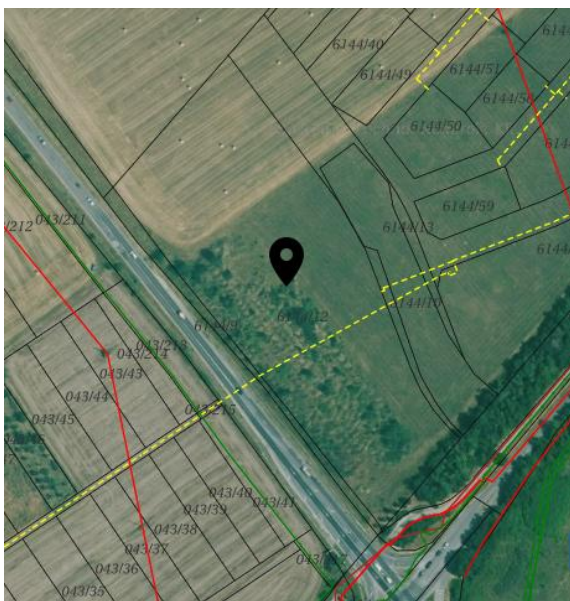
Gksz-24

GAZDASÁGI TERÜLET

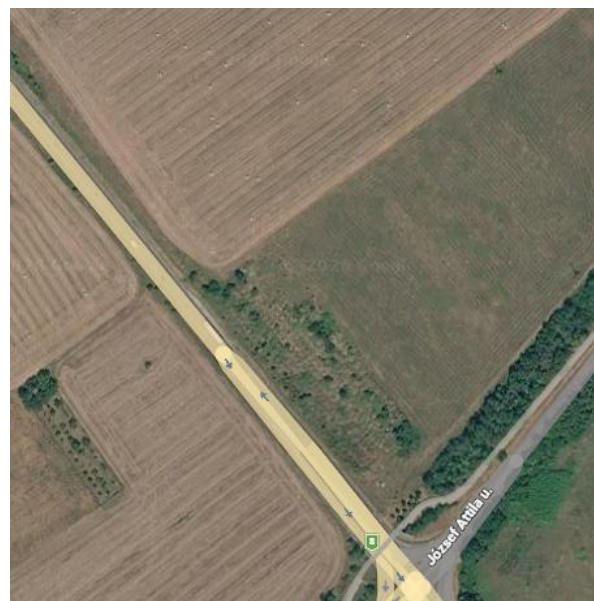
A gazdasági terület lehet az OTÉK rendelkezései alapján

- kereskedelmi, szolgáltató terület vagy
- ipari terület.

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz): Elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.



a tervezési terület elhelyezkedése



a tervezési terület környezete



tervezési terület a 8.sz főút csomópontja felől



tervezési terület a 8.sz főút felől

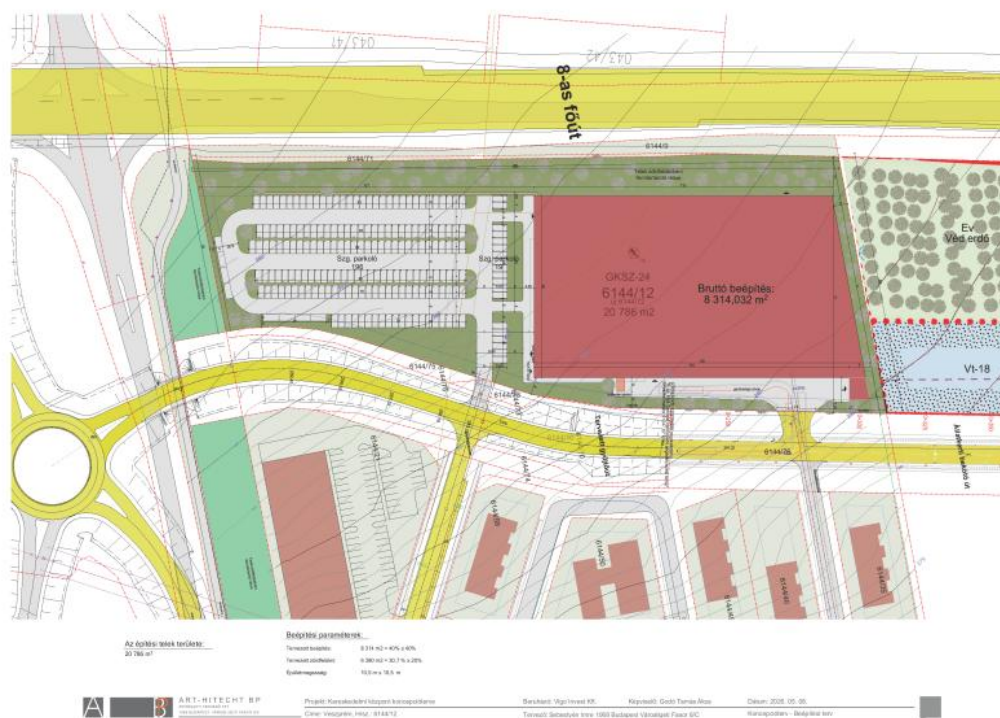
A 8. sz főút mellett szórványos, ligetes növényzát található, melynek nagyobbik része megtartásra kerül

A telek és környezete bemutatását részletesen a mellékelt TERVLAP tartalmazza.



1.3. BEÉPÍTÉSI TERV ÉS ELŐZETES LÁTVÁNYTERVEK:

A beépítési tervet a mellékelt TERVLAPOK tartalmazzák.





a bevásárlóközpont látványterve

1.4. A TERÜLETFEJLESZTÉS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA:

A fejlesztés céljai:

A tulajdonos a terület fejlesztését olyan formában kívánja megvalósítani, hogy az egyaránt összhangban legyen a város hosszú távú elképzeléseivel, a környezet adottságaival és elvárásaival, valamint a folyamatosan változó piaci igényekkel is.

A környező területen megvalósuló lakó funkcióhoz alapvetően szükséges az alapszolgáltatások kiépítése is, melynek fontos eleme lehet a 8. sz út mellett található tárgyi ingatlan.

Az itt létesülő kereskedelmi központ fő összetevői olyan üzletek, kereskedelmi egységek lesznek, melyek az új lakóépületekbe költözőket szolgálná ki, a tárgyi terület pedig alkalmas ennek a funkciónak a megvalósítására.

A fejlesztő a beruházása megvalósítása során együttműködve a várossal és környező területek tulajdonosaival, részt vállal a terület infrastrukturális fejlesztésében és egyben a Nyugati városrész fejlesztésében.

A fejlesztés során el kívánja érni, hogy a beruházás feltételei megteremtődjenek, az ingatlan közlekedési és közmű ellátása biztosított legyen.

A fejlesztési igények viszont azt is igénylik, hogy a terület gazdaságosan beépíthető legyen, amihez két beépítési paraméter megnövelését kéri.

A szabályozással kapcsolatos változtatási igények, kérések:

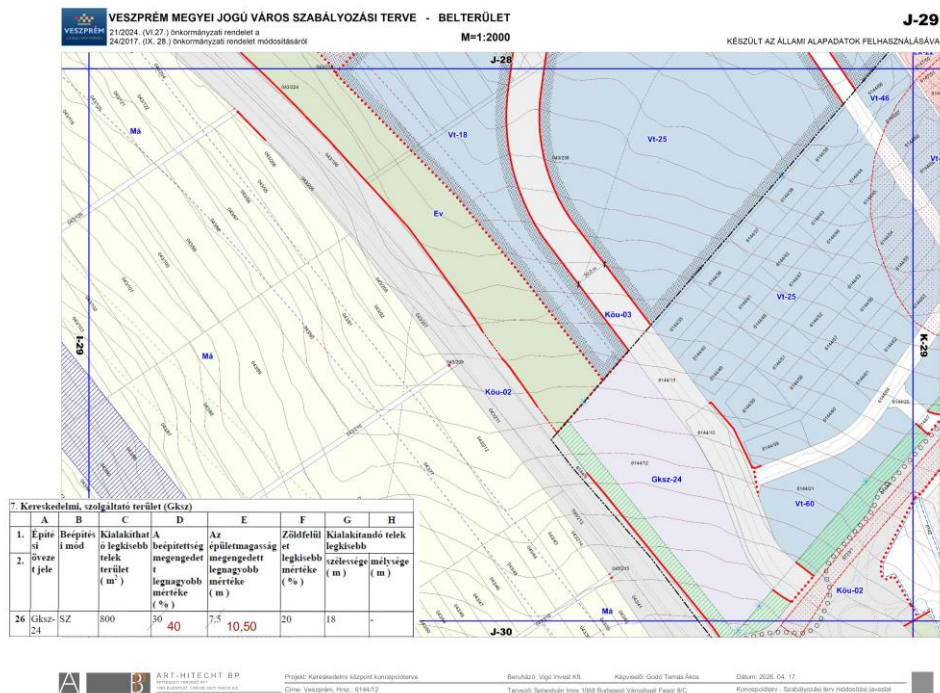
alapvetően az alábbiak módosulnak:

- maximális beépíthetőség felnövelése 30 %-ról **40 %-ra**
- épületmagasság (OTÉK szerinti) megnövelése 7,5 m-ről **10,5 m-re**

A többi paraméter változatlanul marad

1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ:

A szabályozási koncepciót a mellékelt TERVLAP tartalmazza. A szabályozási elemek változatlanok maradnak, csak a két paraméter változik



1.6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI:

2016-ban még az előző tulajdonosok Településrendezési szerződést kötöttek a várossal, aminek a megvalósítása mindkét fél részéről ellehetetlenült. (Takácskerti körforgalom nem valósult meg, a Tátika utcai közművek meghosszabbítására pedig az ehhez szükséges terület hiánya miatt nem került sor.) A fejlesztésből a Gksz besorolású terület kiesett és külön tulajdonoshoz került (Vigo Kft)

A fejlesztés újbóli megindításának előzetes (lakótelekre vonatkozó) egyeztetéseiben elhangzottak az alábbiak:

“ A telek megközelítése és a közművek jogilag nem rendezettek.”

Időközben a lakóterület tulajdonost váltott, a magántulajdonosok folytatják a terület fejlesztését, melynek során elindult a fejlesztéssel kapcsolatos főbb kérdések tisztázása, a megoldások és feltételek rögzítése, a fejlesztések ütemezése.

A fejlesztést mi (Art-hitecht Kft) koordináljuk, ezért rálátásunk van a teljes terület fejlesztési kérdéseire.

A korábbi fejlesztővel létrejött településrendezési szerződés egy kardinális kérdése maradt nyitott, a közművek kiépítéséhez szükséges terület biztosítása. Ez a kérdés most megoldódni látszik, mivel a város megindította közművek összekapcsolásában hiányzó láncszem kisajátítását.

Másik kardinális kérdés a Gksz terület megközelítése, egyrészt személygépjárművel, másrészt pedig az árufeltöltést végző kistehergépjárművekkel, nagyobb tehergépjárművekkel.

Közlekedési kapcsolatok

Településfejlesztési koncepció

Az ország folyamatosan csökkenő számú és elöregedő népessége ellenére Veszprém Megyei Jogú Város esetében az urbanus környezet által nyújtott előnyösebb életfeltételeknek köszönhetően kismértékben növekvő lakos-számmal lehet és kell számolni a jövőben.

A gépjármű ellátottság – a Nyugat-európai trendekből kiindulva - várhatóan jelentősen emelkedik nagy távlatban, a jelenlegi 300 szgk./1000 lakos közeli értékről 450 szgk./1000 lakos közeli értékre.

A fentiek következtében a közúthálózat személygépjármű forgalma is megnövekszik, amelynek mértéke azonban – megfelelő épített- és szabályozott környezet esetén - lényegesen elmaradhat a gépjármű ellátottság növekedési üteme alapján feltételezhető értéktől.

Veszprém külső közlekedési kapcsolataiban esetében - az ágazati sokoldalúság megtartása mellett ezek színvonalának fejlesztésére kell törekedni annak érdekében, hogy Veszprém központi szerepe ezáltal is erősödjön.

A belső közlekedési hálózat esetében a város tudatos fejlesztésével a közlekedésből adódó környezeti terhelés elfogadható határok között tartása a legfontosabb szempont, hogy Veszprém hosszú távon is élhető város maradjon.

Összességében mind a külső közlekedési kapcsolatok, mind pedig a város belső közlekedési rendszere esetében egyaránt jelentkeznek mennyiségi és a minőségi fejlesztési igények. A településfejlesztési koncepció célrendszerén belül, a jó minőségű városkörnyezet fejlesztése átfogó célban jelennek meg a stratégiai szempontból is jelentős ágazattal, a közlekedéssel kapcsolatos célok és feladatok.

Veszprém "nyugati kapujában" a teljes fejlesztéshez szükséges közlekedési hálózat elképzelését a Településszerkezeti terv és a szabályozási terv teljes körűen tartalmazza, ami alapján biztosított a beruházási területek közlekedési hálózata, a területek közötti kapcsolata és feltárása.



településszerkezeti terv - közlekedés

A teljes fejlesztés és a szabályozási terv lényegi eleme a közlekedési hálózat, a területek feltárása.

1. sz. megközelítési lehetőség: A 8.sz főút fejlesztéséhez kapcsolódó körforgalom és annak ötödik ága

A korábbi szabályozások készítésekor létezett az igény egy olyan gyűjtőút létesítésére, ami a távlati lakóterületek és az állatkert megközelítését is biztosítaná. Ez a korábbi szabályozási tervekbe bele is került, a tervezett NIF fejlesztések miatt azonban a tervet megváltoztatták

és a körforgalmat a 8-as út fejlesztésével kapcsolták össze, ami így a nagy állami fejlesztéstől vált függővé.



tervezett körforgalom és gyűjtőút csatlakozás

A Bakonykert - Tátika Villaparktól északra eső távlati lakóterületek és a tárgyi Gksz terület konfliktusmentes megközelítésére elsősorban a szabályozási terven rögzített gyűjtőút szolgálhat. Ennek megvalósítása viszont továbbra is kiszámíthatatlan, az új kormányzat nem az autóutak, autópályák fejlesztését tűzte zászlajára, de továbbra is bízunk benne, hogy a körforgalom, ezáltal a gyűjtőút megvalósítása hamarosan megindulhat, mert a belső területek megközelíthetőségét - elsősorban a tárgyi ingatlan megközelítését - ez oldaná meg a legoptimálisabban.

2. sz. megközelítési lehetőség: a takácskerti körforgalom.

A tervek szerint a környező lakóterületek nagyobb volumenű fejlesztését, a belső tömbök feltárását segíteni fogja a szabályozási tervekben is szerepeltetett takácskerti csomópont átépítése, új körforgalom létesítése.



Takácskerti körforgalom

A tervezett körforgalom bekötő ága további kapcsolatot teremthet a belső úthálózattal, melyhez a tervezési területen helyet biztosítottak.

A tervezett takácskerti körforgalom célirányos kialakítás esetén biztosíthatja a kereskedelmi-szolgáltató területek megfelelő megközelítését is, a belső Tátika utcán keresztül, ami gyűjtőútként kerül megtervezésre és kialakításra.

A Takácskerti lakópark közlekedési kapcsolata, közlekedésének biztonsága érdekében - várhatóan a mi beruházásunkkal párhuzamosan (városi beruházás keretében) épülne meg ez a körforgalom, mely a teljes fejlesztés fontos eleme lesz.

A bekötő ág telekterülete (6144/32) jelenleg a Tátika Villapark fejlesztőinek a tulajdona.

A tervezett közlekedési hálózat - a fejlesztések ütemével párhuzamosan történő - kiépülése esetén biztosítható a teljes településrész (a belső, jelenleg közlekedési kapcsolattal nem rendelkező fejlesztéseket és az állatkertet is beleértve) megközelítése.

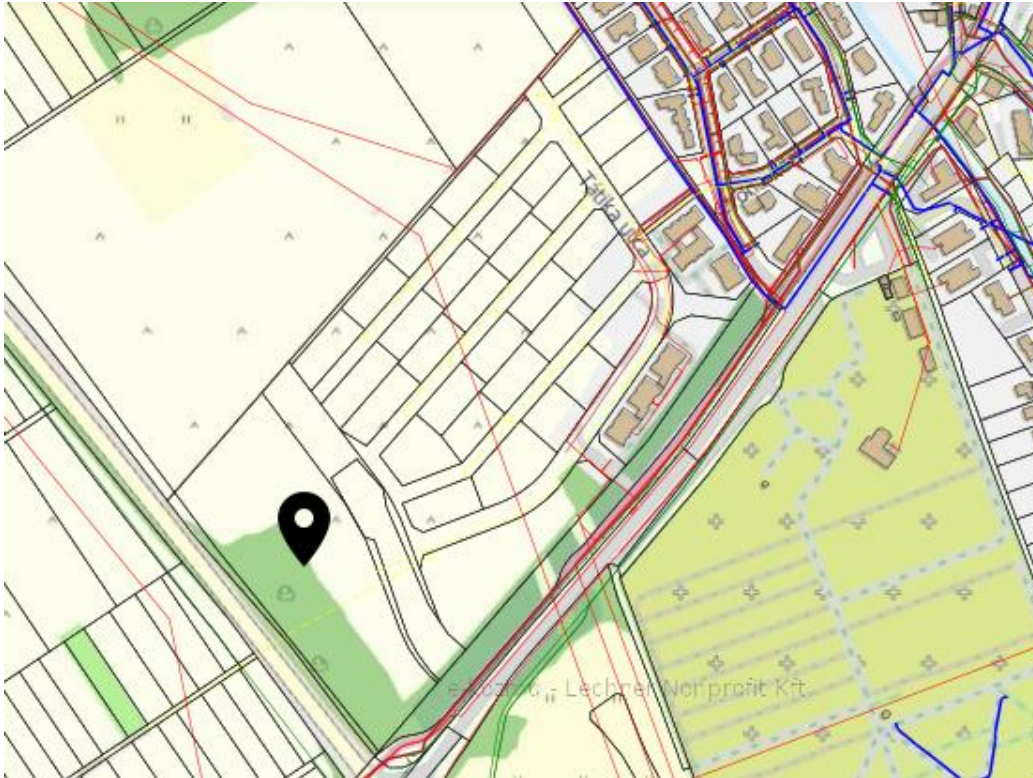
A tervezett közlekedési hálózat megvalósítása biztosítja a célként megfogalmazott: " jó minőségű városkörnyezet"-et.

Amennyiben a Tátika Villapark melletti kereskedelmi fejlesztések megindulnak, akkor azok közlekedési kapcsolata csak valamelyik körforgalom megléte esetén biztosítható (engedélyezés feltétele, hogy a kereskedelmi létesítmény használatbavételéig ezek közül valamelyik készüljön el.) A takácskerti körforgalom akkor szolgálhat a Gksz terület megközelítésére, ha a Tátika Villapark fejlesztőivel erről megállapodnak.

KÖZMŰELLÁTÁS ISMERTETÉSE

A HÉSz szerint: Építési telken – legalább **részleges közművesítettség** biztosítása szükséges.

A terület részlegesen közművesített.



A klímaváltozás okozta szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények, vagy tartós csapadékhiányos időszakok és az általános felmelegedés előfordulása mellett is az élıhetőség fenntartása a közműellátással szemben új igényeket támaszt. Változnak a csapadék viszonyok, a rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített és a természeti környezetet, a mezőgazdasági hasznosítású földterületeket, erdőterületeket.

A tervezési területen vegyesen végleges és ideiglenes megnevezésű közművek állnak rendelkezésre, mivel a víz és szennyvíz hálózatra vízjogi engedély nem került kiadásra, ezért a megépült vízvezeték csak almérőkkel szolgálja ki a megépült lakásokat, jelenleg az átemelővel biztosított szennyvízelvezetés is ideiglenesnek tekintett.

Az első ütemben - ideiglenesen - kiépült közművezetékek a végleges kialakításnak megfelelnek.

A terület közműhálózatának fejlesztése, amely szükséges a Gksz terület közműellátásához, két részből áll

1. Tátika villapark területén megvalósuló fejlesztések - Tátika utca - belső lakóutca

2. idegen (kisajátított) területen megvalósuló fejlesztés (043/237,223,233,234,235 hrsz-ú területeken)

Az időközben megváltozott előírások és új szakmai szempontok alapján **első lépésként az ivóvíz-gravitációs szennyvíz elvezetés kerül engedélyezésre és megvalósításra.**

A csapadékvíz elvezetést a szilárd burkolatú utak megvalósításáig kell megoldani.

A közműhálózat kiépítésének megoldása a Város közmű koncepcióján alapul, azaz, hogy a területek ellátását biztosító közművek (hálózatként) **a szabályozási terv szerint lesznek kiépítve a Tátika utca folytatásában, mely területet jelenleg több magántulajdonos birtokol.** A közművek elhelyezéséhez szükséges terület kisajátítását a város elindította.

A kisajátítás várható legkésőbbi időpontja: 2026.12.31

Az érintett 043/237,223,233,234,235 hrsz-ú területekből kisajátított közút lehetőséget biztosít a közművek elhelyezésére, a vezetékek kiépítését pedig a Tátika villapark fejlesztője vállalja. A víz-szennyvíz gerinc kiépítésének várható határideje: 2027. május 30, amennyiben a területek rendelkezésre állnak.

A közhálózat fejlesztése során a területek fejlesztői azt az elvet kívánják alkalmazni, hogy minden fejlesztő arányosan járuljon hozzá az infrastruktúra kiépítéséhez, amire rá fog csatlakozni.

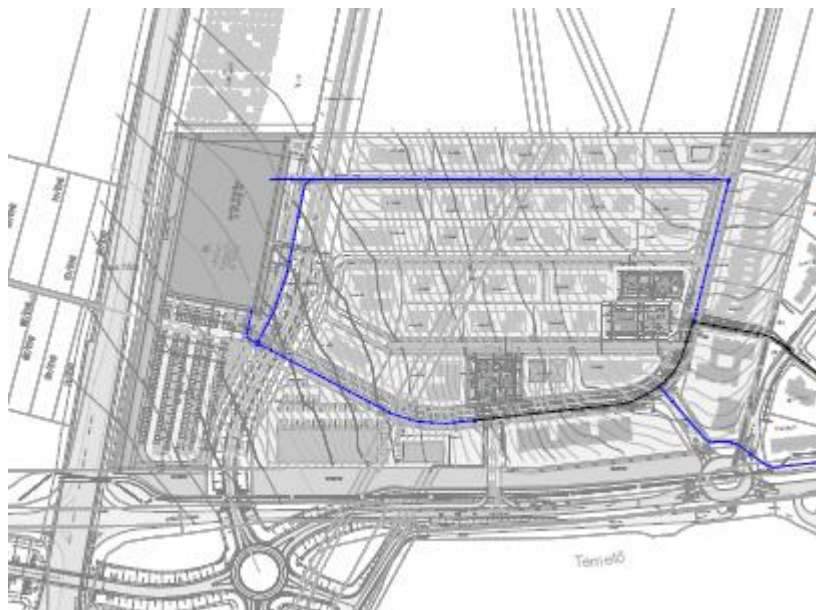
A törzsvezetékek egy szakasza a Takácskert 2. területén már részben kiépült, a Bakonykarszt Zrt-től származó információ alapján ezekre rá tudunk majd csatlakozni (be tudják fogadni a Bakonykert és a Tátika Villapark és a Gksz terület tervezett létesítményeinek a szennyvizét is).

Az utak és közművektulajdonjogának átruházásáig a fenntartással és karbantartással kapcsolatos költségek Fejlesztőket terhelik.

A terveken feltüntetett közművek helye tájékoztató jellegű, az építés során a pontatlanságok és az esetleges károkozás elkerülése végett kutatóárokok kézi földmunkával való kiásása után tárható fel a tényleges helyzet.

Víz-, tüzivíz ellátás, hidraulikai viszonyok

Az érintett fejlesztési területen - a Gksz területtel együtt - jelenleg 100 m³/nap vízfogyasztással és ugyanennyi szennyvízelvezetéssel számolunk.



víz-, tűzvíz ellátás koncepciója

A terület tűzvíz ellátására a megfelelő helyeken NA 100 földfeletti tűzcsapokat tervezünk. A kivehető tűzvíz mennyiségét 10 l/s-ban határozzuk meg, a minimálisan biztosítható nyomás pedig 2.5 bar.

A tervezési terület magas-tárolója a Látóhegyi medence, melynek maximális vízszintje 322 mBf. A tervezési terület legmagasabb pontja 285 mBf, a tervezési terület legalsó pontja 270 mBf

A terület tűzvíz ellátására a megfelelő helyeken NA 100 földfeletti tűzcsapokat tervezünk. A kivehető tűzvíz mennyiségét 10 l/s-ban határozzuk meg, a minimálisan biztosítható nyomás pedig 2.5 bar.

Tervezett ivóvíz gerincvezeték, vízbekötések

A tervezési területen a feltáró utak mentén haladnak a tervezett vízvezetékek, melyek a későbbi bővítés ellátására is megfelelőek lesznek. Kettő lecsatlakozás készül a meglévő D 160 és D 110 KPE p-10 vízvezetésekről (körvezetékként kialakítva). A lecsatlakozások minden esetben (meglévő-tervezett és tervezett - tervezett esetben is) 1.80 x 2.00 m belméretű beton tolózaraknában történnek, minden irányú szakaszolás kiegészítésével. A tervezett nyomvonal egyeztetésre került a BAKONYKARSZT Zrt. és VMJV PH illetékeseivel is. A tervezett bekötések a tömbházas beépítések D 63 KPE, a családiházas-ikerházas beépítés esetén D 32 KPE, a tervezett tűzcsapok pedig NA 100 földfeletti tűzcsapok D 110 KPE p-10 bekötővezetékekkel.

A telkeken belül, a kerítés mellett kerül kiépítésre a fogadó akna, vízmérővel és külön locsoló mérővel. A vízhálózat vízjogi engedélyezésére - a szennyvízelvezetéssel együtt kerül sor.

Az épületek használatbavételéig a vízbekötések (vízmérőkkel) kiépítésre kerülnek.

Szennyvíz elvezetés

A vízbázis védelme, a talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

Közcsatornába, valamint élő vízfolyásba többlet csapadékvizek új beépítés esetén csak késleltetéssel vezethetők be.

Zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen a sérülékeny vízbázisok belső-, külső, illetve a hidrológiai „A” védőterületeken. Ezeken a területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat megépítését megelőzően kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.

A sérülékeny vízbázis vízpótlásának elősegítésére nyílt, burkolat nélküli árkos csapadékvíz elvezetési rendszer kiépítése is megengedett a város beépítésre szánt, körgyűrűn kívüli területein, amelyek a sérülékeny vízbázis hidrológiai „B” és „C”, valamint a sérülékeny vízbázis védőterületein kívüli területeken vannak.

A terület szennyvízelvezető rendszerének első üteme részben kiépült, fejlesztése pedig folyamatban van. A Tátika utca középső szakaszán a szennyvíz közcsatorna szakasz megépült, amely egy átemelőn keresztül csatlakozik rá a József Attila utcában kiépített vámosi vezetékre.

A közműellátás rendezéséhez kidolgoztunk egy működőképes koncepciót, mely szerint a Tátika utcában lefektetett vízvezeték és bekötések vízjogi engedélyezésével (együtt a szennyvíz gerinc engedélyezésével) a vezetékek átadásával Bakonykarszt részére a tulajdon és szolgáltatói viszonyok megnyugtatóan rendezhetőek lesznek és tiszta jogi helyzet áll elő.

A befogadóig történő elvezetés megoldása és az átemelő kiváltása folyamatban van, mely a használatbavételig rendeződik. A Tátika utca folytatásában létesülő út kisajátítását az Önkormányzat elindította, ez szükséges a gravitációs szennyvíz-elvezetés kiépítéséhez.

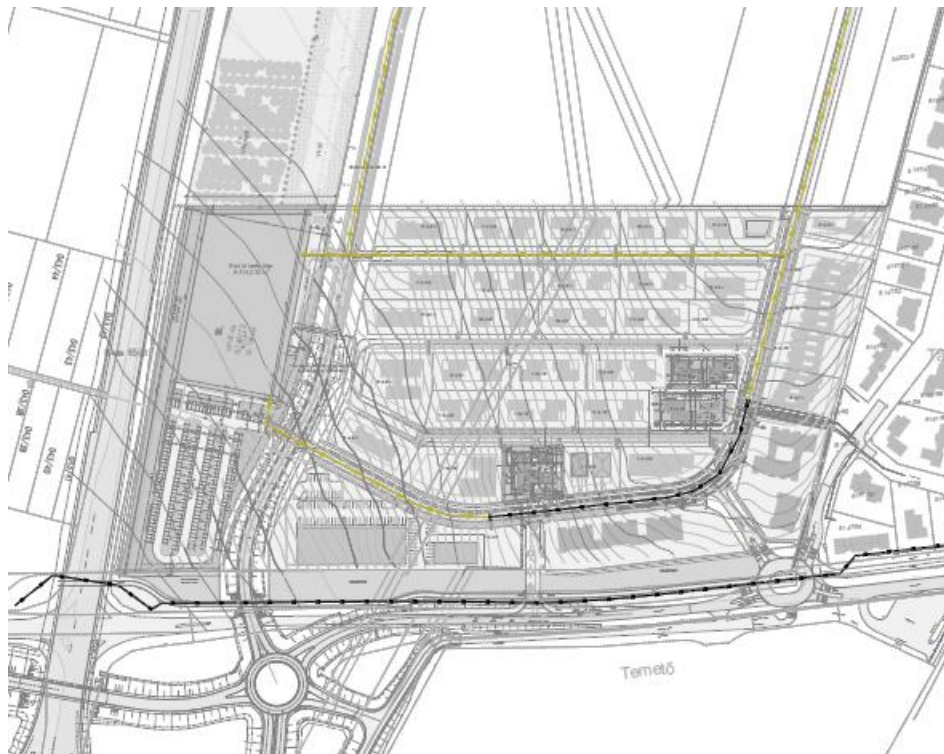
A további, nagyobb léptékű fejlesztések ellátását is szolgáló új hálózat a tervezett csapadékvíz hálózattal együtt kerül megvalósításra, az észak-nyugati irányban vezetve a Takácskert 2. új telekosztásáig, ahol az új fejlesztés területén kiépített hálózatra köt rá. Első ütemben a szennyvíz, a későbbiekben (az utak leaszfaltozásával egyidőben) pedig a csapadékvíz lesz gravitációsan elvezetve a Fejlesztési árok mellett lévő csatlakozási pontig.

Szennyvízelvezetés, gerinc-csatorna, bekötések

A tervezési területen keletkező szennyvíz elvezetését a befogadó D 200 KGPVC csatornától vezetett D 200 KG-PVC csatornán az új, kialakítandó út nyomvonalában tervezzük.

A tervezési terület többi részén is D 200 KG-PVC csatornát terveztünk D 160 KG-PVC bekötő csatornákkal. A tervezett tisztítóaknák NA 100 beton tisztítóaknák közötti terhelés esetén nehézkivitelű fedlappal.

Összefoglalva a szükséges közművesítés a kereskedelmi létesítmény használatbavételéig gond nélkül elvégezhető.



szennyvíz elvezetés koncepciója

csapadékvíz elvezetés

Közcsatornába, valamint élő vízfolyásba többlet csapadékvizek új beépítés esetén csak késleltetéssel vezethetők be.

Zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen a sérülékeny vízbázisok belső-, külső, illetve a hidrológiai „A” védőterületeken. Ezekon a területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig

fennmaradhat. A szilárd burkolat megépítését megelőzően kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.

A sérülékeny vízbázis vízpótlásának elősegítésére nyílt, burkolat nélküli árkos csapadékvíz elvezetési rendszer kiépítése is megengedett a város beépítésre szánt, környékén kívüli területein, amelyek a sérülékeny vízbázis hidrogeológiai „B” és „C”, valamint a sérülékeny vízbázis védőterületein kívüli területeken vannak.

A terület **csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkezik ugyan, de az új épületek telkéről a tiszta csapadékvizet nem vezetjük el, mivel nem is szükséges (telken belül hasznosítjuk).**

A fejlesztés infrastrukturális igényei között szerepel a csapadékvíz elvezetésének a korszerűsítése is, aminek keretében az állatkerti útban kerül elvezetésre a befogadó Fejesvölgyi árokig.

Az erre a területre elképzelt (és tervezett) parkoló-felületek szennyvize olajfogókon keresztül lesz a befogadóhoz elvezetve.

A leeső tiszta csapadékvíz nagy részét a zöldfelületek elnyelik, a tetőkről lejövő vizet pedig tárolni fogják és szárazabb időszakban kertlocsolásra felhasználják.

A Takácskert 1. utcáiban kiépült szennyvíz és csapadékvíz közhálózat csapadékvíz rendszerét a korábbi fejlesztő korszerűsítette és a felső területek csapadékvizei - késleltető műtárgyak közbeiktatásával - ezen keresztül jutnak a befogadó árokig.



csapadékvíz elvezetés koncepciója

A csapadékvíz elvezető vezetékrendszer a belső utak létesítésével párhuzamosan, a terület fejlesztésével összhangban, az épületek megvalósításával párhuzamosan fog kiépítésre kerülni.

A terület vízgazdálkodása olyan kérdés, amire nagy figyelmet kell fordítani. A terület korábban mezőgazdasági művelés alatt állt és a funkcióváltás során a zöldfelület aktivitása nagyságrendileg növekedett. Az épületeket zöldfelület (kert) fogja körülvenni gyepesítéssel, lombos fák telepítésével.

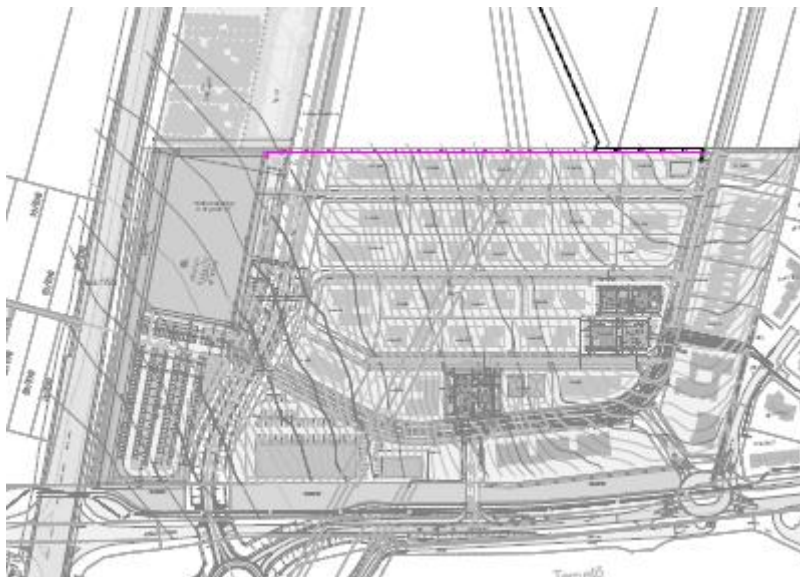
A terület alatt védett vízbázis található. Az épületek tervezésekor fel kívántuk oldani azt az anomáliát, hogy a lehulló tiszta csapadékvíz nagy költséggel elvezetjük és a természeti kincsnek tekinthető vízzel gondozzuk, locsoljuk a kerteket. Jelen esetben a csapadékvíz nagy részét összegyűjtjük és öntözésre és egyéb célra felhasználjuk, fenntartva ezzel a természetes állapotot. Ezt a koncepciót az aktuális jogszabályok is alátámasztják.

Elektromos ellátás

Az elektromos energiaigényeket a szolgáltató új hálózat és trafók létesítésével biztosítja.

A lecsatlakozás a telken keresztülvezetett 20kV-os légvezetékéről történő lecsatlakozással (földkábelel) és a beruházási területen 5 db trafóállomás telepítésével történt.

A Gksz terület ellátását a 20 kV-os vezeték lecsatlakozásától lehet megoldani, a Tátika Villapark tulajdonában lévő közműsávban.



elektromos csatlakozás koncepciója

A telefon és kábelszolgáltatók is földkábelekkel érik el az épületek csatlakozási pontjait, a gerinchálózatukat pedig a belső körút járdájában építik ki.

A fejlesztési területen (Tátika Villapark területén) keresztülmegy egy nagyfeszültségű légkábel. A légkábel egy részének kiváltását az állam elindította, a körforgalom megépítéséhez szükséges kiváltások egyik lépéseként. A József Attila utca és a Tátika utca közötti szakasz kerül kiváltásra, földkábeles elvezetéssel. A további légkábel kiváltása szükséges, mely a közterületekben biztosítható földkábellel.

A szolgáltató (E.on) az előzetes energiaigényt a teljes tömbre és a tervezett társasházi épületre vonatkozóan is **biztosítani tudja**.

Gázellátás

A terület gázellátása a 8.sz főút túloldalán található vezetékről biztosítható. A bekötéshez a 8.sz főút alatt át kell fúrni és a csatlakozóvezetékét kiépíteni.



gázellátás koncepciója

1.7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS ISMERTETÉSE ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI:

A tervezett fejlesztések a jelenleg beépítetlen területek arculatát át fogják alakítani, a városrészre viszont kedvező hatással lesz.

A városnak ez a fejlesztésre kijelölt része ideális olyan lakókörnyezet megteremtésére, amit a fejlesztők ide elképzelték.

A szabályozási tervek által megszabott fejlesztési irányok alapján a területek (elsősorban a József Attila utca) közlekedési forgalma meg fog növekedni. Ezt a forgalomnövekedést azonban a tervezett csomópontok együttesen el tudják vezetni.

A meglévő lakóterületek életében a fejlesztés nem hoz jelentős változást, mert a József Attila utca forgalma jelenleg is nagy, köszönhetően a főút jellegének és a 8. sz főúttal való kapcsolatának.

BEÉPÍTÉSI MUTATÓK - KERESKEDELMI FEJLESZTÉS (HRSZ 6144/12)

A 8-as főút és a távlati lakóparkba vezető gyűjtőút közötti terület hasznosítása

A beruházási terület alapterülete jelenleg: 21.071 m²

A beruházási terület alapterülete a telekrendezés-kisajátítás után: **20.786 m²**

A beépítési paramétereket a csökkentett telekre kell biztosítani.

Jelenleg érvényes övezeti előírások

Övezeti jel:	Gksz-24
Beépítés módja:	Szabadonálló
Meg. legkisebb telekterület:	800 m ²
Meg. legnagyobb beépítés:	30 %
Meg. legnagyobb épületmagasság:	7,5 m
Meg. legkisebb zöldfelület:	20 %
Telek legkisebb szélessége:	18 m

Gksz-24	SZ	800	30	7,5	20	18	-
---------	----	-----	----	-----	----	----	---

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK (módosított):

Övezeti jel:	Gksz-...
Beépítés módja:	Szabadonálló
Meg. legkisebb telekterület:	800 m ²
Meg. legnagyobb beépítés:	40 %
Meg. legnagyobb épületmagasság:	10,5 m
Meg. legkisebb zöldfelület:	20 %
Telek legkisebb szélessége:	18 m

TERVEZETT BEÉPÍTÉS PARAMÉTEREI:

Telek területe:	20.786 m ²
Tervezett beépített terület:	8.314 m ² = 40 % - megfelel
Tervezett épületmagasság:	10,5 m - megfelel
Tervezett burkolt felület:	6.092 m ²
Tervezett zöldfelület:	6.380 m ² = 30% - megfelel > 20 %

1.8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSEINEK LEHETŐSÉGEI:

A területen - tudunkkal - örökségi értékek nem találhatók.

A terület mezőgazdasági művelés alatt állt, a humuszt a fejlesztés során kertépítésre felhasználják.

A területen értékelhető növényállomány nincs, a 8.sz főút melletti zöldsáv változatlanul marad.

A terület alatt védett vízbázis található, melynek védelméről az előírásoknak megfelelően gondoskodunk.

A bevásárlóközpont elsősorban autós forgalomra készül. Az itt parkoló járműveket a zöldsávokkal körülvett parkolóban helyezük el.

A tetőkről összegyűjtött csapadékvizet a zöldfelület gondozására felhasználjuk.

A beruházás tervezése során fontos szempont a környezet és energiatudatosság, a megújuló és energiák használata (napelem, napkollektor stb)

A beruházás megvalósításának eredményeként egy igényes bevásárlóközpont fog kialakulni, a növényállomány és a zöldfelületek jelentős növekedésével.

Levegőtisztaság

Összességében kijelenthető, hogy fűtés és melegvíz előállítás szempontjából a kereskedelmi épület nem fog légszennyező anyagokat kibocsátani. Minimális légszennyező anyag kibocsátás a gépjárműforgalomból várható a területen. A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerinti bejelentésköteles pont-, vagy diffúz forrás nem létesül a telephelyen.

Víz, földtani közeg

A tervezési területen keletkező kommunális szennyvizek minősége várhatóan ki fogja elégíteni a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. mellékletében szereplő határértékeket (A közcatornába bocsátható szennyvizek szennyezőanyag tartalmának küszöbértékei - Egyéb befogadóba való közvetett bevezetés esetén). Technológiai szennyvizek keletkezésével nem kell számolni.

A gyűjtött csapadékvizeket minőség szerint két részre osztjuk:

tetőfelületre hulló „tiszta”, és útfelületre, parkolóra hulló (esetlegesen) „szennyezett” csapadékvizekre.

A csapadékvíz a tervezési területen kerül gyűjtésre és felhasználásra.

A burkolt felület esetében 2 mg SZOE határértéket teljesítő olajleválasztó(ka)t fognak alkalmazni.

A keletkező kommunális szennyvizek minősége várhatóan ki fogja elégíteni a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. mellékletében szereplő határértékeket (A közcatornába bocsátható szennyvizek szennyezőanyag tartalmának küszöbértékei - Egyéb befogadóba való közvetett bevezetés esetén).

Talajvédelem

A tevékenység nagyrészt a kereskedelmi épület belső tereiben és a gazdasági udvarban, személygépjármű parkolóban valósul majd meg. A parkolóban keletkező, esetlegesen szennyeződhet csapadékvizeket olajfogóra vezetik. A burkolt felület esetében 2 mg SZOE határértéket teljesítő olajleválasztó(ka)t fognak alkalmazni.

A burkolatlan felületet nem használják majd ipari célokra, így oda nem kerülhet semmilyen szennyezés.

A rakodó és szállítógépek meghibásodásából esetlegesen kicsepegő olajat a kezelőszemélyzet a burkolt felületről könnyen felitathatja és veszélyes hulladékként gondoskodhat az elszállításáról. Ennek előfordulási valószínűsége igen csekély.

A raktározni kívánt anyagok nem jelentenek kockázatot a földtani közegre és a talajvízre. A tevékenységnek a földtani közegre és talajvízre jelentős hatása nincs.

Hulladékkezelés

A kereskedelmi tevékenység során főként kommunális hulladékok, illetve kisebb mennyiségben csomagolási hulladékok keletkezhetnek. Ezeket a hulladékokat a közszolgáltatóknak adják majd át.

A kiszolgáló személyzet munkája során, éves szinten minimális mennyiségű kommunális hulladék keletkezésével lehet számolni a telephelyen, melyet lehetőség szerint szelektíven gyűjtenek majd.

Zajvédelem

A létesítmény területén a beruházást követően a közúti közlekedéstől származó zajterhelés jelentősen nem fog megváltozni. A szóban forgó közlekedési útvonalak zajkibocsátása a létesítmény üzemszerű működése mellett továbbra is megfelelő lesz.

Az építési, kivitelezési tevékenység során a várható zajterhelés az építési munkálatok során (valamint később a felhagyást követően is) meg fog felelni a hatályos előírásoknak.

A létesítmény területére tervezett zajforrások üzemszerű működése mellett a telephely zajterhelése és zajkibocsátása várhatóan nem fogja meghaladni a vonatkozó határértékeket, tehát megfelelő lesz.

A létesítmény zajvédelmi szempontú hatásterülete védendő létesítményt nem érint.

Élővilág-, tájvédelem

A terület vizsgálatát, a tájak, élőhelyek és életközösségeik számbavételét és a tervezett beruházás időbeni és térbeni kiterjedését figyelembe véve kijelenthetjük, hogy a létesítés, működés összességében nem lesz jelentős hatással a tájra, a hatásterületre és életközösségeire. Jelentős hatás semmilyen tekintetben nem várható.

Összegezve megállapítható, hogy a területre tervezett kereskedelmi tevékenység környezetre gyakorolt hatása várhatóan nem lesz jelentős hatással a környezeti elemekre.

Környezeti érték sérülésének lehetőségei

A területek beépítésével a jelenleg rendezetlen és kopár terület arculata előnyére fog változni, mivel a tervezett terület és az épületek körül olyan növényállomány kerül

telepítésre, mely megfelelő gondozás mellett növelni fogja a terület biológiai aktivitását és
nívóját.

Összefoglalás

Összefoglalva az itt elképzelt kereskedelmi fejlesztés a kért változtatásokkal is összhangban van a terület fejlesztési terveivel és elképzeléseivel és – reményeink szerint – a tervezett létesítmények egyaránt illeszkedni fognak a település természeti és az épített környezetéhez és színvonalas részei lesznek a beépítés alatt álló vegyes használatú területnek.

A beruházások megindításához az adott változtatásokat előkészítő szabályozási terv-módosítás (egyszerűsített, vagy tárgyalásos eljárás keretében) képviselő-testületi jóváhagyása az építés- engedélyezés szükséges feltétele.

A beruházások környezetre gyakorolt hatása az igényelt változtatásokkal együtt is arányos a terület besorolásával és fejlesztési irányjaival.



Sebestyén Imre
építész tervező



Horváth Gergely
település-tervező

Budapest, 2026. 05.08

mellékletek: