

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

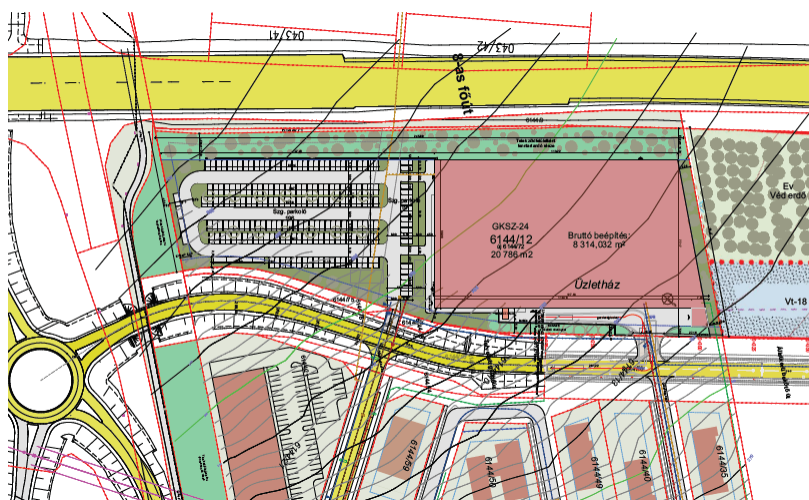
terület településrendezési eszközeinek

(HÉSZ + szabályozási tervlap) módosításához

## VESZPRÉM

### Takácskert - dél-nyugati városrész

- hrsz 6144/12 -



Veszprém, 2026.06.15

**MEGBÍZÓ:** VIGO INVEST Kft

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

adószám: 27922484-2-06

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## Takácskert - dél-nyugati városrész - hrsz 6144/12 -

**tervező:** Art-hitecht XXI Kft  
1068 Budapest, Városligeti fasor 8/c

**településtervező:** Horváth Gergely  
okl. építészmérnök vezető településtervező  
Országos Tervezői Névjegyzék-szám: TT/1 01-1120

építészet,  
generál tervezés: **Sebestyén Imre**  
vezető építész tervező - É1 01-1847 B.É.K.  
1068 Budapest, Városligeti fasor 8/c

### 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 optimális, 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 belterületi 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**.

**Az ingatlan nyilvántartásban a 6144/12 szerepel, ezért a tervben ezt tüntetjük fel.**



a tervezési terület folyamatban lévő kisajátítási vázrajza

A beruházó a változtatási igényei kapcsán az előzetes egyeztetéseket az Önkormányzattal lefolytatta és írásban **jelezte szándékát, a településrendezési eszköz (HÉSZ, Településterv) 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 a településrendezési szerződés megkötése, aminek elősegítéséhez a Telepítési Tanulmányterv készül.**

jogszabályi háttér:

**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 építészetről 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.

## **A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

### **A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete**

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.

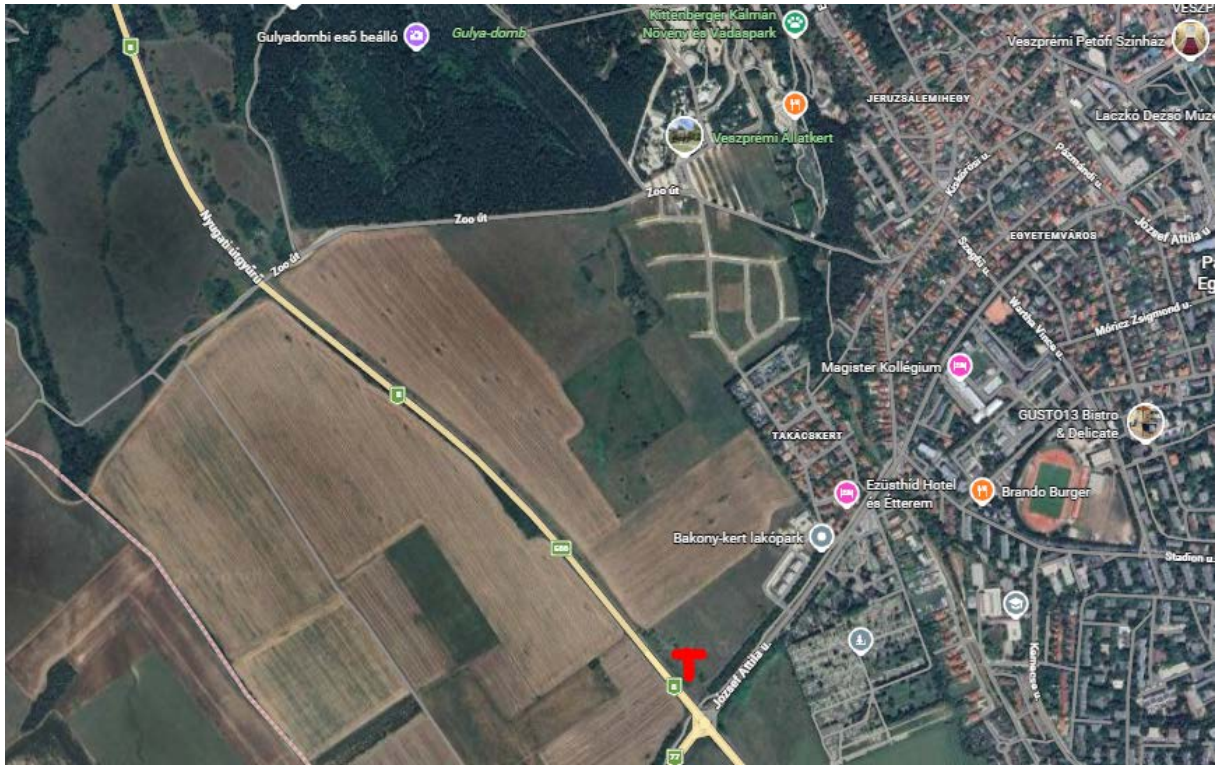
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

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

## 1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA

A város dél-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 Takácskert 1. elnevezésű kertvárosias lakóterület beépült, őket a fejlesztések nem érintik.



A tárgyi tervezési területtől északra jelentős méretű "beruházási terület található, aminek a fejlesztői igényei még nem jelentek meg (osztatlan közös tulajdon, sok résztulajdonossal).

A beruházási területet északon a "Zoo út" nevű ideiglenes út határolja, ami az állatkerthez vezet. Ez az út a 8. sz főút kibővítése után nem tartható meg.

Az állatkert megközelítésére szolgáló gyűjtőút engedélyeztetése folyamatban van.

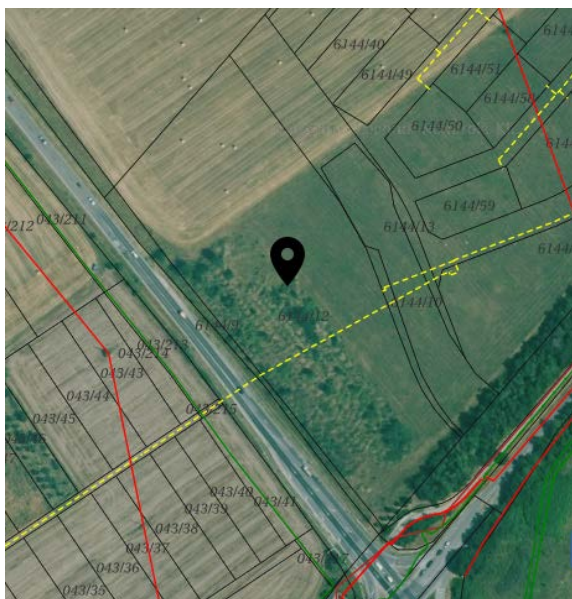
A 8. sz. főút nyugati oldalán mezőgazdasági területek találhatók.

A nagymértékű lakóterület fejlesztéssel párhuzamosan **szükséges a lakosságot kiszolgáló szolgáltató-kereskedelmi funkciók fejlesztése** is.

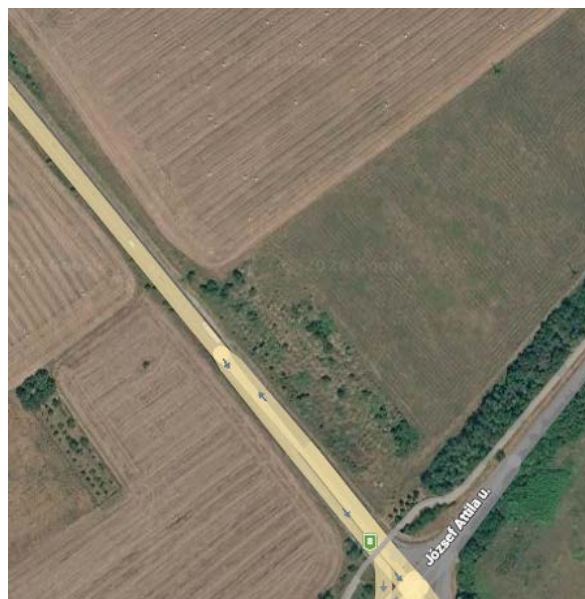
A tárgyi telek beépítése során ezt a funkciót láthatja el.

A 8. sz főút - József Attila utca (77.sz főút) - Takácskert 1. által határolt terület korábban mezőgazdasági terület volt, melynek mostani állapota több lépcsőben alakult ki. jelenlegi besorolása : Gksz





a tervezési terület elhelyezkedése



a tervezési terület környezete



tervezési terület a 8.sz főút csomópontja felől (előtérben a kerékpárút külön-szintű átvezetése)



a tervezési terület környezete a 8. sz. főút felől nézve

A terület megközelítését alapvetően a 8. sz főút fejlesztése során az ÉKM (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 szabályozási terven feltüntetett takácskerti körforgalom, melynek előkészítését a város már megkezdte és a megvalósítását is felvállalta.

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:

### - Földrajzi és fizikai adottságok

#### Helyszín és alapadatok:

A telek pontos címe: 8200 Veszprém, Takácskert  
helyrajzi száma: 6144/12

területe : A teljes beruházási terület (kisajátítás és megosztás előtt) : 109.417 m<sup>2</sup>  
lakófejlesztésre szolgáló -beruházási terület (utak nélkül): 70.158 m<sup>2</sup>  
**a tárgyi - kereskedelem, szolgáltatás fejlesztésére szolgáló beruházási terület (belterületi ingatlan) területe- kisajátítás után: 20.786 m<sup>2</sup>**

geometriai adottságai: a telek adottságai kedvezőtlenek, hosszanti elrendezésű,  
hossza: 245 m, mélysége : 66 - 99 m



telek szintkülönbségei: A telek a 8. sz főút felőli csomóponttól lejt északi irányban a teljes szintkülönbség:  $289,75 - 280,75 \text{ m} = 9 \text{ m}$

talajmechanikai

sajátosságok: a teherbíró - alapozásra alkalmas talajréteg néhány m mélyen található.

## **- Településszerkezet és beépítési környezet (városépítés)**

### **Jelenlegi területfelhasználás:**

A 8.sz. úthoz kapcsolódó körforgalmi ág kisajátítása után fennmaradó - gyűjtőút és 8. sz főút közötti, 21.072 m<sup>2</sup> 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 beruházási terület 8. sz főút felőli vonalában egy kb 12-15 m széles kötelező zöldfelület került kijelölésre (a korábbi véderdő helyén), mint a " Telek zöldfelületként fenntartandó része"**

A tárgyi terület környezetében többnyire lakó funkció létesül, melyhez szükséges az alapszolgáltatások kiépítése is.

A környező területek besorolása településközponti vegyes. A területeken a lakó funkció fog dominálni, de elhelyezésre kerülnek kiszolgáló és kereskedelmi létesítmények is.

Övezeti besorolások a környező területeken "Vt-25", "Vt-46" és "Vt-60"

A lakó funkció mellett olyan üzletek, kereskedelmi egységek elhelyezésére van szükség, melyek az új lakónegyedekbe költözőket szolgálnák ki, a tárgyi terület pedig alkalmas ennek a funkciónak a fogadására.

A területfelhasználás a fenti igényeket alapul véve került meghatározásra.

A lakóterületek közelsége miatt itt kiemelt fontosságú, hogy kizárólag "nem zavaró hatású" gazdasági rendeltetésű épületek létesülhetnek.

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 folytatja és néhány év alatt kb 200 lakás megépítését tervezi.

### **A környező beépítés jellege:**

A lakóterületek korábban beépült részein többlakásos társasházak és kisebb családi házak valósultak meg, szabadonálló beépítéssel, többnyire magastetős kialakítással.

Az újabb lakóterületeknél "Bakonykert", "Tátika Villapark" - meghatározó lesz a modern, lapostetős társasházak és a kisebb családházak kialakítása, vegyes tetőformával.

A terület beépítésére a 8. sz főútról adódik kedvező rálátás.

A főút mellett ligetes jellegű, természetes zöldfelület alakult ki, kisebb lombos fákkal, cserjékkel.

A József Attila utca melletti zöldsáv meghatározó a terület szempontjából.

A korábban mezőgazdasági művelés alatt álló területen nem alakulhatott ki egybefüggő zöldfelület.

### **Településképi és védelmi szempontok:**

Helyi vagy műemléki védelem alatt álló épület a telek környezetében nincs.

A 8. sz főútról rálátás van a város sziluettjére, ezt a terület beépítésénél figyelembe kell venni.

## **- Jogi és szabályozási háttér**

### **Hatályos szabályozás**

A helyi Építési Szabályzat (ÉSZ/HÉSZ) és a Szabályozási Terv által előírt övezeti paraméterek

### **Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírások**

#### **Jelenleg érvényes övezeti előírások:**

Övezeti jel: **Gksz-24**

GAZDASÁGI TERÜLET (TÉKA rendelkezései alapján)

A gazdasági terület lehet a TÉKA rendelkezései alapján:

- kereskedelmi, szolgáltató terület vagy
- ipari terület.

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

Beépítés módja:	szabadonálló
Meg. legkisebb telekterület:	800 m <sup>2</sup>
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	-
-------------	----	-----	----	-----	----	----	---

Gksz - Kereskedelmi, szolgáltató terület Beépítési sűrűség: 2,0 (TSzT)

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

### **(3) A területen elhelyezhető:**

- a) **nem zavaró hatású gazdasági,**
- b) igazgatási, egyéb iroda,
- c) sport
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) egyéb közösségi szórakoztató,
- g) amennyiben egyedi építési övezeti előírás ezt lehetővé teszi: gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás rendeltetésű épület.

### **Korlátozások:**

**A terület a védett vízbázis hidrogeológiai „B” jelű védőterületére esik.**

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

**A telek a 8. sz főút védőtávolságán belülre esik**

A 8. sz főút melletti - szabályozási terven meghatározott - sávot kötelező zöldfelületként kialakítani.



### **Közművek előírásai:**

- (1) Építési telken – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – legalább részleges közművesítettség biztosítása szükséges.
- (2) Szennyvízelvezetés és tisztítás részleges közművesítettség esetén is csak közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történhet.
- (3) Építési telek és telek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.
- (4) Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- (5) Közművek elhelyezésének biztosítása érdekében bármely övezetben, külön közműsáv biztosítását szolgáló önálló telek létesíthető, amennyiben azok a közlekedési területben nem helyezhetők el. A közműsáv minimális mérete 4 m.

### **Szabályozási tervvel kapcsolatos feladatok:**

A TÉKA rendelet átfogalmazta a korábbi építésügyi előírásokat, ezért a helyi építési szabályzatot összhangba kell hozni a TÉKA-val.

A HÉSZ karbantartása folyamatban van, melynek keretében kerülhet sor a tárgyi változtatások érvényesítésére - **HÉSZ módosítására**.

## **- Infrastruktúra és közlekedés**

### **Közlekedési kapcsolatok:**

A tervezési terület közutakkal határolt, a közvetlen megközelítése azonban nincs megoldva (folyamatban van)

### **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 kapcsolatai 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.

A terület megközelítését alapvetően a 8. sz főút fejlesztése során az ÉKM (korábban NIF) által tervezett körforgalom és annak egyik ága biztosítja.

A főút felújításának keretében a 8. sz. főút - 7301. J. út - József Attila utcai meglévő jelzőlámpás csomópontjában külön szintű körforgalmi csomópont építésére van jogerős engedély.

A körforgalom nyugati ága a beépítési területünktől északra lévő távlati új lakóterületet feltáró ága.

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, de ez elsősorban a lakó funkciót tudja kiszolgálni.

A belső területek - köztük a Gksz terület - feltárását segíthetné a szabályozási terven feltüntetett takácskerti körforgalom, mely a szabályozási terven feltüntetésre került.



a terület közlekedési koncepciója (TSZT közlekedési tervlapja)

A közúthálózat megvalósítása folyamatban van.

### Parkolás

A területen a parkolási helyzet kedvezőbb, mint Veszprém egyéb területein.

HÉSZ előírása:

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

A tervezési területen a létesítmények rendeltetésszerű használatához saját telken belül az alábbi mennyiségű személygépkocsik elhelyezését kell biztosítani

**Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani** újonnan épülő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének **0-100 m<sup>2</sup> –ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>, efölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után.**

### Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

HÉSZ 54. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű várakozóhelyeket – a 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű,



napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével – legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben kell a telken biztosítani.

(2) Ha az adottságok szükségessé teszik – és amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek – a 3. melléklet szerinti gépjármű-várakozó helyek (parkolók) – a 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével – a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belül kialakíthatók:

a) b) parkolóterületen, parkolóházban,

c) a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával, valamint másik építési telken is, ez esetben az ingatlanok parkolójának felhasználásakor igazolni kell a másik ingatlan parkolótöbbletének meglétét.

(3) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-várakozóhelyek közterületen nem helyezhetők el az alábbi esetek kivételével:

a) b) úszótelken lévő épület rendeltetésének megváltoztatása, bővítése esetén, amely esetben a rendeltetésszerű használatához szükséges várakozóhelyek 100%-a a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával a telek határának 500 m-es körzetében közterületen is biztosítható; többlakásos lakóépülethez a lakásszám feletti, lakásszám/0,5 darabszámú parkolók legfeljebb 50%-a esetében, ha annak kialakítása a közterületen a tulajdonos és kezelő hozzájárulásával 100 m-en belül infrastruktúra fejlesztés keretein belül megvalósítható.

#### **Kerékpárok tárolásra vonatkozó előírások**

HÉSz 55. §

(1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget az 4. melléklet szerint kell biztosítani.

Kereskedelmi egység 0-1000 m<sup>2</sup>-ig - Az árusítótér minden megkezdett 150 m<sup>2</sup> alapterülete után **2 db**

Kereskedelmi egység 1000 m<sup>2</sup> felett - Az árusítótér minden megkezdett 500 m<sup>2</sup> alapterülete után **2 db**

#### **Országos közutak védőtávolsága**

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény, valamint a törvény végrehajtásáról szóló 30/1988 (VI.21.) MT rendelet alapján közúti infrastruktúra esetében a **közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított 50 m-en, autópálya, autóút, gyorsút és főútvonal esetén 100m-en belül többek között építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez.**



8. sz. főút védőtávolsága ( 100 m)

### **Kerékpáros közlekedés**

A József Attila utca mellett a 2000-es években kerékpárutat építettek ki.

A térségi kerékpáros-hálózat elemei

- Nemeshany - Devecser - Ajka - Városlőd - Szentgál - Bánd - Veszprém

A városi javasolt nyomvonal: (Márkó) – Séd patak völgye – Veszprémvölgyi utca – Gulyadomb – Vadaspark – **József Attila utca** (a tervezett Belső gyűrű nyugati szakaszának távlati nyomvonala mentén)

### **Gyalogos forgalom**

A József Attila utca két oldalán a város felé haladva (a Takácskert utcától) részben kiépített járdán lehet közlekedni (osztott kerékpár/gyalogos forgalommal).

### **Tömegközlekedés**

A József Attila utcában a temető bejárata mellett található buszforduló és buszmegálló.

### **Közművek vizsgálata:**

#### **közmű szolgáltatók a területen:**

Bakonykarszt Zrt.

E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.

E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt.  
Invitech Megoldások Zrt.  
Invitel Távközlési Zrt.  
UPC Magyarország Kft.  
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

## Ivóvíz ellátás,

A kiépült ivóvíz és tűzvíz hálózat csatlakozási pontja a Takácskert utcában található.

A Bakonykert első épületei erről vannak ellátva, a vízhálózat tervei elkészültek, azok engedélyeztetése megindult.



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

## Szennyvíz elvezetés

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.





## Csapadékvíz elvezetés

A Gksz terület közvetlen közelében nincs csapadékvíz elvezető hálózat.



A fejlesztés során ezt a szomszédos területeken átvezetve lehet megoldani.

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 vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat megépítését megelőzően kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.

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 csapadékvizet 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.

### **Villamos energia ellátás,**

A fejlesztési területen (Tátika Villapark területén) keresztülmegy két nagyfeszültségű légkábel. Az egyik légkábel kiváltását a 20 kV-os légvezetésekről történő lecsatlakozással az E-on elvégezte. Ez a lecsatlakozási pont lehet a 6144/12 hrsz-ú telek csatlakozási pontja (új trafó létesítésével)



Az állam a 8, sz út fejlesztéséhez kapcsolódóan a nyugati oldalon futó légekábel egy részének kiváltását is elindította (engedélyezéssel), a körforgalom megépítéséhez szükséges kiváltások egyik lépéseként.

A József Attila utca és a Tátika utca közötti szakasz kerül kiváltásra, földkábeles elvezetéssel. A további légekábel kiváltása szükséges, mely a közterületekben biztosítható földkábel.

## Földgáz ellátás

A Takácskerti ellátó vezeték kapacitása kimerült, erről már semmilyen plusz fejlesztést nem tudnak ellátni.

Földgáz ellátóvezeték legközelebb a 8. sz főút túloldalán található, amiről a terület ellátható.



Ennek a tervezése, engedélyeztetése korábban megtörtént, az engedélyeket kiadták és ez a "tervezett" nyomvonal rákerült az e-közmű térképére is.

Az engedélyek időközben lejártak, ezért a gázellátás csak új tervezéssel, engedélyezéssel és a vezeték kiépítésével biztosítható.

## Hírközlés

A területen a hírközlési ellátás biztosított, a szolgáltatók optikai hálózatot építettek ki.

## - Zöldfelületi és környezeti adottságok

A telek 8. sz. főút melletti vonalában egy 12-15 m széles sáv került kiszabályozásra, mint a "telek zöldfelületként fenntartandó része".

A gazdasági udvar körül – amennyiben a gyűjtőút felé néz – zajvédő fal és min. 5 m széles védőzöld létesül, háromszintű növényzettel.

Telek zöldfelületként tartandó része (HÉS): a telek, építési telek azon része, amelyet zöldfelületként kell megtartani, illetve – a telek, építési telek használati céljának megfelelő rendezése után – visszarendezni, vagy kialakítani.

Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

## 20. §

(1) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete értendő, ahol a nem szilárd burkolattal ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 25%-át.

(2) Telek zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területeken: a) b) c) d) e) épület, kiegészítő rendeltetésű építmény, valamint –közmű-becsatlakozási műtárgy és kerti építmény kivételével – melléképítmény nem helyezhető el, a burkolt felületek aránya legfeljebb 20% lehet,

... eredetileg kertesített, erdősült, spontán (honos) társulással borított területeken az eredeti növényállományt kell fenntartani, kerti lépcső, rézsű és 0,5 méternél nem magasabb kerti támfal létesíthető, illetve helyezhető el.

A tervezett fejlesztés szervesen illeszkedik a környezetbe, és nem eredményez a településszerkezettel vagy a szomszédos ingatlanokkal összeférhetetlen funkciót.

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

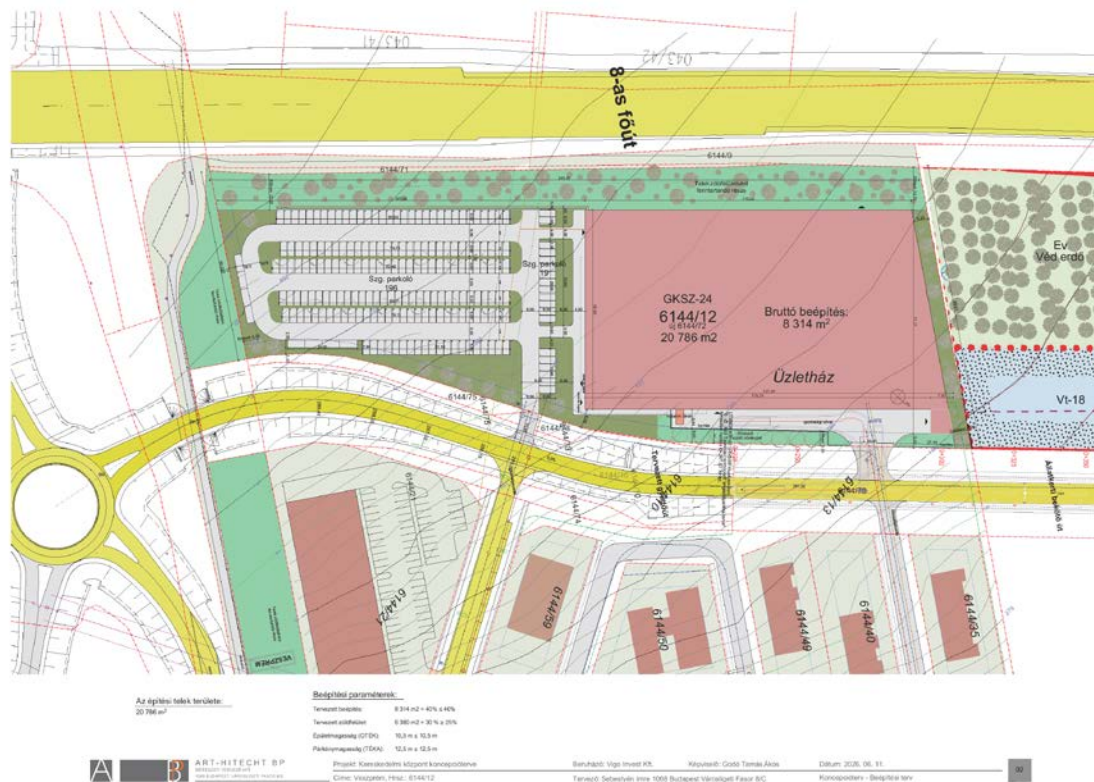
A 8. sz főút mellett szórványos, ligetes növényzát találhatók, melynek nagyobbik része megtartásra kerül

A telek és környezete bemutatását részletesen a mellékelt TERVLAP tartalmazza.



### 1.3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV ÉS ELŐZETES LÁTVÁNYTERVEK:

A beépítési tervet a mellékelt TERVLAPOK tartalmazzák.

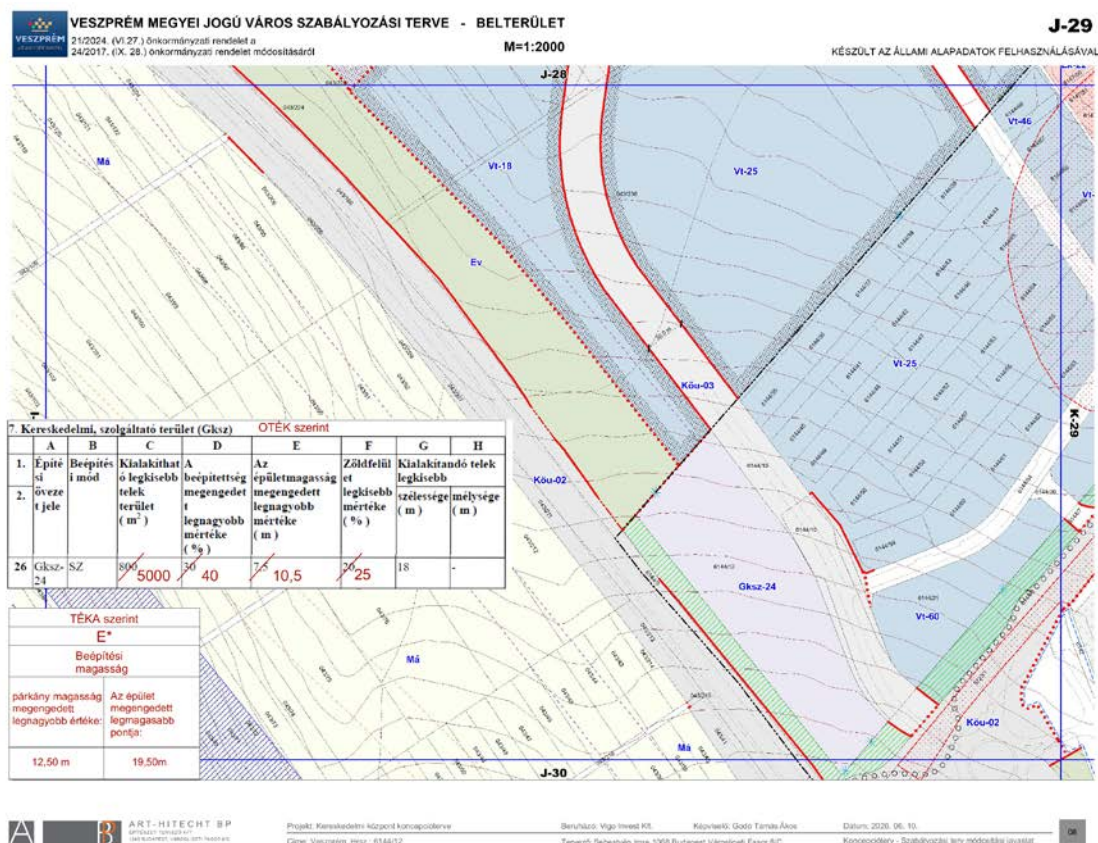


a bevásárlóközpont látványterve

- megengedett legkisebb **telekterület növelése:** 800 m<sup>2</sup>-ről - **5.000 m<sup>2</sup> -re**
- **zöldfelület** legkisebb mértéke : 20 %-ról - **25 %-ra**
- gazdasági bejáratnál zajvédő fal és min. 5 m széles védőzöld kialakítása  
(háromszintű növényzettel) - amennyiben a gazdasági bejárat a lakóterület felé néz

## 1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ:

A szabályozási koncepciót a mellékelt TERVLAP tartalmazza. A szabályozási elemek az alábbiak szerint módosulnak:



### A változtatások, paraméter növelések indoklása

#### A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 1. sz melléklete alapján

#### Beépítési határértékek - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen

Megengedett legnagyobb beépítettség (%): 60 %

Zöldfelület legkisebb mértéke (%): 20%

Ezek alapján a módosított paraméterek megfelelnek a TÉKA előírásainak.

A környező területek településközponti vegyes területek, legnagyobb beépítettségük: 40 %

A középű (tárgyi területtel szomszédos) beruházási terület (Vt-25 övezet) megengedett legnagyobb épületmagassága : 12,5 m

A nagymértékű lakóterület fejlesztéssel párhuzamosan **szükséges a lakosságot kiszolgáló szolgáltató-kereskedelmi funkciók fejlesztése**

Fentiek alapján a tárgyi Gksz-24 övezetbe sorolt terület paraméter növelése elősegítheti a terület gazdaságos beépítését és városépítészeti szempontból hasznosan tud kapcsolódni a környező lakófejlesztésekhez, ezért a paraméterek megváltoztatását indokoltnak tartjuk.

## **1.6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI:**

A korábbi fejlesztések során az infrastruktúra megvalósítására csak részben került sor, ezért a tárgyi telek beépíthetőségéhez még jelentős infrastruktúra fejlesztést kell végezni.

A NIF körforgalom mai napig nem valósult meg, a Tátika utcai közművek meghosszabbítására az ehhez szükséges terület hiánya miatt pedig nem került sor.

A fejlesztésből a Gksz besorolású terület kiesett és külön tulajdonoshoz került (Vigo Kft)

A fejlesztés újbóli megindításának előzetes (lakótelekre vonatkozó) egyeztetéseinek 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 tervezők (Art-hitech 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 kisteher-gépjárművekkel, nagyobb tehergépjárművekkel.



## Közlekedési kapcsolatok

A területek közlekedési kapcsolatai a szabályozási tervekben részletesen kidolgozásra kerültek.



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

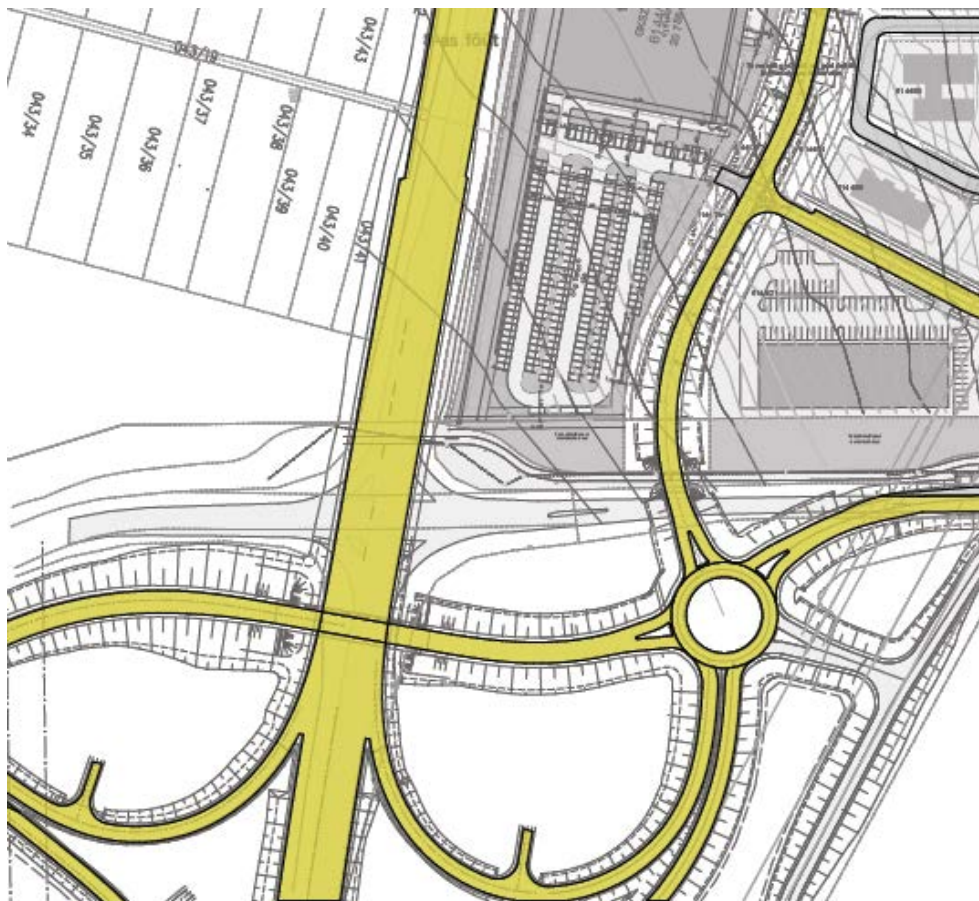
**A Gksz terület megközelítésére az 1. sz. lehetőség a 8.sz főút fejlesztéséhez kapcsolódó körforgalom és annak ötödik ága.**

A korábbi szabályozások készítésekor létezett az igény egy olyan gyűjtőút létesítésére, ami a távlati lakóterületek és az állatkert megközelítését is biztosítaná. Ez a jelenlegi szabályozás szerint a 8. sz főút fejlesztéséhez kapcsolódó körforgalom ötödik ágától indul.

A tervezett fejlesztések csúszása miatt azonban a gyűjtőút és ezáltal a 6144/12 sz. telek megközelítése nem épülhetett ki.

Ez a körforgalom elengedhetetlenül szükséges a 8. sz főút forgalmának biztosítása érdekében és bízunk benne, hogy mielőbb meg is valósul.



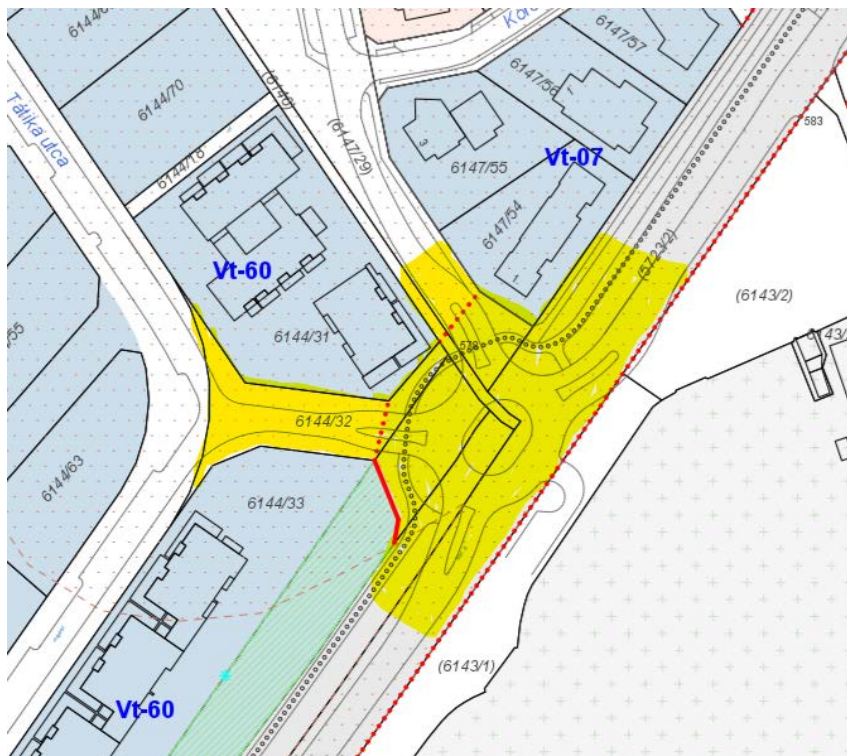


tervezett körforgalom és gyűjtőút csatlakozás

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, de 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 leoptimalisabban.

## **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 koncepció

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 épülne meg.

A takácskerti körforgalom megvalósítására csak a z érintett felek együttműködésével kerülhet sor, mely során a költségekből a területen fejlesztőknek ki kell venniük a részüket.

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

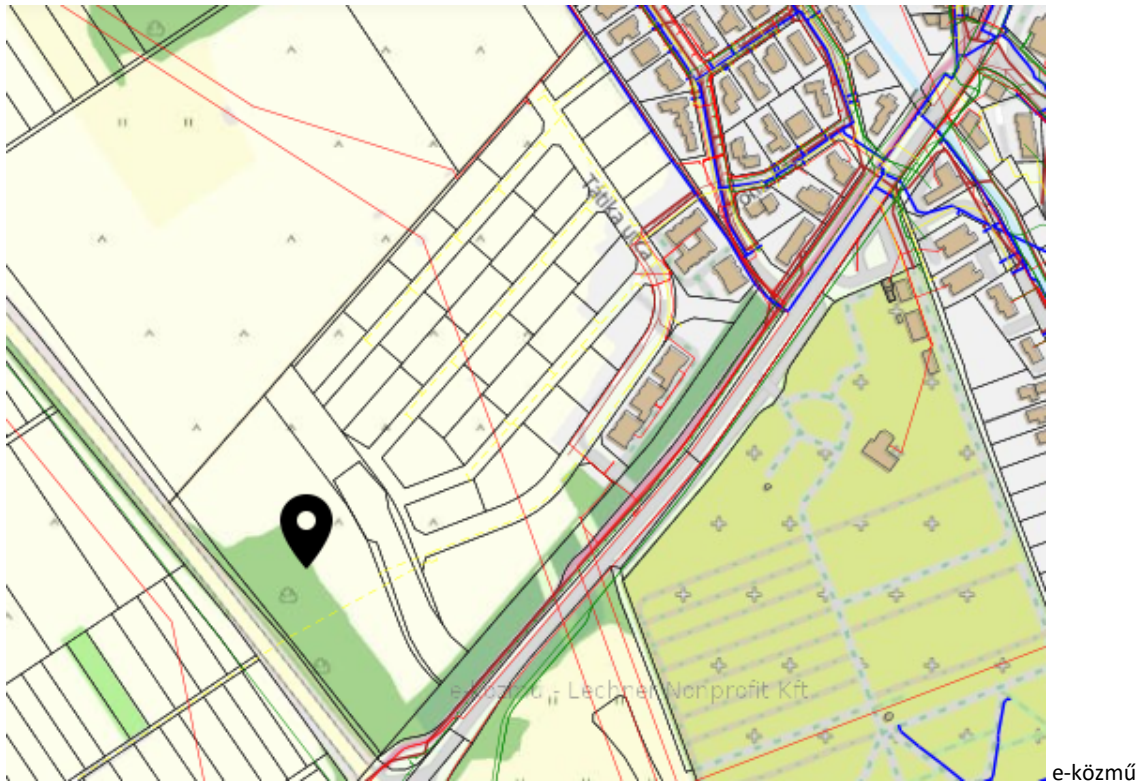
A tervezett közlekedési hálózat - a fejlesztések ütemével párhuzamosan történő - kiépülése esetén biztosítható a teljes településrész (a belső, jelenleg közlekedési kapcsolattal nem rendelkező fejlesztéseket és az állatkertet is beleértve ) megközelítése.

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

**Amennyiben a GKSz területen a kereskedelmi fejlesztések megindulnak, akkor annak 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 várossal és a Tátika Villapark fejlesztőivel erről megállapodnak.**

## KÖZMŰELLÁTÁS ISMERTETÉSE

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



A klímaváltozás okozta szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények, vagy tartós csapadékhányos 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 közművek tulajdonjogának 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 kutatóárkok kézi földmunkával való kiásása után tárható fel a tényleges helyzet.

### **Víz-, tűzvíz ellátás, hidraulikai viszonyok**

Az érintett fejlesztési területen - a Gksz területtel együtt - a jövőbeli tervek szerint 100 m<sup>3</sup>/nap vízfogyasztással és ugyanennyi szennyvízelvezetéssel számolunk.





vív-, 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 kiepítésével. 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.

Közcatornába, 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 terület szennyvízelvezető rendszerének első üteme részben kiépült, fejlesztése pedig folyamatban van. A Tátika utca középső szakaszán a szennyvíz közcatorna 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 Fejesvölgyi 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 tisztítóaknak NA 100 beton tisztítóaknak közúti terhelés esetén nehéz kivitelű fedlappal.

**Összefoglalva a szükséges közművesítés a kereskedelmi létesítmény használatbavételéig a környező területek fejlesztőivel és a várossal (szolgáltatókkal) együttműködve 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. Ezeken a területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés 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, környűrűn 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 Fejlesztési 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 leejövő 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, hírközlés

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

A lecsatlakozás a telken keresztülvezetett 20kV-os légvezetékről történő lecsatlakozással (földkábelekkal) 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 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 földkábelrel.

## Gázellátás



## **1.7 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖRNYEZET, VÁROSRENDEZÉS**

A magasabb szintű tervek (pl. országos és térségi tervek) és a hatályos helyi építési szabályzatok (HÉSZ) áttekintése, összefüggéseik vizsgálata.

### **A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

#### **AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA**

##### **A TSZT viszonya a területrendezés terveivel**

Az OTrT 2013-ban módosításra került. A megyei területrendezési terveket 2017. december 31-ig kellett összhangba hozni az OTrT és az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: MTv.) megállapított rendelkezéseivel. Az OTrT átmeneti rendelkezései alkalmazásra kerültek.

A fentiek alkalmazása biztosítja az összhangot az OTrT és a VMTrT-vel is.

#### **VESZPRÉM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA**

Veszprém Megye Területrendezési Terve az 5/2005. (V.27.) önkormányzati rendelettel lépett hatályba, utolsó módosítása az 5/2011. (II.28.) önkormányzati rendelettel valósult meg. A rendelet Veszprém megye közigazgatási területén belül a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén kívüli területekre terjed ki. Célja hogy meghatározza Veszprém megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra hálózatok összehangolt térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzése, illetve természeti erőforrások védelmére, és fenntartható használatára.

Szerkezeti tervlap - területfelhasználás:

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### LAKÓTERÜLETEK

- Nagynéposas jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Faluvas 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 terület (K-Vás)
- Oktatási központok területe (K-Ok)
- Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eu)
- Nagyterjedésű 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)
- Közelítési építmények elhelyezésére szolgáló terület (K-Koz)
- Termő terület (K-T)
- Napelempark (K-Np)

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

- Központi közlekedési terület (KÖu)
- Központi pályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)
- Legi közlekedési terület (KÖt)

### ZÖLDTERÜLETEK

- Közpark, közpark (Z)

### ERDŐTERÜLETEK

- Védett erdőterület (Ev)
- Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
- Gazdasági erdőterület (Eg)
- Központi erdőterület (Ek)

### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

- Általános mezőgazdasági terület (itt közelebb az M-b evezet) (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 tanácskai terület (Kb-Tur)
- Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)
- Különleges beépítésre nem szánt vízkészítési 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)
- Különleges beépítésre nem szánt közösségi tér (Kb-Kt)
- Különleges beépítésre nem szánt napelempark (Kb-Np)

### EGYÉB ELEMOK

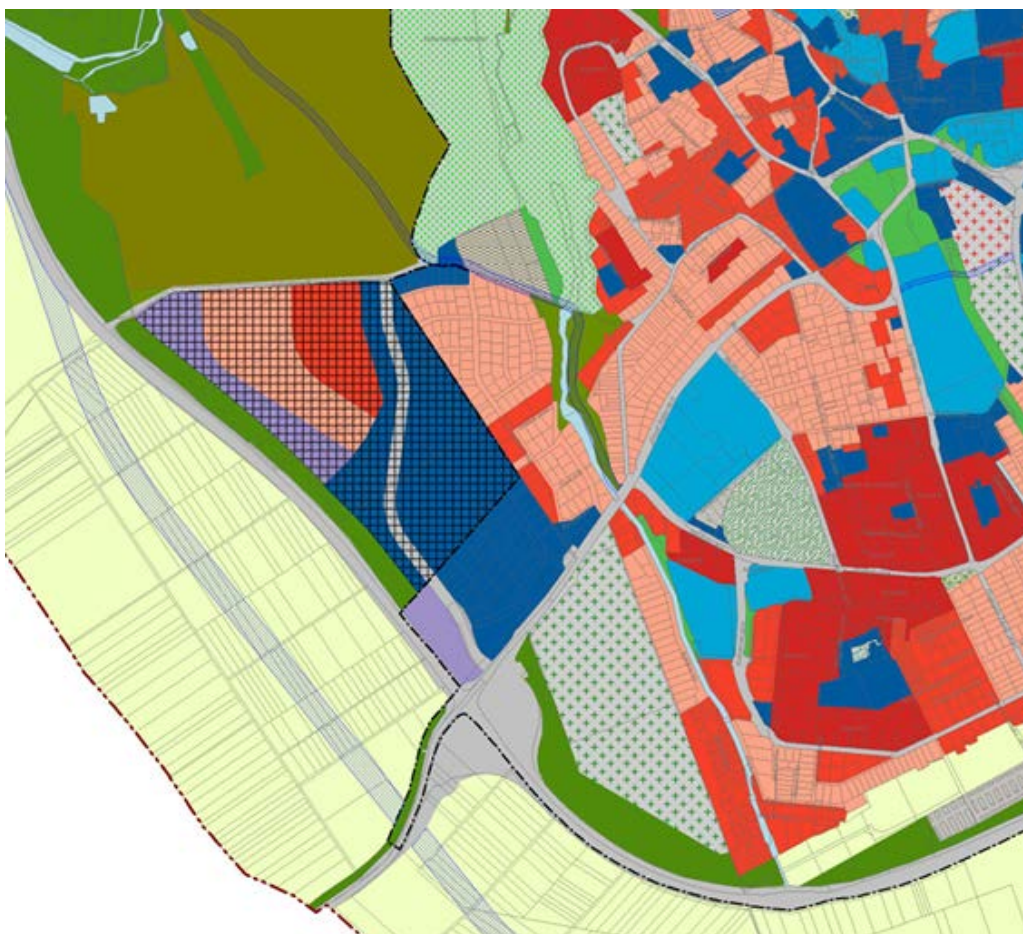
- Közelítési infrastruktúra számára irányadó távlati területbeosztás
- Tartalomterület

### TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Meglevo bellerület határa

### ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

- Vesprém közgazdasági határa
- Telekhatár



## **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**

**21. § (1)\*** A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

**(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:**

**a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, raktár,**

b) iroda,

c)\* a gazdasági területhez kapcsolódó diák- és munkásszállás, kapcsolódó egyéb szállás,

d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi,

e) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés, és

f) megújuló energiaforrás műtárgyai

rendeltetést tartalmazhat.

**(3)** A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai.

**(4)** A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

**(5)** A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.

**(6)** A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, a 15–18. § szerinti lakóterületek határától számított 200 méteren belül nem helyezhető el hulladékgyűjtő udvar.

A TÉKA rendelet átfogalmazta a korábbi építésügyi előírásokat, ezért a helyi építési szabályzatot összhangba kell hozni a TÉKA-val.

**A HÉSZ karbantartása folyamatban van, melynek keretében kerülhet sor a tárgyi változtatások érvényesítésére**

## A TÁRGYI TELEK A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBEN:



### 1.8. 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 forgalommnövekedést 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 m<sup>2</sup>

A beruházási terület alapterülete a telekrendezés-kisajátítás után: **20.786 m<sup>2</sup>**

**A beépítési paramétereket a csökkentett telekre kell biztosítani.**

### ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK (módosított):

Övezeti jel:	<b>Gksz-...</b>
Beépítés módja:	Szabadonálló
Meg. legkisebb telekterület:	800 m <sup>2</sup>
Meg. legnagyobb beépítés:	<b>40 %</b>
Meg. legnagyobb épületmagasság (OTÉK):	<b>10,5 m</b>
Meg. legnagyobb beépítési magasság: (TÉKA)	
Meg. legnagyobb párkánymagasság:	<b>12,5 m</b>
Épület megengedett legmagasabb pontja: (megj: a települési tervbe a TÉKA szerinti kerül)	<b>19,5 m</b>
Meg. legkisebb zöldfelület:	<b>25 %</b>
Telek legkisebb szélessége:	18 m

### TERVEZETT BEÉPÍTÉS PARAMÉTEREI:

Telek területe:	<b>20.786 m<sup>2</sup></b>
Tervezett beépített terület:	<b>8.314 m<sup>2</sup> = 40 % - megfelel</b>
Tervezett épületmagasság (OTÉK):	<b>10,5 m - megfelel</b>
Tervezett párkánymagasság (TÉKA):	<b>12,5 m - megfelel</b>
Tervezett burkolt felület:	<b>6.092 m<sup>2</sup></b>
Tervezett zöldfelület:	<b>6.380 m<sup>2</sup> = kb 30 % - megfelel &gt; 25 %</b>



## **1.8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSEINEK LEHETŐSÉGEI:**

A területen - az előzetes vizsgálatok alapján - 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 ligetes zöldsáv megtartásra kerül.

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 helyezzük el.

A tetőről 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 közcsatornába 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 „tisztá”, és útfelületre, parkolóra hulló (esetlegesen) „szennyezett” csapadékvizekre.

A csapadékvíz a tervezési területen kerül gyűjtésre és felhasználásra, az utakról, parkolókról pedig elvezetésre.

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

A keletkező kommunális szennyvizek minősége várhatóan ki fogja elégíteni a víz-szennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. mellékletében szereplő határértékeket (A közcsonthoz 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 kezelő-személyzet 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 közeget illetően jelentős hatása nincs.

#### Hulladékkezelés

A kereskedelmi tevékenység során főként kommunális hulladékok, illetve kisebb mennyiségben csomagolási hulladékok keletkezhetnek. Ezeket a hulladékokat a közszolgáltatónak 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.



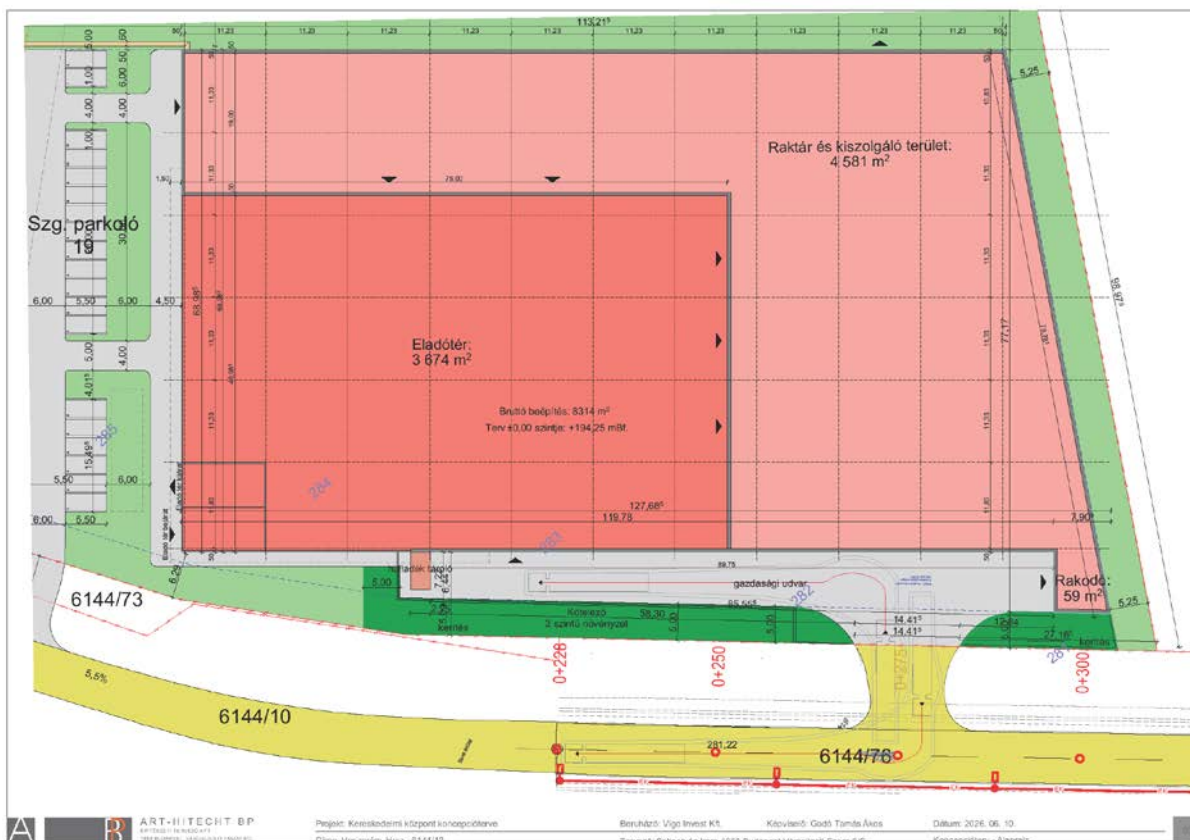
Horváth Gergely  
település-tervező



Sebestyén Imre  
építész generál tervező

Budapest, 2026. 06.15

mellékletek:







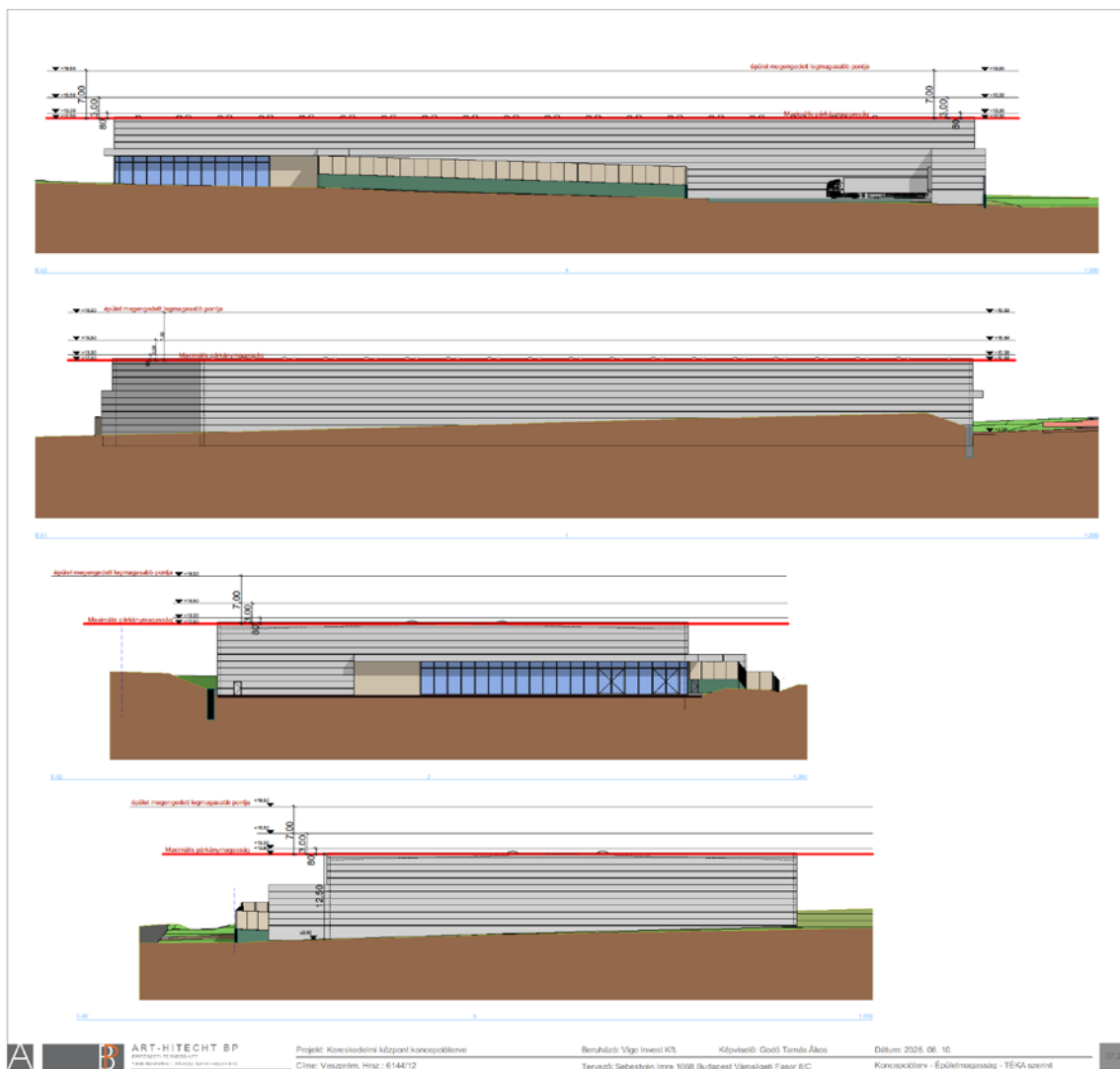


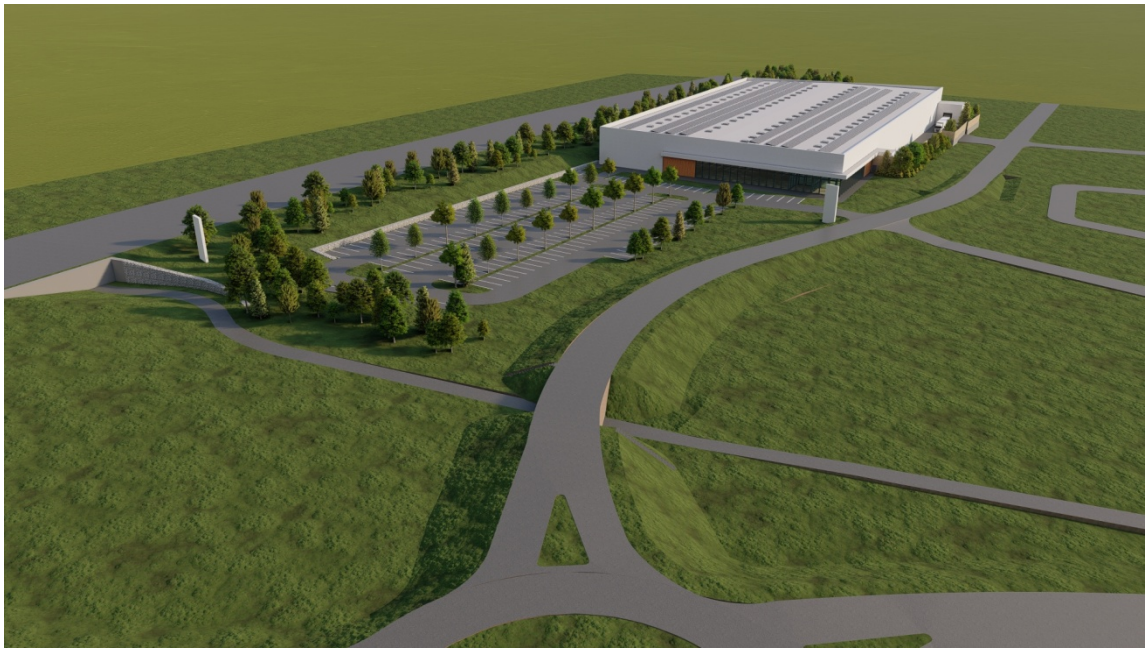
0,	Isomertev - Bruttó beépítés	1.500
----	-----------------------------	-------



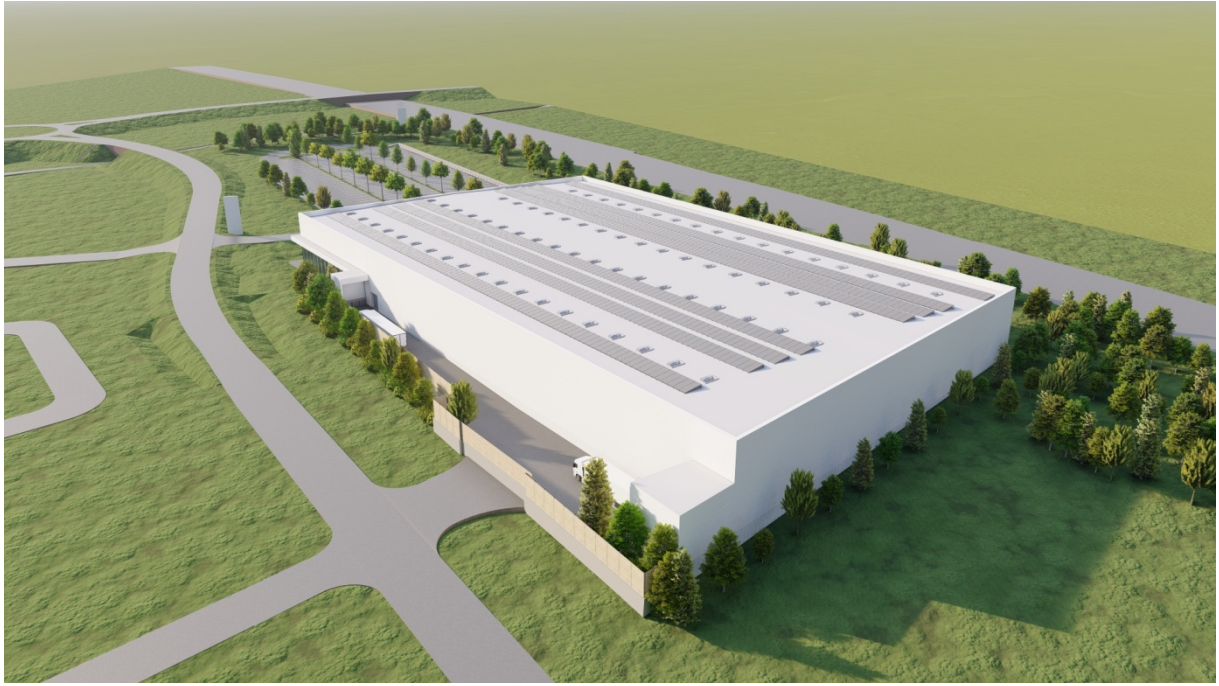
0,	Identifizierung - Zählfehler	1.500
----	------------------------------	-------













Budapest, 2026-06-15