# Városrendezési, közlekedési és közmű koncepció

**Veszprém, Északi iparterületen lévő, ún 5-ös tömbön lévő ingatlanok: 2135/8, 2135/9, 2135/10, 2136, 2137/3, 2140/1, 2140/2, 2141, 2143/8, 2143/11, 2134/1, 2143/2, 2143/12, 2142, 2130/1, 2130/2, 2130/3, 2134/2, 2135/11 ingatlanokat érintően**

**2024. április 10.**

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

# Városrendezési, közlekedési és közmű koncepció

## Veszprém, Északi iparterületen lévő, ún 5-ös tömbön lévő ingatlanok: 2135/8, 2135/9, 2135/10, 2136, 2137/3, 2140/1, 2140/2, 2141, 2143/8, 2143/11, 2134/1, 2143/2, 2143/12, 2142, 2130/1, 2130/2, 2130/3, 2134/2, 2135/11 ingatlanokat érintően

MEGRENDELŐ:
Alkímia Vegyipari Szolgáltató Kft., Varga Zsolt, ügyvezető, varga.zsolt@alkimia.hu


**VÁROSRENDEZÉS** **KreAlom 1000 KFT.**

**Kovács Krisztina** *vezető településtervező* **TT/1 01-2918**

**KÖZLEKEDÉS**

Heckenast Judit *okl. közlekedésmérnök* ***Tkö***

**KÖZMŰVEK** **KÉSZ Kft.**

**Hanczár Emőke,**
**Csima-Takács Judit**
**Bíró Árpád**



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

# 1. A tanulmányterv készítésének célja

A Veszprém, ún. 5-ös tömb vizsgálandó területének nagy része két nagyobb cég (Alkímia Kft és a Krarusz Kft.) tulajdonában van.

A meglévő megközelítés, azaz a Csemete utca mentén találhatók a 2140/2, 2143/11, 2143/12 hrsz-ú ingatlanok. A két beépítésre szánt nagyobb telket szeretné a tulajdonos összevonni, és egyben használni, de a jelenleg hatályos, Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének többször módosított, a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) jelenleg ezt nem teszi lehetővé, a két telek között kiszabályozott út halad.

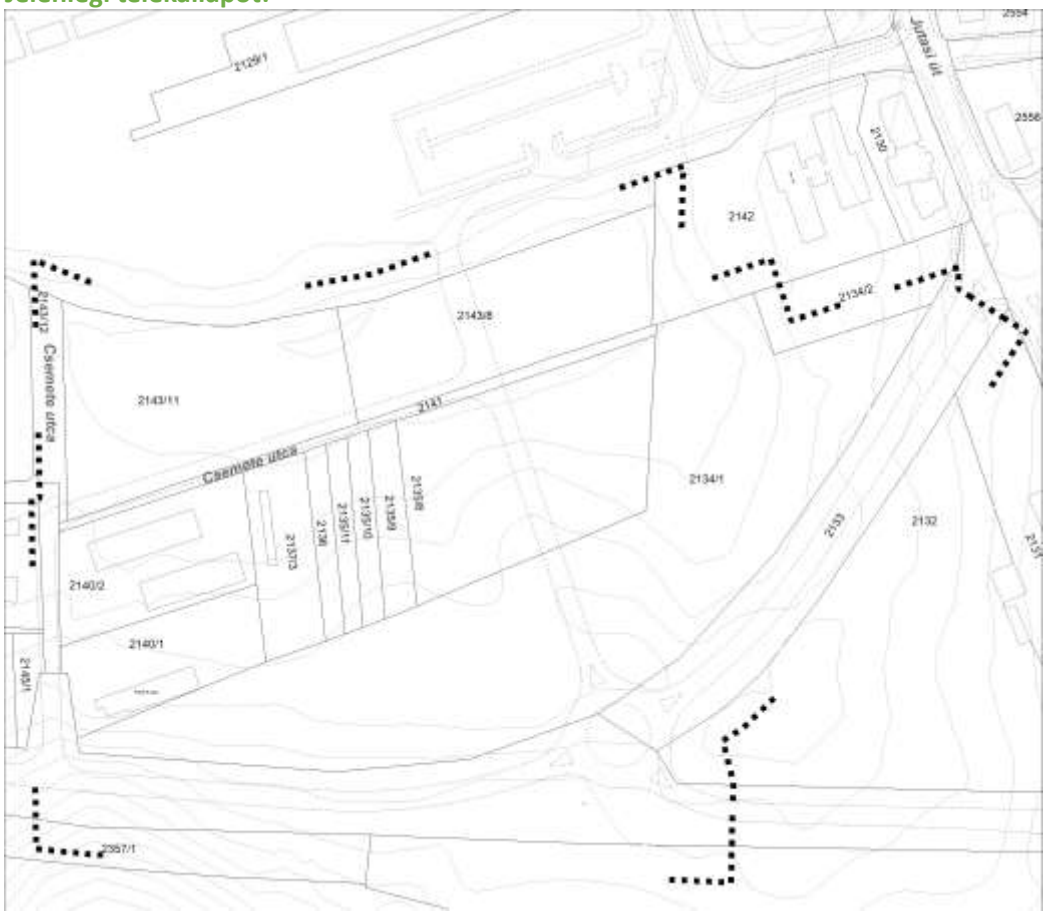
A tömböt ezen kívül átszeli egy további úthálózati elem, mely a 2143/8 és a 2135/8 hrsz-ú (a megrendelő tulajdonban lévő) ingatlanok kedvező hasznosítását is ellehetetleníti, ezért több éve kezdeményezték a tulajdonosok a HÉSZ módosítását.

Jelen tanulmány készítésének célja, hogy bemutassa az előzetesen már többször módosított, leegyeztetett koncepciót, és megfelelő alapja legyen a HÉSZ módosítási eljárásnak.

### A szerződés szerinti tartalom:

Közlekedési koncepció tulajdon- és területhasználat-vizsgálattal, mely szabályozási javaslatot és leírást tartalmaz az Intermodális Pályaudvarhoz vezető út helyének felülvizsgálatával, figyelemmel arra a megrendelői igényre, hogy a 2140/2 és a 2143/11, illetve a 2135/8 és a 2143/8 hrsz-ú ingatlanok összevonhatók legyenek

### Jelenlegi telekállapot:



# 2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

## 2.1. Funkcióvizsgálat

A terület gazdasági területként van kijelölve, a keleti része pedig településközponti vegyes területként, a tulajdonosok tevékenységükhöz kapcsolódóan telephelyeket szeretnének működtetni. Jelenleg a 2140/2 és a 2143/11 ingatlanokon található felépítmény, a Krarusz Kft tevékenységi körébe tartozó funkciót tölt be a két ingatlan. A 2137/3 hrsz-ú ingatlanon szintén egy telephely működik.








A Csemete utca folytatása



A Krarusz Kft bejárata



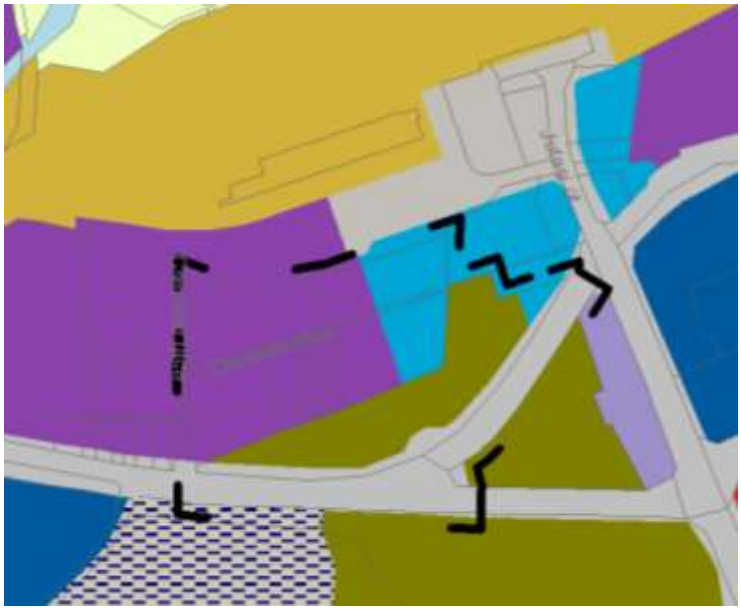
A 2143/11hrsz -ú ingatlan északkeleti sarkába létesült egy telefon adótorony, kerítéssel lekerítve.

## 2.2. Hatályos településrendezési tervek

### 1.2.1.Településszerkezeti Terv (TSZT)

**Területfelhasználás szerkezeti tervlapja**

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – a vizsgált ingatlanokat részben részben Vi Intézményi vegyes, részben Ipari terület (Gip) beépítésre szánt területfelhasználásba sorolta.






**Intézményi terület (Vi)**

Az OTÉK szerint elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyekben az alábbi funkciók (rendeltetések) is lehetnek:

iroda,

kereskedelem, szolgáltatás, szállás,

kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,

hitéleti rendeltetés,

sport, valamint

fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,

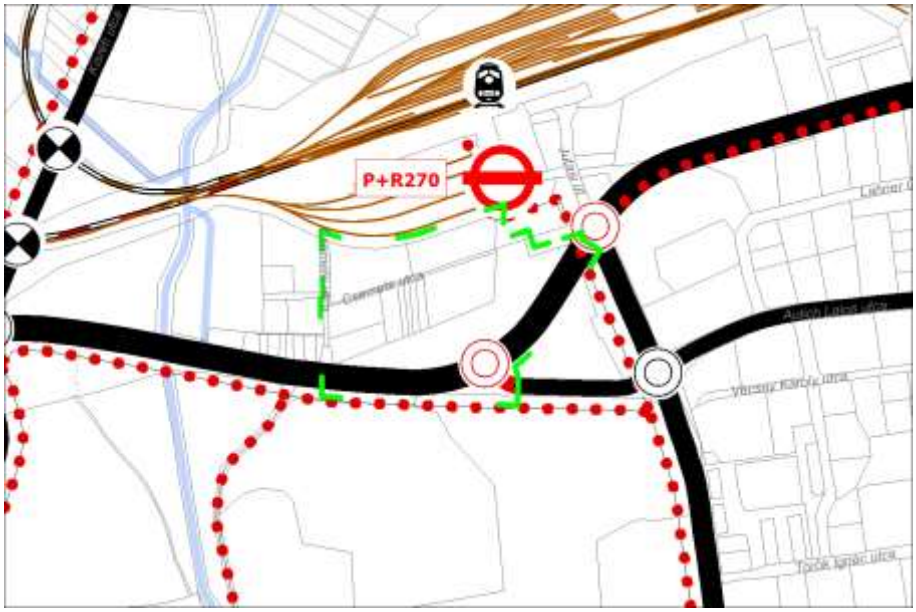
más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban.

**Ipari terület (Gip)**

Olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az ipari terület az OTÉK rendelkezései alapján lehet környezetre jelentős hatást gyakorló terület és egyéb terület, melyek közül Veszprémben csak az utóbbi van. Az egyéb ipari terület elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

## Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja alapján a területet főúthálózati elem érinti.




**JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEK**

Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút

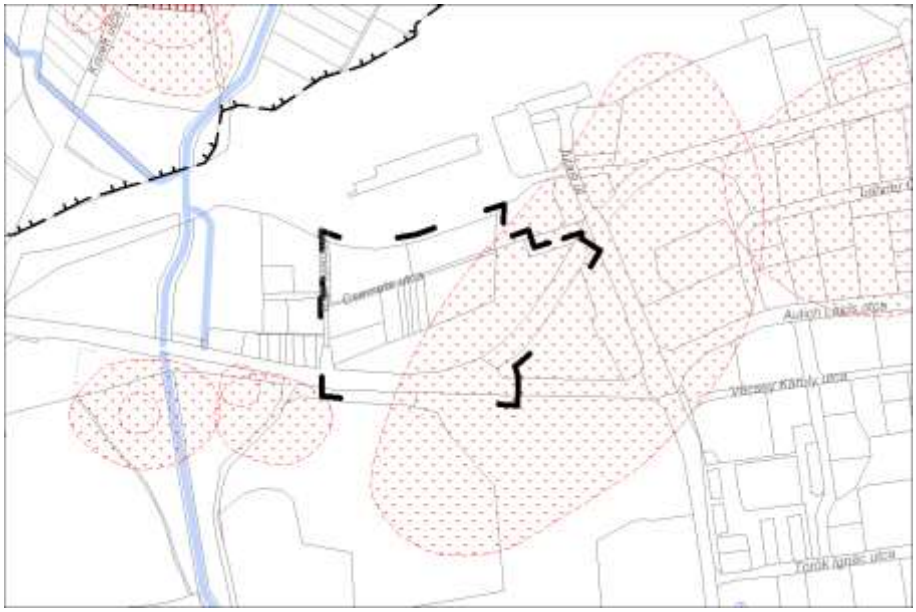
Helyi gyűjtőút

Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**

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

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a terület egy kisebb része régészeti lelőhely.

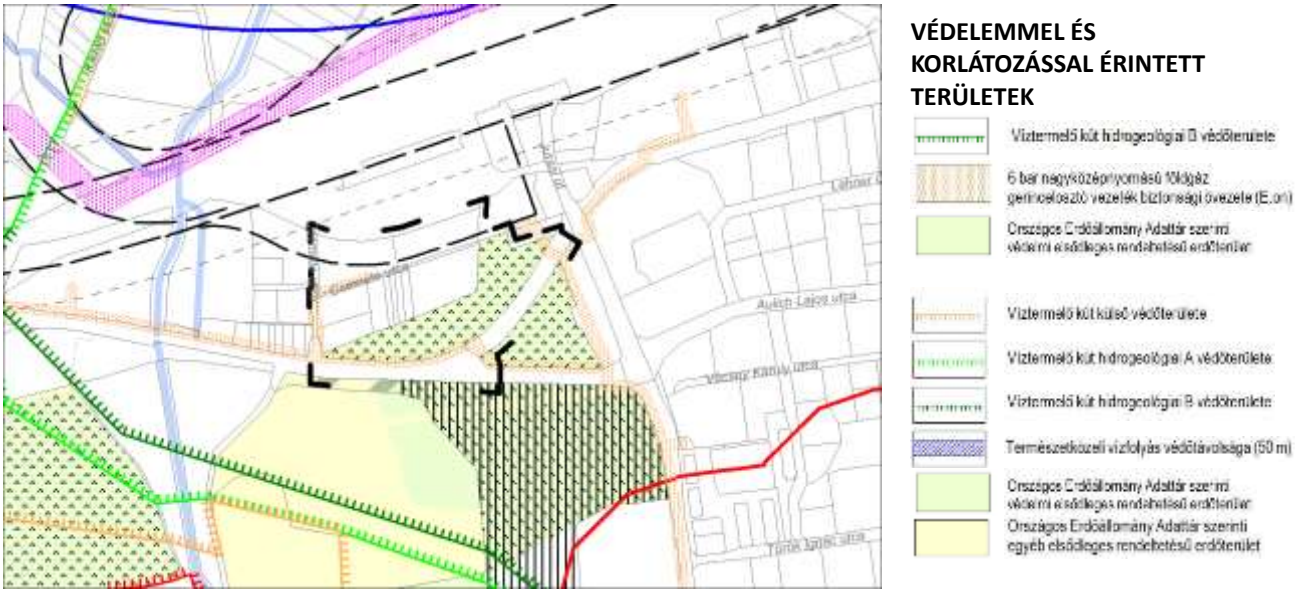


**ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**

Régészeti lelőhely területe

## Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapján




Az érintett terület melletti erdő: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

Az övezetbe az őshonos fafajokból álló erdőtársulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármas rendeltetését (védelmi, gazdasági, közjóléti) - egymással összhangban - a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak. Az OTrT-ben rögzítettek szerint kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

6 bar nagyközépnyomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete is érinti

A földgáz elosztóvezetékek, az egyéb gáz és gáztermék vezetékek, valamint a bányászati létesítmények, célvezetékek és mindezek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzat szerinti méretű biztonsági övezet kerül megállapításra, melynek terjedelmét a bányafelügyelet határozza meg. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van. Legjelentősebb kapcsolódó létesítmények a gázátadó állomások, fáklyázók területei.

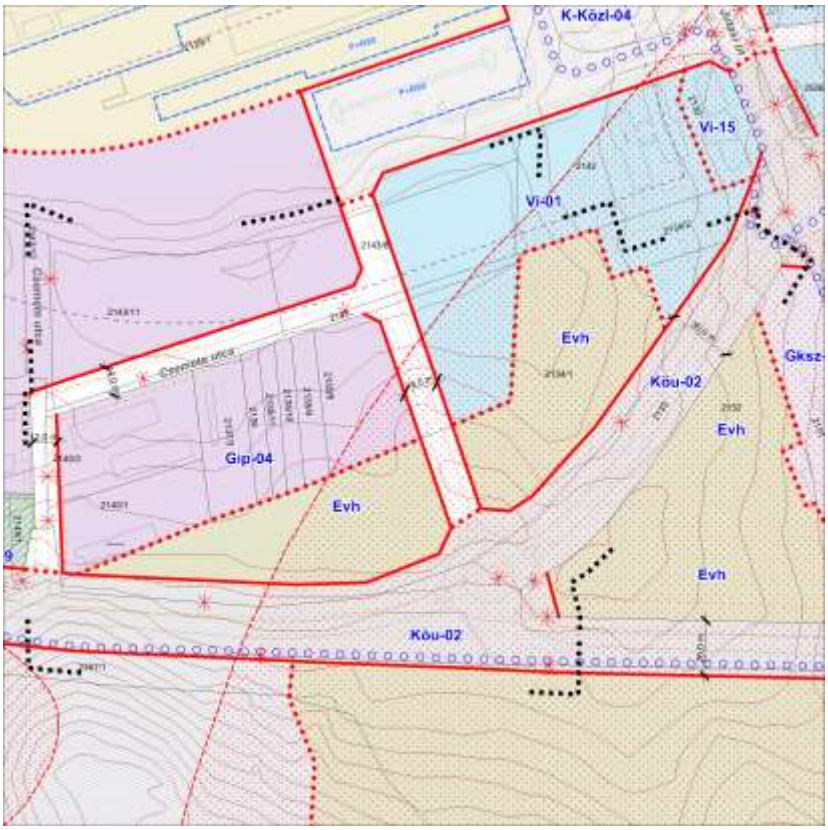
A földgáz elosztóvezetékek, az egyéb gáz és gáztermék vezetékek, valamint a bányászati létesítmények, célvezetékek és mindezek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzat szerinti méretű biztonsági övezet kerül megállapításra, melynek terjedelmét a bányafelügyelet határozza meg. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van.

### 2.2.1.Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

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

**Szabályozási tervlap:**

A tömb egy része Vi-01 jelű intézményi vegyes építési övezetbe tartozik, a másik része Gip-09 és Gip-04 jelű Gazdasági ipari terület építési övezetekbe tartozik.




**SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI**

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Vt — Építési övezet, övezet jele
- Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési terület (Köu)

**SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**

**Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek**

- Telek zöldfelületként fenntartandó része
- Tervezett kerékpárút

**Egyéb korlátozó tényezők**

- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterület

**Egyéb tájékoztató elemek**

- Zajárnyékoló fal / domb

**Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)**

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

IPARI TERÜLET (Gip-04, Gip-09)

34.§

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

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(3) A területen elhelyezhető:

a) ipari, kereskedelmi és nem zavaró hatású gazdasági,

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

c) oktatási, egészségügyi és szociális,

üzemanyagtöltő rendeltetésű épület

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható legkisebb telekterület | Beépítettség legnagyobb mértéke (%) | Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| Gip-04 | szabadonálló | 2000 | 30 | 7,5 | 30 |
| Gip-09 | szabadonálló | 5000 | 35 | 12,5 | 30 |

INTÉZMÉNY TERÜLET (Vi-01, Vi-15)

30.§

(1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) A területen elhelyezhető:

a) igazgatási,
b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) iroda,
d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
e) hitéleti,
f) kulturális, közösségi szórakoztató,
g) sport,
h) közlekedést kiszolgáló rendeltetésű épület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület emeleti szintjein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 darab lakás alakítható ki.

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható legkisebb telekterület | Beépítettség legnagyobb mértéke (%) | Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| Vi-01 | szabadonálló | 2000 | 30 | 12,5 | - |
| Vi-15 | oldalhatáronálló | 2000 | 60 | 7,5 | - |

HONVÉDELMI RENDELTETÉSŰ VÉDŐ ERDOÖVEZET (Evh)

63.§

A terület honvédelmi érdekeltségű, védelmi erdők létesítésére és fenntartására szolgál

KÜLÖNLEGES KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (K-Közl-04)

44.§

(1) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 16. pontja tartalmazza.

(2) A terület a közlekedés célját szolgálja.

(3) A területen elhelyezhetőek:

a) a tervezett Intermodális Csomópont és a hozzá kapcsolódó, közlekedést kiszolgáló létesítményei,
b) autóbuszállomások, autóbusz fordulók,
c) üzemanyagtöltő állomások,
d) a közlekedést kiszolgáló egyéb építmények.

(4) A területen melléképítmények közül elhelyezhető:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló,

c) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
d) folyadék- és gáztároló,
e) zászlótartó oszlop.

(5) A területen kiegészítő rendeltetésű építmények közül csak járműtároló helyezhető el.

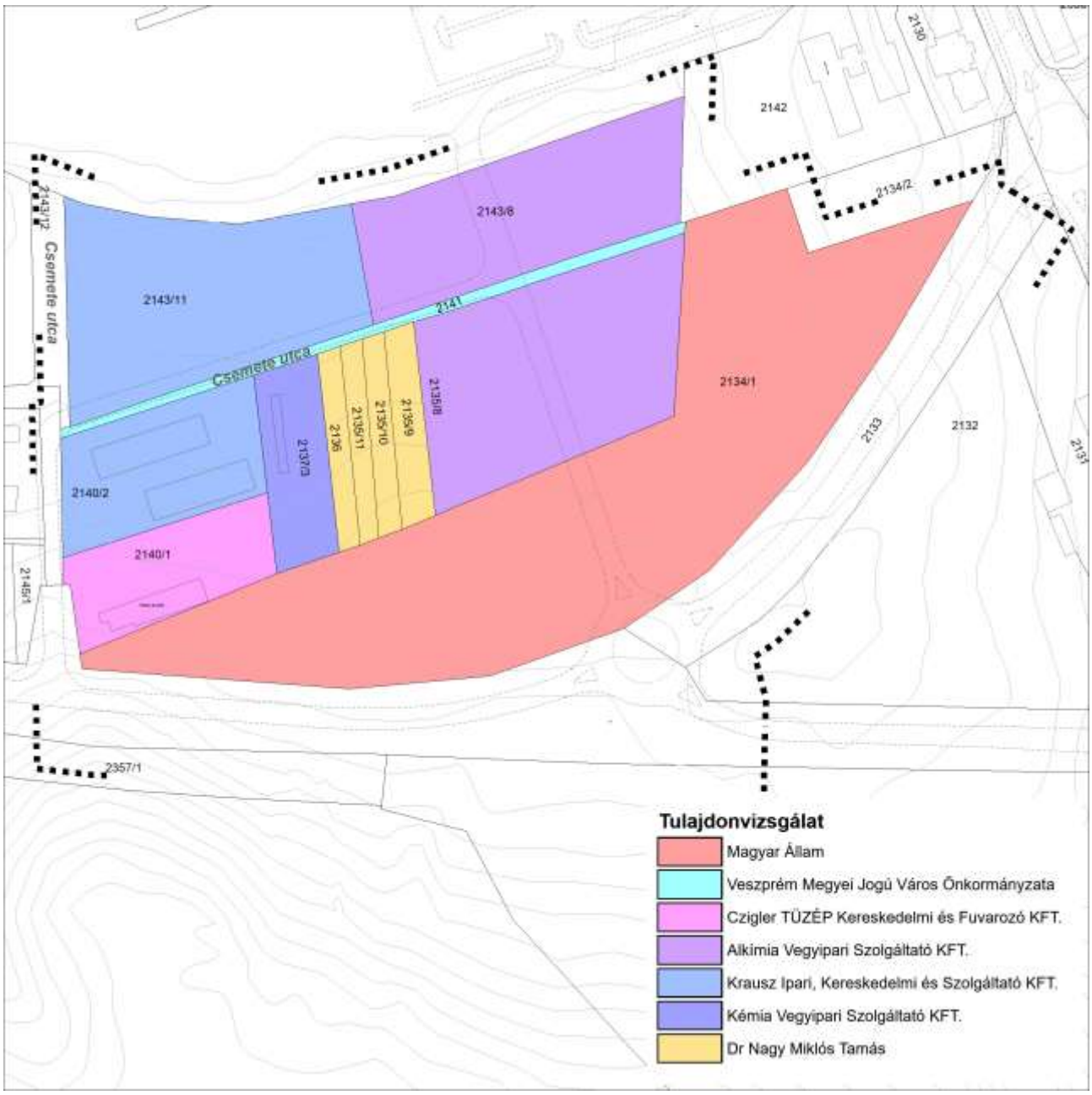
ORSZAGO I. ÉS II. RENDŰ FŐUTAK, VALAMINT A BELTERÜLETI FŐUTAK TERÜLETE (KÖu-2) 49.§

(1) Az övezet az országos I. és II. rendű főútvonalak, valamint a belterületi főutak és ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.
(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.
(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.
(5) Új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben, vagy buszsávban létesíthető.
(6) Parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.
(7) Az övezet területén - az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével - nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
(8) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.
Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

## 2.3. Tulajdonvizsgálat

| hrsz | fekvés | alrészlet adatok művelési ág/kivett | min. o. | terület m2 | tulajdonos | | Megjegyzés |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2135/9 | belterület | kivett beépítetetlen terület | 0 | 803 | magán01 | Dr Nagy Miklós Tamás | - |
| 2143/8 | belterület | kivett telephely | 0 | 4974 | cég01 | Alkímia Vegyipari Szolgáltató KFT. | terheli 2143/11, /12, /15, /16, 2150/2 hrszt illető szennyvízelvezetési jog illeti 2143/11, /12, /15, /16, 2150/2 hrszt terhelő szennyvízelvezetési jog vezetékjog E-ON É-Dunántúli Áramhálózati ZRT. |
| 2135/8 | belterület | kivett beépítetetlen terület | 0 | 6132 | cég01 | Alkímia Vegyipari Szolgáltató KFT. | - |
| 2141 | belterület | kivett helyi közút | 0 | 858 | VMJVÖ | Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata | vezetékjog E-ON É-Dunántúli Áramhálózati ZRT. |
| 2134/1 | belterület | kivett beépítetetlen terület | 0 | 17526 | MÁ | Magyar Állam | vezetékjog E-ON É-Dunántúli Áramhálózati ZRT. |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Kezelő: Honvédelmi Minisztérium |
| 2137/3 | belterület | kivett telephely | 0 | 1644 | cég02 | Kémia Vegyipari Szolgáltató KFT. | illeti 2143/11, /12, /15, /16, 2150/2 hrszt terhelő szennyvízelvezetési jog |
| 2135/10 | belterület | kivett beépítetetlen terület | 0 | 587 | magán01 | Dr Nagy Miklós Tamás | - |
| 2140/1 | belterület | kivett telephely, raktár, üzlet, iroda épület | 0 | 2371 | cég03 | Czigler TÜZÉP Kereskedelmi és Fuvarozó KFT. | illeti 2143/12, /15, /16, 2150/2 hrszt terhelőszennyvízelvezetési jog |
| 2143/2 | belterület | kivett helyi közút | 0 | 1114 | VMJVÖ | Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata | vezetékjog E-ON É-Dunántúli Áramhálózati ZRT. |
| 2143/11 | belterület | kivett telephely | 0 | 6134 | cég04 | Krarusz Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató KFT. | terheli 2143/8, /12, /15, /16, 2137/3, 2150/2 hrszt illető szennyvízelvezetési jog<br>illeti 2143/8, /12, /15, /16, 2150/2 hrszt terhelő vízelvezetési jog<br>vezetékjog E-ON É-Dunántúli Gázhálózati ZRT.<br>vezetékjog E-ON É-Dunántúli Áramhálózati ZRT |
| 2143/12 | belterület | kivett út | 0 | 878 | cég04 | Krarusz Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató KFT. Alkímia Vegyipari Szolgáltató KFT. | szennyvízvezetési szolgalmi jog |
| 2136 | belterület | kivett beépítetetlen terület | 0 | 565 | magán01 | Nagy Miklós | - |
| 2140/2 | belterület | kivett telephely, raktár és szociális létesítmény | 0 | 3047 | cég04 | Krarusz Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató KFT. | illeti 2143/15, /16, 2150/2 hrszt terhelő szennyvízelvezetési jog<br>vezetékjog E-ON É-Dunántúli Áramhálózati ZRT |
| 2135/11 | belterület | kivett beépítetetlen terület | 0 | 525 | magán01 | Dr Nagy Miklós Tamás | - |


2143/12
Csemete utca
2143/11
2143/6
2141
Csemete utca
2142
2130
2134/2
2134/1
2135/8
2135/9
2135/10
2135/11
2136
2137/3
2140/2
2140/1
2145/1
2133
2132
2131
2357/1
Tulajdonvizsgálat
Magyar Állam
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Czigler TÜZÉP Kereskedelmi és Fuvarozó KFT.
Alkímia Vegyipari Szolgáltató KFT.
Krausz Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató KFT.
Kémia Vegyipari Szolgáltató KFT.
Dr Nagy Miklós Tamás

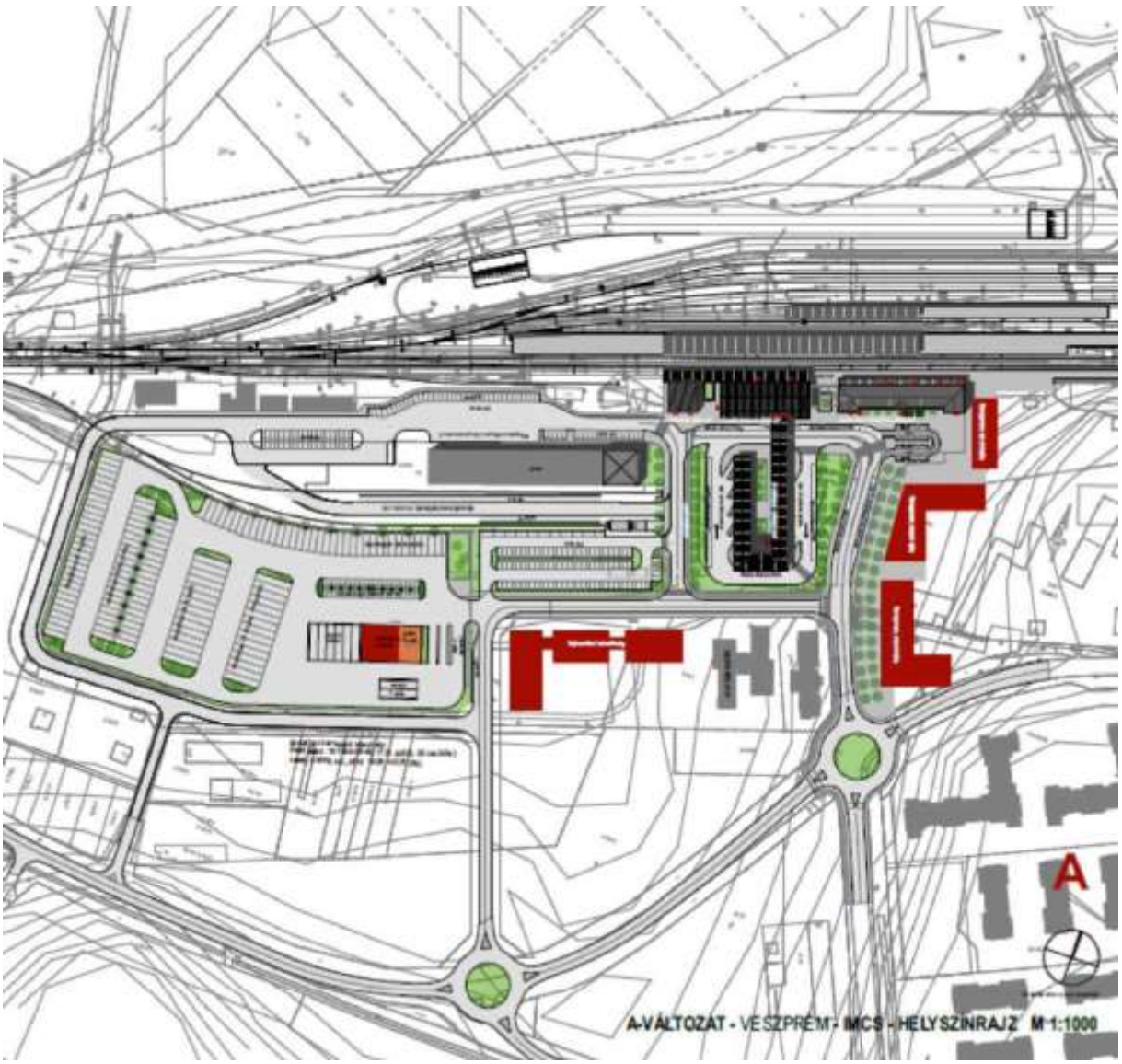
# 3. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

**A terület főúthálózati kapcsolatait** a 830sz. főút részét képező Házgyári út-Északi útgyűrű biztosítja. A másodrendű főútnak nemcsak az országos úthálózatban fontos a szerepe, hanem a városi közlekedésben is jelentős feladatot lát el, a belsőbb városrészek körüli útgyűrű részeként. A főúton keresztül Veszprém központjának úthálózata éppúgy könnyen elérhető, mint a városkörnyéki országos utak/főutak, a vasútállomás, vagy akár a repülőtér.
A Házgyári út jelenleg 2×1 sávos kiépítettségű. A területre a Csemete utcán keresztül lehet bejutni, amely utca egyszerű, táblával szabályozott csomóponttal kapcsolódik a főúthoz. A Csemete utca a csomópontból észak felé induló zsákutca, az induló szakaszon jobb, majd gyengébb burkolattal, végül földútként elágazó szakaszokkal. Mintegy 50 métert követően teherforgalmi korlátozás van rajta.
A területen járdák nem épültek, kerékpárút sem érinti.
**A közösségi közlekedési** ellátást a helyi/helyközi autóbuszhálózat, és a vasút biztosítja. A vasútállomás a terület északi határán, a legközelebbi buszmegálló pedig közvetlenül a vasútállomás mellett van, légvonalban csak mintegy 300 méterre a meglévő beépítéstől. Gyalogosan azonban elég nehezen érhetőek el ezek a megállók, nincs kiépített járda, vagy gyalogút. A Házgyári úton nyugati irányban a „Jutaspusztai elágazás" megálló van legközelebb, kb. 500 méterre, onnan a főút északi oldalán, kitaposott ösvényen keresztül érhető el a terület.
Az utcában található, döntően gazdasági ipari jellegű beépítés, telephelyek, lerakatok parkolása telken belül megoldott.

A hatályos szabályozási terv szerint a területet jelentős közterületszabályozás érinti. A terv szerint a Csemete utca induló szakasza 12m széles közterületté bővül, majd keletre forduló, 14m széles utcaként folytatódik egy tervezett új tömbátvágó útkapcsolatig.
A Csemete utca többi, meglévő közterületi darabja közútként megszűnik a HÉSZ melléklete, a Szabályozási tervlap szerint. Az új tömbátvágó útkapcsolat 16m széles kiszolgálóút lenne, ami a vasútállomásnál tervezett intermodális csomóponthoz kapcsolódó fejlesztéseknek biztosítana egy második útkapcsolatot az Északi útgyűrűhöz, a meglévő/megmaradó Jutasi úti (vasútállomási úti) útkapcsolaton kívül.
Az IMCS fejlesztéshez készült megvalósíthatósági tanulmány jelentős közlekedési fejlesztésekkel számolt, az autóbusz végállomás átépítésén kívül a vasúti területen belüli postarakodó fejlesztésével, valamint a vasúttól délre eső különleges közlekedési területen megvalósítani tervezett autóbusz telephellyel, és persze rengeteg parkolóval. A hatályos HÉSZ ehhez a megvalósíthatósági tanulmányhoz illeszkedő szabályozást tartalmaz, bár a tanulmányban szereplő fejlesztések eddig nem történtek meg.

## Intermodális csomópont

Veszprém Megyei Jogó Város Önkormányzata 2015. szeptemberében készítette el a *„VESZPRÉM MJV INTERMODÁLIS PÁLYAUDVAR ÉS KAPCSOLÓDÓ KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI FEJLESZTÉSEK"* című megvalósíthatósági tanulmányt.
A megvalósíthatósági tanulmány célja Veszprém közösségi közlekedésének átalakításának előkészítése volt és a tanulmányban foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök módosításra kerültek.
A tanulmány által megalapozott módosítás eredményezte, hogy a 2135/8, 2141 és 2143/8 -as helyrajzi számú ingatlanokon keresztül, észak-déli irányban 16 méter szélességben útszabályozás került elfogadásra. Az útszabályozás az ingatlan hasznosítását jelentős mértékben megnehezíti.


A
A-VÁLTOZAT - VESZPRÉM - IMCS - HELYSZÍNRAJZ M 1:1000

# 4. KÖZMŰVIZSGÁLAT

A vizsgált tömb területe Veszprém északi részén, a vasútállomástól délre, és a jelentős forgalmú Házgyári úttól északra helyezkedik el. A tömb telkeinek jelenlegi feltárását a Házgyári útról északra induló, majd a tömb belsőben keleti irányban zsákutcaként továbbhaladó Csemete utca biztosítja, amelynek nyomvonalán haladnak a már kiépített közművezetékek. (rajzot lsd. javaslatnál)

Az ún.5-ös tömbön belül található ingatlanok részben Intézményi vegyes (Vi), részben Ipari terület (Gip) beépítésre szánt területfelhasználásba soroltak. Már meglevő beépítéssel és annak kiépített közműellátásával jelenleg a 2140/1 és /2, a 2143/11, és a 2137/3 hrsz-ú ingatlanok rendelkeznek, a tömb többi telke beépítetlen, így közműellátással sem rendelkezik. A Csemete utca keleti irányú ágán közüzemű vízvezetékek haladnak keresztül.

A közműves szempontból meghatározóak a vizsgált terület természeti adottságai. Veszprém teljes közigazgatási területe, benne a vizsgált terület is a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, a felszín alatti vízminőség védelmi szempontból kiemelten érzékeny területen fekszik. Továbbá a vizsgált tömb területe a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.sz. mellékletében megállapított vízminőség-védelmi övezete érinti.

Az E-közmű nyilvántartás alapján a vizsgált tömb már beépített telkeinek egy része teljes közműellátással rendelkezik, míg vannak hiányosan közművesített telkek is. A Csemete utcában a közüzemű vízellátást, villamosenergia és elektronikus hírközlési szolgáltatást ugyan teljesen kiépítették, de a szennyvízelvezetés és a földgázellátás csak az utca egy szakaszán áll rendelkezésre. A tömböt feltáró út csapadékvíz elvezetéssel nem rendelkezik. Továbbá a jelenleg beépítéssel nem rendelkező telkek közműbekötéssel sincsenek ellátva.

A Csemete utcában halad a város vízelosztó hálózathoz tartozó két darab ivóvíz ágvezetéke, egy NA 110 PE és egy NA 63-as PE vezeték. Ez a két vezeték csak a vizsgált tömbben üzemelő vállalkozásokat látja el vízzel a Jutasi úti NA 160-as PE gerincvezetékről leágazva. A vezetékek a 2143/11 és a 2143/8 hrsz-ú telek területének déli részén, a telekhatárral párhuzamosan haladnak keresztül a Csemete utca nyugati végéig. A tömbben egy telek vízellátása a Házgyári út felől lett kiépítve. A Csemete utcában található vízelosztó hálózatra az előírásoknak megfelelően a földfeletti kivitelben a tüzivíz csapok felszerelésre kerültek.

A vizsgált tömb területének környezetében található utcákban üzemel már kiépített szennyvízhálózat. A tömbben a Csemete utca Házgyári úttól induló végétől északi irányba haladva egy részen, a topográfiai adottságoknak megfelelően már kiépítésre került egy Ø20-as KG PVC gravitációs szennyvízcsatorna, ami az összegyűjtött szennyvizeket a vasút alatt átvezetve északi irányba, a városi szennyvíztisztító telepre szállítja.

A vizsgált tömbről jelenleg lefutó csapadékvizek befogadója a területtől nyugatra haladó Séd-patak.

A vizsgált tömb már beépített telkeinek villamosenergia ellátására a Csemete utcában kisfeszültségű oszlopokon haladó hálózatot építettek ki, amely a Jutasi utca és a Házgyári út kereszteződésének közelében elhelyezett oszloptranszformátorról kap betáplálást. Az utcában közvilágítás nem épült ki, de a telephelyeken belül kiépített térvilágítás biztosítja a közlekedést és a vagyonvédelmet.

A tömb földgázellátása DN 63-as KPE nagyközép-nyomású földgázvezetékkel történik, ami a Házgyári úton haladó vezetékről ágazik le és halad a Csemete utca egy szakaszán. Erről megoldott a földgázellátást igénylő, már beépített telephelyek ellátása. A bekötés nagyközép-nyomású hálózatról biztosított, így a fogyasztók közvetlen ellátását szolgáló kisnyomású gáz előállítása házi nyomáscsökkentőkkel megoldott. A nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági övezete a csőpalásttól mérve 7-7m, ami érinti a telkek területét.

A tömbben az elektronikus hírközlési hálózatot a kisfeszültségű elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelve helyezték el, kiépítését a Csemete utcának csak egy szakaszán valósították meg. A 2143/11hrsz -ú telek északkeleti sarkába egy mobil adótorony található kerítéssel lekerítve.

# 5. JAVASLAT

## 5.1. Tervezési program

**Az Alkímia Kft,** mint megrendelő 12,5 méteres magassággal **első ütemben 1db, később még egy 1500 $m^2$** alapterületű raktárcsarnok építését szeretné megvalósítani. Az épület raktár része fűtetlen, de hőszigetelt, minimum 5 méter belmagasságú helyiséget, és az ehhez kapcsolódó 1 db minimum 15 $m^2$-es iroda, 1 db 20 $m^2$-es irattár, teakonyha, öltöző és mosdó helyiségeket foglal magában.
Az épület megközelítéséhez külön teherforgalmi és ügyfélforgalmi bejáratot szükséges biztosítani.
Helyiségigények, funkcionális kapcsolatok: 1 db egybefüggő raktártér, lehetőség szerint közbenső alátámasztások nélkül, közvetlen és egymástól elkülönülő személy és teherforgalmi megközelítéssel. Az irodatérnek az ügyfélforgalmi parkolóból elérhetőnek kell lennie és közvetlen vizuális kapcsolattal kell rendelkeznie a raktártérrel és az ingatlan megközelítésére szolgáló teherforgalmi bejárattal.
Közúti kapcsolat, parkolási igények: a személygépjárművek számára, amennyiben jogszabály szigorúbb követelményt nem állapít meg 15 db férőhelyet kell biztosítani, valamint a tehergépjármű forgalom számára 1 db várakozó és 1 db rakodóhely kialakítása szükséges.

**A Krarusz Kft.** meglévő 453+418 $m^2$-es épületei mellé első ütemben egy db, **később még egy db, kb. 1000** $m^2$-es, 12,5m magas raktárcsarnokot szeretne építeni. Az összevont két ingatlan biztosítja az üzemeltetéshez szükséges feltételeket.

Az igények alapján Gip, Gazdasági ipari tevékenységeikhez 35%-os beépítésre, és 12,5méteres építménymagasságra van szükség.

## 5.2. Közlekedési koncepció

A Csemete utca melletti területek tulajdonosai a telephelyeik fejlesztését tervezik, amit akadályoz a hatályos szabályozási tervnek az Intermodális csomópont (IMCS) megvalósíthatósági tanulmányhoz illeszkedő útszabályozása. Tekintettel arra, hogy az IMCS megvalósíthatósági tervben szereplő javaslatok egyelőre nem valósultak meg, illetve a távlati megvalósítás is bizonytalan (a hatályos SZT-be az autóbusz telephely különleges közlekedési területe nem is épült be), az érintett terület útszabályozása felülvizsgálható.

A javaslatunk a terület hálózati kapcsolatait nem változtatja meg. Azokat továbbra is a 830sz. főút részét képező Házgyári út-Északi útgyűrű biztosíthatja. Megmaradna a Csemete utca 12 méterre szabályozott induló szakasza, ami a 2140/2hrsz telket követően, a kialakult állapotnak megfelelően, egyenesen folytatódna északi irányban, a vasúti területig. A tervezett új 16m széles tömbátvágó útkapcsolatot, ami a tervezett intermodális csomóponthoz kapcsolódó fejlesztések második útkapcsolata lenne az Északi útgyűrűhöz, a hatályos SZT szerinti nyomvonaltól eltérő vonalvezetéssel, és „Közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás” jellel javasolnánk fenntartani. A javasolt vonalvezetés a 2143/8, 2135/8 hrsz.-ú telkek keleti széléhez simulna, az utca két végpontja továbbra is az Északi útgyűrű, illetve a vasúti terület lehetne. A javasolt nyomvonal az autóbuszállomás hatályos SZT szerinti K-Közl-04 útterületéhez, illetve az IMCS tanulmány szerint a vasúti területen belül tervezett utakhoz kapcsolódhat, így nem akadályozza az IMCS javaslatainak esetleges távlati megvalósítását. A területet ezen kívül közútszabályozás nem szabdalná, így a 2140/2 és a 2143/11, illetve a 2135/8 és a 2143/8 hrsz-ú ingatlanok összevonhatóvá válnának.
Megszűnne a Csemete utca keleti irányú, 2141hrsz közúti elágazása. A belső telkek megközelítését magánút biztosítaná, ami a Csemete utca északi végétől indulna keleti irányban, ~9 méteres telekszélességgel, 5.5m széles burkolattal. A 2143/8hrsz telekhez érve az út déli irányba fordulhatna, a meglévő telefon adótornyot kikerülve, annak adottságai (kerítése, rézsűje) miatt kb. 7 méteres telekszélességgel. A legalább 6 méteres forduló ívsugár kialakíthatósága érekében a közműlétesítmény kerítésének északkeleti sarkán viszont kb. 3-3 méteres lecsapásra van szükség. A magánút a 2135/9-2137/3 telkekhez érve a telkek határa mellé fordulva, 9 méteres telekszélességgel, mintegy 50m hosszú „T” elágazásként biztosítja ezen telkek megközelíthetőségét, és egyben a zsákutca végén a visszafordulás lehetőségét.

A HÉSZ vonatkozó előírásai szerint:
56.§
(3) Beépítésre szánt területen közúti forgalmat lebonyolító magánutat az alábbiak szerint lehet kialakítani:
a)
hat és annál kevesebb rendeltetési egység kiszolgálása esetén legalább 6,0 m szélességű telket kell alakítani,
b)
hatnál több rendeltetési egység kiszolgálása esetén a magánút telkének legkisebb szélessége 8,5 m kell legyen,
c)
… .
(4) A 30,0 méternél hosszabb magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell biztosítani. **A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 150 méter.**

A területen a telekösszevonások előtt 6, azt követően 5 telek megközelítését kell biztosítania a magánútnak, így a javasolt megoldás megfelel az előírásnak. A zsák magánút hossza talán épp 150 méter lenne, de ez az előírás a tapasztalatok szerint sok gondot okoz a településen, **így a legnagyobb hosszra vonatkozó előírás törlését, vagy 300 méterre módosítását javasoljuk.**

**A terület közösségi közlekedési ellátását** továbbra is a vasút, és a helyi és helyközi autóbusz-viszonylatok biztosíthatják. Az autóbuszjáratok üzemeltetőivel történt egyezség alapján akár új megálló is létesíthető.

A javaslat a hatályos településrendezési tervek szerinti kerékpáros és gyalogos közlekedésre nincs hatással. A „Közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás” jellel jelölt útnyomvonal a Csemete utcán keresztül a területnek a tömegközlekedési eszközök felőli gyalogos/kerékpáros elérését is javíthatná.
A parkolás HÉSZ előírásai szerinti biztosításának nincsenek akadályai.

## 5.3. Közműellátási koncepció

A tömbben fekvő 2140/2, 2143/11, és a 2143/8, 2135/8 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai, a területük új hasznosítását tervezik, amelynek megvalósításához a telkeik összevonásával és új telekalakítással nyílna lehetőség. A telekösszevonást követően telekösszevonással szeretnék a telektulajdonosok a területük új, tervezett hasznosítását megvalósítani.

A telekösszevonás során szeretnék a 2141 hrsz-ú közút megszüntetését, amelyet azonban a hatályos szabályozási terv jelenleg nem tesz lehetővé, mivel annak nyomvonalának szélesítésével tervezik azt a kiépítendő közúti csatlakozást, amely a megvalósítandó intermodális csomópont megközelítését fogja szolgálni, részben a 2141 hrsz-ú közút megszüntetési lehetőségét akadályozzák azok a 2141 hrsz-ú közút felől feltárt, tömbbelsőben fekvő telkek, amelyeknek a közút megszüntetése a közúti kapcsolatának, s egyben közhálózati közműellátásának lehetőségét szüntetné meg.

A kért telekalakításnak, a 2141 hrsz-ú út megszüntetésének megvalósítására több közlekedésfejlesztési javaslat is készült, amelyek közül közlekedési szempontból az a változat valósítható meg reálisan, amely kijelöli azt a tömbhatáron kialakítható közlekedési sávot, amely a majd létesítendő intermodális csomópont feltáró útjának kialakítására alkalmas, egyben helyet biztosít a területen jelenleg áthaladó közműkiváltásokra és az új közműellátáshoz szükséges közművek elhelyezésére.

A tömbbelsőben fekvő telkek új megközelítésére és közműellátásának megoldására a közlekedésfejlesztési javaslat magánút kialakítását javasolja. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy **a magánutas feltárás megvalósítási lehetőségét előzetesen az érintett telektulajdonosokkal el kell fogadtatni, mert annak fogadóképességét a közműellátás megoldási lehetősége**

**megakadályozhatja.**

Magánúton haladó közműhálózatok az érvényes ágazati előírások szerint csak magánvezetékek lehetnek, amelyeknek üzemeltetését a magántelkek tulajdonközösségének kell vállalnia. A közüzemű hálózatok a magántelek határáig épülhetnek ki. A mérőhelyek a magánút és a közterület határán helyezhetők el és onnan almérős költség megosztással üzemeltethetők. A magánúton a közlekedésbiztonságra térvilágítás létesítendő, a csapadékvíz elvezetéséről is a magánút tulajdonosának kell gondoskodni. A jelenleg közúti kapcsolattal és közhálózati ellátási lehetőséggel rendelkező telkeknek a magánutas feltárási megoldáshoz a hozzájárulása szükséges.

Összefoglalva közműves szempontból a tervezett területfejlesztésre az alábbi megoldás javasolható:

**A magánúttal történő feltárást, várhatóan közlekedési, közműellátási és telekjogi szempontból is a feltárási problémákkal érintett belső telkek telektulajdonosaival el kell fogadtatni. A közműellátás csak akkor fogadtatható el, ha az továbbra is közüzemű szolgáltatással történik. A közüzemű szolgáltatás magánúton keresztül csak az ágazati előírásoktól eltérően biztosítható, beleértve a csapadékvíz elvezetést és közvilágítását is. A szolgáltatásra (hálózatkiépítésre és üzemeltetésre) szolgalmi joggal és vezetékjoggal magánúton keresztül is van elméletileg lehetőség, az eltéréshez azonban hozzájárulások, engedélyek szükségesek. Az érintett telektulajdonosokkal történő megállapodáshoz szükséges, az ágazati előírásoktól való eltérő közüzemű szolgáltatás biztosítása,amelyhez valamennyi közműszolgáltató, illetve az önkormányzat hozzájárulását előzetesen be kell szerezni.**

## Ezt követően javasoljuk elindítani a településrendezési tervmódosítást!

### 5.4. Közműfejlesztési javaslat

A közműfejlesztési koncepció javaslatában a Csemete utca keleti irányú megszüntetése szerepel, amely érint már meglévő, kiépített közműhálózati nyomvonalakat, ezért az érintett utcaszakaszon haladó közművek közterületre történő kiváltása szükséges. Erre lehetőséget biztosít a vizsgált tömb határára kijelölt, új közlekedési infrastruktúra nyomvonalára fenntartott terület.

**Az utca megszüntetése ellenére a vezetékek helyben tartására elméleti lehetőség van, ha a vezeték tulajdonosa, kezelője hozzájárul a közcélú vezetékek magánterületen történő haladásáho**z, ebben az esetben azokra szolgalmi jog, vezeték jog bejegyzése szükséges. **Ez lehet a másik megoldás, melyet szintén egyeztetni szükséges a szolgáltatókkal**.

A szolgáltatók előzetesen megkért nyilatkozatai, tájékoztatást adnak, a tervezett fejlesztések megvalósításához általuk várható feltételeikről.

A **Bakonykarszt Víz-és Csatornamű Zrt**. az eközmű rendszeren keresztül a közműtervező által megkért és 2024.03.04.-én megadott közműnyilatkozatában az érintett területre vonatkozóan a következőket nyilatkozta: „A rendelkezésre bocsátott koncepció szerint a tervezett telekalakítás érinti a Társaságunk üzemeltetésében a területen húzódó, a Csemete utcai ingatlanokat ellátó DN 110 KPE és DN 63 KPE ivóvízellátó gerinc- és DN 25 KPE ivóvízbekötő vezetékek, valamint a területen lévő ingatlanok szennyvízelvezetését biztosító magán üzemeltetésben lévő DN 80 KM-PVC nyomott szennyvízvezeték nyomvonalát. A tárgyi ingatlanok továbbá a Veszprémi ivóvízbázisok hidrogeológiai védőterületének „C” zónáján találhatóak.

A tárgyi telekalakítással kapcsolatosan kérjük, hogy az alábbi feltételeket legyenek szívesek figyelembe venni a tervezési munka során:

-A tervezett telekalakításhoz a területen húzódó ivóvízellátó vezetékeket ki kell váltani, azokat új nyomvonalra szükséges helyezni. A közüzemi ivóvízellátó gerinc- és bekötővezetékek új nyomvonalát olyan módon kell meghatározni, hogy lehetőség szerint az új nyomvonalak közterületre kerüljenek elhelyezésre. Fontos, hogy az új vezetékek méretét a területen fellépő

csúcsidejű vízigények alapján kell megtervezni. Az ivóvízvezetékek új nyomvonalra helyezésének koncepcióját Társaságunk Veszprémi Üzemmérnökségén egyeztetni kell. Az egyeztetést követően elkészített tervet be kell nyújtani Társaságunkhoz szolgáltatói hozzájárulásra. Felhívjuk a figyelmet, hogy a meglévő ivóvízvezetékek megszüntetése és új ivóvízellátó vezetékek építése vízjogi létesítési engedély-köteles tevékenység.

-Mivel a meglévő ivóvízellátó vezetékekről a területen több ingatlan (lakossági és nem lakossági felhasználó) vízellátása van biztosítva, ezért a meglévő felhasználók vízigényének biztonságos kielégítése elsődleges feladatként merül fel!

-Gondoskodni kell a területen lévő ingatlanok közüzemi szennyvízelvezetésének biztosításáról is. Itt szintén kérjük, hogy a közüzemi szennyvízelvezető vezetékek új nyomvonala közterületen kerüljön kijelölésre. A terület szennyvízelvezetési koncepcióját szintén egyeztetni kell Társaságunk Veszprémi Üzemmérnökségén, majd meg kell terveztetni és be kell nyújtani Társaságunkhoz szolgáltatói hozzájárulásra.

-Felhívjuk a figyelmet, hogy az ivóvízellátó vezetékekhez való hozzáférést Társaságunk számára folyamatosan biztosítani szükséges, vagyis a vezetékek kiváltásáig a meglévő vezetékek nyomvonalainak megközelíthetőeknek kell maradnia!

-Mivel a védőterületet elrendelő hatósági határozat ingatlanhasználati korlátozásokat is tartalmaz, ezért a területen tervezett tevékenység tekintetében előzetesen egyeztetni szükséges Társaságunk Vízkészletgazdálkodási Csoportjával.

-Az ingatlanok vízbázisvédelmi területi elhelyezkedése tekintetében a tervezett tevékenység esetében figyelembe kell venni, hogy Veszprém a „felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszínalatti vízvédelmi terület kategóriába tartozik. A területen az építés által megbontott fedőrétegek és érintett karsztos képződmények szennyeződéstől való megóvása/ védelme kiemelten fontos feladat, ennek feltételeit a tervezett hasznosítás során is folyamatosan biztosítani kell!

-Kérjük, hogy a telekalakítás engedélyezési eljárásába Társaságunkat is bevonni szíveskedjenek!”

Az **E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt.** az eközmű rendszeren keresztül a közműtervező által megkért és 2024.03.11.-én megadott közműnyilatkozatában az érintett területre vonatkozóan a következőket nyilatkozta: „Amennyiben közműkiváltás válik szükségessé, a meglévő gázvezeték kiváltása terv- és engedélyköteles, ezért külön megkeresés és egyeztetés alapján tudunk azzal érdemben foglalkozni. Ennek előfeltétele a kiváltás lehetséges koncepciója, amit Társaságunkkal egyeztetni szükséges.

- Felhívjuk a figyelmet, amennyiben a meglévő, illetve a kiváltott gázvezeték magánterületre kerül, annak nyomvonalára és biztonsági övezetére szolgalmi jogot kell bejegyeztetni. Az ehhez szükséges egyeztetéseket szintén Társaságunkkal kell lefolytatni.”

A szolgalommal terhelt területsávban bármilyen tevékenység, csak a szolgalommal rendelkező hozzájárulásával végezhető. A kiváltásról, vagy a vezeték helybentartásáról a területfejlesztő gazdasági mérlegelés alapján dönthet, hogy a közművek kiváltásának költsége megéri-e a felszabaduló hely értéknövekedését.

Ha a telkek összevonása és az új telekalakítás megtörtént, **új beépítés megvalósítására** nyílhat lehetőség. Az új beépítés közműellátására, figyelembe véve a helyi építési szabályzat, beépítésre szánt területhasznosítására vonatkozó előírásait és a terület felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, a felszín alatti vízminőség védelmi szempontból kiemelten érzékeny területen

való fekvését, a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A terület teljes közműellátáshoz ki kell építeni a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetés megoldását, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést. A termikus energiaellátásra a vezetékes energiahordozóként a földgáz és a villamosenergia is rendelkezésre áll, a továbbtervezés során lehet eldönteni, hogy melyik energiahordozó hasznosítását preferálják. Bármelyik energiahordozóra is esik a választás a kedvezőbb fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának igényével-követelményével is számolni kell.

A 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően új épület építése esetén, az épület közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni és az adott épület összesített energiaigényének legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A napenergia hasznosításánál számolni kell a hasznosítási lehetőségének időjárás függőségével, ezért a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket.

A vizsgált tömbben javasolt fejlesztés teljes közműellátásához a közhálózati csatlakozásokat a már meglévő közüzemi közműhálózatokról lehetőleg közúthálózaton keresztül kell kiépíteni. A közműfejlesztési koncepció alapján, ha a területfeltárás magánút kialakításával történik a magánút területén kiépítendő közműhálózatokat magánhálózatként kell üzemeltetni, a közüzemű díj elszámolása a magán és a közterület határán létesítendő mérőórák alapján történik.

A közutas feltárású területen a kiépítésre kerülő út víztelenítését és közvilágítását is ki kell építeni, ha a terület feltárása magánút kialakításával kerül megvalósításra, annak a víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

A tervezett új beépítésekkel a telkek burkoltság nő és azzal növekszik az elvezetendő csapadékvizek mennyisége. A csapadékvizek megfelelő befogadására a közelben kell befogadót keresni, ehhez legkézenfekvőbb a MÁV árok közös használata lenne, amennyiben ez nem lehetséges, akkor más megoldást kell keresni. Csapadékvizek vízfolyásba, árokba történő bevetéséhez a vízfolyás, árok kezelőjének, tulajdonosának befogadói nyilatkozatának beszerzése szükséges.

Azért, hogy a vízelvezetés útvonalán a befogadó Séd-patakig a többlet elvezetendő csapadvíz ne okozzon túlterhelést, az új beépítésű telken belül, a csapadékvíz visszatartására helyi záportározó kialakítása szükséges.

A jelentkező villamosenergia és elektronikus hírközlési igények kielégítésére a Csemete utcában üzemelő hálózatról, annak továbbépítésével biztosított a lehetőség. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az újonnan épített hálózatfejlesztés kialakítása már csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Az **E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt**. az eközmű rendszeren keresztül a közműtervező által megkért és 2024.03.11.-én megadott közműnyilatkozatában az érintett területre vonatkozóan azt nyilatkozta:” Kérjük a mellékelt közműkezelői nyilatkozatban foglaltak maradéktalan betartását. Érintettség: MSZ.: 108/0 mjsz.-ú 11 kV-os középfeszültségű földkábel; 1 kV-os erőátviteli és fogyasztói csatlakozó légvezeték; 1 kV-os erőátviteli, illetve fogyasztói csatlakozó földkábelek.

A szabványos megközelítési és keresztezési távolságokat a jelenleg hatályos jogszabályi előírásoknak, szabvány- és technológiai utasításoknak megfelelően be kell tartani. Középfeszültségű földkábel környezetében, biztonsági övezetén belül CSAK és kizárólag a NYOMVONAL ELŐZETES GEODÉZIAI KITŰZÉSE és SZAKFELÜGYELET MELLETT, vagy feszültségmentesített állapotban történhet óvatos kézi munkavégzés, melyhez a megrendelőket írásban legalább 15 nappal a munkavégzés megkezdése előtt (feszültségmentesítés esetében min 40 nap) meg kell küldeni Társaságunk felé (Böcskei Károly, illetve az illetékes Területgazdák felé), a felmerülő költségek a beruházást terhelik. Feltárásnál, munkagödörben feszültség alatt álló földkábel nyitott

munkaárokban nem maradhat, a kábelek fedéséről, jelzéséről, esetleges utólagos védelembe helyezéséről, a munkaterület szabályos körbekerítéséről gondoskodni kell, mely a kivitelező feladata és felelőssége. Keresztezésnél (a földkábelek feltételezhető mélysége 0,7-1,2 m) a meglévő földkábelek alatt, védőcsőben, tartós felirattal megjelölve, jelzőszalaggal vagy fedlappal jelezve és elválasztva, minimum 0,2 m biztonsági távolságot megtartva és csak kézi erővel lehet munkát végezni. Középfeszültségű földkábel keresztezésénél, illetve szilárd burkolat alá kerülésekor a meglévő és új kábelszakaszokat egyaránt védelembe kell helyezni. Feszültség alatt lévő földkábelen bárminemű munkavégzés (pl. mozgatás) semmilyen formában sem megengedett, a szükséges feszültségmentesítést írásban, a munka megkezdése előtt minimum 40 nappal vevői megrendelés keretében igényelni kell Társaságunktól. A feszültségmentesítés pontos műszaki tartalmát illetően a Területgazdával előzetesen a helyszínen egyeztetni szükséges. A munkát érintő organizációs bejárásra, munkaterület átadásra, műszaki átadásra a Területgazdát meg kell hívni. Az E.ON hálózatában okozott bármiféle sérülést haladéktalanul jelezni kell Társaságunk felé, a felmerülő költségek a beruházást terhelik.

Az esetlegesen felmerülő közcélú villamos hálózat átépítési/kiváltási munkák tervköteles tevékenységek (bontási, építési terv), a munkálatok megkezdésének feltétele a jóváhagyott és érvényes kiviteli tervek, jogerős vezetékjogi engedélyek és aláírt együttműködési megállapodás (E.ON minősített kivitelezővel) megléte. Ezt követően organizációs bejárás, majd munkaterület átadás szükséges dokumentált módon, minősített kivitelezővel. A tervezés során a területileg illetékes területgazdával egyeztetni szükséges, tervezői organizáció keretében.”

A Csemete utca keleti irányú tervezett megszüntetése érinti a DIGI KFT. légkábeles hálózatát, ami a most még közútként funkcionáló területen oszlopon kiépítve halad.

A **DIGI Kft.** az eközmű rendszeren keresztül a közműtervező által megkért és megadott közműnyilatkozatában az érintett területre vonatkozóan a következőket nyilatkozta:”Mivel a tárgyi útmegszüntetés miatt a DIGI légkábeles hálózatának egy része a közterülettől elzárt magánúton fog haladni a továbbiakban, ezért vagy a DIGI hálózatának közterületre történő kiváltása szükséges, vagy szolgalmi jog, vezetékjog bejegyzés szükséges a DIGI KFT. részére az adott területre. A DIGI KFT. csak ezen feltételekkel tud hozzájárulni a tervezett útmegszüntetéshez.

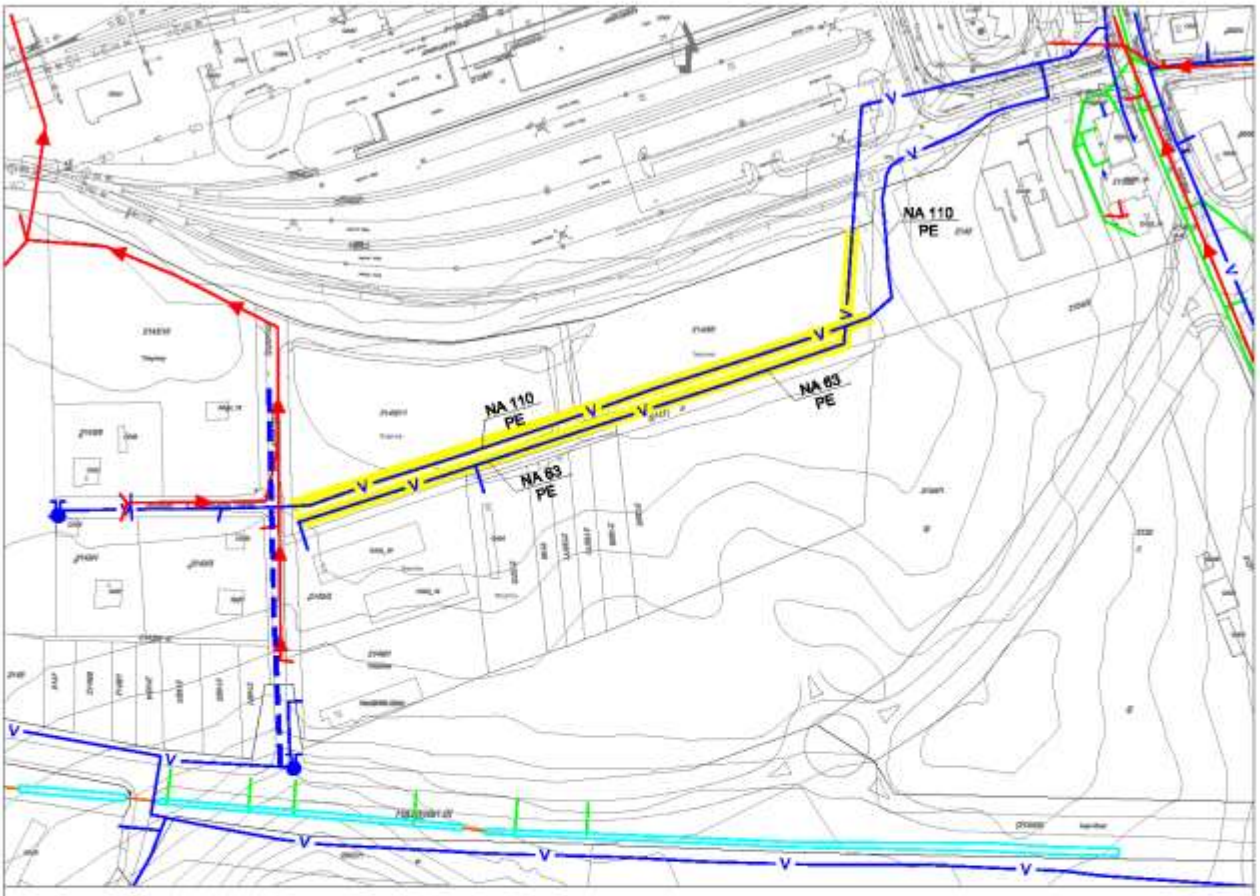
Amennyiben a DIGI hálózatának átépítése válik szükségessé, úgy a szükséges munkák kivitelezéséről az új létesítmény tulajdonosa a DIGI-vel előzetesen egyeztetni köteles. Az átépítéssel összefüggésben felmerülő valamennyi költség viselésére az új létesítmény tulajdonosa köteles. Kiváltási tervet kell készíteni, amit Társaságunkkal jóvá kell hagyatni. Jóváhagyott kiváltási terv hiányában a tervezési területen lévő munkák kivitelezéséhez nem járulunk hozzá. A távközlési kábelek kiváltását, védelembe helyezését csak távközlési szakági tervező tervezheti meg, melyről szükséges egyeztetni a DIGI KFT-vel is.

A DIGI KFT. jelen nyilatkozatát kizárólag a csatolt koncepciótervre vonatkozóan adta meg.

Amennyiben a munkálatok kiterjednek a közterületre is, arról tervet kell készíteni (ez az útmegszüntetésre is vonatkozik), amit fel kell tölteni az e-közmű rendszerbe közműegyeztetés céljából ("közműegyeztetés" kérelem típussal). Kérjük a kész kiviteli tervek benyújtását közműegyeztetésre! A DIGI KFT. közműkezelői nyilatkozatát ebben az esetben tudja csak megadni.

A DIGI KFT. közműkezelői nyilatkozatának hiányában semmilyen hálózatunkat érintő munkához nem járulunk hozzá!”

A tömb területén üzemelő mobil antenna villamosenergia ellátását továbbra is biztosítani szükséges.

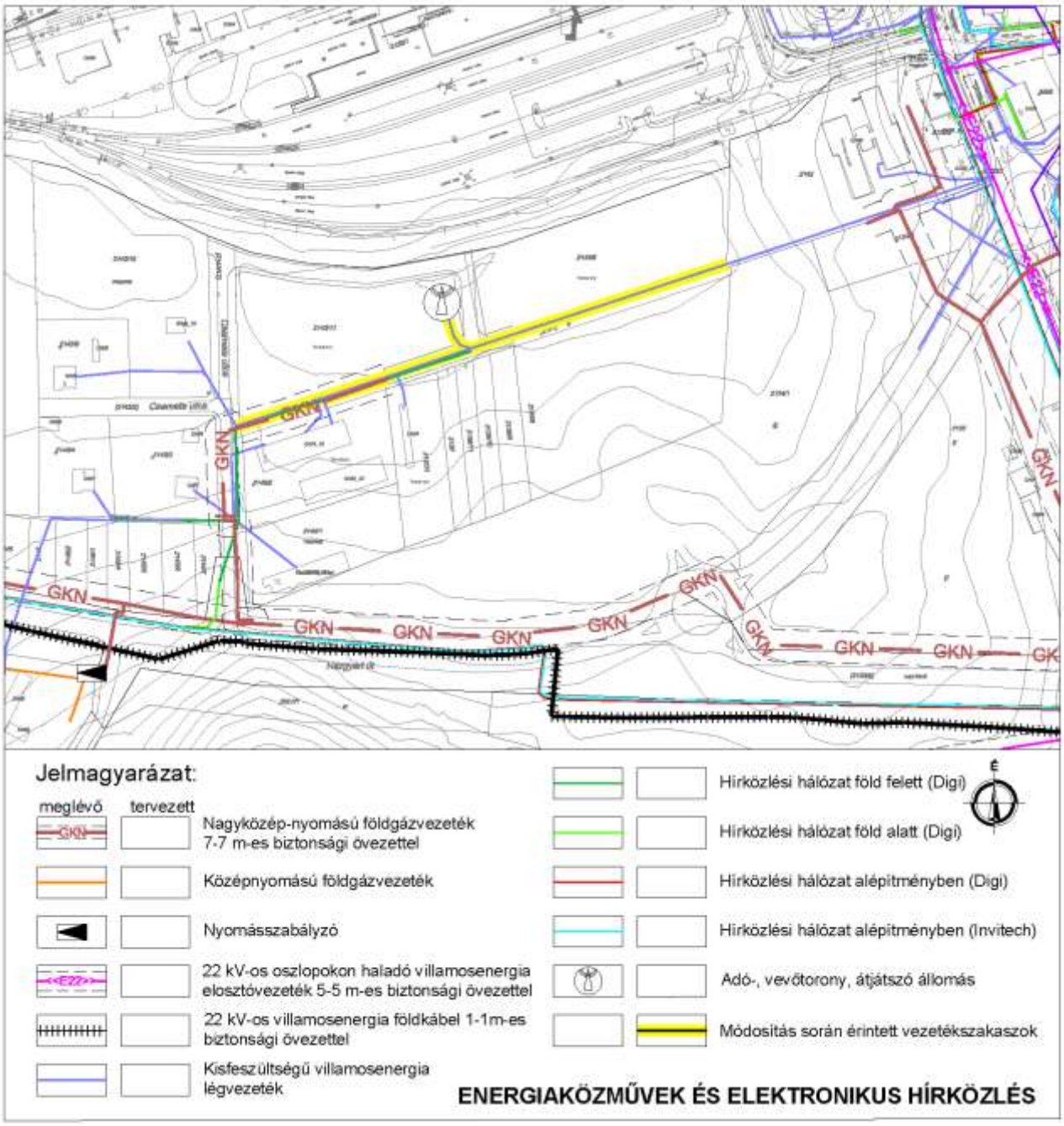



Jelmagyarázat:

| meglévő | tervezett | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Ivóvíz gerincvezeték | | | Burkolt árok |
| | | Tűzcsap föld felett | | | Áteresz |
| | | Gravitációs szennyvízcsatorna | | | Módosítás során érintett vezetékszakaszok |
| | | Csadékvíz csatorna | | | |

Megjegyzés: A vizsgált terület a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

**VÍZIKÖZMŰVEK**




## 5.5. Szabályozási koncepció

A tanulmányterv fő célja egy olyan szabályozási koncepció kidolgozása, ahol összevonhatóvá válnak a két nagyobb cég tulajdonosi érdekeltségébe tartozó telkek.

Ez úgy valósítható meg, ha a Csemete utca kelet-nyugati része megszűntethetővé válik, és a körforgalomból a vasúthoz vezető tervezett új útkapcsolat helyzetét felülvizsgáljuk.
Tekintettel arra, hogy az Intermodális Csomópont megvalósíthatósági tervében szereplő javaslatok egyelőre nem valósultak meg, illetve a távlati megvalósítás is bizonytalan, az érintett terület útszabályozása felülvizsgálható, és áthelyezhető az ingatlanok szélére. A megvalósítás bizonytalansága miatt nem javasoljuk kiszabályozni a tervezett út nyomvonalát, hanem területbiztosítást javasolunk a közlekedési infrastruktúra számára a megfelelő keresztmetszetben, hogy ott ne lehessen építeni, és ha mégis szükség lesz az útra, az később is kiszabályozható lesz.

13.§ (4) Telek be nem építhető részeként jelölt területeken, valamint közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítással érintett területeken – az érintett telek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű várakozóhelyeken felüli parkolók kivételével – építmény nem helyezhető el.

A tömb belsejébe ékelődő 4 kisebb telek (szintén egy tulajdonos tulajdonában van) megközelítését továbbra is biztosítani kell, ezért magánút kialakítása szükséges. A terület átszelése helyett a magánút az északi irányból alakítható ki. A hosszúsága szabályozva volt eddig a HÉSZ-ben,

A HÉSZ vonatkozó előírásai szerint:
56.§
(3) Beépítésre szánt területen közúti forgalmat lebonyolító magánutat az alábbiak szerint lehet kialakítani:
a)
hat és annál kevesebb rendeltetési egység kiszolgálása esetén legalább 6,0 m szélességű telket kell alakítani,
b)
hatnál több rendeltetési egység kiszolgálása esetén a magánút telkének legkisebb szélessége 8,5 m kell legyen,
c)
… .
(4) A 30,0 méternél hosszabb magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell biztosítani. **A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 150 méter.**

A területen a telekösszevonások előtt 6, azt követően 5 telek megközelítését kell biztosítania a magánútnak, így a javasolt megoldás megfelel az előírásnak. A zsák magánút hossza talán épp 150 méter lenne, de ez az előírás a tapasztalatok szerint sok gondot okoz a településen, **így a legnagyobb hosszra vonatkozó előírás törlését, vagy 300 méterre módosítását javasoljuk.**
(4) személyzet számára szolgáló 1 darab lakás alakítható ki.

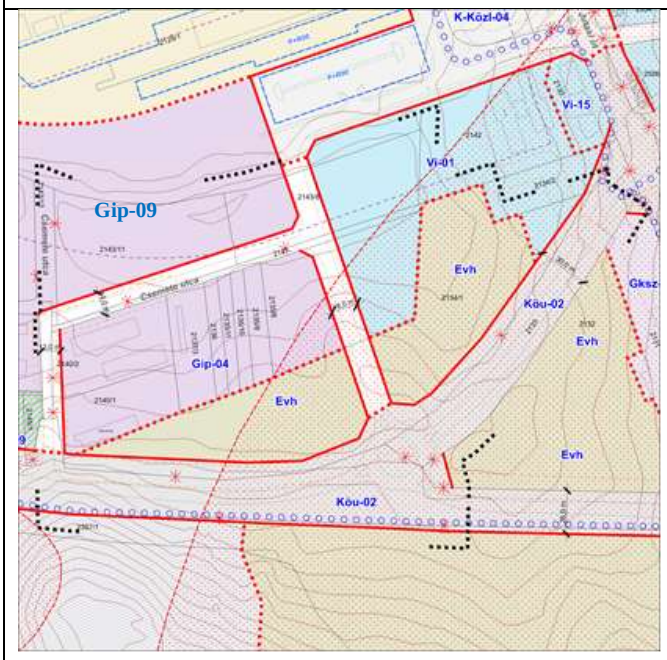
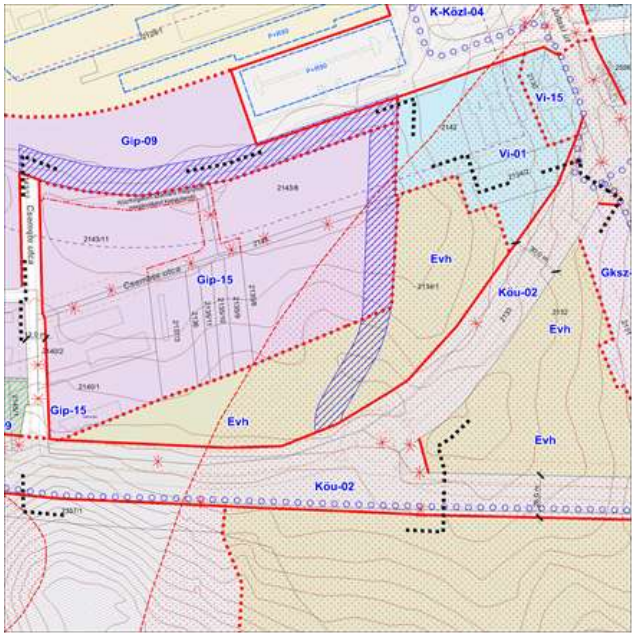
**Javasolt övezet-Egységesen: Gip-09, meglévő övezet.**

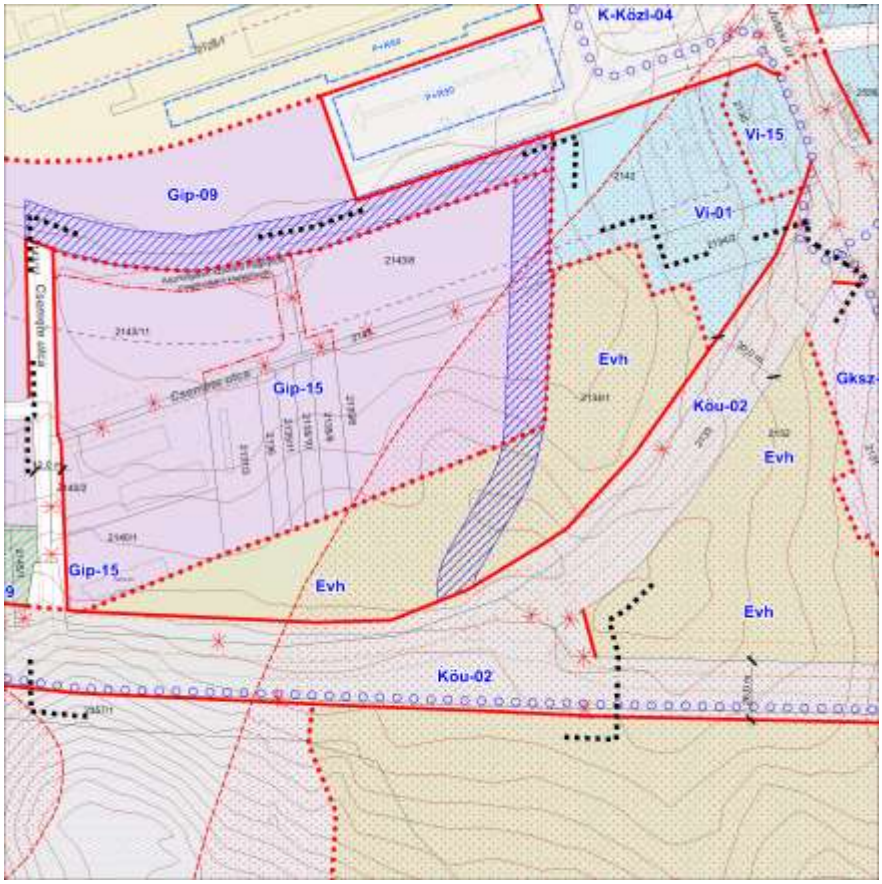
Paraméternövekedés:

Alkímia Kft területének egy részénél: Vi-01 terület módosul Gip-09-re, ott 5%-kal növekszik a beépítés.

Krarusz Kft területének egy részénél: Gip-04 terület módosul Gip-09-re, ott 5%-kal növekszik a beépítés, és 7,5-ről 12,5-re az épületmagasság legnagyobb értéke.

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható legkisebb telekterület | Beépítettség legnagyobb mértéke (%) | Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Vi-01 | szabadonálló | 2000 | 30 | 12,5 | - |
| Gip-04 | szabadonálló | 2000 | 30 | 7,5 | 30 |
| **Gip-09** | **szabadonálló** | **5000** | **35** | **12,5** | **30** |
| Gip-15 | szabadonálló | 2000 | 30 | 12,5 | 30 |

| Hatályos szabályozás | Szabályozási javaslat |
| --- | --- |
|  |  |



Szabályozási vonal


Kötelező telekhatár



Szabályozási szélesség


Építési övezet, övezet határa



Építési övezet, övezet jele


Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖu)


Egyéb közúti közlekedési terület (KÖu-4)

## SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

### Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek


Javasolt telekhatár


Kötelező megszüntető jel


Javasolt megszüntető jel


Építési hely

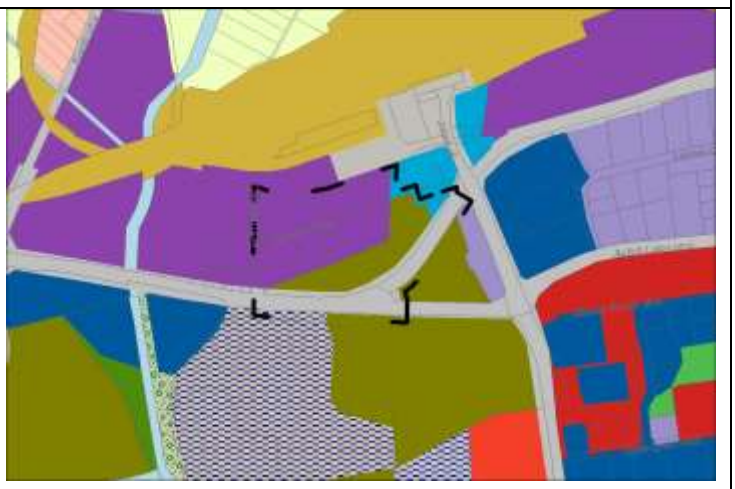

Telek be nem építhető része

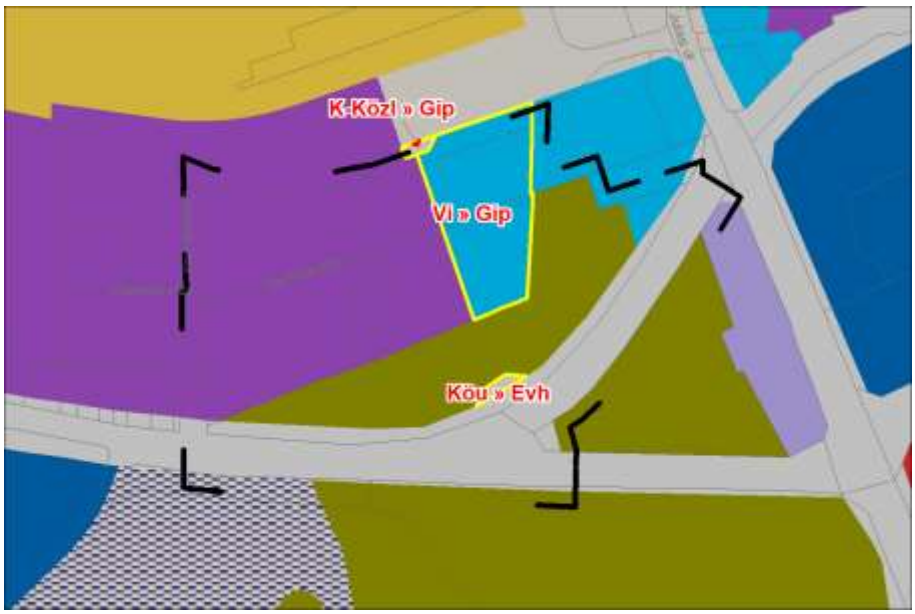

Telek zöldfelületként fenntartandó része


Közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás

## 5.6. Településszerekezeti Terv módosítása

A szabályozási koncepció alapján szükség van a Településszerkezeti Terv módosítására is: A Vi, intézményi vegyes területek kerülnek át Gip gazdasági ipari területbe:

| Hatályos Településszerkezeti Terv | Javasolt módosítás |
|---|---|
|  |  |




Mivel beépítésre szánt területből beépítésre szánt terület keletkezik, nem szükséges a Biológiai aktivitásérték pótlása. (MÉg az apró K-Közl korrekciónál sem, mert ez a területfelhasználási kategória is beépítésre szánt terület.).