

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Jelen telepítési tanulmányterv az Ódor Klíma 2000 Kft. (székhelye: 8395 Felsőpáhok, Panoráma utca 17.) és a Gelencsér Dental Kft. (székhelye: 8380 Hévíz, Vörösmarty utca 75.) megbízók által a Hévíz, 1389/3-1377/2, valamint a 1369/2-1351 hrsz-ú ingatlanokon megvalósítandó üzletház és fogászati centrum számára szükséges településrendezési eszközök módosítását megindító képviselő-testületi döntés megalapozása céljából készült.

*Készítette: Fericsák Ágnes
okl. településmérnök TT 20-0277
Készült: 2026. október*

Tartalom

1. Előzmények	1
2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	1
3. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv	4
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések.....	5
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	6
6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.....	7
7. A beépítési terv térbeli megjelenítés, az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terv	9

1. Előzmények

Az Ódor Klíma 2000 Kft. telephelye található a Hévíz Ady E. utca 20. szám alatt. A cég megvásárolta a telephelytől nyugatra és északra fekvő, részben gazdasági, részben lakótelkeket, melyeken kereskedelmi-szolgáltató tevékenység illetve mezőgazdasági tevékenység folyik (a lakótelkek egy része nem beépített).

A Gelencsér Dental Kft. megvásárolt a székhelyétől nyugatra található több lakótelket, melyek nem beépítettek, szintén szántó hasznosításúak.

A két cég külön beruházként üzletközpontot illetve fogászati centrumot kíván megvalósítani az általa tulajdonolt telkeken.

2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Az üzletház számára felhasználandó terület Hévíz város Alsópáhok község határához közel, az Ady E. utcától északra helyezkedik el. A fogászati centrum számára szinte ugyanitt fekszenek a telkek, de a Vörösmarty M. utcából megközelítve érhetők el.

A telkek közül csak a 1389/3 hrsz-ú beépített (autószerház), a többi üres. A terület dél-nyugat felől észak-kelet irányába emelkedik. A terület a 76 sz. főúthoz közel helyezkedik el, az országos közútról látható. A terep a főút felé lejt.





A tervezett beruházások helyszínei a város területén



A terület lejtésviszonyai és ortofotója

A beruházás ingatlanai nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintenek.



3. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv



A tervezési terület tulajdonképpen Hévíz város nyugati, Alsópáhok vagy a 760 sz. főút felőli településkapuja a meglévő körforgalmú csomópont mellett. Az üzletközponti és a fogászati centrum közötti telkek alkalmasak egy városi léptékű településközponti terület kialakítására. Ezen koncepció alapján a beépítés az alábbiak szerint tervezett:

- A körforgalmú csomópont közelében egy nagyobb kiterjedésű (500 férőhelyes), várost kiszolgáló P+R parkoló kialakítása, mely a belváros gépjármű forgalmát tudja csillapítani.
- Nagyobb üzletház telepítése az Ady E. utcából feltárva, a Vörösmarty M. utcáról megközelíthetően, 150 férőhelyes parkolóval.
- Kisebb, zöld környezetbe ágyazott üzletek a Vörösmarty M. utcából megközelíthetően.
- A változtatással érintett tömb északi részén a fogászati centrum parkosított udvarral kap helyet saját parkolóval.
- A lakótelkeket zöldsáv választja el a beépítendő területtől.

Tervezett beépítési vázlat helyszínrajz (készítette: VAM-VOB Kft.)

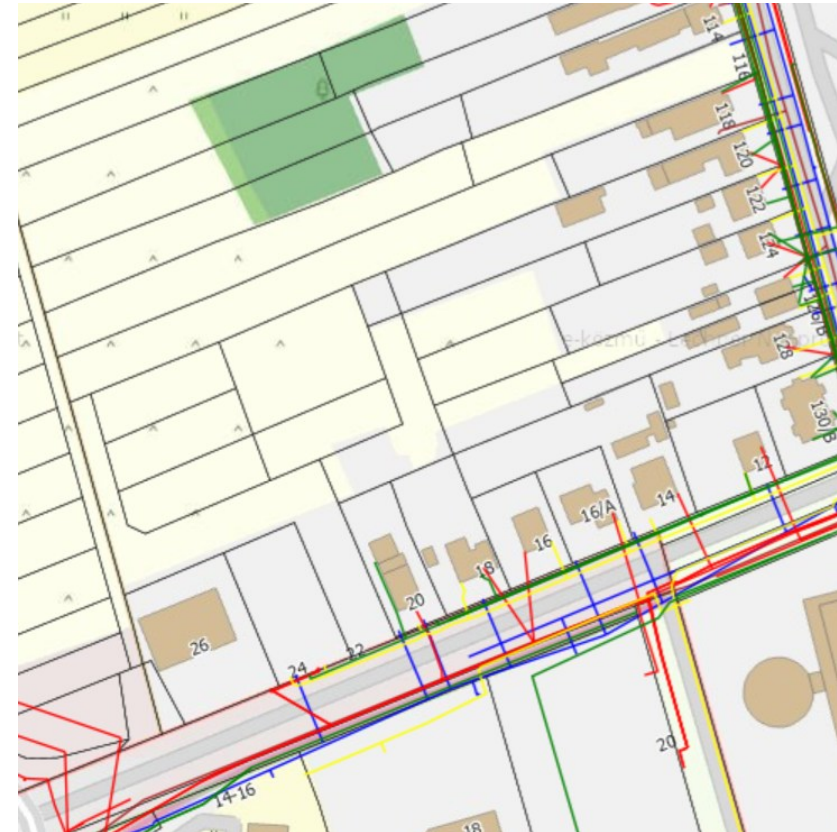
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humán-infrastruktúra-fejlesztések

Mindkét beruházás csak teljes közművesítéssel üzemeltethető. A fogászati centrum bejáratát a meglévő fogászathoz történő beközeledés biztosítja, a ki- és behajtást egy kapubejáró fogja megoldani továbbra is. A funkcióhoz szükséges parkolás telken belül lesz megoldott. A szükséges infrastruktúra elemek a Vörösmarty M. utcában megtalálhatók, a meglévő fogászatot ellátó rendszerekhez kapcsolódva fejleszthető. A fogászati centrumban az egészségügyi ellátáshoz szükséges személyzet számára épületen belül kell biztosítani az öltöző, tisztálkodó és étkező helyiségeket. A személyzeti parkolókat szintén telken belül lehet elhelyezni.



Közműtérkép a fogászati fejlesztési területről (forrás: e-kozmű)

Az üzleteket szintén teljes közművesítéssel kell ellátni. A meglévő közművek a Vörösmarty M. és Ady E. utcákról el lehet érni. A teljes tervezett beépítéshez a közműkapacitás fejlesztésére szükség lesz. Az üzletek számára összesen legalább 168 (egy nagy üzlethez 150, a kis üzletek számára 18) férőhelyes parkolóra van szükség. Ez telken belül a beépítési terven bemutatottak szerint megvalósítható.



Közműtérkép az üzletközpont fejlesztési területről (forrás: e-kozmű)

A terület csapadékvíz elvezetése a terepadottságokból következően megoldottnak mondható. A területről a lehulló csapadék dél, dél-keleti irányba

természetes viszonyok között lefolyik. A parkolókat és az úthálózatot tervezésekor a vízelvezetést is meg kell tervezni.

5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és következményei

A meglévő **fogászat** tervezett **bővítése** a település egészségügyi szolgáltatásainak fejlesztését szolgálja, amely a lakosság és városban tartózkodó üdülővendégek ellátási színvonalának javulását, a szolgáltatások elérhetőségének növekedését és a település intézményi funkcióinak erősödését eredményezheti.

A fejlesztés környezeti hatásai várhatóan elsősorban a közlekedés, a hulladékgazdálkodás, a vízfelhasználás, az energiaigény, valamint a települési környezet igénybevétele területén jelentkeznek.

A fogászati rendelő bővítése **várhatóan nem eredményez jelentős, tartós környezetterhelést**, a fejlesztés a meglévő beépítéshez kapcsolódik, és a szükséges közmű- és közlekedési infrastruktúra rendelkezésre áll.

A környezeti hatások elsősorban helyi jellegűek, a megnövekedő betegforgalomhoz, a parkolási igényhez és az egészségügyi tevékenység során keletkező hulladékok kezeléséhez kapcsolódnak. Az egészségügyi hulladékok szabályos, elkülönített gyűjtését a 12/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet előírásai szerint kell biztosítani.

A fejlesztés kedvező társadalmi hatása ugyanakkor jelentős lehet, mivel javítja az egészségügyi alapellátás vagy szakellátás hozzáférhetőségét, és mérsékelheti a más településekre történő betegutazások szükségességét.

Településrendezési szempontból a fejlesztés környezeti hatásai várhatóan elfogadhatók, és megfelelő műszaki, valamint környezetvédelmi intézkedésekkel kezelhetők.

Új kereskedelmi üzletek megjelenése a város kereskedelmi ellátottságának javítását, a lakossági és turisztikai igények kiszolgálását szolgálja,

ugyanakkor a környezeti elemekre és a települési környezetre gyakorolt hatásokkal is számolni kell.

A tervezett kereskedelmi együttes megvalósítása a terület intenzívebb használatát, a beépített és burkolt felületek arányának növekedését, valamint a közlekedési forgalom élénkülését eredményezheti.

A fejlesztés környezeti hatásai elsősorban a gépjárműforgalom növekedéséhez, a parkolók és közlekedési felületek kialakításához, valamint az épületek üzemeltetéséhez kapcsolódnak. A várható környezetterhelés alapvetően helyi jellegű, és megfelelő tervezési, műszaki, valamint üzemeltetési intézkedésekkel mérsékelhető.

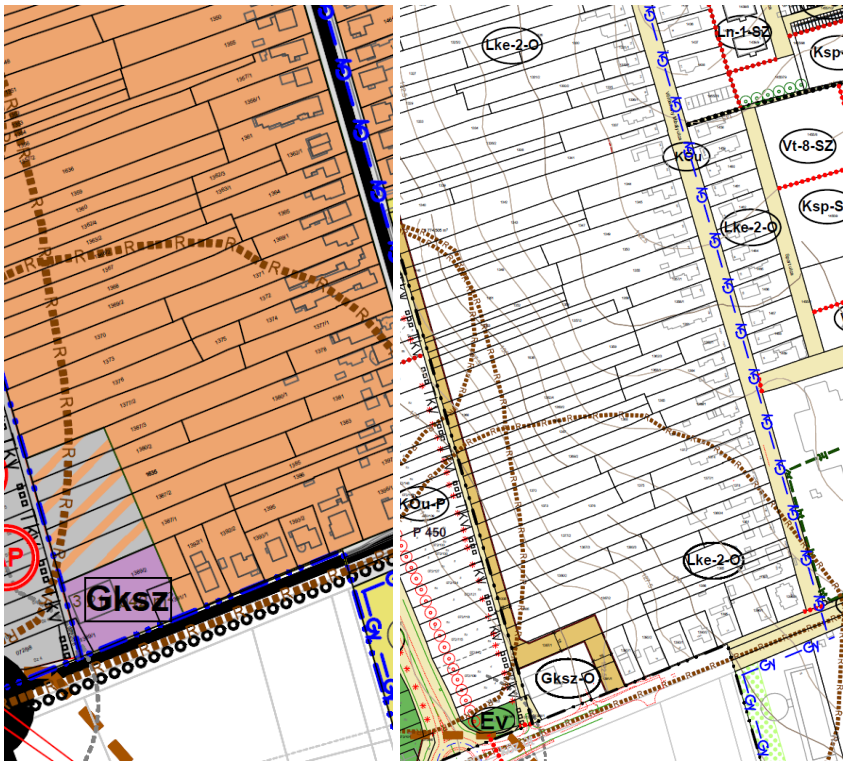
A beruházás megvalósítása során kiemelt figyelmet kell fordítani a felszín alatti vízkészletek védelmére, a parkolófelületekről származó csapadékvizek megfelelő kezelésére, a zöldfelületi rendszer kialakítására, valamint a közlekedési és zajterhelés csökkentésére.

Hévíz gyógyhelyi és idegenforgalmi szerepkörére tekintettel különös jelentősége van a környezetminőség, a kedvező településkép és a városi mikroklíma megőrzésének. A fejlesztés építészeti és kertépítészeti kialakításánál ezért indokolt előnyben részesíteni a zöldfelületekkel tagolt beépítést, az árnyékolt parkolókat és a környezetkímélő energetikai megoldásokat.

Összességében a kereskedelmi fejlesztés jelentősége elsősorban települési és közlekedési szinten mutatkozik meg. **A környezeti hatások várhatóan kezelhetők**, azonban azok tényleges mértékének megállapításához különösen a közlekedési terhelés, a burkolt felületek nagysága és a vízvédelmi érintettség részletes vizsgálata szükséges.

6. A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

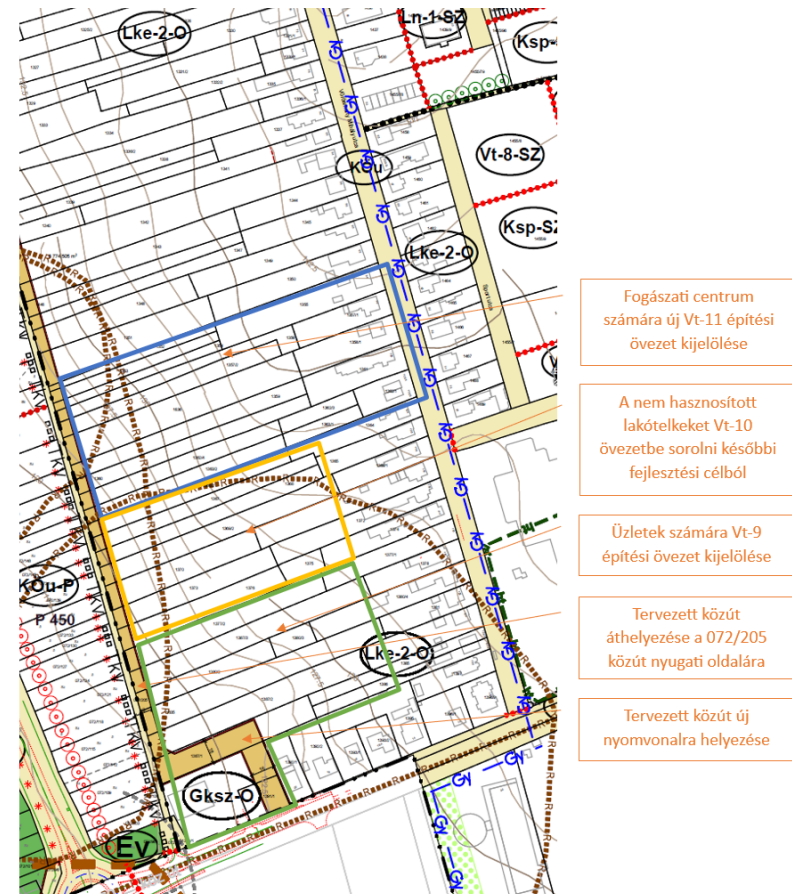
A hatályos településszerkezeti terv az érintett ingatlanokat Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe és Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolja. A szabályozási terv a Gksz-O jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetet körbevevő KÖu jelű közúti közlekedési övezetet ábrázol. A lakóterületet Lke-2-O jelű építési övezetbe sorolja.



Hatályos településszerkezeti és szabályozási terv

A módosítás koncepciója:

A településszerkezeti és szabályozási terv összhangban kell, hogy készüljön. A terület a 76 sz. főút menti elhelyezkedésével településkapuként is értelmezhető. Ebből kiindulva egy parkosított, ligetes beépítés javasolt. A hatályos szabályozási tervről módosításának javaslatát az alábbi rajzon illusztrálom.



A szabályozási terv javasolt módosítása

Az újonnan megállapítandó építési övezetekben az alábbi paramétereket javaslom:

Vt-9 építési övezet:

- | | | | |
|----|---|---------------|----------------|
| a) | A kialakítható telek legkisebb mérete | 2000 | m ² |
| b) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 18 | m |
| c) | A beépítési mód | szabadon álló | |
| d) | A megengedett legnagyobb épületmagasság | 14 | m |
| e) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 60 | % |
| f) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 20 | % |
| g) | Az előkert minimális mértéke: | 5,0 | m |
| h) | Az oldalkert minimális mértéke: | 5,0 | m |
| i) | A hátsókert minimális mértéke: | 5,0 | m |
| j) | Az övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi, oktatási, kulturális, iroda, sport rendeltetési egység helyezhető el, | | |
| k) | Az övezetben az előírt járműelhelyezés telken kívül, a telekhatártól mért 200 m-en belül is megvalósítható | | |

Vt-10 építési övezet

- | | | | |
|----|---|-------------------|----------------|
| a) | A kialakítható telek legkisebb mérete | 700 | m ² |
| b) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 16 | m |
| c) | A beépítési mód | oldalhatáron álló | |
| d) | A megengedett legnagyobb épületmagasság | 12,5 | m |
| e) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 50 | % |
| f) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 30 | % |
| g) | Az övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi, oktatási, kulturális, iroda, sport és lakó rendeltetési egység helyezhető el. | | |

Vt-11 építési övezet

- | | | | |
|----|---|---------------|----------------|
| a) | A kialakítható és beépíthető telek legkisebb mérete | 3000 | m ² |
| b) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 18 | m |
| c) | A beépítési mód | szabadon álló | |
| d) | A megengedett legnagyobb épületmagasság | 7,5 | m |
| e) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 40 | % |
| f) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 40 | % |
| g) | Az előkert minimális mértéke: | 5,0 | m |
| h) | Az oldalkert minimális mértéke: | 5,0 | m |
| i) | A hátsókert minimális mértéke: | 6,0 | m |
| j) | Az övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi, oktatási, kulturális, iroda, sport rendeltetési egység helyezhető el. | | |



Tervezett helyszínrajz (készítette: VAM-VOB Kft.)

7. A beépítési terv térbeli megjelenítése, az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terv

A beruházók az Ady E. utca alsópáhoki oldalán már létrehoztak egy üzletházat. Az üzletház környezete parkosított, rendezett. Ez a parkosított környezet várható az új beépítések esetében is.



A cégcsoport Alsópáhokra épített kereskedelmi épülete



A cégcsoport Alsópáhokra épített kereskedelmi épülete és tervezett bővítés (készítette: VAM-VOB Kft.)



Üzletház egy lehetséges látványterve (készítette: VAM-VOB Kft.)



Fogászati centrum egy lehetséges látványterve (készítette: VAM-VOB Kft.)