

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11) korm. rendelet 2. számú melléklete alapján

1. Attól függően, hogy a terv, illetve program milyen mértékben

- a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

A tervezéssel érintett 4946/25 helyrajzi számú terület Veszprém Megyei Jogú Város 24/2017.(IX.28.) számú Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete szerint, beépítésre szánt **Vt-46** jelű településközponti övezetbe tartozik.

Az övezetre előírt normatív szabályozás a következő:

Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
 - b) ⁴¹kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sport,
 - f) közlekedést kiszolgáló
- rendeltetést is tartalmazhat.

Építési övezet jele:	Vt-46
Beépítési mód:	Z
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	300
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	40
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	7,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	15
Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m):	16
Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m):	-

A telepítési tanulmány terv szerint az érintett 4946/25 helyrajzi számú telek továbbra is beépítésre szánt, településközponti építési övezetbe tartozna, amely építési övezet jele Vt-22.

A **Vt-22** övezetre előírt normatív szabályozás a következő:

Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
 - b) ⁴¹kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sport,
 - f) közlekedést kiszolgáló
- rendeltetést is tartalmazhat.

Építési övezet jele:	Vt-22
Beépítési mód:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	2000
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	40
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	10,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	20
Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m):	16
Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m):	-

A két övezetet összehasonlítva, az övezetekben elhelyezhető építmények köre változatlan, a kialakítható telek minimum nagysága változna 300m²-ről 2000m²-re, módosul a beépítési mód zártosúról szabadon állóra. A maximális beépíthetőség változatlanul 40% maradna. A minimális zöldfelület 15%-ról 20%-ra emelkedik, a maximális épületmagasság 7,5 m-ről 10,5 m-re nő.

A beépítés szabadon álló kialakítása lehetőséget biztosít a telektől északra lévő beépítéshez hasonló tömbházas beépítésre, azonban a meglévő házaktól 1 szinttel alacsonyabb beépítést lehetővé téve.

A tervezett beépítés előnye az önkormányzat számára is előnyös, mivel a sorházas, kistelkes beépítés kialakításához jelentős önkormányzati feltáró utakra van szükség, amelyek fenntartása az önkormányzati költségvetést terhelné. A módosítás nem jár a későbbi megvalósításokra nézve negatív hatással.

b) befolyásol más tervet vagy programot - ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik -, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

Településszabályozási tervet módosítja, felsőbb jogszabályokkal nem ütközik. Veszprém szabályozási tervének módosítása szükséges, mely alátámasztó munkarészeként készült a telepítési tanulmányterv.

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

Nem jelentős

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

Nem vonatkozik

e) *jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.*

Nem releváns

2. A várható környezeti hatások

a) *időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;*

Nem releváns

b) *összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;*

Nem jellemző

c) *az országhatáron átterjednek;*

Nem terjed át

d) *olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);*

Nem várhatók ilyen hatások

e) *nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);*

Nem jelentős

f) *olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek;*

Vízminőség-védelmi terület övezete

Területi vagy tevékenységi korlátozást ez nem jelent, az előírásoknak megfelelő infrastruktúra biztosításával a módosítás megvalósítható

g) *feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;*

Környezeti konfliktusokat kiváltó hatás nem várható

h) *miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása megghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.*

Nem várható ilyen hatás

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

Nem különleges

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

Nincs

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termelés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

Nem releváns

Összefoglaló

Lakókörnyezet bemutatása:

A Cserepes utca - Mester utca - Ibolya utca és Mártírok útja által határolt tömb mind épületállományban, mind szabályozási előírásban nagyon vegyes képet mutat. Jól érzékelhetően a belvároshoz közeli területekre beszorult ipari-gazdasági tevékenységek elsorvadnak és a helyükre települő lakóterületek pedig a mindenkori igényeknek megfelelően alakultak ki. Ennek eredményeképp viszonylag kis területen más és más intenzitást és jelleget mutató tömbök alakultak ki. A Kazán utca kertvárosi lakóterületén alacsony épületmagasságú családi házak épültek, azonban ez a beépítés kis alapterületre koncentrált és fejlesztése is megállt. A Mester utcától keletre egy nagyobb intenzitású kisvárosi lakótömb található, jellemzően a 60-as, 70-es években épült lakóépületekkel, amely tömb a Mester utca új nyomvonalra történő helyezésével kialakulnak tekinthető. A Cserepes utcától délre lévő kertvárosi lakóterület sem építészeti jellegében, sem közlekedési rendszerében nincs kihatással az általunk vizsgált tömbre. A vizsgált tömb délnyugati sarkában lévő bevásárló „Vt-09” jelű tömb kialakítása is esetleges, tovább nem fejleszthető, legfeljebb a szűk vonzáskörnyezetének kiszolgálására szolgál. A tervezett beépítéstől északra lévő tömb jól láthatóan a közelmúltban épült F+3+T magasságú lakóterületekkel került rehabilitálásra, barnamezős beruházásként. A Sorompó utca és Mester utca közötti „Vt-25” jelű övezetben épült lakótömbök jelentik a környék legintenzívebb beépítését, de tömbön belül a szükséges zöldfelületek kialakításra kerültek, míg az előírások szerinti parkolók is telken belül kerültek kialakításra. A tömb fejlesztése jelenleg is folyamatban van és az Ibolya út felé folytatódhat.

Az általunk tervezett beépítés megpróbál illeszkedni léptékében és beépítési jellegében a Sorompó utca északi beépítéséhez, de annál 1 szinttel alacsonyabb kialakítással, így a Cserepes utca felé lejtő területen nem okoz rálátást és kilátást jelentő kialakítást. A tervezett épületek egymástól és más tömbben meglévő épületektől való távolsága megfelel az OTÉK előírásainak, azok benapozási problémát nem okoznak. (lásd: telepítési tanulmány 04. oldal)

Közlekedési kapcsolatok:

A fejlesztéssel érintett terület rendkívül jó megközelítési lehetőségekkel rendelkezik. Személygépkocsival a Stadion út - Cserepes út 2x2 sávós belső körgyűrű mellett található, így a város bármely pontjáról könnyen megközelíthető. A belvárosból mind az Egyetem utcán, mind a Mártírok útján elérhető. A Cserepes utcáról nyíló Mester utca nyomvonala a térségben történt fejlesztések nyomán átépítésre került, így az utca e szakaszáról nem nyílnak lakótelkek. A telektől északra lévő Sorompó utca belső lakóút, amely csak a környező tömböt szolgálja ki, azon átmenő forgalom nincs. Tömegközlekedéssel a 8-as és 11-es helyi járással a Mester utcai megálló a belvárosból közvetlenül, a körgyűrűn keresztül pedig a város bármely pontjáról elérhető. Gyalogosan a belváros a Sorompó és Orgona utcán keresztül kényelmes sétával elérhető. *(lásd: telepítési tanulmány 05. oldal)*

A rendezési terv módosítása nem jár a környező infrastrukturális rendszer bővítésével. A kiszolgáló utak kiépítettek, azok a telek övezeti besorolásából adódó kb. 20%-os lakásszám növekedéséből eredő terhelést elbírja. A Sorompó utca lakó úttá történő átminősítése indokolt.

A meglévő közmű hálózat a telken kialakítandó 92 lakás ellátását biztosítja a közmű üzemeltetők nyilatkozata alapján.

Az övezetben előírt zöldterületi mutató 15 %-ról 20 %-ra növekszik, a telkenkénti saját zöldterület helyett a lakópark zöldterületei közösen hasznosíthatók. A telek északnyugati sarkában közforgalom számára megnyitott játszótér épül beruházó által.

A tervezett lakások benapozása az OTÉK előírásainak megfelelnek, a környező lakóépületek benapozását nem gátolja.

A módosítással érintett hrsz. 4946/25 számú 9714 m² nagyságú telek övezeti besorolása Vt-46 övezetből Vt-22 építési övezetre változik.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a lakossági érintettség nem negatív hatású, ezért nem szükséges a 2/2005. Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítése.

Az egyeztetési eljárásban részt vevő és a környezeti értékelésről nyilatkozó államigazgatási szervek véleménye szerint a környezeti értékelés készítése nem indokolt.

Kelt: Zalaegerszeg, 2021. június 6.

Tisztelettel: **Bertók Sándor**
É/1-20-0014
építész tervező