

Veszprém településrendezési eszközeinek kismértékű részleges módosítása
Alátámasztó munkarészek

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV



TERVEZETT PROJEKT MEGNEVEZÉSE:

ROZSDAÖVEZET FEJLESZTÉS
Veszprém ipari terület felülvizsgálat

2021.11.26.

PROJEKT:**Veszprém Ipari terület felülvizsgálat**

Telepítési tanulmányterv és beépítési terv

MEGRENDELŐ:**Process-Tech Kft.**

8220 Balatonalmádi, Rákóczi út 41/A.

ELŐKÉSZÍTÉS- TERVEZÉS:Generál tervező: **Planteus Kft.**

8273 Monoszló, Fő utca 23.

tel.: +36 30/400-1584

e-mail: planteus@planteus.hu

Vezető tervező: **Németh Ferenc**

okl. építészmérnök

településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Tervező: **Németh Kristóf Ferenc**okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök,
minősített favizsgáló FV-21/26

Tartalom

1.	A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA	3
1.1.	Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása.....	3
1.2.	A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben	4
1.3.	Beépítési terv a 2. pont szerint (1. számú melléklet).....	6
1.4.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása 6	
1.5.	Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (2. számú melléklet).....	6
1.6.	A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	7
1.7.	A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló.....	10
1.8.	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	17
2.	A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA	19
2.1.	ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK	19
2.2.	FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK	19
2.3.	KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK	19
2.4.	EGYÉB JELÖLÉSEK.....	19
3.	MELLÉKLETEK:.....	19

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA¹

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

A terület Veszprém Városának közigazgatási területén, Veszprém megyében található, a Közép - Dunántúl régióban, a Dunántúl országrészben. A Veszprémi járás központja. A beruházási terület (1965/15 hrsz.) Veszprém Város Északi elkerülőjén a települési térség szélén helyezkedik el, szorosan illeszkedve az ipari és gazdasági területekhez.



Veszprémön több Ipari és gazdasági vállalkozás működik, és döntően ezen szolgáltatások adják a munkahelyeket és bevételeket. A mostani minimális változás 2004 előtti településrendezési tervvel azonos Ipari övezetbe hivatott visszaállítani az ingatlant a jelenlegi Településközponti vegyes területből az új tulajdonos céljainak megvalósíthatósága és a terület valós területhasználatának megfelelő tevékenység megteremthetősége céljából. Ezáltal elősegítve a szolgáltatások egész éves

kihasználhatóságát és a beépítésre szánt ingatlan célnak megfelelő beépülését.

Veszprém központja kevesebb, mint 1 km-re található légvonalban. A terület elhelyezkedését a mellékelt műholdkép - részlet mutatja.

A tervezett módosítással érintett ingatlan (A) a hatályos településrendezési eszközökben Településközponti vegyes (Vt) területfelhasználásba tartozik, amely elsősorban a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A terület jelenleg beépítetlen rendezés alatt álló roncsolt felület, Dél-Délnyugat felől gazdasági területek, Észak felől a Betonygyár utca (1965/16 hrsz.) és véderdő besorolású zöldterület határolja, Kelet felől ipari területek határolják. A tervezési területtel szoros kapcsolatban lévő területek környezetére relevánsan nincsen hatással a módosítás. A vizsgált 1965/15 hrsz.-ú terület Veszprém északi elkerülőjén ipari és

¹ 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint

kereskedelmi gazdasági területek részeként, egy jelenleg leromlott állapotú un. barnamezős² környezetben található, mely helyreállítása a település szempontjából elsődleges feladat, így un. rozsdaovezet³-nek tekinthető. Az ingatlan szeméttel terhelt, illetve jelentős mértékben invazív akáccal (*Robinia pseudoacacia*) benőtt volt. A terület kitisztítása már megtörtént a közelmúltban.

A tervezési terület a Betongyár utcáról járművel megközelíthető. A közlekedési infrastruktúra megfelelő. Járműforgalma és megközelítése a meglévő feljebb megnevezett útról fog történni továbbra is.

A tervezett beruházás, mind funkcionálisan, mind megjelenésében sokkal kedvezőbb helyzetet biztosít a tervezett CNC forgácsolással foglalkozó üzem révén, így jól illeszkedik a környező gazdasági területekhez. A módosítással érintett terület, védett műemléki érték, illetve világörökség várományos kultúrtáj részét nem képezi.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

Név: Rozsdaovezet fejlesztés, Veszprém Iparterület felülvizsgálat

Cím: Veszprém, 1965/15 hrsz. -ú ingatlan, a környező utcák mindegyikéről megközelíthető gyalogszerrel és gépjárművel egyaránt.

Terület: 0,1554 ha

Művelési ág, jelenlegi fő tevékenység: kivett telephely / nem hasznosított, rozsdaovezet

Tervezett fő tevékenység: A szomszédos területekhez illeszkedő iparterület, telephely létrehozása/visszaállítása.

Területre jellemző építési övezet: Településközponti vegyes (Vt-42) övezet

A telekstruktúra a beruházási területen a környező iparterülethez illeszkedő Ipari gazdasági besorolást (Gip-08) kap a 2004. évi TRT módosítást megelőző övezeti besorolásnak megfelelően és a célok elérése végett. Így lehetővé téve iparterületi újrahasznosítását, a jelenleg településközponti vegyes területi besorolás helyett. Ez lehetővé teszi a jelenleg amortizált terület rehabilitációját, fejlesztését is és ipari rendeltetésű épület elhelyezését.

Zajszennyezés várható mértéke az üzemelés idején alacsony, hosszú távon nincs hatása.

Olyan hatások nem várhatóak, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron áttérjednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

² „Barnamezős területnek nevezzük azt a területet, amelyet korábban ipari vagy bizonyos kereskedelmi célokra használtak, és amely terület alacsony koncentrációjú veszélyes hulladékkal vagy más egyéb szennyezéssel lehet terhelt, ugyanakkor lehetséges a terület újra-használata a terület megtisztítását követően.” (*planradar.com*)

³ „A rozsdaovezetek olyan barnamezős területek, amelyek felújítása még nem kezdődött meg.” (*planradar.com*)

Védett természeti területet (Natura 2000 területet, országos ökológiai hálózat területét, természetvédelmi területet, tájvédelmi körzetet, védett természeti értéket, ex lege védett értéket), Ökológiai hálózat magterületének övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Nagyvízi meder övezete, VTT tározók övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ökológiai hálózat puffterületének övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Erdők övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete a tervezett módosítás, illetve az általa lehetséges beépítés, illetve annak környezeti hatásai nem érintenek. A módosítás területe a Honvédelmi és katonai célú terület övezete, Vízhatalom-védelmi terület övezete érinti, de a hatályos állapothoz képest változást nem okoz.

Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A módosítás területe régészeti területet nem érint, így a hatályos állapothoz képest változást nem okoz.

A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.

A várhatóan érintett terület környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsátás, az érintett terület hasznosítása, használata extenzív.

Helyszín fotó dokumentáció 1965/15 hrsz., 2021.10.27. :



Betongyár utca irányából a terület és bejárata



Betongyár utca irányából a terület és bejárata



Ingatlan jelenlegi ingatlanon belüli állapota



Ingatlan jelenlegi ingatlanon belüli állapota



Ingatlannal szemben a Betongyár utca túloldalán lévő terület.

1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint (1. számú melléklet)

1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A megbízó elsődleges célja a módosítással érintett jelenleg Vt-42 építési övezetbe tartozó ingatlan területének rendezése. Eredetileg a Bakony Művek minden része ipari terület volt, és a szomszédos területek jelenleg Ipari gazdasági övezetben vannak. A terület jellege is ezt a felhasználást indokolja, nem releváns a hatályos szabályozás szerinti településközponti kialakítás. A terület elhelyezkedése és a jelenlegi besorolása nincs összhangban, ezen a területen csak ipari létesítmény megvalósítása indokolt.

Jelenleg az érintett egykori ipar terület területrendezés alatt van, az egykori roncsolt felületről a szemét és egyéb elemek eltávolításra kerültek ezzel már javítva a környék településképét, tájképét a településhatáron. A jelenlegi ipari környezetben rendezés alatt álló, úgynevezett Barnamezős rozsdaterület újra-használata az ingatlan megtisztítását követően lehetséges.

A módosítás során a terület rendezhetősége és a célnak megfelelő használt érdekében:

A módosítási terület (1965/15 hrsz.) a jelenlegi Vt-42 építési övezeti besorolást a fejlesztési területre vonatkozóan Ipari gazdasági (Gip-08) építési területre módosulna vissza a környező és részben határos ipari területi besorolásához igazodva.

A megbízó célja az egykori és jelenleg is ipari területként hasznosított környezetben a tárgyi ingatlan új tulajdonosának céljainak megfelelő szabályozás visszaállítása. A területen CNC forgácsolással foglalkozó cég fog működni.

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (2. számú melléklet)

A módosítás kapcsán a kéréseknek, észrevételeknek és jogszabályokat figyelembe véve a módosítással érintett (1965/15 hrsz.) Településközponti vegyes (Vt-42) övezetből az előző szabályozásnak megfelelő Ipari gazdasági (Gip-08) övezetbe kerülne vissza, igazodva a környező és részben határos iparterületekhez a tervezett célok megvalósíthatósága érdekében.

Az új tulajdonos által tervezett beruházás a jelenlegi „barnamezős-rozsdaterülethez” képest megjelenésében kedvezőbb hatással lesz a környezetére, szomszédos iparterületekre, mivel a környező iparterületekhez illeszkedő beépítést szeretnének megvalósítani.

Tájképileg illeszkedik a kialakított övezet a többségében kialakult ipari és gazdasági környezetéhez.

A terület jelenleg hatályos Vt-42 építési övezet beépítési előírásaihoz képest csak minimálisan változik a visszaállítani tervezett Ipari gazdasági építési övezet (Gip-08) előírásai. A jelenleg zárt sorú beépítés helyett szabadonálló beépítési mód lesz, a zöldterület legkisebb mértéke a jelenlegi 20%-helyett minimálisan növekszik 30%-ra, mellyel kedvezőbb környezetet teremt. A kialakítandó telek legkisebb telekszélessége 16m-ről 45m-re változik, de ez esetünkben az ingatlan méreteiből fakadóan nem jelent releváns hatást a módosítás kapcsán. A kialakítható legkisebb telek terület (5000m²) és a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (35%) a hatályos szabályozáshoz képest nem változik az övezetváltás módosítás kapcsán.

A mostani szabályozás által megengedett épületszámhoz viszonyítva nem jelenne meg több épület.

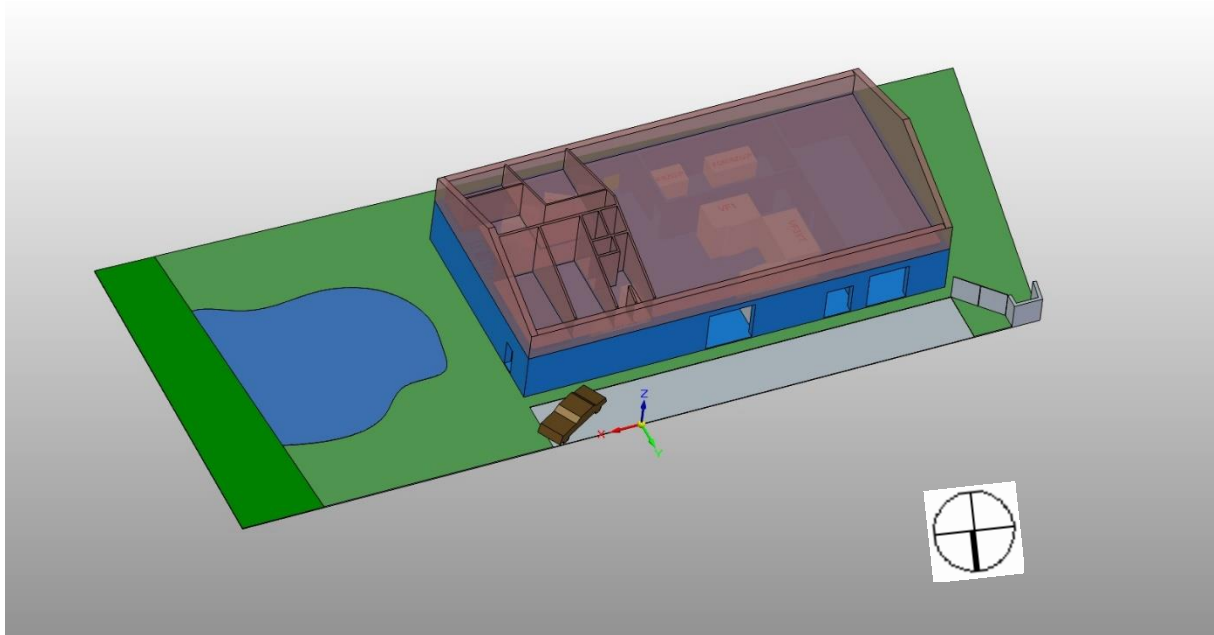
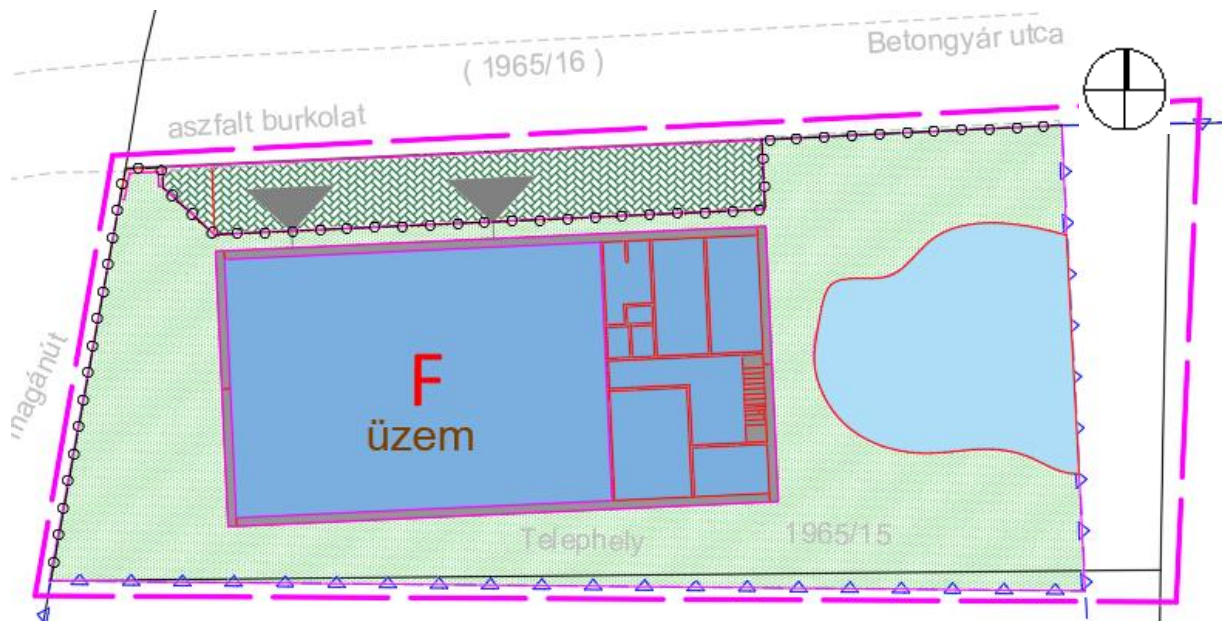
Az ingatlan belterületbe tartozik.

A módosítással a településszerkezeti terv és a beépítésre szánt területek (I-21, I-22) jelű szabályozási tervlapja változna.

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A módosítás az MATrT övezetek előírásainak megfelel, mert relevánsan nem érinti azokat. A településkép-védelmi rendelet meghatározza a szükséges előírásokat. Bányászati tevékenység nem történik. A módosítással Ipari gazdasági területbe kerül az ingatlan. A szennyvízhálózat kiépített a területen, illetve a környezetében.

A területen a fejlesztés eredményeképp iparterület létesülne és új CNC forgácsoló cég profiljának megfelelő épület kerülne megépítésre.



Beépítési séma a 1965/15 hrsz.-ú beruházási ingatlanra. A jelenlegi tereprendezés alatt álló amortizált állapotú egykori gazdasági terület rendezésre kerül. Az új tulajdonban lévő ingatlan ipari területbe való kiszabályozása a cél, amelynél ipari rendeltetésű épület létesítése a cél.

Az épület a telken belül szabadonállóan kerülne elhelyezésre, illeszkedve a szomszédos iparterületen kialakult beépítettséghez. Az épületek földszintes beépítéssel terveznék, mely nem befolyásolja az előírt (10,5m) épületmagasságot. Zöldfelület a beépítési terven az előírásoknak megfelelően lett jelölve, ahol a Helyi Építési Szabályozásnak Gip-08 övezetre érvényes minimális zöldfelületi arány (30%) lesz kialakítva. Behajtás közútról jelenleg is megoldható, parkolás telken kívül megoldható lesz. Az ingatlanon egy tűzivíztározó tó is kialakításra kerülne. A telket dél és keleti oldalról

jelenleg is egy betonelemes kerítés határolja, mely megtartásra kerül, illetve az északi és nyugati telekhatáron is tömör településképpileg nem zavaró kerítés kerül kialakításra. (lásd: Beépítési terv, I. melléklet)

Közművek

A terület jelenleg nem rendelkezik közművekkel. Így a rugalmas felhasználhatósága és jobb kihasználhatósága érdekében a területen a közművek kiépítése javasolt:

- Villanyhálózat egyeztetése a megrendelő nyilatkozata alapján az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.-vel megtörtént, tervezési fázisban van jelenleg. A telek rövid oldala felől (Bakony Művek fele) lesz biztosított a csatlakozás.
 - A csatlakozás típusa: földkábel
 - feszültség szintje: Kisfeszültség 0,4/0,23 kV
- Víz és szennyvízvezeték rákötés szintén tervezés alatt van. Rákötés a Bakony Művekhez bevezető közútról fog történni. A Csererdei út elején lévő rákötési ponton lesz a csatorna, illetve a víz is a gerincre kötve. Ezt a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. (DRV) biztosítja. A rákötési ponttól magán vezetéken fogják behozni, mivel az onnan a terület felé jövő rész közforgalom elől el nem zárt magánút, ahol engedélyezett a magán vezetékek. Mivel a telkek mélyebben vannak, mint a bekötési pont, így nyomott 63-as szennyvízvezeték kiépítése van tervben, ami a telek szélén elhelyezett aknából fog indulni. Ezek egyeztetés alatt vannak jelenleg.

Részletesebb közműtervlapot jelenleg nem áll módunkban csatolni, az egyeztetések folyamatban vannak.

A beruházó célja az alapközművek biztosítása az építési telekhez.

Meglévő közlekedési adottságok

Gépjármű közlekedés

A tervezéssel érintett területrészt Veszprém Város Északi belterületi határán található. A területtől közel 150m távolságra délre a 830 - Veszprém tehermentesítő másodrendű főút (Házgyári út) határolja, melyről a Nagycsarnok utcán közvetve a Betongyár utcán keresztül lehet a területet megközelíteni. A területet északi oldalról határoló Betongyár utca, mely 6,0 m burkolatszélességű, aszfalt burkolatú út, melynek egy szakasza belterületi közút (1965/16 hrsz.), egy szakasz magánút (1963/3 hrsz.). A tervezési területet nyugati oldalról az előbb említett 1963/3 hrsz-ú magánút határolja. A tervezési területet dél és keleti oldalról telephelyek határolják, melyektől zárt betonelemes kerítés választja el az ingatlant.

Az ingatlan gépjármű forgalom által való megközelítése az említett Betongyár utcáról megoldott.

Gyalogos, kerékpáros közlekedés

A tervezéssel érintett területen nem található gyalogos és kerékpáros infrastruktúra.

Tömegközlekedés

A tervezési terület közelében a Házgyári utca – Kistó utca csomópontjában található meglévő autóbusszmegálló hely.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A módosítási javaslat nem okoz változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a területek valós funkciója környezeti szempontból, kapacitás szempontjából relevánsan nem változik a jelenlegi szabályokhoz és lehetőségekhez képest.

A módosítással érintett tömbökben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás.





Az ingatlan közvetlen szomszédságában (Keleti telekhatár) a Jégtrade Kft. Élelmiszer nagykereskedés telephelye található, ami egy kishajlású nyeregtetős, kb. 6m magasságú csarnoképület. A beruházási területen létesítendő CNC forgácsolás telephelyéül szolgáló épület egy a szomszédos épülethez hasonló földszintes csarnok jellegű nyeregtetős épülethez hasonlóan fog megvalósulni. Jellemében megegyező, arányaiban kisebb területű épület jól illeszkedik a szomszédos tágabb körben vett ingatlanok épületeihez. Tőle Délre egy üres lerakó telep található épület nélkül. Északról 1965/16 hrsz.-ú út határolja, ami közvetve fásodott ill. mezőgazdasági területektől választják el az ingatlant.



Nyugati telekhatáron az „Építkezők házához” tartozó telephely keskeny teleknyúlványa található.

Tágabb környezetében szintén csarnok jellegű ipari és gyár létesítmények vannak, mint például a Kühne Nagel Kft. és a Best Dream Matracház, Trend-Port Kft telephelyei, illetve a módosítási ingatlan bejáratához képest a háttérben az egykori munkásszálló panelháza magasodik.



A változás tájképi változás szempontjából negatív hatást relevánsan nem okoz, ugyan a jelenleg üres területre új épület kerül, de ez rendezettebb összképet és a szomszédos lakóterülettel megegyező beépítést tesz lehetővé. Ezzel az ingatlan amortizált felületeit rendezi, amivel javítja a táj- és településképi megjelenését a területeknek. A terület jelenleg is rendezés alatt van.

A vizsgált ingatlan Veszprém gazdasági területén helyezkedik el a belvárostól és természetvédelmileg védett területektől távol, azonban a Balaton-felvidéki Nemzeti Park, mint országos jelentőségű védett természeti terület részét képezi, melynek főbb adatai a következők:

Hivatalos név: Balaton-felvidéki Nemzeti Park

Azonosító: 282/NP/97

Alapítva: 1997

Terület (ha): 58.056 hektár

Kezelő: Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

Védetté nyilvánító határozat: 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről

A védetté nyilvánítás célja a fenti határozat 2.§ (1) bekezdése szerint: A táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek, a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, a Balaton és vízgyűjtőjének, az érintett területek erdeinek, termőtalajának és más megújuló természeti erőforrásainak védelme, és a természetszerű gazdálkodási módok elterjesztése révén a Balaton vízminőségének javítása.

A tervezett módosítás a Balaton-felvidéki Nemzeti Park fent idézett rendeletében megfogalmazott célokat nem befolyásolja, a célok megvalósítása továbbra is biztosítható. A táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek, a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, az érintett területek erdeinek, termőtalajának és más megújuló természeti erőforrásainak védelme továbbra is biztosítható, mivel teljes közművesítettség épül ki, valamint a tervezett tevékenység az épületen belül történik, onnan a természetbe káros kibocsátás nem történik. A hulladékok pedig a jogszabályoknak megfelelően kerül kezelésre, elhelyezésre, újrahasznosításra.

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015.(VI.2.) MvM rendelet mellékletének 4. pont 2. alpontja szerint Veszprém és a tervezett módosítás területe a világörökség várományos helyszín részét nem képezi.

A tájképvédelem elősegítése céljából újabb építészeti előírások kiírásra nincsen szükség, a jelenlegi szabályozás elégséges és a módosítás tárgyát képező övezetváltás ezt nem befolyásolja. A Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) az érintett területre egy a szomszédos ingatlannal megegyező Ipari gazdasági (Gip-08) övezetet hoz létre, mely „a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál”⁴ ugyan, de erre a beruházás keretében létesítendő nem zavaró hatású ipari épület létesítése miatt lenne szükség.

⁴ 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 19/A. §

A terv módosítása várhatóan jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, a tervi elemekre megfogalmazott javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be. A Településközponti vegyes övezet helyett tervezett Ipari gazdasági övezet pozitív, rendezettebb összképet és az igényeknek megfelelő beépítést eredményező változást jelent.

A mostani hatályos szabályozás épületszámhoz viszonyítva a kialakítandó lakóterület révén relevánsan több épület nem jelenne meg, így ez nem befolyásolja negatívan a területet. Az épületek legmagasabb pontja nem nőne. Az ipari gazdasági területeken meghatározott környezeti feltételek betartásával a megfelelő környezetminőség biztosítható.

1.7.1. Részletes területi értékelés (a módosítással érintett területfelhasználási egységek, övezetek részletes értékelése meghatározott szempontrendszer szerint, adatlapszerűen)

ÉRTÉKRENDSZER

+	megfelelő
0	nincs jelentősebb pozitív vagy negatív hatása az adott értékelési szempont alapján
-	részlegesen megfelelő, illetve kisebb negatív hatást idéz elő
--	nem megfelelő vagy jelentősebb negatív hatást idéz elő
!	a rendelkezésre álló információk alapján a hatás nem előjelezhető

Települési környezet értékelése

területfelhasználás szerkezeti, tájszerkezeti elhelyezése értékelése		beépítés intenzitásának, sűrűségének értékelése		zöldfelületi ellátottság értékelése		belterületen a település v. településrész hagyományához, jellegéhez, külterületen a tájra jellemző gazdálkodási formákhoz, tájhasználatához igazodás értékelése	
Településszerkezetbe illő, valós meglévő állapotot megőrző módosítás, funkcionálisan összhangban van a szomszédos ter.használatokkal.	0	Összeegyeztethető a településrész jellegével és megegyező a meglévő terület funkciójával.	0	A területhasználat jellegéhez igazodó zöldfelületi arány. Területhasználattól függően megfelelő zöldterületi ellátottság.	0	A települési modern építészeti hagyományokat őrző utcakép, karakter kialakítás. A tájképvédelem helyet kapott az építési feltételek között.	-

Környezetterheléshez való viszony, a környezeti elemekre gyakorolt hatás vizsgálata

az adott terület környezeti terheltsége változásának vizsgálata		az adott területhasználat által kiváltott környezetterhelés vizsgálata		az adott területhasználat által kiváltott környezetterhelés hatásterületének vizsgálata	
A környezeti terheltség nem növekszik számottevően.	-	Számottevő környezetterhelés növekedést nem vált ki.	0	Jellemzően csak a saját környezetében okoz kis mértékű lokális terhelést.	0

Természeti környezet védelme biztosításának vizsgálata

élővilágra, ökológiai rendszerekre, biológiai sokféleségre gyakorolt hatás	
Az elsődleges területhasználat, vagy az általa okozott esetleges terhelés, az értékes természeti környezet állapotára nem zavaró hatású.	-
Földtani természeti értékekre gyakorolt hatás	
A földtani értékek, geomorfológiai formák, ásványi nyersanyagok kis mértékű megváltoztatása, a talaj megbontása, vagy kis elszennyeződéssel járó használata várható.	-

A részletes értékelésből levont következtetések:

▪ A környezeti következmények összefoglalása

Azon fejlesztések azonosítása, melyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, ill. valamilyen intézkedést igényel a negatív hatás csökkentése.

Fenti táblázatból látható, hogy a terv releváns negatív hatást nem gyakorol környezeti szempontból:

A módosítási javaslatok relevánsan nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a területek jelenlegi övezeti előírásaihoz képest funkciója és kapacitása, kibocsátása pozitívabb hatást gyakorol a környezetre, mint ami megengedett lenne jelenleg.

A módosítással érintett tömbben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás.

A változás tájképi változás szempontjából negatív hatását szerencsére csökkenti, hogy ezzel a változással nem nőhet az épületek száma és nagyságuk a szabályozási előírások miatt.

A terv módosítása várhatóan jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, a tervi elemekre megfogalmazott javaslatok, és maga tervezett a zárt technológia kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be. A tervezett ipari gazdasági övezet a környező területhasználatokhoz és szintén ipari területekhez képest jelentős változást nem okoz. Korábbi funkció és területhasználatot hivatott visszaállítani. Így relevánsan valós változás nem történik.

Azon környezeti jellemzők azonosítása, melyekre jelentős hatással vannak a fejlesztések:

Vizsgálataink szerint az alábbi környezeti elemeket, rendszereket érhetik minimális negatív hatások:

- a környezeti elemek rendszerei közül az ökológiai rendszereket a jelenlegi szomszédos „parlag” mezőgazdasági terület kapcsán a beruházás építkezési folyamatai idején.

▪ A környezeti következmények alapján a terv értékelése – különös tekintettel az emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében, életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben várhatóan fellépő változásokra

Az emberek életminőségében kedvezőtlen változás nem előjelezhető.

A tervezett módosítás a Process-Tech Kft. kezdeményezésén alapul, így az ő érdekeit szolgálja.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A tervezési területen jelenleg is rendezés alatt van. Sitt és egyéb hulladék szinte teljesen el lett tüntetve a területről. Jelenleg egy rendezett képet mutat.

A fejlesztési területen nincsen sem országos, sem nemzetközi védettséget élvező épített érték vagy terület.

A terület közvetlen környezetében természetvédelmi és tájvédelmi szempontból értékes területek szintén nem találhatók. A területtől több mint 150m távolságban az Ökológiai hálózat pufferterület határa húzódik egy véderdő szabályozású területen, de erre a területre semmilyen hatást nem gyakorol a tervezett módosítás és az általa megvalósítandó beruházás.

A terület régészeti területtel nem érintett.

2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA

2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)
- 2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)
- 2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs [felirat férőhelyszám (G 30) mélygarázs kontúr feltüntetése]

2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.2.1. Zöldfelület
- 2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület
- 2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor
- 2.2.4. Meglévő, illetve tervezett vízfelület

2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.3.1. Gyalogos felület
- 2.3.2. Kerékpárút
- 2.3.3. Vegyes használatú felület
- 2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)
- 2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]
- 2.3.6. Kötőpályás közlekedés (tervezett vágánytengelyek ábrázolásával)

2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK

- 2.4.1. Tervezési terület határa
- 2.4.2. Javasolt telekhatár
- 2.4.3. Védőtávolságok
- 2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése
- 2.4.5. Utcanév
- 2.4.6. Helyrajzi szám
- 2.4.7. Házszám

3. MELLÉKLETEK:

- 1.számú melléklet: 2. pont szerinti Beépítési tervlap
- 2. számú melléklet: Szabályozási koncepció