

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv,  
Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

**módosítása**

## Sósköves, Kiskuti csárda

területére és környezetére vonatkozóan



**Jóváhagyásra szánt dokumentáció**  
**2022. szeptember 12.**

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

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Sósköves, Kiskuti csárda  
és környezete területét  
érintő településrendezési terv

## módosítása

VÁROSRENDEZÉS	KreAlom 1000 KFT.		
 Kovács Krisztina	vezető településtervező	TT/1 01 – 2918	,
KÖZLEKEDÉS	Heckenast & Heckenast Bt.		
 Heckenast Judit	okleveles építőmérnök	közlekedés MMK 01-5295 Tkö, KÖ-T	
Vár-Kert Műszaki Tervezési Kft.			
 Dobos Ivett	okleveles tájépítésmérnök	K 01-5255, TK 01-5255, TR 01-5255	
 Zentai Katalin	okleveles tájépítésmérnök	K 01-5107	

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

## Tartalomjegyzék

<i>Veszprém, Sósköves, Kiskuti csárda és az előtte lévő út területét érintő település-rendezési terv-módosítás</i> .....	4
<b>A módosítás célja</b> .....	4
<b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK</b>	
<b>HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS</b> .....	7
<b>1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK</b> .....	7
1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések .....	7
1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv .....	7
1.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek: .....	10
1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT) .....	13
1.2. Településfejlesztési Konceptió és Integrált Településfejlesztési Stratégia vizsgálata.....	18
1.2.1. A terület Településfejlesztési Konceptióban (TFK) meghatározott helyzete .....	18
1.2.2. Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) meghatározott helyzete.....	18
1.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása .....	19
1.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT) .....	19
1.3.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT) .....	21
1.3.3. Településképi rendelet (Tr.) .....	23
<b>2. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK</b> .....	25
2.1. Történeti kitekintés (forrás : <a href="http://www.veol.hu">www.veol.hu</a> ) .....	25
2.2. Jelenlegi használat vizsgálata, épületvizsgálat, értékvédelem .....	26
2.3. Tulajdon-, és beépíthetőség vizsgálat .....	28
4.4. Közlekedési vizsgálat.....	32
4.5. Közművizsgálat .....	32
4.6. Zöldfelületi vizsgálat .....	34
2.3.1. Táji és természeti adottságok vizsgálata .....	34
2.3.2. Környezetvédelem (és településüzemeltetés) .....	35
<b>5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b> .....	40
5.1. Településrendezési javaslat .....	40
5.2. Beépítési terv .....	40
5.3. Településszerkezeti Terv módosítása .....	41
5.3.1. Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata .....	42
5.4. Településképi rendelet módosítási javaslata .....	43
5.5. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei .....	43
5.6. Területrendezési terveknek való megfelelés .....	43
5.7. Biológiai aktivitásérték egyensúly.....	43
5.8. Közlekedési javaslat .....	44
5.9. Zöldfelületrendezési, tájvédelmi és környezetvédelmi javaslatok .....	46
5.10. Indoklás környezeti értékelés nem készítéséről .....	48
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ</b> .....	49

Jelen dokumentáció a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (Trk) 42 §-a szerint tárgyalásos eljárással kerül véleményezésre, a Trk. 32. §. (6) c) pontja alapján. A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása többek közt:

-a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

**A dokumentáció készítéséhez szükséges földhivatali alaptérképeket az Önkormányzat biztosította.**

## *Veszprém, Sósköves, Kiskuti csárda és az előtte lévő út területét érintő településrendezési terv-módosítás*

### *A módosítás célja*

A módosítási igény alapján a legendás Kiskuti csárda és a hozzá kapcsolódó – önkormányzati út túloldalán található – szabadtéri, kerti fogyasztóteret az EKF fejlesztések kapcsán célszerű felújítani és újra működtetni, felélesztve a hagyományokat.

A csárda előtti hangulatos zöldterületet a szabályozási terv szerinti útszélesítés elszakítja az épülettől, ezért tervezési feladat volt megvizsgálni az út nyomvonalának áthelyezési lehetőségeit. A zöldterület így megújításra kerülhet, és a régi használatnak megfelelően működhet a csárda.



A változtatási igényről előzetesen döntött Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése, melyben támogatja a változtatást, valamint kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a területet.



## K I V O N A T

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
2020. március 20-án  
megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
62/2020. (III.20.) határozata  
a Veszprém Sós köves, Kiskuti csárda és az előtte levő út területét érintő  
településrendezési eszközök módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta az „Előzetes döntések Veszprém településrendezési eszközeinek módosításáról” című előterjesztést és - a Veszprém Sós köves, Kiskuti csárda és az előtte levő út területét érintő településrendezési eszközöket érintően - az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) előzetesen támogatja a Veszprém Sós köves, Kiskuti csárda és az előtte levő út területét érintő településrendezési eszközöket érintő módosítást.
2. A Közgyűlés – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3.§-ban kapott felhatalmazás alapján, a Veszprém Sós köves, kiskuti csárda és az előtte levő területét érintő településrendezési eszközök módosítása esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.
3. A Közgyűlés megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014.(IX.11.) határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
4. Felkéri a főépítést, hogy a településrendezési terv módosításával kapcsolatos tervezést rendelje meg és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
5. A településrendezési terv módosításával, az eljárással kapcsolatos felmerülő költségek az Önkormányzat költségvetésének településfejlesztési szakfeladata terhére biztosíthatóak.
6. Közgyűlés felkéri polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosításával érintett, Veszprém, 0270/1 hrsz-ú; 0270/2 hrsz-ú; 0270/3 hrsz-ú; 0274/1 hrsz-ú; 0274/3 hrsz-ú és 0274/4 hrsz-ú ingatlanok tulajdonjogának önkormányzat általi megszerzésének szükségességét, lehetőségét vizsgálja meg.

**Határidő:** 2020. október Közgyűlés

**Felelős:** Horváth Gábor főépítész

**A kivonat hiteles.**

**Veszprém, 2020. március 23.**



**Bérci Klára**



## K I V O N A T

a Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének a polgármester által 2021. március 25-én hozott döntéséről:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
143/2021. (III.25.) határozata

a Veszprém Sós köves, Kiskuti csárda és környezetének kiemelt fejlesztési  
területté nyilvánításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe véve, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Veszprém Sós köves, Kiskuti csárda és környezetének területét. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése döntésével támogatni kívánja, hogy az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programsorozat keretében a területhez kapcsolódó fejlesztések megvalósulhassanak.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a főépítést, hogy a 62/2020. (III. 20.) közgyűlési határozatnak megfelelően a településrendezési terv módosításával kapcsolatos eljárást folytassa le.

Határidő: 2. pont: 2021. májusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész


A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Sulyok Balázs Ede főépítész

Porga Gyula sk.  
polgármester

dr. Dancs Judit sk.  
jegyző

A kivonat hiteles.  
Veszprém, 2021. március 30.

  
.....  
Szayer Anita

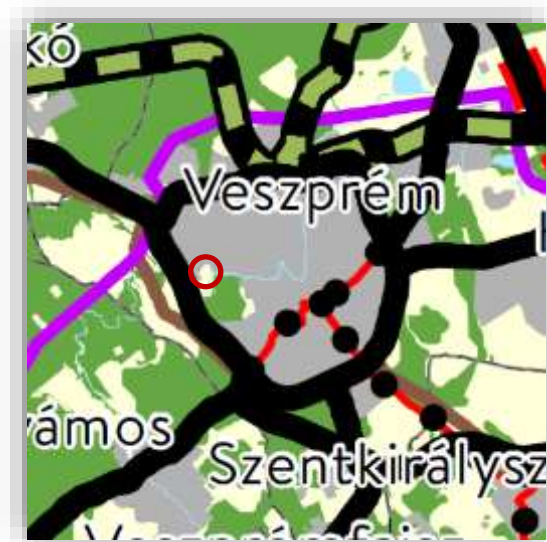
## 1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

### 1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések


Jelen településrendezési tervmódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásaival, Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével (továbbiakban: VMTrT) az alábbiak szerint összhangban van.

#### 1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) **2. számú melléklete** az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlan területét a mezőgazdasági térség kategóriába sorolja.



Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

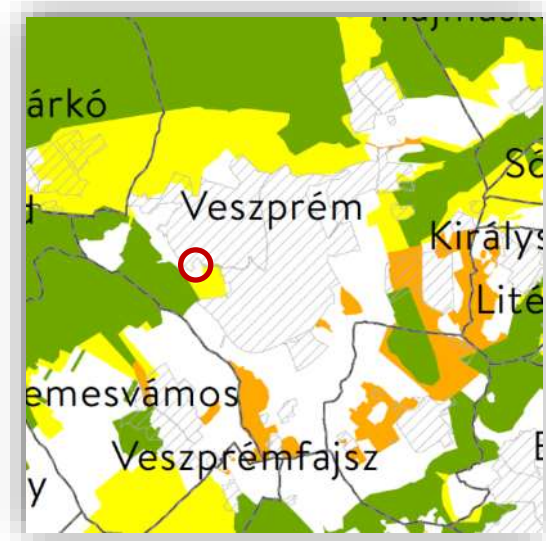
A Tv. értelmező rendelkezései szerint a *mezőgazdasági terület: elsősorban szántó, gyepek – ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt.*

A Tv. 10.§ (1) bekezdés b) pontja értelmében a *mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni.*

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Tv. 11.§ b) pontja alapján a *mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.*

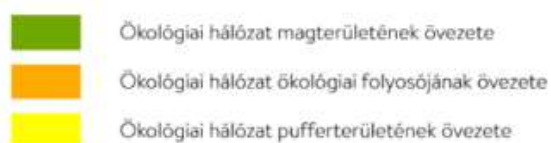


A Tv. 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



**3/1. melléklet:** Az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat puffterületének övezeti tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti egyik övezet sem.

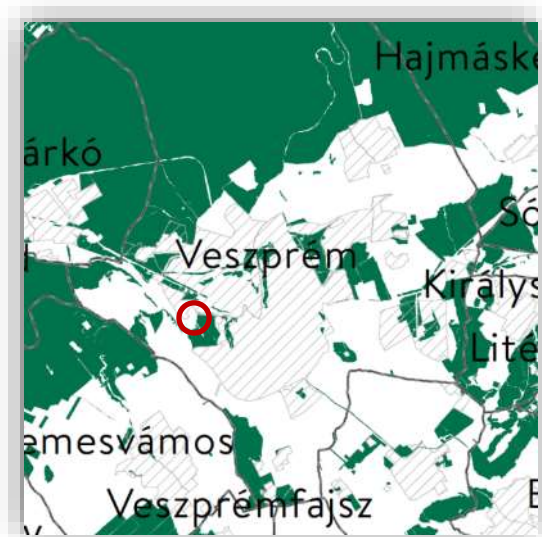


**3/2. melléklet:** Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési terület a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.

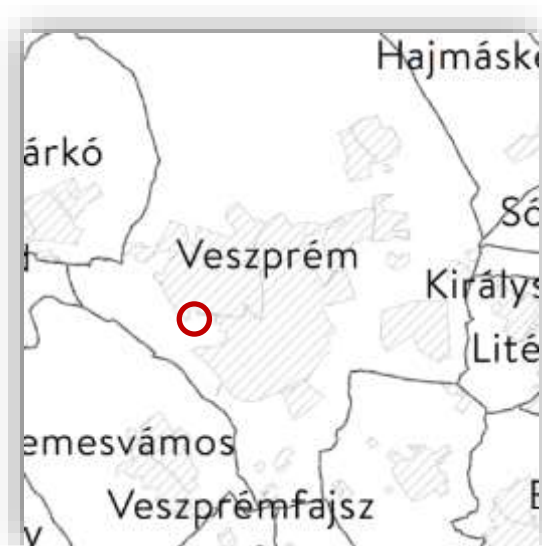






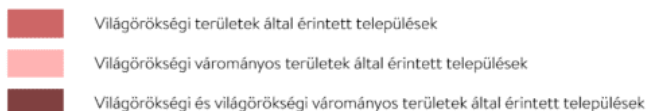
**3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.**

A tervlap alapján a tervezési terület az erdők övezetével nem érintett.



**3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések.**

A tervlap alapján a tervezési terület a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintett.



**3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések.**

A tervlap alapján a tervezési terület a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett.

A Tv. értelmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt köteleességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.



A Tv. 32.§ értelmében a honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt területet a településrendezési eszközökben

- a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

A fenti területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

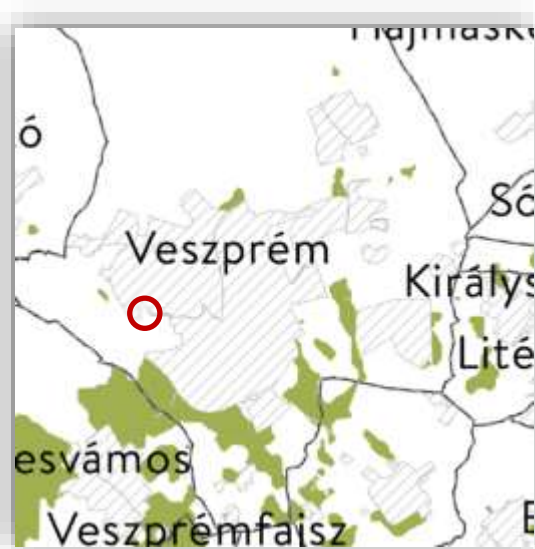
#### 1.1.2.A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:



##### **1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete**

A tervlap alapján a tervezési terület a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



##### **2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete**

A tervlap alapján a tervezési terület az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintett.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete

### 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a tájképvédelmi terület övezete által érintett.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a Tájképvédelmi terület övezetébe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

A rendelet 4.3 cikkében a tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni:

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.



#### **4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete**

A tervlap alapján a tervezési terület a vízminőség-védelmi terület övezete által érintett.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a Vízminőség-védelmi terület övezete a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

A rendelet 5.§ értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket.

A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



#### **5. melléklet: Nagyvízi meder övezete**

A tervlap alapján a tervezési terület a nagyvízi meder övezetével nem érintett.







#### 6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a VTT-tározók övezetével nem érintett.



#### 1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT)

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályairól, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete



#### 2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlan települési térségbe tartozik. A VMTrT a települési térségre, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.



A VMTrT 3. mellékletét képző övezeti tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



### **3/4. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete.**

A tervezési területet érinti a tájképvédelmi terület övezete. A VMTrT a tájképvédelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Tájképvédelmi terület övezete



### **3/6. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete.**

A tervezési területet érinti a tájképvédelmi terület övezete. A VMTrT a tájképvédelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Vízminőség-védelmi terület övezete



### **3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.**

A tervezési területet érinti a honvédelmi és katonai célú terület országos övezete. A VMTrT az országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



**3/9. melléklet:** Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A tervezési területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon terület megyei övezete. A VMTrT az megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete



**3/12.1. melléklet:** Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A rendelet 8.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete



**3/12.2. melléklet:** *Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.*

A rendelet 9.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

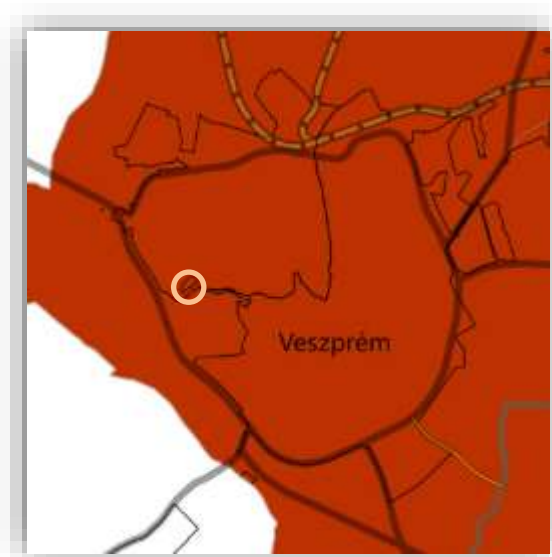


**3/12.3. melléklet:** *Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.*

A rendelet 10.§ értelmében érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.

A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.





■ Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

**3/12.4. melléklet:** Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A rendelet 11.§ értelmében övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.

A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

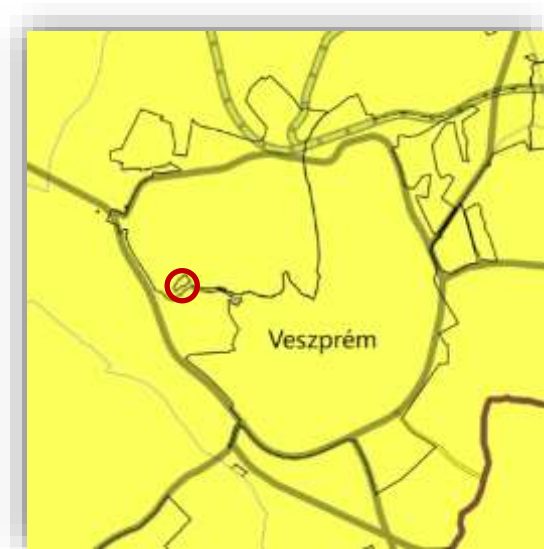


■ Veszprém várostérsége

**3/12.5. melléklet:** Veszprém megye várostérségeinek övezete.

A rendelet 12.§ értelmében Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.



„Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program  
érdekében együttműködő térség települések övezete.

**3/12.6. melléklet:** Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

A rendelet 13.§ értelmében alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

## 1.2. Településfejlesztési Konceptió és Integrált Településfejlesztési Stratégia vizsgálata

Jelen településrendezési tervmódosítás a területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétes, a Településfejlesztési konceptió, valamint az Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó elképzeléseinek az alábbiak szerint megfelel.

### 1.2.1. A terület Településfejlesztési Konceptióban (TFK) meghatározott helyzete

A településfejlesztési konceptió a Kiskuti csárdát is magába foglaló Sós-köves településrészre célok és feladatok tekintetében az adottságokat tiszteletben tartó, nagy zöldfelületeket igénylő fejlesztések előnyben részesítését, valamint turisztikai vonzerőt növelő fejlesztések, szabadidős, rekreációs kínálat bővítését, zöldterületek fejlesztését irányozza elő.

A csárda újraélesztése illeszkedik ezen elvárásokhoz. A csárda előtti, jelenlegi útszabályozás újragondolása, annak áthelyezése lehetőséget ad egy megújult zöldterület kialakítására, ahol a vendéglátás, a gyalogos kapcsolat, zöldfelület összhangja valósulhat meg.

### 1.2.2. Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) meghatározott helyzete

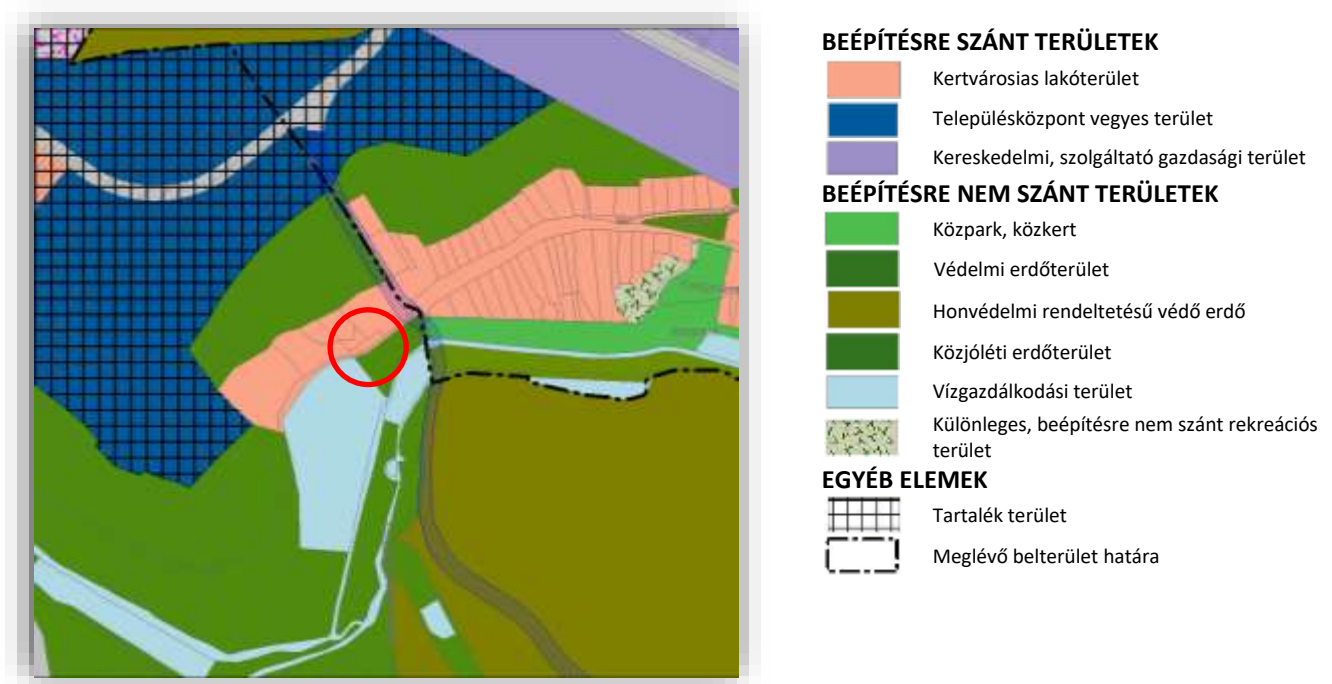
A Kiskuti csárda újraélesztése az ITS-ben meghatározott fejlesztési beruházások közül kapcsolódhat az „Új rekreációs helyszínek” beavatkozás keretében folytatható Séd völgy fejlesztéséhez, a Vár keleti oldalán megvalósult fejlesztések folytatásához, ahol is nagyobb zöldfelülettel rendelkező, pihenést, vendéglátást biztosító, rekreációs és turisztikai célú beruházások valósultak és valósulhatnak meg.

### 1.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

#### 1.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

##### Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – a Kiskuti csárdát és környezetét az alábbi területfelhasználási egységekbe sorolja. A telek egésze „Lke” jelű, „kertvárosias lakóterület”.



A Településszerkezeti Tervet jóváhagyó 213/2017. (IX.28.) határozat 1. sz. melléklete alapján:

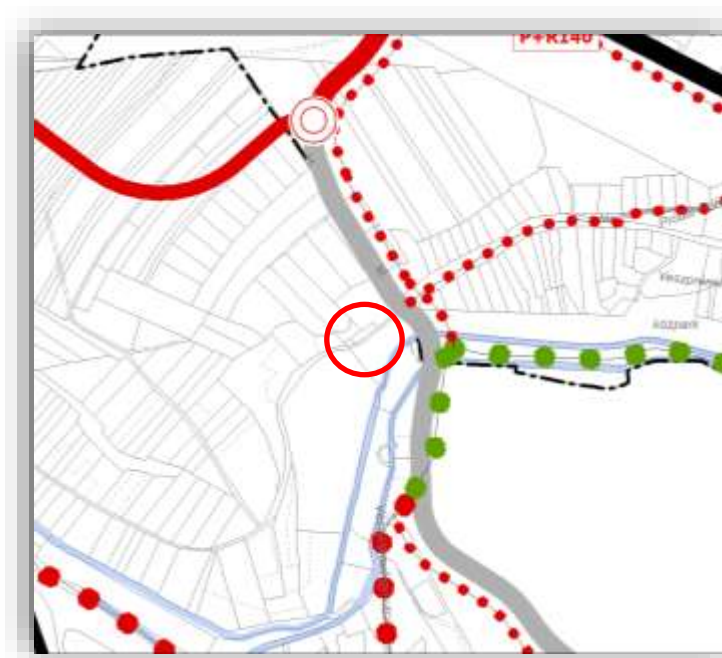
- a **kertvárosias lakóterület** (Lke) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagy- és kisvárosias területekkel szemben a területfelhasználási egység területén az OTÉK rendelkezései alapján a közösségi szórakoztató, az igazgatási és az iroda rendeltetés nem helyezhető el. Elhelyezhető funkciók (rendeltetések): lakás, kereskedelem, szolgáltatás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, kulturális rendeltetés, szállás jellegű rendeltetés, sport.

##### Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja a tervezési helyszínt közvetlenül nem érinti. Annak közelében azonban „Belterületi I. és II. rendű főút irányadó távlati nyomvonala”-t ábrázol, valamint „városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra” fejlesztésére tesz javaslatot.

##### **JÓVÁHAGYANDÓ ELEMOK**

	Meglévő országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút
	Tervezett országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút



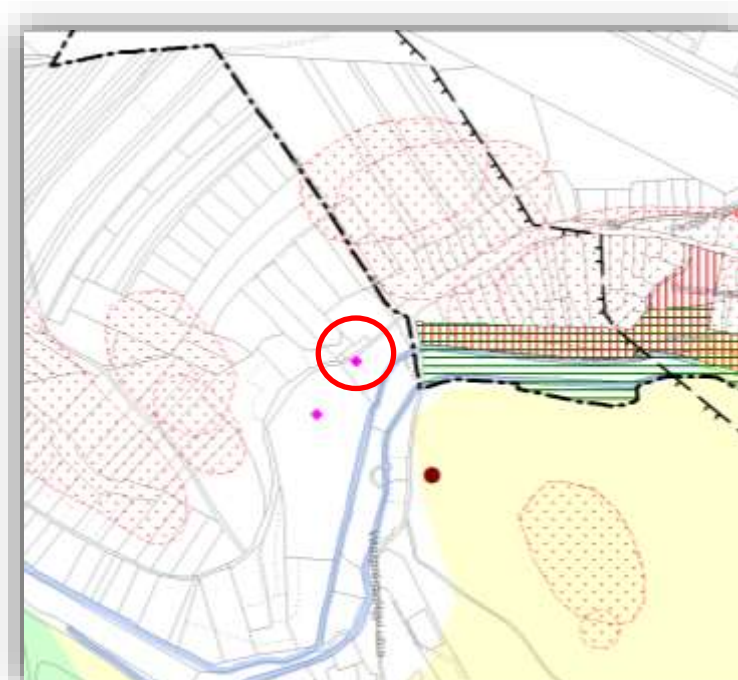
- Tervezett országos mellékút
- Tervezett fontosabb körforgalmú csomópont
- Meglévő országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
- Tervezett országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

- Belterületi I. és II. rendű főút irányadó távlati nyomvonala
- Városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
- Meglévő belterület határa

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

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”. Emellett a közelében található „ex lege” védett forrás, „kultúrtörténeti, településképi szempontból megőrzendő magas zöldfelületű rekreációs terület”, „műemlék telke”, „régészeti lelőhely területe” és „országos ökológiai hálózat - puffterület” is.



#### ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Műemlék telke
- Régészeti lelőhely területe

#### NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Országos jelentőségű védett természeti érték – „ex lege” védett barlang / „ex lege” védett forrás
- Országos ökológiai hálózat - Magterület
- Országos ökológiai hálózat - Puffterület
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

#### HELYI TÁJI- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Kultúrtörténeti, településképi szempontból megőrzendő magas zöldfelületű rekreációs területek

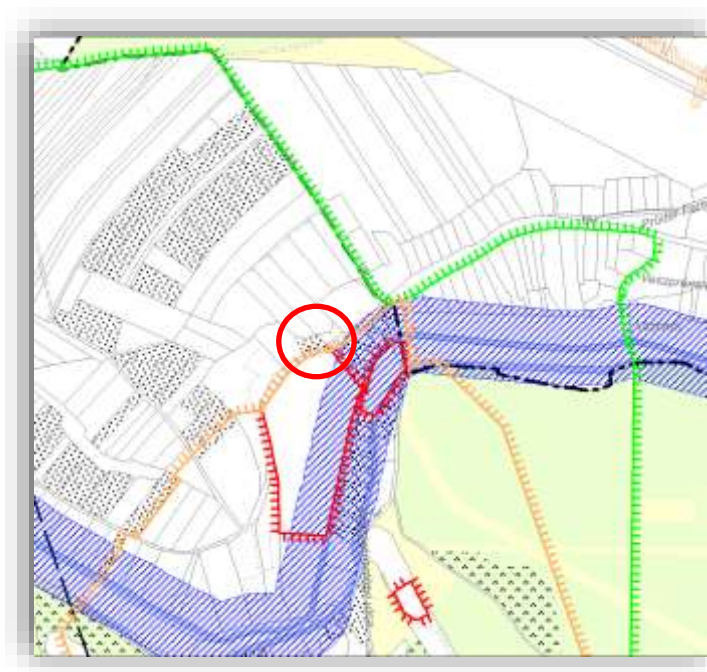
#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

- Meglévő belterület határa

### Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a tervezési helyszínt a víztermelő kút hidrogeológiai „A” védőterülete érinti. Emellett közelében fekszik víztermelő kút belső és külső védőterülete, a Séd-patak 50 méteres védőtávolságának határa.





#### VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

- Víztermelő kút belső védőterülete
- Víztermelő kút külső védőterülete
- Víztermelő kút hidrogeológiai „A” védőterülete
- Természetközeli vízfolyás védőtávolsága (50m)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- Átlagosnál jobb minőségű termőföld

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Meglévő belterület határa

#### 1.3.2. 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.

#### Helyi Építési Szabályzat

A tervezéssel érintett terület, Kiskuti csárda 0270/3 hrsz-ú ingatlan Lke-05 jelű, „kertvárosias lakóterület” építési övezetbe tartozik.

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

#### Az Lke-05 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

##### Általános előírások

- 25.§ (2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló
- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) szállás jellegű, és
  - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.
- (4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

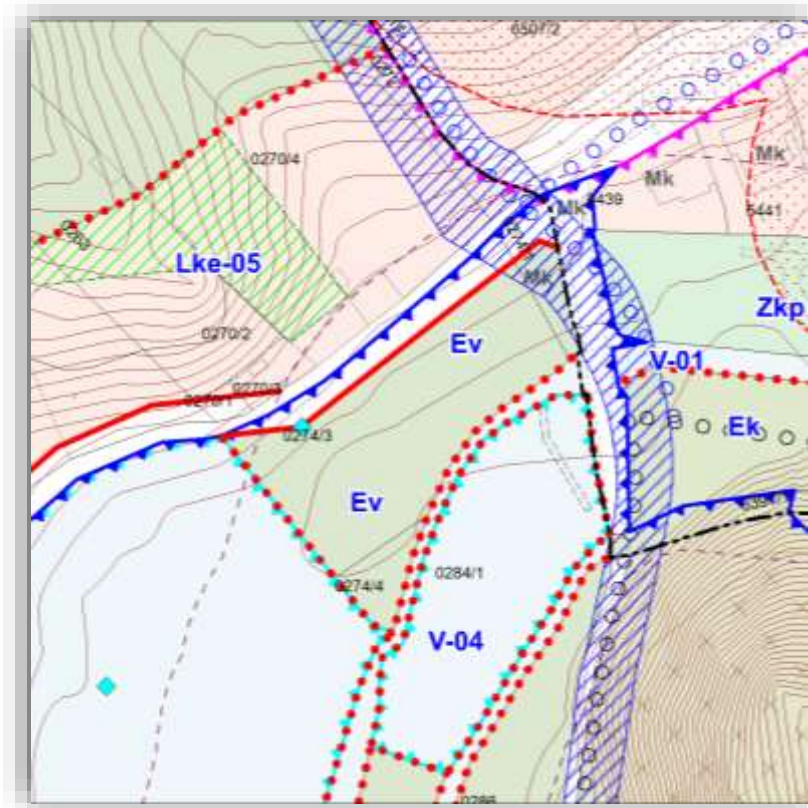
- a) melléképítmények közül
    - aa) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy
    - ab) húsfüstölő,
    - ac) trágyatároló, komposztáló,
    - af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
    - ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
  - b) kiegészítő rendeltetésű építmények közül
    - ba) pavilon
    - bc) önálló kazánház.
- (5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.
- (6) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.
- (7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.
- (8) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m<sup>2</sup>-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.
- (9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.
- (11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

Az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 3. pont)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
<b>Lke-05</b>	SZ	1200	15	6,0	60	-	-

### Szabályozási tervlap:

A szabályozási tervlap a 0270/3 hrsz.-ú ingatlant és környezetét *kertvárosias lakóterület* (Lke-05) építési övezetként tartja nyilván, a telek előtti közterületet szabályozás érinti. Az ingatlan emellett víztermelő kút hidrogeológiai „A” védőterületébe tartozik, érinti *egyéb védőterület*, *védősáv*, *védőtávolság határa* a Séd-patak közelsége miatt, továbbá a közelében húzódik víztermelő kút *belső* és *külső védőterülete*.



#### SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Lke-05 Építési övezet, övezet jele
- Helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu – 4)

#### SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Telek zöldfelületként fenntartandó része
- Közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás

#### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút

#### VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

- Mk Ex lege műemléki környezet
- Régészeti lelőhely területe
- Országos jelentőségű védett természeti emlék – „ex lege” védett barlang/„ex lege” védett forrás

#### EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- Víztermelő kút belső védőterülete
- Víztermelő kút külső védőterülete
- Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete
- Egyéb védőterület, védősáv, védőtávolság határa

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Zöldterület (közpark, közpark) (Z)
- Védelmi erdőterület (Ev)
- Vízgazdálkodási terület (V)

### 1.3.3. Településképi rendelet (Tr.)

A településképi védelméről szóló **23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet** 3. melléklete a tervezési területet a jellemzően kertvárosias lakóterületekbe sorolja. A **Tr. 6.§-a** az építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozóan az alábbi általános egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

- Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.

- Meglevő épületek átalakítása, bővítése, felújítása során az épület jellegéhez, építészeti megjelenéséhez illeszkedő, annak látványát előnyösen befolyásoló szempontok alapján kell az alkalmazott anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát meghatározni.
- Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképben bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.
- Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat, egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez, építészeti részletmegoldásaihoz illeszkedő formai megoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani.
- Abban az esetben, ha az adott településkarakterben a jellemző karaktertől eltérő beépítés, épület, épületegyüttes található, úgy a Helyi Építési Szabályzatban szereplő építési övezetre vonatkozó előírásokat kell mérvadónak tekinteni, oly módon, hogy a tervezett fejlesztés az adott településkarakterbe illeszkedjen.

Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

- Épületek, építmények homlokzatán, homlokzati üvegfelületein, nyílászáróin színes öntapadó fólia sem a belső, sem a külső oldalon látható módon nem helyezhető el, kivéve az áttetsző savmaratott, opál, vagy csiszolt üveg hatású monokróm fóliát, amely kizárólag az üvegfelületek belső oldalára erősíthető fel.
- Mobil házat, valamint konténer szerkezetű, modul rendszerű vagy építési rendszerű, tartós használatú épületegyüttest, épületet a műemléki és helyi védett területeken tilos elhelyezni.

**A Tr. 15. - 16.§-ai** a jellemzően kertvárosias lakóterületen az alábbi területi – és egyedi építészeti követelményeket definiálja:

- Telkek összevonása esetén is követni kell az adott tömbben, vagy környezetében a területre jellemző beépítési módot.
- Kerti építményeket – garázs kivételével – a fő rendeltetésű épület(ek) mögött, közterületről nem láthatóan kell elhelyezni.
- Utcai, közterületi telekhatáron csak átlátható, alacsony beton, kő, vakolt lábazatú, acél pálcás, hálós, fa lécezésű, áttört vasbeton betétű kerítés létesíthető telekhatáron elhelyezve.
- Új épületet építése és meglévő épület átalakítása, bővítése, valamint felújítása esetén az építési tömbre és a településrészre jellemző és meghatározó tetőzettel kell kialakítani.
- Magastető legalább 30 és legfeljebb 45 fokos kialakítású lehet.
- Magastetős épület héjazata pikkelyes jellegű cserép, pala, korcolt fémlemez lehet, táblás héjazat nem alkalmazható.
- Az érintett tetősíkfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakkal vagy tetőfelépítménnyel.
- Homlokzatot vakoltan, vagy natúr anyagú burkolt falazatokkal kell képezni, faburkolatot legfeljebb a homlokzati felületek 30%-án lehet alkalmazni.
- Épületgépészeti elemek – kültéri klímaegységek, napelemek – közterületről láthatóan nem helyezhetők el.
- A telek legkisebb zöldfelületét elsődlegesen elő-, oldal- és hátsókertben, háromszintes növényzettelépitéssel kell kialakítani.



## 2. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK

### 2.1. Történeti kitekintés (forrás : [www.veol.hu](http://www.veol.hu))

„A Kiskuti Csárda korabeli épülete Veszprém szélén, a szép természeti adottságokkal megáldott Séd-völgyében található. A Séd patak partján elterülő kerthelyiség vadregényes varázsát a kertben álló évszázados fák rejtik. A csendes, hangulatos erdei környezet kitűnő lehetőséget adott kiszabadulni mindenkori polgároknak a rohanó város forgatagából. Az épület és kerthelyiség a tradicionális 19. századi csárda jellegét őrizte. Konyhájában a kezdetektől hagyományos magyar ételek készültek, amelyek híre nemcsak a történelmi Magyarország területéről érkezett vándoroknak nyújtott felüdülést, megpihenést. A Kiskuti Csárda helytörténetileg fontos, mára közgyűjteménybe mentett vendégek könyve megőrizte az évtizedek látogatóinak keze nyomát, rajzok, versek, versidézetek hagyták meg az utókornak az idelátogató és mindig teltházias vendégkör elégedettségét, magyar közélet fontos szereplőit színészt, politikust, katonatisztet, fogadott és látott vendégül több évtizeden keresztül.



#### Kiskuti csárda legelső ábrázolása

A XVIII. század utolsó harmadában, a polgárosodó Veszprém előkelőségének kedvelt szabadtéri szórakozást nyújtó szórakozóhelye legelső említése 1831-ből származó krónikák szerint még Zsidócsárdaként volt ismeretes. Első legismertebb tulajdonosa, aki az 1880-as években vásárolta meg az épület tulajdonjogát, az akkor az izraelita vallású Ney Lipót és felesége. 1894-től Link József városi vendéglős által bérüzemelték. Az 1920-as években Bakonyi Andor tulajdonába kerül. A tulajdonosok többször ismét bérbe adták, és gazdát cserélt. 1907-ben eddig tisztázatlan és ismeretlen okok miatt leégett a tetőszerkezet és mulató teljesen a tűz martaléka lett. A Kiskuti csárda ekkor Iffszits János városi képviselő nevének és anyósának a tulajdona. 1895-ben új sétautat alakítanak ki a Kiskuti Csárda tájékán, ahol Benkő Sándor városi tanácsos vezeti a munkát. 1925-ben a zenét Árvay Józsi és zenekara szolgáltatja. Közvetlen autójárat is indult a városból a taxiállomásról a helyszín megközelítésére. Ekkor Braun Andor a Hungária Sör csarnok mellett a Kiskuti bérője is lett.

1927-ben Hosoff János bérlé az épületet és a hozzátartozó területet, de tulajdonosává csak 1950. június 12.-ével kelt szerződéssel vált. Az épületet 1952-ben államosítják, a tulajdonjog fennmaradt. Az itt élő Hosoff János alkalmazottként, a Vendéglátó ipari Vállalat dolgozója vezette tovább a csárdát. A halálát követően 1958-tól lánya, Simon Károlyné, Hosoff Ágnes vitte tovább a vendéglőt, ami már akkor is nagyon népszerű volt a veszprémiek körében. A Kiskuti kultusza mindörökké a veszprémieké marad, olyannyira, hogy nem lehet a nosztalgikus emlékeket kitörölni sem a régi, sem a jelenlegi, már idősödő veszprémi generáció emlékezetéből. Mert a városhoz tartozott, az a pár kilométer távolság sem riasztotta el az itt szórakozni kívánó vendégsereget. Szorosan összefonódott a veszprémiek életével. Egykori látogatói, itt megpihenő turistái, zárandokai, zenészei között mindig voltak olyanok is, akiket jeles visszatérő vendégként tartottak számon a környékeliek. Sajnos csak múlt időben beszélhetünk a virágkorát élő, mára csak a régi veszprémiek emlékezetét szépítő időkről.

Civil szervezetek, egyesületek, közösségek tartották itt összejöveteleiket, a legemlékezetesebb a Nyelvművelő klub, amelynek 1964.évi megalakulását emléktábla is őrzi az épület bejáratánál a falon.

2016-ban a csaknem 185 évre visszatekintő épület örökre bezárta kapuit, egy veszprémi szimbólum, egy emblemikus legenda ért véget.”

## **2.2. Jelenlegi használat vizsgálata, épületvizsgálat, értékvédelem**

A vizsgált 0270/3 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg igen rossz állapotú, nem működő, földszintes épület (anno csárda) áll. Az épület előtt elhúzódó, keskeny út túloldalán, a Séd-patak partján hangulatos park található, teli értékes fával, mely alkalmas a csárda szabadtéri, kerti fogyasztótere céljára. A park jelenleg le van kerítve.

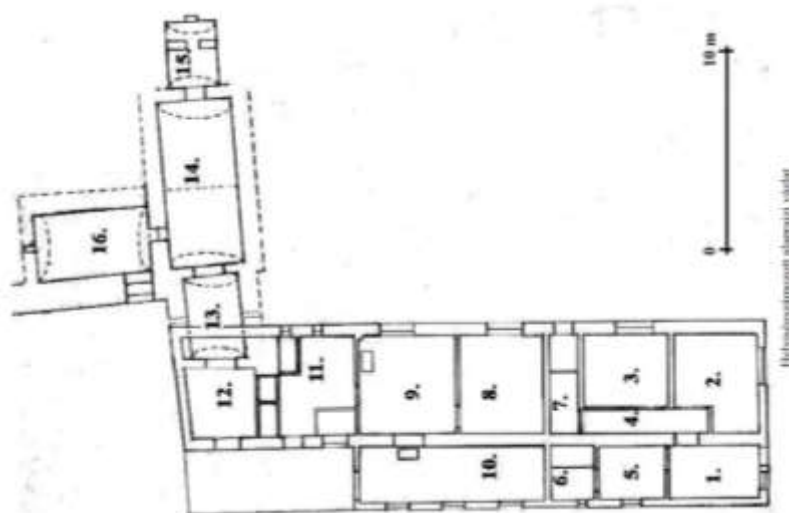
Alaprajzilag az épület eredetileg egytraktusos, amit a déli oldal mentén rövidebb és keskenyebb traktus bővít. Több kisebb-nagyobb helyiségből áll, a veranda egyik része utólag beépített.

Az épületre Építéstörténeti értékfelmérés készült, melyet 2021.márciusában, Balázsik Tamás készített.

A felmérésben az alapos elemzés részeként hangsúlyosan szerepel a pince:

„Az épület északi homlokzatának nyugati részéhez csatlakozó pince három dongaboltozatos szakaszból áll. A pincébe az épületből 19. századi kétszárnyú, váz-táblázatos ajtó nyílik. Az északi pincszakasz északi végfalában egykor polcosított falfülkét alakítottak ki. A középső pincszakaszhoz, jelenleg lefalazott átjáróval, kelet-nyugati irányú, szintén dongaboltozatos pince csatlakozik, amelynek a déli oldalon külső bejárata is van.”

„A jelenleg fennálló épületből a pince, annak is az északi része lehet 18. századi eredetű, de mivel a pincszakaszok építészeti kialakítása a gyakorlatiasságból adódóan meglehetősen tradicionális, ezért egyéb datáló leletek, évszámok, domborjeles téglák stb. előkerüléséig korukat pontosan meghatározni egyelőre bajosan lehet. Azonban az igényes kialakításból és tradicionalizmusból adódóan a pincszakaszok mindenképpen építészeti és műemléki értéket képviselnek, amit az északi szakasz tekintetében szépen kiegészít a szerkezetet befogadó sziklával, mint természeti képződménnyel való egybeolvadás.”



Az elemzés összegzése: Az épület teljes felújításra, rehabilitációra szorul az értékleltárban felsorolt építészeti elemek figyelembevételével.

#### Értékleltár

*Az értékleltárban a műemléki-építéstörténeti szempontból értékes épületrészeket, szerkezeti elemeket, tárgyakat, tartozékokat vastagon, dőlt betűvel szedtük.*

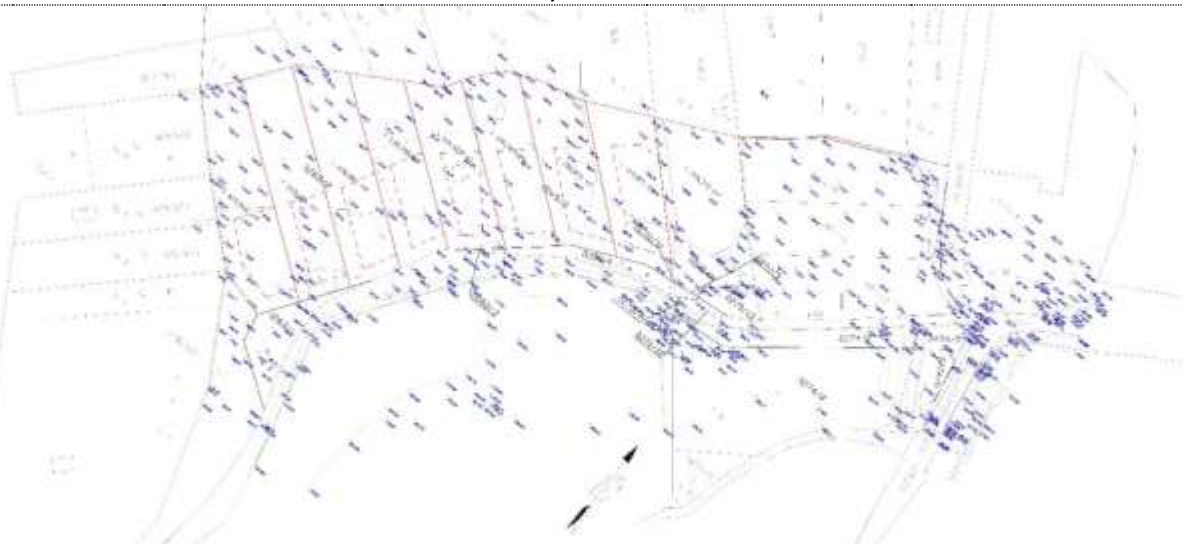
Megnevezés	Leírás	Datálás	Fotó
<b>K-i főhomlokzat:</b>	<b><i>Oromfalas homlokzat, a homlokzati sík elé kinyúló fakonzolok által hordott szarufákkal és széldezkázattal, oromzati szellőzővel.</i></b> A homlokzat földszinti részén széles ablak. Kőporos vakolatú homlokzat. A homlokzat D-i szélhez csatlakozó bővítményen ajtó és ablak.	<b><i>20. század eleje, 20. század második fele.</i></b>	<b><i>1-4.</i></b>
<b>D-i homlokzat:</b>	Részben kőporos vakolatú homlokzat ablakkal és szellőzőablakkal, a beépített tornáhomlokzaton 3 ablakkal. A beépítetlen homlokzati szakaszon ablakkal, egyszárnyú és kétszárnyú ajtóval. <b><i>Az ablak felett lépcsőzött vonalkeretezés maradványa. A Nyelvművelő Klub emléktáblája. Tornác maradványa faoszlopokkal, apácarácsos felső lezárással, fakonzolos ereszkialakítással.</i></b>	<b><i>20. század eleje, 20. század második fele, 1980-as évek, 1981.</i></b>	<b><i>5-14.</i></b>
<b>Ny-i homlokzat:</b>	<b><i>Oromfalas homlokzat, a homlokzati sík elé kinyúló fakonzolok által hordott szarufákkal és széldezkázattal, oromzati szellőzővel, oromzati padlásajtóval,</i></b> a padlásajtóhoz felvezető falépcsővel. Kőporos vakolatú homlokzat. <b><i>A homlokzat D-i széléhez a tornác Ny-i homlokzata csatlakozik, apácarácssal.</i></b>	<b><i>20. század eleje, 20. század második fele és 2010-es évek.</i></b>	<b><i>15.</i></b>
<b>É-i homlokzat:</b>	Kőporos vakolatú homlokzat, széles ablakkal, vasajtóval, két széles ablakkal és két szellőzőablakkal.	<b><i>20. század második fele és 2010-es évek.</i></b>	<b><i>16-21.</i></b>
<b>Egyéb:</b>	Palával fedett nyeregterető, kétállószerű fedélszékekkel, 4 db. kéménnyel.	<b><i>1978.</i></b>	<b><i>15., 18-19.</i></b>

(forrás: Építéstörténeti értékfelmérés 2021.03. Balázsik Tamás)

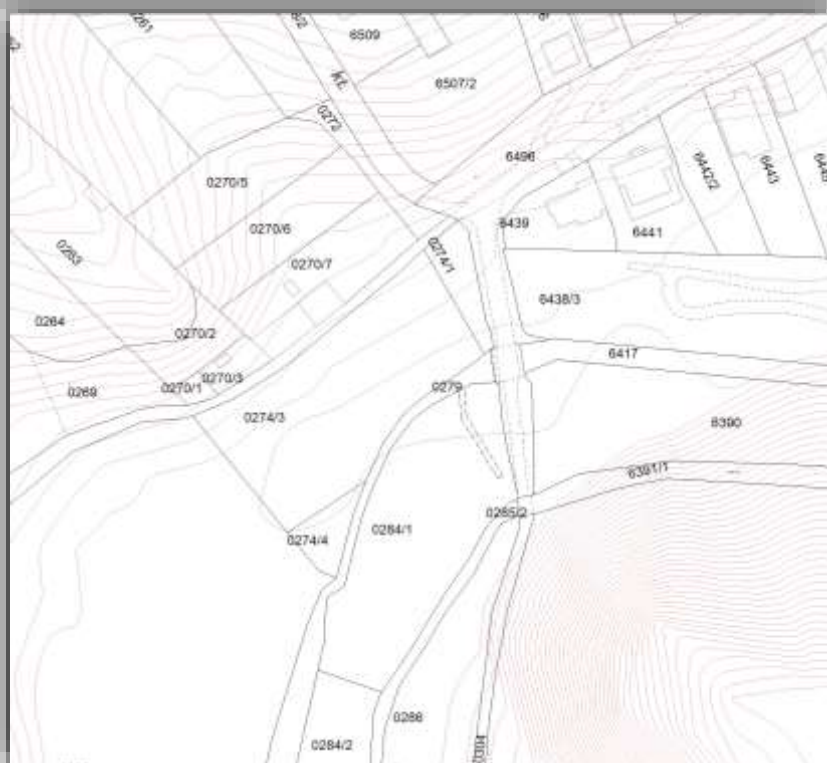
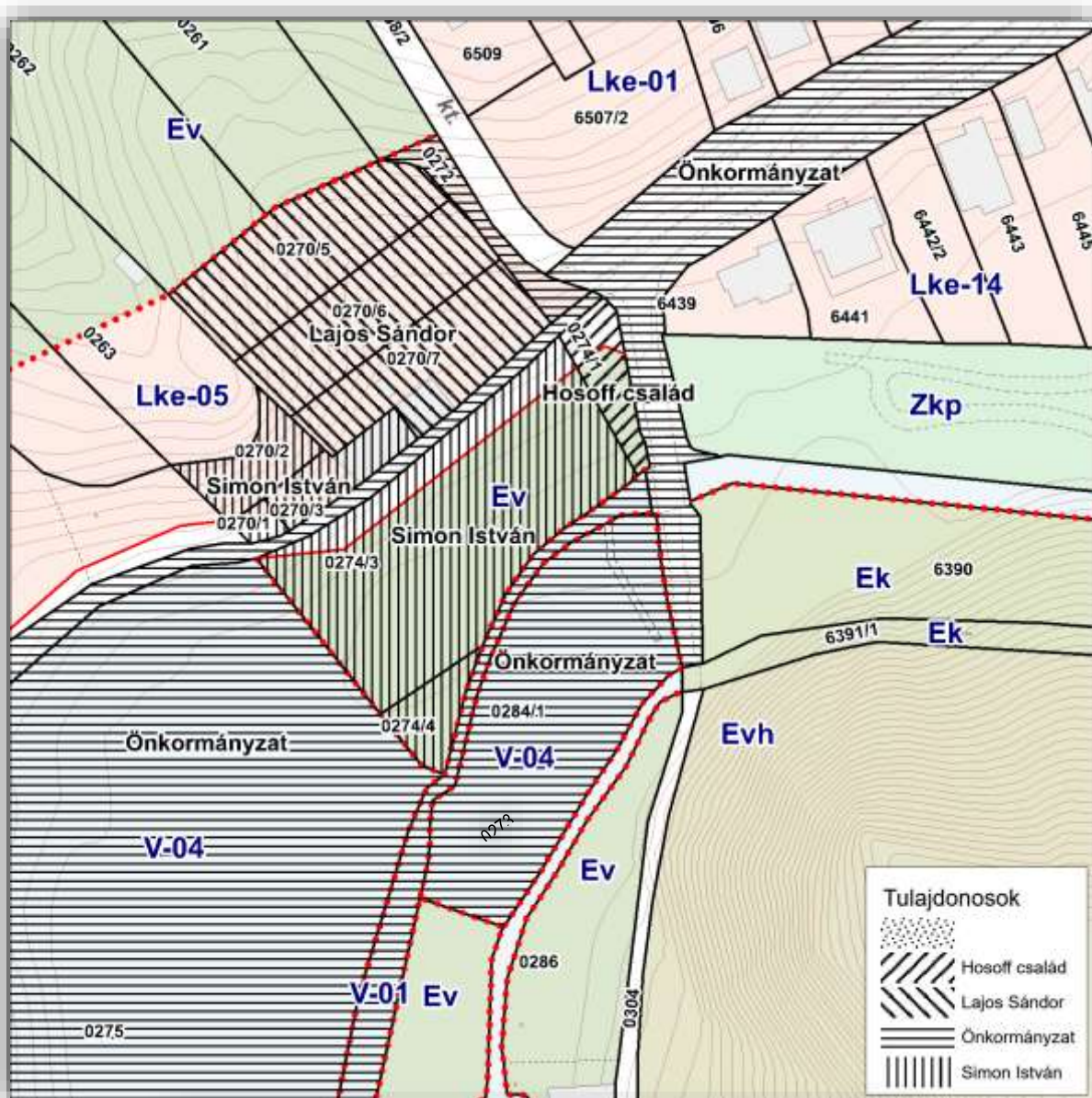
### 2.3. Tulajdon-, és beépíthetőség vizsgálat

A vizsgált ingatlan magántulajdonban van. A szabályozási tervlap alapján a telek kertvárosias lakóterület (Lke) építési övezetbe tartozik.

HRSZ	Terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág	Tulajdonos	Bejegyzés	Építési övezet, övezet
0263	3870	gyümölcsös és gazdasági épület	magántulajdon	vezetékjog	Lke-05
0270/1	86	kivett udvar	magántulajdon (Simon István)	vezetékjog	Lke-05
0270/3	390	kivett csárda és lakóház, udvar, gazdasági épület	magántulajdon (Simon István)	vezetékjog	Lke-05
0270/5	1427	kivett beépítettlen terület	magántulajdon (Lajos Sándor)		Lke-05
0270/7	1200	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	magántulajdon (Lajos Sándor)	vezetékjog	Lke-05
0274/1	389	rét	magántulajdon (Hosoff család)	vezetékjog, védőterület	Ev
0274/3	3598	rét	magántulajdon (Simon István)	vezetékjog, védőterület	Ev
0274/4	325	rét	magántulajdon	védőterület	Ev
0275	2 ha 3345	kivett közmű	Veszprém MJV Önkormányzata	-	V-04
0279	7592	kivett Séd-patak	Magyar Állam	vezetékjog, védőterület	V-01
0284/1	3283	kivett vízmű és árok	Veszprém MJV Önkormányzata	vezetékjog, védőterület	V-04
0285/2	4807	kivett Malom-árok	Magyar Állam	vezetékjog, védőterület	V-01
6496	1 ha 8004	kivett helyi közút	Veszprém MJV Önkormányzata	vezetékjog	

















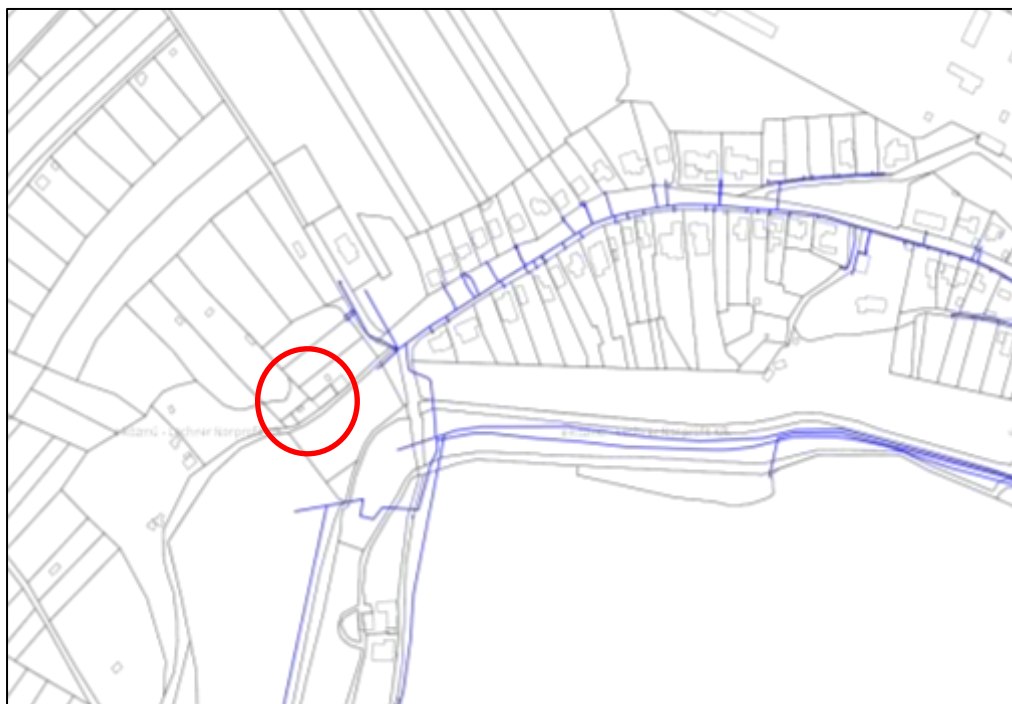
#### 4.4. Közlekedési vizsgálat

A terület közvetlen megközelítését jelenleg a Kiskuti csárda déli oldalán haladó 0273hrsz földút biztosítja, ami a Veszprémvölgyi utcához kapcsolódik. A mintegy 3m széles földúton jelenleg szélességi, és magassági korlátozás, valamint 5km/ó sebességkorlátozás is van. A hatályos szabályozási terv ezt az utat 10 méterre szélesíti, a csárdától nyugatra észak felé, a csárda mellett pedig déli irányban, a tervezett lakó övezet nyugati határán kiszélesedő végfordulóval.

#### 4.5. Közművizsgálat

##### Vízellátás

A vizsgált terület vízellátása a Veszprémvölgyi útról megoldott.



##### Vízvezetés

A vizsgált terület vízvezetése a Veszprémvölgyi útról, csatornában megoldott.





## Villamosenergia

A vizsgált terület villamosenergia szempontjából ellátott.



## Hírközlés

A vizsgált terület hírközlés szempontjából ellátott. A Veszprémvölgyi útról kaphat DIGI, Invitel, Vodafone szolgáltatást.



## 4.6. Zöldfelületi vizsgálat

### 2.3.1. Táji és természeti adottságok vizsgálata

#### Természeti adottságok

Veszprém a Bakony déli szegélyén, a Balaton-felvidék északi határán helyezkedik, a Veszprém – Nagyvázsonyi-medence kistáj területén, mely a Dunántúli-középhegység nagytájához tartozik. A kistáj hőmérsékletileg mérsékelt hűvös területen fekszik, Veszprém környékén pedig mérsékelt száraz jellegű az éghajlat. A táj domborzatát karbonátos alapkőzetű, eróziós-deráziós völgyekkel mérsékelt tagolt hegylábfelcsínek és alacsony, fennsíkszerű hátaik jellemzik.

A város különleges természeti adottságokkal rendelkezik. Sajátosak a geológiai jellemzők: sok helyen, a felszínen is megjelenik triász kori dolomit alapkőzet, nagy területeken egyedi környezeti feltételek alakultak ki a katonai használat és az emberi beavatkozásoktól relatív mentesség következtében, továbbá érvényesül a Balaton közelségének hatása is.

Veszprém térsége földtani szempontból többnyire mély talajvízű, dolomitos terület, amelyen – a magasabban fekvő részekén – sötét színű erdőtalajok, barna erdőtalajok, a mélyebben fekvő területeken, patak völgyekben réti talajok képződtek. A térség talajaira a vályog-kötöttség jellemző.

Növényföldrajzi szempontból Veszprém a magyar flóratartomány (Pannonicum), magyar középhegységi flóraidék (Matricum), Vértes-Bakony flórajárásába (Vesprimense) tartozik.

A tervezési terület Veszprém Sós-köves településrészén található. A csárda 0270/3 hrsz-ú telke kertvárosias lakóterület építési övezetű, víztermelő kút hidrogeológiai „A” védőterületébe tartozik, érinti a Séd-patak 50m-es védőtávolságának területe. A telken leromlott állapotú, jelenleg nem üzemelő csárdaépület áll.

A 0274/3 hrsz-ú telek védelmi rendeltetésű erdőövezet területe, a Séd-patak 50m-es védőtávolságának része. Területén „ex lege” védett forrás található. A terület víztermelő kút külső védőterülete, valamint kultúrtörténeti, településképi szempontból megőrzendő jelentős zöldfelületű rekreációs terület. A területen - mely egykor a csárda külső vendéglátó tere volt - jelentős, szép, koros egyedekből álló faállomány található.

Az új út szabályozásával érintett területek (a csárdától északra):

A 0270/7 hrsz-ú telek kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozó kivett művelési ágú magánterület, dísfákkal, cserjékkel beültetett gyepes kert.

A 0270/2 hrsz-ú és a 0269 hrsz-ú telek kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozó magánterület.

#### Tájhasználat, tájszerkezet

A vizsgált terület Veszprém nyugati részén, beépítésre szánt külterületi településrészen található. A meglévő csárda és a tervezett út területe beépítésre szánt kertvárosias lakóterület övezet. A csárdától délre védelmi erdő övezetbe sorolt gyepes, fás zöldterület található, mely a Séd-patak 50m-es védőtávolságának része és egyben rekreációs célú zöldfelület.

#### Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

A tervezési terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. A csárda 0270/3 hrsz-ú telke kertvárosias lakóterület építési övezetű, víztermelő kút hidrogeológiai „A” védőterületébe tartozik. A 0274/3 hrsz-ú telek védelmi rendeltetésű erdőövezet területe, a Séd-patak 50m-es védőtávolságának része. Területén „ex lege” védett forrás található. A terület víztermelő kút külső védőterülete, valamint kultúrtörténeti, településképi szempontból megőrzendő jelentős zöldfelületű rekreációs terület.

Az új út szabályozásával érintett, a csárdától északra fekvő területeken (hrsz.: 0270/7, 0270/2, 0269) védendő természeti értékek nem találhatók.

### **Zöldfelületi rendszer elemei, értékelése**

A területen a biológiailag aktív zöldfelület nagy, lomtömege jelentős, a területen értékes növényállomány a Séd-patak menti erdőterületen található.

A területen jelentős tájhasználati és zöldfelületi konfliktus nem áll fenn.



### **2.3.2. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)**

#### **Talaj**

A térség genetikai talajtípusaira jellemző a vályog-kötöttség. A térségben a sötét színű erdőtalajok, a barna erdőtalajok, rendzinák és nagyobb völgyeletekben a réti talajok fordulnak elő. A löszös fennsíkok kiterjedt talajtípusa a vályog mechanikai összetételű agyagbemosódásos barna erdőtalaj.

Talajvíz jellemzően a völgytalpakon, illetve a vízközelben található, átlagos mélysége 2-4 m között van, mennyisége nem számottevő.

A területet az Országos Területrendezési Terv övezeti tervlapjai szerint a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a területet a jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti, erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti.



## Felszíni és felszín alatti vizek

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

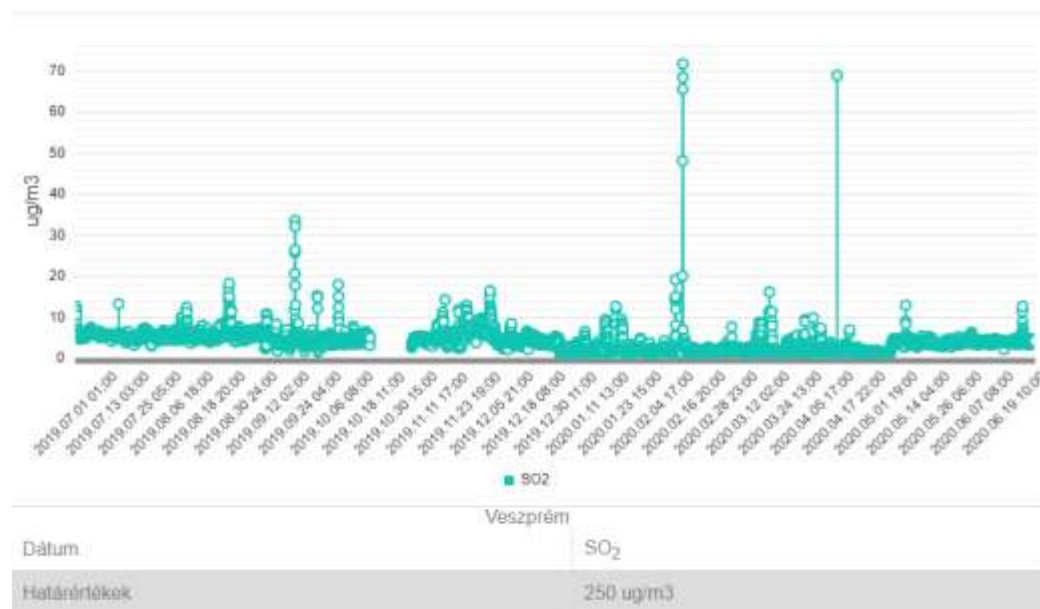
Veszprém Megye Területrendezési Tervének övezeti tervlapjai szerint a területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezet, a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi kategóriába tartozik. A város jobbára nyílt karsztos területen található, így a felszín alatti vizek fokozott védelme szükséges, mivel a karsztvíz – a kedvezőtlen hidrológiai adottságok miatt - a felszíni eredetű szennyeződésekre fokozottan érzékeny.

## Levegőtisztaság és védelme

Veszprémben a Kádár utca és a Csermák lépcső sarkánál található automata levegőminőség mérő állomás adatait vizsgáltuk. (OLM: <http://levegominoseg.hu/automata-merohalozat>)

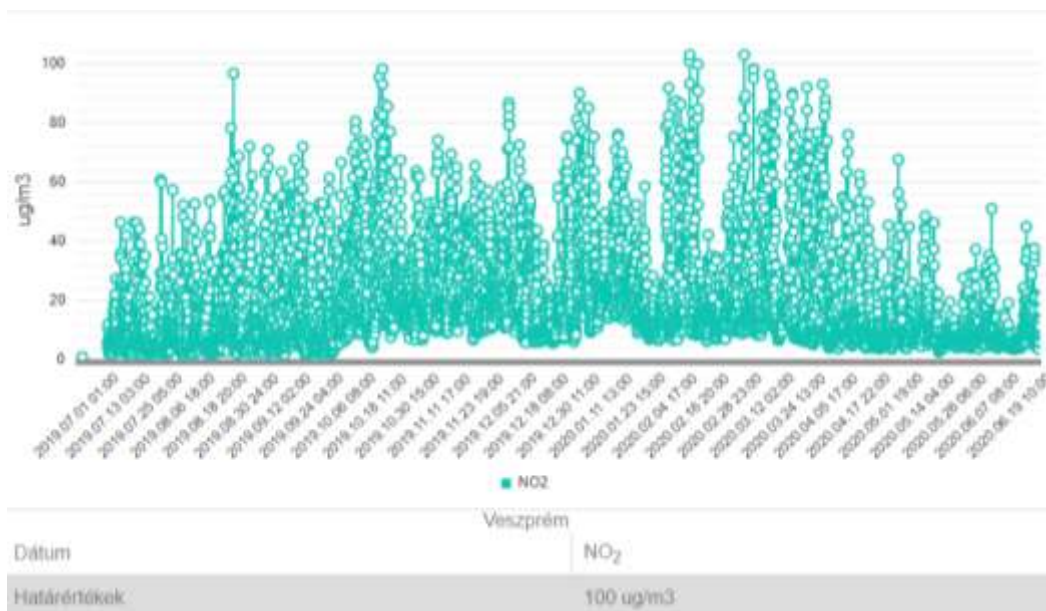
SO<sub>2</sub>



A mért SO<sub>2</sub> értékek a vizsgált 1 évben jellemzően a határérték alatt voltak.

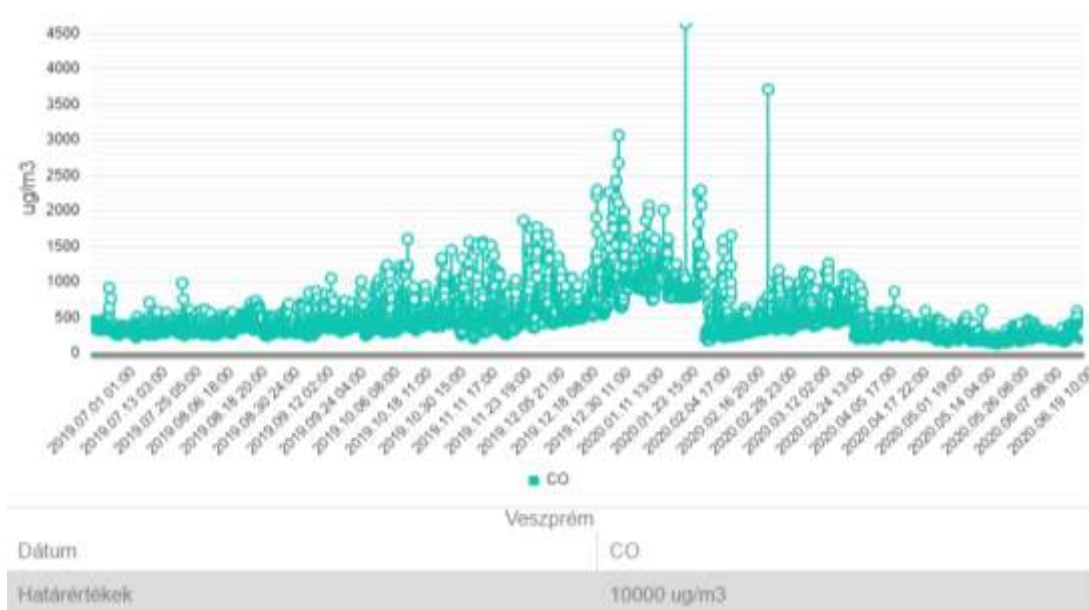


## NO<sub>2</sub>



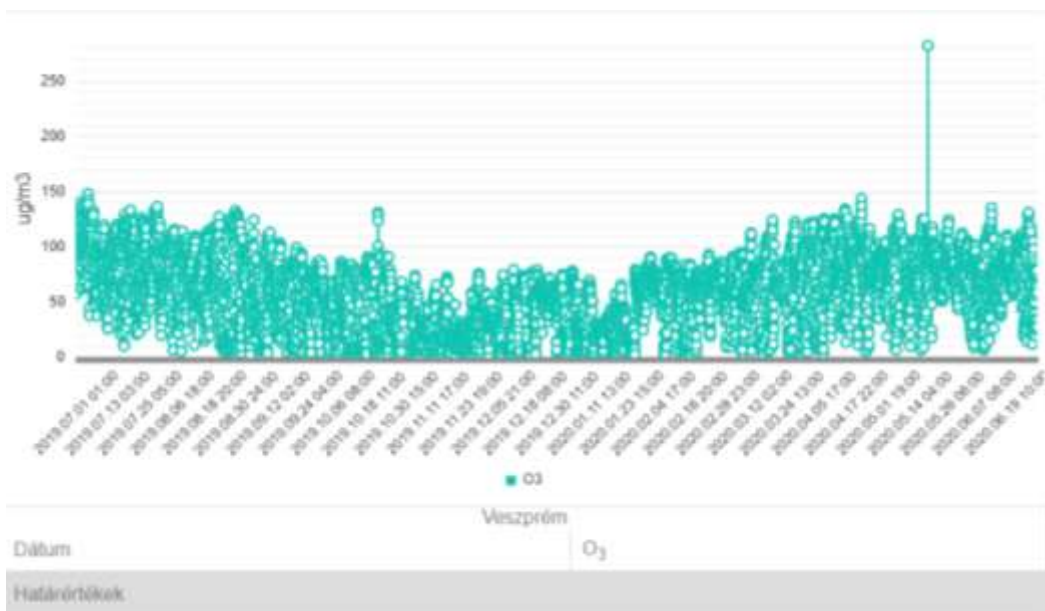
A mért NO<sub>2</sub> értékek a vizsgált 1 évben általában a határérték alatt voltak, de előfordult határérték közeli mérési adat és néhány alkalommal túllépte a határértéket.

## CO



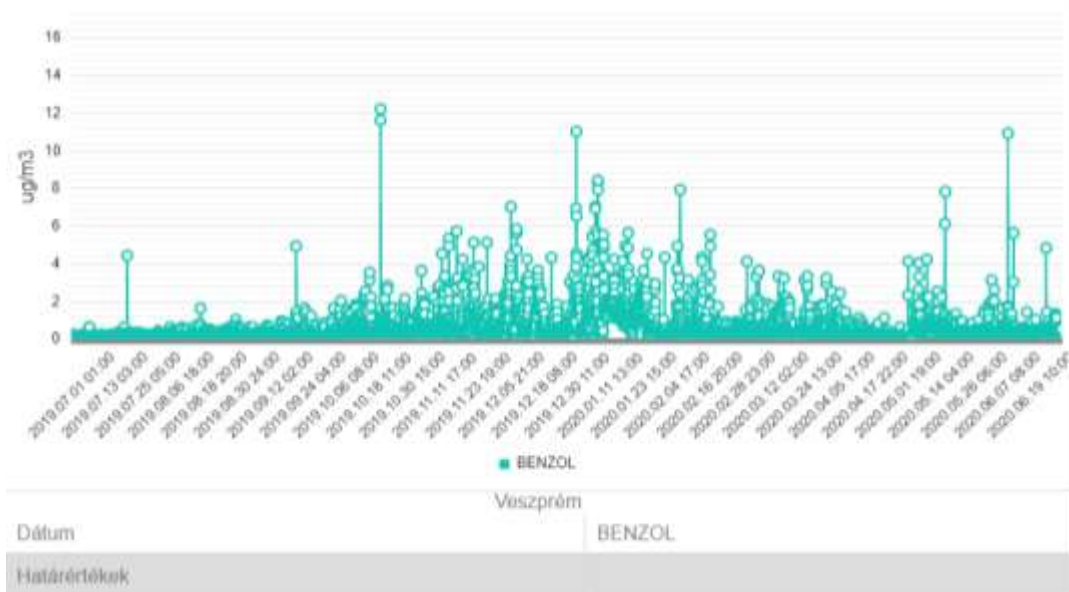
A mért CO értékek a vizsgált 1 évben jellemzően a határérték alatt voltak.

O<sub>3</sub>



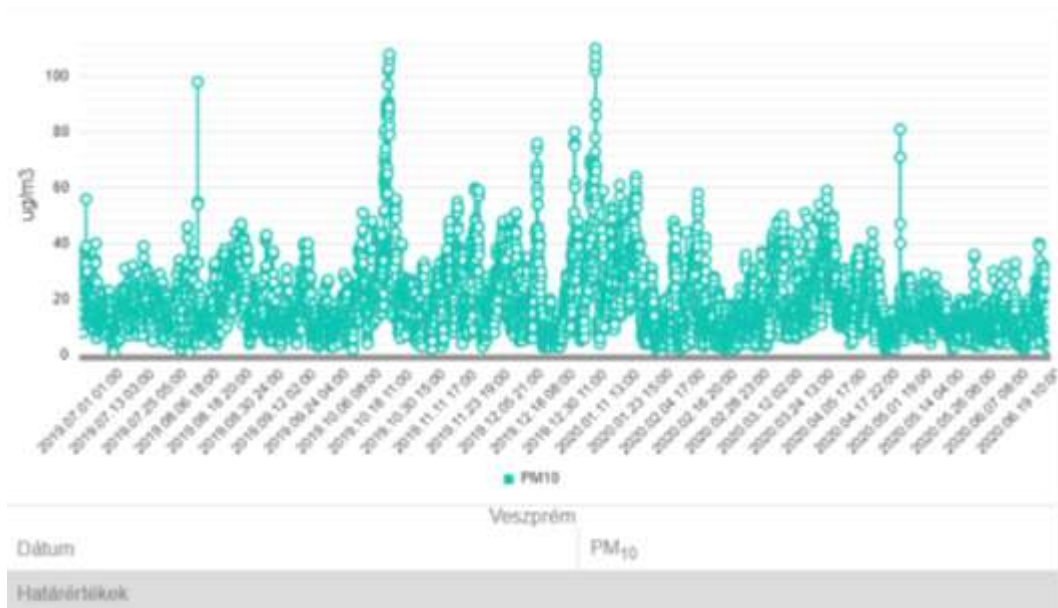
határérték 120µg/m<sup>3</sup> (4/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről)

benzol



határérték nincs megadva (4/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről)

PM<sub>10</sub>



határérték nincs magadva (4/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről)

A tervezési terület térségében zajterhelést jellemzően csak a közlekedési zaj okoz.

A területen jelentős környezetvédelmi konfliktus nem tapasztalható.

## 5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### 5.1. Településrendezési javaslat

A csárda előtt a jelenleg hatályos szabályozás szerint egy útszélesítést kellene megvalósítani a park terhére, és ez elválasztaná az épülettől a meglévő, értékes zöldfelületet. Az út kialakítására a tervezés folyamán több változatot dolgoztunk ki vizsgálva a lehetséges megoldások pozitív és negatív hatásait.

A hatályos nyomvonal és szabályozás megtartása a csárda működését akadályozta volna, az út patak mellé helyezése csökkentette volna a park hangulatát, jelentős zöldfelületvesztéssel és fakivágással járt volna, ezért az a megoldás került elfogadásra az Önkormányzat részéről, amely a természeti adottságokat a legkedvezőbben hasznosítja, megtartja az egységes zöldterületet.

Az épületet észak felől megkerülve egy új út kiszabályozásával az átmenő forgalom nem zavarja majd a csárda működését. (A meglévő, csárda előtti keskeny közterület jogilag megmarad, de gépjárműforgalmat nem bonyolít majd, gyalogútként fenttartható.)

### 5.2. Beépítési terv

A lehetséges változatok átgondolása után tehát az új út elvezetését javasolt a telek északi oldalán megoldani. Az így keletkező telek kb. 950 m<sup>2</sup>, a meglévő épület bruttó alapterülete pedig kb. 270 m<sup>2</sup>. Ez kerekítve 30 %-os maximális beépítést eredményez, de az önkormányzat kéri egy kisebb épület elhelyezési lehetőségét biztosítani, ezért a 40%-os maximális beépítési százalékot javasolt meghatározni, így még kb 100 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület építhető az ingatlanra (a megfelelő plusz parkolók biztosításával).

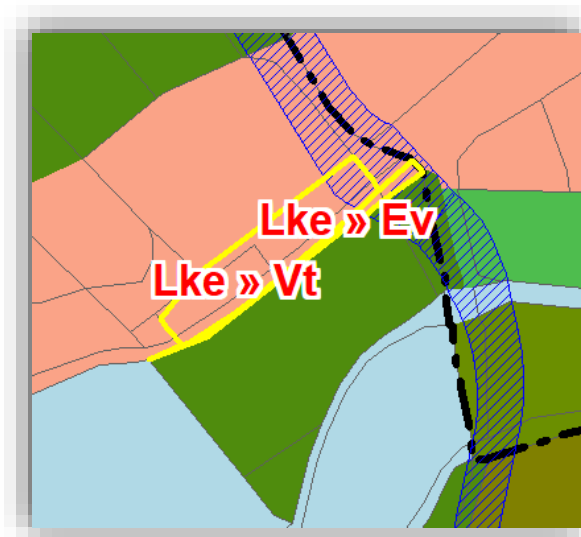
Az épület felújítását az értékvédelmi dokumentáció alapján javasolt megvalósítani.





### 5.3. Településszerkezeti Terv módosítása

A vendéglátás funkciójú épület telkét településközponti vegyes területfelhasználásba javasolt sorolni a lakóterületből. (Kis korrekciót igényel lenti rajzon jelölt további terület, melyet lakóterületből erdő területfelhasználásba javasolt sorolni.)






Módosítási javaslat









Módosított településszerkezet



#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

-  Kertvárosias lakóterület
-  Településközpont vegyes terület
-  Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

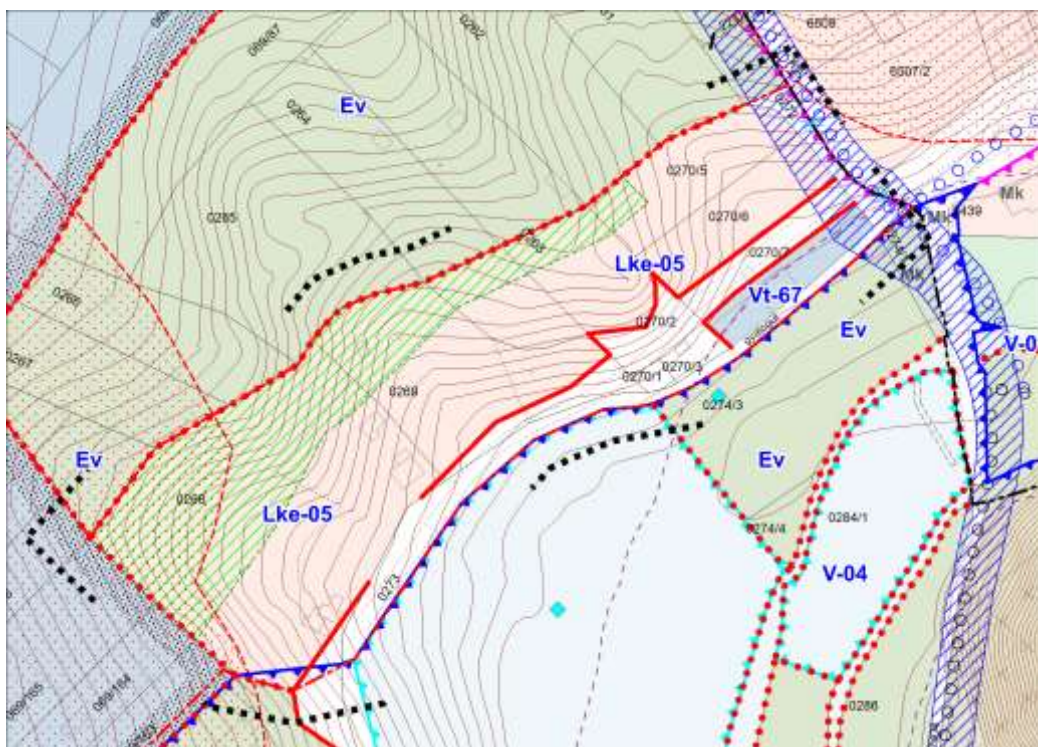
#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

-  Közpark, közkert
-  Védelmi erdőterület
-  Honvédelmi rendeltetésű védő erdő
-  Közjóléti erdőterület
-  Vízgazdálkodási terület
-  Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület

#### EGYÉB ELEMEEK

-  Tartalék terület
-  Meglévő belterület határa

Hatályos terv:



A Szabályozási Terven az alábbi módosítások szükségesek:

- Megszűnik a csárdától délre húzódó új kiszabályozás, tőle északra kerül. A furcsa „kiharapás” a támfalak miatt szükséges.
- A csárda kicsit nagyobb telket kap, és az ingatlan a funkciónak megfelelő új, Vt- 67 jelű településközponti vegyes építési övezetbe kerül a kertvárosi lakóterület helyett.
- A 0273 hrsz-ú út szélesítése minimálisan korrekcióra került, így végig egyforma szélességű.
- Telek zöldfelületként fentartandó része jelölés megváltozott, hogy a telkek beépíthetők maradjanak.

Az új építési övezet paraméterei:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Vt-67	SZ	600	40	6,5	40	-	-

Az 51. §, Köu-4 közlekedési területek előírásai kiegészítésre kerül az alábbi bekezdéssel:

„(5) Az övezetben vegyesforgalmú út is kialakítható a kiemelt szegéllyel elválasztott gyalogos infrastruktúra (járda) helyigényének elhagyásával, ha az út összesen maximum 10 lakó rendeltetési egység megközelítésére szolgál, és/vagy a forgalmi számítások alapján szaktervező által a műszaki megoldás igazolható. Ebben az esetben egyoldali zóldsáv helyigényét is elég biztosítani. „

#### 5.4. Településképi rendelet módosítási javaslata

A korrekció megvalósításához nincs szükség a településképi rendelet módosítására.

#### 5.5. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A Csárda épülete örökségi- és környezeti értéknek tekinthető, megőrzése indokolt. Értékvédelmi dokumentáció készült az épületről, melynek megállapításait figyelembe vettük. A korrekció során létrejövő telekalakítás, az új út kialakítása a terület jobb hasznosítását teszi lehetővé, ezáltal jobb beépítési, környezet- és közterületalakítási feltételeket teremt majd. Az épület felújításával, a terület rendezése a településképi megfelelő változásokat fog eredményezni.

#### 5.6. Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat megfelel a hatályos területrendezési terveknek, azaz Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvénynek és az 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Veszprém Megye Területrendezési Tervének, nem befolyásolja a hatályos településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképet és célokat.

#### 5.7. Biológiai aktivitásérték egyensúly

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (BIA) a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint kell számítani.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, **tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartás igazolása nem szükséges.**

### 5.8. Közlekedési javaslat

A tervezett módosítás nem befolyásolja a hatályos településrendezési eszközök közlekedési hálózatát. A hatályos településszerkezeti terv a terület keleti határán önkormányzati főút távlati nyomvonalát jelöli, ezen a módosítás nem változtat. Szabályozási szinten ez a főút 22 méter széles, közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítással jelenik meg, a módosítás ezt sem érinti.

A terület közvetlen megközelítését jelenleg a Kiskuti csárda déli oldalán haladó 0273hrsz földút biztosítja, ami a Veszprémvölgyi utcához kapcsolódik. A mintegy 3m széles földúton jelenleg szélességi, és magassági korlátozás, valamint 5km/ó sebességkorlátozás is van. A hatályos szabályozási terv ezt az utat 10 méterre szélesíti, a csárdától nyugatra észak felé, a csárda mellett pedig déli irányban, a tervezett lakó övezet nyugati határán kiszélesedő végfordulóval.

A most felújítani tervezett, legendás csárdát a szabályozási terv szerinti útszélesítés elszakítaná a hozzá kapcsolódó – a földút túloldalán húzódó zöldterületen lévő – szabadtéri, kerti fogyasztóterétől, ezért ezen a szakaszon új útnyomvonal keresésére merült fel igény. A vonalvezetést minden irányban nehezítik a terepadottságok, a növényzet, és persze a csárda épülete, pincéje maga. Több vizsgált változat közül a csárda északi oldalára helyezett nyomvonal került kiválasztásra. A választott nyomvonal nyugati irányból nagyjából a 0270/1hrsz teleknél válik el a meglévő földúttól, a földút itt kissé délre fordul, a tervezett nyomvonal viszont északra. Innen végig a csárda északi oldalán vezet az út a 0272hrsz közterületen meglévő burkolathoz, azon keresztül a Veszprémvölgyi utcához. A geodéziai felmérés szerint az új útszakasz az elválási pont, és a végpont között hosszirányban csak mintegy 1 métert emelkedik. Ugyanakkor az útszakasszal át kell vágni a Kiskuti csárda fölötti domb benyúlását, ami miatt a csárda mögött már jelenleg is támfal van. Keresztmetszetileg ezért a tervezett út ezen szakaszán az északi oldalon kb. 6m magas támfal építése válhat szükségessé, mintegy 50m hosszban, lehetőleg lépcsős kialakításban.

Az új útszakasz tervezett szabályozási szélessége a hatályos tervvel megegyezően kb. 10m, amin belül jellemzően 5.5 méter széles útburkolatot javasolunk, de a csárda melletti szakasz szükség szerint keskenyebb, illetve vegyeshasználatú burkolattal is kialakítható. A 0270/2 telek viszont teljes egészében közterületbe kerül, mivel a 10 méteres útsabályozáson kívüli telekrész meredek domboldala magánterületként nehezen lenne használható, a kiszélesedő közterület viszont több lehetőséget ad az út melletti támfal lépcsőzésére. Közterület marad a 0273hrsz földút is (a kialakult telekszélességével) annak érdekében, hogy közművek legyenek itt átvezethetőek.

A csárda mellett induló 0273hrsz utat fogja terhelni a csárdától nyugatra lévő lakóterület forgalma, aminek a nyugati határáig akarják most kiszélesíteni, kiépíteni az utat. Az Lke-05 területen legfeljebb 10 lakás helyezhető el, aminek a várható forgalma kb. 51Ejmű/nap lehet (4fős családok, 2.4 utazás/fő/nap, 80% egyéni közlekedés, 1.5fő/szkg).

A 0273hrsz út folytatását képezi a 068/4hrsz út. Az ezen út mentén lévő, Ev övezetben lévő telkek nagyrészt erről a keskeny, 3-4.5m széles földútról közelíthetőek meg. Ez az út jelenleg egyszerű útcsatlakozással a Nyugati útgyűrűhöz (8sz. főúthoz) is kapcsolódik, így jelenleg jellemzően abból az irányból érkeznek a telektulajdonosok. Az Ev területen a hatályos előírások szerint 0% a lehetséges beépítés mértéke.



	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Ev	-	0	0	-	0	-	-

Az összesen mintegy 70db telek most főként szántó, gyümölcsös, kert művelésű. Jelenleg mintegy 15 telken van valamilyen építmény, kisebb ház. A telkek generálta forgalom legfeljebb napi 140 Ejmű/nap lehet az évnek azon időszakában, amikor kijárnak ide, vagyis talán az év felében.

A 8sz. főút 2x2 sávossá történő átépítését követően a 068/4hrsz útnak a közvetlen főúti csatlakozása meg fog szűnni. Ez nemcsak az Ev övezetben lévő területnek jelenthet nehézséget, hanem az attól északra eső, tervezett Vt-20 és Lke-05 területeknek, illetve a meglévő naperőmű parkoknak is. A hatályos TRE nyilván ezért is tartalmaz itt egy új gyűjtőutat, a főút útépitési tervei pedig meglévő földutakhoz kapcsolódó földútkiváltásokat, amik azonban a 068/4hrsz úthoz nem (ahhoz sem) csatlakoznak. A konkrét útépitési tervek, és az aktuális területfejlesztési szándékok ismeretében javasolható az egész beépítésre szánt terület és környezete úthálózatnak a felülvizsgálata, újragondolása.

Addig, amíg a beépítésre szánt terület tervezett úthálózata (legalább részben) meg nem valósul, kézenfekvő a 068/4hrsz út mentén lévő terület megközelítési lehetőségét a 0273hrsz útban látni. Annak ellenére is így van ez, hogy a 068/4hrsz út rendkívül keskeny, és a két útszakasz találkozásánál beszűkülő, vízmosásszerű területen kell áthaladni. Az adottságok miatt viszont végső megoldásként semmiképp sem ez az útvonal az ideális. A tágabb terület újragondolt úthálózatában kellene megtalálni az Ev terület megfelelő, nem a belvárosi szűk utcahálózatot igénybe vevő megközelítésének az útvonalát.

Amennyiben mégis, vagy akár átmenetileg, a 068/4hrsz út menti területek forgalma is a Kiskuti csárda mellett elvezető útvonalat használná, a terület becsült 140 Ejmű/nap forgalma terhelné a 0273hrsz útszakaszt is. A csárdától nyugatra lévő Lke-05 lakóterülettel együtt így időszakosan ~191 Ejmű/nap forgalom jelenhetne meg az útvonalon. Ez az együttes forgalom is nagyon kevés, kevesebb a lakópihenő övezetbe sorolásra javasolt utak szokásos óránkénti forgalmi maximumától, ezért nem okozhatna túlterhelést, és nem indokolja az újonnan kiépülő útszakasz keresztmetszeti (részben vegyeshasználatú) elrendezésének megváltoztatását.

A terület közösségi közlekedési ellátását meglévő autóbuszjáratok biztosítják. A legkönnyebben elérhető megálló talán a „Veszprémi állatkert” megálló, mintegy 1000 méterre. Tekintettel arra, hogy a csárda, illetve a környező terület most jellemzően kirándulók helye, ez elfogadható. A későbbiekben a távlati útfejlesztésekhez igazodóan bővíthető az autóbuszhálózat.

A terület első ütemű kerékpáros/gyalogos elérése a meglévő/tervezett közúthálózaton keresztül történhet. A tervezett kiszolgálóút nem vegyeshasználatú szakasza mellett egyoldali járda javasolt, az északi oldalon. A hatályos szerkezeti terv szerint a távlati önkormányzati főút mentén helyi kerékpárút is épül majd.

A parkolást a tervezett lakóépületeknél az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani telken belül, ennek nincs akadálya. A csárda esetében az OTÉK 42.§ (1) előírását kell figyelembe venni, miszerint: „Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében ... csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett”. Jelen esetben minimális (100 négyzetméter) bővítés, átalakítás mellett

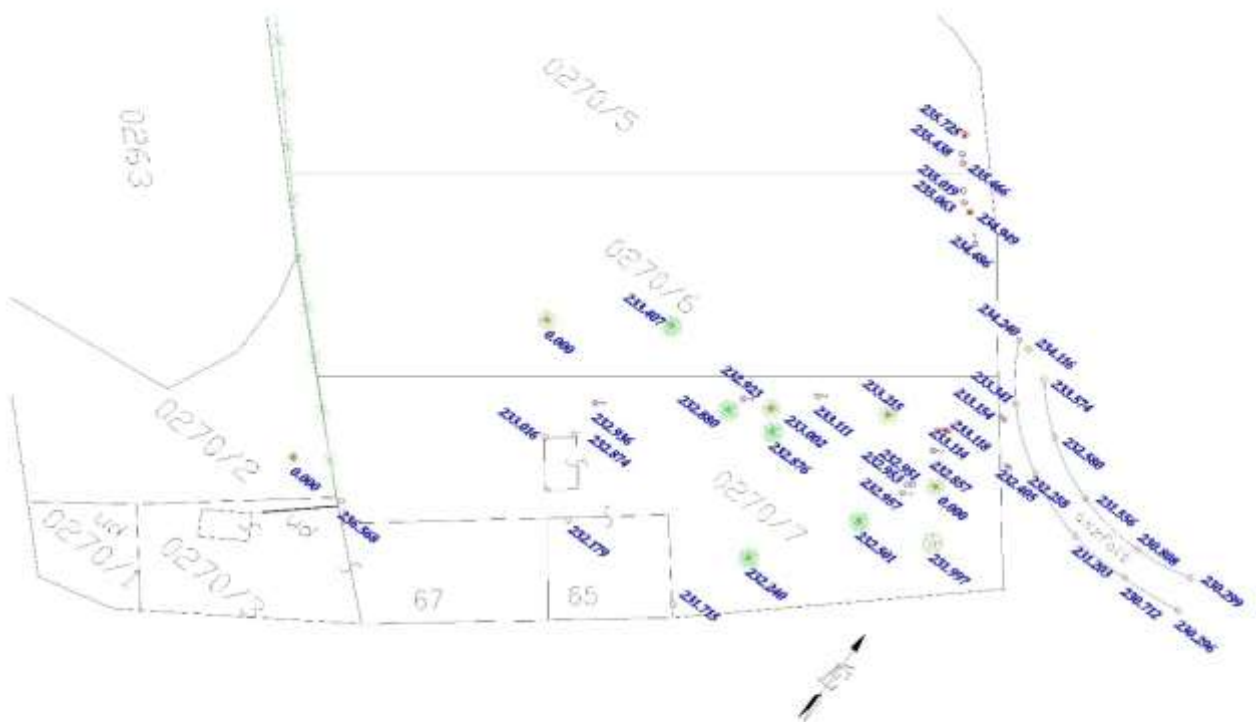
rendeltetés módosítás nem történik, így mintegy 10 többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni. A csárda parkolása jelenleg a közeli Séd-parti közparkolóban történik, és az előírásnak megfelelően ez a továbbiakban is megfelelő. Ennek ellenére néhány mozgássérült parkolót, kerékpártárolót, illetve egy rakodóhelyet javasolunk kialakítani a telken belül, a 0273hrsz útról megközelíthetően.

### 5.9. Zöldfelületrendezési, tájvédelmi és környezetvédelmi javaslatok

#### Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A csárda előtti jelenlegi útszabályozás északi oldalra történő áthelyezésével a 0274/3 hrsz-ú terület zöldfelülete, értékes faállománya teljes egészében megőrizhető. A terület továbbra is jelentős zöldfelületű rekreációs területként megtartható, a csárda külső vendégtereként, régi funkcióját is visszanyerve. Így a természeti környezet megőrzése mellett kerülhet sor a turisztikai célú fejlesztésre.

Az új út helyének tervezésénél a meglévő fákat is figyelembe vettük, erre az adatszolgáltatásként kapott geodézia felmérés pontosítását is elvégeztettük.



A terepadottságok miatt az útépítés feltételezhetően támfalak építését teszi szükségessé a 0270/3hrsz-ú ingatlanon, és környezetében. Egyes részekén 5-6m-es szintkülönbséget kell áthidalni, a támfalat a készülő talajmechanikai vizsgálat alapján javasoljuk megépíteni. Az egyes támfalszintek között -amennyiben lehetséges- növényültetésre alkalmas, termőfölddel feltöltött sávokat javasolunk kialakítani. Ilyen módon a bántóan magas, tájidegen épített elemek cserjék, futó és kúszó növények telepítésével tájba illeszthetőek, a tájképvédelmi övezetre vonatkozó elvárásoknak megfelelően. Az út mellett, ahol a terepviszonyok lehetővé teszik, fasort javasolunk telepíteni.

A 0270/2 kiszabályozásra kerülő telek egy meredek domboldal, melynek a tervezett úthoz csatlakozó oldalán kell majd a támfalakat kialakítani. A telek támfalakkal be nem épített részén a rézsű megkötésére alkalmas növényzet telepítése javasolt.

A csárda 0270/1 és 0270/3 hrsz-ú területein a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 15%-ot. A 0274/3 hrsz-ú területen szilárd burkolatú felületek kialakítását nem javasoljuk.

### **Zöldfelületi ellátottság alakulása**

A csárdaépület felújításával a beépítettség jelentős növekedése nem várható. A csárda telkének min. 40%-án zöldfelület kialakítását és fenntartását javasoljuk, háromszintes növényállomány, a térségre jellemző őshonos növényfajok és azok kertészeti változatainak telepítésével.

A 0274/3 hrsz-ú területen szilárd burkolatú felület kialakítása nem kívánatos. A csárda külső vendéglátó terét gyeppen elhelyezett asztalokkal, padokkal javasoljuk kialakítani. Így hangulatos vendégtér és a természeti környezet megóvását is lehetővé tevő területhasználat alakulhat ki a zöldfelület csökkenése nélkül.

A csárdától északra történő út- és támfalépítés mindenképpen zöldfelület csökkenést eredményez. A csökkenés mértékének minél alacsonyabban tartása érdekében legkisebb terület igénybevétellel járó műszaki megoldásokat kell előnyben részesíteni. Út menti fasor és/vagy cserjesáv telepítését és a támfalak növényesítését javasoljuk.

### **Zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó javaslatok**

A Séd-patak menti terület az országos ökológiai hálózatnak nem része, azonban a természetes zöldfelületi rendszernek és élettér hálózatnak részét képezi. Ezen szerepének megtartását kiemelten fontosnak tartjuk.

### **Környezetvédelmi javaslatok**

A felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a parkolóhelyek, útburkolatok kialakítása nem történhet vízáteresztő burkolattal. Az ezekre a felületekre hulló csapadékvizet össze kell gyűjteni és megfelelő tisztítás (olajfogón való átvezetés) után a csatornahálózatba kell juttatni, a csatornahálózat kapacitásától függően, a hirtelen terhelés elkerülése érdekében záportározóban történő átmeneti tározás után.

A csárda épületének tetővizét szintén össze kell gyűjteni és gondoskodni kell ennek helyben tartásáról, a zöldfelület terepalakításával a helyszíni elszivárogtatást kell előnyben részesíteni, ezzel a telek zöldfelületeinek vízellátása is javítható.

A csárdaépült felújítása során törekedni kell a fűtésből eredő légszennyezés minimálisra csökkentésére, lehetőség szerint alternatív energiaforrások használatával.

A területen várhatóan megnövekvő közlekedésből származó légszennyezés csökkenthető elektromos járművek használatával. A csárda vendéglátó funkciójából üzemi zaj nem várható, a csárda személyzete és a látogatók járművei, valamint az új út várható átmenő forgalma által okozott közlekedési zaj mérsékelhető megfelelő műszaki állapotú járművek, esetleg elektromos járművek használatával, valamint csendes burkolat alkalmazásával.

A VMTTrT 3. mellékletét képző övezeti tervlapjai szerint a település területén fennáll a karsztvíz emelkedés veszélyének érintettsége. A karsztvíz a talajvíz felé áramlik, annak szintjét megemeli. Csapadékosabb időjárás esetén a magas talajvízszinthez adódik hozzá a megnövekedett beszivárgás, ennek eredményeként az érintett területen a pincékből a vizet szivattyúzni kell. A karsztvízszint emelkedése és ingadozása eléri a nyílt vagy alig fedett karsztok esetében a felszín közeli karsztosodott zónákat, onnét a bemosódott törmeléket mobilizálhatja, így esetleg még lakott területeket is veszélyeztethet a kialakuló anyagbemosódás, felszínmozgás. A csárda épületének felújításakor, új épületek telepítésekor ennek figyelembevétele szükséges.

## 5.10. Indoklás környezeti értékelés nem készítéséről

A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési eszközök módosításáról szóló 62/2020. (III.20.) számú határozatában döntött, nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését és lefolytatását.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet hatálya nem terjed ki a Veszprém Sós-köves, Kiskuti csárda területére és környezetére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása tárgyú tervanyagra az alábbiak szerint:

1. § (1) A rendelet hatálya a Kvt. 43. § (4) és (5) bekezdése szerinti tervre, illetve programra (a továbbiakban: terv, illetve program) terjed ki.

**Az általános törvényi felhatalmazásra történő visszahivatkozás a hatályos Helyi Építési Szabályzat egy részterületét érintő módosítására önmagában nem terjed ki kötelező jelleggel, a következő bekezdések szerint ad lehetőséget a terv elfogadjának mérlegelni a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét.**

(2) A környezeti vizsgálat [Kvt. 43. § (6) bekezdés] lefolytatása mindig kötelező - a (3) bekezdés a) és b) pontjában foglalt kivétellel - arra a tervre, illetve programra, amely

a) az 1. számú mellékletben szerepel, továbbá

b) az 1. számú mellékletben fel nem sorolt olyan terv, illetve program, amely

ba) a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halgazdálkodás, energetika, ipar, szállítás, közlekedés, hulladékgazdálkodás, vízgazdálkodás, elektronikus hírközlés, idegenforgalom, regionális fejlesztés számára készül, és keretet szab olyan tevékenységek vagy létesítmények jövőbeli hatósági engedélyezése számára, amelyek a környezeti hatásvizsgálatról szóló külön jogszabály mellékletében \* vannak felsorolva, azonban - e rendelet alkalmazása szempontjából - függetlenül az abban megadott küszöbértéktől és területi megkötéstől, vagy

bb) \* jelentős káros hatással lehet

bba) Natura 2000 területre vagy

bbb) a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendelet alapján

bbba) kijelölt víztestekre vagy

bbbb) nyilvántartott védett területekre.

**A településrendezési tervmódosítás az egyes számú mellékletben nem szerepel, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletében nincs felsorolva, és nem érint Natura 2000 és vízgyűjtő-gazdálkodási területet.**

(3) Várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja]

a) a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg;

b) a (2) bekezdésbe tartozó terv, illetve program kisebb módosításánál;

c) a (2) bekezdésbe nem tartozó olyan egyéb tervnél, illetve programnál, amely környezethasználatot jelentő tevékenységek vagy létesítmények jövőbeli hatósági engedélyezése számára keretet szab.

**A módosítás során beépítésre szánt területfelhasználás nem keletkezik, a területfelhasználás változik két beépítésre szánt terület között, és egy minimális terület kerül erdő területfelhasználásba, mely jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, terület továbbra is jelentős zöldfelületű rekreációs területként tartható meg.**

A határozat és fentiek alapján jelen településrendezési terv módosítás során környezeti vizsgálat nem készült.



**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
...../2022. (...) határozata  
a Településszerkezeti Terv módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján a következő döntést hozza:

1. A 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.
2. A Településszerkezeti Terv 3.3 Területi mérleg a tervezett távlati területfelhasználásra vonatkozó adatok táblázatában az alábbi sorok változnak:

Területfelhasználási egység	Terület (ha)
Kertvárosias lakóterület (Lke)	494,02
<b>Lakóterületek összesen:</b>	<b>928,33</b>
Településközpont vegyes terület (Vt)	239,44
<b>Vegyes területek összesen:</b>	<b>286,47</b>
Védelmi erdőterület (Ev)	1163,08
<b>Erdőterületek összesen:</b>	<b>5145,20</b>

3. A Településszerkezeti Terv módosítása 2022. ...-én lép hatályba.
4. A Közgyűlés felkéri a főépítést, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

Határidő: 2022. ....

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2021. ...

Porga Gyula s.k.  
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.  
jegyző

**VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
TERÜLETFELHASZNÁLÁS**



Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa



**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
**Közygylésének**  
**..../2022.(...) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017.(IX.28.)**  
**önkormányzati rendelet módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közygylése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdés c) pontja szerint lefolytatott **tárgyalásos eljárással** érintett 29/A § (5) c) pontjában és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület)
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Közép - Dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (polgári védelem)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési, Főosztály Útügyi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
- Veszprém Megyei Önkormányzat

véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) 29. §-a az alábbi, (14) bekezdéssel egészül ki:
- „(14) A Vt-67 jelű övezetben az előírt minimális zöldfelület 50%-a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.”

2. § A HÉSZ 51. §-a az alábbi, (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az övezetben vegyesforgalmú út is kialakítható a kiemelt szegéllyel elválasztott gyalogos infrastruktúra (járda) helyigényének elhagyásával, ha az út összesen maximum 10 lakó rendeltetési egység megközelítésére szolgál, és/vagy a forgalmi számítások alapján szaktervező által a műszaki megoldás igazolható. Ebben az esetben egyoldali zöldsáv helyigényét is elég biztosítani. „

3. § A HÉSZ 1.melléklet 5. pontjában foglalt táblázat a következő, 69. sorral egészül ki:

”

69.	Vt-67	SZ	600	40	6,5	40	-	-
-----	-------	----	-----	----	-----	----	---	---

”

4.§ A HÉSZ 2. melléklete Szabályozási Terv a tervezési területre vonatkozóan a I-25, I-26 tervlapok helyébe e rendelet 1. mellékletét képező tervlapok lépnek.

5.§ E rendelet 2022. ....-án lép hatályba.

**Porga Gyula s.k.**  
**polgármester**

**Dr. Dancs Judit s.k.**  
**jegyző**





# Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2022.(.....) önkormányzati rendelete

## VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a 12/2018.(II.22.) önk. rendelettel módosított 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

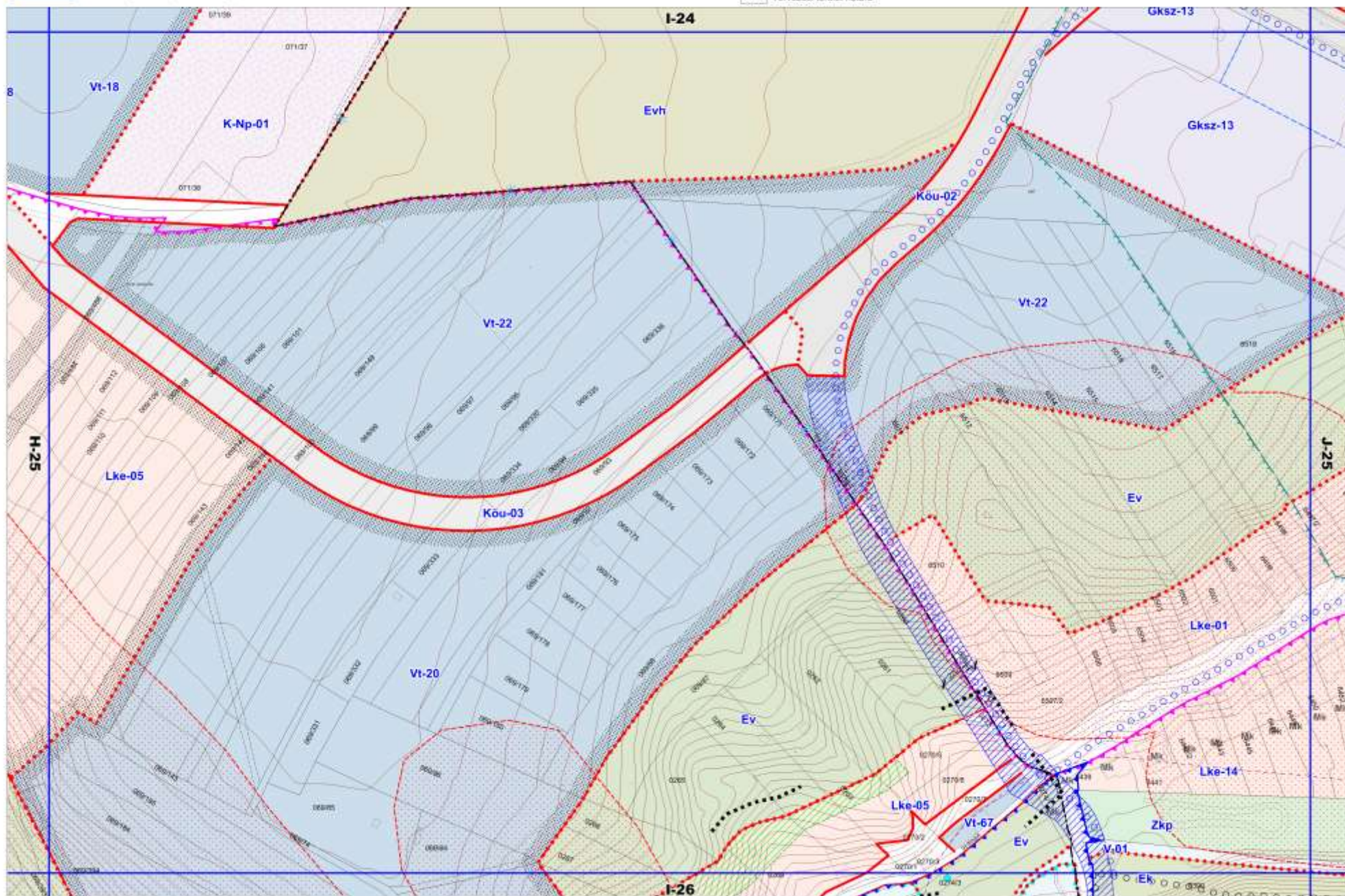
Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

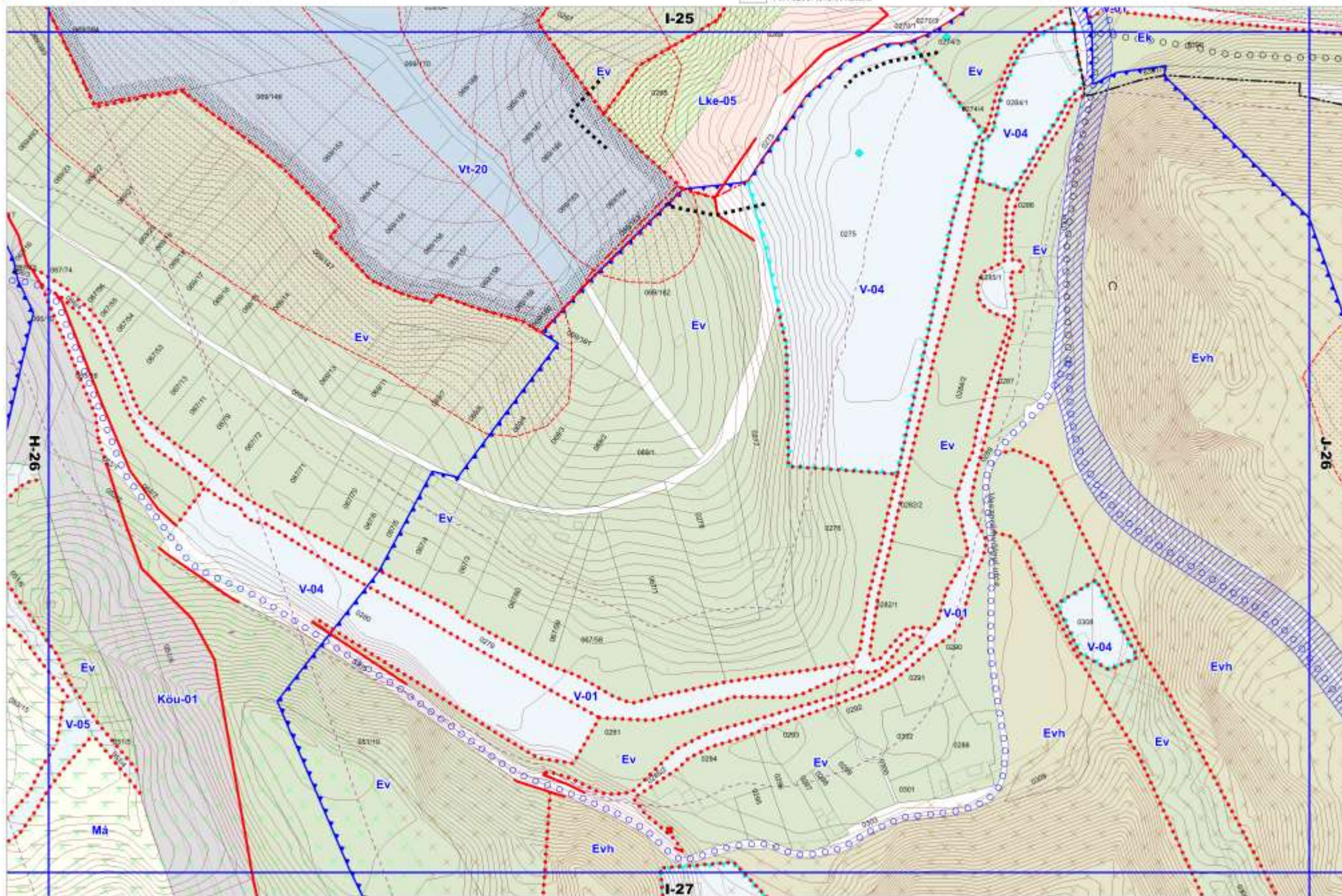
1. melléklete

I-25

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL









## **Önkormányzati főépítési feljegyzés**

### **az alábbi településrendezési eszköz módosításához:**

#### **Veszprém, Sósköves, Kiskuti csárda területére és környezetére vonatkozóan**

##### **Tartalmi elvárások:**

A „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§, 9.§ (4)-(6), 11.§ (4)-(6) és 16.§ (5) bekezdésében leírtaknak megfelelően, a településrendezési eszközök módosításának tartalmi elemeit az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

A Korm.rendelet 3/A. § (2) és 3/C. § szerint „A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.” „Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

A Korm.rendelet 16. § (5) szerint a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. A módosítások esetén a korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználására, tartalmi elemeire és azok részletezettségére a 3/A. §, a 9. § (4) és (6) bekezdése, valamint a 11. § (4)-(6) bekezdése az irányadó.

A Veszprém az új településrendezési eszközeit a 2017. szeptember 28-i közgyűlésen hagyta jóvá. A 213/2017.(IX.28.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 24/2017.(IX.28.) rendelettel elfogadott szabályozási terv és helyi építési szabályzat 2017. november 1-től hatályos.

3/A.§ (3) bekezdésének megfelelően nyilatkozom, hogy a hatályos településrendezési eszközök elkészített munkarészei teljes egészében felhasználhatók.

**A településrendezési eszközök módosításához azok a munkarészek elkészítését tartjuk szükségesnek, amelyek a módosítás miatt indokoltak, a tervezési területek nagyságát, a tervezési feladatot és a tervezési célokat figyelembe véve a műleírás térjén ki konkrétan a módosítás céljára, valamint a településrendezési eszközök jelen módosításához minimum az alábbi tartalmi elvárást határozom meg:**

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (szöveges és rajzi) HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELES

Városrendezési és helyszíni vizsgálatok

Tulajdonvizsgálat

Közlekedési vizsgálat

Zöldfelületrendezési vizsgálat

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ (szöveges és rajzi)

Városrendezési javaslat

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata

Közlekedési javaslat

Zöldfelületrendezési javaslat

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HÉSZ SZT TSZT módosítás- tervezet

A településrendezési tervvel való összhang igazolása, az annak való megfelelés bizonyítása akkor szükséges, ha a módosítás igényli a Településszerkezeti Terv bármely munkarészének módosítását.

- A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.

Az egyéb szakági (közmű) munkarészek tekintetében jelen részterületre történő módosítások az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításoknak tekinthetők, részletesen nem szükséges ezeket a munkarészeket elkészíteni.

### **Környezeti hatásvizsgálat szükségessége.**

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. §-ban foglaltak alapján jelen településrendezési eszközök módosítása esetében nem tartjuk szükségesnek környezeti vizsgálat elkészítését.

### **Eljárásfajta megállapítása**

A módosítások a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 32. §-a alapján – tárgyalásos eljárás alapján folytathatók le.

Veszprém, 2021. március 16.

  
Sulyok Balázs Ede  
főépítész

