

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat
és Szabályozási Terv

módosítása

az alábbi területre vonatkozóan:

Volt lőtér területét érintő 4948 és 4947/2
helyrajzi számú telkek

2022. augusztus 16.
Vélemények alapján kiegészített dokumentáció

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

módosítása

az alábbi területre vonatkozóan:

Volt lőtér területét érintő 4948 és 4947/2
helyrajzi számú telkek

VÁROSRENDEZÉS

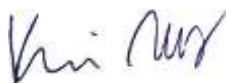
KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918




Korodi Zsolt

településtervező

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



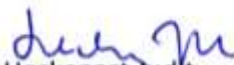
Fábián Sára

okl. tájépítész mérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251
SZ-009/2021

KÖZLEKEDÉS

Heckenast & Heckenast Bt.



Heckenast Judit

okleveles
építőmérnök

közlekedés

MMK 01-5295 Tkö,
KÖ-T

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

Tartalomjegyzék

1 . BEVEZETŐ.....	4
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS	10
2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK	10
2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések	10
2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv	10
2.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:	13
2.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT)	15
2.2. Településfejlesztési Konceptió (TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) összefüggések 19	
2.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	20
2.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)	20
2.3.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT).....	22
2.3.3. Településképi rendelet (Tkr.).....	26
3. EGYÉB VIZSGÁLATOK.....	28
3.1. Jelenlegi használati viszonyok	28
3.2. Tulajdoni viszonyok	29
3.3. A környezet	30
3.4. Geomorfológia.....	31
3.5. Zöldfelület vizsgálata	32
3.6. Közlekedésvizsgálat	33
3.7. Közművizsgálat	34
4. JAVASLAT	35
4.1. Építészeti és beépítési javaslat	35
4.2. Városrendezési javaslat.....	37
4.3. Településszerkezeti Terv módosítási javaslata	38
4.4. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata.....	39
4.5. A Helyi Építési Szabályzat egyéb módosítási javaslata	40
4.6. Közlekedési javaslat	40
4.7. Közművesítési javaslatok	41
4.8. Geomorfológiai adottságokból adódó javaslatok	42
4.9. Zöldfelület-rendezési javaslat.....	43
4.10. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	43
4.11. Településképi rendelet.....	49
4.12. Területrendezési terveknek való megfelelés	50
4.13. Biológiai aktivitásérték egyensúly.....	50
4.14. Környezeti értékelés készítésének szükségessége	50
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	52
Főépítési feljegyzés	

1. BEVEZETŐ

Előzmények

A Kormány az egészségügyi dolgozók lakhatási feltételeinek fejlesztéséhez szükséges beruházások előkészítésének támogatásáról szóló 1715/2019. (XII. 17.) Korm. határozatban egyetértett az egészségügyi dolgozók lakhatási feltételeinek fejlesztését célzó, a Korm. határozat 1. melléklete szerinti ingatlanokon tervezett beruházások koncepciójával és azok megfelelő előkészítésével. A Korm.határozat alapján az egészségügyi dolgozók lakhatási feltételeinek fejlesztését célzó beruházás megvalósításának előkészítő munkái megkezdődtek Sümegen. Ennek keretében a Csolnoky Ferenc Kórházhoz kapcsolódóan 50 férőhelyes megemelt komfortszintű lakások építése tervezett.

A beruházás előkészítése érdekében megvalósíthatósági tanulmány készül. A megvalósíthatósági tanulmány megrendelője, illetve a beruházás megvalósítója a BMSK Beruházási, Műszaki Fejlesztési, Sportüzemeltetési és Közbeszerzési Zrt. (1146 Budapest, Hermina u. 49.). A megvalósíthatósági tanulmány generáltervezője a Fejér Tervező és Mérnökiroda Kft. (8086 Felcsút, Fő utca 221.).

Az elkészített megvalósíthatósági tanulmányban foglaltak alapján a Veszprém megyei Csolnoky Ferenc kórház telephelyeként létre jött Sümeg Városi Kórház és Rendelőintézet egyik telephelye sem alkalmas lakhatás céljára.

A Kórház kezelésében jelenleg 1 db üzemelő nővérszálló van Veszprémben. A lakótelepen a Stomfeld Aurél u. 10. szám alatt egy 320 fős panelház üzemel nővérszállóként, mely erősen leromlott műszaki állapotban van.

Veszprémben az orvos-rezidensek részéről önálló, korszerű lakásokra van igény, de a kórházi intézmények területein nincs megfelelő hely a lakó jellegű épület(ek) elhelyezésére. Az sem életszerű, hogy Sümegről 1 óra autóval ingázzanak be az egészségügyi dolgozók Veszprémbe.

A fejlesztés szükségességét indokolja a szociológiai, műszaki és gazdasági változások tükrében a meglévő nővérszállók építése (1979-82) és napjaink közötti időszak 40 éve alatt végbe ment modernizációs változások. A meglévő lehetőségek kapacitása kevés, műszaki és térstruktúra szempontjából elavult.

A dolgozói lakhatás intézményi szinten történő megoldása ugyanolyan színvonalon szükséges, mint a normál, polgári lakhatás. A meglévő közösségi térhasználatra szervezett kollégiumi szállásépület nem kielégítő színvonal egy önálló dolgozó számára, akinek a munkájától elvárjuk a magasfokú felkészültséget és elhivatottságot. Biztosítani szükséges számukra az önállóság lehetőségét, feltételeit. A kórházi dolgozók kötött állami szabályozás szerint végeznek munkát és központilag szabályozott módon kapnak érte juttatást. Ennek megfelelően az egyéni lehetőségeik korlátozottak. Az intézmény által biztosított lakhatást minden korosztályból, és minden szintű képzettséggel igénybe szokták, illetve kívánják venni.

Az elmúlt 40 évben az épületek műszaki követelményeiben is bekövetkezett olyan szintű és mennyiségű változás, mind tartószerkezeti követelményekben, mind anyaghasználatban, mind a fenntartási költségeket minimalizáló energetikai előírások szigorításában, mely alapján egyértelmű, hogy az újépítésű épületek bármely intézménynek kedvezőbbek, mint felújítottak üzemeltetése.

A Korm. Határozattól eltérően, a Kórház kérésére veszprémi helyszínen kellett lehetőséget találni a tervezett 50 fős, korszerű, önálló lakások formájában, a mai igényeknek megfelelően nem intézményes, hanem önálló életvitelt lehetővé tevő „társasházi” módon működő nővérszálló elhelyezésére.

Ehhez Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatával egyeztetve, az önkormányzat tulajdonában lévő régi lőtér (hrsz 4948; 4947/2) ingatlanain kap lehetőséget a BMSK a fejlesztésre, a meglévő lőtér elbontásával. Az Önkormányzat a Nővérszálló részére megfelelő építési telket bocsát a projekt

rendelkezésére, de az ingatlanok jelenlegi településrendezési előírásai nem teszik lehetővé lakóépület, szálláshely szolgáltató épület elhelyezését, ezért azok módosítása válik szükségessé az területre elfogadott telepítési tanulmánytervben javasoltaknak megfelelően.

A tervezett nővérszálló beruházás szükségszerű és hiányt pótló. A Kórház dolgozói állománya számára hosszútávon csak így biztosítható a Kórház-telephely szerinti városban megfelelő mennyiségű és ellenőrizhető minőségű lakó élettér, szolgálati lakás.

Egyéb módosítási igény:

A Lőteret érintő településrendezési tervmódosításon kívül önkormányzati igényként merült fel a HÉSZ Telekalakításra vonatkozó paragrafusának egyik bekezdése minimális kiegészítése.

Lsd. 4.5 pont.

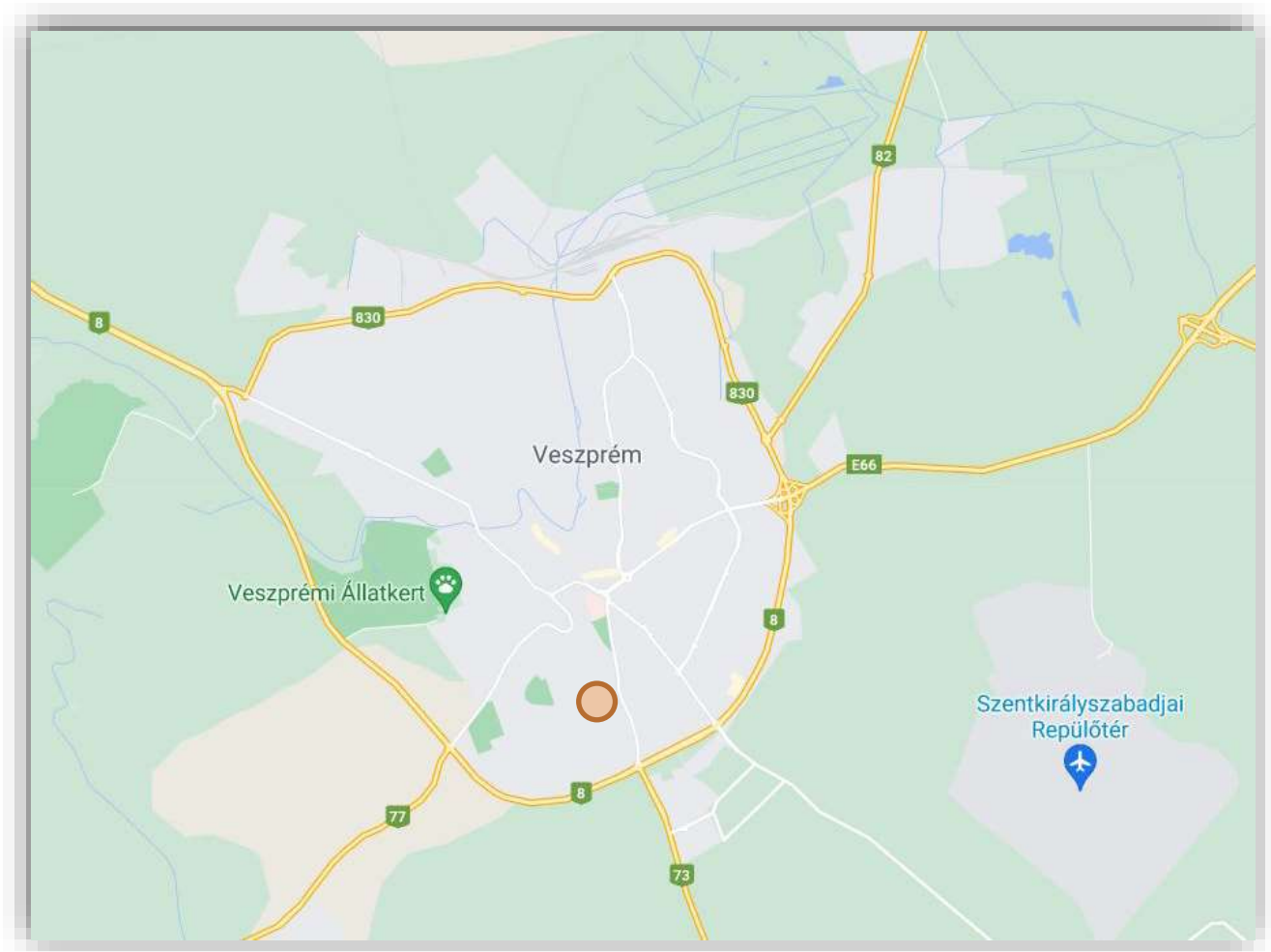
A módosítás készítésének célja

A 4948 és a 4947/2 hrsz.-ú ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában van.

A terület korábban lőtérként működött, azonban a használaton kívüli, leromlott műszaki állapotú ingatlanoknak kedvező lehet más funkciót találni, mely illeszkedik a környezethez. Ehhez szükséges a hatályos településrendezési terveket módosítani. A módosítás és telekalakítás, telekhatár rendezés után kialakuló telek tulajdonjogának az MNV Zrt. részére történő önkormányzati átadásáról feleknek szükséges tovább egyeztetni. A kialakuló telken – Kórházi üzemeltetés mellett – szállásjellegű, dolgozói és nővérszálló funkciójú épület(ek) kerülhetnének elhelyezésre.

A módosítással érintett terület:

- A módosítással érintett, Veszprém 4948 és 4947/2 hrsz alatti ingatlanok Veszprém déli részén, a belső elkerülő útgyűrűtől délre helyezkednek el.



- A Veszprém 4948 és 4947/2 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása „Különleges, nagyterjedésű, sportolási célú terület”, övezeti előírása K-Sp-01, (Szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 5000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%; megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 50%; kialakítható telek méret: 50x80 m).
- Az ingatlan egy része „C” hidrogeológiai terület védőövezetén belül található.
- A jelenlegi területfelhasználás (K-Sp), és ennek megfelelően az építési övezeti előírás nem teszi lehetővé a területre szállás és/vagy lakó jellegű rendeltetés elhelyezését, és az azt befogadni tudó épületkubatúra elhelyezést.



A változtatási igényről előzetesen döntött Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése, 310/2021. (X.28.) határozatával támogatta azt.

Ezt követi a HÉSZ módosításra vonatkozó 112/2022. (IV.28.)számú határozat. (A határozatban szereplő új (10) bekezdés létrehozása helyett a meglévő (8) bekezdés kerül majd kiegészítésre.)

K I V O N A T
Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2021. október 28-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
310/2021. (X.28.) határozata
a Veszprém, volt lőtér területén lévő 4948 és 4947/2 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv
módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém településrendezési eszközeinek módosításáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém, volt lőtér területén lévő 4948 és 4947/2 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosítását oly módon, hogy a telekalakítási eljárás után kialakított ingatlanokon a tervezett funkció (nővérszállás) elhelyezhető legyen 10,5 m megengedett építésmagassággal és 40% maximális beépíthetőséggel.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése támogatja, hogy a szállás funkciójú épületben az Önkormányzat 3 lakrészre bérlőkijelölési joggal rendelkezzen.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – Veszprém volt lőtér területén lévő 4948 és 4947/2 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor felkéri a főépítészt, hogy az érintett szakhatóságok véleményét ebben a kérdésben a módosítás megkezdése előtt kérje ki.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a településrendezési terv módosításával kapcsolatos tervezést rendelje meg, a módosítással összefüggő tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával, az eljárással kapcsolatos felmerülő költségek az Önkormányzat költségvetésének „Önkormányzati beruházási kiadások, Önkormányzati érdekeket érintő településrendezési eszközök” szakfeladata terhére biztosíthatóak.

Határidő: 5. pont: 2022. januári Közgyűlés időpontja

Felelős: 1. és 3-6. pont tekintetében: Sulyok Balázs Ede főépítész

2. pont tekintetében: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

1. és 3-6. pont tekintetében: Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző


2. pont tekintetében: Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2021. október 28.


Szayer Anita

K I V O N A T
Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2022. április 28-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
112/2022. (IV.28.) határozata
a Helyi Építési Szabályzat kiegészítése miatti
módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém településrendezési eszközeinek módosításáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosítását oly módon, hogy a HÉSZ 9. §-a új (10) bekezdéssel egészül ki a telekalakítás szabályaira vonatkozóan.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a módosítással összefüggő tervezést indítsa el, és egy soron következő módosítási eljárással folytassa le.

Határidő: 2. pont: 2022. szeptemberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:


Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2022. május 4.


.....
Szayer Anita



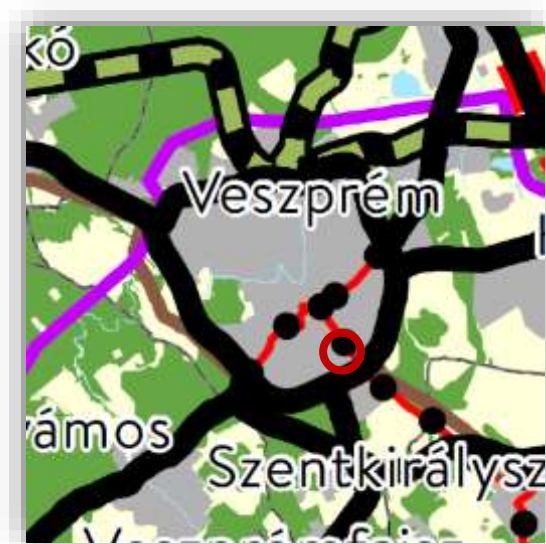
2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

2.1. 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.

2.1.1. 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 települési térség kategóriába sorolja.



A Tv. értelmező rendelkezései szerint a *települési térség*: a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

A Tv. 10.§ (1) bek. c) pontja értelmében a *települési térség* területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni a megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során.

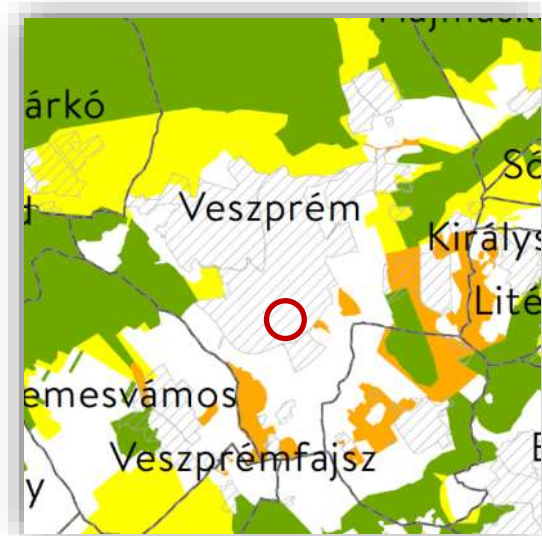
A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Tv. 11.§ d) pontja alapján a *települési térség* területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.



Országos területfelhasználási kategóriák

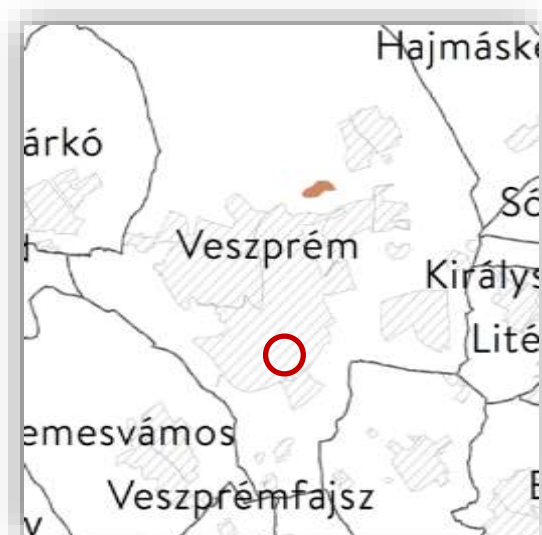
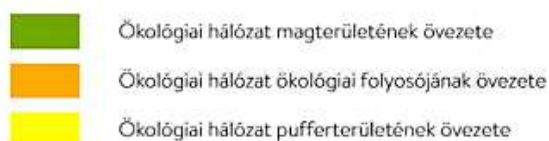
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

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



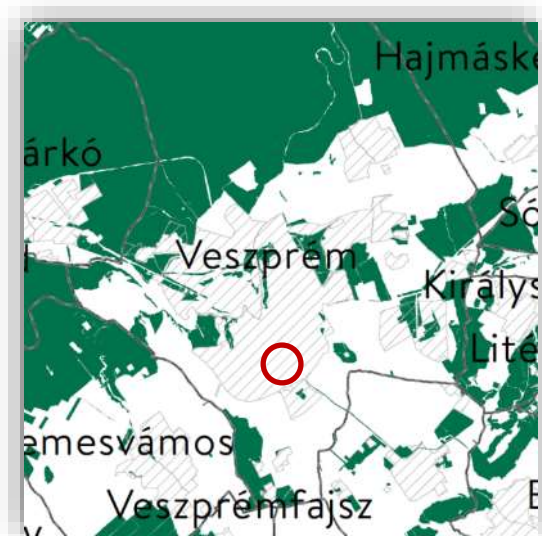
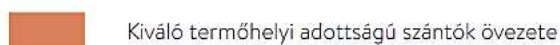
3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat puffertérületének övezeti tervlapja.

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.

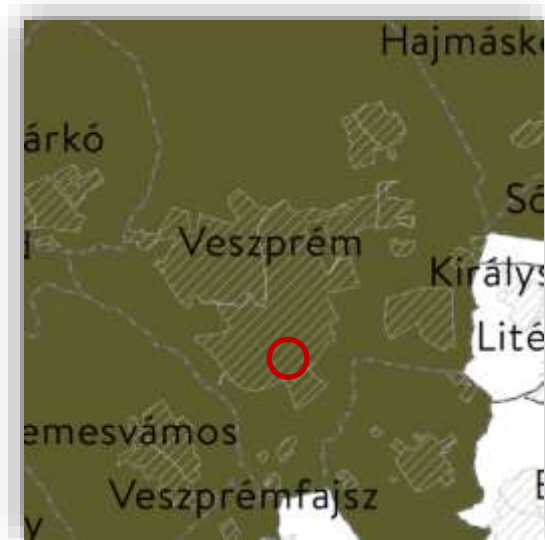
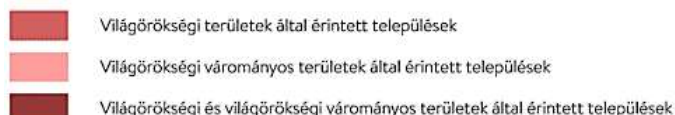
A tervlap alapján a tervezési terület az erdők övezetével nem érintett.





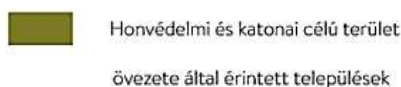
3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések.

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. ételmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTvT-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 kötelezettségek 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 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;
- 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.

2.1.2.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.

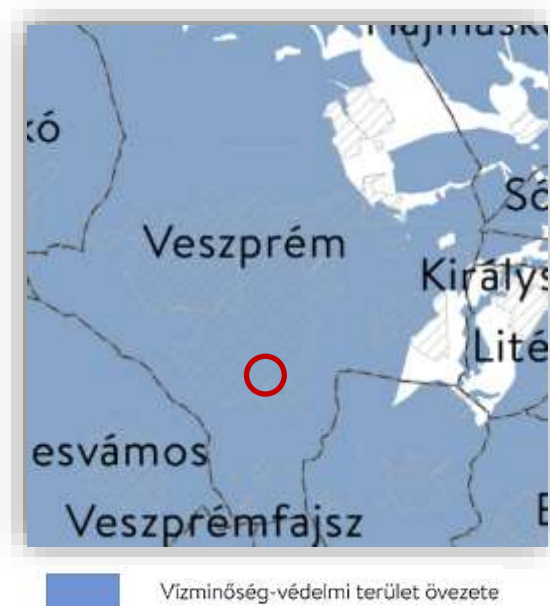
 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

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

 Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

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

A Tv. értelmező 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

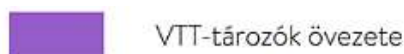
A tervlap alapján a tervezési terület a nagyvízi meder övezetével nem érintett.





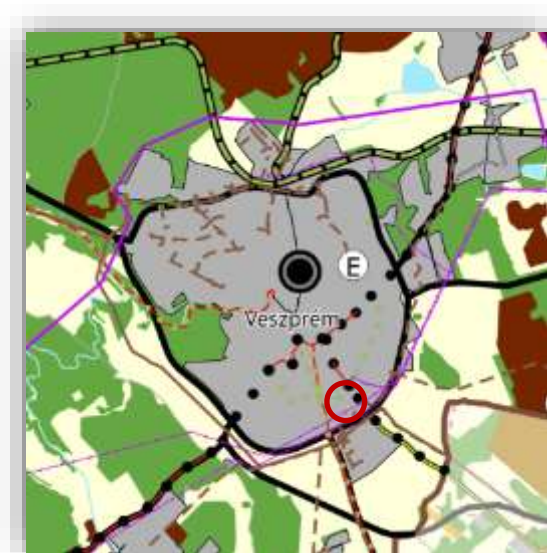
6. melléklet: VTT-tározók övezete

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



2.1.3. 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

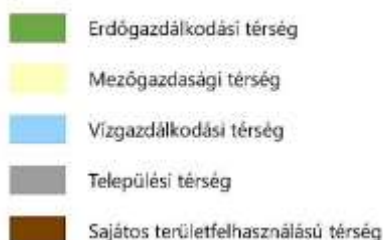


2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik. A VMTrT a települési térségre, mint országos területfelhasználási kategóriára nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény állapítja meg.

Tv. 11.§-a szerint a települési területfelhasználási egységek kijelölése során *a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.*

Térségi területfelhasználási kategóriák




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



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

A tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete. A VMTrT a vízminőség-védelmi 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.

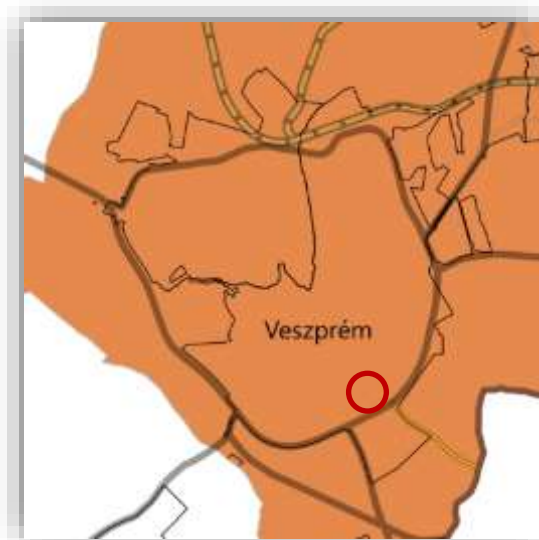
A tervezési területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete. A VMTrT az megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



■ Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti 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.



■ Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

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

A tervezési területet érinti a 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.

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

A tervezési területet érinti az 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.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti 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.

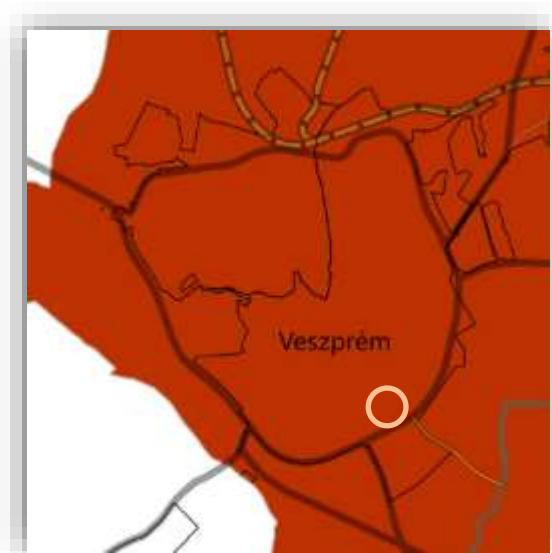


■ Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

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

A tervezési területet érinti a 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 tervezési területet érinti a 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.

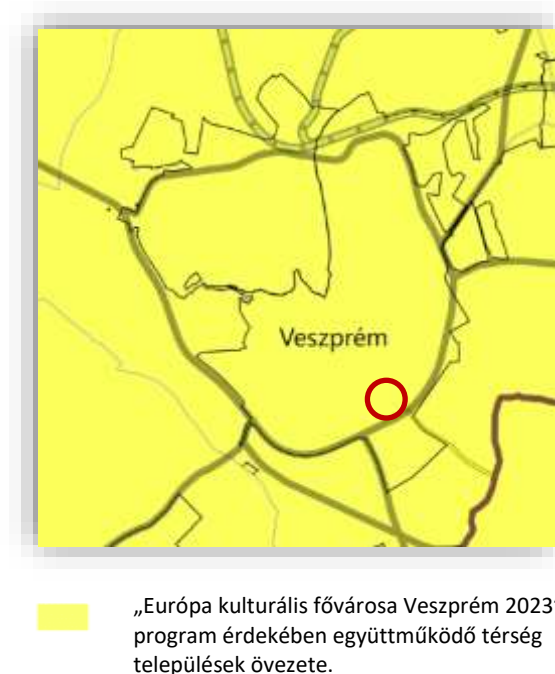
A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.



3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérsegeinek övezete.

A tervezési területet érinti Veszprém megye várostérsegeinek övezete. A rendelet 12.§ értelmében Veszprém megye egyes várostérsegei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérsegre tekintettel kell előkészíteni.



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

A tervezési területet érinti az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete. A rendelet 13.§ értelmében az övezethez 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.

2.2. Településfejlesztési Konceptió (TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) összefüggések

Az ingatlanokon tervezett nővérszálló fejlesztés és kapcsolódó beruházásai a területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétesek, a Településfejlesztési konceptió, valamint az Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó elképzeléseivel nem ellentétesek, annak megfelelnek.

2.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

2.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – a volt lőtér, 4948 és 4947/2 hrsz.-ú telkeit az alábbi területfelhasználási egységbe sorolja.

A telkek a „K-Sp” jelű, „(Különleges beépítésre szánt) Nagyterjedésű sportolási célú terület” területfelhasználásba soroltak.

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

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és környezetüktől karakterben is általában különböznek.

Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp) területfelhasználási egységbe azok a területek tartoznak, amelyek időszakosan egy időben jelentős sportolási, szabadidős célú forgalmat vonzanak.

Elhelyezhető funkciók (rendeltetések):

- szállás jellegű rendeltetés,
- vendéglátás,
- kereskedelem,
- szolgáltatás,
- telkenként 1 db lakás más rendeltetésű épületben,
- kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenység és
- sport.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks)
- Ipari terület (Gip)
- Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- Turnelő terület (K-T)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Közüti közlekedési terület (KÖu)
- Közpark, közkert (Z)
- Vízgazdálkodási terület (V)
- Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)

Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja a fejlesztések közül az érintett területen kerékpárutak fejlesztését tartalmazza.



JÓVÁHAGYANDÓ ELEMOK

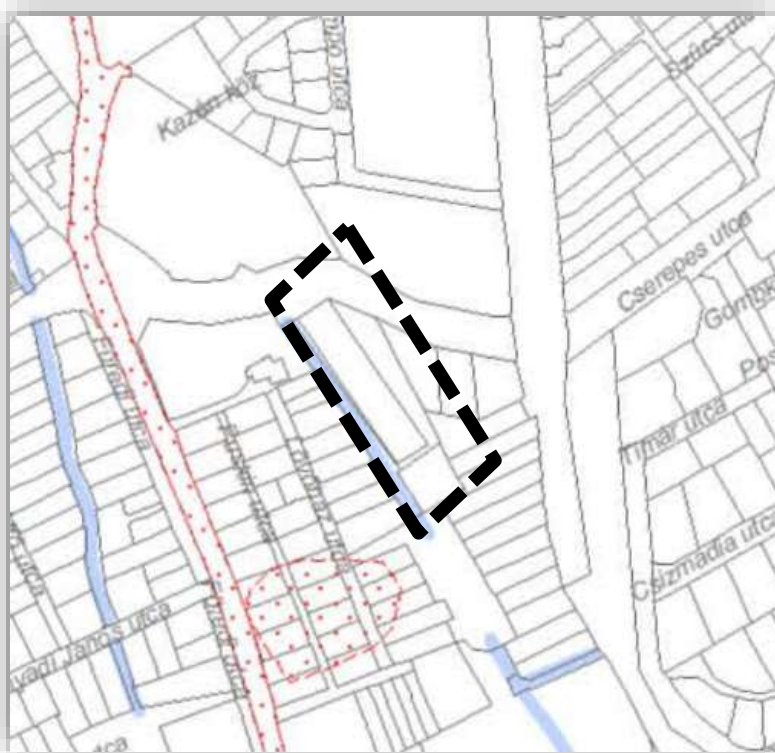
- Meglévő országos mellékút
- Fontosabb körforgalmú csomópont
- Fontosabb jelzőlámpás csomópont
- Meglévő országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
- Tervezett országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Meglévő városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
- Tervezett városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
- Tervezett közösségi közlekedési összehangolási pont

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

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlap az érintett területet nem érinti.



ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

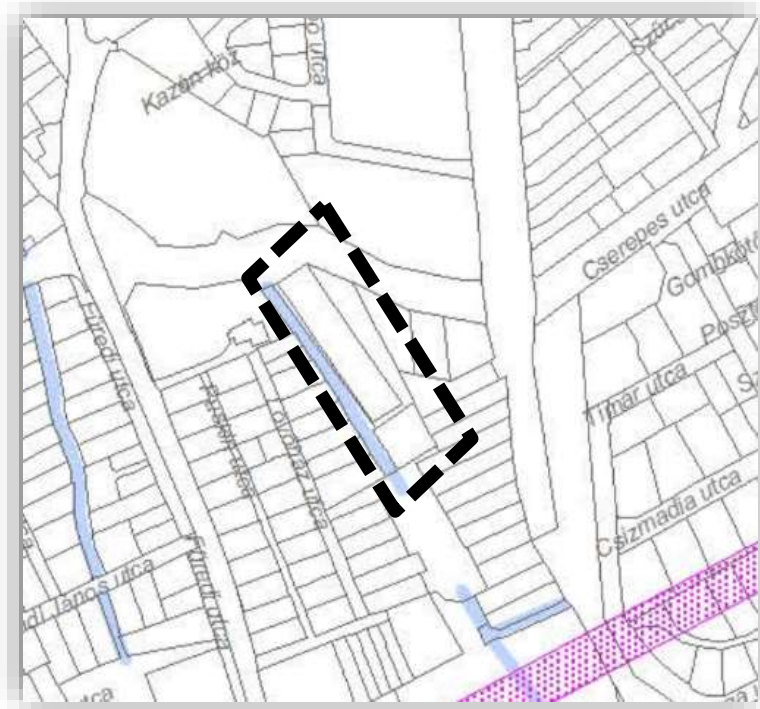
- Műemlék telke
- Régészeti lelőhely területe

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Helyi védett érték

Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlap az érintett területet nem érinti.



VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

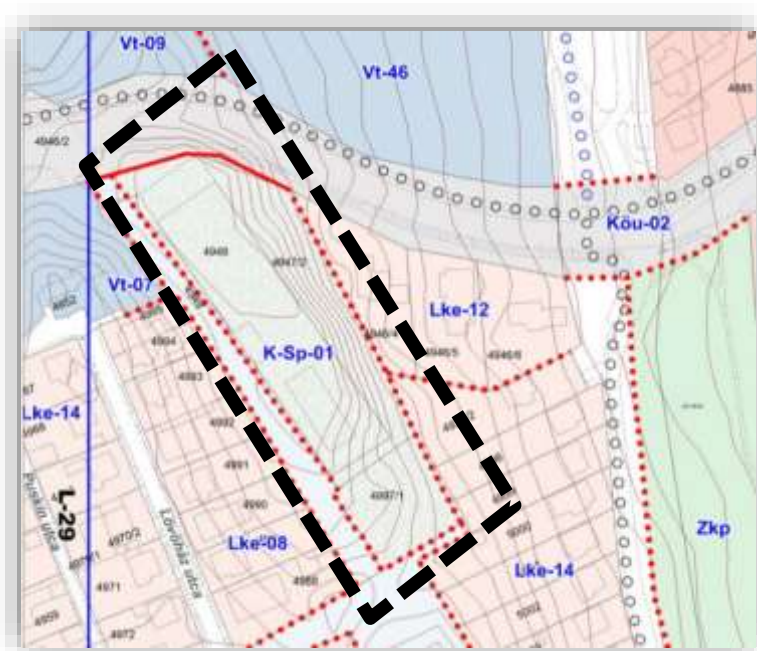
120 kV-os villamosenergia főelosztó
légvezeték hálózat biztonsági
övezete

2.3.2. 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.

Szabályozási tervlap:

Az érintett terület, a volt lőtér, 4948 és 4947/2 hrsz-ú ingatlanok K-Sp-01 jelű, *Különleges beépítésre szánt nagyterjedésű sportolási célú terület* építési övezetbe tartoznak.



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- Vízgazdálkodási terület (V)

A Cserepes utca felől a szabályozási terv a közterület alakítására javaslatot tartalmaz.

Helyi Építési Szabályzat

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

Általános előírások kivonata:

III. FEJEZET / AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. Településképi követelmények

5.§ Az épített környezet és a településképi védelméről, a településképi követelményekről szóló önk.-i rendelet rendelkezik.

6. Terepkialakítás

6.§ (1) Építési helyen kívül a telek terepszintje legfeljebb 1,0 m-rel változtatható meg.

6.§ (2) A telek terepszintje a közvetlenül szomszédos telek terepszintjéhez képest a telekhatárhoz viszonyított 1,5 m-en belül legfeljebb 40 cm-rel térhet el a geodéziai felméréssel rögzített, eredeti terepszinttől.

VII. FEJEZET / KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

11. Általános előírások

11.§ (1) Építési telken – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – legalább részleges közművesítettség biztosítása szükséges

11.§ (2) Szennyvízelvezetés és tisztítás részleges közművesítettség esetén is csak közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történhet.

11.§ (3) Építési telek és telek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

11.§ (4) Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt.
A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

11.§ (5) Közművek elhelyezésének biztosítása érdekében bármely övezetben, külön közműsáv biztosítását szolgáló önálló telek létesíthető, amennyiben azok a közlekedési területben nem helyezhetők el. A közműsáv minimális mérete 4 m.

12. Víziközművek előírásai

12.§ (1) A vízbázis védelme, a talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

12.§ (3) Közcsatornába, valamint élő vízfolyásba többlet csapadékvizek új beépítés esetén csak késleltetéssel vezethetők be.

VIII. FEJEZET / ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

13. A beépítésre vonatkozó általános előírások

13.§ (1) Lakóterületen a főépületre vonatkozóan az építési hely előkert felőli építési határvonala egyben építési vonal is.

Több előkerttel rendelkező, valamint nyúlványos telek esetén a környező beépítés figyelembevételével kell meghatározni az építési vonalat. Kivételt képeznek ez alól azok a telkek, melyek közterülettel vagy magánúttal közös határvonalai a 6,0 métert nem érik el.

13.§ (2) Előkert a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában 5,0 m.

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

14. A beépítési módokra vonatkozó előírások

- 14.§ (3) Az oldalkert legkisebb szélessége – amennyiben erről részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik:
a) szabadonálló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén – a (c) pontban rögzített kivétellel – legalább az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter
- 14.§ (4) A hátsókert legkisebb mélysége – amennyiben erről részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik – az épület hátsókertre néző tényleges épületmagasságának mértéke, de legalább 6,0 méter.

15. Melléképítmények és kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezése

- 15.§ (1) A telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő melléképítmények közül – amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik – minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló,
c) kerti építmény
- 15.§ (7) A hátsókertben legfeljebb bruttó 30 m² alapterületű, legfeljebb 3 méter épületmagasságú tároló rendeltetésű épület, épületrész elhelyezhető. Fedett, nyitott, a beépítettségbe beszámítandó területű kerti építmény az építési helyen kívül, kizárólag a hátsókertben helyezhető el.
- 15.§ (8) Az (1) bekezdésben szereplő melléképítmények – kerti építmény kivételével – a telek homlokvonalától mért 5 méteres előkerti sávban helyezhetők el.

X. FEJEZET / ZÖLDFELÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

20. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

- 20.§ (1) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete értendő, ahol a nem szilárd burkolattal ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 25%-át.
- 20.§ (2) Telek zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területeken:
a) épület, kiegészítő rendeltetésű építmény, valamint –közmű-becsatlakozási műtárgy és kerti építmény kivételével – melléképítmény nem helyezhető el,
b) a burkolt felületek aránya legfeljebb 20% lehet,
c) források 50 m-es körzetében, illetve a dolomit sziklagyep területeken, valamint eredetileg kertesített, erdősült, spontán (honos) társulással borított területeken az eredeti növényállományt kell fenntartani,
d) kerti lépcső, rézsű és 0,5 méternél nem magasabb kerti támfal létesíthető, illetve helyezhető el.
e) Ahol a 2. melléklet 20,0 méter szélességű telek zöldfelületként fenntartandó részt jelöl, ott háromszintes növényállományt kell kialakítani oly módon, hogy a csapadékvíz elvezető árok közterület felőli oldalán, annak teljes hosszában, az egyoldali, 3,0 m-es fenntartási sáv biztosítható legyen.

XXI. FEJEZET / A KÖZLEKEDÉSRE VONATKOZÓ EGYÉB RENDELKEZÉSEK

54. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

- 54.§ (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű várakozóhelyeket – a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével – legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben kell a telken biztosítani:
Helyi értékvédelemre javasolt terület határán kívül
Minden új lakás önálló rendeltetési egysége után 1,5 db.

- 54.§ (4) Újonnan építendő, kettőnél több lakást tartalmazó épületben – a műemléki jelentőségű területen és a helyi értékvédelemre javasolt terület kivételével – a lakásszám 30%-ának megfelelő számú gépjárműtároló fedetten, zártan a főépületben alakítandó ki.
- 54.§ (5) A telken belül elhelyezett parkolók csak kapubehajtón keresztül szolgálhatóak ki, a parkolóhelyek megközelítése közterületről, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról közvetlenül nem biztosítható.
- 54.§ (10) Személygépjármű-várakozóhely céljára csak szilárd, pormentes burkolattal rendelkező felület vehető figyelembe.

54. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

- 55.§ (1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget az 4. melléklet szerint kell biztosítani.

Funkció: Elhelyezendő kerékpárok száma: Minden lakás után 1 db

Lakás

XXII. FEJEZET /ZÖLDTERÜLETEK

58. Általános rendelkezések

- 58.§ (1) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 22. pontja tartalmazza.
- 58.§ (3) Térszínen csak a zöldterület mérete alapján a 3. melléklet szerint előírt számú személygépkocsi helyezhető el.
- 58.§ (4) A fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m².

A K-Sp-01 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

39. Különleges, nagykiterjedésű, sportolási célú terület (K-Sp)

39. §

(1) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	K-Sp-01	SZ	5000	15	7,5	50	50	80

(2) A területen elhelyezhető:

- sport, lovassport,
- pihenés, testedzés,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- kereskedelmi szállás,
- az övezetben megengedett más rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakó,
- kizárólag a működéshez szükséges gazdasági rendeltetésű épület.

(3) A területen melléképítmények közül elhelyezhető:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) zászlótartó oszlop.

(4) A területen kiegészítő rendeltetésű építmények közül elhelyezhető:

- a) járműtároló,
- b) kazánház.

A K-Sp-01 jelű építési övezetre a HÉSZ egyedi előírásokat nem tartalmaz.

2.3.3. Településképi rendelet (Tkr.)

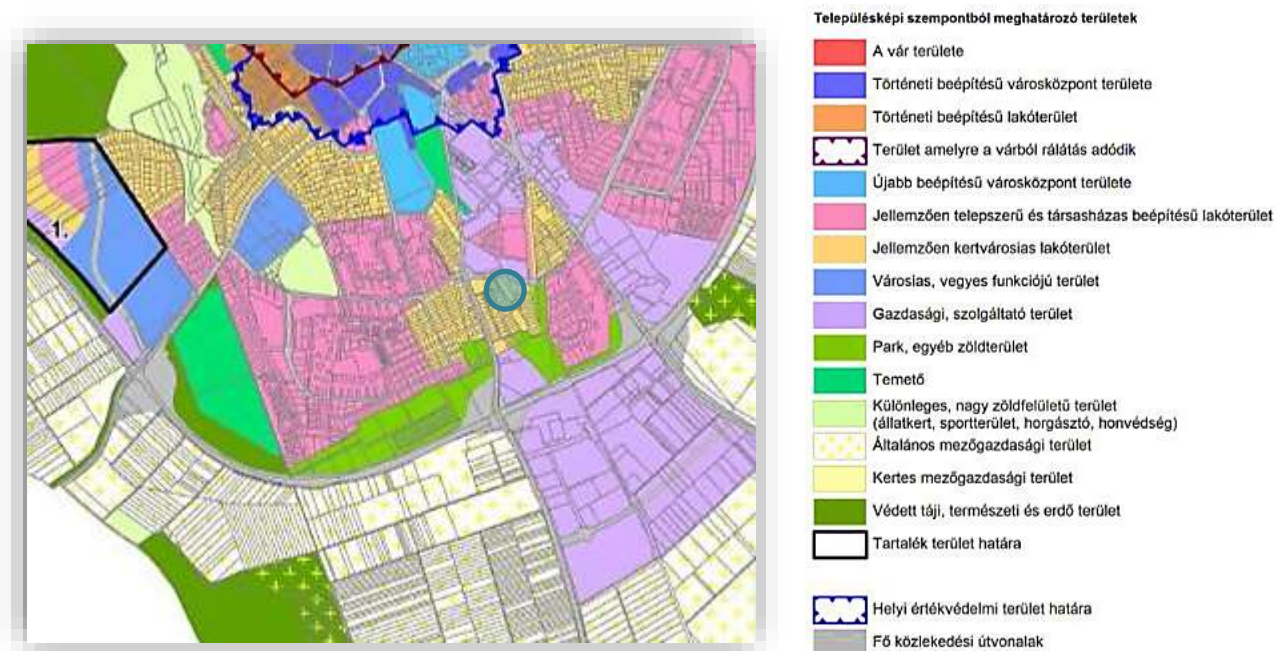
A településképi védelméről szóló **23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet** (továbbiakban: Tkr.) **6.§-a** az építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozóan az alábbi **általános** egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

- 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, ríktó, a településképi 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 **Tkr. 3. melléklete** a tervezési területet jellemzően kertvárosias lakóterület településképi szempontból meghatározó területbe sorolja.



A **Tkr. 15-16.§-ai** a jellemzően kertvárosias lakóterület településképi szempontból meghatározó területen az alábbi 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 épület 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, kisebb méretű lapostetős vagy kishajlású kiegészítő épületrészekkel, melynek aránya a tető felületének 50 %-a lehet.
- Az épületek héjazataként jellemzően pikkelyes jellegű cserép, pala, korcolt fémlemez használata szükséges
- 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 közterületről láthatóan nem helyezhetők el.
- A telek legkisebb zöldfelületét elsődlegesen elő-, oldal- és hátsókertben, háromszintes növényzettelépitéssel kell kialakítani.

3. EGYÉB VIZSGÁLATOK

3.1. Jelenlegi használati viszonyok

A 4948 hrsz-ú telken építették ki a lőtér funkciót a kiszolgáló épülettel. A területen jelenleg egy leromlott műszaki állapotú versenylőtér három sportlétesítménye üzemel. A fogadóépület a telek északi felébe telepített, elzártságot biztosítva a funkcióhoz. Földszintes, lapostetős kialakítású. A szintkülönbség támfallal megoldott az épület és a főút között. A megközelítés ma is a benzinkút telkén keresztül történik.



Lőtér közúti kapcsolata



Lőtér – golyó röppálya árnyékoló palánkokkal



Lőtér bírói árok



Épület belső



Szomszédos árok



Szomszédos árok



Szomszédos telekhatár

A 4947/2 hrszú telek megközelítése a Cserepes utca felől jelenleg nem megoldott. Közúti kapcsolat és behajtó nincs. Üres telek, jelentős faállománnyal.

3.2. Tulajdoni viszonyok

A vizsgált ingatlanok Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában vannak.

HRSZ	Terület (m ²)	Művelési ág	Tulajdonos	Bejegyzés	Építési övezet, övezet
4947/2	2 339	kivett beépítetlen terület	VMJV Önkormányzata		K-Sp-01
4948	3 519	kivett lőtér	VMJV Önkormányzata	1999.12.06. Önálló szöveges bejegyzés 15 évig terjedő időre sport célú hasznosítás.	K-Sp-01
4946/2	11 035	kivett közút	VMJV Önkormányzata		Köu-02

3.3. A környezet

Az ingatlanok keleten a kertvárosias, szabadonálló beépítésű, családiházak, közepesen intenzív lakóterületekkel határosak.

Adottságnak tekintjük, hogy a szomszédos 4946/4 hrsz-ú ingatlan kb. 500 m² telekrészt a 4947/2 hrsz-ú ingatlanból megvásárol (lásd az alábbi, adatszolgáltatásként kapott rajzrészleten).

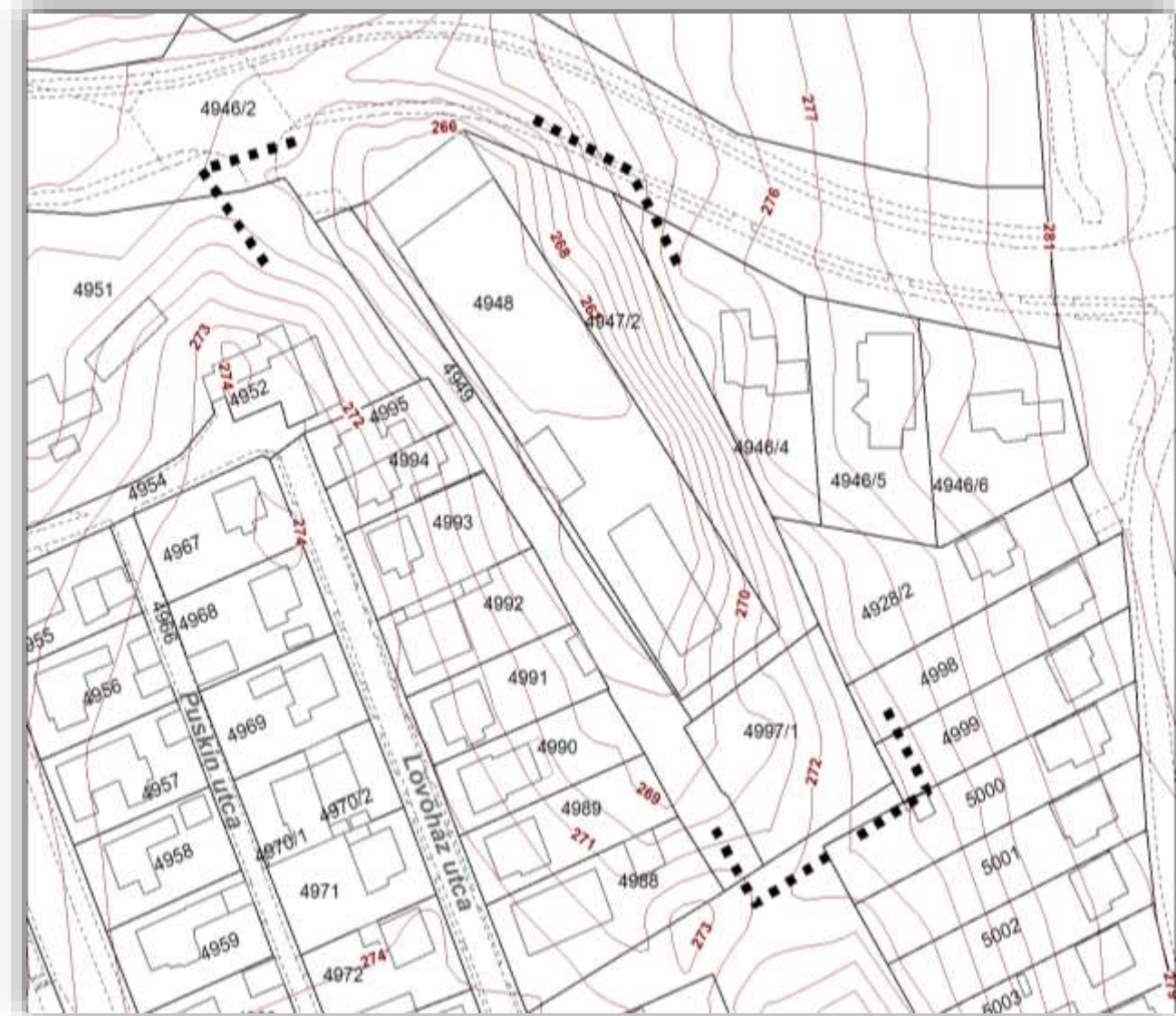


Délről a K-Sp-01 területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt telekcsoport harmadik tagja helyezkedik el, mely magántulajdonban van. Az ingatlant az előkészítés során megpróbálta az Önkormányzat a fejlesztésbe bevonni, de a tulajdonosnak nincs módosítási igénye. Az ingatlantól délre a vízgazdálkodási terület, a vízfolyás kiszélesedő, átmeneti tározója található.

A területet nyugatról a nyílt árkos kialakítású vízfolyás határolja, melyen túl részben kertvárosias lakóterület, részben településközponti vegyes területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt ingatlan található, melyen benzinkút üzemel.

Az ingatlanok északon a Cserepes utcával, a város belső körgyűrű elemével határosak, megközelítésük is erről biztosított. A főút túloldalán szintén településközponti vegyes területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt ingatlanok helyezkednek el, melyeken kisvárosias léptékű, társasházak beépítésű lakóparkok helyezkednek el, illetve helyezhetők el a jelenleg még beépítetlen ingatlanokon.

3.4. Geomorfológia



A 4948 hrsz-ú telek a környező telkekhez képest alacsonyabban, gyakorlatilag egy völgyben helyezkedik el, a főúthoz viszonyítva körülbelül 2 méterrel mélyebben. A főút felől a szintkülönbséget támfal hidalja át. A telek északnyugati kétharmada, 266-267 m tengerszint feletti magasságon helyezkedik el, a délkeleti harmada lejtős.

A 4947/2 hrsz-ú hússzú, keskeny telken jelentős szintkülönbség figyelhető meg, a terep a 4948 hrsz-ú telek irányba erősen lejt. A 4946/h hrsz-ú telek határvonalától a 4948 hrsz-ú telek határvonaláig körülbelül hét méter a szintkülönbség.

A szomszédos 4949 hrsz-ú telek a városi csapadékvízvezetés egy gyűjtő-levezető árka. Az árok beton burkolattal fedett, mellette a meredek rézsűben juharfasor húzódik. A terület mélyfekvésű, a csapadékvíz intenzitás függvényében „villámárvíz” veszélyes, melynek nyomai a meglévő lőtér épületén megfigyelhetők. A HÉSZ szerint a szomszédos 4996 és a 5007/24 hrsz-ú telkek „vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek” (V-05) övezetébe tartoznak. Az övezetbe a természetes eredetű és a mesterséges kialakítású vízjárta területek, időszakosan elöntésre kerülő területek tartoznak.

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A talajképző mészkő és a dolomit alapkőzetben többnyire sekély termőrétegű rendzina talajok, kisebb részt Ramann-féle barna erdőtalajok alakultak ki. A kistájba É-ről benyúló Séd-völgy öntésanyagán réti talajok képződtek. A vizsgált terület a karsztos alapkőzet miatt kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetbe tartozik (Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2005. (V.27.) önk. rendeletének 3.7-es melléklete szerint).

Fontos megjegyezni, hogy a tervezési terület a környező telkekhez képest mélyebb fekvésű völgyben helyezkedik el, a fedőréteg vastagságáról, anyagáról, illetve a kőzetfelszín elhelyezkedéséről nincsenek pontos adatok. A terület építéstanai alkalmassága további geotechnikai vizsgálatok alapján állapítható meg.

3.5. Zöldfelület vizsgálata

A vizsgált telkek lejtős részei erdősült, spontán felnövekedett növényzettel benőtt területek. A fás növényzetet a degradált területekre jellemzően bodza, zöld-, mezei- és korai juhar (*Sambucus nigra*, *Acer campestre*, *Acer negundo*, *Acer platanoides*), illetve azok sarjai alkotják. Az aljnövényzetet árnyéki gyeppontlóként borostyán teríti be, mely a fákra is felkúszik.



3.6. Közlekedésvizsgálat

A tervezési terület hálózati kapcsolatait az északi oldalán haladó Cserepes utca, és a tőle nyugatra lévő Füredi utca biztosítják. Mindkét út Köu-02 övezetbe sorolt városi főút, amiken keresztül közvetlenül elérhetőek a várost határoló útgyűrűk. A két főútnak a tervezési területtől nyugatra eső metszéspontja jelzőlámpás csomópont. A csomópont déli/keleti ágai a tervezési területtel szomszédos benzinkutat vesznek körül. A benzinkút mindkét főúthoz kapcsolódik, a lámpás keresztezésen kívüli útszakaszon, de a csomópont részét is képező felálló, kanyarodó sávokon keresztül.

A terület közvetlen személygépkocsi megközelítése a benzinkúton keresztül történhet. A telekbehajtó a benzinkút északkeleti szélén, a Cserepes utcai útcsatlakozás közelében van. A meredeken lejtő behajtó a Lőtér kerítésével, épületével lezárt rész előtti kis teresedésre vezet, ami néhány autó parkolására alkalmas. Erről a teresedésről, kapun keresztül, a Lőtér épületével párhuzamosan elinduló rövid, keskeny burkolatra lehet behajtani. Jogi értelemben a terület megközelítését biztosító fenti útfelületek egyike sem út, csak telken belüli útburkolat.

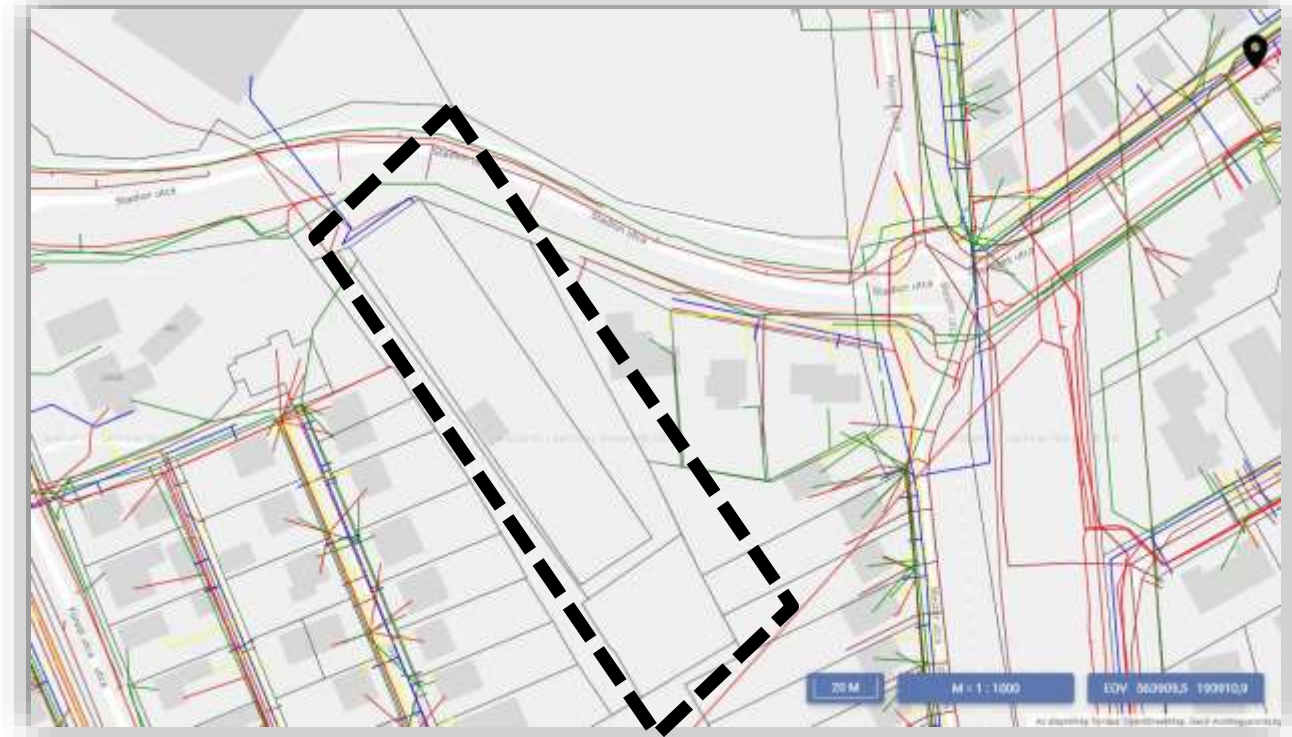
A terület jó közösségi közlekedési ellátását a főutakon közlekedő buszjáratok biztosítják. A Cserepes utcán a benzinkútnál van a „Sport vendéglő” nevű megálló. Az ugyanezen nevű megálló a másik irányból, illetve a „Füredi u.” nevű megállók a Füredi utcán a csomóponttól kicsit távolabb, mintegy 150 méterre vannak. A megállók a 8A, 11, és 22 számosságú helyi buszjáratok, valamint helyközi járatok érintik.

A gyalogos közlekedést szolgáló önálló felületek csak a tervezési területen kívül, a főutak mentén vannak. Kiépített térségi kerékpárút halad a Cserepes utca északi oldalán.

A zárt területen belül a jelenlegi állapotban gyakorlatilag nincsenek parkolók. A kapu előtti teresedésen mintegy öt személygépkocsi parkolása oldható meg.

3.7. Közművizsgálat

Az ingatlanok és környezetük városias, a környező utcákban minden közműszolgáltató megtalálható. A telkek viszont eddigi funkciója nem igényelte minden jelenlévő közmű hálózatra történő rákötést, így a telkek csak az alapközművekkel rendelkeznek.



Közmű-nyilvántartás szerinti állapot

Gáz: (sárga)

Nincs bekötés. Hálózat csak a szomszédos utcában.

Vízellátás: (kék)

Használati víz a városi vízvezeték hálózatról történik, a Cserepes utca felől. Tűzvízhálózat az utcában nem található, de a környező kereskedelmi létesítményeknél megoldott.

Szennyvízelvezetés: (bordó)

Városi hálózati rákötés van a Cserepes (Stadion) utca felől, kapacitás ellenőrzéséhez feltárandó.

Csapadékvíz-elvezetés

Nincs hálózati - felszíni zöldterületre vezetett csapadékvíz-elvezetéssel rendelkezik a terület. A szomszédos 4949 hrsz telek a városi csapadékvíz-elvezetés egy gyűjtő-levezető árka. A terület mélypont, a csapadékvíz intenzitás függvényében „villámárvíz” veszélyes, melynek nyomai a meglévő lőtérépületen megtalálhatóak.

Villamos energiaellátás (piros)

Lövőház utca felől a terület rendelkezik erősáramú bekötéssel. Ennek kapacitása és szolgáltatói hálózata ellenőrizendő.

4. JAVASLAT

4.1. Építészeti és beépítési javaslat

A beruházás keretében a kapott adatszolgáltatás szerint az ingatlanon 25 lakásos nővérszálló létesítése tervezett, amely 50 személy számára biztosít lakhatást. Az épületben az alábbi lakások kialakítása tervezett:

1. számú táblázat: Az épületekben tervezett lakásszámok és lakás típusok

50 férőhelyes épületben	25 (+3) lakás / összesen: 50 férőhely
0 db 38 m ² -es 1. típuslakás	0 x 1 férőhely = 0 fő
15 db 45 m ² -es 2. típuslakás	15 x 2 férőhely = 30 fő
10 db 55 m ² -es 3. típuslakás	10 x 2 férőhely = 20 fő
+ 3 lakás Önkormányzati bérletjogkijelöléssel 45-55 m ² -es	
Kiszolgáló helyiségek:	
beltéri temperált közlekedők, lépcsőházak, kültéri hulladéktároló konténerállás	
gépészeti helyiségek (közműfogadási helyek, hőközpont, egyedi mérőóraszekrények, elosztóhelyiségek stb.)	
közösségi helyiségek – nem igény – a szükséges minimum:	
<ul style="list-style-type: none">- 1 db gondnoksági iroda-tartózkodó 12 m²+kézmosós wc- 1 db/épület takarítószer tároló (közösségi terek takarításához)- min 1 db/épület bútorraktár (2,5 m²/lakás – üzemeltetői használatban)- zárható külső és belső kerékpártárolók is	

A lakástípusok jellemzői az alábbiak:

2. számú táblázat: Különböző lakástípusok jellemzői

Lakás megnevezése	Alapterület (m ²)	Szobák száma	Leírás
1. típuslakás	38	1	1 fő, egyedülálló dolgozó számára biztosít majd lakhatást
2. típuslakás	45	1 + 1 félszoba	2 fő dolgozó, vagy 2 fő + 1 gyermekkel élő család számára biztosít majd lakhatást
3. típuslakás	55	1 + 2 félszoba	2 fő házasságban, vagy 1-2 gyermekkel élő család számára biztosít majd lakhatást

Az épület igény szintje korszerű, az előírásoknak megfelelő, de építési és üzemeltetési költségek tekintetében is gazdaságos kialakítás. Jellemzően csak a szükséges minimális gépészeti aktív elemmel.

Biztosítani szükséges minden közműkapcsolatot és kapacitást.

A beruházás összesítő adatai:

A tervezett maximális területfoglalás (épület alapterülete, parkolók és közlekedési felületek együttesen) kb.: 1530-1800 m²,

Épület maximális szint száma: FSZ + 2 szint,

Létesítendő parkolók száma: 28, vagy 42 férőhely.

Várható közműigények:

- ivóvíz: 6,0 m³/d,
- keletkező szennyvíz: 6,0 m³/d,
- várható fűtési energia-igény: 140 kW,
- használati melegvíz készítés hőigénye: 200 kW,
- várható hűtési energia-igény: 130 kW.

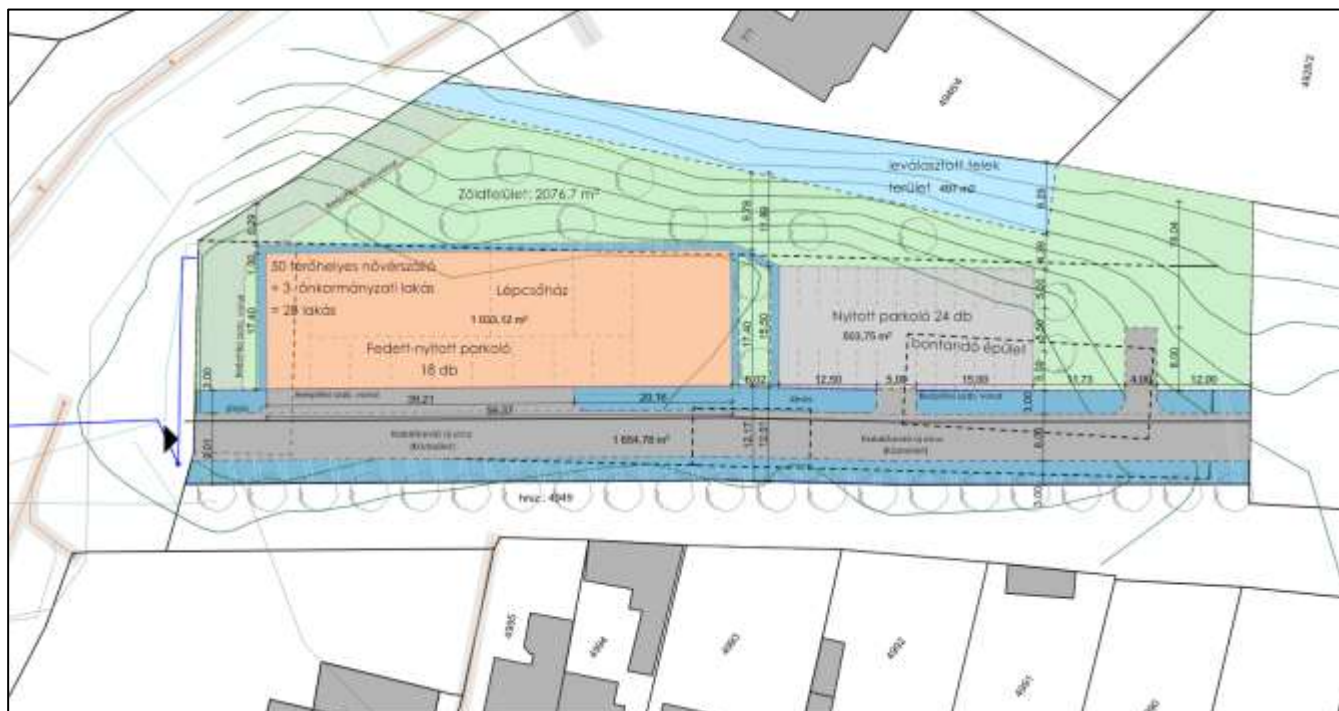
A lakóépületek szerinti OTÉK előírásnak megfelelő parkolóhely biztosítását kérte az Intézmény, nem igény, hogy ez épületen belül kerüljön kialakításra:

25 + 3 lakás	42 gépjárműparkoló (ebből 1 db akadálymentes) (vizsgálandó további 14 parkoló)
28 lakás	28 kerékpártároló



egy lehetséges építészeti kialakítás tömegvázlat javaslata

A kapott adatszolgáltatásban szereplő beépítési javaslat:



4.2. Városrendezési javaslat

Az építészeti koncepció alapján az egészségügyi dolgozók lakhatási feltételeinek fejlesztésére előirányzott beruházások előkészítésének a Beruházás Előkészítési Alapból történő támogatásáról és az adott ingatlanokon 50 férőhelyes Nővérszálló kialakításához az alábbi városrendezési módosítások szükségesek.

A településszerkezetet érintő változtatást is tartalmaz a javaslat. Részben szükséges a Nővérszálló telkét olyan területfelhasználásba és építési övezetbe sorolni melyben a szállás-, lakó jellegű funkció elhelyezése biztosítható. Az előzetes önkormányzati döntés értelmében erre a környező településközpont vegyes területfelhasználás kiterjesztésével lehet a megfelelő területfelhasználást előírni, melyben a Nővérszálló tervezési programja és a kialakuló telek adottságai, mérete alapján kell a megfelelő építési övezetet meghatározni elsősorban meglévő, illetve ha nincs ilyen, akkor új építési övezet képzésével. A településszerkezet módosítását eredményezi továbbá az a telekalakítási kezdeményezés is, amit a terv befogadott, mely alapján a szomszédos kertvárosias lakóterület területfelhasználásba kerül egy közel 500 m² nagyságú telekrész (nem önálló telekként).

A Veszprém belterület 4948 és 4947/2 helyrajzi számú telkek összevonásával (a Korm. Határozattól eltérően) létrehozott építési telken, a Lőtér helyén tervezett a Nővérszálló elhelyezése olyan telekrendezéssel, mely alapján a szomszédos kertvárosias lakóterületen lévő 4946/4 hrsz alatti ingatlanhoz csatolnak az egyesített telkekből 497 m² nagyságú területet.

Továbbá a Különleges beépítésre szánt -Sport területfelhasználásban és építési övezetben lévő harmadik, önálló, 4997/1 hrsz ingatlan beépítésre nem szánt zöldterület, közkert területfelhasználásba javasolt sorolni, ezzel a kialakult használatnak megfelelően átmenet képezhető az új intézményi és lakóterület és a szomszédos vízgazdálkodási területen fekvő vízfolyás között. A meglévő nyíltárkos kialakítású vízfolyás karbantartása a kialakult állapot szerint, a jelenlegi jogi és kiépített telekhatárokon belül biztosítható továbbra is.

Az elkészített beépítési javaslat alapján az épület egy tömegben készül, 50 fő elhelyezését biztosítja összesen 28 önálló egységben, a földszinten részben parkolók, részben kiszolgáló helyiségcsoportok kialakításával. Az épületben elhelyezni kívánt 28 lakás egységhez az OTÉK előírást meghaladóan összesen 42 parkoló, és 28 db kerékpártároló elhelyezése biztosítható az ingatlanon.

A nővérszálló és környezetének lehetséges beépítési javaslatát az előző pontban szereplő beépítési javaslat mutatja be. A feltárára magánút kialakítása is szóba került, ezért azzal a változattal is számoltunk.

- a beépítés módja: szabadonálló;
- a kialakuló telekterület: 5361 m²; magánút esetén: 4707 m²
- a beépítettség mértéke: 1033 m², 19,27 %; magánút esetén 23%
- az épületmagasság kialakított mértéke: 10,5 m
(szintszám: F+2, F+2+TT);
- a zöldfelület kialakított mértéke: 2077 m², 38,7 %. Magánút esetén: 44%

A fenti paraméterű épület elhelyezését az alábbi beépítési paraméterekkel rendelkező új építési övezet tudja biztosítani a beépítési terv szerinti paraméterek alapján:

- a beépítés módja: szabadonálló;
- a beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %;
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 10,5 m
(szintszám: F+2, F+2+TT);
- a zöldfelület kialakítható legkisebb mértéke: 35 %.

4.3. Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

A városrendezési javaslat szerint a tervezett fejlesztés nem felel meg a jelenleg hatályos területfelhasználásnak, ezért a Településszerkezeti Terv módosítása szükséges az alábbiak szerint a tervezett nővérszálló kialakíthatósága érdekében.

Hrsz	Terület Fh nyilvántartás szerint [m ²]	Terület [m ²]	Területfelhasználás hatályos	Területfelhasználás tervezett	Művelési ág
4947/2	2 339	1 842 497	K-Sp	Vt Lke	kivett beépítetlen terület
4948	3 519	3 519	K-Sp	Vt	kivett lőtér
4947/1	1326	1.326	K-Sp	Z-kk	kivett beépítetlen terület
4946/2	11.035	256 99	K-Sp V	Köu Köu	kivett közút

A területfelhasználási egységek változtatásának összesítése:

megszűntetésre javasolt területfelhasználás	
K-Sp	7.440 m ²
V	99 m ²
összesen:	7.539 m²

új, tervezett területfelhasználás	
Vt	5.361 m ²
Lke	497 m ²
Köu	355 m ²
Z-kk	1.326 m ²

összesen:	7.539 m ²
-----------	----------------------

A területfelhasználás módosítás javaslatát a következő tervlapok mutatják be:



4.4. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

A fenti településszerkezeti változtatások esetében az új kijelölt Lke kertvárosias lakóterület részére nem szükséges új építési övezet képzése, mert az az Lke-12 jelű építési övezet részévé válik. Ugyanígy nem szükséges az új beépítésre nem szánt Z-kk jelű, zöldterület, közkert övezet részére sem új övezet, övezeti előírás képzése, mert az a már a hatályos HÉSZ-ben megfelelő módon szabályozott.

A Helyi Építési Szabályzat módosítására is szükség lesz, a TSZT területfelhasználás változtatásához igazodóan és a megváltoztatni kívánt beépítési paraméterekre tekintettel a Vt jelű településközpont vegyes terület-felhasználásba sorolt ingatlanokon, ingatlanrészekben.

Fentiek alapján a hatályos HÉSZ beépítési paraméter táblázatát áttekintve, a fejlesztéshez rendelhető beépítési mutatók összevetésével megállapítható, hogy nincs olyan meglévő Vt-... jelű építési övezet melynek beépítési paraméterei változtatás nélkül megfeleltethetők a tervezett fejlesztéshez, ezért a HÉSZ módosítási javaslatban egy új, Vt-68 jelű építési övezet kialakításra kell javaslatot tenni:

Beépítési paraméterek változása:

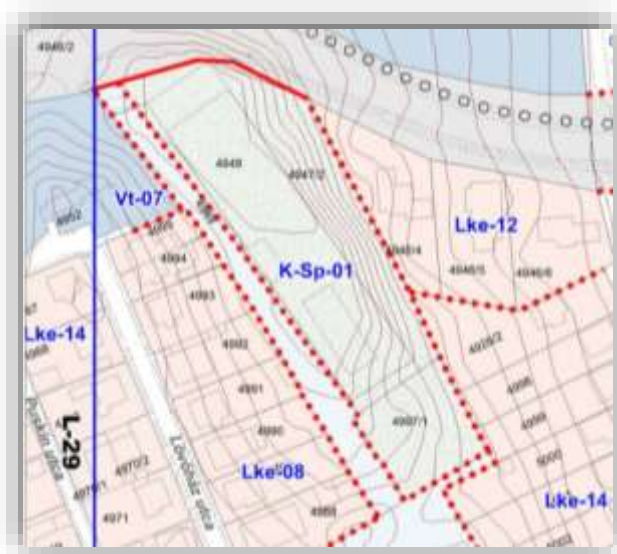
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
hatályos:	K-Sp-01	SZ	5000	15	7,5	50	50	80
javasolt:	Vt-68	SZ	5000	35	10,5	35	-	-

Fenti paramétersor táblázatban a hatályos K-Sp-01 jelű építési övezet előírásaihoz képest javasolt változtatások:

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértékének növelése 15 %-ról 35 %-ra, tekintettel arra, hogy a különleges területfelhasználásból településközponti vegyes területfelhasználásba módosult a terület a sport helyett nővérszálló kialakítás érdekében.
- Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) növelése 7,5 m-ről 10,5 m-re, ezzel további egy szintet lehet építeni.
- Zöldfelület legkisebb mértéke (%) csökkentése 50 %-ról 35 %-ra, tekintettel arra, hogy a különleges területfelhasználásból településközponti vegyes területfelhasználásba módosult a terület a sport funkció helyett nővérszálló kialakítás érdekében.

- Az ingatlan morfológiai adottságai miatt az erősen lejtős területrészen kötelezően fentartandó zöldfelületet jelöltünk.

Jelenleg hatályos szabályozási terv



Javasolt szabályozási terv módosítási javaslata



4.5. A Helyi Építési Szabályzat egyéb módosítási javaslata

Telekalakítási igények miatt Önkormányzati szándék, hogy a helyi építési szabályzat telekalakításra vonatkozó paragrafusának egyik bekezdését kiegészíteni szükséges.

Jelenleg hatályos előírás:

(8) Az övezetre előírt telekszélességnél keskenyebb telek abban az esetben osztható meg, ha a kialakuló telkek egyéb paraméterei (telekterület, telekmélység, beépítettség, stb.) megfelelnek az építésügyi előírásoknak és mind a megosztás során kialakuló telek (telkek), mind pedig a szomszédos telek (telkek) beépíthetősége biztosított (oldalkert, telepítési távolság, épület méreteinek megfelelő aránya, stb.). Ezen rendelkezés nem vonatkozik a 10 méter szélességet el nem érő telkekre. A telekalakítás során a telekszélesség nem csökkenhet.

Módosítási igény (pirossal jelölve a módosítást):

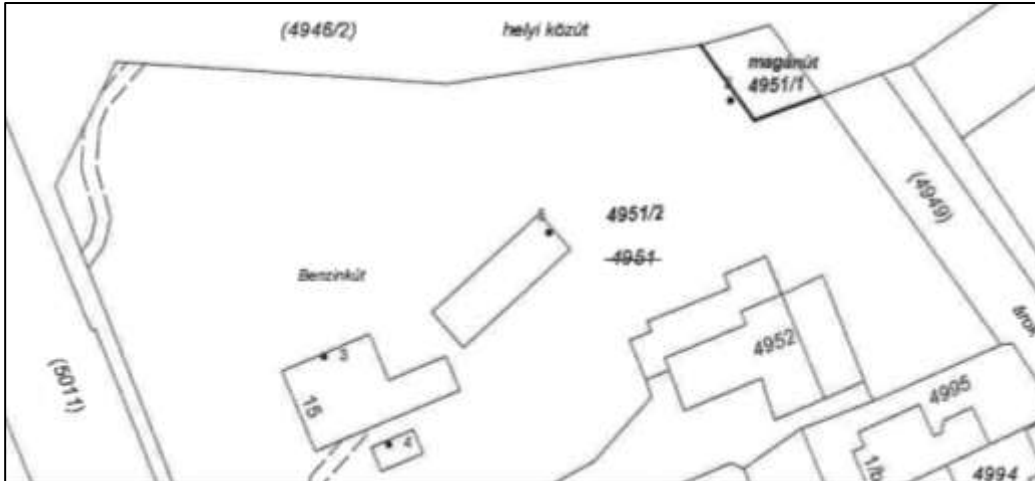
(8) Az övezetre előírt telekszélességnél keskenyebb **vagy az előírt telekmélységnél kisebb** telek abban az esetben osztható meg, ha a kialakuló telkek egyéb paraméterei (telekterület, telekmélység, beépítettség, stb.) megfelelnek az építésügyi előírásoknak és mind a megosztás során kialakuló telek (telkek), mind pedig a szomszédos telek (telkek) beépíthetősége biztosított (oldalkert, telepítési távolság, épület méreteinek megfelelő aránya, stb.). Ezen rendelkezés nem vonatkozik a 10 méter szélességet el nem érő telkekre. A telekalakítás során a telekszélesség nem csökkenhet.

4.6. Közlekedési javaslat

A módosítás nem teszi szükségessé a hatályos TSZT közlekedési hálózatának megváltoztatását. A hálózati kapcsolatokat, a kialakult közutakat, a közösségi közlekedést, a gyalogos/kerékpáros közlekedést a módosítás nem érinti, és a parkolás elvében sem jelent változást. A benzinkút telkének (49517hrs) északkeleti szélén közforgalom számára megnyitott magánút kerül kialakításra. A HÉSZ közlekedési előírásai nem változnak.

A terület gépkocsi megközelítése továbbra is a Cserepes utca felől történhet. A tervezett nővérszállónak az itt 2x2 sávós Cserepes utca felől/felé minden irányú kapcsolata biztosított. A

módosítás jogilag rendezi ennek a bejáratnak a közterületi kapcsolatát. A terület közvetlen útkapcsolatot kap a Cserepes utcához egy, a benzinkút területéből leválasztott, rövid magánúton keresztül. A közforgalom számára megnyitott magánút mintegy 10m széles, és 12m hosszú. A magánút létrehozása a benzinkút működését nem befolyásolja kedvezőtlenül. Az ingatlanok megközelítésében az alá- fölérendeltség most is szabályozott (Cserepes u. elsőbbsége a benzinkúti becsatlakozással (a tervezett magánúttal) szemben, valamint a benzinkúti út elsőbbsége lőtérről/nővérszálló behajtójával szemben), ennek fenntartása továbbra is szükséges szakmailag.



A benzinkút telken kialakítandó, tervezett magánút – változási vázrajz részlete

A tervezett létesítmény (28 lakás, ~50 férőhely) forgalma elhanyagolhatóan kicsi (kb. napi 65 személygépkocsi, óránként 6 személygépkocsi) a főút és a benzinkút forgalmához viszonyítva, ezért nem növeli érzékelhetően az adott útcsatlakozás terhelését. A jó tömegközlekedési/kerékpáros/gyalogos elérhetőséget is szükséges figyelembe venni.

A csúcsórai forgalom legfeljebb 9 személygépkocsi
(28lakás>28személygépkocsi>3műszak>9jármű/ó/irány).

A Cserepes utcáról balra befordulni akaró ilyen kicsi forgalom nem akadályozza az itt 2x2 sávós főút forgalmát. Nem okoz feltorlódást a magánúti szakaszon, és így nem zavarja a benzinkút forgalmát. A nővérszállóról távozó forgalom még ennél is kisebb problémát okoz (legfeljebb vár kicsit, amíg kifordulhat a magánútra/főútra). Az esetleg a mosóhoz várakozók számára (a parkolóhelyeken kívül) is van még kb. 30m úthossz (5-6 jármű) a telken belül a nővérszálló behajtójától, így jellemzően ez a két forgalom sem akadályozza egymást.

A terület nagyon jó közösségi közlekedési ellátása a módosítással nem változik.

Változatlan marad a terület szintén jó kerékpáros és gyalogos közlekedése is, persze a telken belül is ki kell építeni a szükséges burkolatokat. A tervezett nővérszállóhoz 28db kerékpártároló is létesül.

A parkolást a tervezett fejlesztés esetében is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A „nővérszálló” elnevezés, mint műszaki fogalom egy többalakos társasház, azaz lakóépületet takar (OTÉK 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 78. fogalom). A tervezett 25+3=28db lakás után így 28db parkolóhely elhelyezését kell biztosítani. A javaslat ennél több parkolóhellyel számol a tervezett épületen belüli földszinti fedett-nyitott tárolóban, illetve telken belüli nyitott felszíni parkolóban elhelyezve azokat.

4.7. Közművesítési javaslatok

Gáz:

A tervezési terület tömbjét feltáró Cserepes utcában nem található gázvezeték, csak az utca keleti szakaszán. Gázbekötés (és kb 150 fm hálózattöbbsítés) kiépítése válhat szükségessé gázbekötés igény

jelentkezése esetén, az alternatív energiák használata esetén az igény kielégítésére nem lesz szükség bekötésre, hálózat bővítésre.

Vízellátás:

A tervezési terület rendelkezik meglévő vízbekötéssel. Ennek nyomvonala a Cserepes utca felől, a szomszédos kereskedelmi létesítmény tömbjéből érkezik.

Szennyvízelvezetés:

A tervezési területen (szennyvízelvezetés jelenleg is kiépített, a Cserepes utca felé, az utcai hálózathoz csatlakozik.

Új házibekötés kiépítése szükséges.

Csapadékvíz-elvezetés:

A tervezési területen csapadékvíz-elvezető hálózat nem ismert. A terület mellett húzódó területi gyűjtőárok a felszíni csapadékvíz elvezetést lehetővé teszi. Ennek kapacitása a keletkező igények ismeretében a szolgáltatóval-üzemeltetővel egyeztetendő.

A parkolók, utak összegyűjtött csapadékvizét a befogadóba bevezetni csak olajfogókon keresztül lehet.

Villamos energiaellátás, erősáramú hálózatok:

A tervezési területen a villamos energiaellátás kiépített. Az ingatlanok új kiszolgálásához a magánúton kb 150 fm hálózatbővítés kiépítése szükséges. A Nővérszállóhoz új trafó kiépítése szükséges lehet.

Hírközlés, gyengeáramú hálózatok:

A tervezési területen a hírközlés hálózata a Lövház utca felől kiépített. Az ingatlanok új kiszolgálásához a magánúton kb 150 fm hálózatbővítés kiépítése szükséges.

Tervezendő telekommunikáció, CATV, internet, IT, Wifi lefedettség stb. a kórházzal további igényegyeztetések szükségesek. (Szakági tervezési program szerint.)

4.8. Geomorfológiai adottságokból adódó javaslatok

A Fejér Tervező és Mérnökiroda Kft által 2021. októberében készített geotechnikai vizsgálat megállapításai szerint a vizsgált terület feltételezhetően kedvező geotechnikai adottságokkal rendelkezik, a tervezett épület alapozása várhatóan kedvező adottságú, kőzetszerű rétegekbe fog kerülni. A felszín alatti vizek mélyen helyezkednek el, a tervezett épületet nem veszélyeztetik. A tervezési terület egy mély fekvésű völgyben helyezkedik el, azonban az új nővérszálló épülete a 4996 hrsz-ú telken húzódó árok telekhatárától 12 m-re tervezett, mely biztonságos távolság az esetleges nagyobb esőzések okozta villámárvizeinek levonulásakor is.

A tervezett épületről rendelkezésre álló információk alapján az új nővérszálló alapozása várhatóan sáv vagy pontalapozással alakítható ki. A tervezett alapozási sík közelében kőzetszerű rétegek várhatóak, a beépítést a felszíni alatti vizek nem befolyásolják. A konkrét alapozási megoldásról dönteni majd a részletes geotechnikai dokumentáció, illetve az épület szerkezeti és geometriai kialakításának ismeretében lehet. Előzetesen megállapítható, hogy a feltöltés alatti rétegekben kifejezetten kedvező teherbírási és alakváltozási paraméterekkel rendelkező kőzetszerű rétegek fordulhatnak elő, amelyek a szokványos terheléseket minimális süllyedések mellett képesek elviselni. A geotechnikai adottságok alapján az alapozási síkot a sárgásfehér dolomit rétegben lehet kijelölni. Az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra létesítésekor az érzékeny karsztos kőzet védelemére különös hangsúlyt kell fektetni, a fejlesztés területén meg kell akadályozni a talaj tápanyagtartalmának csökkenését, szerkezetének romlását.

4.9. Zöldfelület-rendezési javaslat

Az újonnan létesülő nővérszálló környezetében fennmaradó erdős zöldfelület megőrzendő, a fák védelméről az épület kivitelezése során gondoskodni szükséges. Az újonnan létesülő zöldfelületeken háromszintes növényállomány alakítandó ki. A nővérszállót kiszolgáló út mentén zöldsáv és fasor telepítendő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs-körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott útsorfából (HÉSZ). A növények öntözéséről már a tervezés szintjén gondoskodni szükséges. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (7) pontja szerint tíz gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell, melyet minden megkezdett 6 darab parkolóhely után 1 darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával.

A geomorfológiai adottságokból adódó meredek lejtésű, fásult terület faállománya megtartandó, ezt a szabályozási tervlapon megtartandó zöldfelületként jelöltük.

4.10. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A tervezett beruházás célja magasabb komfortfokozatú lakások létesítése, összesen 50 fő számára. Ennél fogva a tervezett épület építése, illetve ezek használata nem minősül jelentős környezethasználatnak.

Levegővédelem

A tervezési terület a 4. számú légszennyezettségi agglomerációba tartozik: Székesfehérvár-Veszprém.

3. számú táblázat: A légszennyezettségi zóna jellemzői

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
4. Székesfehérvár-Veszprém	F	C	F	D	F	O-I	F	F	F	F	D

Az egyes betűjelzések jelentése:

B csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határértéket és a túréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra túréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettség meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.

C csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határérték és a túréshatár között van.

D csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.

E csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

O-I csoport: azon terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

Veszprémben automata levegőminőségvizsgáló állomás üzemel, így a környezeti levegő minőségére ezen mérőállomás adatai alapján lehet következtetni.

A levegőminőséget befolyásoló tényezők:

- Nagyobb forgalmú utak közelsége: Füredi út, Stadion utca, Cserepes utca, Déli útgyűrű.

Levegőterhelés, levegőigénybevételek

A tervezett létesítmény üzemelése során várhatóan csak mozgó légszennyező források hatásával is kell számolni, nagy valószínűséggel a fűtés és használati melegvíz előállítása nem földgáz felhasználással fog történni.

Mozgó légszennyező forrás a nővérszállóhoz kapcsolódó gépjárműforgalom. A szükséges férőhelyek száma 42, vagy 56.

A nővérszállóhoz kapcsolódó parkolók részben az épület földszinti részén, illetve az épületen kívül nyitott gépkocsitárolóként készülnek el. Az egyidejűleg mozgó járművek száma legfeljebb a parkolóhelyek 10%-át foglalják magukban, azaz legfeljebb 5 jármű egyidejű közlekedése a meghatározó.

Ezen járműforgalomból származó kibocsátások nem jelentősek, a kibocsátott légszennyező anyagok hasonlóak a légkörben már jelenlévő légszennyező anyagokhoz. A légköri keveredés következtében a parkolók esetében nem várható egészségügyi határértéket megközelítő légszennyezőanyag-koncentráció.

Talajvédelem

A tervezési terület ingatlan nyilvántartás szerinti besorolása: Kivett terület.

A területre különleges előírások nem vonatoznak.

Talaj

A tervezési terület Veszprém már korábbi időszakban beépített belterülete. Az érintett ingatlanok korábban részben beépített, illetve korábban részben feltöltött területek, így az eredeti talajtakaró már csak foltokban lelhető fel, a területen mentésre való humusz nagy mennyiségben nem található.

A tervezett nővérszálló kialakítása során az épületek, illetve kapcsolódó burkolt felületek alatt a talaj elveszíti eredeti funkcióját. Ennek várható mértéke kb. 1.500 m² a szükséges kültéri parkolókkal együtt.

A létesítmény üzemelése további talajfelhasználással, talaj-igénybevétellel nem jár.

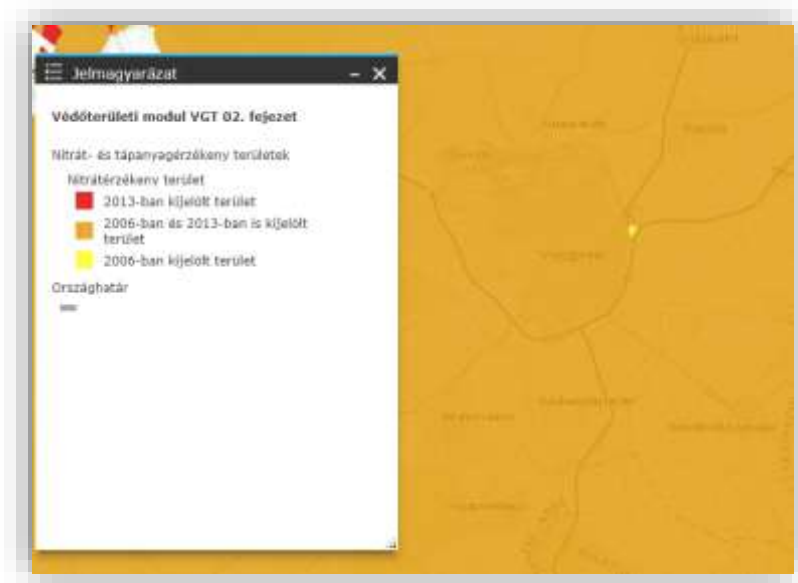
Felszíni és felszín alatti vizek védelem

Felszíni vizek

A tervezési terület az 1-13 Észak-Mezőföld és Keleti Bakony vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységhez tartozik. A tervezési terület a közvetlenül az Veszprémi-Séd vízgyűjtő területéhez tartozik.

A terület a felszíni vizek érzékenységi besorolás alapján az általános védettségű kategóriába tartozik.

A terület a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet alapján nitrátérzékeny területnek minősül.

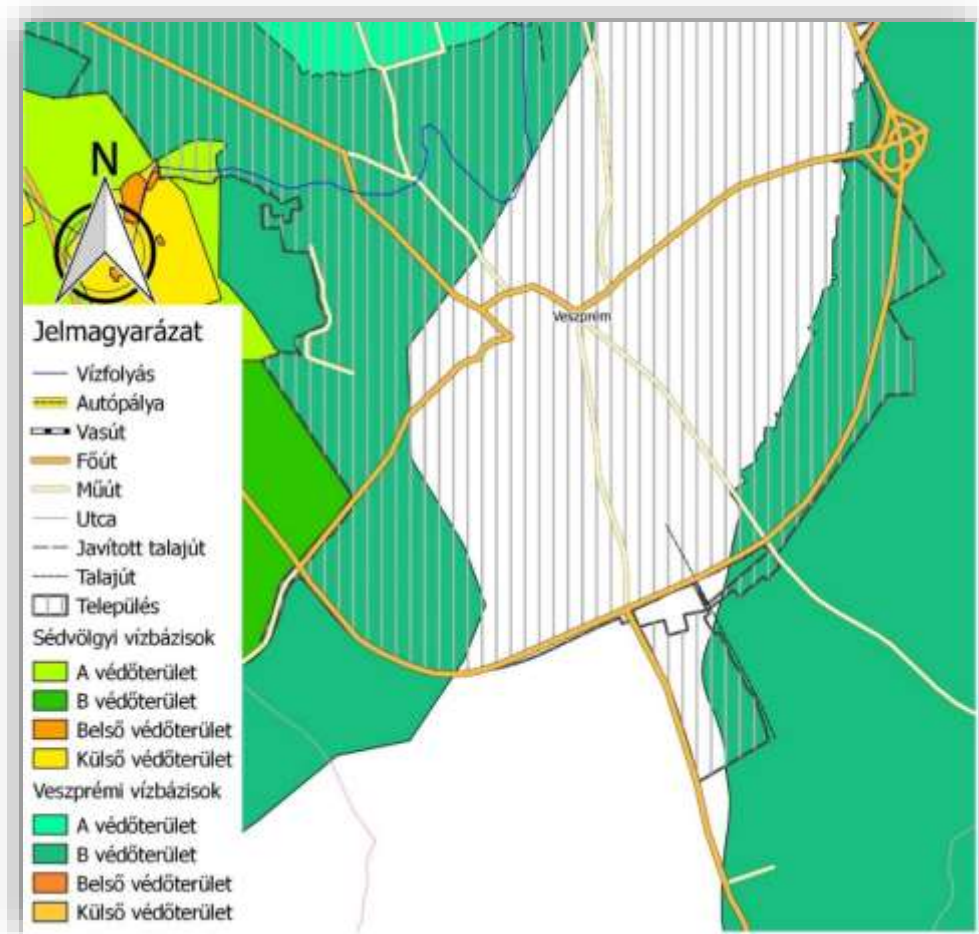


Nitrátérzékenység a tervezési terület környezetében

Felszín alatti vizek

A tervezési terület szennyeződés-érzékenység tekintetében a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján 1b érzékenységi kategóriába tartozik, azaz nyitott karszt.

A beruházási területtől kb. 400 m-es távolságon belül sérülékeny vízbázis védőterület található, a Veszprémi-Séd-völgye vízbázis C védőterülete, illetve a Veszprémi vízbázis „B” védőterülete.



Sérülékeny vízbázisok a tervezési terület környezetében

Víz

Vízigények, szennyvízelvezetés

A nővérszálló üzemelése csak kommunális célú vízfelhasználással jár, technológiai vízfelhasználás nem tervezett.

Az épület várható vízfelhasználása kb. 6,0 m³/d. A vízigényeket vagy a települési vezetékes hálózatról biztosítható.

A használati melegvizet a gépészeti terv szerinti kalorikus rendszer állítja elő indirekt fűtésű melegvíztárolókkal.

A keletkező kommunális szennyvíz a települési közcsatorna hálózat irányába vezethető el. A mértékadó kommunális szennyvíz mennyisége kb. 6,0 m³/d.

Csapadék elvezetés

Az épület tetőszerkezetéről összegyűjtött csapadékvíz tiszta csapadékvíznek minősül, így az a nem burkolt felületek irányába elszikkasztható, vagy az egyesített rendszerű városi csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető el.

A tervezett parkoló esetében olajfogó berendezés telepítése szükséges, tekintettel a tervezett férőhelyekre és terület szennyeződés-érzékenységre.

Hulladék

Építési bontási hulladékok

Az építés, illetve esetenkénti bontás fázisában az alábbi hulladékok keletkezésére kell számítani:

A bontás során keletkező építési hulladékok fajtája

Hulladék megnevezése	Hulladék azonosító kód	Javasolt kezelési mód
Beton	17 01 01	R5 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Beton, téglacserép, kerámia vegyes frakciója	17 01 07	R5 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Vasfém	17 04 05	R4 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Föld és kövek	17 05 04	R4 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Kevert építési bontási hulladék	17 09 04	R5, vagy R10 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Lom	20 03 07	Átadás hulladéktalmentesítő szervezetnek

A keletkező építési bontási hulladékok jellegükben és mennyiségükben nem térnek el a hagyományosan az építés során keletkező hulladékokhoz képest. Különleges kezelés igénylő hulladékok keletkezésére csak a meglévő épületek bontása esetén kell számítani, amennyiben a meglévő bontandó épületek tetőhéjalása azbeszt tartalmú palával/hullámpalával történt. Ebben az esetben a bontott pala különös kezelést igényel.

A keletkező hulladékokat a szükséges hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező vállalkozásnak szükséges átadni szállításra és/vagy további kezelésre.

A hulladékszállító/kezelő szervezet kiválasztásánál javasoljuk a hulladékhasznosító szervezetek előnyben részesítését a hulladék lerakással történő ártalmatlanításával szemben.

A kivitelezés során a keletkező építési, bontási hulladékokról nyilvántartást kell vezetni, majd a használatbavételi engedélyezési eljárás alatt hulladék-nyilvántartó lapot kell benyújtani a megfelelő hulladékkezelő szervezet átvételét alátámasztó bizonylatokkal a 191/2009 (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklete szerint.

Működés során keletkező hulladékok

A tervezett nővérszálló jellegét tekintve lakóépületként funkcionál. Így üzemelése alatt csak lakossági forrású hulladék keletkezik.

A keletkező hulladékok egy része kommunális jellegű vegyes hulladék, illetve a helyi hulladékgyűjtési rendszernek megfelelően elkülönítetten gyűjtött anyagában hasznosítható csomagolási hulladék.

Kommunális hulladék a lakók révén keletkezik. A képződő 20 03 01 azonosító kódú hulladék várható mennyisége 20-50 l/hét/lakás. A vegyes kommunális hulladék nem tömörített fajsúlya kb. 100-150 kg/m³ értékkel vehető figyelembe.

A kommunális hulladék elszállítására az üzemeltetőnek közszolgáltatási szerződést kell kötnie.

A keletkező csomagolóanyag hulladékok számára elkülönített gyűjtőedényzet kihelyezése szükséges. A várható mennyiség 15-30 l/hét/lakás. Az elkülönítetten gyűjtött csomagolóanyag hulladék (HAK: 15 01 06) várható tömörítetlen fajsúlya 50-100 kg/m³ körüli. A szükséges gyűjtőedényzet méretet a szállítási gyakoriság, illetve közszolgáltatói elvárások szerint szükséges meghatározni.

Zaj- és rezgésvédelem

A tervezési terület teljes egészében különleges terület. Környezetében a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet alapján az alábbi zajterhelési határértékeknek kell teljesülnie:

Betartandó zajterhelési határértékek üzemi zajforrások esetében

	A	B	C
1	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
2	Különleges területek közül az egészségügyi területek	45	45
3	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
4	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45

Betartandó zajterhelési határértékek építési zaj esetében

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM, megítélési szintre (dB) ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi terület	60	45	55	40	50	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	65	50	60	45	55	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	70	55	65	50	60	45

Zajvédelmi szempontokból figyelembe veendő körülmények:

- Kertvárosias lakóterületek közelsége,
- Közelben húzódó közlekedési útvonalak zajterhelése.

Zaj és rezgés

A tervezett nővérszálló üzemelése során a külső téri épületgépészeti berendezések, illetve a kapcsolódó járműforgalom zajterhelésével kell számolni.

Tervezési terület zajvédelmi helyzetének ismertetése

A tervezési terült vagy különleges sport célú terület jelenleg, ami a későbbiekben valószínűleg lakóterületté minősítik.

A térség jellemző zajterhelése a térségben folyó gépjárműforgalom.

A tervezett beruházás helyszíne a Veszprém Stadion utca 4948; 4947/2; 4997/1 hrsz-ú ingatlanjai. A terület besorolása a jelenlegi szabályozási terv alapján:

„K-Sp-01 Különleges nagykiterjedésű sportcélú terület”.

A tervezési terület új feltáró út létesítését követően a Stadion utca felől közelíthető meg.

Potenciális zajforrások

Potenciális zajforrások lehetnek az épületgépészeti berendezések külsőtéri egységei: hőszivattyúk, légkezelők, szellőzőgépek külsőtéri egységei.

További zajforrás a nővérszállóhoz kapcsolódó közlekedés zajterhelése. Várható egyidejű személygépkocsi forgalom 5 jármű/óra.

A megközelítési útvonalak jelenleg is magas forgalmú utak, így a nővérszálló által generált többlet forgalom elhanyagolható növekedést okoz.

Várható zajterhelés

A tervezett létesítmény és tevékenységek zajterhelését a gépészeti tervek véglegesítését követően van lehetőség számítani.

Figyelembe kell venni, hogy a tervezési terület közelében kertvárosias lakóövezetek zajvédelmét, ezért olyan fűtési/hűtési rendszer tervezését javasoljuk, amelyhez a kapcsolódó zajterhelés alacsony szinten tartható, különösen az éjszakai időszakban.

A közlekedés várható zajterhelése nem okoz határérték feletti terhelés sem nappali, sem éjszakai időszakban.

Zajvédelmi hatásterület meghatározása

A zajvédelmi hatásterületi meghatározását a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alapján a háttérterhelés értékelésével szükséges meghatározni az engedélyezés fázisában.

A használatbavételi engedélyezési szakaszban a zajterhelési határérték teljesülését és a hatásterület pontos lehatárolását műszeres zajméréssel javasoljuk vizsgálni.

Fenntarthatósági szempontok és javaslatok

Levegővédelmi szempontból mindenképpen előnyben részesítendő a légszennyezéssel nem járó fűtési rendszerek alkalmazása, mint pl. központi fűtés a termálvíz felhasználásával, vagy hőszivattyús rendszerről.

A légszennyezés csökkentése érdekében, illetve az elektromos fogyasztás csökkentése érdekében javasolt napelem rendszer telepítése.

A fogyasztások csökkentése érdekében javasoljuk intelligens épületfelügyeleti/irányítási rendszer alkalmazását.

A felszín alatti közeg és a karsztvíz védelme érdekében a parkolók burkolatát vízzáró burkolattal kell elkészíteni, és olajfogó létesítése szükséges.

Az épület tetőszerkezetéről a tiszta csapadékvizet előtisztítás nélkül lehet elvezetni, vagy akár el is szikkasztható a területen.

A hulladékgyűjtési és tárolási rendszert a helyi gyűjtési előírások szerint, illetve a csomagolóanyagok szelektív gyűjtésének elősegítésének figyelembevételével kell kidolgozni.

A gépészeti elemeket – különösen a kültéri zajos gépészeti elemeket – úgy kell megválasztani, hogy a környezeti zajterhelés a lehető legalacsonyabb legyen.

Élővilág- és tájvédelem

A tervezési terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának működési területére esik.

- A beruházási terület nem Natura 2000 terület.
- A beruházási terület nem országos jelentőségű védett terület.
- A beruházási terület nem része a Nemzeti Ökológia Hálózatnak.
- A beruházási területen helyi védett értéke nem található.
- A beruházási területen egyedi tájérték nem található.

Épített környezet védelme

A tervezési terület sem országos, sem helyi épített örökség védelme alatt nem áll, azt nem érinti régészeti védelem sem.

4.11. Településképi rendelet

A korrekció megvalósításához településképi rendelet módosítása nem vált szükségessé, de tekintettel arra, hogy az ingatlant a TKR kertvárosias lakóterület településképi meghatározó területbe sorolja szakmailag javasolható, hogy a legközelebbi felülvizsgálat során a területre a szomszédos, jellemzően

telepszerű és társasházias beépítésű lakóterület településképi meghatározó terület kategória kerüljön meghatározásra.

4.12. Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat – tekintettel arra, hogy a településszerkezetben új beépítésre szánt területfelhasználás kijelöléssel nem jár – megfelel a hatályos területrendezési terveknek, azaz

1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. előírásainak,
2. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásainak, valamint
3. Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervének, továbbá

illeszkedik a hatályos településfejlesztési koncepcióban, valamint Integrált Településfejlesztési Stratégiában megfogalmazott jövőképhez és célokhoz.

4.13. 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 településrendezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § előírásai szerint kell számítani.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a módosítás által a beépítésre nem szánt területfelhasználás területe nő a zöldterület javára, ezért a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartás igazolása nem szükséges, növekszik az.

4.14. Környezeti értékelés készítésének szükségessége

A 310/2011. (X.28.) Kgy. határozat 3. pontjában foglaltaknak megfelelően a hivatal 2021. októberében Veszprém, volt Lőté 4948 és 4947/2hrs-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatosan előzetesen megkereste az érintett szakhatóságokat a véleményük kikérése érdekében a módosítás megindítása előtt.

A megkeresésére összesen hat szakhatósági vélemény érkezett.

Az alábbi öt szakhatóság nem tartotta szükségesnek, indokoltnak az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben szabályozottak szerinti környezeti vizsgálat elkészítését (a Közgyűlési döntést megerősítve):

1. VMKH Agrárügyi Főosztály,
2. VMKH Népegészségügyi Főosztály,
3. VMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály,
4. VMKH Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
5. Balaton-felvidék Nemzeti Park Igazgatóság.

Az eljárásban az épített környezet védelmére kiterjedően részt vevő Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda véleményében szükségesnek tartja:

- a terület morfológiai adottságainak vizsgálatát, valamint a területen kialakult növényállomány minél nagyobb mértékben történő megtartását, valamint
- fontosnak tartja a terület feltárását biztosító közlekedési kapcsolatok megvalósíthatóságának, a szomszédos benzinkút és autómosó működéséből eredő hatások vizsgálatát mind a tervezett szálláshely rendeltetés tekintetében, mind pedig a szomszédos lakóterületek vonatkozásában,

- a tervezett módosítással kapcsolatosan az épített környezet védelme tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását tarja szükségesnek.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet hatálya nem terjed ki a Veszprém Volt lőtérről érintő 4948 és 4947/2 helyrajzi számú telkekre 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 elfogadójának 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 hatásági 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

bbbbb) 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 hatásági engedélyezése számára keretet szab
A módosítás során beépítésre szánt területfelhasználás nem keletkezik, a beépítésre szánt területfelhasználás változik, mely jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, területen lévő meglévő zöldfelület továbbra is megtartásra kötelezett, és az eddig rendezetlen, elhanyagolt állapot a terület hasznosításával rendezetté válik.

Tekintettel a Közgyűlési döntésre, és a szakhatóságok többségének véleményére nem készül a jelen településrendezési terv módosításhoz környezeti vizsgálat, de jelen tervdokumentáció vizsgálati elemző, valamint javaslati munkarészei az épített környezet védelme tekintetében, az állami főépítész kérésére tartalmaznak kiegészítő munkarészeket a zöldfelületi és a közlekedési munkarészekben, valamint azokban foglaltak alapján a jóváhagyandó munkarészekben is szerepelnek olyan szabályozási elemek melyek a különböző használatok közötti konfliktusok mérséklését szolgálják.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

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)	494,19
Lakóterületek összesen:	928,50
Településközpont vegyes terület (Vt)	239,87
Vegyes területek összesen:	286,90
Nagykiterjedésű sportolási terület (K-Sp)	14,55
Különleges területek összesen:	293,95
Közúti közlekedési területek (KÖu)	374,15
Közlekedési és közműterületek összesen:	572,06
Közpark, közkert (Z)	34,41
Zöldterületek összesen:	34,41
Vízgazdálkodási terület (V)	129,88
Vízgazdálkodási terület összesen:	129,88

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

Határidő: 2022.

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2022. ...

Porga Gyula s.k.
polgármester

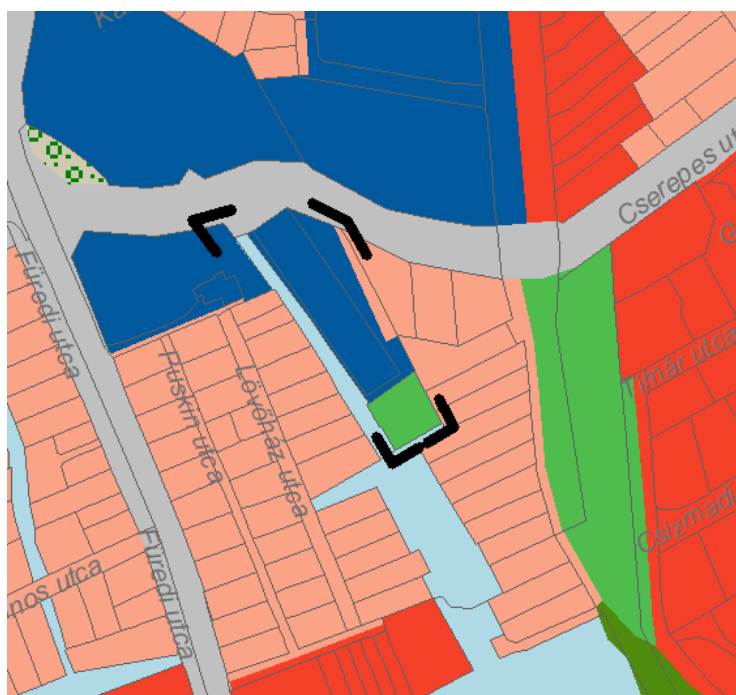
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa



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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva,
az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 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 a 41. §-a szerint lefolytatott egyszerűsített eljárással érintett 29/A § (5) b) pontjában és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész
- Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Földművelésügyi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Magyar Közút NZrt. Veszprém Megyei Igazgatósága
- Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Igazgatóság
- Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság (világörökség védelme)
- Országos Atomenergia Hivatal
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály (természetes gyógtényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály
- Közép - Dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Országos Vízügyi Igazgatóság
- Balaton - felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Veszprém Megyei Önkormányzat Területrendezési Iroda
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Közép - dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Megyei Szakaszmérnökség
- BAKONYKARSZT Zrt.
- VERGA Veszprémi Erdőgazdaság Zrt.
- Invitel Zrt.
- E-ON Zrt.
- E-ON Közép-dunántúli Gázszolgáltató Zrt.
- Vodafone
- DIGI Kft.
- VMJV Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Iroda
- VMJV Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Iroda
- Veszprém Megyei Építész Kamara
- Veszprém Megyei Mérnöki Kamara
- Veszprém Megyei Kereskedelmi és Iparkamara
- Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Veszprém Megyei Igazgatóság
- KISOSZ
- Nemesvámos Község Önkormányzata
- Veszprémfajsz Község Önkormányzata
- Márkó Község Önkormányzata
- Nagyvázsony Község Önkormányzata
- Szentkirályszabadja Község Önkormányzata
- Hajmáskér Község Önkormányzat
- Sóly Község Önkormányzata
- Királyszentistván Község Önkormányzata
- Litér Község Önkormányzata
- Felsőörs Község Önkormányzata
- Lókút Község Önkormányzata
- Olaszfalu Község Önkormányzata
- Bánd Község Önkormányzata

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

1. § A Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 9. §. (8) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés kerül:

„(8) Az övezetre előírt telekszélességnél keskenyebb vagy az előírt telekmélységnél kisebb telek abban az esetben osztható meg, ha a kialakuló telkek egyéb paraméterei (telekterület, telekmélység, beépítettség, stb.) megfelelnek az építésügyi előírásoknak és mind a megosztás során kialakuló telek (telkek), mind pedig a szomszédos telek (telkek) beépíthetősége biztosított (oldalkert, telepítési távolság, épület méreteinek megfelelő aránya, stb.). Ezen rendelkezés nem vonatkozik a 10 méter szélességet el nem érő telkekre. A telekalakítás során a telekszélesség nem csökkenhet.”

2. § A HÉSZ 1.mellékete 5. pontjában foglalt táblázat a következő, 70. sorral egészül ki:

"

70.	Vt-68	SZ	5000	35	10,5	35	-	-
-----	-------	----	------	----	------	----	---	---

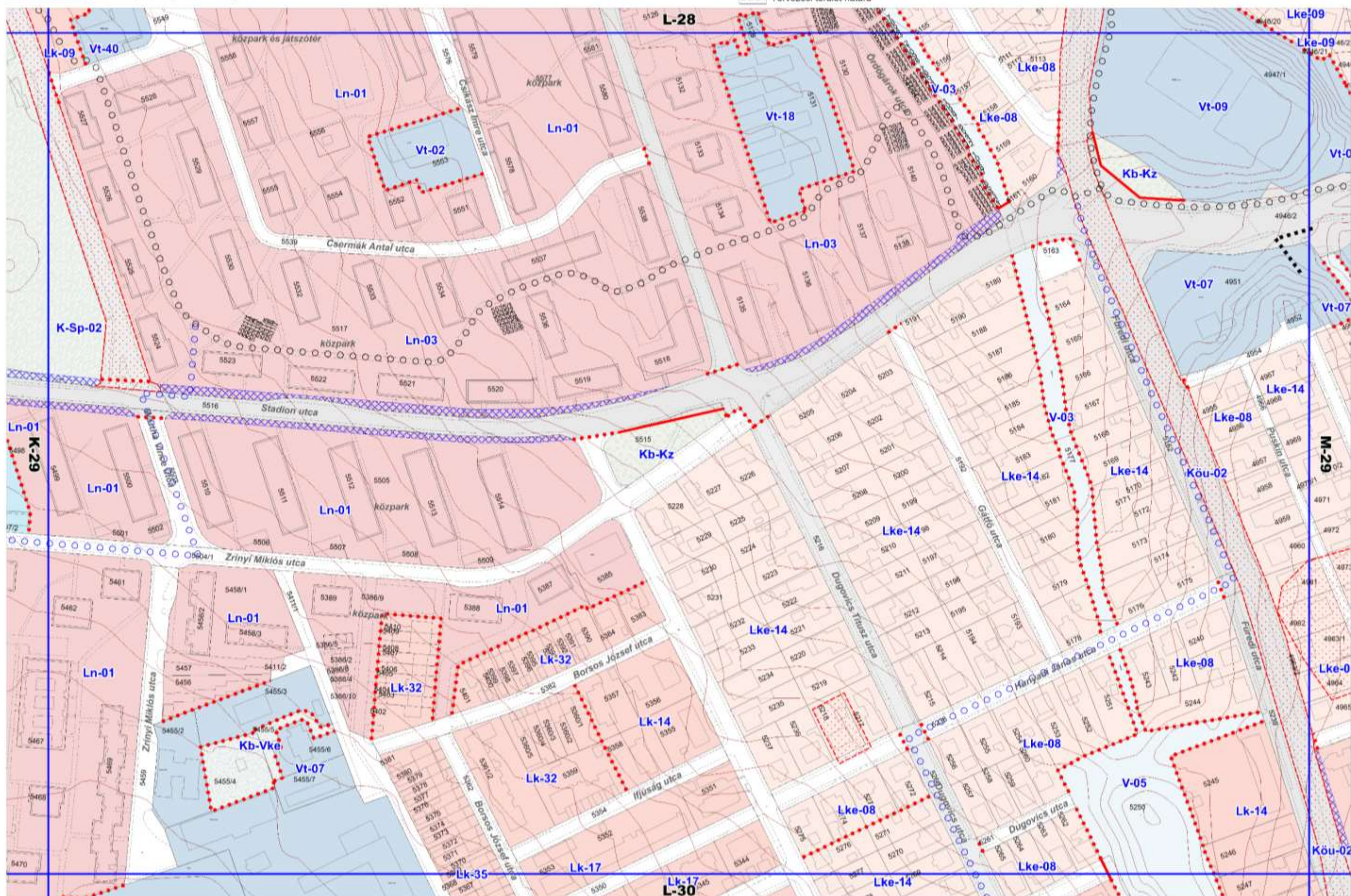
"

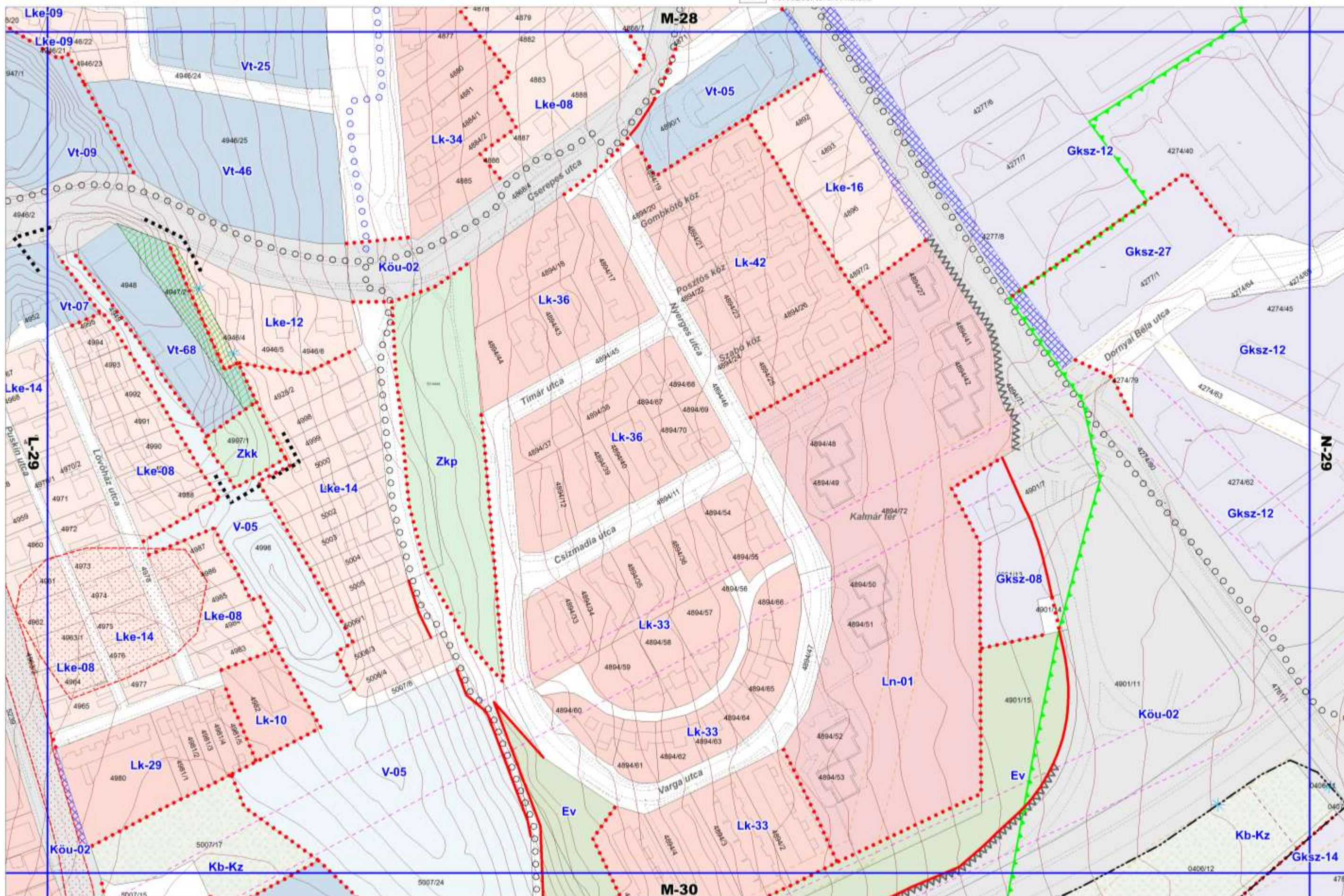
3.§ A HÉSZ 2. mellékete Szabályozási Terv L-29 és M-29 tervlapok a tervezési területre vonatkozóan az e rendelet 1. mellékletét képező tervlapok szerint módosulnak.

4.§ E rendelet 2022.-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző





Önkormányzati főépítési feljegyzés

az alábbi településrendezési eszköz módosításához:

Veszprém, volt lőtér területét érintő 4948 és 4947/2 helyrajzi számú telkek vonatkozásában

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 Veszprém, volt lőtér területét érintő 4948 és 4947/2 helyrajzi számú telkekre vonatkozó településrendezési tervmódosítás során.

A településrendezési eszközök módosításához azoknak a munkarészeknek az elkészítését tartom szakmailag szükségesnek, amelyek a módosítás miatt indokoltak, a tervezési terület nagyságát, a tervezési feladatot és a tervezési célokat figyelembe véve a műleírás térjen 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, ÉRTÉKELÉS

Városrendezési és helyszíni vizsgálatok

Tulajdonvizsgálat

Közlekedési és közművizsgálat

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ (szöveges és rajzi)

Városrendezési javaslat

Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata

Közlekedési és közműjavaslat

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 (környezetvédelmi és 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) 41. § -a alapján – egyszerűsített eljárás keretében folytathatók le.

Veszprém, 2022. május 5.


Sulyok Balázs Ede
főépítész

