

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz-ú
ingatlanokat érintő
településrendezési eszközök

módosítása

Állatkerti parkolók megvalósítása céljából

Végző szakmai véleményezési dokumentáció
2 0 2 2. 11.11.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz-ú
ingatlanokat érintő
településrendezési eszközök

módosítása

Állatkerti parkolók megvalósítása céljából

VÁROSRENDEZÉS

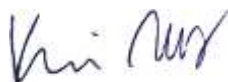
KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918

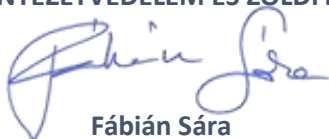


Korodi Zsolt

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

okl. közlekedésmérnök

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

Veszprém, 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz. - ú	
ingatlanokat érintő településrendezési eszközök	
módosítása Állatkerti parkolók megvalósítása céljából	5
A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:	5
A módosítás célja és várható hatása	6
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS	8
1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK	8
1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések	8
1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv	8
1.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló	
9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:	11
1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT)	13
1.2. Településfejlesztési Konceptió (TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata	20
1.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	21
1.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)	21
1.3.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)	25
1.3.3. Településképi rendelet (Tr.)	27
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT	29
2.1. Alaptérkép	29
2.2. Területfelhasználás és funkció vizsgálata	29
2.3. A telekstruktúra vizsgálata	32
2.4. Önkormányzati tulajdon kataszter	33
2.5. Régészeti	34
2.6. Zöldfelületrendezési vizsgálat	35
2.7. Táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi vizsgálat	36
2.8. Közlekedési vizsgálat	39
2.9. Közművizsgálat	40
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	41
3.1. Fejlesztési javaslat	41
3.2. Városrendezési javaslat	43
3.2.1. Településszerkezeti Terv módosítása	43
3.2.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata	45
3.3. Zöldfelület-rendezési, táj- és természet-, valamint környezetvédelmi javaslat	47
3.4. Közlekedési javaslat	48
3.5. Közművesítési javaslatok:	49
3.6. Településképi rendelet módosítási javaslata	49
3.7. Területrendezési terveknek való megfelelés	49
3.8. Biológiai aktivitásérték egyensúly	49
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	50
Melléklet: Főépítész feljegyzés	60

A településrendezési eszközök módosítása az állatkerti parkolók bővítésének céljából az üzemeltető, tulajdonos a Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft. kérelmére történik.

Az Állatkert látogatói létszámának folyamatos növekedése miatt csúcsszezonban nem tudják kielégíteni a látogatók parkoló igényét. Az Állatkert Gulya-dombi főbejáratának megközelítése, valamint az ottani parkolás gondot okoz. A meglévő állapotok miatt szükségessé vált a parkolói kapacitás bővítése, viszont saját területen belül további parkolókat már nem lehet kialakítani.

A parkolói kapacitás bővítésére mindenképpen szükség van, ezért a Gulya-dombi főbejáráshoz közel kialakított jelenlegi parkoló melletti, jelenleg még magántulajdonban lévő 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz.-ú közparki (Zkp) övezeti besorolású ingatlanok látszanak erre legalkalmasabbnak.

A településszerkezeti tervet és szabályozást is érintő módosításra a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 32. § (1) bekezdés a) pontja alapján **teljes eljárás** keretében kerülhet sor.

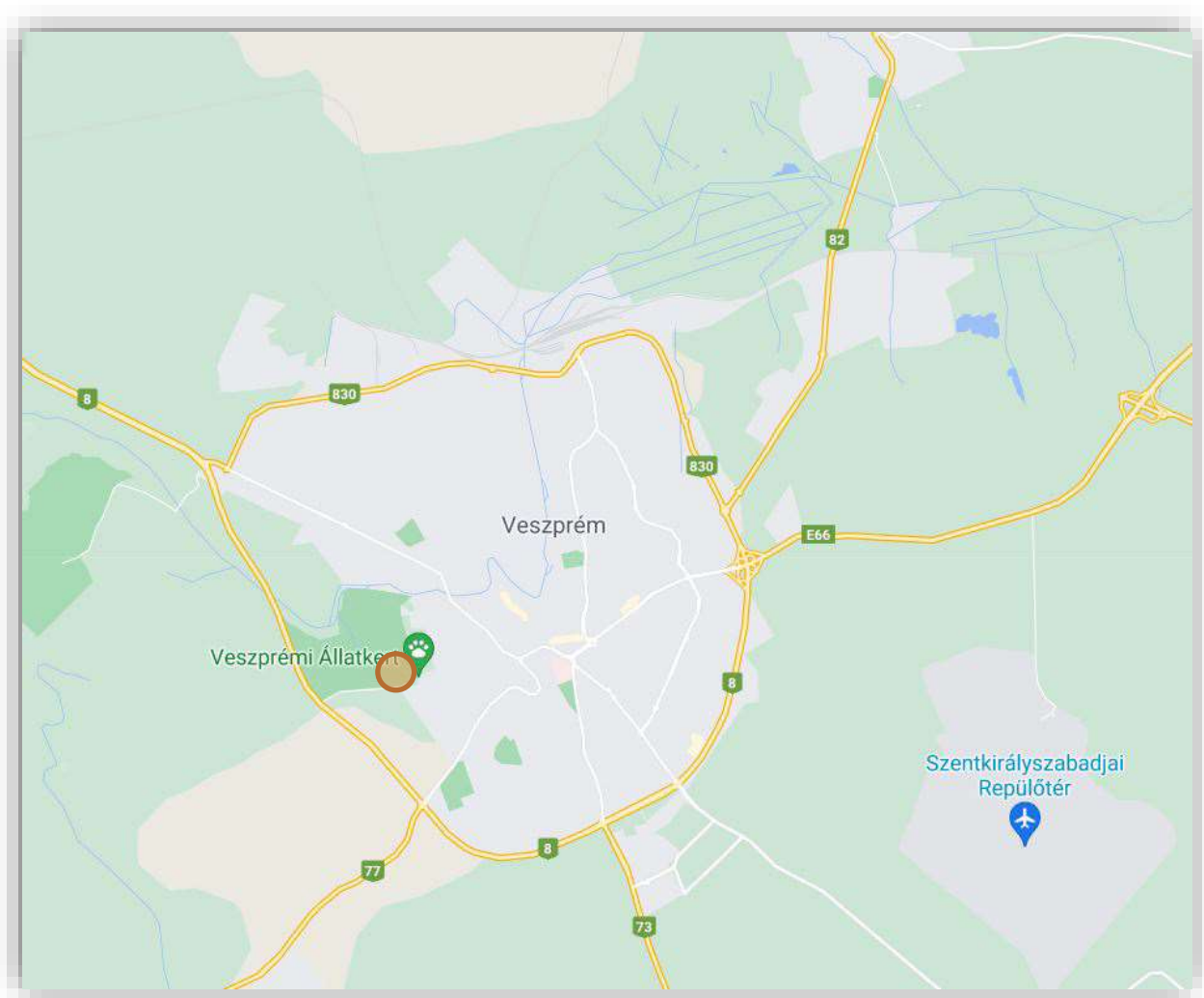
Környezeti vizsgálat lefolytatását az Önkormányzat nem tartja szükségesnek.

A dokumentáció készítéséhez szükséges földhivatali alaptérképeket az Önkormányzat biztosította.

Veszprém, 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosítása Állatkerti parkolóók megvalósítása céljából

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

A módosítással érintett terület Veszprém nyugati, zöldövezeti részén, a Gulya-dombon, az Állatkert és a 8-as út közötti területen helyezkedik el, konkrétan a 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz.-ú ingatlanokat érinti.



A Veszprém 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása „Zöldterületek”, övezeti előírása Közparkok területe Zkp, (kialakítható legkisebb telek 10000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2%; megengedett maximális épületmagasság: 6,0 m; zöldfelület legkisebb mértéke 70%).

A módosítás célja és várható hatása

Az Állatkert látogatói létszámának folyamatos növekedése miatt, csúcsidőszakokban nem tudják kielégíteni a látogatók parkoló igényeit. Az Állatkert Gulya-dombi főbejáratának megközelítése, valamint az ottani parkolás jelenleg is gondot okoz. A kialakult állapot miatt szükségessé vált a parkolói kapacitás bővítése. Az Állatkert területén további parkolókat már nem lehet kialakítani.

Parkolói kapacitás bővítés mindenképpen szükséges, ezért az előzetesen elkészített vizsgálat alapján a Gulya-dombi főbejárhoz közel kialakított jelenlegi parkoló melletti 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz.-ú – magántulajdonban lévő – közparki (Zkp) övezeti besorolású ingatlanok látszanak erre legalkalmasabbnak.

A módosítás során a 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz.-ú ingatlanok részére olyan új övezeti besorolás szükséges, melyen a tervezett, Állatkerthez kapcsolódó parkoló funkció elhelyezhető lesz.



A változtatási igényről előzetesen döntött Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése, 311/2021. (X. 28.) határozatával támogatta azt.

KIVONAT

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2021. október 28-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
311/2021. (X.28.) határozata
a Veszprém 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz.-ú ingatlan területét érintő (Állatkerti parkolók
megvalósítása céljából) 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 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz.-ú ingatlan területét érintő (Állatkerti parkolók megvalósítása céljából) településrendezési eszközök módosítását oly módon, hogy az Állatkerthez kapcsolódó parkoló funkciók elhelyezhetők legyenek.
2. 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 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz.-ú ingatlan területét érintő (Állatkerti parkolók megvalósítása céljából) településrendezési eszközök módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor felkéri a főépítést, hogy az érintett szakhatóságok véleményét ebben a kérdésben a módosítás megkezdése előtt kérje ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a biológiai aktivitás (BIA) érték csökkenés a felhagyott szeméttelep területe (0105/1 hrsz.) további részének véderdő övezetbe (Ev) sorolásával lehetséges.
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 főépítést, 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 valamennyi költséget a kérelmezőnek kell viselnie.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosítása után a magántulajdonban lévő ingatlanok kisajátításával kapcsolatos valamennyi költség a kérelmező Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft-t terheli.

Határidő: 5. pont: 2022. márciusi Közgyűlés időpontja

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

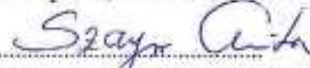
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2021. október 28.


Szayer Anita



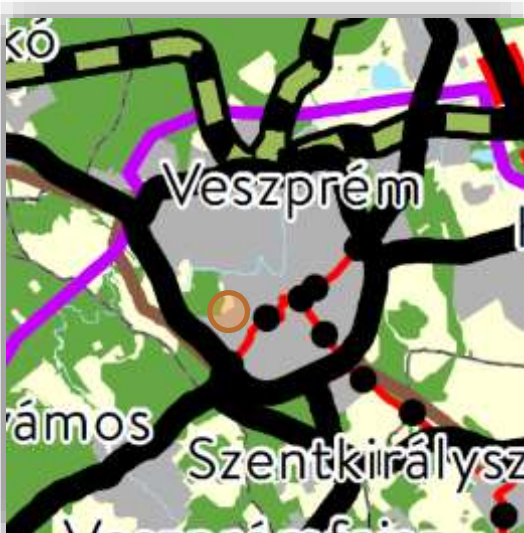
1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

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

1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

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



A Tv. ételmező 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.

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

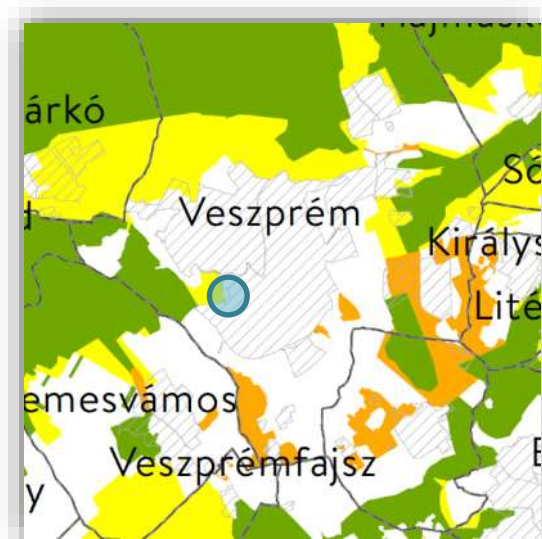
A települési területfelhasználási egységek kijelölése során az MOTrT. 11.§ d) pontja alapján a *települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető*.



Országos területfelhasználási kategóriák

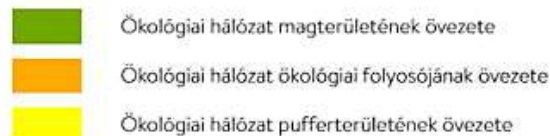
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

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 pufferterületének övezeti tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési területet az övezetek nem érintik.



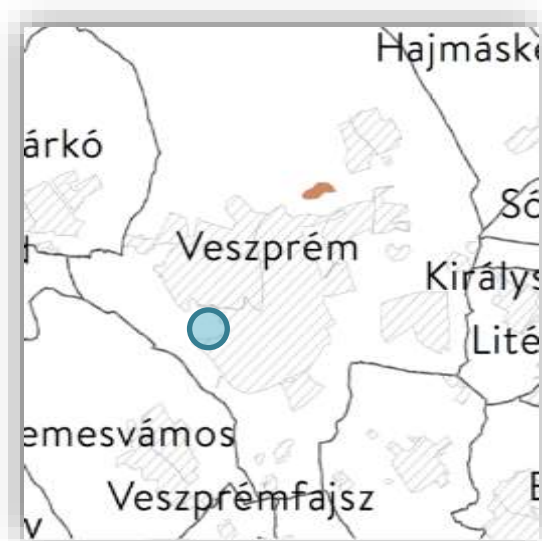
A települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTvT. 27. § alapján

„(1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

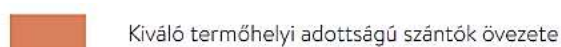
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

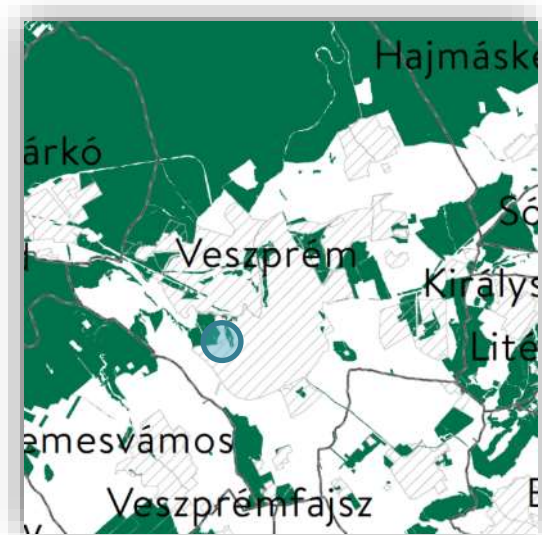
(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.”



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

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

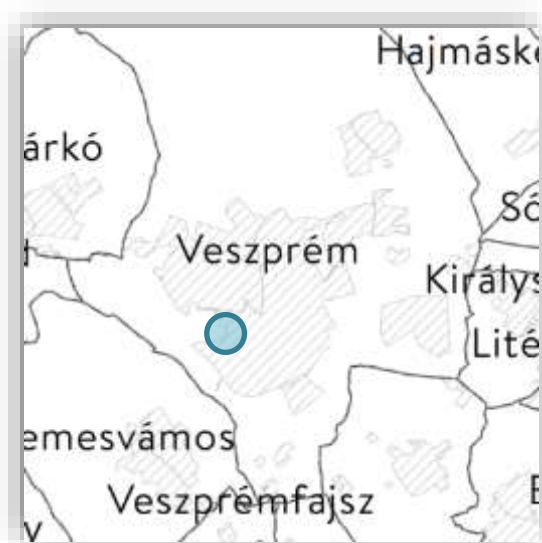




3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.




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

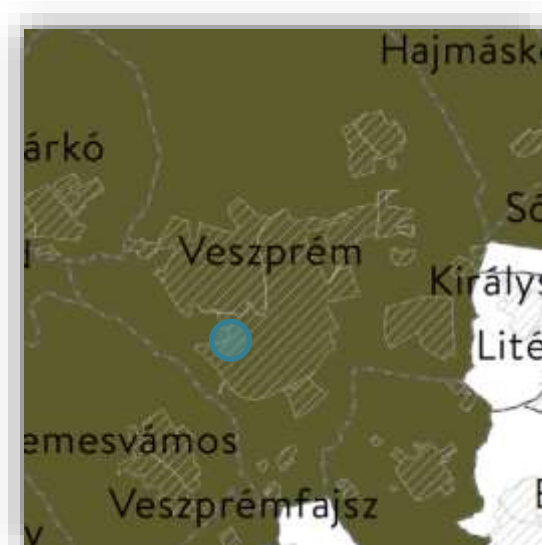
 Erdők övezete



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.

 Világörökségi területek által érintett települések
 Világörökségi várományos területek által érintett települések
 Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések



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.

 Honvédelmi és katonai célú terület
 övezete által érintett települések

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 köteleességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.

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

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

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

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



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

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

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

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

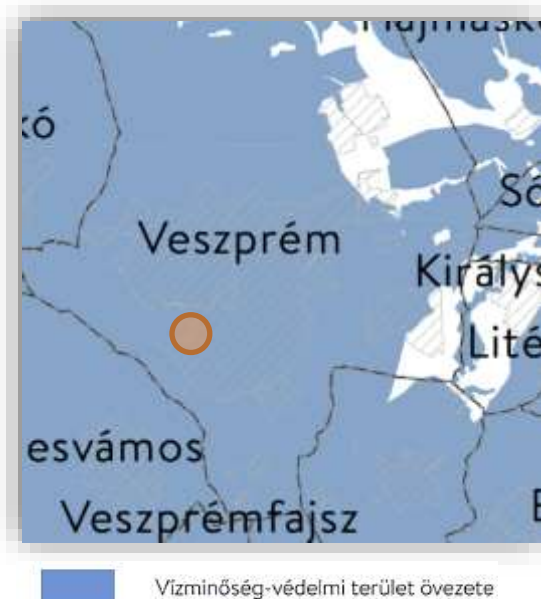
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



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.

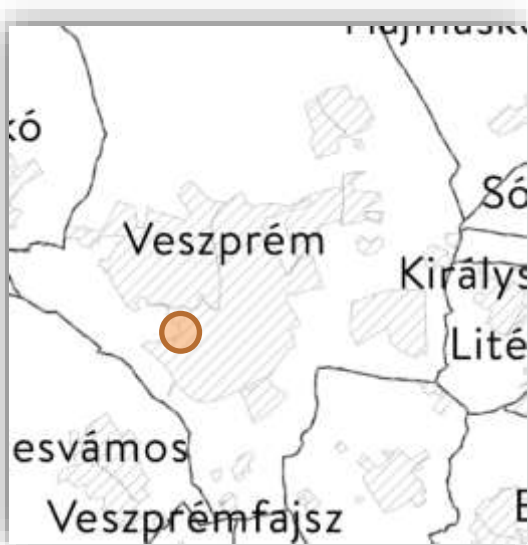
A Tv. ételmező rendelkezései szerint a Vízminőség-védelmi terület övezete a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek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

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

A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzat-ban kell megállapítani. A vízminőség-védelmi terület övezetében


bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

 Vízminőség-védelmi terület övezete



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

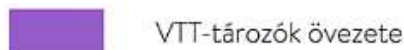
A tervlap alapján a tervezési terület a nagyvízi meder övezetével nem érintett.

 Nagyvízi meder övezete



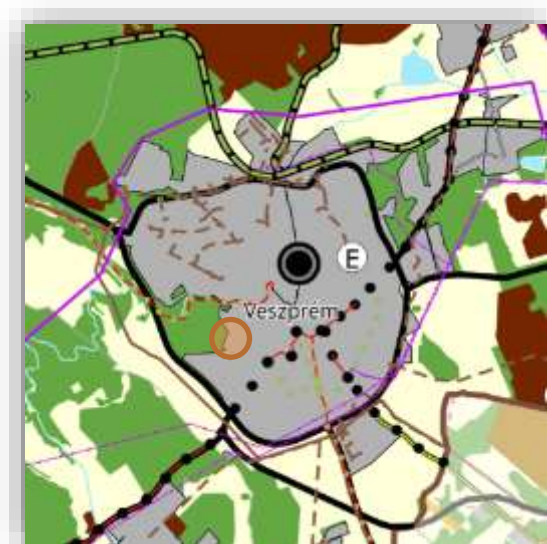
6. melléklet: VTT-tározók övezete

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



1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT)

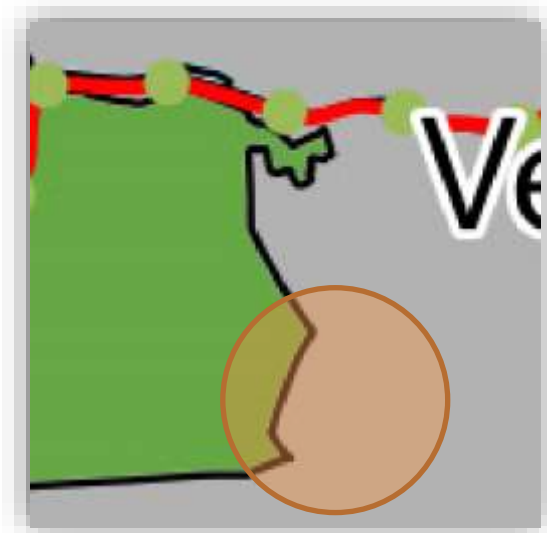
Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályairól, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete



2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik.

A VMTrT a települési térségre nem határoz meg külön előírásokat, a területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség




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

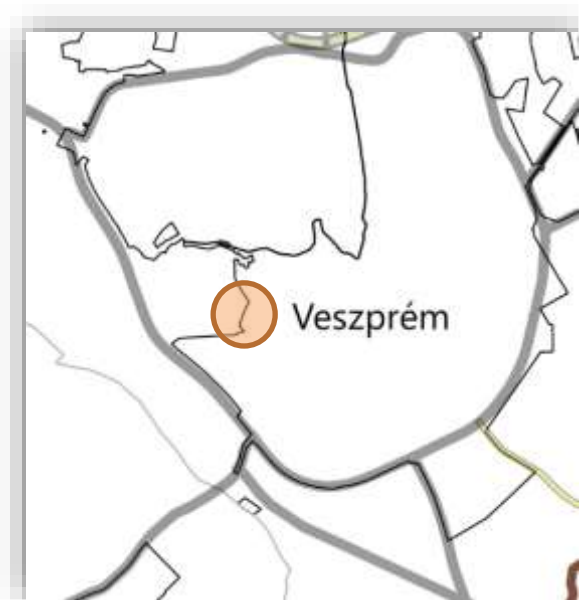


3/1. melléklet:

Ökológiai hálózat magterületének övezete;
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete;
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete.

A tervezési területet nem érinti egyik övezet sem.



-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
-  Ökológiai hálózat puffertérületének övezete



3/2. melléklet:

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete;
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete.



A tervezési területet nem érinti.

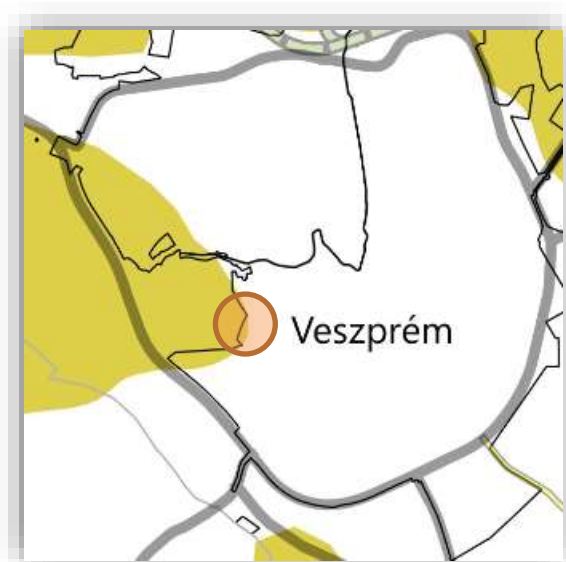
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



3/3. melléklet:

Erdők övezete;
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
A tervezési területet nem érinti sem az erdők övezet, sem az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.

-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3/4. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete.


A tervezési területet nem érinti a tájképvédelmi terület övezete.

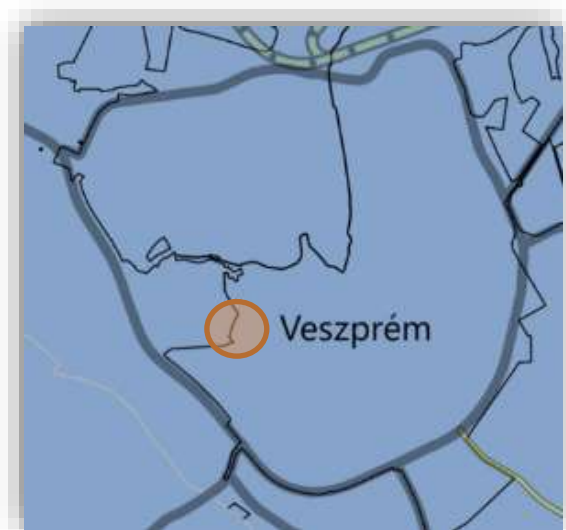
 Tájképvédelmi terület övezete



3/5. melléklet: Világörökségi és világörökség várományos területek övezete.


A tervezési területet nem érinti a Világörökségi és világörökség várományos területek övezete.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
 világörökségi várományos területek által érintett települések



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


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

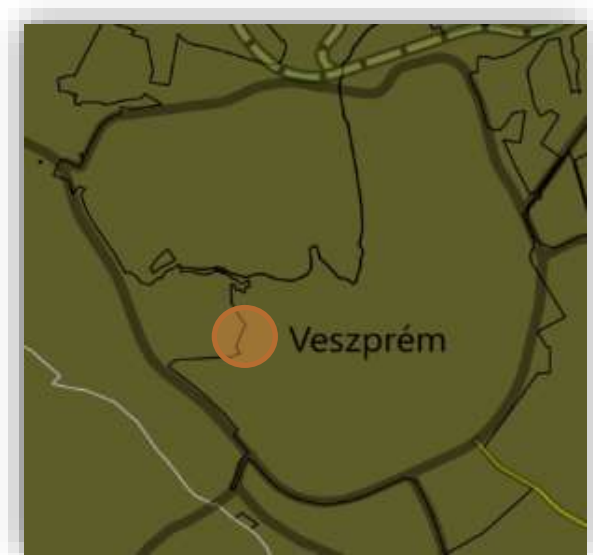
 Vízminőség-védelmi terület övezete



3/7. melléklet: Nagyvízi meder övezete.

A tervezési területet nem érinti a Nagyvízi meder övezet.

 Nagyvízi meder 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



3/10. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete.


A tervezési területet nem érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezet

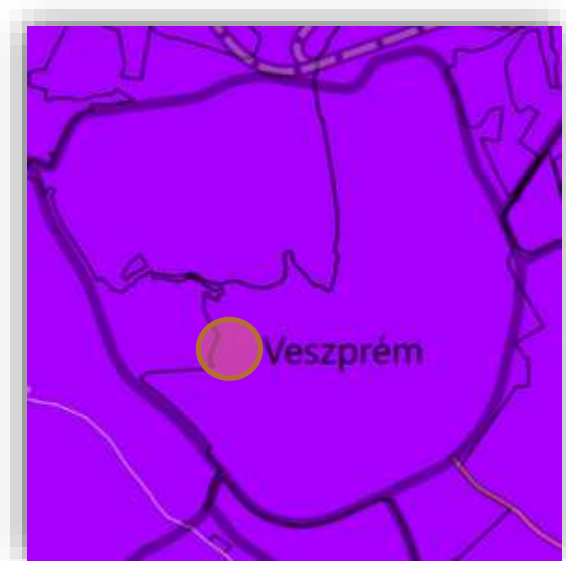
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete



3/11. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete.

A tervezési területet nem érinti a Földtani veszélyforrás terület övezet.

 Földtani veszélyforrás terület övezete

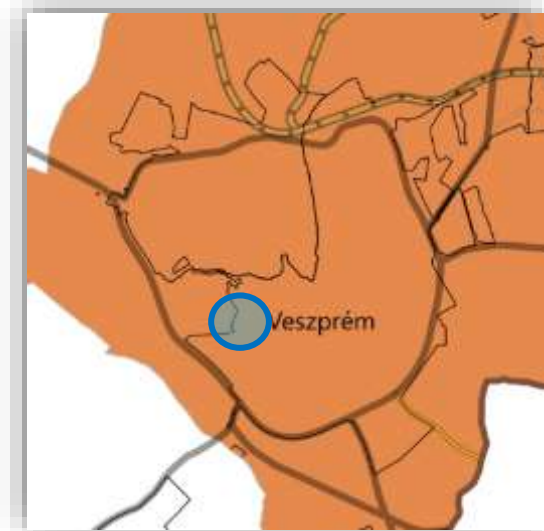


3/12.1. melléklet: Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

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.

 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

3/12.2. 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 övezetbe 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.

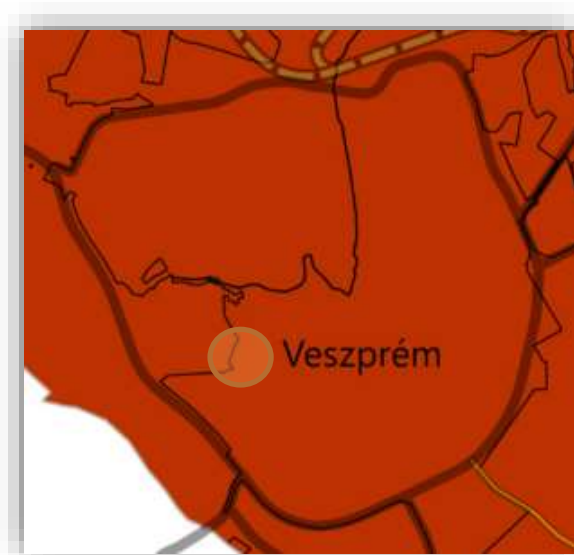



 Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

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.



 Veszprém várostérsége

3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.

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

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



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

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

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

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

1.2. Településfejlesztési Konceptió (TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata

Jelen településrendezési tervmódosítás a területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétes, a Településfejlesztési koncepció, valamint az Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó elképzeléseivel nem ellentétes, annak megfelel.

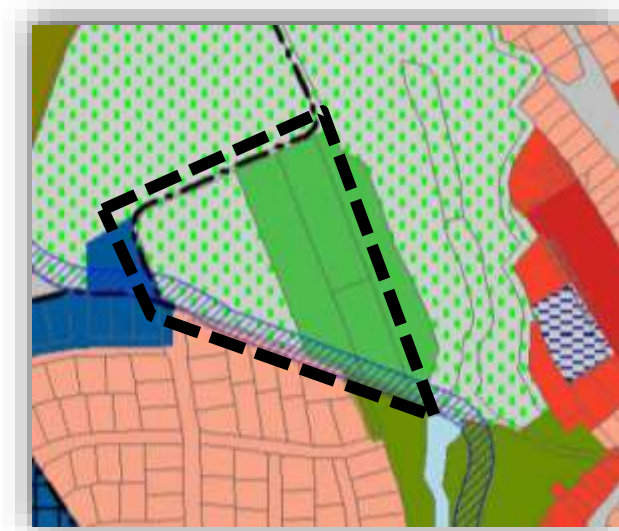
1.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

1.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – a tervezett Állatkerti parkoló megvalósítása a 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz.-ú ingatlanokat az alábbi területfelhasználási egységbe sorolja:

- K-Ánk jelű, "Különleges beépítésre szánt, állat és növénykert",
- Z jelű, „közpark. közkert”,
- valamint közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás is érinti.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Állat- és növénykert területe (K-Ánk)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Közüti közlekedési terület (KÖu)
- Közpark, közkert (Z)
- Közületi erdőterület (Ek)

EGYÉB ÉS TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Közülekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás
- Meglévő belterület határa

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

Állat- és növénykert területe (K-Ánk) területfelhasználási kategóriába a Kittenberger Kálmán Növény- és Vadaspark területe tartozik.

Elhelyezhető funkciók (rendeltetések):

- ismeretterjesztés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- vendéglátás,
- kereskedelem,
- szociális rendeltetés,
- 1 db szolgálati lakás,
- a fő rendeltetést kiegészítő iroda,
- kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenység és
- kulturális rendeltetés.

ZÖLDTERÜLET (közkert, közpark)

Az OTÉK szerint a zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. A zöldterületen a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

A Településszerkezeti terv szintjén a zöldterületi kategórián belül nem kerültek megkülönböztetésre a méret és funkció alapján eltérő tulajdonsággal bíró közparkok és közkertek. A meglévő közparkokon

kívül azon – jellemzően a tervezett lakóterületekhez kapcsolódó – tervezett zöldterületek is le lettek határolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem, vagy csak korlátozottan alkalmasak. Ezeket a területeket távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges.

Zöldterületként az alábbi feltételeknek megfelelő területek tartoznak:

- meglévő / tervezett zöldfelületi rekreációs funkcióval bír;
- közterületi / tervezett közterületi telken lévő;
- önkormányzati tulajdonú, vagy akként tervezett.

EGYÉB SZERKEZETI ELEMÉK

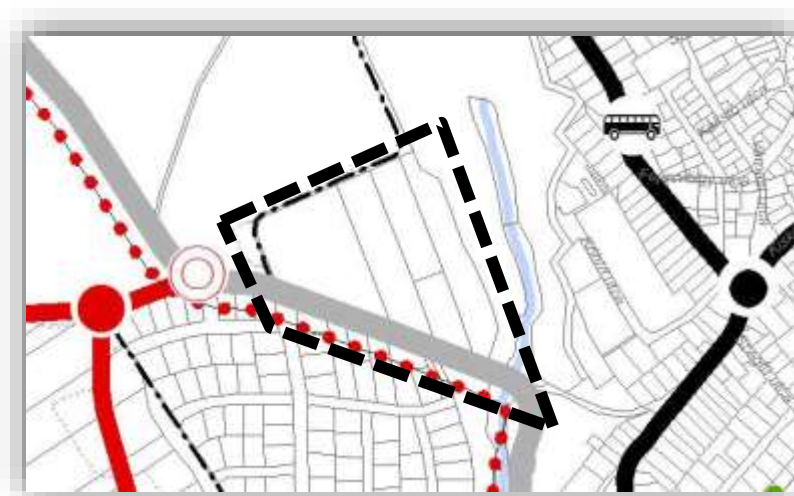
A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei meghatározásán túl a tartalmi követelményeknek megfelelően az „1. Területfelhasználás” c. tervlapon az alábbi különleges intézkedést igénylő területek is feltüntetésre kerültek.

Közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás




A közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás jelölés került alkalmazásra azoknál a közlekedési elemeknél, amelyek nyomvonala részben ismert csak és részleteikben, távlatban tovább vizsgálándók. A bizonytalanság okán közlekedési terület területfelhasználási egységbe sorolásuk nem indokolt, a jelenlegi területhasználatnak megfelelő területfelhasználási besorolásokon ezzel a jelöléssel kifejezésre juttathatók a városfejlesztési szándékai.

Szerkezeti tervlap - közlekedés




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



JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

-  Tervezett, fontosabb körforgalmú csomópont
-  Tervezett, fontosabb táblás csomópont
-  Tervezett országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

-  Belterületi I. és II. rendű főút
-  Irányadó távlati nyomvonala
-  Meglévő belterület határa

Belterületi (települési) I. és II. rendű főutak

Az országos közutak (II. rendű főutak, országos mellékutak) környékén belüli, városi bevezető szakaszait, valamint az egyes településrészek, városi alközpontok egymás közötti kapcsolatát biztosító közúthálózatot alapvetően a belterületi (települési) főutak alkotják. A belterületi főutakat teljes mértékben a településszerkezeti terv - a terület-felhasználással összhangban - határozza meg. A belterületi (települési) főutak a helyi közúthálózat elemei.

A kerékpáros infrastruktúra hálózata

Az országos és térségi törzshálózat által alkotott városi gerinchálózat kiegészítő elemei a helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalai, amelyeken az elsődlegesen kiszolgáló hivatásforgalom mellett a turisztikai célú kerékpározás is megjelenik. A helyi jelentőségű kerékpáros nyomvonalak a jelentősebb forgalomvonzó létesítmények (munkahelyek, oktatási-, kulturális-, egészségügyi-, kereskedelmi létesítmények, stb.) elérhetősége mellett magasabb rendű nyomvonalak

között kapcsolatot biztosítva sűrítik a hálózatot.

A kerékpáros infrastruktúra helyi jelentőségű javasolt elemei a kapcsolati irányokat jelölik, a nyomvonal módosítása, törlése, illetőleg új kapcsolati irány kijelölése esetén a TSZT módosítása nem szükséges.


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

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlap a tervezési területet az alábbi elemekkel érinti:

- Régészeti lelőhely területe.



ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

 Régészeti lelőhely területe

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

 Meglévő belterület határa

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

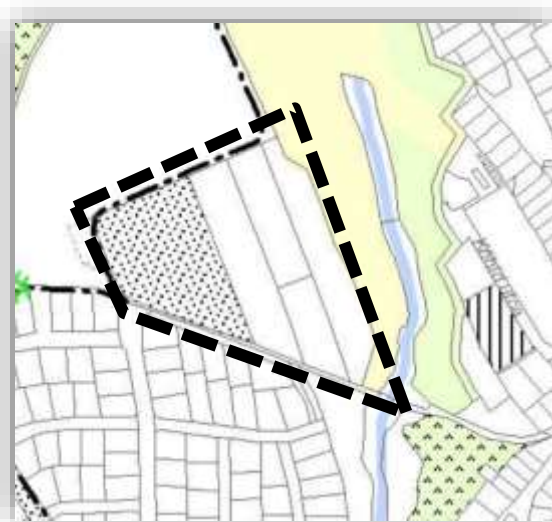
Régészeti védettségű területek

A kiemelten védett és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a város teljes területén elszórtan helyezkednek el.




Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlap a tervezési területet az alábbi elemekkel érinti:

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület.



VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

 Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület
 Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület
 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

 Meglévő belterület határa

ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁR SZERINTI ERDŐTERÜLET (Nemzeti Élelmiszerláncbiztonsági Hivatal adatszolgáltatása alapján):

Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő területek a TSZT „4. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapján vannak jelölve. Az adattári erdőterületek az adatszolgáltatásnak megfelelően a körzeti erdőtervben szereplő elsődleges rendeltetésük szerint kerültek megkülönböztetésre, védelmi, közjóléti, gazdasági és egyéb kategóriákba. Az adattár szerinti erdőterületekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai vonatkoznak.

Az erdőterületek rendeltetésének (rendeltetéseinek) megváltoztatása, igénybevétele az erdészeti hatóság által előírt tervek alapján lehetséges.

Az OTrT 7. § (1) bekezdése értelmében az adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A Veszprém MJV Polgármesteri Hivatalában 2016. február 18-án az erdészeti (VM Kormányhivatal Erdészeti Osztály) és honvédelmi (HM Hatósági Hivatal) hatóságok részvételével tartott egyeztetés alapján a HM Hatósági Hivatal által meghatározott Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelése alatt álló honvédelmi gyakorlóterületek a TSZT különleges (beépítésre szánt / nem szánt) honvédelmi területi kategóriába sorolandók, így azokra a fenti 95%-os előírás nem vonatkozik.

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása):

Az övezetbe az őshonos fafajokból álló erdőtársulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármaskörzetét (védelmi, gazdasági, közjóléti) – egymással összhangban – a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak.

Az OTrT-ben rögzítettek szerint kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

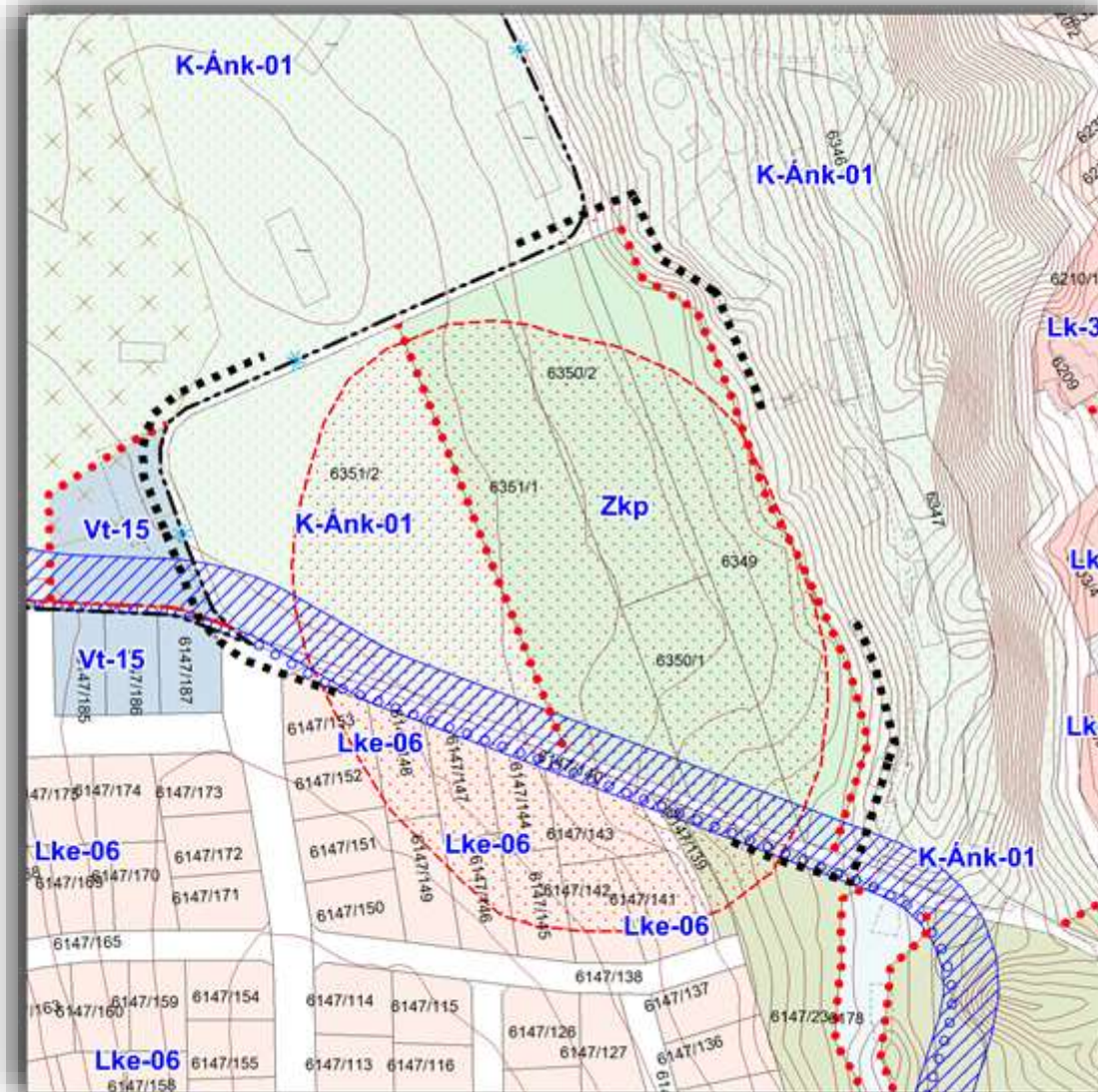
1.3.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban.

Szabályozási tervlap:

A tervezéssel érintett 6351/1 és /2, 6350/1 és 6350/2 hrsz-ú ingatlanokat a terv az alábbi övezetekbe, építési övezetekbe sorolja:

- K-Ánk jelű, "Különleges beépítésre szánt, állat és növénykert",
- Zkp jelű, zöldterület, közpark övezet.



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI



Építési övezet, övezet határa

Vt

Építési övezet, övezet jele



Közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEL



Tervezett kerékpárút

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL



Különleges beépítésre szánt, állat és növénykert (K-Ánk)



Zöldterület (közpark, közpark) (Z)

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.

„15. §

...

(2) Trágyatároló csak Lf és K-Ánk jelű építési övezetben, valamint Ek, Eg, Má és Mk jelű övezetekben helyezhető el a (3)-(4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(3) Trágyatároló minimális védőtávolsága:

- a) azonos telken lévő lakóépülettől 5 m;
- b) ásott kúttól 20 m;
- c) fűrt kúttól 10 m;
- d) szomszédos telken lévő lakóépülettől 12 m;
- e) közterülettől 15 m;
- f) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 150 m;
- g) vízműutak külső védőterülete,
- h) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátszótér, sportpálya, telekhatárától 50 m.

(5) Komposztáló csak Lf, Lke, Lk és K-Ánk jelű építési övezetben, valamint Ek, Eg, Má és Mk jelű övezetekben helyezhető el.”

„41. Különleges, állat- és növénykert területe (K-Ánk)

41. §

(1) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 14. pontja tartalmazza.

14. Különleges állat- és növénykert területe (K-Ánk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési 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)
3	K-Ánk-01	SZ	50000	10	technológia függő	60	-	-

(2) A területen elhelyezhető:

- a) az ismeretterjesztés, környezeti-nevelés, növény- és állatvilág bemutatása, kiállítás,
- b) az övezetben megengedett más rendeltetésű épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- c) kereskedelmi, vendéglátói,
- d) kulturális,
- e) szociális,
- f) a fő rendeltetést kiegészítő iroda,
- g) kereskedelmi szállás,
- h) kizárólag a működéshez szükséges gazdasági rendeltetésű épület.

(3) A területen melléképítmények közül elhelyezhető:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,

- c) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
d) állatól, állatkifutó,
e) trágyatároló, komposztáló,
f) zászlótartó oszlop.
- (4) A területen kiegészítő rendeltetésű építmények közül elhelyezhető:
a) járműtároló,
b) tárolóépítmények,
c) kazánház.
- (5) A területre a 19. § rendelkezéseit nem kell alkalmazni.”

**„XXII. Fejezet
ZÖLDTERÜLETEK
58. Általános rendelkezések**

58. §

- (1) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 22. pontja tartalmazza.

22. Zöldterületek (Zkp, Zkk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2							szélessége (m)	mélysége (m)
3	Zkp	10000	2	6,0	70	0	-	-

- (2) A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés után való zárva tartást.
- (3) Térszínen csak a zöldterület mérete alapján a 3. melléklet szerint előírt számú személygépkocsi helyezhető el.
- (4) A fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m².

59. Közparkok területe (Zkp)

59. §

Az övezetbe az olyan, legalább 1 ha nagyságú rekreációs zöldterületek tartoznak, amelyek legkisebb oldalmérete is 80 méternél nagyobb.”

1.3.3. Településképi rendelet (Tr.)

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

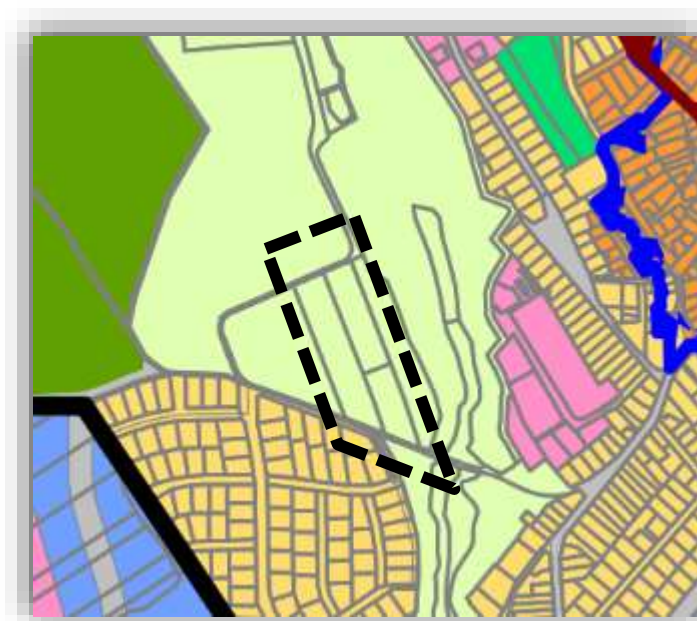
- Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.
- Meglevő épületek átalakítása, bővítése, felújítása során az épület jellegéhez, építészeti megjelenéséhez illeszkedő, annak látványát előnyösen befolyásoló szempontok alapján kell az alkalmazott anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát meghatározni.

- Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképből bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.
- Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat, egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez, építészeti részletmegoldásaihoz illeszkedő formai megoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani.
- Abban az esetben, ha az adott településkarakterben a jellemző karaktertől eltérő beépítés, épület, épületegyüttes található, úgy a Helyi Építési Szabályzatban szereplő építési övezetre vonatkozó előírásokat kell mérvadónak tekinteni, oly módon, hogy a tervezett fejlesztés az adott településkarakterbe illeszkedjen.

Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

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

A **Tr. 3. melléklete** a tervezési területet különleges, nagy zöldterületű terület (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség) településképi szempontból meghatározó, valamint fő közlekedési útvonalak területbe sorolja.



Településképi szempontból meghatározó területek

	A vár területe
	Történeti beépítésű városközpont területe
	Történeti beépítésű lakóterület
	Terület amelyre a várból rálátás adódik
	Újabb beépítésű városközpont területe
	Jellemzően teleszerű és társasház-as beépítésű lakóterület
	Jellemzően kertvárosias lakóterület
	Városias, vegyes funkciójú terület
	Gazdasági, szolgáltató terület
	Park, egyéb zöldterület
	Temető
	Különleges, nagy zöldterületű terület (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség)
	Általános mezőgazdasági terület
	Kertes mezőgazdasági terület
	Védett táji, természeti és erdő terület
	Tartalék terület határa
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Fő közlekedési útvonalak

A **Tr. 21.§-a** a különleges, nagy zöldterületű terület (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség) településképi szempontból meghatározó területen az alábbi építészeti követelményeket definiálja a tervezéssel érintett területen:

A Kittenberger Kálmán Növény- és vadaspark területén:

- a meglevő őshonos, növényállományt minél nagyobb mértékben meg kell őrizni, új növényzet telepítésekor a talaj- és táji adottságokat figyelembe kell venni,
- a látogatók által használt-, valamint az állattartó épületek, építmények, kifutók hagyományos, a kialakult természeti környezetre, funkcióra és költséghatékonyságra figyelmet fordító szerkezettel, anyagokból készüljenek.

A **Tr.** a fő közlekedési útvonalak területen építészeti követelményeket nem definiál.

Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

A tervezési terület belterületi ingatlanokat érint, az érintett ingatlanállomány egésze jellemzően beépítetlen, illetve beépítésre nem szánt terület.

A tervezési terület környezete azonban részben külterületi ingatlanállománnyal rendelkezik, melyek beépítetlenek, jellemzően mezőgazdasági jelleggel hasznosítottak, valamint itt található az állatkert létesítményei, a Gulya-dombi felszíni parkolója, valamint a keleti oldalon az Alfadog kutyaiskola építményei találhatók. A déli területrészt lakóterületi fejlesztései még nem láthatók, előkészítésük van folyamatban.



A terület délről

forrás: <https://www.google.hu/maps/>



A meglévő, kiépült állatkerti parkoló a Gulya-dombon a terület keleti részén

forrás: <https://www.google.hu/maps/>



A terület északról

forrás: <https://www.google.hu/maps/>



Az Alfadog Kutyaiskola északról
forrás: <https://www.google.hu/maps/>

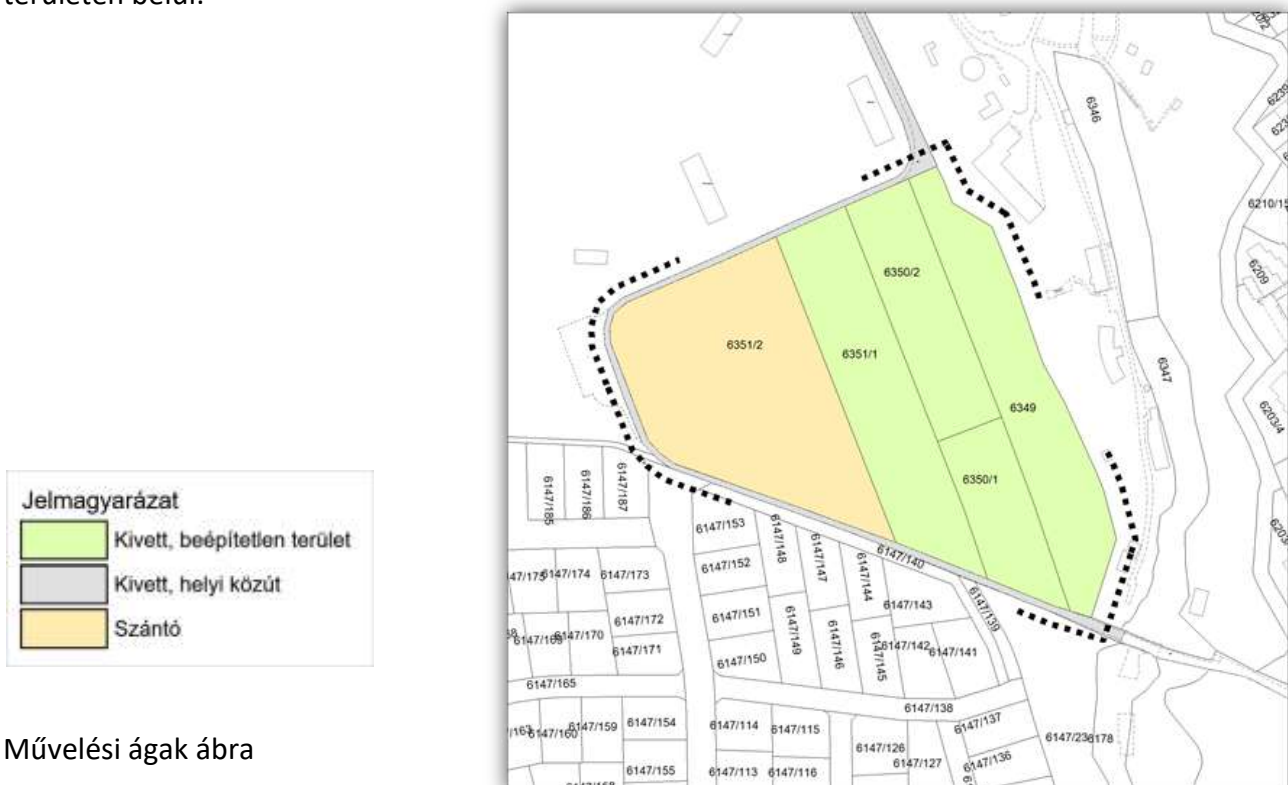


A déli lakóterületi fejlesztés területe
forrás: <https://www.google.hu/maps/>

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján termőföld művelési ágak és minőségi osztályok

A tervezési terület ingatlanait a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban kivett beépítetlen területként tartják nyilván, a szomszédos ingatlanok adatait az alábbi térkép, és a 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT című fejezet végén csatolt táblázat tartalmazza részletesen.

Az ingatlanok minőségi osztályba sorolását is a táblázat tartalmazza, termőföld nincs a tervezési területen belül.



Művelési ágak ábra

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

A területek jellemzően beépítetlen, beépítésre nem szánt területfelhasználásokba soroltak, az alábbi térképen ábrázoltak szerint, melyek a környezetükben is elsősorban ilyen ingatlanokkal határos.



Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek ábra

Alulhasznosított barnamezős területek

A tervezési területen, illetve annak mentén, azzal határosan nem található alulhasznosított barnamezős terület.

Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

A tervezési területen, illetve annak mentén, azzal határosan nem található konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület.

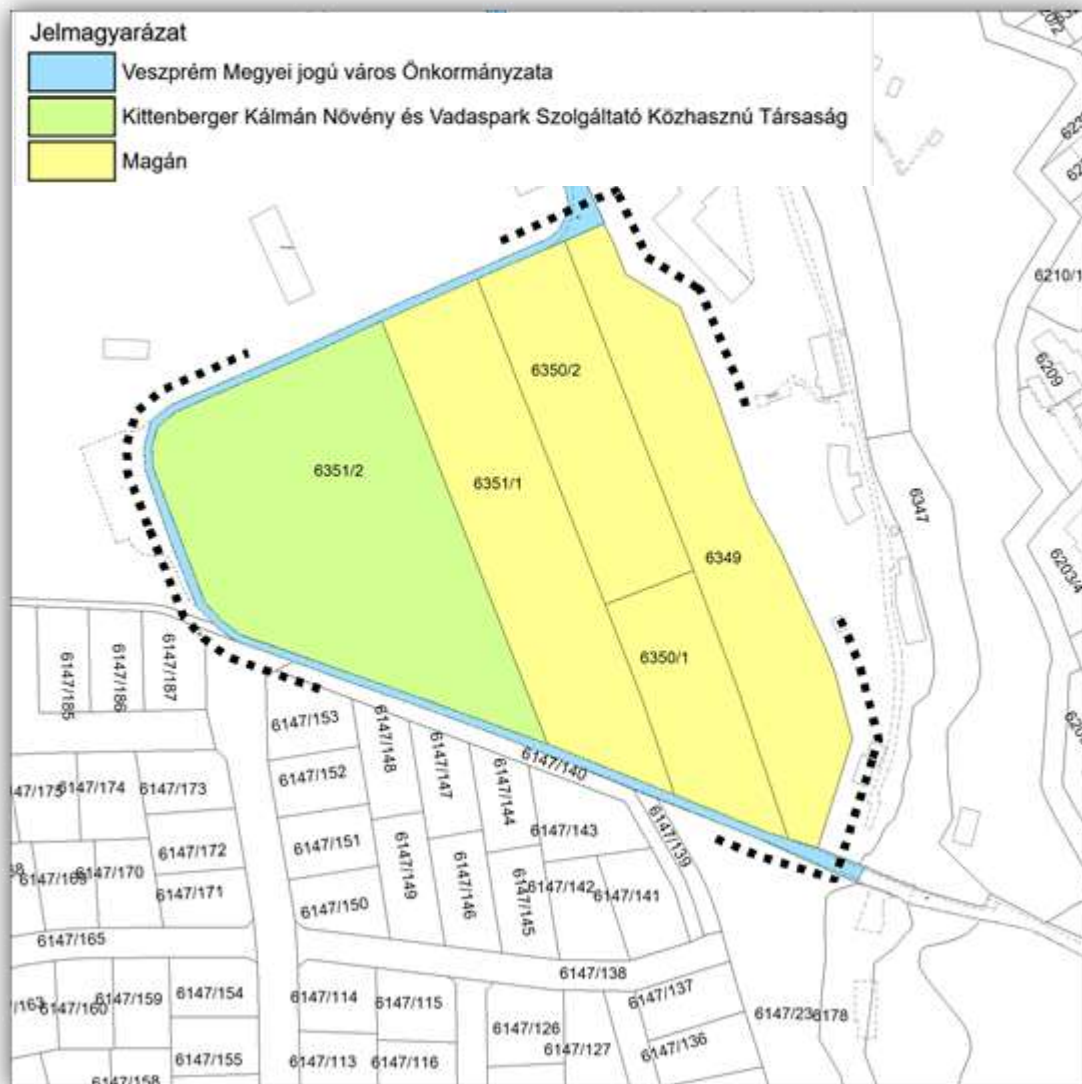
2.3. A telekstruktúra vizsgálata

Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A terület jellemzően kialakult telekállománnyal rendelkezik a 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT című fejezet végén csatolt táblázatban felsoroltak szerinti nagyságú területtel, melyek a meglévő és a tervezett felhasználásuknak megfelelően alakítottak ki, a kisebb eltérő, meglévő adottságokhoz igazodóan egyesítésük lehet javasolt a tervezett fejlesztés megvalósításához.

Tulajdonjogi vizsgálat

A tervezési terület érintett ingatlanainak tulajdoni lapjainak adatai alapján készült el a vizsgálat végén lévő összesítő táblázat, mely a tulajdoni viszonyokat tartalmazza, és melyeket az alábbi ábra az alaptérképen is bemutat



Tulajdon és kezelői viszonyokat bemutató ábra

Az ingatlanok tulajdonviszonyai alapján a tervezési terület ingatlanai magántulajdonban vannak.

2.4. Önkormányzati tulajdon kataszter

A tervezés az önkormányzati és az állami tulajdon kataszter figyelembevételével történt.

A terep részletes felmérése nem szükséges, a terület jellemzően sík.

2.5. Régészet

A tervezési területen lévő ingatlanokat az alábbiak szerint érinti.

forrás: <https://oroksegyvedelem.e-epites.hu/>

Megye	Település neve	Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve	Védés éve
Veszprém	Veszprém	6349	régészeti lelőhely	9704	Fejes-völgy II.	
Veszprém	Veszprém	6350/1	régészeti lelőhely	9704	Fejes-völgy II.	
Veszprém	Veszprém	6350/2	régészeti lelőhely	9704	Fejes-völgy II.	

hrsz	fekvés	művelési ág/ kivett megnevezés	min. o.	terület m ²	tulajdonos	egyéb
6349	Belterület	Kivett, beépítetlen terület	0	8 109	magán	építési korlátozás - Veszprám MJV Önk. Vezetékjog - E-ON ÉDT Áramhálózati Zrt.
6350/1	Belterület	Kivett, beépítetlen terület	0	3 610	magán	szolgalmi jog telefonkábel fektetés - Soproni Postaigazgatóság Vezetékjog - E-ON ÉDT Áramhálózati Zrt.
6350/2	Belterület	Kivett, beépítetlen terület	0	5 281	magán	építési korlátozás - Veszprám MJV Önk. szolgalmi jog telefonkábel fektetés - Soproni Postaigazgatóság
6351/1	Belterület	Kivett, beépítetlen terület	0	8 267	magán	építési korlátozás - Veszprám MJV Önk. Vezetékjog - E-ON ÉDT Áramhálózati Zrt.
6351/2	Belterület	szántó	3	13 846	Kittenberger Kálmán Növény és Vadaspark Szolgáltató Közhasznú Társaság	Vezetékjog - E-ON ÉDT Áramhálózati Zrt.
6352	Belterület	Kivett, helyi közút	0	5 478	Veszprém MJV Önkormányzata	Vezetékjog - E-ON ÉDT Áramhálózati Zrt.

2.6. Zöldfelületrendezési vizsgálat

Természeti adottságok

Veszprém területe a Dunántúli-középhegység nagytájához, a Veszprém–Nagyvázsonyi-medence kistájához tartozik. A kistáj mérsékelten hűvös és mérsékelten száraz éghajlatú. A leggyakoribb szélirány az ÉNy-i, az átlagos szélsébség kevéssel 3 m/s alatti. A dolomit alapkőzeten változatos térformák alakultak ki gerincek, aszók. Növényzete alapján a kistáj átmenet a Bakony és a Balaton-felvidék közt. A tájat egykor száraz tölgyesek uralták, a fiatalabb üledékekkel fedett részen az egykor cseres-tölgyesek és molyhos tölgyesek helyét. Sztyeprétek leginkább a művelésre alkalmatlan alacsony dolomit-fennsíkon, ill. a dombszerű sasbérceken maradtak fenn. Ritka fajokban gazdag dolomitvegetáció alakult ki a Séd-völgy sziklás peremein és az aszóvölgyek mikroklimatikus zugaiban.

Tájtörténet



Első Katonai Felmérés -
(1782–1785)



Második katonai felmérés
(1819–1869)



Harmadik Katonai
Felmérés (1869-1887)



Negyedik Katonai
Felmérés (1941)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/>

A veszprémi Kálvária-domb és környéke az újkőkorszaktól lakott terület volt. A vizsgált területről és környékéről már a neolitikumból több lelet látott napvilágot. Földművelő népcsoportok falvai kerültek elő többek között a várhegyen és a Gulya-dombon is. A hagyomány szerint a város öt magaslatra épült, melyek közül legjelentősebb a Séd által körbefolyt sziklahegy, ahol a Szent Mihály-püspökség és -ispánság vára magasodik. A rómaiak jelenlétéről korabeli pénzérmék és edénytöredékek tanúskodnak. A honfoglalást követően a vár körül nyolc városrész, azaz szeg alakult ki. A Szentmargitszeg a Temetőhegyen található Szent Margit tiszteletére szentelt templomtól délkeletre, a Séd felé ereszkedő lejtőn és a patak túlsópartján helyezkedett el. A Gulya-domb ültetett fenyvessé, sziklákkal és patakkal színesített parkos területe régi kedvelt kirándulós hely a veszprémiek körében.

Zöldfelületi vizsgálat



A terület légifotója, térképe – Forrás: Google Earth, Open street map

A módosítással érintett terület a Gulya-domb lábánál terül el, északról a Veszprémi Állatkert határolja, nyugati oldalán a már meglévő parkoló terül el, délen a Takácskerti újépítésű lakóterületek húzódnak, melyektől a vizsgált telkeket a Vadaspark út választja el. Keleten jórészt fákkal cserjékkel borított, szintén „közpark” övezeti besorolású terület fekszik, azon túl az állatkert déli nyúlványa. A vizsgált telkek gyepvegetációval fedett, kihasználatlan zöldfelületek, melyek egy részét az állatkert parkolójaként használnak. 2021. őszén az állatkert ezen a területen négy sorban szabadgyökerű facsemetéket és a fák között lomblevelű örökzöld prágai bangitát ültetett el.



kivágat Veszprém Belterületi Szabályozási tervéből

A módosítással érintett földrészletek területfelhasználása „zöldterületek” övezeti besorolása „közpark” (Zkp) a hatályos településrendezési eszközök szerint. A Zkp övezetben a beépítettség maximális mértéke 2%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 6m, a zöldfelület legkisebb mértéke 70%.

A vizsgált telkeket északról, keletről és nyugatról az állatkert különleges állat- és növénykert (K-Ánk) övezete öleli körül, délről kertvárosias lakóterülettel (Lke) határos. A Vadaspark út vonalában a szabályozási terv közlekedési infrastruktúra számára kijelölt egy területsávot, illetve tervezett kerékpárutat jelöl. A vizsgált területen található a 9704 azonosítószámú, Fejes-völgy II. elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely.

2.7. Táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi vizsgálat

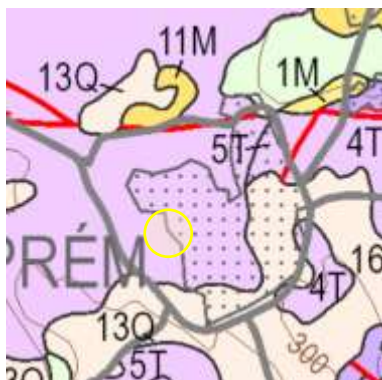
Táj- és természetvédelmi vizsgálat

Az OTTrT és a VMTrT szerint a 6351/1, 6350/1, 36350/2 hrsz-ú telkek települési térségbe tartoznak. A terület nem tartozik az országos erdők övezetébe, művelés alatt álló termőföldet nem érint. A módosítással érintett telkek ex lege védett természeti értéket nem érintenek, nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési teréről szóló 2018. évi CXIII. törvény (MATrT) szerinti országos ökológiai hálózatnak, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének sem. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának adatszolgáltatása szerint viszont a terület potenciális élőhelye a fokozottan védett ürgének (*Spermophilus citellus*). A 2022. augusztusában az ACRIDA Természetvédelmi Kutató Bt. képviselőjében Dr. Kenyeres Zoltán Tamás zoológus szakértő által elvégzett „ürgefelmérés” azonban kimutatta, hogy az ürge időközben eltűnt a vizsgált területről.

A tervezési területet és az egész települést lefedi az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. Veszprém 23/2017. (IX.28.) számú Településképi rendeletének 3. melléklete a vizsgált területet „különleges, nagy zöldterületű- (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség) településképi szempontból meghatározó területek közös sorolja.

Környezetvédelmi vizsgálat

Alapkőzet, talaj



Jelmagyarázat

- 4T - Platform dolomit, zátonymészke — Földolomit, Sédvölgyi Dolomit, Edericsi Mészke
- 5T - Nyílttengeri márga; mészke; agyag, aleurolit, homokkőpala — Sándorhegyi F., Veszprémi, Szőlőszárdi Márga, Vesszősi F.

Veszprém belterületének felszíni földtana
(forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/>)

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A talajképző mészke és a dolomit alapkőzeten többnyire sekély termőrétegű rendzina talajok, kisebb részt ramann-féle barna erdőtalajok alakultak ki. A kistájba É-ről benyúló Séd-völgy öntésanyagán területi részarányban réti talajok képződtek.



Jelmagyarázat

- Rendzina talajok
- Ramann-féle barna erdőtalajok

Veszprém genetikai talajtípusai
(Forrás: MATA-TAKI Agrotopo adatbázis)

Felszíni és felszín alatti vizek

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). A település területén a talajvíz általában 20 méternél is mélyebben van, a felszín alatti vizek mennyisége csekély. Összefüggő talaj-vízszint csak a Séd Veszprém alatti völgyében található, 4–6 m között, mennyisége ott sem jelentős.

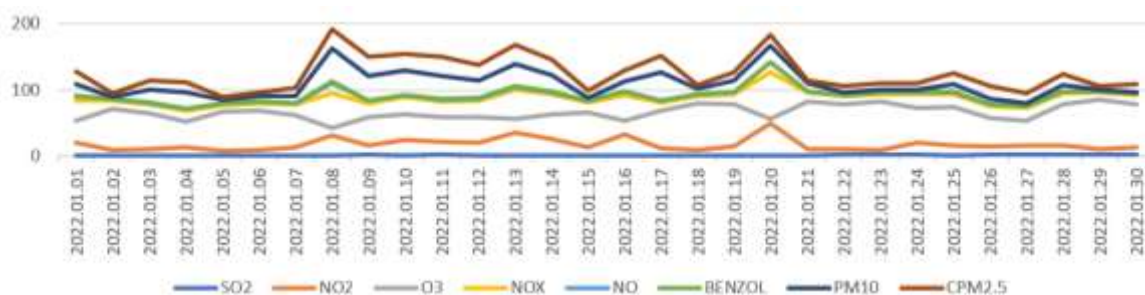
Levegőtisztaság



CO koncentráció havi változása – 2022. jan.1.- 2022. jan. 29. között- Mérőállomás: Veszprém - Kádár utca és a Csermák lépcső sarkánál, határérték – 10 000 ug/m³ (Forrás: <http://levegominoseg.hu/>)

Veszprém belvárosában, a Kádár utca és a Csermák lépcső sarkánál található egy automata levegőtisztaság mérő állomás. Ennek adatai szerint a mért CO és SO₂ értékek az elmúlt egy hónapban jellemzően határérték alatt voltak. A mért NO₂ és NO_x és O₃ ózon értékek az elmúlt egy hónapban

gyakran határérték közelében voltak, néhány napon meg is haladták azt. PM₁₀ szálló por terhelés állandóan határérték feletti. A vizsgált terület levegőminősége az automata mérőállomás adatainál feltételezhetően kedvezőbb, mivel a nagyforgalmú Nyugati útgyűrtől és a belvárostól kissé távolabb helyezkedik el, erdők és nagy zöldfelületi borítottságú területek szomszédságában.



SO₂ NO₂ O₃ NO_x NO Benzol PM₁₀ CPM_{2,5} koncentráció havi változása – 2022. jan. 1.- 2022. jan. 29. között - Mérőállomás: Veszprém – Kádár utca és a Csermák lépcső sarkánál, határértékek SO₂ 250 µg/m³, NO₂ 100 µg/m³
(Forrás: <http://levegominoseg.hu/>)

Zaj- és rezgésterhelés

A módosítással érintett terület zaj- és rezgésterhelése nem számottevő, mivel nincs a közelében pont vagy vonalszerű zaj- és rezgésforrás, a Nyugati útgyűrtől egy km távolságban helyezkedik el.

Hulladékkezelés

A település kommunális hulladékszolgáltatását a Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt. látja el, a hulladékkezelés regionális szinten megoldott. A szennyvizet a Bakonykarszt Zrt. szállítja el a csatornahálózaton keresztül és a szennyvíztisztítóiban tisztítja. A vizsgált területen hulladékot képző tevékenység jelenleg nem folyik, illegális hulladéklerakás nem jellemző.

Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A repedezett karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni. A terület jelenlegi területhasználata környezetterhelést nem okoz.

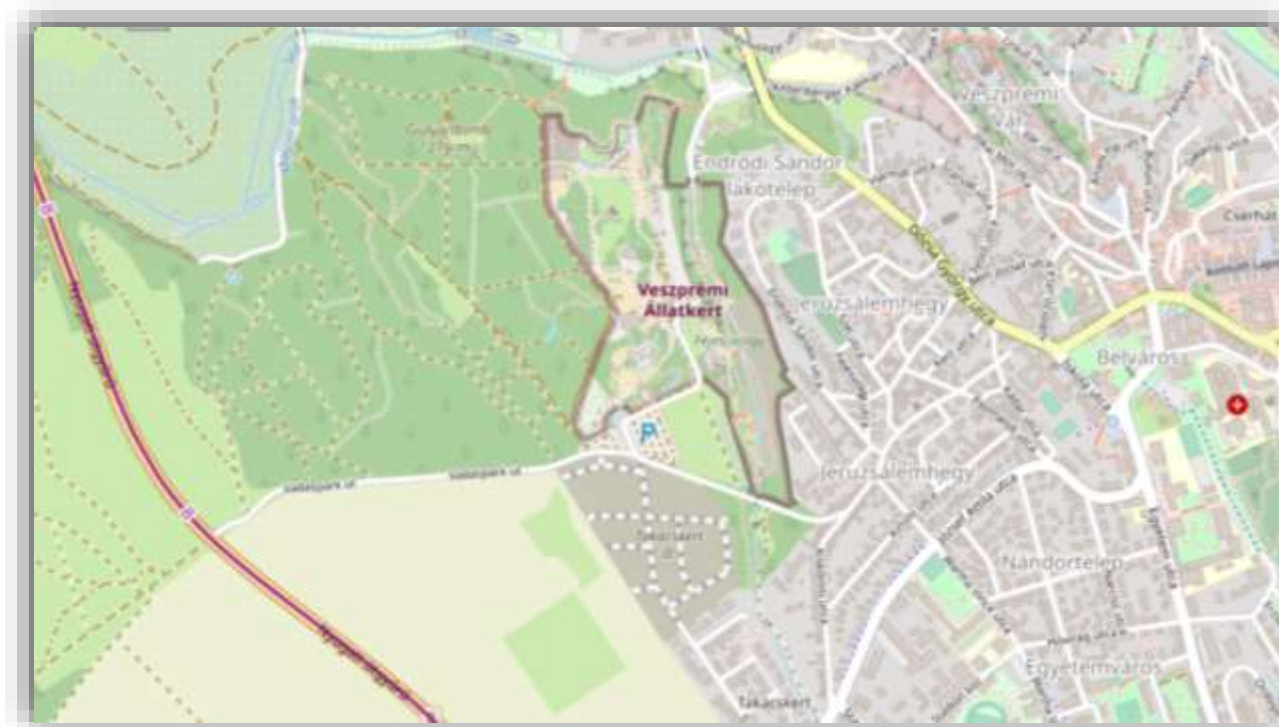
2.8. Közlekedési vizsgálat

Az állatkert érintett bejárata jelenleg a Vadaspark úton közelíthető meg. A Vadaspark út egyrészt kapcsolódik a Nyugati útgyűrűhöz (8 sz. főúthoz), másrészt, a Kiskőrösi utcán keresztül, a városi belső főúthálózathoz. Ilyen formán ez az út a terület közvetlen megközelítését, és hálózati kapcsolatait is biztosítja. Az út jellemzően keskeny burkolatú, erre a Nyugati útgyűrű felől az egyik útirány elsőbbségét jelző, és sebességkorlátozó KRESZ táblák hívják fel a figyelmet.

Közösségi közlekedéssel az állatkertnek ez a bejárata jelenleg nem érhető el. A legközelebbi autóbusszmegálló is kicsit több, mint 1 kilométerre van. Vagyis ez a bejárat kimondottan az egyéni közlekedéssel érkezőket preferálja.

Önálló kerékpáros vagy gyalogos útvonalak a területet jelenleg nem érintik.

Az állatkerti bejáratnál a közelmúltban nagyobb parkolót alakítottak ki. A kb. 130 férőhelyes parkoló viszont kevésnek bizonyult, ezért határozták el annak bővítését.



2.9. Közművizsgálat

Az ingatlanok és környezetük kevésbé városias környezetben találhatók, ezért a környező utcákban kevés közműszolgáltató található meg. A telkeknek viszont eddigi funkciója nem igényelte minden jelenlévő közmű hálózatra történő rákötést, így csak jellemzően az alap közművekkel rendelkeznek.



Közmű-nyilvántartás szerinti meglévő közműhálózatok térképe

Vízellátás:

Ivóvíz, és ezzel a tűzivíz ellátás nem kiépített.

Szennyvízelvezetés:

Szennyvízelvezetés a tervezési terület környezetében nincs.

Csapadékvíz-elvezetés:

Nincs hálózati ellátás - felszíni zöldfelületekre történik a csapadékvíz elvezetése a területnek.

Energia közművek:

Gáz és távhő szolgáltatás nincs kiépítve a környezetben.

Villamos energiaellátás:

A villamos energiaellátás városi hálózata területen részben kiépített, a terület keleti oldalán légvezetékes hálózat található.

Hírközlés:

Vezetékes hírközlési hálózat nem kiépített. A vezeték nélküli hálózatok elérhetők.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1. Fejlesztési javaslat

A Veszprémi Állatkert Magyarország legnagyobb hagyományokkal rendelkező vidéki állatkertje. A Közép-Dunántúli Régió legkedveltebb turisztikai célpontja, a Balatontól mindössze 15 km-re található, Veszprém belvárosából rövid sétával érhető el. A kicsiknek és nagyoknak egyaránt feledhetetlen élményt nyújtó, különleges természeti adottságokkal rendelkező Állatkert kapuit 1958. augusztus elsején nyitotta meg.

A két részből álló állatkert a Fejes-völgyben, illetve az azzal szomszédos, felső, úgynevezett Gulya-dombon terül el. Itt találhatóak a legújabb állatkerti attrakciók.

A Veszprémi állatkert látogatóforgalmának közúti gépjárművel történő megközelítése eredetileg a Kittenberger Kálmán utca felől volt biztosított. A buszos megközelítés céljára is itt van kialakítva megfelelő számú és méretű parkoló, és a városból tömegközlekedéssel érkező látogatók is ide érkezhetnek meg.

Az újabb fejlesztések kiszolgálására 2013-ban a Gulya-dombon vendégforgalmi bejáratot építettek ki, ahol a közelmúltban kb. 130 férőhelyes parkolót is kialakítottak. Az állatkert népszerűsége és a látogatók által generált egyedi gépjárműforgalom mértékének folyamatosan növekvő nagyságára tekintettel az állat és növénykert vezetése a parkoló bővítését határozta el, melyet a város vezetése is támogat.

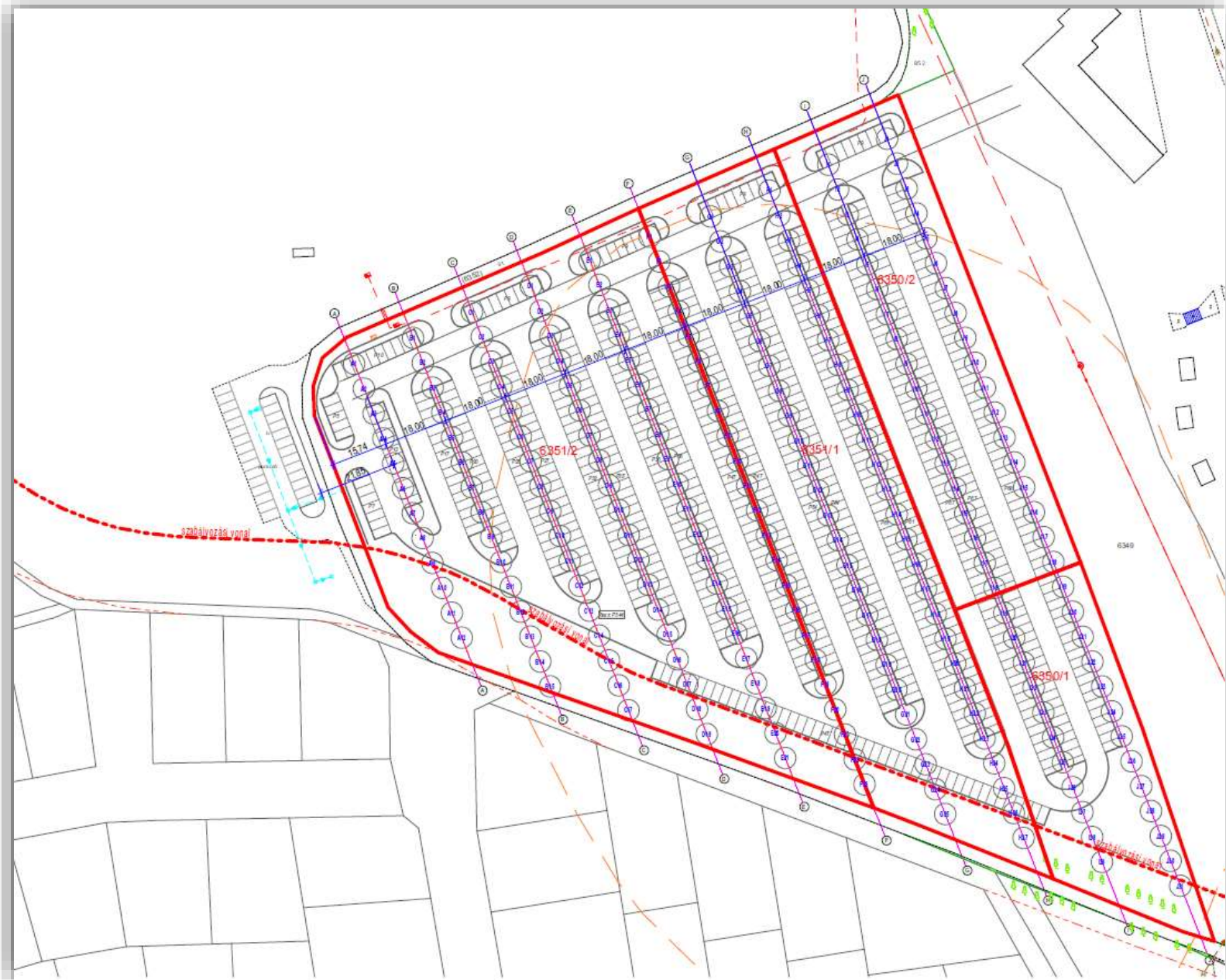
A kb 200.000 m² területen elhelyezkedő állatkertnek az országos és a helyi parkolásra vonatkozó előírásainak értelmében közel 400 parkolóra van szüksége.

A többletparkolók kialakítására az állatkert melletti, szomszédos 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz ingatlanok megvásárlásával lesz lehetőség. A három ingatlanon összességében további kb. 350 új parkolóhely alakítható ki a már meglévő 130 felszíni, fásított parkoló folytatásaként. A parkolók csatlakoznak a 6351/2 hrsz ingatlanon meglévő parkolóhoz azzal egy egységet alkotva.

Az ingatlanokat a hatályos településrendezési eszközök jelenleg a szomszédos 6349 hrsz ingatlannal együtt zöldterület területfelhasználásba, közpark övezetbe sorolják, melyeken a tervezett felszíni parkoló kialakítás jelenleg nem megengedett, ezért Veszprém MJV Közgyűlése úgy határozott, hogy hozzájárul a tervezett felszíni, fásított parkoló fejlesztéséhez.

A 9351/2 hrsz-ú, meglévő parkolóterületet is javasolt a használatnak megfelelő övezetbe tenni.

A Gulya-dombi Állatkerti parkoló fejlesztési javaslatát a következő oldal ábrája mutatja be a kapott adatszolgáltatás alapján.



Telepítési javaslat -Adatszolgáltatásként kaptuk

3.2. Városrendezési javaslat

A felszíni parkolók kialakítása érdekében az alábbiakat javasoljuk:

- 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz-ú ingatlanokat a Zkp jelű, közpark övezetből Kb-P jelű, különleges beépítésre nem szánt parkoló övezetbe,
- 6351/2 hrsz, a meglévő parkolóként használt ingatlant a K-Ánk jelű, beépítésre szánt különleges, állat és növénykert építési övezetből Kb-P jelű, különleges beépítésre nem szánt parkoló területfelhasználásba és övezetbe
- és mivel a 6349 hrsz-ú ingatlan nem maradhat a jelenlegi Zkp jelű közpark övezetbe, javasoljuk Zkk jelű, közkert övezetbe sorolni.

A hatályos településrendezési eszközök az állatkerttől nyugatra/délre húzódó, Vadaspark út területét irányadó, távlati közlekedési nyomvonalként jelölik. Ez az út távlatban tervezett, pontos nyomvonallal még nem rendelkező, de szerkezeti jelentőségű út. Ennek pontos keresztmetszete, területigénye nem ismert, ezért jelen módosításban továbbra is marad a jelenlegi jelölés. A parkoló tervezésénél viszont figyelembe vette a tervező.

3.2.1. Településszerkezeti Terv módosítása

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

- A 6351/2 hrsz ingatlant érintően
a K-Ánk jelű, beépítésre szánt különleges, állat és növénykert építési övezetből
Kb-P jelű, különleges beépítésre nem szánt parkoló területfelhasználásba,
- a 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően
a Z jelű, zöldterület közpark területfelhasználásból
Kb-P jelű, különleges beépítésre nem szánt parkoló területfelhasználásba javasoljuk sorolni.

A 6349 hrsz-ú ingatlan területfelhasználását nem javasoljuk változtatni, marad a Z jelű zöldterület területfelhasználás.

A területfelhasználási egységek változtatásának összesítése:

hrsz	terület (m ²)	hatályos területfelhasználás	tervezett területfelhasználás	területfelhasználás változás
6349	8 109	Z	Z	NINCS
6351/2	13 846	K-Ánk	Kb-P	K-Ánk >Kb-P
6350/1	3 610	Z	Kb-P	Z>Kb-P
6350/2	5 281	Z	Kb-P	Z>Kb-P
6351/1	8 267	Z	Kb-P	Z>Kb-P
Változás összesen:	17 158	Z	Kb-P	Z>Kb-P

Tehát fentiek alapján összességében a területfelhasználás változása:

- a K-Ánk jelű, beépítésre szánt különleges, állat és növénykert építési területfelhasználás területe 13 846,5 m², kerekítve 1,4 ha területtel csökken,

- a Z jelű zöldterület közpark területfelhasználás területe 17 158,6 m², kerekítve 1,7 ha területtel csökken,
- a Kb-P jelű különleges beépítésre nem szánt parkoló területfelhasználás területe 31 005,1 m², kerekítve 3,1 ha területtel nő.

A területfelhasználás módosítás javaslatát a következő tervlap mutatja be.



3.2.2.A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

A Helyi Építési Szabályzat módosítására is szükség van, új, azaz

Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P) övezet létrehozása javasolt, ahol a felszíni parkolók műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, parkolók infrastruktúra elemeinek, közmű és hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgál. Az övezet területén épület 1%-ban helyezhető el.

Az övezet területén autóbuszváró közlekedési üzemmel összefüggő célú építménye is elhelyezhető.

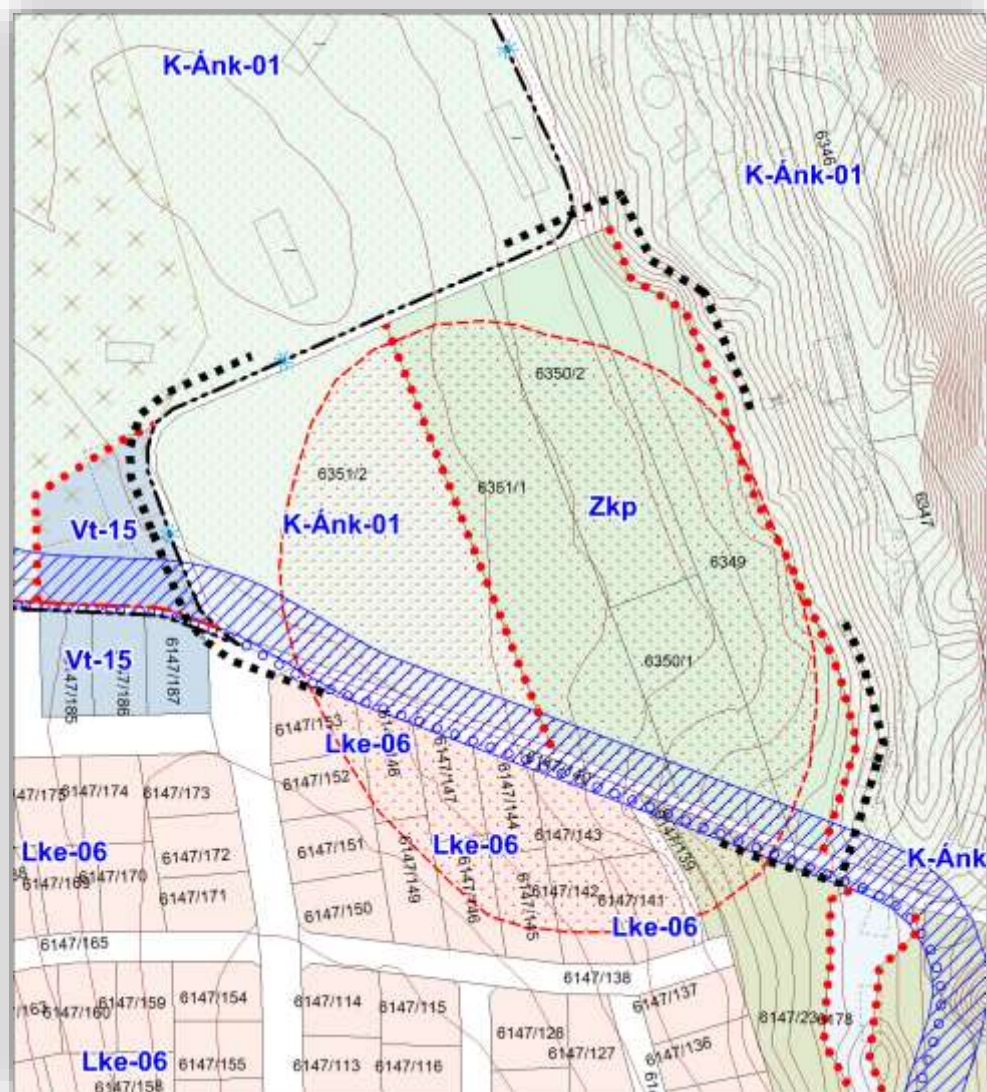
Beépítési paraméterek változása:

	A	B	C	D	E	F	G	H
	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
							szélessége (m)	mélysége (m)
hatályos:	Zkp	10000	2	6,0	70	0	-	-
	K-Ánk-01	SZ	50000	10	technológia függő	60	-	-
javasolt:	Kb-P	10000	1	4,5	15	0	-	-

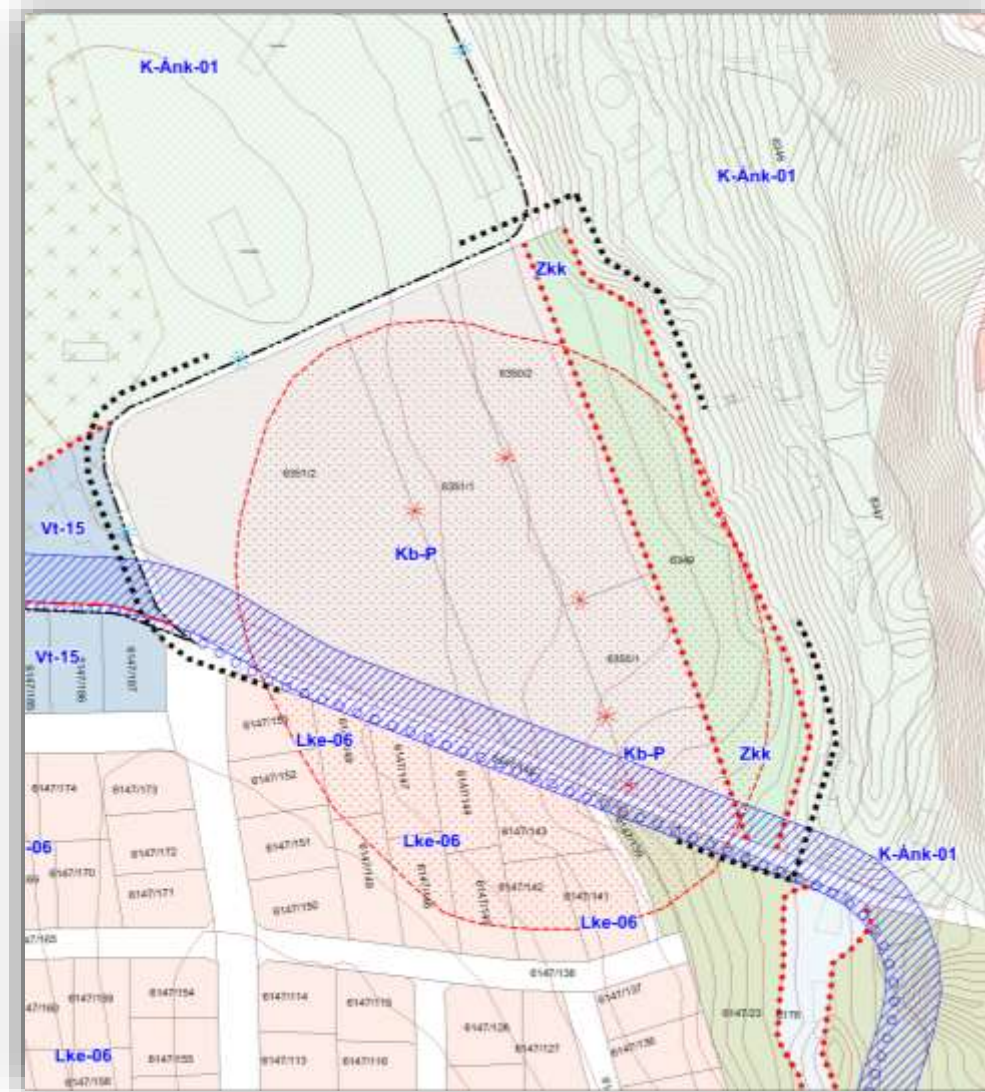
Fenti paramétersor táblázatban a hatályos övezet előírásaihoz képest javasolt változtatások:

- a kialakítható legkisebb telekterület, valamint szélesség és mélység paraméterek változatlanok,
- a beépíthetőség mértéke 2%-ról 1%-ra csökken,
- az előző beépíthetőséghez is kapcsolódóan a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke változatlanul 0%, illetve
- egy a parkolóhoz szükséges őrbódé elhelyezéséhez egy kisebb épület-magasság meghatározása vált szükségessé.

Jelenleg hatályos szabályozási terv



A szabályozási terv módosítási javaslata



3.3. Zöldfelület-rendezési, táj- és természet-, valamint környezetvédelmi javaslat

Táj- és természetvédelmi, zöldfelület-rendezési javaslat

A Veszprémi Állatkert Gulya-dombi főbejáratánál kialakított parkoló bővítése a 6351/1, 6350/1, 36350/2 hrsz-ú „közpark” területfelhasználásba és övezetbe tartozó ingatlanok „különleges beépítésre nem szánt parkoló” területfelhasználásba és övezeti besorolásba történő átsorolásával valósítható meg. Az átsorolással új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A 6349 hrsz-ú telek mérete miatt kerül „közpark” -ból „közpark” övezeti besorolásba, rendeltetése azonban nem változik.

A módosítással érintett területet nem érinti ex lege természeti védelem, nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem része a Natura 2000 hálózatnak, az országos ökológiai hálózatnak és az országos tájképvédelmi terület övezetének sem. A Veszprémi Állatkert Gulya-dombi parkolójának keleti, jelenleg gyepes területe korábban ürgés élőhelyként volt ismert. A 2022. augusztus 17-én, az ACRIDA Természetvédelmi Kutató Bt. által végrehajtott terepbejárás során arra a kérdésre keresték a választ, hogy a terület aktuálisan ürgés élőhelynek számít-e. Az ACRIDA Bt. képviselőjében Dr. Kenyeres Zoltán Tamás zoológus által a terepbejárás alapján elkészített szakvéleményében foglaltak alapján. „a környező élőhelyek átalakítása, valamint a faj számára optimális élőhely beszűkülése miatt, az ürge bizonyosan nincs jelen a vizsgált területen. A parkoló jelenlegi funkcióban történő további használata természetvédelmi károkozással nem jár.”

A Gulya-domb Veszprém egyik közkedvelt kiránduló helye. Az állatkert fokozatos bővítésével egyidejűleg a Takácskerti lakóterületek is folyamatosan bővültek. A két eltérő területhasználat között húzódik a jelenlegi és tervezett parkoló területe. A két eltérő területhasználat (lakó- és parkoló-) között a térbeli, a funkcionális és a vizuális elkülönítést biztosító fasor és zöldsáv kialakítása javasolt a főbejáratot kiszolgáló út két oldalán.

A létesítendő parkoló kialakításánál a 253/1997 (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) 42. § (7) bekezdése szerint előírt fásítást biztosítani szükséges. A parkolóban és az utak mentén telepítendő növényeket a helyben honos fajok közül javasolt megválogatni. Új növényzet telepítésekor a talaj- és táji adottságokat figyelembe kell venni.

Környezetvédelmi javaslat

A tervezési területet lefedi az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete, ezért a felszín alatti vizek védelme kiemelten fontos. Az érintett ingatlanok a Veszprém aranyosvölgyi ivóvízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén találhatóak. A területen betartandók „a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízelléptékmények védelméről szóló” 123/1997. (VII.18) Korm. rendelet, valamint a vízbázisvédelmi terv, a 65193/09 sz. KDT KTVF védőterület-elrendelő határozat és „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 2019/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásai. A rendeletek értelmében olyan környezetkímélő területhasználat és műszaki védelem biztosítása szükséges, mellyel a földtani közeg és a felszín alatti vízkészletek a szennyeződésektől megkímélhetőek.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklete határozza meg a környezetvédelmi hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek körét, melynek 92. pontja szerint idetartozik minden 300 parkolóhelynél nagyobb önállóan létesített felszíni vagy felszín alatti autóparkoló. A 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5.sz mellékletének 62. pontja alapján "a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység a felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai A és B védőövezetén belül az új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a

környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető".

Tekintettel az érintett terület ivóvízbázis hidrogeológiai „B” védőterületi érintettségére, és a terület nagyságára, a fenti hivatkozott jogszabályok alapján a parkoló engedélyezését és létesítését megelőzően hidrogeológiában jártas, karsztos kőzetekre specializálódott szakember által elkészített egyedi vizsgálat szükséges a felszíni és felszín alatti vízkészletek – azon belül a vízbázisok által hasznosított karsztvízkészlet-, valamint a földtani közeg védelmének kérdéseire kiterjedően. A közlekedési és parkolófelületek kialakítása a műszaki tervező és egyedi vizsgálat készítője közötti szoros együttműködéssel, az egyedi vizsgálatban meghatározott biztonságos megoldással történhet.

3.4. Közlekedési javaslat

A hatályos településrendezési eszközök szerint az állatkert érintett, Gulya-dombon kialakított bejáratának megközelítése a távlatban részben továbbra is a jelenlegi módon (a Vadaspark úton a Nyugati útgyűrűtől, illetve a Kiskőrösi utca felől), részben a József Attila utcától tervezett új közvetlen helyi gyűjtőúti kapcsolaton keresztül lesz lehetséges. Az új útkapcsolat nagyon jelentős mértékben javítja majd az állatkert közúthálózati kapcsolatait, hiszen a Nyugati útgyűrű és a 77 sz. főút új csomópontjától vezet majd egyenesen az állatkert bejáratához. A hatályos településrendezési eszköz szerinti úthálózat, és közterületszabályozás tehát előnyös az állatkert számára is, a módosítás keretében sem szerkezeti, sem szabályozási szintű változtatásra nincs szükség.

A hatályos településrendezési eszköz az állatkerttől nyugatra/délre irányadó távlati közlekedési nyomvonalat is jelöl, szabályozási szinten irányadó távlati területbiztosítással. Ez a jelölés azoknál a közlekedési elemeknél került bevezetésre, amelyek nyomvonala részben ismert csak, és részleteikben, távlatban tovább vizsgálандók. A bizonytalanság okán közlekedési terület területfelhasználási egységbe sorolásuk nem volt indokolt, a jelenlegi területhasználatnak megfelelő területfelhasználási besorolásokon ezzel a jelöléssel jutnak kifejezésre a városfejlesztési szándékok. A távlati területbiztosítás sávja a meglévő parkolókat és az új parkolók telkeit is érinti, de a tervezett parkolók a területsávon kívülre kerülnek.

A fentieknek megfelelően a tervezett új parkolók elhelyezése nem ellentétes a hatályos szabályozással, a parkolók jelenleg és távlatban is meglévő helyi kiszolgálóutakon keresztül megközelíthetőek.

A tervezett útfejlesztések lehetőséget adnak majd a közösségi közlekedési hálózat bővítésére is, így esetleg arra is, hogy az állatkert ebből az irányból is elérhető legyen közösségi közlekedéssel.

A hatályos településrendezési eszköz szerint helyi kerékpárút fog haladni az állatkert ezen bejárata közelében, az irányadó közlekedési nyomvonal mentén. A tervezett parkolóbővítés ezt nem akadályozza, az új parkolókat nem érinti a távlati közlekedési nyomvonal irányadó területsávja.

Az állatkerti bejáratnál a közelmúltban kialakított kb. 130 férőhelyes parkoló kevésnek bizonyult, ezért a bővítését határozták el. Ez azért is helyes, mert az OTÉK (és a HÉSZ) vonatkozó előírása szerint 1 személygépkocsi parkolóhelyet kell biztosítani a "jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m²-e után". A kb 200 em² állatkerthez ennek értelmében mintegy 400 parkolóra van szükség. A tervezett 344 parkoló a meglévő 130 parkolóval, és a másik bejáratnál lévő parkolókkal együtt, már bőven megfelel ennek az előírásnak. Az autóbusz parkolókra vonatkozó előírásnak továbbra is a másik bejáratnál lévő parkolóban tesznek eleget.

3.5. Közművesítési javaslatok:

A közművesítési mértéket nem befolyásolja, új közműhálózatok kiépítését a tervezett állatkerti parkoló bővítés nem igényli.

3.6. Településképi rendelet módosítási javaslata

A módosítás megvalósításához településképi rendelet módosítása nem vált szükségessé.

3.7. Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat – tekintettel arra, hogy a településszerkezeti tervben 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,

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

3.8. 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 településtervek 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,

Részben a Zk, beépítésre nem szánt területfelhasználásból,

és részben a K-Ánk beépítésre szánt területfelhasználásból

Kb-P beépítésre nem szánt területfelhasználás lesz.

Tehát tekintettel arra, hogy a településszerkezetben a változtatások különleges beépítésre nem szánt parkoló terület kijelölésével jár, ezért a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartás igazolása nem szükséges.

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 és kiegészíti a jelmagyarázatot a „Különleges beépítésre nem szánt – Parkoló terület (Kb-P)”-tel.
2. A 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 3.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek pontja kiegészül a felsorolásban a „parkoló terület” szöveggel, valamint a „Parkoló terület (Kb-P) területfelhasználási egység a beépítéssel nem járó, felszíni parkoló létesítményeinek elhelyezésére szolgál.” szöveggel.
3. A 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 3.3 Területi mérleg-e kiegészül a „Különleges beépítésre nem szánt – Parkoló (Kb-P)” sorral, mely 3,23 hektár területű. Továbbá a K-Ánk Különleges beépítésre szánt állat- és növénykert területe sorában annak területe 1,49 hektárral csökken, valamint Z közpark, közkert területe sorában annak területe 1,74 hektárral csökken.

A tervezett távlati területfelhasználásra vonatkozó adatok táblázatában az alábbi sorok változnak:

Területfelhasználási egység	Terület (ha)
Állat- és növénykert területe (K-Ánk)	20,94
Különleges területek összesen:	2260,31
Közpark, közkert (Z)	32,67
Zöldterületek összesen:	32,67
<i>Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)</i>	3,23
Különleges beépítésre nem szánt területek összesen:	1812,30

4. A Településszerkezeti Terv módosítása 2022. ...-án lép hatályba.

5. 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 TERÜETFELHASZNÁLÁS

Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)

VEGYES TERÜLETEK

- Településközpont vegyes terület (VT)
- Intézményterület vegyes terület (VI)

GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)
- Ipari terület (Gip)

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
- Oktatási központok területe (K-Okt)
- Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
- Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
- Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
- Állatmenhely területe (K-Ám)
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
- Települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló terület (K-Hull)
- Közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület (K-Köz)
- Termelő területe (K-T)
- Naplempark (K-Np)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)
- Légi közlekedési terület (KÖl)

ZÖLDTERÜLETEK

- Közpark, közkert (Z)

ERDŐTERÜLETEK

- Védelmi erdőterület (Ev)
- Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
- Gazdasági erdőterület (Eg)
- Közfoglalt erdőterület (Ek)

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

- Általános mezőgazdasági terület (itt képezhető az Mb övezet) (Má)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- Vízgazdálkodási terület (V)

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

- Természetközeli terület (Tk)

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)
- Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)
- Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)
- Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)
- Különleges beépítésre nem szánt vízkészítési építmények területe (Kb-Vke)
- Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (K-B)
- Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)
- Különleges beépítésre nem szánt kertészet céljára szolgáló terület (Kb-Ke)
- Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)

EGYÉB ELEMOK

- Közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás
- Tartaléktérület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Mejlévó beiterület határa

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

- Veszprém közigazgatási határa
- Telekhatár

**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 Közgyűlése 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 32. § (1) bekezdés a) pontja alapján lefolytatott teljes eljárással érintett 29/A. § (5) bekezdés c) pontjában és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület), Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (polgári védelem), Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Ütügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Veszprém Megyei Önkormányzat, Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ **1. §** A Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 54. § (10) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(10) A személygépjármű-várakozóhely céljára – az ún. Gyárkert kultúrpark rendezvényterület parkolási kapacitásainak kiszolgálását biztosító parkolók és a Kb-P övezet kivételével – csak szilárd, pormentes burkolattal rendelkező felület vehető figyelembe.”

2.§ A HÉSZ az alábbi új 86. címmel és 83/C. §-sal egészül ki:

**„86. Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)
83/C.§**

(1) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 37. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet a felszíni parkolók műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, parkolók infrastruktúra elemeinek, közmű és hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgál.

(3) Az övezet területén autóbuszváró közlekedési üzemmel összefüggő célú építménye és az őrzéshez szükséges épületek is elhelyezhetők.”

3.§ A HÉSZ 1. melléklete az alábbi 37. táblázattal egészül ki:

„37. Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2							szélessége (m)	mélysége (m)
3	Kb-P	10.000	1	4,5	15	0	-	-

”

4.§ A HÉSZ 2. melléklete jelmagyarázata helyébe e rendelet 2. mellékletét képező jelmagyarázat lép.

5.§ A HÉSZ 2. melléklete Szabályozási Terv J-27, J-28, K-27 és K-28 tervlapja a tervezési területre vonatkozóan, valamint a jelmagyarázata az e rendelet 1. mellékletét képező tervlapok szerint módosul.

6.§ E rendelet 2022.-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

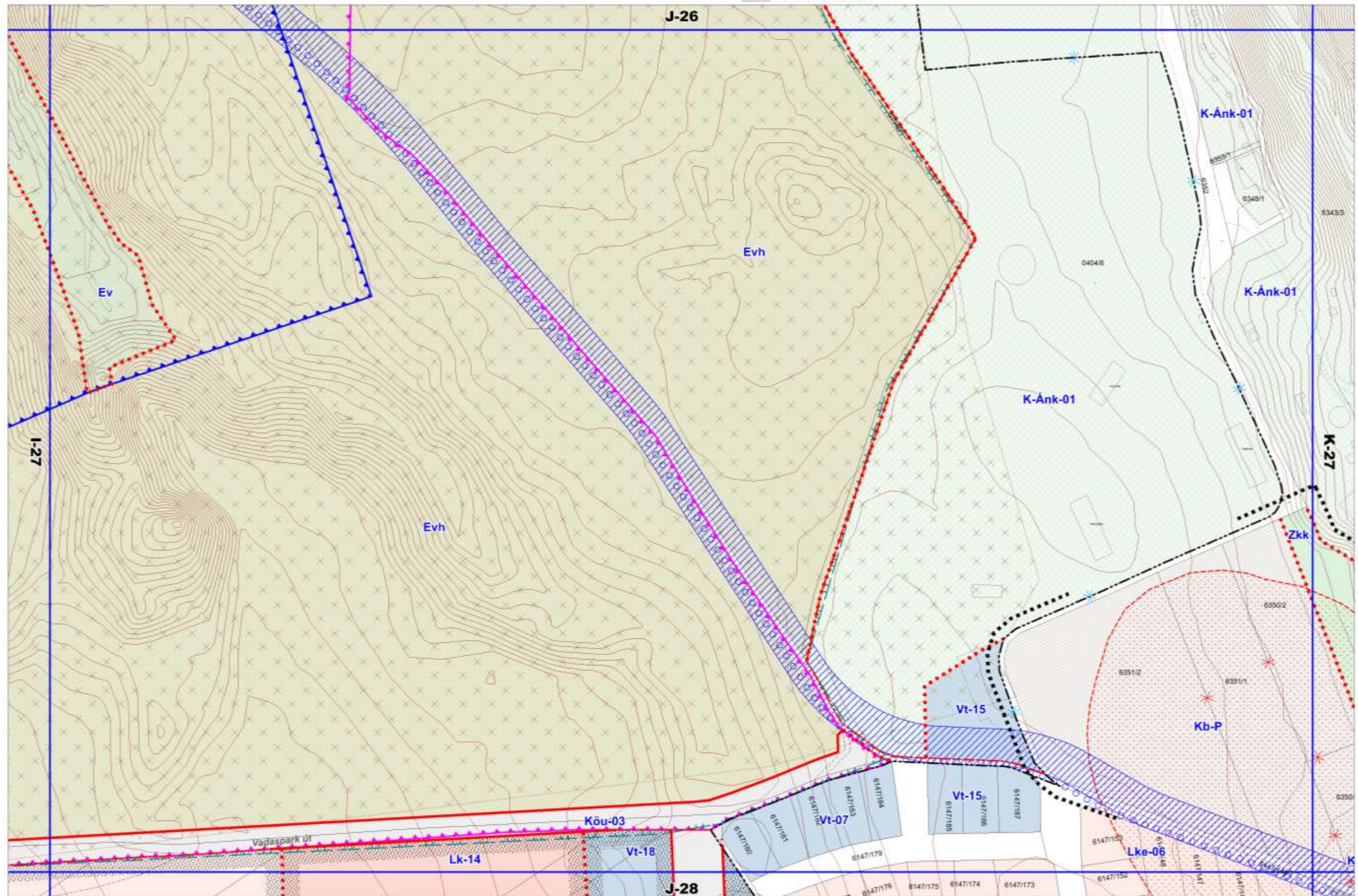
M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

J-27





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

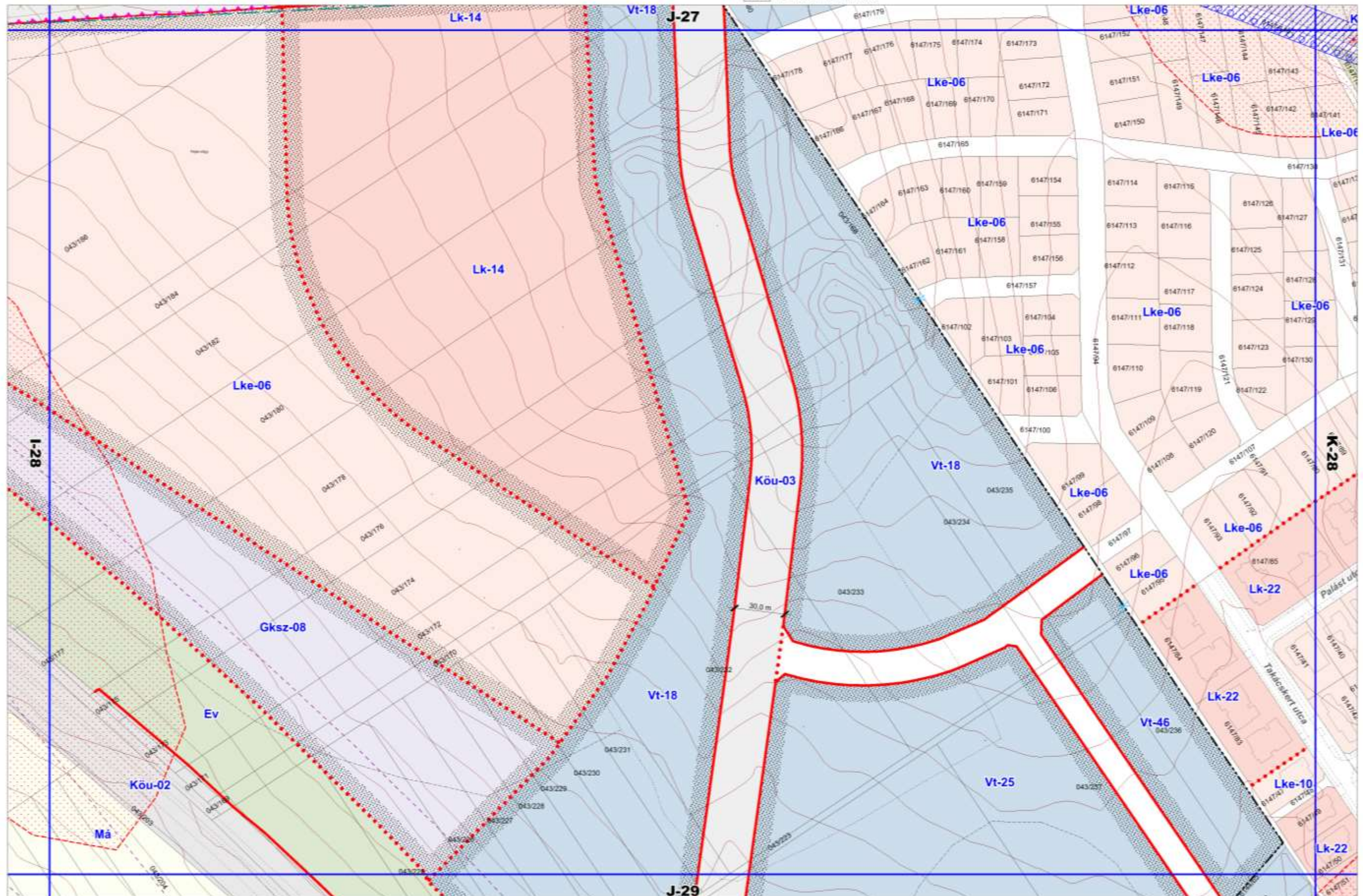
M=1:2000

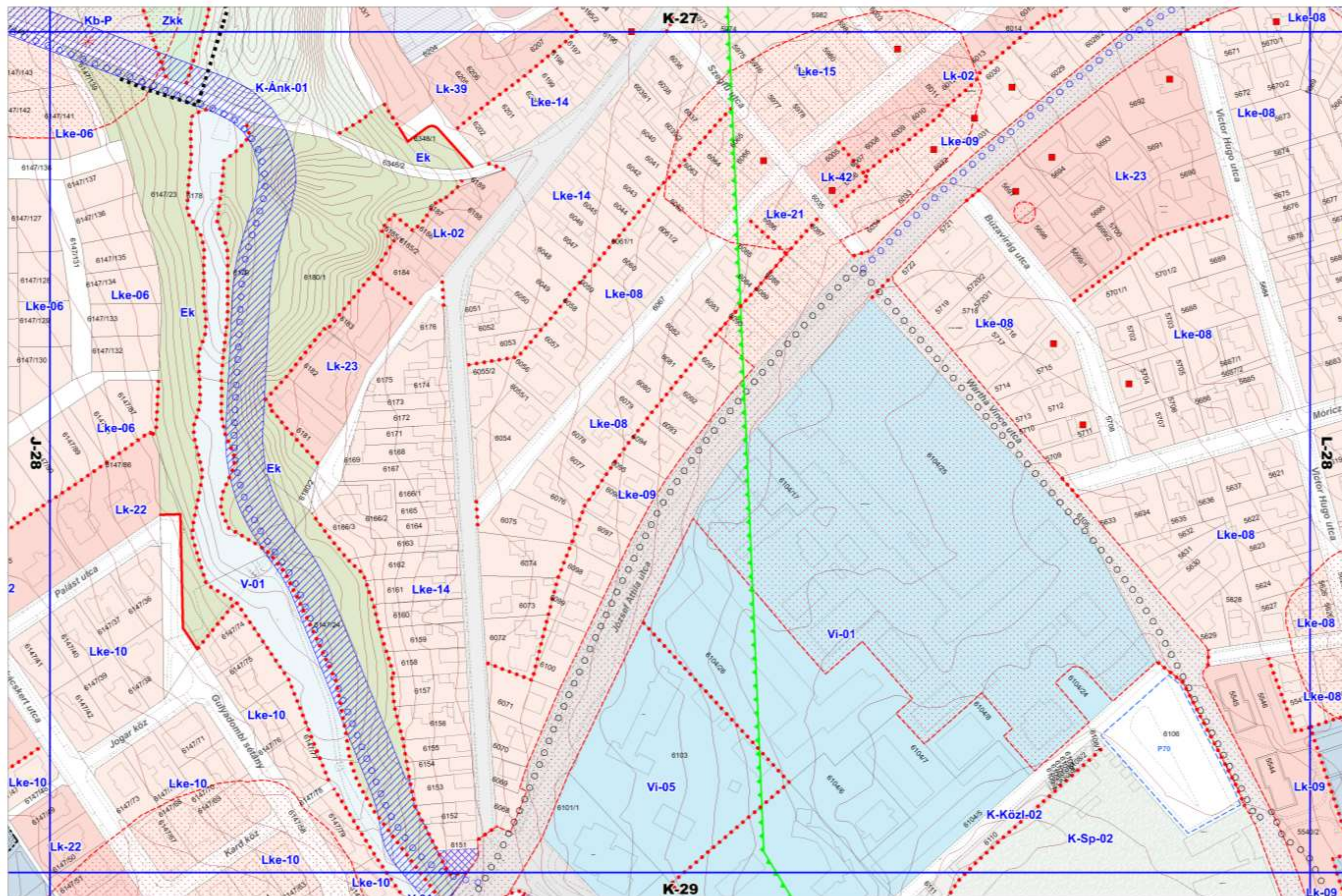
Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

J-28







VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a 25/2021.(V.28.) önk. rendelettel módosított
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kovács Krisztina
Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási vonal
- Kötelező telekhatár
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖu)
- Egyéb közúti közlekedési terület

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

- Javasolt telekhatár
- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Építési hely
- Telek be nem építhető része
- Telek zöldfelületként fenntartandó része
- Közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás
- Építési vonal

Egyéb szabályozási elemek

- Jelentős felszíni közforgalmú parkoló határa és férőhelyszáma
- Jelentősebb férőhelyszámú parkolóház/mélygarázs határa és férőhelyszáma
- Kötelező közterületi fásítás
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- Tartalékterület
- Bontandó épület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Veszprém közigazgatási határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Utcanev
- Szintvonal

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

- Jogsabályilag védett műemlék
- Nyilvántartott műemlék
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet (az előzetes térinformatikai adatszolgáltatás alapján)
- Ex lege műemléki környezet
- Történelmi emlékhely
- Régészeti lelőhely területe
- Helyi védett értékek
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Natura 2000 terület
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - „ex lege” védett lap
- Országos jelentőségű védett természeti emlék - „ex lege” védett barlang / „ex lege” védett forrás
- Országos ökológiai hálózat - Magterület
- Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat - Pufferterület
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület / Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület
- Helyi jelentőségű védett természeti emlék

Egyéb korlátozó tényezők

- Víztermelő kút belső védőterülete
- Víztermelő kút külső védőterülete
- Víztermelő kút külső védődoma
- Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete
- Víztermelő kút hidrogeológiai A védődoma
- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
- Víztermelő kút hidrogeológiai B védődoma
- Víztermelő kút hidrogeológiai C védőterülete
- Nagyfeszültségű légvezeték védőtávolsága
- Gázvezeték védőtávolsága
- Egyéb védőterület, védősáv, védőtávolság határa
- Belterületi honvédelmi objektum védőtávolsága (200 m)
- Honvédelmi gyakorló és lőtér védőtávolsága (500 m)
- Honvédelmi gyakorló és lőtér védőtávolsága (1000 m)
- Felszínmozgás-veszélyes területtel érintett telek

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Intézményterület vegyes terület (Vi)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks)
- Ipari terület (Gip)
- Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
- Oktatási központok területe (K-Okt)
- Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
- Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
- Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
- Hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull)
- Szennyvízkezelés területe (K-Sz)
- Közlekedéshoz kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Közf)
- Temető területe (K-T)
- Állatmenhely területe (K-Ám)
- Napelempark (K-Np)
- Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)
- Légi közlekedési terület (KÖl)
- Zöldterület (közpark, közpark) (Z)
- Védelmi erdőterület (Ev)
- Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
- Gazdasági erdő (Eg)
- Közületi erdő (Ek)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- Vízgazdálkodási terület (V)
- Természetközeli terület (Tk)
- Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)
- Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)
- Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)
- Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)
- Különleges beépítésre nem szánt vízkezelési építmények területe (Kb-Vke)
- Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb-B)
- Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)
- Különleges beépítésre nem szánt kertészet céljára szolgáló terület (Kb-Ke)
- Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)

Egyéb tájékoztató elemek

- Meglévő belterület határa
- Tervezett belterület határa
- Zajárnyékoló fal / domb

Melléklet: Főépítési feljegyzés

Önkormányzati főépítési feljegyzés

az alábbi településrendezési eszköz módosításához:

Veszprém, 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz.-ú ingatlan területét érintő Állatkerti parkolók megvalósítása céljából

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.

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, 6351/1, 6350/1 és 6350/2 hrsz.-ú ingatlan területét érintő, Állatkerti parkolók megvalósítása céljából készülő 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 vizsgálat

Zöldfelületrendezési vizsgálat

Táj-, természetvédelmi, valamint környezetvédelmi vizsgálat

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ (szöveges és rajzi)

Városrendezési javaslat

Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata

Közlekedési javaslat

Zöldfelületrendezési javaslat

Táj-, természetvédelmi, valamint környezetvédelmi javaslat

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HÉSZ SZT és 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 (pl: 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 szükséges környezeti vizsgálat elkészítése.

Eljárásfajta megállapítása

A módosítások a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 32. § (1) bekezdés c) pontja és 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján tárgyalásos eljárással folytathatók le.

Veszprém, 2021. december 14.

