

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Pápai út menti 6606/6 hrsz,
valamint Veszprém 0250/13, 0376/7, /8, /11,
/12, /15 és /16 hrsz alatti ingatlanokat
érintően a hatályos
településrendezési eszközök
módosítása

Vélemények alapján javított dokumentáció
2022. szeptember 20.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Pápai út menti 6606/6 hrsz,
valamint Veszprém 0250/13, 0376/7, /8, /11, /12,
/15 és /16 hrsz alatti ingatlanokat érintően a
hatályos településrendezési eszközök
módosítása

VÁROSRENDEZÉS

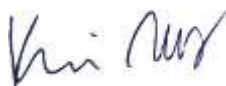
KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábian 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

<i>Veszprém, Pápai út menti 6606/6 hrsz, valamint Veszprém 0250/13, 0376/7, /8, /11, /12, /15 és /16 hrsz alatti ingatlanokat érintően a hatályos településrendezési eszközök módosítása</i>	5
A módosítással érintett területek:	5
A módosítás célja és várható hatása	6
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS	9
1 VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK	9
1.1. Területrendezési tervek vizsgálata	9
1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv	9
1.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:	13
1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve	15
1.2. A Településfejlesztési Konceptió (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata.....	22
1.3. Településképi rendelet (Tr.)	23
1.4. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	24
1.4.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)	24
1.4.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)	30
2 TOVÁBBI VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK	34
2.1. Területfelhasználás vizsgálata	35
2.1.1. Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata	36
2.1.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján termőföld művelési ágak és minőségi osztályok ...	37
2.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek.....	37
2.2. A telekstruktúra vizsgálata.....	37
2.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat.....	37
2.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat, Önkormányzati tulajdon kataszter	37
2.2.3. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	37
3 ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI VIZSGÁLAT	38
3.1. Természeti adottságok.....	38
3.2. Táj történet	38
3.3. Zöldfelületi vizsgálat	39
3.4. Táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi vizsgálat	43
3.4.1. Táj- és természetvédelmi vizsgálat	43
3.4.2. Környezetvédelmi vizsgálat.....	43
4 KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT	45
5 KÖZMŰVIZSGÁLAT	46
A L Á T Á M A S Z T Ó M U N K A R É S Z	48
6 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	48
6.1. Településrendezési tervek módosítási javaslata.....	49
7 ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZET-, VALAMINT KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT.	53
8 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY BIZTOSÍTÁSA	54
9 KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	55
10 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	56
11 KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	58
12 KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT	60
J Ó V Á H A G Y A N D Ó M U N K A R É S Z	61

A hatályos településrendezési eszközök módosítása a 6606/6 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának kezdeményezésére készül. Idézet a kérelemből:

„Az ingatlanon ipari, kereskedelmi és szolgáltató épületek építését szeretnénk megvalósítani, így növelve vállalkozásunk tevékenységi körét, biztosítva annak hosszútávú fejlődési lehetőségét. Továbbá a terület komplex - út és közmű - fejlesztésével a Veszprémben elérhető ipari, kereskedelmi és szolgáltató területek nagyságát szeretnénk növelni, lehetőséget teremtve ezzel a már meglévő vállalkozások bővítésére, és új vállalkozási tevékenység kialakítására.”

A döntés előkészítésére és megalapozására Veszprém, Pápai út menti, 6606/6 helyrajzi számú ingatlan fejlesztéséhez Telepítési Tanulmánytervet készítettek 2022. februárjában, valamint a biológiai aktivitásérték pótlására a közigazgatási területen belül csereterületeket kerestek, és elindították azok tulajdonjogának megszerzését. A Telepítési Tanulmánytervben és Beépítési Tervben foglalt javaslatok felhasználásával, átdolgozásával készült el jelen településrendezési terv módosítási dokumentációja.

A módosítás véleményeztetése „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.

A módosításhoz kapcsolódó környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartotta Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata, ezért annak dokumentációját a hatályos településrendezési eszközök módosításával párhuzamosan a tulajdonos elkészíttette.

A jelen módosítási dokumentáció készítéséhez szükséges földhivatali alaptérképeket az Önkormányzat biztosította.

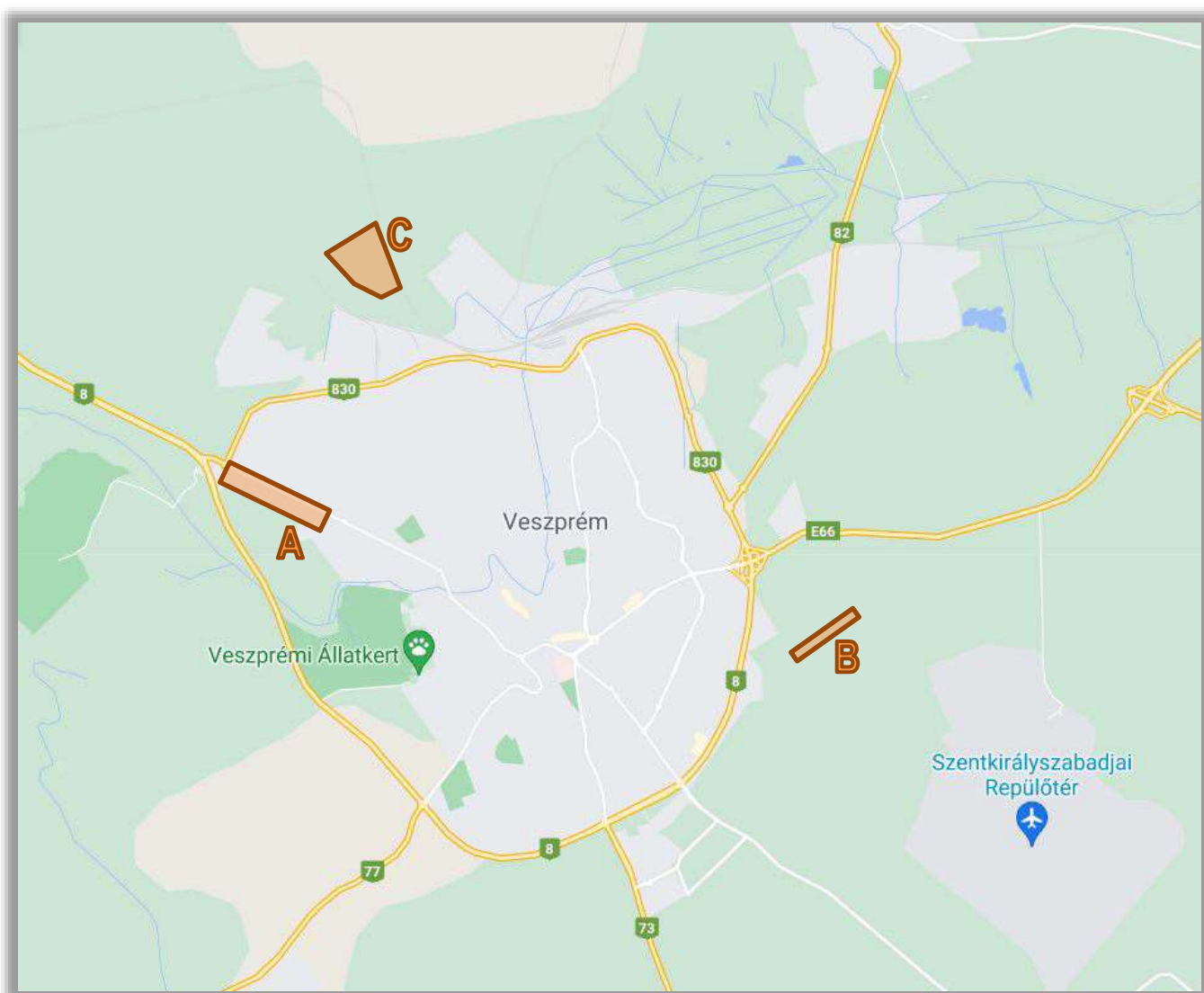


Pápai út menti 6606/6 hrsz ingatlan légifotója

Veszprém, Pápai út menti 6606/6 hrsz, valamint Veszprém 0250/13, 0376/7, /8, /11, /12, /15 és /16 hrsz alatti ingatlanokat érintően a hatályos településrendezési eszközök módosítása

A módosítással érintett területek:

- A. Veszprém, Pápai út menti 6606/6 hrsz ingatlan, véderdő területfelhasználásból beépítésre szánt gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területbe történő módosítása, az ábrán A -val jelölve, továbbá a biológiai aktivitásérték pótlása miatt
- B. a 0250/13 hrsz-ú ingatlan, mezőgazdasági területfelhasználásból véderdő területbe történő módosítása, az ábrán B -vel jelölve,
- C. a 0376/7, /8, /11, /12, /15 és /16 hrsz-ú ingatlanok, mezőgazdasági területfelhasználásból véderdő területbe történő módosítása, az ábrán C-vel jelölve.



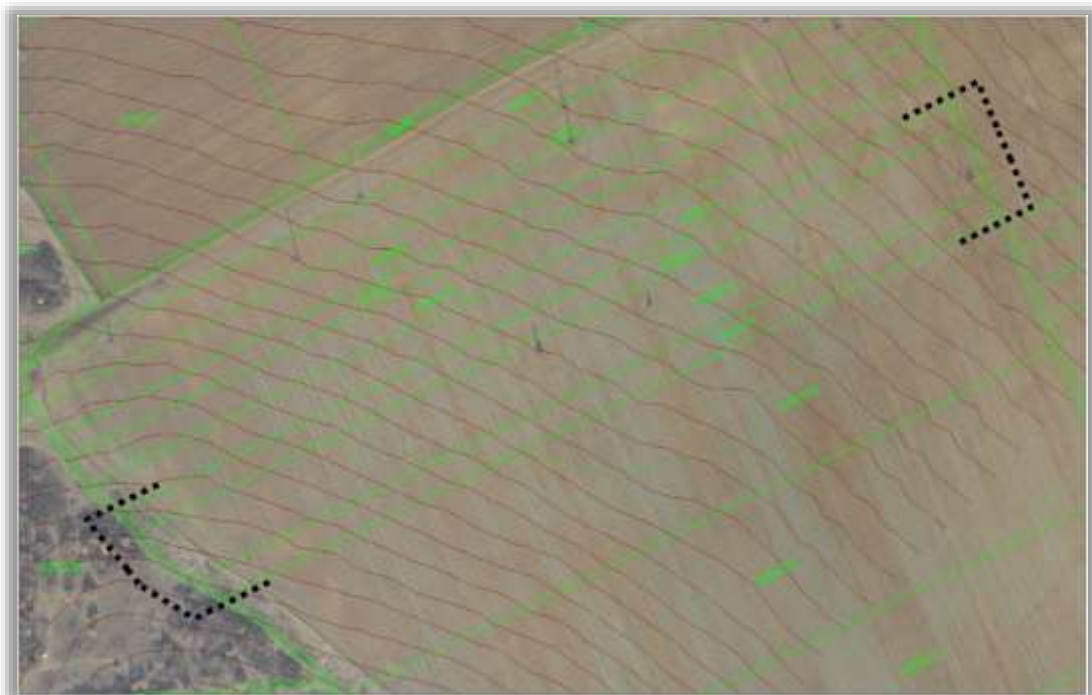
A módosítás célja és várható hatása

A tulajdonosok szeretnék az övezeti előírásokat módosíttatni úgy, hogy ipari, kereskedelmi és szolgáltató jellegű épületek legyenek elhelyezhetők. Kérelmezők a területen gyártó- és raktárfunkciójú épületet, ahhoz kapcsolódóan irodaépületet és bemutatóterem építését szeretnék megvalósítani, a telek többi részén hasonló igényű vállalkozások részére kívánnak telket biztosítani.

Egy terület beépítése, paramétereinek megváltozása, a beépítés megengedett mértékének megnövekedése által területhasználat feltételei változnak meg, egyes területek felértékelődhetnek, mások értékükből veszhetnek. A gazdasági területek fejlesztése, új munkahelyek teremtése a település társadalmi-gazdasági helyzetét kedvezően befolyásolhatják, ugyanakkor a meglévő erdőterület megszüntetésének környezeti szempontból kedvezőtlen hatásai lehetnek.



A területegység



B területegység



C. területegység

A változtatási igényről előzetesen Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése az alábbi módon döntött a 340/2021.(XI.25.) határozatában:

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
340/2021. (XI.25.) határozata
a Veszprém, Pápai út 6606/6 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési
terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém, Pápai út 6606/6 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosítását oly módon, hogy tárgyi területre vonatkozó övezeti besorolás ipari, kereskedelmi, szolgáltató övezetre változzon.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a módosítás elindítása előtt szükségesnek tartja az előzetes döntést megalapozó – a tulajdonos és fejlesztő elképzelését rögzítő – telepítési tanulmányterv elkészítését és az ahhoz kapcsolódó településrendezési szerződés megkötését.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv készítésével összefüggő egyeztetéseket folytassa le, és a településrendezési szerződés előkészítését koordinálja.
4. 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 – a Veszprém, Pápai út 6606/6 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosításának esetében szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat készítését.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a módosítás zöldterület csökkenéssel jár, ezért szükséges az ún. biológiai aktivitás (BIA) visszapótlása, amely a kérelmező tulajdonában lévő – Veszprém közigazgatási területén lévő - más terület, véderdő övezetbe (Ev) sorolásával lehetséges.
6. 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.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
8. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítésével, valamint a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 3. pont: 2022. januári Közgyűlés

7. pont: 2022. májusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS

1 VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

1.1. Területrendezési tervek vizsgálata

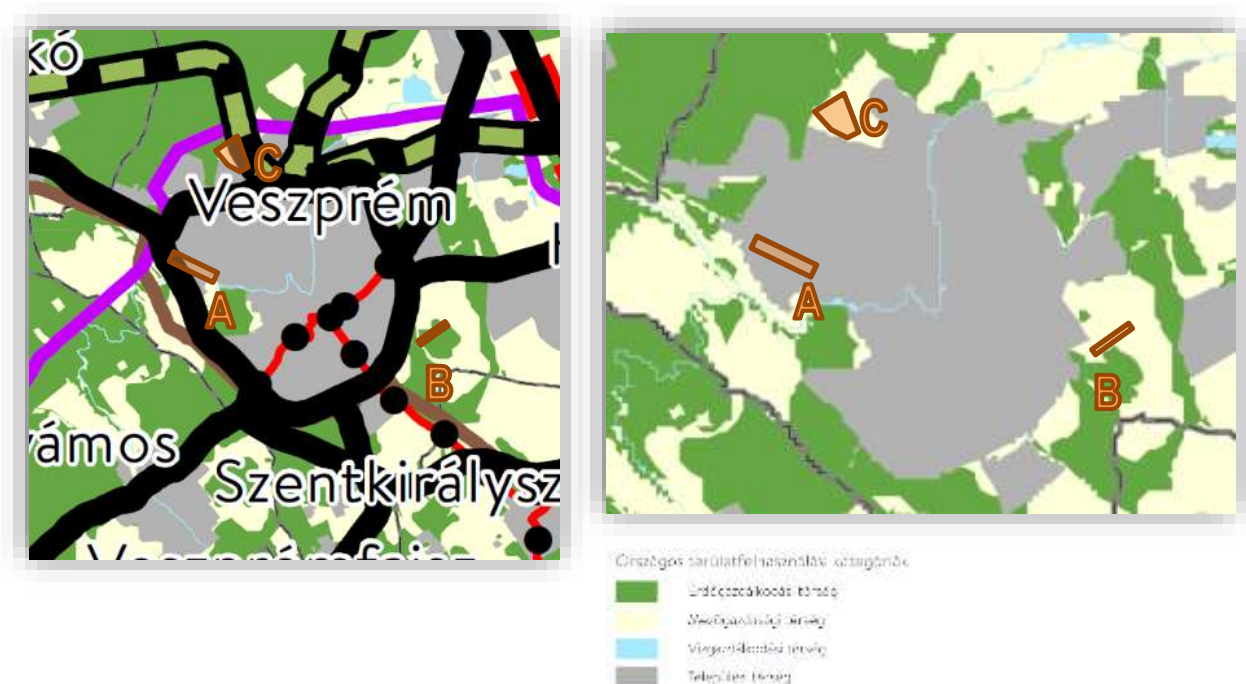
Jelen településrendezési tervmódosítások

- 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, valamint
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével (továbbiakban: VMTrT)

az alábbiak szerint összhangban vannak.

1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap (továbbiakban: OTTrT.) az érintett ingatlanok területét az „A” területnél települési térség és a „B” és a „C” területeknél mezőgazdasági települési térség kategóriába sorolja.



Az MOTrT. 5. § (2) bekezdés rendelkezései szerint:

- *1. mezőgazdasági térség: az országos és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyeperdő, ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt;*

- 3. települési térség: a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTvT.11.§ alapján

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

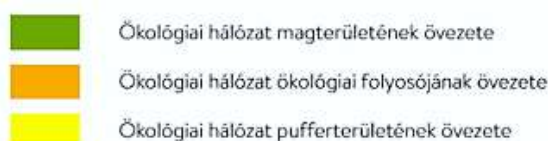
Az országos és térségi jelentőségű infrastruktúra hálózat elemei nem érintik a Veszprém jelen módosítási területeit.

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



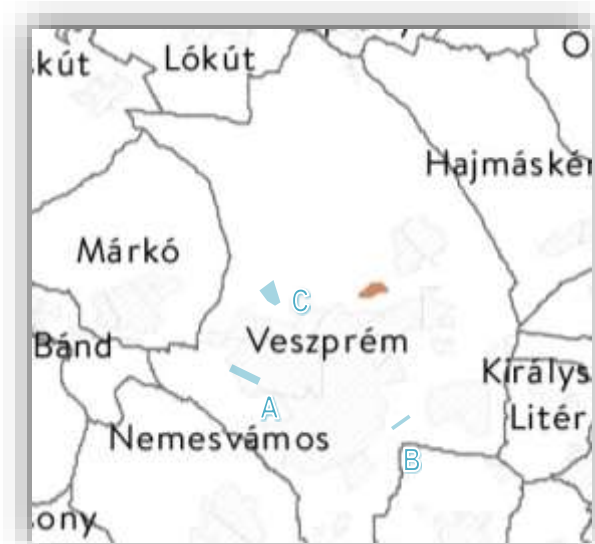
3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat pufferterületének övezeti tervlapja.

A B jelű tervezési területet részben az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti.



A települési területfelhasználási egységek kijelölése során az MOTvT. 26. § alapján „(1) * Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

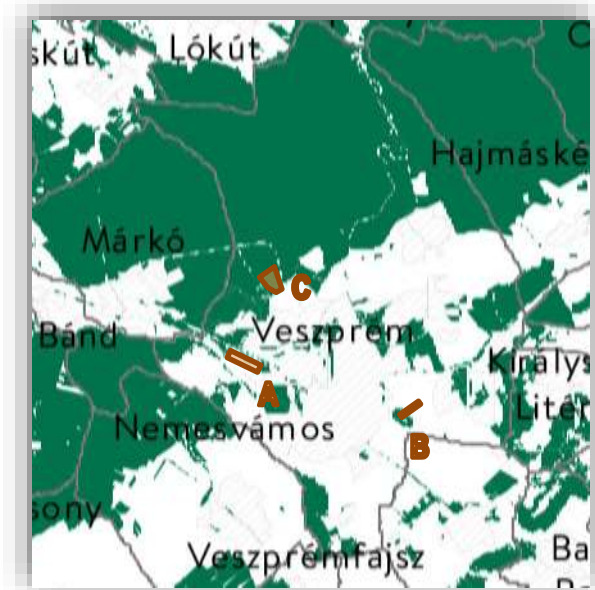
(4) * Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.”



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

A tervlap alapján a tervezési területek a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.

 Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



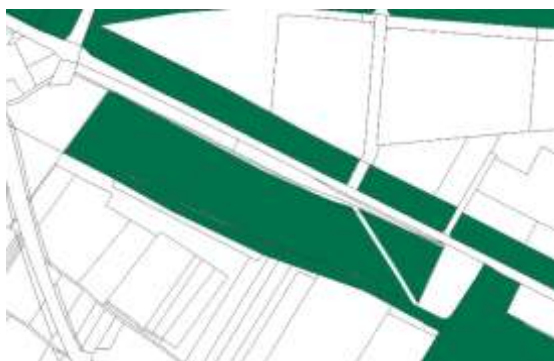
 Erdők övezete

3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési terület az erdők övezetével a tervezési területek részben érintettek.

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTvT. 29. § alapján

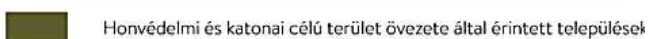
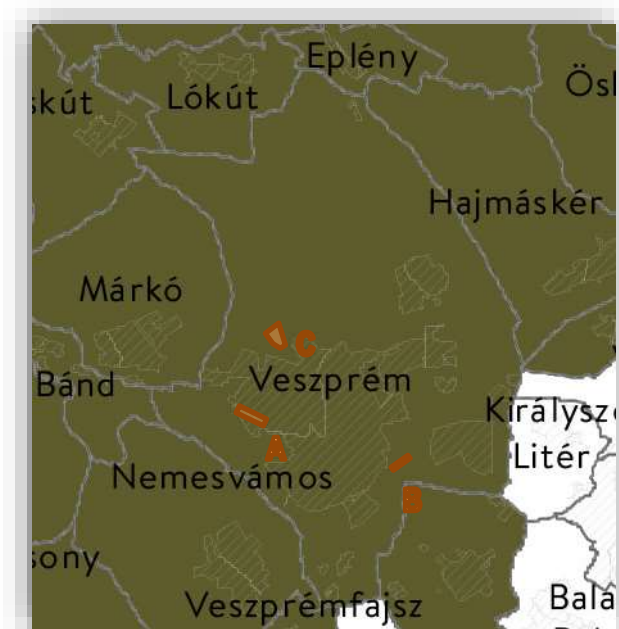
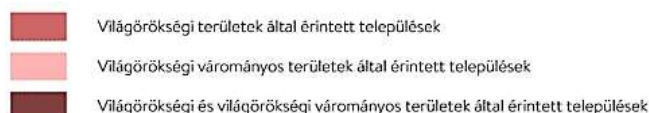
Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, ... által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.





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

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



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

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

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTRT-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 rendeltetés-szerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.

Az OTRT. 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.

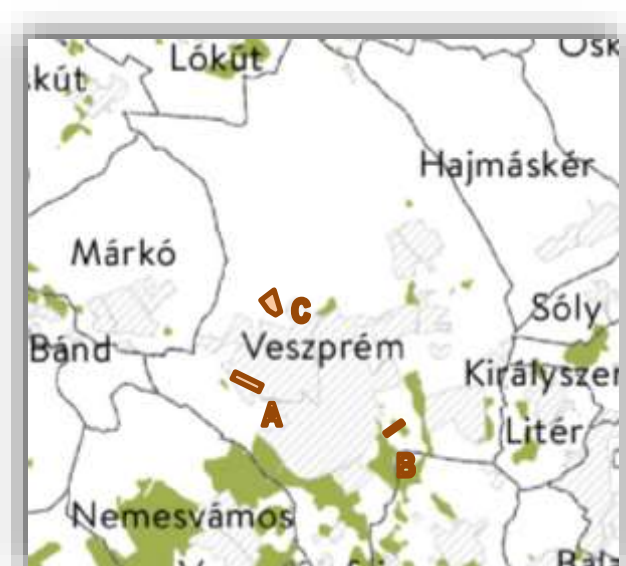
1.1.2.A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján a tervezési területek a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

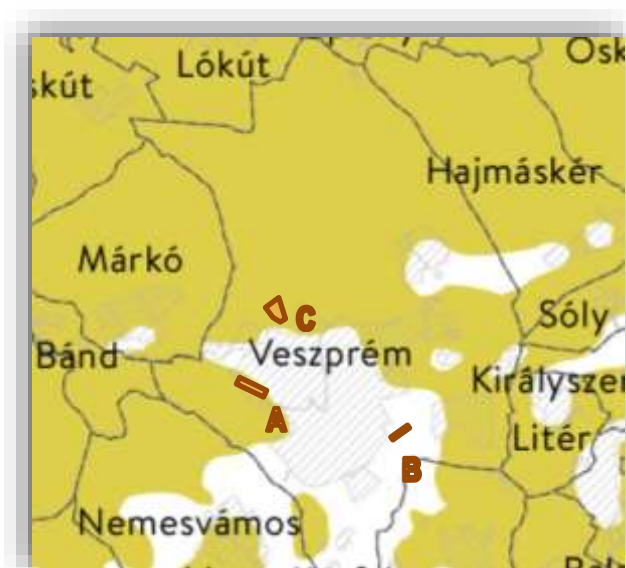


2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével az „A” tervezési területen részben érintett.

A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a tájképvédelmi terület övezete által az „A” és a „C” tervezési terület érintett.

A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

Tájképvédelmi terület övezete

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.




4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

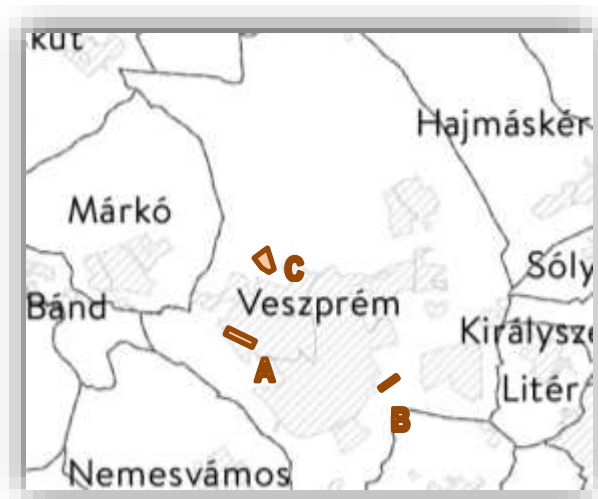
A tervlap alapján a tervezési területek a vízminőség-védelmi terület övezete által érintettek.

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

A rendelet 5.§ értelmében a vízminőség-védelmi te-rület övezetébe tartozó települések településrende-zési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a víz-védelemmel érintett területeket.


 Vízminőség-védelmi terület övezete

A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányá-szati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete


A tervlap alapján a tervezési területek a nagyvízi me-der övezetével nem érintettek.

 Nagyvízi meder övezete



6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján a tervezési területek a VTT-tározók övezetével nem érintettek.

 VTT-tározók övezete

1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve

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



2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

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

- A. települési térség.
- B. és a C. terület egység részben mezőgazdasági, részben erdőgazdálkodási térség.

A VMTrT az erdőgazdálkodási és a mezőgazdasági 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

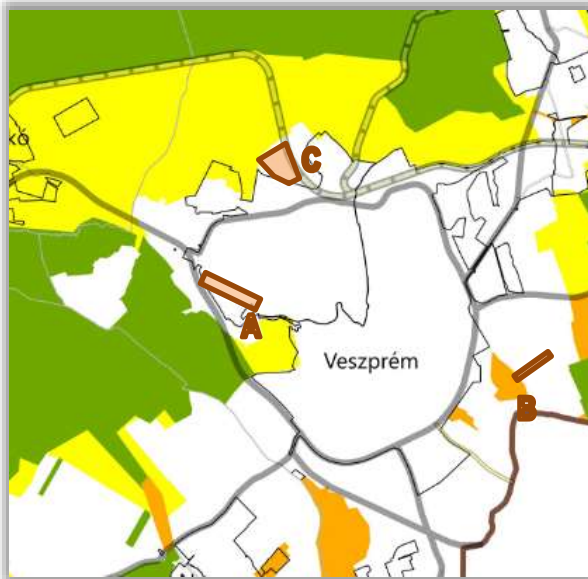
Közeledési hálózatok és egyedi építmények

- Meglévő Tervezett
- — Főút
 - --- Térségi kerékpárút

Egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények

- Meglévő Tervezett
- --- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
 - --- Földgázszállító vezeték

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



3/1. melléklet:

*Ökológiai hálózat magterületének övezete;
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete;
Ökológiai hálózat puffterületének övezete.*

A B jelű tervezési területet részben az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti.

A VMTrT az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére nem határoz meg külön előírásokat.

A területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.

Övezet

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete



3/2. melléklet:

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

A tervezési területeket nem érinti.

Övezet

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



3/3. melléklet:

*Erdők övezete;
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*

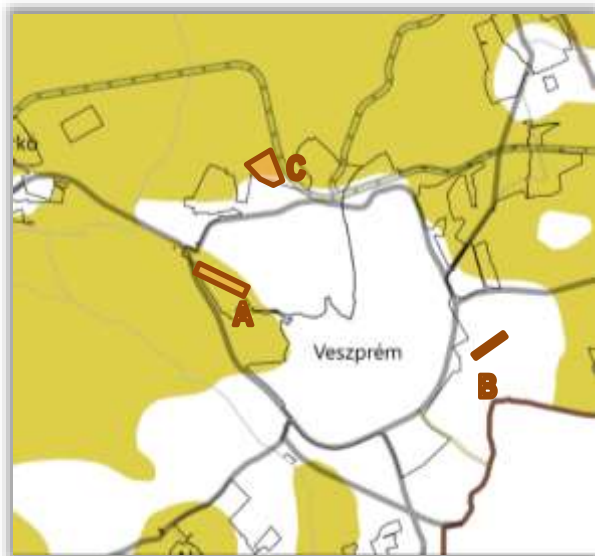
Az „A” és a „B” tervezési területet érinti az Erdők övezete, illetve azzal határos.

A VMTrT az Erdők és az Erdőtelepítésre javasolt terület övezeteire nem határoz meg külön előírásokat.

A területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.

Övezet

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete



3/4. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete.

Az „A” és a „C” tervezési területeket érinti a tájképvédelmi terület övezete.

A VMTrT a tájképvédelmi terület övezetére az alábbi előírásokat határozza meg:

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

A területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.

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

A tervezési területeket 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 területeket érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

A VMTrT a vízminőség-védelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat.

Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítőszabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

Vízminőség-védelmi terület övezete



3/7. melléklet: Nagyvízi meder övezete.

A tervezési területeket nem érinti a Nagyvízi meder övezet.



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

A tervezési területeket 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 kiegészítőszabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.



3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A tervezési területeket érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete.

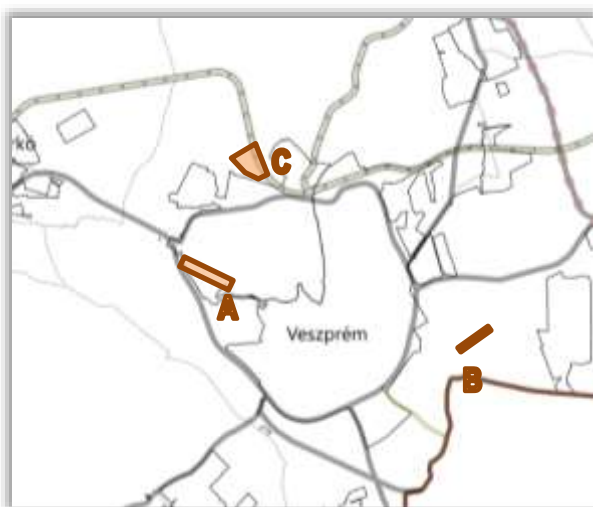
A VMTrT az megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítőszabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

A rendelet szerint az övezet tényleges kiterjedését a településrendezési eszközökben kell lehatárolni és itt csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



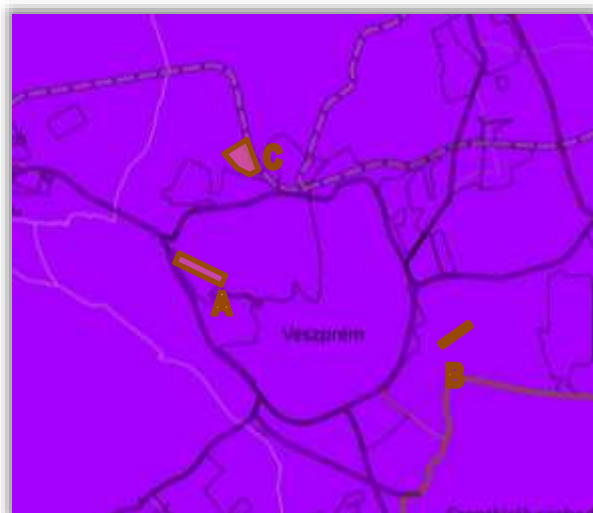
3/10. melléklet: Rendszeresen belvívjárta terület övezete.

A tervezési területeket nem érinti a rendszeresen belvívjárta terület övezet.



3/11. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete.

A tervezési területeket nem érinti a Földtani veszélyforrás terület övezet.



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

A tervezési területeket 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.



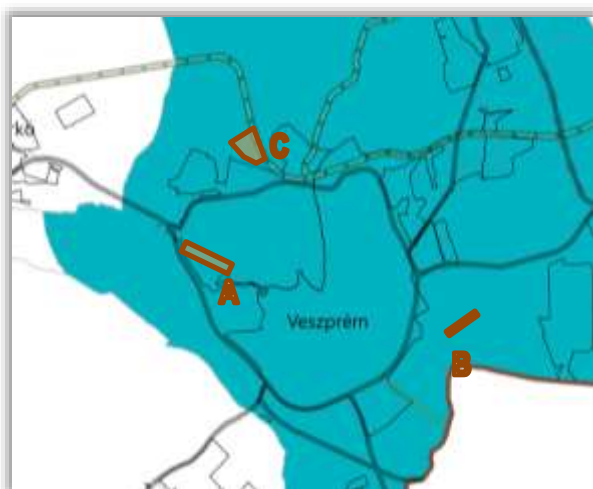
3/12.2. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A tervezési területeket érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

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

 Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének 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.



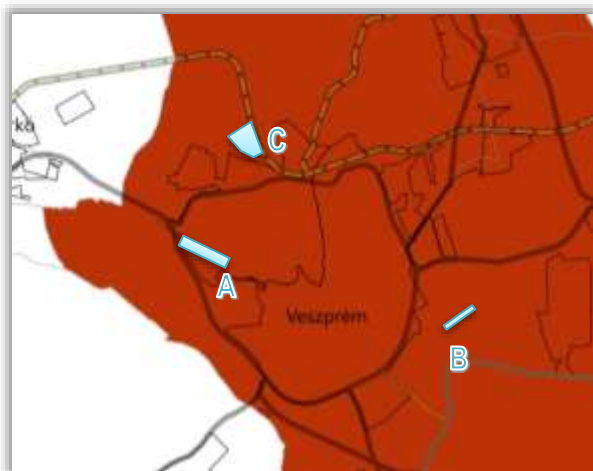
3/12.3. melléklet: Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

A tervezési területeket 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.

 Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete



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

A tervezési területeket 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.

 Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

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

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



3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.

A tervezési területeket 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 kitekintéssel kell előkészíteni.

 Veszprém várostérsége



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

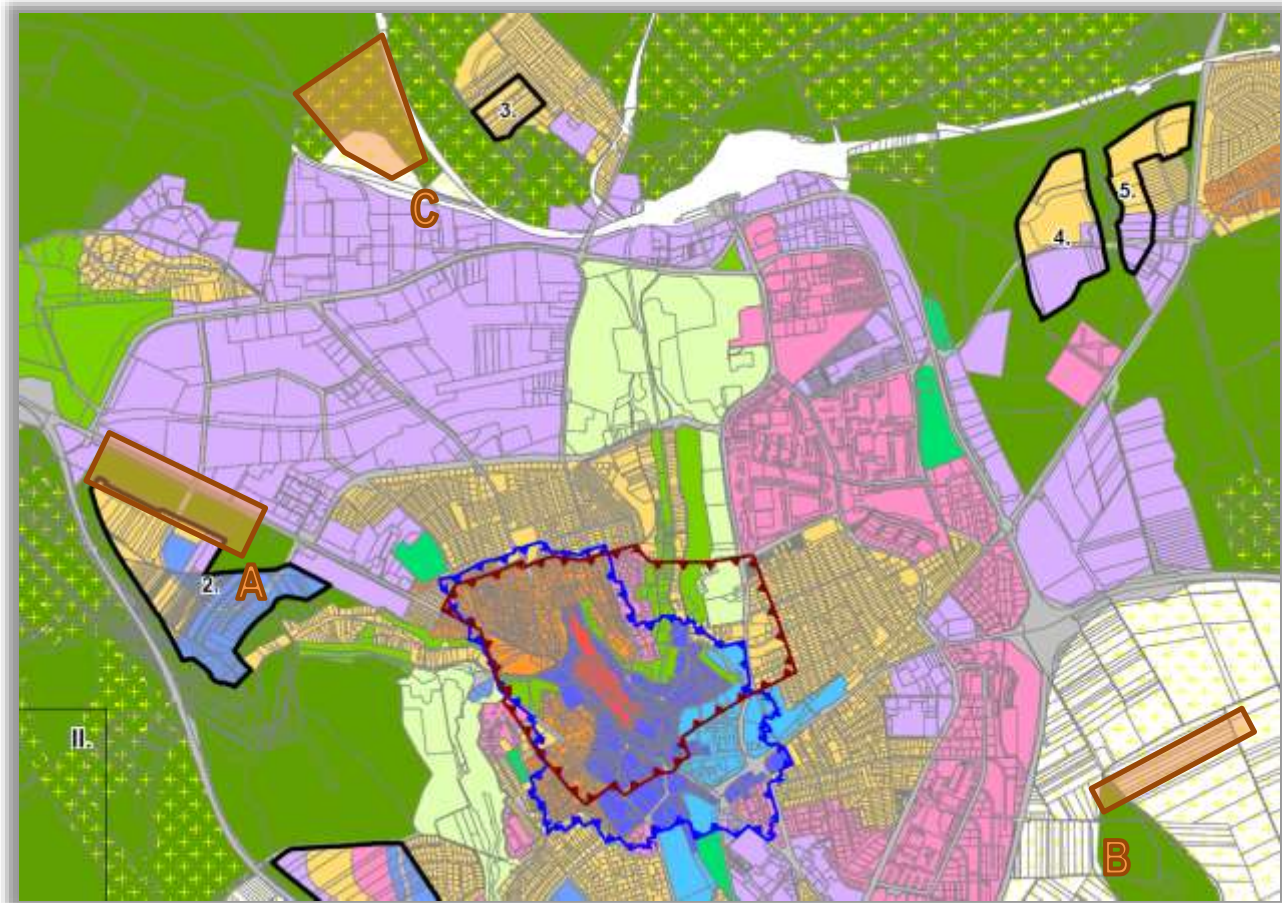
A rendelet 13.§ értelmében az övezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

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

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

Jelen településrendezési terv módosítás a területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétes, a jelenleg hatályos Településfejlesztési koncepció, valamint az Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó elképzelései az elhatározásokkal nem ellentétesek.

1.3. Településképi rendelet (Tr.)



A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete a tervezési területet

- A. Védett táji, természeti és erdő terület (meghatározó) területek találhatók.
- B. Általános mezőgazdasági terület (meghatározó) területbe sorolja.
- C. Általános mezőgazdasági terület (meghatározó) területbe sorolja, melyet a védett táji természeti (meghatározó) területek is érintenek.

A Tr-ben a Gazdasági-, szolgáltató területekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket a kerítésekre határoz meg a 17. §-ban:

A környezethez való illeszkedést az alábbi szempontokat figyelembe véve kell megvalósítani:

- terepalakítást, csapadékvízvezetést és növényzettelepítést egymással összhangban, harmonikus megjelenéssel kell megoldani,
- a közterületeket gazdaságosan, jól használhatóan, megfelelő utcabútorzattal ellátva kell kialakítani,
- a telkek előtti járda, gépjármű-behajtó, vízvezető árok, fa telepítésre is alkalmas méretű zöldsáv településképi szempontból rendezetten, megfelelő ritmusban kerüljön kialakításra,

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 telepszerű és társasházas beépítésű lakóterület
	Jellemzően kertvárosias lakóterület
	Városias, vegyes funkciójú terület
	Gazdasági, szolgáltató terület
	Park, egyéb zöldterület
	Temető
	Különleges, nagy zöldfelületű 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 közlekedési rendszerek fejlesztésekor figyelembe kell venni a település kialakult zöldfelületi és közterületi teherbíró képességét és jellemzőit.

A közterületeken a fasorok megőrzendők, megtartandók, szükség esetén kiegészítendők. A közterületeken meglévő fa helyek, fasor helyek megtartandók, el nem építhetők, a lehetséges fásításokról a közterületet érintő építési, átépítési és felújítási, rekonstrukciós munkálatok során gondoskodni kell.

az Általános mezőgazdasági területekre vonatkozó építészeti követelményeket az alábbiak szerint határozza meg a 21/A. §-ban:

A létesítendő funkciókat összevontan, a lehető legkevesebb számú épületben kell elhelyezni.

A tájjelleghez illeszkedő, egyszerű megjelenésű, téglatest elemekből összeállított épülettömegű, jellemzően nyeregtetővel fedett épület létesíthetőek.

Élénk, a környezetétől elütő, rikító színű épületburkolat és tetőhéjazat nem alkalmazható.

Lakókocsi, fém konténer nem helyezhető el.

Területek, csak vadhálóval, vagy tömör lábazat nélküli, átláthatóan kialakított fa kerítéssel keríthetők be.

a Védett táji-, természeti területekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket a kerítésekre határozza meg a 22. §-ban:

„tömör kerítés nem építhető, továbbá tilos a természetes talaj-és terepszint 1,0 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása. A kerítés csak átlátható jelleggel, acél pálcás, dróthálós kivitelben létesíthető mögötte élősvévény, vagy futónövény telepítéssel, legfeljebb 20 cm magas, beton, téglá, kő anyagú lábazattal”

1.4. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

1.4.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja – 1. melléklet

Veszprém MJV hatályos– 213/2017.(IX.28.) ÖKT határozattal elfogadott – Településszerkezeti Terve a tervezéssel érintett területeket az alábbi területfelhasználási egységekbe sorolja:

„A” jelű terület:

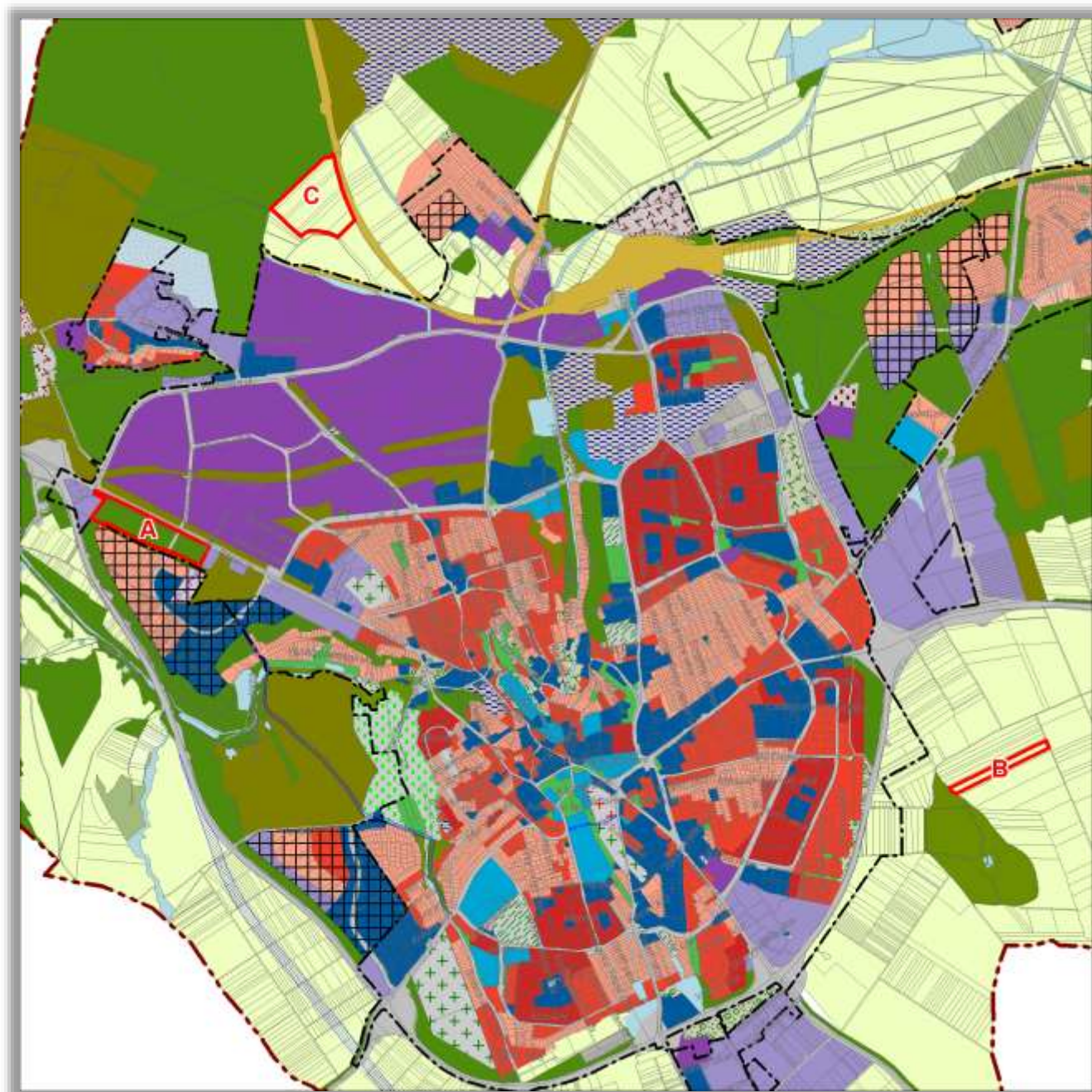
- „Köu” jelű, „Közúti közlekedési terület”;
- „Ev” jelű, „Védelmi erdőterület”.

„B” jelű terület:

- „Má” jelű, „Általános mezőgazdasági terület”.

„C” jelű terület:

- „Má” jelű, „Általános mezőgazdasági terület”.



ERDŐTERÜLETEK

■ Védelmi erdőterület (Ev)

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

■ Általános mezőgazdasági terület (itt képezhető az Mb övezet) (Má)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

□ Meglévő beépített terület határa

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

□ Veszprém közigazgatási határa

□ Telekhatár

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

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI - ÉS KÖZMŰ ELHELYEZÉSI, HÍRKÖZLÉSI TERÜLETEK

A közlekedési és közmű területek megkülönböztetése a jellemző funkciójukon alapul.

Közúti közlekedési terület (KÖu) hálózza be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közúti közlekedési területet a közúthálózat elemei (a gyorsforgalmi utak, az országos I. rendű és II. rendű főutak, a belterületi főutak, az országos mellékutak, a gyűjtőutak és a helyi közutak, kiszolgáló utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, és mindezek üzemi létesítmények alkotják. A közlekedési területek magukba foglalják szinte teljes egészében az autóbusz közlekedés útvonalait, a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek jelentős részét.

ERDŐTERÜLET

Az OTÉK szerint az erdőterület erdő céljára szolgáló terület, amely a területfelhasználás célja szerint lehet védelmi, gazdasági és közjóléti. Az erdők területfelhasználási besorolása az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény alapján, a körzeti erdőtervben rögzített elsődleges rendeltetés figyelembevételével került meghatározásra, továbbá megkülönböztetésre kerültek a honvédelmi rendeltetésű erdőterületek.

Az erdőterületek esetleges igénybevételekor figyelembe kell venni a területfelhasználási besoroláson kívül a TSZT „4. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapon szereplő körzeti erdőterv alapján rögzített elsődleges rendeltetésüket is.

Az erdőterületekként elsősorban az erdőtörvény hatálya alá tartozó, az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott, legalább 20 m széles és 5000 négyzetméter kiterjedésű erdők kerültek lehatárolásra, továbbá mindazon területek, amelyek távlatban a termőhelyi vizsgálatoktól függően erdőtelepítésre javasoltak. Nem kerültek erdő területfelhasználási egységbe az alábbi, Országos Erdőállomány Adattárban szereplő területek:

- a körzeti erdőtervben többnyire „termelést nem szolgáló” elsődleges rendeltetésű, honvédelmi gyakorlóterek (összesen mintegy 1423ha), amelyekről a VMJV Polgármesteri Hivatalában 2016. február 18-án az erdészeti és honvédelmi hatóságok részvételével tartott egyeztetésen megállapodás született;
- a korábban hatályos településrendezési terv alapján építési joggal bíró területek (pl. reptér mellett tervezett gazdasági és különleges területek).

Védelmi erdőterület (Ev)

Védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználási egységbe tartoznak a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek. A körzeti erdőterv szerint védelmi elsődleges rendeltetésű erdőkön túl a településszerkezeti terv védelmi erdőterületként határozza meg az országos főútvonalak mentén kijelölt, vagy az egymást zavaró funkciójú területfelhasználási egységeket elválasztó tervezett véderdősávokat.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Az OTÉK szerint a mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és -tenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

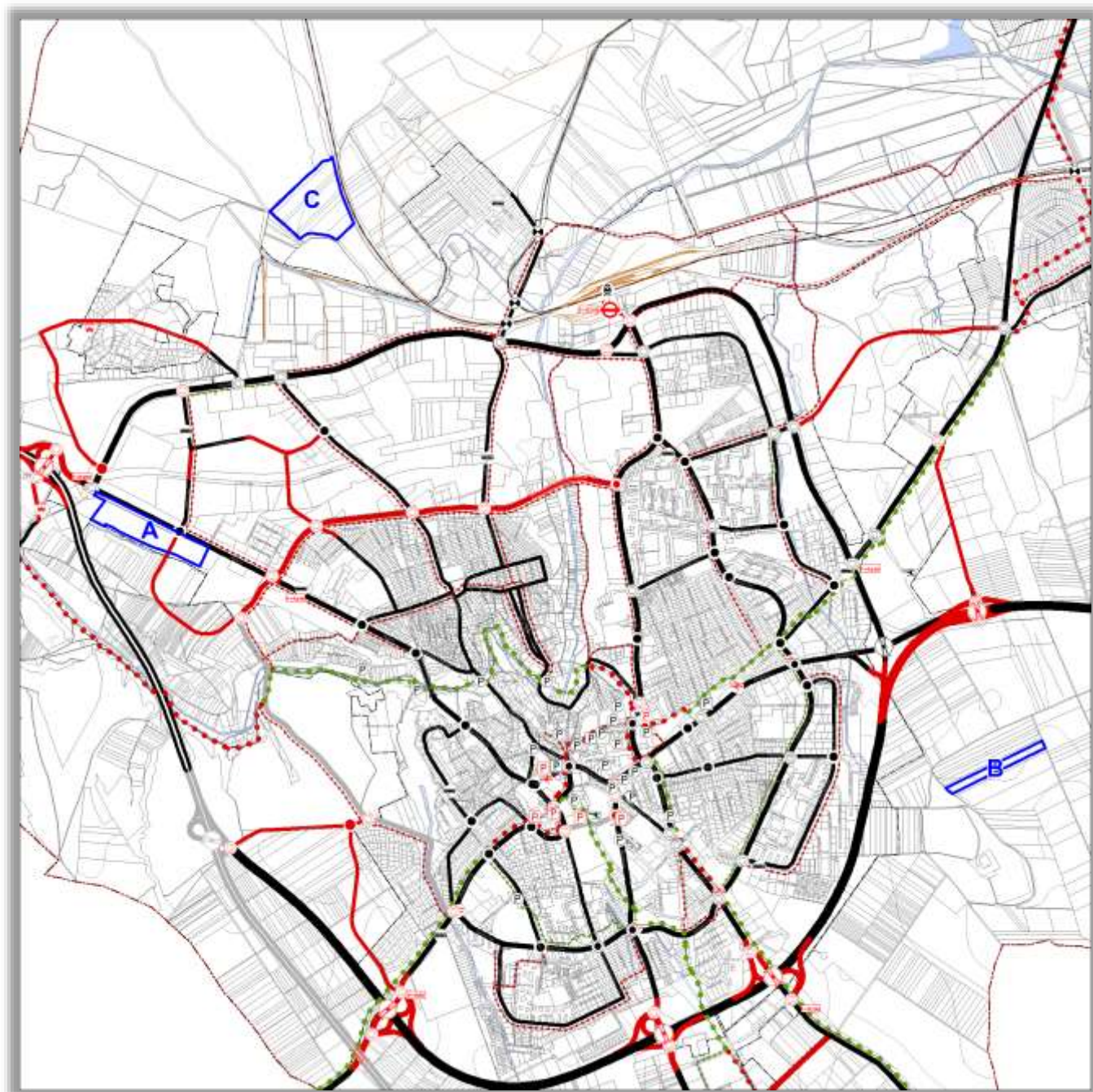
Idetartoznak a szántó-és rét-legelő területek, valamint a kiskertes területek.

Általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási egységbe tartoznak az összefüggő szántó-és rét-legelő területek, amelyek a várost délről és észak-keletről övezik. A mezőgazdasági területek jelentős része átlagosnál jobb termőhelyi adottságú.

Szerkezeti tervlap 2. melléklet – közlekedés

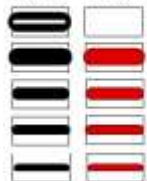
A településszerkezeti terv közlekedési elemek tervlapjának alábbi elemei érintik a tervezési területet:

A. Tervezett helyi gyűjtőút.



JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

meglévő tervezett



Meglévő és tervezett úti fejlesztések

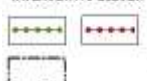
Országos I. rendű út

Országos II. rendű út, baloldali I. és II. rendű út

Országos mellékút

Helyi gyűjtőút

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

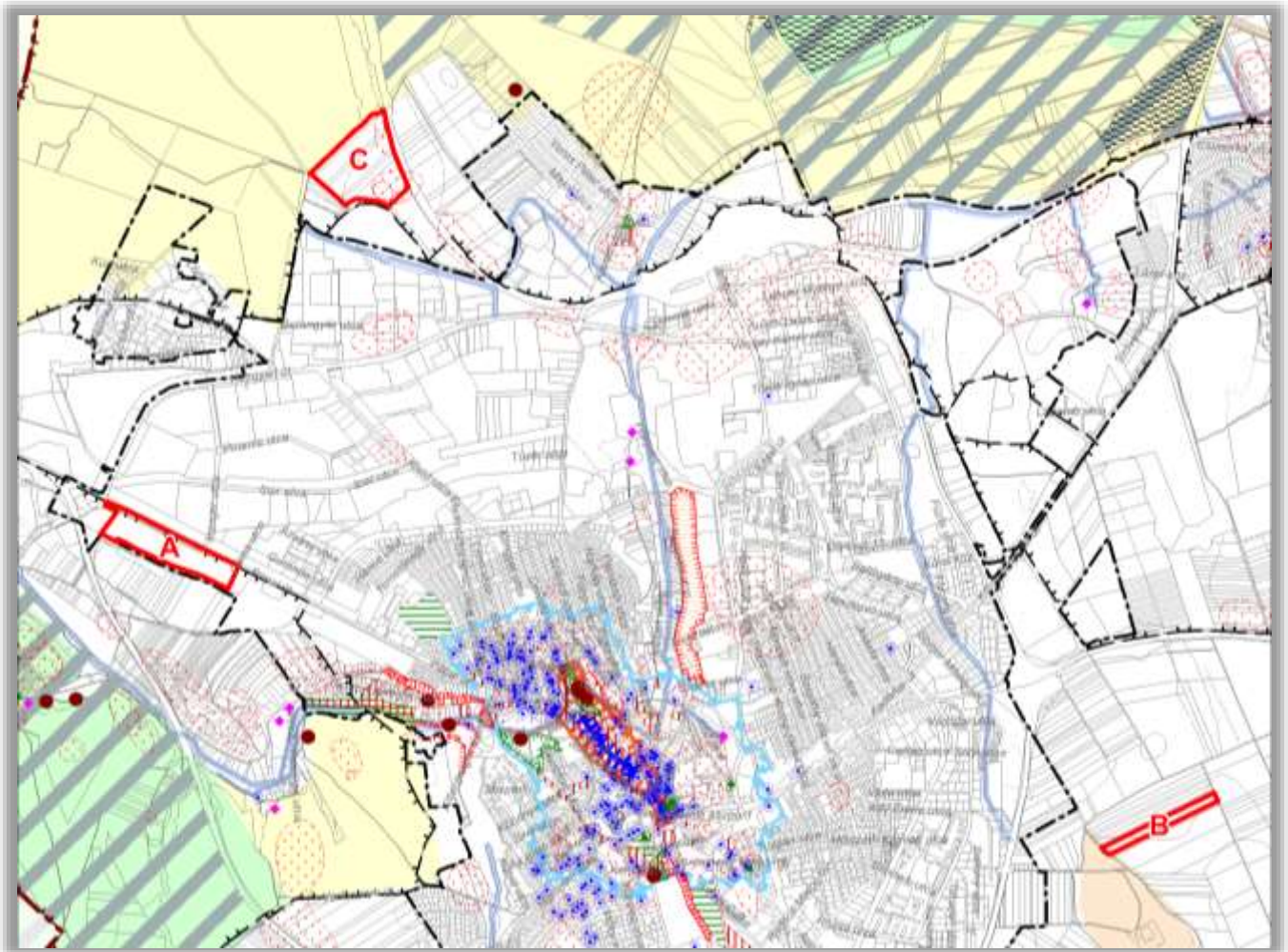


Városi (helyi) jelű közlekedési infrastruktúra

Meglévő belterületi hálózat

- A. jelű terület egység
Tervezett helyi gyűjtőút.
- B. jelű terület egység
Nem érinti főközlekedési hálózat eleme.
- C. jelű terület egység
Nem érinti főközlekedési hálózat eleme.

Szerkezeti tervlap 3. melléklet –
művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek



A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapjának alábbi elemei érintik

- A. jelű területegység
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.
- B. jelű területegység
Országos ökológiai hálózat – Ökológiai folyosó.
- C. jelű területegység
Nem érinti védelem.

HELYI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület / Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület
- Helyi jelentőségű védett természeti emlékek
- Kulturális, településképi szempontból megőrzendő magas zöldfelületi rekreációs területek

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- Mezőgazdasági terület határa

ALAPTÉRKÉPI ELEM

- Veszprém községi határa
- Telekhatár

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása

- Műemlék telke
- Műemlék jelentőségű terület határa
- Műemlék környezeti területe (az előzetes térinformatikai adatszolgáltatás alapján)
- Régészeti lelőhely területe

- A 303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint

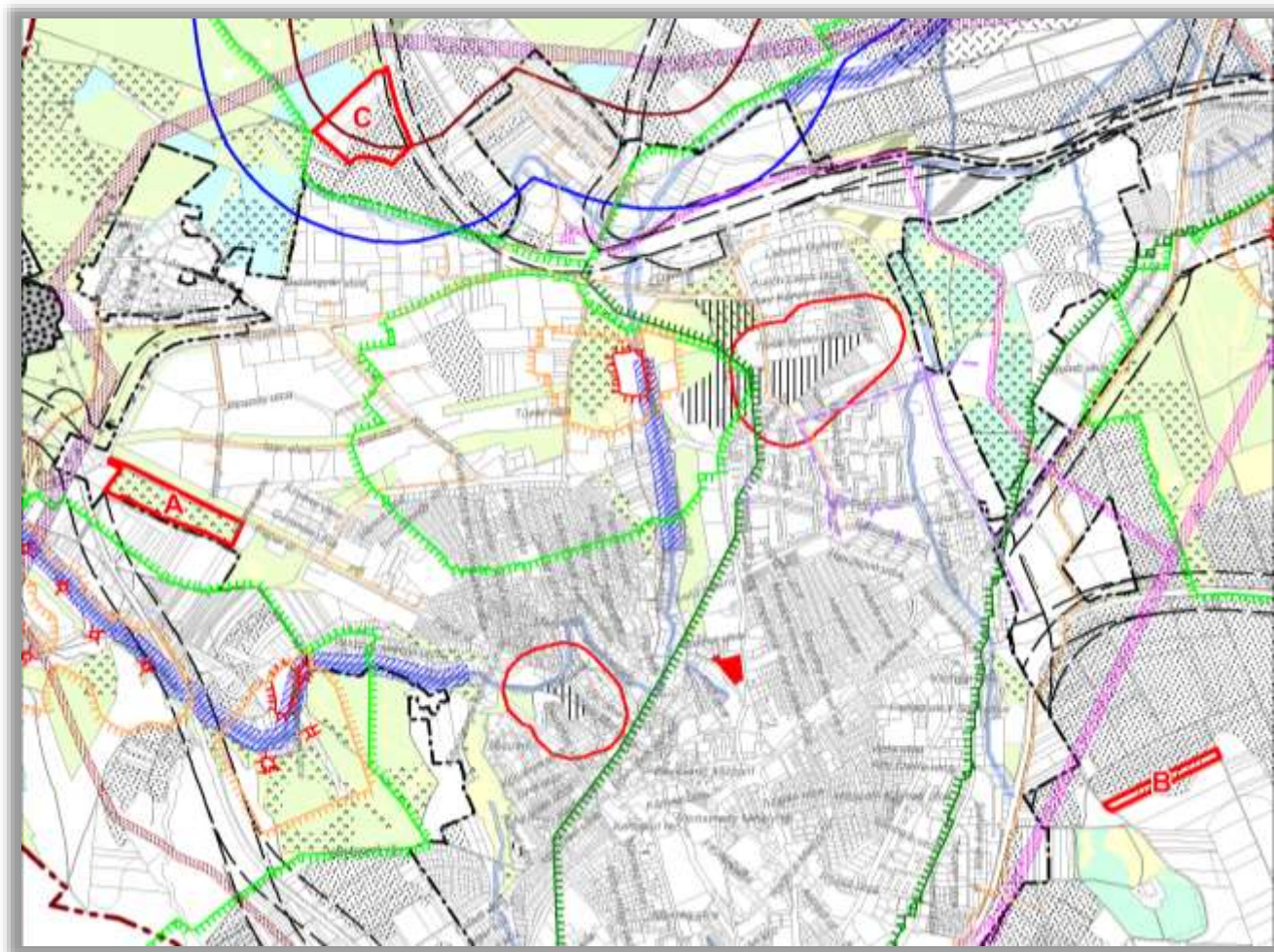
- Történelmi emlékhely (Vár utca)

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM [a 23/2017. (IX. 28.) VM/VÖK rendelet szerint]

- Helyi védett értékek
- Helyi értékvédelemre javasolt terület határa

NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
(Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)

- Natura2000 terület
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - „ex lege” védett láp
- Országos jelentőségű védett természeti emlékek - „ex lege” védett barlang / „ex lege” védett fontus
- Országos ökológiai hálózat - Magasföld
- Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat - Pufferterület
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület



A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapjának alábbi elemei érintik a tervezési területeket:

- A. jelű területegység
Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület.
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület.
- B. jelű területegység
Átlagosnál jobb minőségű termőföld.
- C. jelű területegység
Átlagosnál jobb minőségű termőföld.

Állagjel	Tervezés	Magyarázat
	<input type="checkbox"/>	Víztermető kút belsejének védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Víztermető kút belsejének védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Víztermető kút hidrológiai A védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Víztermető kút hidrológiai B védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Víztermető kút hidrológiai C védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Víztermető kút belsejének védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Víztermető kút hidrológiai A védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Víztermető kút hidrológiai B védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Természetvédelmi előírások szerinti védőbetéte (50 m)
	<input type="checkbox"/>	400 kV-os villamosenergia-átviteli hálózati tárolási csomópont (MAT)
	<input type="checkbox"/>	120 kV-os villamosenergia-hálózati tárolási csomópont (MAT)
	<input type="checkbox"/>	Magyarországi hálózati tárolási csomópont (MAT)
	<input type="checkbox"/>	Magyarországi hálózati tárolási csomópont (MAT)
	<input type="checkbox"/>	20 bar maghatalomsűrűségű hálózati tárolási csomópont (MAT)
	<input type="checkbox"/>	20 bar maghatalomsűrűségű hálózati tárolási csomópont (MAT)
	<input type="checkbox"/>	6 bar maghatalomsűrűségű hálózati tárolási csomópont (MAT)
	<input type="checkbox"/>	6 bar maghatalomsűrűségű hálózati tárolási csomópont (MAT)
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos közlekedési védőbetéte
	<input type="checkbox"/>	Országos

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEN

 Választott bevezető jelölés

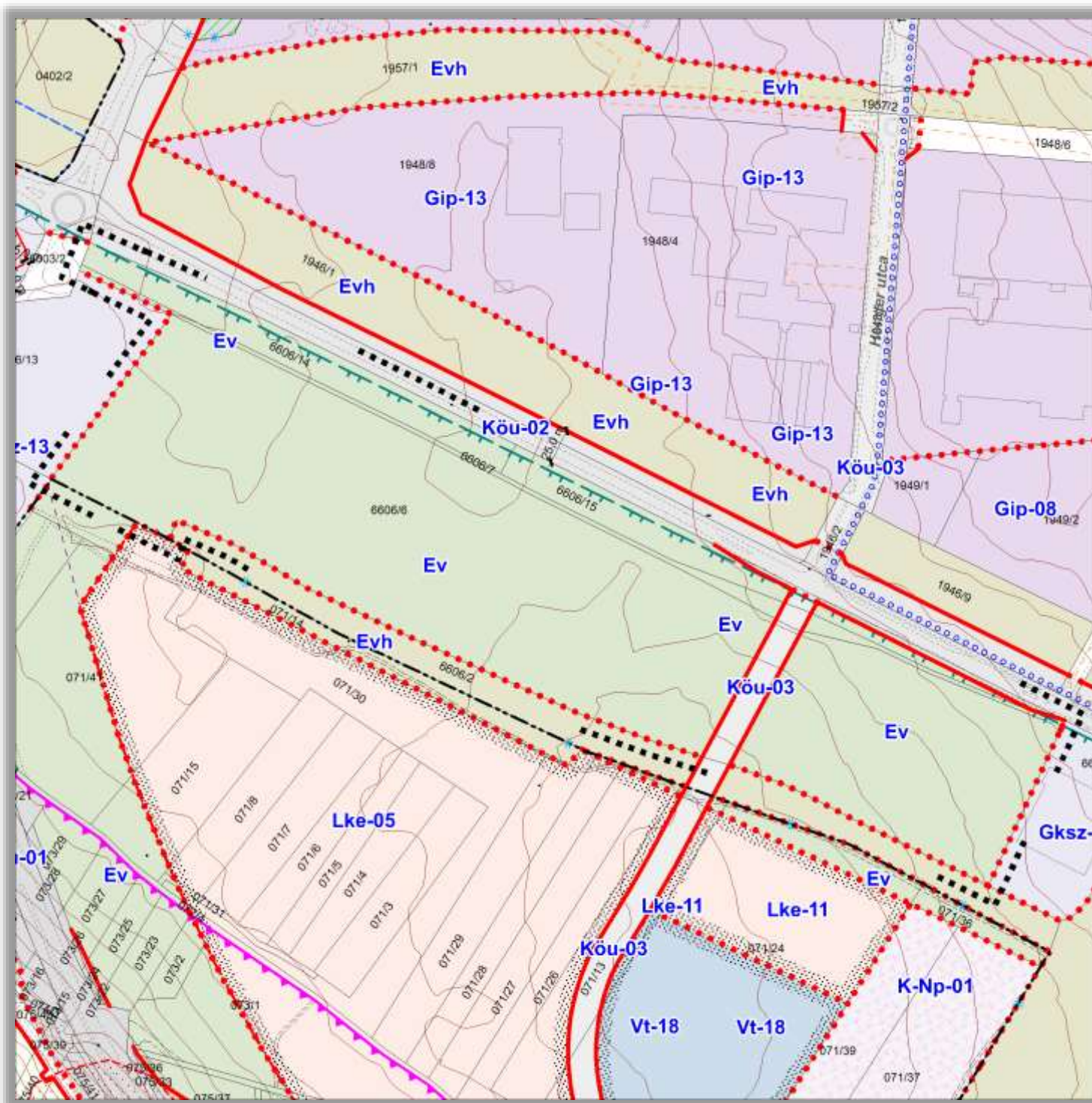
 Tervezett, de végrehajtották

ALAPTELEP ELEMEN

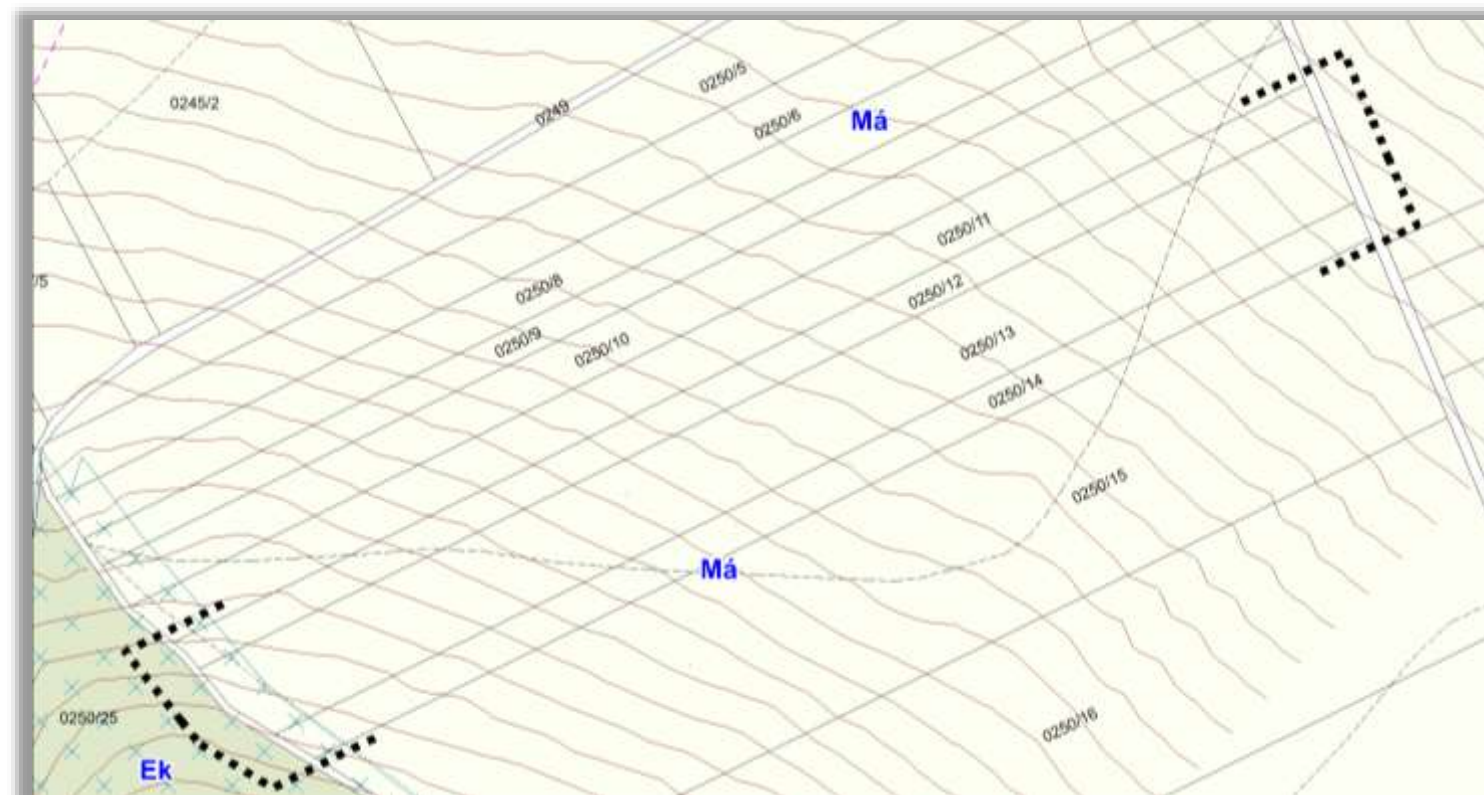
 Választott bevezető jelölés

 Tevékenység

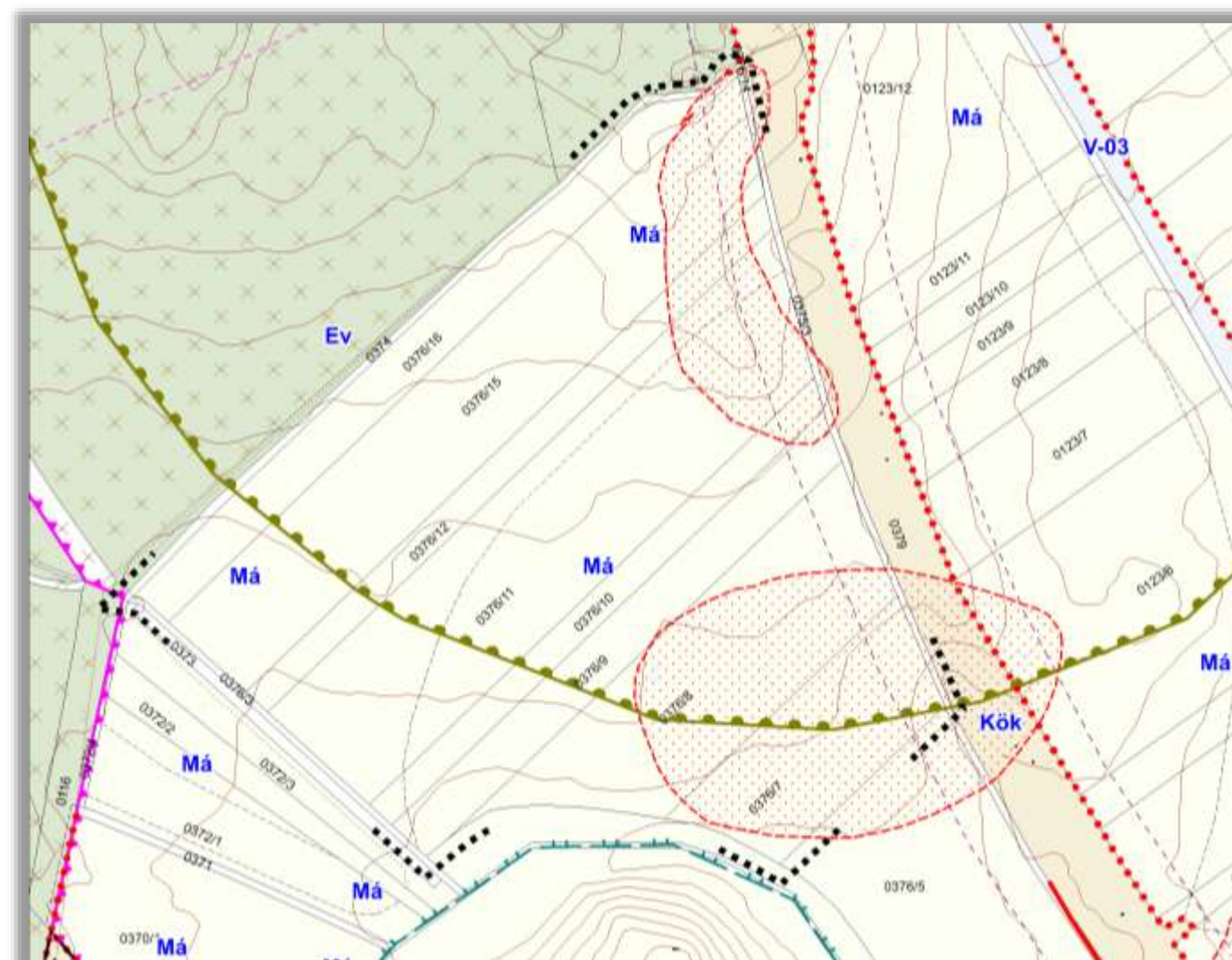
„A” tervezési terület



„B” tervezési terület



„C” tervezési terület



1.4.2. Helyi Építési Szabályzat (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 tervezési területen belüli ingatlanokat az alábbi övezetek érintik:

- A. Köu-3 jelű Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe övezet;
Ev jelű Védelmi rendeltetésű erdőterület övezet,
- B. Má jelű Általános mezőgazdasági terület övezet.
- C. Má jelű Általános mezőgazdasági terület övezet.

Helyi Építési Szabályzat

A tervezéssel érintett, területek ingatlanai az alábbi övezetekbe tartoznak:

- A. Ev jelű Védelmi rendeltetésű erdőterület övezet.
- Köu-3 jelű Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe övezet;
- B. Má jelű Általános mezőgazdasági terület övezet.
- C. Má jelű Általános mezőgazdasági terület övezet.

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

Az A jelű terület nagy része Ev jelű Védelmi rendeltetésű erdőterület övezetbe sorolt, a HÉSZ 62. *Védelmi rendeltetésű erdőterület övezete (Ev)* cím rendelkezik az övezet előírásairól. A 62§. (1) pontja szerint „A védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál.” melynek szabályozási paramétereit az 1. sz. melléklet 23. táblázat határozza meg:

23. Védelmi erdőterület (Ev)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Ev	-	0	0	-	0	-	-

Az A jelű területet átszeli a Köu-3 jelű Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe övezet tervezett szabályozása. A HÉSZ „XX. Fejezet - Közlekedési területek - 47. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások” cím alatt rendelkezik az övezeti előírásokról a 47. és az 50. §-ban az alábbiak szerint:

„47. § (1) A közlekedési területeket az alábbi övezetek alkotják:

c) Köu-3 Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe

(2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(3) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a Szabályozási Terven meghatározottak szerint kell kialakítani.

(4) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejárással kell biztosítani, az alábbiak szerint

a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig legfeljebb kettő ki- és bejárat létesíthető,

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat is létesíthető.

(5) Tartalékterületek és az újonnan beépülő területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyaloglási távolságát figyelembe véve biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.

50. Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (KÖu-3)

50. § (1) Az övezet az országos mellékutak és a helyi gyűjtőutak, ezek szervíz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben létesíthető, kivéve ha a kijelölt autóbusz-megállóhely mellett irányhelyesen legalább egy forgalmi sáv szabadon tartása biztosított.

(6) Az övezet területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(7) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(8) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(9) A Füredi és Almádi utakat összekötő tervezett gyűjtőút első ütemben megépíthető egyéb helyi külterületi úti jellemzőkkel, a Köu-3 övezet szerinti keresztmetszeti elrendezést távlatban, az övezettel határos építési telek beépítésével egyidejűleg kell kialakítani.

(10) Az Észak-keleti útgyűrű körforgalmából Kádártára átvezető tervezett gyűjtőút első ütemben megvalósuló – a 0393/2 hrsz. telek északi határáig tartó – szakasza megépíthető egyéb helyi úti jellemzőkkel, a Köu-3 övezet szerinti keresztmetszeti elrendezést távlatban, a gyűjtőút teljes hosszában történő megépítése során kell kialakítani.”

A Köu-3 jelű Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe övezet szabályozási paramétereit az 1. sz. melléklet 23. táblázat határozza meg:

19. Közúti közlekedési terület (KÖu)

	A	B	C	E	F	G	H	I
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)
5	KÖu-03	-	0	0	0	0	0	0

A B és a C jelű csereterületek Má jelű Általános mezőgazdasági terület övezetbe vannak sorolva. A HÉSZ „XXIV. Fejezet MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK - 66. Általános rendelkezések és a 67. Általános mezőgazdasági terület (Má)” cím alatt rendelkezik az övezeti előírásokról a 66. és az 67. §-ban az alábbiak szerint:

66.§ (1) A mezőgazdasági területek elsősorban a növénytermesztés, állattenyésztés céljára, valamint az ezekkel kapcsolatos terménytárolás, feldolgozás építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Mezőgazdasági területen – amennyiben övezeti előírás másképp nem rendelkezik – lakóépület elhelyezése tilos.

(3) Mezőgazdasági területen különálló ürgödrös árnyékszék nem építhető, vízőblítéses WC csak zárt ürgödrös (szivárgásmentes) szennyvíz-gyűjtő kialakítása esetén létesíthető.

(4) Az Má-01 és Mk-01 jelű övezetekben már kialakult beépítés esetén, amennyiben a telek mérete legalább 10 000 m² (1 ha), akkor az egyéb övezeti mutatók megtartása mellett a beépítettség mértéke legfeljebb 300 m² lehet.

67.§ (1) Az övezet szántó, rét, legelő, kaszáló, szőlőművelésre, valamint gyümölcs ültetvény, szabadföldi zöldség-, olajnövény-termesztés, rideg és istállózó állattartás céljára szolgál.

(2) Az övezetben 20 m-t meg nem haladó szélességű mezővédő erdősávok övezetmódosítás nélkül telepíthetők.

(3) Az övezetben beépíthető legkisebb telekterület 100 000 m² .

(4) Az övezetben mezőgazdasági birtoktest kialakítása esetén:

a) a birtoktesthez tartozó földrészek 50%-nak Veszprém közigazgatási területén kell lennie és a birtoktesthez tartozó földrészek 25%-nak a Veszprém közigazgatási területén lévő birtokközponttal egy tagban (telkeknek egymással szomszédosan) kell lenniük,

b) a birtokközpont telkének területe legalább 50.000 m² kell, hogy legyen,

c) a birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 30%-ot és

d) a birtokközpont telkén egy darab, legfeljebb 2 lakásos, maximum 300 m² bruttó alapterületű lakóház is elhelyezhető.

(5) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 26. pontja tartalmazza.”

Az Má jelű Általános mezőgazdasági terület övezet szabályozási paramétereit az 1. sz. melléklet 26. táblázat határozza meg:

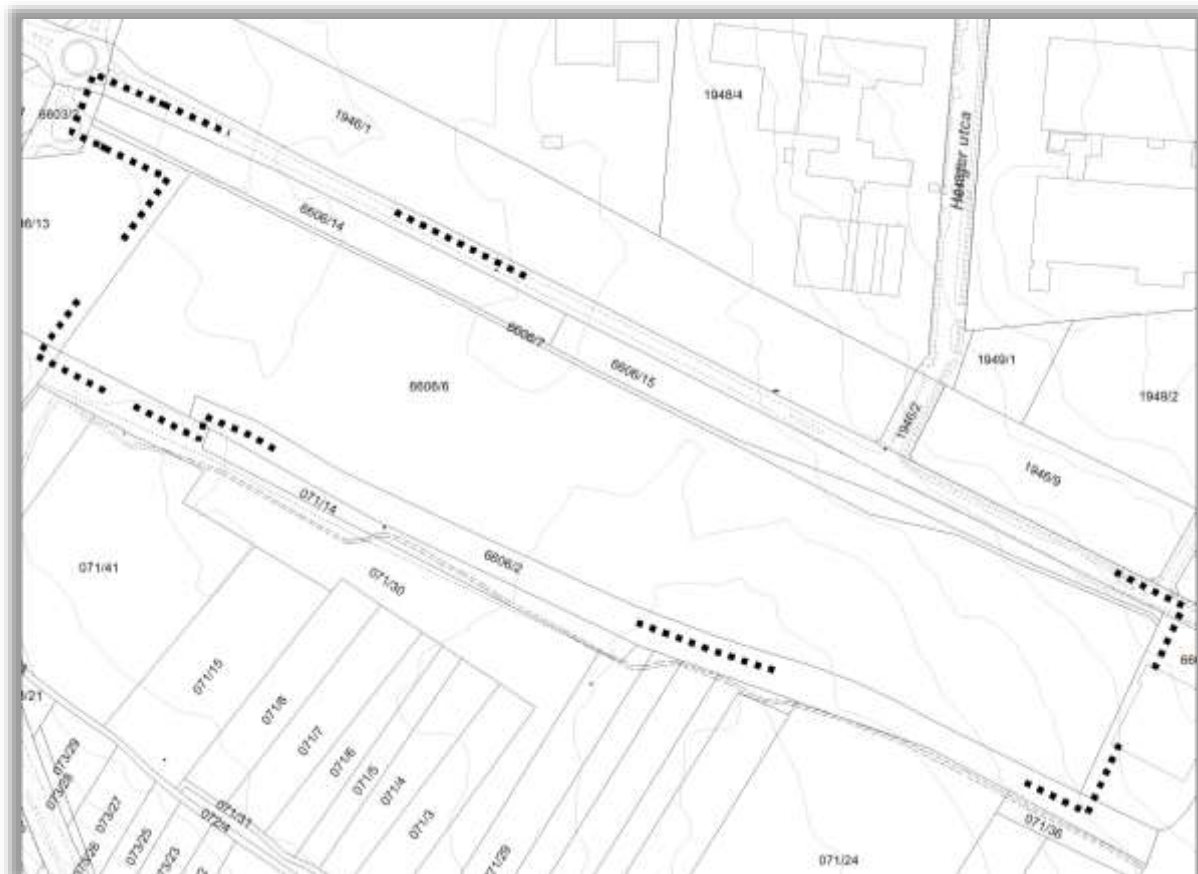
26. Általános mezőgazdasági területek (Má)

	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.	Má	100000	3	5,5	-	3	-	-

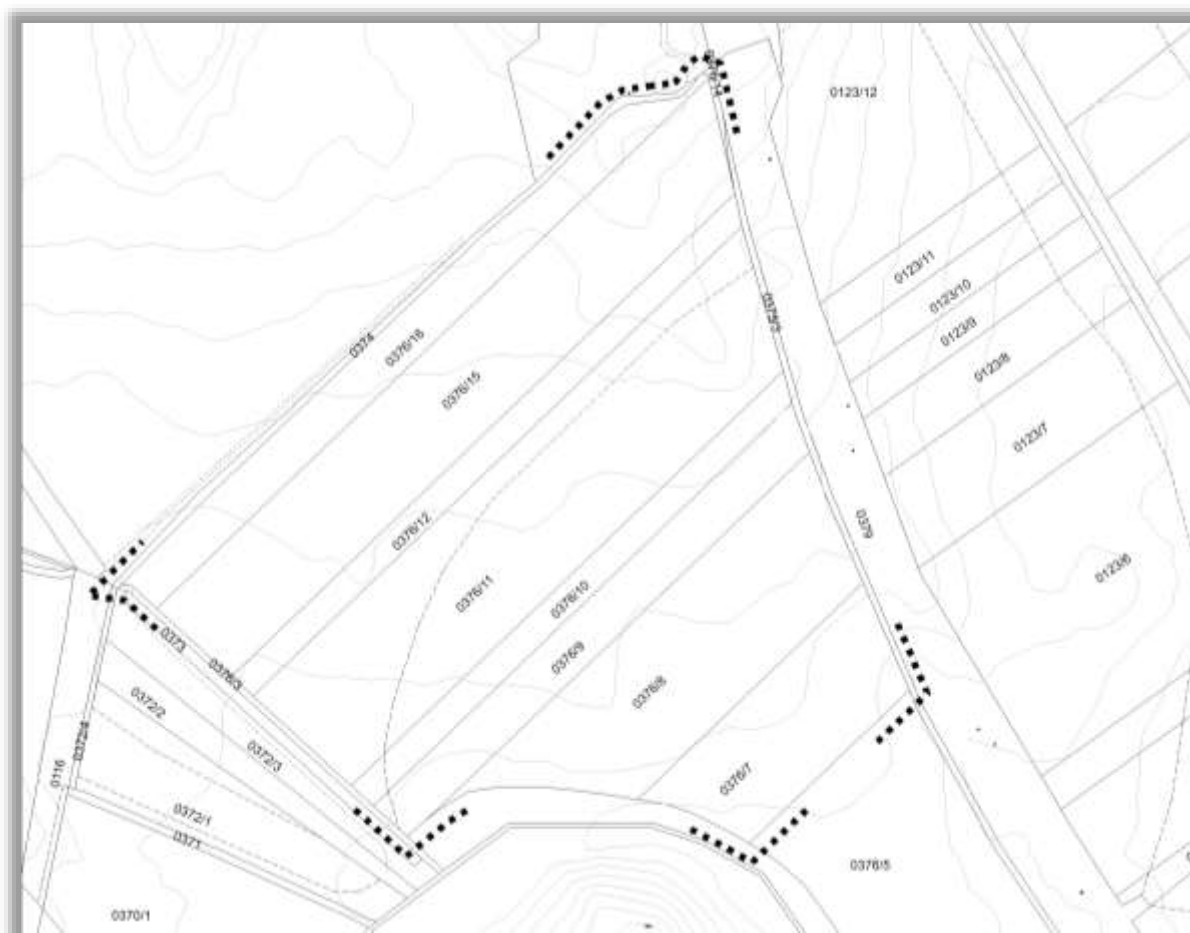
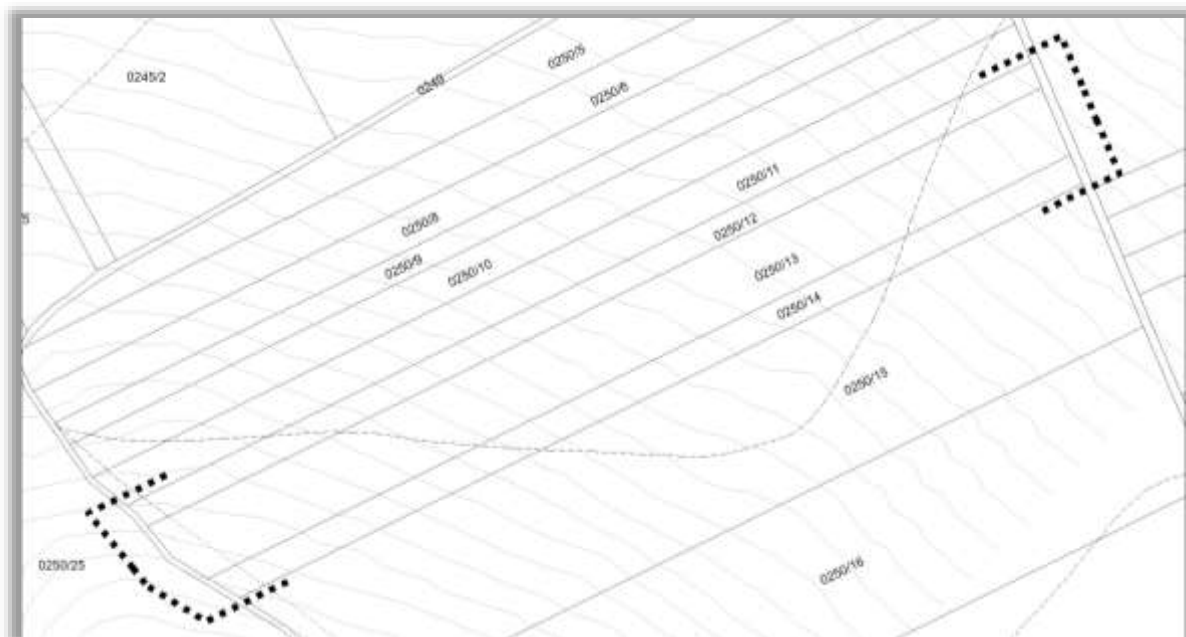
2 TOVÁBBI VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

Tekintettel arra, hogy a tervezésbe vont területek elsősorban beépítetlen, beépítésre nem szánt területfelhasználások, az alábbi vizsgálatok a területen nem relevánsak:

- Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)
- Alulhasznosított barnamezős területek
- Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület
- Az épületállomány vizsgálata
- Az épített környezet értékei
- Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
- Világörökségi és világörökségi várományos terület
- Műemlék, műemlékegyüttes
- Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely
- Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet
- Nemzeti emlékhely
- Helyi védelem
- Az épített környezet konfliktusai, problémái
- Alaptérkép elemei



A jelű tervezési terület



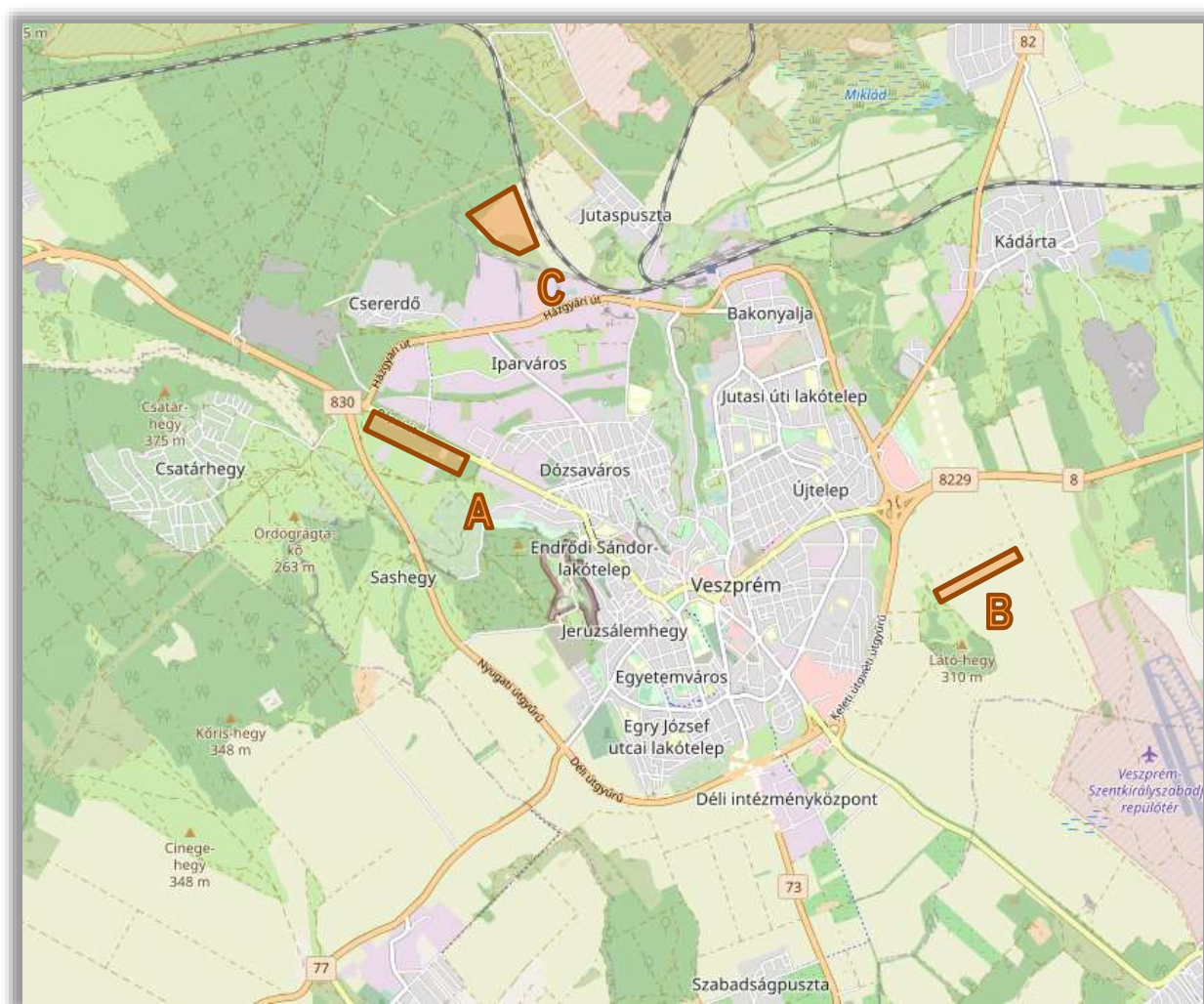
Északról a Pápai út túloldalán az iparváros gazdasági területe, nyugatról a Pápai út és a 8-as út csomópontban benzinkút és gazdasági terület, délről mezőgazdasági művelésű területek határolják, melyekbe a Veszprém Napelempark elemei ékelődnek, valamint nyugatról az Euronics központ gazdasági kereskedelmi-szolgáltató, raktározási területe határolja.

Az ingatlanon egy 8,62 ha nagyságú, az erdő adatállományban 64/A jelű erdő található, melyet légveték nyiladéka törnek meg.

A B jelű tervezési terület a Város külterületén, a belterülettől és a 8-as út gyűrűjétől keletre helyezkedik el a Látóhegy lábánál.

A terület és a környezete is mezőgazdasági művelésű terület.

A C jelű tervezési terület a Város külterületén, a belterülettől északra Jutas pusztán helyezkedik el. A terület és a környezete is mezőgazdasági művelésű terület. Észak-nyugatról Csererdő határolja.



A terület jelenlegi használata – Forrás: Google Earth, Open street map

2.1.1. Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

Az A jelű tervezési terület egésze jellemzően belterületi, beépítetlen terület, a Pápai úti csomópont keleti ága mellé települt gazdasági területek, vagyis egyéb gazdasági, az út déli oldalán kereskedelmi-szolgáltató, északi oldalán ipari gazdasági terület mellett található.

A B és a C jelű tervezési terület külterületi, mezőgazdasági terület, melyek erdővel határosak.

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

tervezési terület	ingatlan				
	hrsz	fekvés	művelési ág	minőségi o.	területe (m ²)
A	6606/6	belterület	erdő		89 909
B	0250/13	külterület	szántó, legelő	3	31 771
C	0376/7	külterület	szántó	3	12 408
	0376/8	külterület	szántó	3	22 473
	0376/11	külterület	szántó	3	36 689
	0376/12	külterület	szántó	4	8 619
	0376/15	külterület	szántó	4	32 010
	0376/16	külterület	szántó	4	13 363

2.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

A tervezési területek ingatlanai jellemzően beépítetlen, beépítésre nem szánt területfelhasználásokba (erdő és mezőgazdasági területekbe) soroltak. Környezetükben is jellemzően ezekkel a terület-felhasználásokkal határosak, kivéve az A területet, ahol a Pápai út mentén beépítésre szánt gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területfelhasználások közé ékelődik a tervezési terület.

2.2. A telekstruktúra vizsgálata

2.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálata

A tervezési terület ingatlanai a 2.2.2. pont szerinti táblázatban bemutatottak szerint jellemzően 1 ha-nál nagyobbak, a jelenlegi területfelhasználásnak megfelelő alakú, méretű ingatlanok.

2.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat, Önkormányzati tulajdon kataszter

A tervezési területek érintett ingatlanainak tulajdoni lapjai adatai alapján az ingatlanok magántulajdonban vannak.

Önkormányzati tulajdon nem érintett a tervezéssel.

2.2.3. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A tervezési területek közül a C jelű területen az alábbi táblázat szerinti, nyilvántartott régészeti területek találhatóak, a Miniszterelnökség, Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján.

Település neve	Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
Veszprém	0376/11	régészeti lelőhely	84315	Jutasi- erdő mellett
Veszprém	0376/12	régészeti lelőhely	84315	Jutasi- erdő mellett
Veszprém	0376/14	régészeti lelőhely	84315	Jutasi- erdő mellett
Veszprém	0376/15	régészeti lelőhely	84315	Jutasi- erdő mellett
Veszprém	0376/16	régészeti lelőhely	84315	Jutasi- erdő mellett
Veszprém	0376/7	régészeti lelőhely	9725	Jutasi II.
Veszprém	0376/8	régészeti lelőhely	9725	Jutasi II.

Jutasi- erdő mellett lelőhely:

Lelőhely azonosítója: 84315

Projekt: Veszprém megyehatár-Boba-vasútvonalszakasz rekonstrukciója
őskor/bronzkor

Jutasi II., MRT 2. kötet 51/79. lelőhely:

Lelőhely azonosítója: 9725

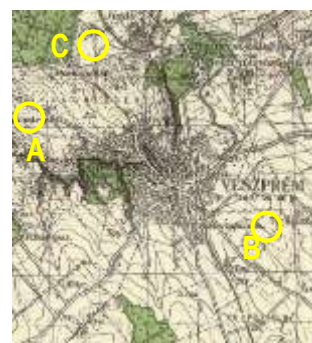
3 ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

3.1. Természeti adottságok

A település a Veszprém-Nagyvázsonyi medence északkeleti részén, az Északi- és Déli-Bakony határán folyó Séd-patak völgyében, 250 méteres tengerszint feletti magasságon terül el. A Veszprém-Nagyvázsonyi medence kistáj a Dunántúli-középhegység nagytáj része. A kistáj mérsékelten hűvös és mérsékelten száraz éghajlatú. A leggyakoribb szélirány az ÉNy-i, az átlagos szélesség kevéssel 3 m/s alatti. A dolomit alapkőzetén változatos térformák alakultak ki gerincek, aszók. Növényzete alapján a kistáj átmenet a Bakony és a Balaton-felvidék közt. A tájat egykor száraz tölgyesek uralták, ám a fiatalabb üledékekkel fedett részeken az egykori cseres-tölgyesek és molyhos tölgyesek helyén ma főként szántóföldek terülnek el. Sztyeprétek leginkább a művelésre alkalmatlan alacsony dolomit-fennsíkon, illetve a dombszerű sasbérceken maradtak fenn. Ritka fajokban gazdag dolomitvegetáció alakult ki a Séd-völgy sziklás peremein és az aszóvölgyek mikroklimatikus zugaiban.

3.2. Tájértörténet

Veszprém morfológiai viszonyai a város szerkezetét is meghatározták, az egyes városrészek kialakulásában fontos szerepe volt a Séd völgyhálózatának. A lakosság a középkori városmag körül először a völgyekben telepedett meg, majd innen terjeszkedett tovább a dombtetők és a fennsík irányába.



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 már az újkőkorszaktól lakott terület volt. A hagyomány szerint a város öt magaslatra épült, melyek közül legjelentősebb a Séd által körbefolyt sziklahegy volt, 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 magyarok megtelepedése után fejedelmi szállásterületként szolgált a település és fontos szerepet töltött be a közéletben.

A későbbiekben az iparfejlesztés és lakásépítés, valamint az egyetem és a hozzá kapcsolódó létesítmények alakítottak ki új városrészeket. A lakó és intézményi területek között jelentős zöldfelületek alakultak ki. Az ipari, kereskedelmi és közlekedési területek először a város északi részén összpontosultak, majd megindult egy újabb ipari terület kialakulása is a település belterületétől délre, a Balatonfüredről érkező főút csomópontjában. Összefüggő erdőségek főként a város belterületétől északra, a Bakony heglábain található, mezőgazdasági művelésre alkalmas szántóföldek a város alacsonyabb déli-, illetve keleti térszínein terülnek el.

3.3. Zöldfelületi vizsgálat

Az „A” jelű terület vizsgálata



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

Az „A” módosítással érintett terület a Pápai úttól délre terül el, északról a 6606/14-es és 6606/16-os hrsz-ú gyepes telkek határolják, a Pápai út mellett hiányos fasor húzódik. A vizsgált területtől délre legelők terülnek el, itt található Veszprém két naperőműve.



A telektől északnyugatra a Nyugati útgyűű és a Pápai út csomópontja található benzinkúttal, parkolókkal, melytől a vizsgált telket gyepes terület választja el. Keletről a területet az Euronics központ épülete fekszik. A Pápai út túloldalán az utat szegélyező véderdősáv mögött gazdasági területek jellemzőek.



2. ábra: Részlet az erdőtérképből,
Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

A 6606/6 hrsz-ú telken Veszprém 64/A azonosítójú, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, elsődlegesen településvédelmi (azon belül talajvédelmi) rendeltetésű erdőrészt találhatók. Az erdőrészt a Nébih erdőterképének adatbázisa szerint a Déli-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet része, természetességi állapota szerint kultúrerdő, faállománya lombos elegytelen erdei- és feketefenyves, tűzveszélyesség szempontból nagymértékben veszélyeztetett terület.

A „A” jelű módosítással érintett földrészlet területfelhasználása „Védelmi erdőterület” és „Közúti közlekedési terület” (Köu), övezeti besorolása „Védelmi erdőterület” (Ev) és „Közlekedési terület – Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe” (KÖu-03) a hatályos településrendezési eszközök szerint. A „Védelmi erdőterület” övezet a védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál, az övezetben a jelenlegi szabályozás szerint a beépítés nem megengedett.



3. ábra: hatályos TSZT kivágata

A vizsgált telket északról a Pápai út mentén húzódó-, szintén „Védelmi Erdőterület” besorolású keskeny telkek határolják, nyugatról és keletről kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek (Gksz) veszik körül, délnyugatról a belterület határán végighúzódó keskeny „Honvédelmi rendeltetésű védő erdő” (Evh) húzódik, melyen túl kertvárosias lakóterületek tartalékterületei (Lke-05) találhatók el.

A „B” jelű terület vizsgálata



4. ábra: A „B” jelű terület légifotója, térképe – Forrás: Google Earth, Open street map

A „B” jelű módosítással érintett terület a település belterületétől délkeletre húzódik, nem messze a Keleti útgyűrű és a 8-as út csomópontjától. A 0250/13 hrsz-ú ingatlantól nyugatra a Látó-hegy domborulata található. A vizsgált telek művelés alatt álló szántóterület, melyet szintén szántóterületek vesznek körül.



5. ábra: hatályos TSZT kivágata



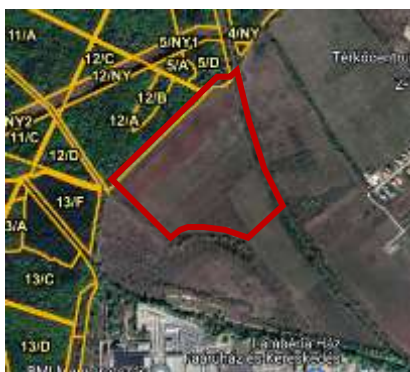
6. ábra: Részlet az erdőtérképből, Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

A „B” jelű módosítással érintett földrészek területfelhasználása és övezeti besorolása „Má” a hatályos településrendezési eszközök szerint. Az övezetben a jelenlegi szabályozás szerint a legnagyobb beépítettség 3%. A vizsgált telket minden irányból mezőgazdasági területek, délnyugatról a Látó-hegy közjóléti erdőfoltja határolja.

„C” jelű terület vizsgálata



7. ábra: A „C” jelű terület légifotója, térképe – Forrás: Google Earth, Open street map



8. ábra: Részlet az erdőterképből,
Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

A „C” jelű módosítással érintett mezőgazdasági terület a település belterületétől északra található. Keleti irányból a vasút és az azt övező védőzöldsáv-, délről a Séd fákkal, cserjékkel kísért mellékága, északnyugatról erdőterület határolja. A vizsgált telkek művelés alatt álló szántóterületek.

A „C” jelű módosítással érintett földrészek területfelhasználása és övezeti besorolása „Má” a hatályos településrendezési eszközök szerint. Az „Általános mezőgazdasági terület” övezet a szántó, rét, legelő, kaszáló, szőlőművelésre, valamint gyümölcsültetvény, szabadföldi zöldség-, olajnövény-termesztés, rideg és istállózó állattartás céljára szolgál, az övezetben a jelenlegi szabályozás szerint a legnagyobb beépítettség 3%. A vizsgált telkeket keleti irányból a vasút mellett húzódó honvédelmi célú erdő-sáv, délről mezőgazdasági területek, északról gazdasági erdőterület határolja.



9. ábra: hatályos TSZT kivágata

3.4. Táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi vizsgálat

3.4.1. Táj- és természetvédelmi vizsgálat

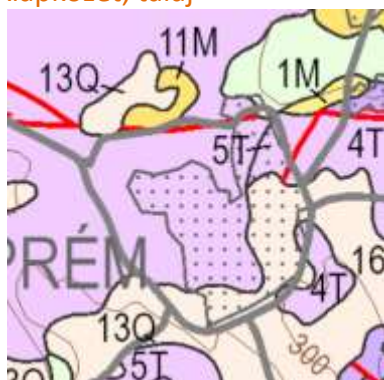
Az OTTrT és a VMTrT szerint az „A” jelű terület települési térségbe a „B” és „C” területek mezőgazdasági térségbe tartoznak. A terület a települési térségen belül az országos erdők övezetével érintett. A módosítással érintett telkek ex lege védett természeti értéket nem érintenek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) szerinti országos ökológiai hálózat övezetének ökológiai folyosója érinti a 0250/13 hrsz-ú telket („B” jelű terület). Az „A” és „C” területeket érinti az országos tájképvédelmi terület övezete. Mindhárom területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

A TSZT „Művi értékvédelmi, örökségvédelmi táji- és természetvédelmi elemek” című tervlapja a „B” jelű területen régészeti lelőhelyet jelez. A TSZT védelmi, korlátozási területek” című lapja az „A” jelű területen „Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületet” a „B” és „C” jelű területeken átlagosnál jobb minőségű termőföldeket jelöl.

Veszprém 23/2017. (IX.28.) számú Településképi rendeletének 3. melléklete az „A” vizsgált területet erdő területek közé, a „B” és „C” területeket az általános mezőgazdasági területek közé sorolja.

3.4.2. Környezetvédelmi vizsgálat

Alapkőzet, talaj



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

Jelmagyarázat

- 4T - Platform dolomit, zátonymésző — Fődolomit, Sédvölgyi Dolomit, Edericsi Mésző
- 5T - Nyílttengeri márga; mészkő; agyag, aleurit, homokkőpala — Sándorhegyi F., Veszprémi, Szőlősdői Márga, Vesszősi F.
- 11M - Szárazföldi-folyóvízi-sekélytengeri agyag, aleurit, homok, kavics — Sajóvölgyi, Gyulafirátóti F.

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A talajképző mészkő és a dolomit alapkőzeten többnyire sekély termőrétegű rendzina talajok, kisebb részt Ramann-féle barna erdőtalajok alakultak ki. A kis-tájba É-ről benyúló Séd-völgy öntésanyagán réti talajok képződtek.



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

Jelmagyarázat

- Rendzina talajok
- Ramann-féle barna erdőtalajok

Felszíni és felszín alatti vizek

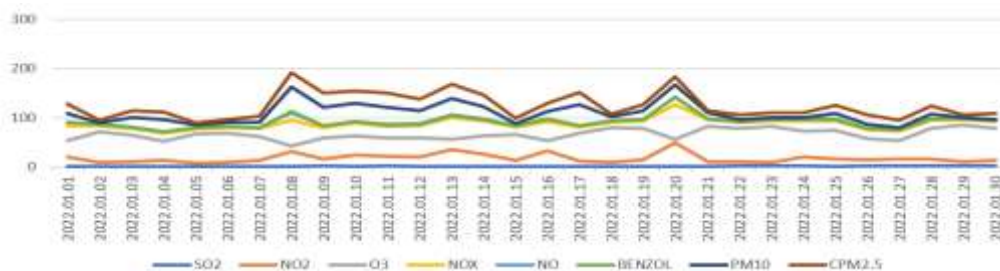
A település területén a talajvíz általában 20 méternél is mélyebben van, a felszín alatti vizek mennyisége csekély. Összefüggő talaj-vízszint csak a Séd Veszprém alatti völgyében található, 4–6 m között,

menyisége ott sem jelentős. 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 Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása szerint az ingatlan Veszprém város Aranyosvölgyi vízbázisának B” hidrogeológiai védőterületén helyezkedik el. „A védőterület kijelölése a 12474/2010. ügyiratszámú határozattal módosított 27063/2005. ügyiratszámú határozattal történt.

Levegőtisztaság

Veszprém belvárosában, a Kádár utca és a Csermák lépcső sarkánál található egy automata levegőminőség mérő állomás. Ennek adatai szerint a mért CO és SO₂ értékek az elmúlt 1 év alatt jellemzően határérték alatt voltak. A mért NO₂ és NO_x és O₃ ózon értékek az elmúlt 1 évben gyakran határérték közelében voltak, néhány napon meg is haladták azt. PM₁₀ szálló por terhelés állandóan határérték feletti.



12. ábra: SO₂, NO₂, O₃, NO, 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/>)



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

A vizsgált területek közül az „A” terület levegőminősége az automata mérőállomás adatainál feltételezhetően kedvezőtlenebb, mivel a nagyforgalmú Nyugati útgyűrhöz és a Házgyári út csomópontjához közel helyezkedik el. A „B” és „C” jelű területek levegőminősége a mért adatokhoz képest feltételezhetően kedvezőbb, mivel az elkerülőutaktól és a belvárostól kissé távolabb helyezkednek el, erdők és nagy zöldfelületi borítottságú területek szomszédságában.

Zaj- és rezgésterhelés

A módosítással érintett területek közül az „A” jelű zaj- és rezgésterhelése számottevőnek nevezhető, mivel a Nyugati útgyűrű, a Házgyári út és a Pápai út forgalma is meghatározó. A „B” terület közelében nincs zajforrás, a „C” terület esetében a vasúti zaj lehet említésre méltó.



Jelmagyarázat
Forgalom_20211010 (E/nap)



14. ábra: Közúti forgalom - 2021.10.10 (E/nap) Forrás: <https://kira.kozut.hu/>

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 szennyvíz tisztítóiban tisztítja. A vizsgált területen hulladékot képző tevékenység jelenleg nem folyik, illegális hulladéklerakás azonban több helyen is jellemző.

Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A vizsgált terület jelenleg elhanyagolt, illegális hulladéklerakásokkal szennyezett, tűzveszélyes erdő. Az egész település alatt húzódó repedezett karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni.

4 KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

A módosítás területe a Pápai úton közelíthető meg. Ez az út biztosítja egyúttal a közúthálózati kapcsolatokat, egyik végén a Nyugati útgyűrűhöz (8sz. főúthoz) és a Házgyári úthoz (830sz. főúthoz) kapcsolódik, másik végén, a Dózsa György utcában folytatódva, a Belvároson keresztül a Keleti útgyűrűhöz is kapcsolódik. A Pápai útnak a Házgyári úttal körforgalmú csomópontja van, és körforgalommal kapcsolódik a módosítási területtől keletre lévő Kistó utcához is. A két körforgalom között kanyarodósávos csomóponttal csatlakozik a főút északi oldalához a Henger utca.

A Pápai út érintett szakasza nagyrészt belterületi főút, ennek a funkciónak megfelelő a kiépítése, az érintett szakaszon átlagosan 2x1 sávos, jó minőségű aszfalt burkolata van. Az út déli oldala ezen a szakaszon beépítetlen, a területünktől keletre lévő vállalkozások egyszerű utcátlakozásokkal kapcsolódnak a főúthoz.

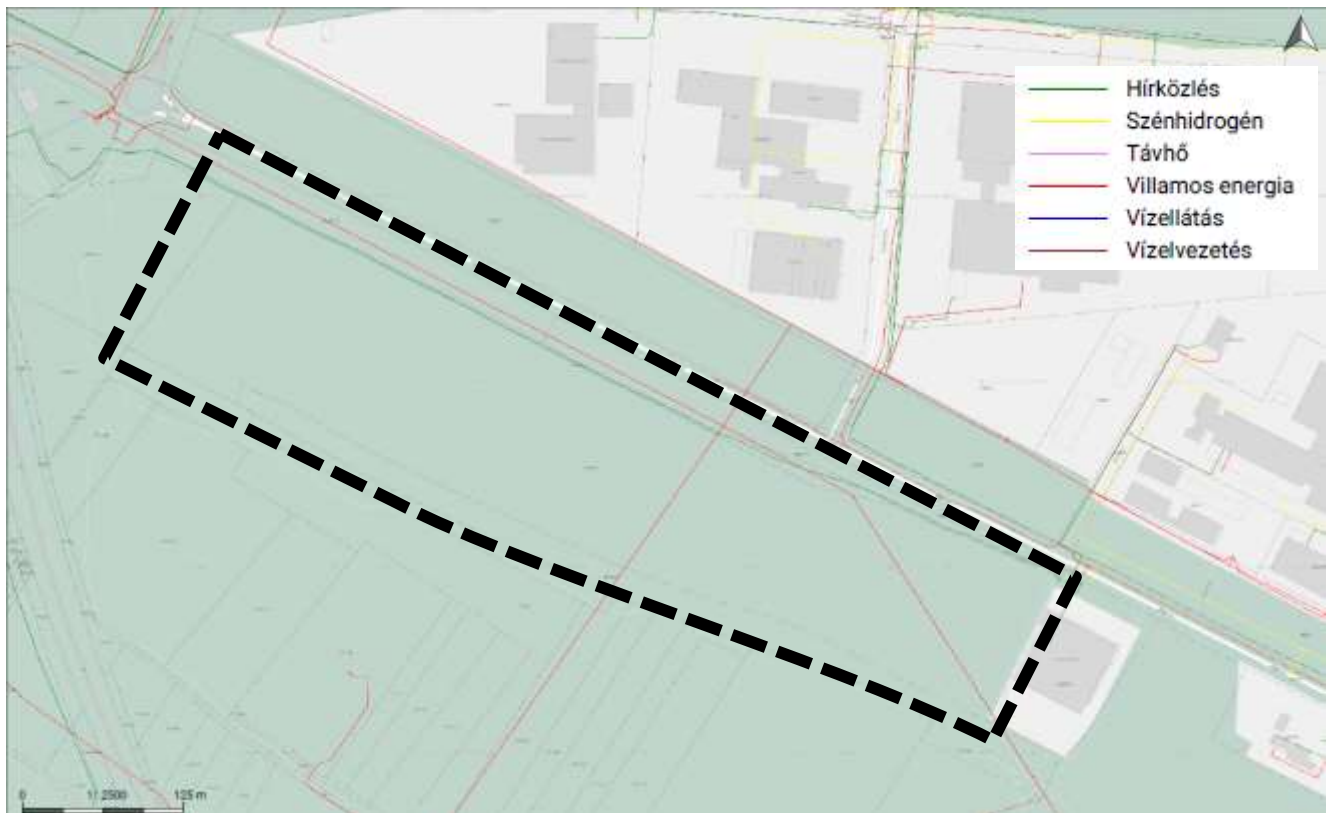
A terület közösségi közlekedéssel a főúton közlekedő autóbuszjáratokkal érhető el. A legközelebbi megálló a "Pápai út, Henger u." megálló, a Henger utcai csomóponttól mintegy 160 méterrel keletre.

A Házgyári úttól keletre a Pápai út mentén, hol csak az északi oldalon, hol ketté osztva, az út két oldalán, közös kerékpárút/gyalogút halad.

Parkolás a beépítetlen területen értelemszerűen nem jelenik meg, a szomszédságban meglévő vállalkozások telken belül parkolnak.

5 KÖZMŰVIZSGÁLAT

A területegység



Villamos energia:

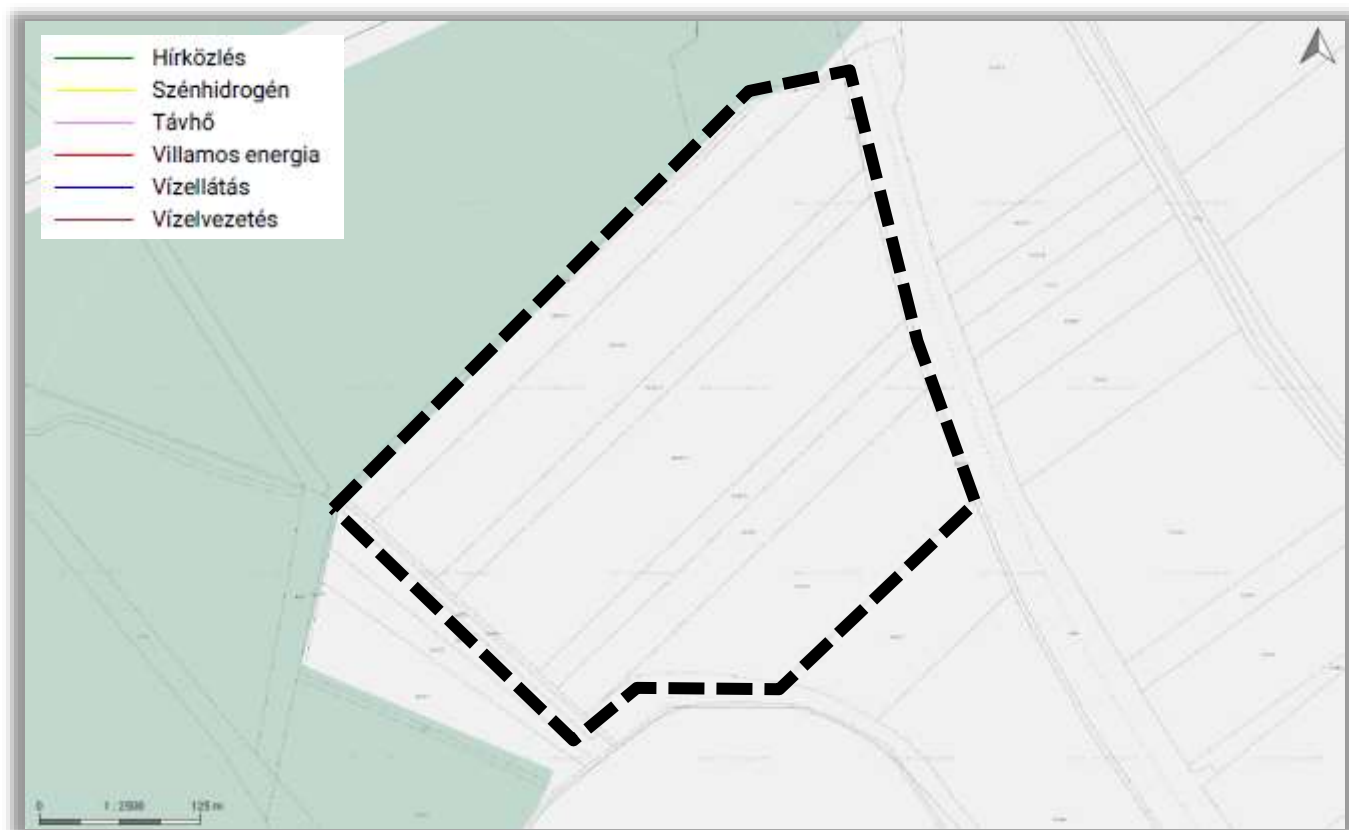
E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.
elosztó, szabadvezeték

Vezetékes hírközlés:

Invitel Távközlési Zrt.

Helyi (elosztó) hálózat, föld alatti

B területegység



C területegység



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

6 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A tulajdonosi igény a 6606/6 hrsz-ú ingatlant erdő területfelhasználásból kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté alakítani.

A változtatás (beépítésre szánt terület kijelölése) miatt szükségessé vált csereterületek biztosítása is a biológiai aktivitásérték szintentartása érdekében, ezért a módosítás két másik területet is érint, ahol mezőgazdasági területből erdő területfelhasználásra javasolt módosítani a kiválasztott ingatlanokat.

A módosítási kérelem megalapozásának érdekében a tulajdonos elkészítette a terület telepítési tanulmánytervét a tervezett hasznosítás figyelembevételével. A telepítési tanulmányterv szerint a tulajdonos a 6606/6 hrsz-ú telken egy darab, 5800 m² alapterületű csarnok szerkezetű, gyártó- és raktárfunkciójú épület és egy ehhez tartozó 1100 m² alapterületű irodaépület és bemutatóterem építését kívánja megvalósítani. Az épület raktár része egy minimum 12 m belmagasságú helyiséget, és az ehhez kapcsolódó háromszintes iroda funkciójú épületrészt foglal magában.



Beépítés javaslata

A cél megvalósítása érdekében szükségessé vált a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási terv módosítása is.

6.1. Településrendezési tervek módosítási javaslata

Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

A módosításra szánt területet a jelenlegi Ev véderdő területfelhasználásból Gksz gazdasági kereskedelmi szolgáltató területté javasolt módosítani, a csereterületeket pedig Má általános mezőgazdasági-ból Ev véderdő területfelhasználású területbe.

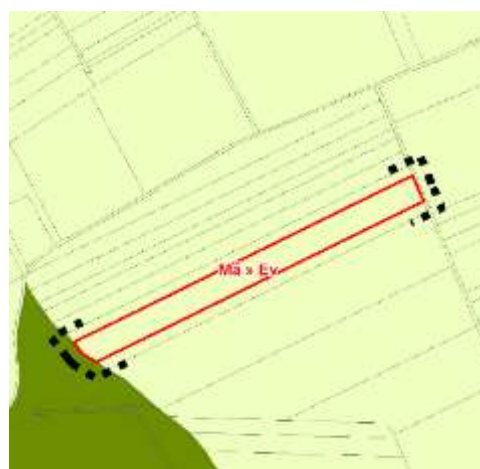
hatályos területfelhasználás	tervezett területfelhasználás	területfelhasználás változás (nm)
Ev	Gksz	87 709
Má	Ev	157 333

„A” tervezési terület



A tervezett területfelhasználás illeszkedik a környezetében már kialakult kereskedelmi gazdasági területekhez.

„B” tervezési terület



„C” tervezési terület



A tervezett állapotot a következő ábrák mutatják be:

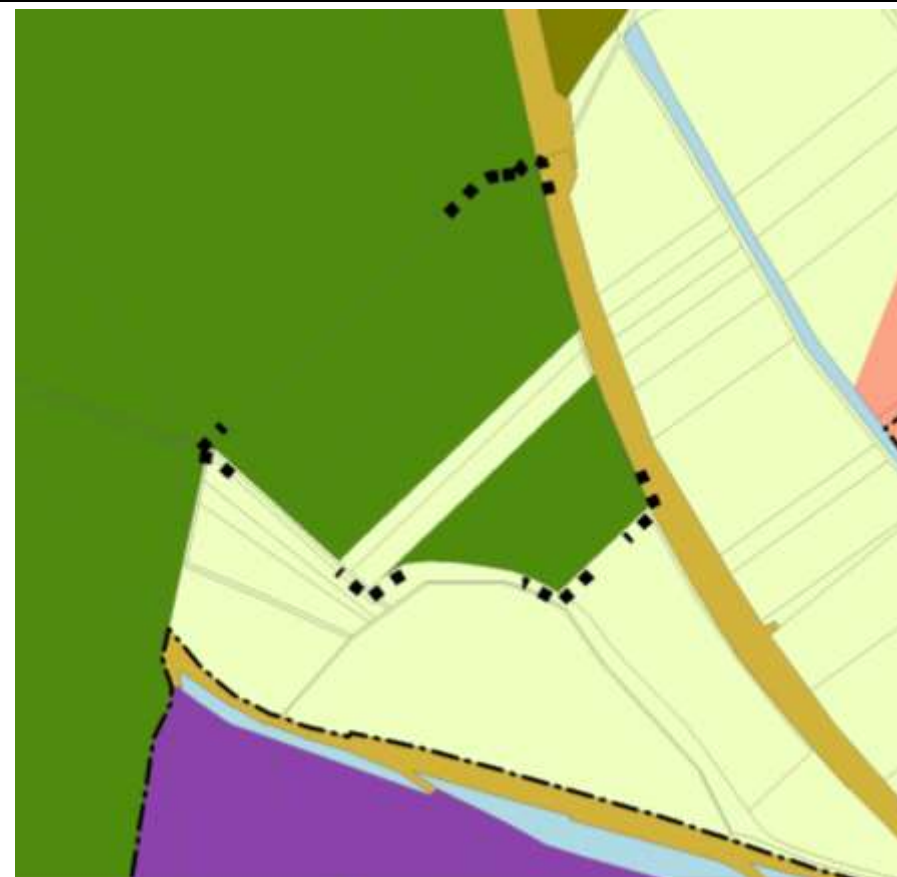
„A” tervezési terület



„B” tervezési terület



„C” tervezési terület



A HÉSZ és a Szabályozási Terv módosítási javaslata

A területfelhasználás változtatásához kapcsolódóan a szabályozási tervlapot is módosítani szükséges.

Kérelmezők a területen gyártó- és raktárfunkciójú épületet, ahhoz kapcsolódóan irodaépületet és bemutatóterem építését szeretnék megvalósítani, a telek többi részén hasonló igényű vállalkozások részére kívánnak telket biztosítani. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen belül olyan építési övezet létrehozása tervezett, ahol 50%-os beépítéssel, a technológia miatt 15 méteres épületmagassággal helyezhetők el épületek.

A javasolt új övezet:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
29	Gksz-28	SZ	3000	50	15	30	-	-

Az övezetmódosításon kívül a szabályozási tervlapon kötelező elemként szükséges szerepeltetni a zöldfelületként fenntartandó területeket az alábbi indokok miatt:

Az új gazdasági funkciójú terület kiszolgálása a Pápai úton zajló forgalom és az ebből adódó környezet-terhelés (levegő-, zaj-, rezgés-) növekedését fogja okozni, melyet az út mentén tervezett több, mint 25 m széles véderdő, illetve a 6606/6 hrsz-ú telek 10 m széles, zöldfelületként fenntartandó területsávja hivatottak enyhíteni. A megvalósuló összesen 35 m széles zöldsáv a Pápai út felőli takarást is biztosítani tudja. A szabályozási terven a terület délnyugati határvonalán jelölt 10 méter széles zöldfelületként fenntartandó terület kapcsolódva a honvédelmi rendeltetésű védő erdő területsávhoz (Evh) a délről határos kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználású területektől való vizuális elválasztást szolgálja.

A csereterületeken a településszerkezeti tervnek megfelelően történik az övezetek változtatása is.

A Szabályozási tervlapok módosításának tervezett állapotát az alábbi részletek mutatják be a három tervezési területre:

„B” tervezési terület

„C” tervezési terület

7 ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZET-, VALAMINT KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT



A TSZT módosítás által érintett „A” terület



módosított TSZT



A módosított SZT

A módosítással a 6606/6 hrsz-ú telek beépítésre nem szánt védelmi erdőterület (Ek) területfelhasználásból beépítésre szánt gazdasági- kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) területfelhasználásba kerül átsorolásra. Az átsorolás a közlekedési terület (Köu) területfelhasználású telekrész nem érinti.



A TSZT módosítás által érintett „B” terület



A módosított TSZT



A módosított SZT

Az átsorolás kapcsán a 0376/7, 0376/8, 0376/11, 0376/12, 0376/15, 0376/16 és 0250/13 hrsz-ú telkek általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásból védelmi célú erdő (Ev) területfelhasználásba kerülnek.



A TSZT módosítás által érintett „C” terület



A módosított TSZT



A módosított SZT

A módosítással érintett területeket nem érinti ex lege természeti védelem, nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem részei a Natura 2000 hálózatkak. Az országos táj- és természetvédelmi érintettségek közül az ökológiai hálózat övezetének ökológiai folyosója minimális mértékben érinti a 0250/13 hrsz-ú telket, a módosítás azonban nem veszélyezteti az ökológiai folyosót, sem annak részeit.

Régészeti szempontból fontos megemlíteni, hogy a 0376/7, 0376/8, 0376/11, 0376/12, 0376/15, 0376/16 hrsz-ú telkeken nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak. A régészeti lelőhelyek hosszú távú állapotmegőrzése abban az esetben lehetséges, ha az erdő művelése során (pl. telepítés, feltáró utak kialakítása) a mélységi talajmunkákat a régészeti lelőhelyek területén elkerülik vagy annak mértékét minimálisra csökkentik.

A 6606/6, 0376/12,15,16 hrsz-ú telkek egy részét érinti az országos tájképvédelmi terület övezete. Az övezet által érintett területeken a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fenntartására különös hangsúlyt kell fektetni. A tájképi egység védelmét, illetve a levegőszennyezés és zajterhelés csökkentését szolgálja a Pápai út mentén húzódó Ev övezetben fennmaradó területsáv (6606/7,14,15 hrsz-ú telkek), illetve a 6606/6 hrsz-ú telken megőrzendő fás terület. A 0376/12,15,16 hrsz-ú telkek átsorolása tájképvédelmi érdekeket nem sért, az újonnan kialakuló „Ev” övezeti besorolású telkek kapcsolódnak a Veszprém belterületét északról szegélyező erdőkhöz. A 0250/13 hrsz-ú telek átsorolásával az Ev övezetbe tartozó erdősáv nyugati határán a Látó-hegy közjóléti erdőfoltjához kapcsolódik, elhelyezkedéséből adódóan azonban inkább mezővédő funkciót hivatott betölteni.

A 6606/6 hrsz-ú telken Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület található. A módosítás által az erdőterület egy részén gazdasági épületek és az azokhoz tartozó infrastruktúra kialakítása tervezett. Ezen új funkciók kialakítása az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában lévő kultúrerdő igénybevétele után, melyhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdészeti hatóság engedélyezheti a nyilvántartásában lévő erdőrészt igénybevétele az igénybe vett kultúrerdővel legalább azonos területű, azzal megegyező vagy annál magasabb természetességi állapotú csereerdősítés elvégzésének feltétele mellett. Az erdőtelepítés a tulajdonos feladata, településrendezési feladatot nem képez. A fakitermelést a vegetációs időszakon kívül (november 1. és március 31. közötti időszakban) javasolt elvégezni.

A módosítás által tehát új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. Az új beépítésre szánt terület nagysága 8,909 ha, melynek 5%-a 0,4454 ha. Az új beépítésre szánt területet jelenleg a Pápai úti oldalon egy 1,62 ha nagyságú védelmi célú erdőterület-sáv (Ev) határolja.

Az új gazdasági területen a megmaradó fenyők alá – a terület megtisztítása után – savanyú talajt kedvelő növények (pl. *Erica*, *Calluna*, *Rhododendron*, *Hydrangea*, *Dryopteris* fajták) telepítése javasolt. A zöldfelületként fenntartandó területeken háromszintes növényállomány alakítandó ki a HÉSZ szerint. A növények öntözéséről már a tervezés szintjén gondoskodni szükséges. A két gazdasági területegységet elválasztó kiszolgáló út mentén zöltsáv és fasor telepítendő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs-körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott útsorfából. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (7) pontja szerint tíz gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell, melyet minden megkezdett 6 darab parkolóhely

után 1 darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával.

A növénytelepítések során nem inváziós, őshonos fajok telepítését kell előnyben részesíteni. A természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok és kerülendő, inváziós fajok listája megtalálható a Balaton-felvidéki Nemzetipark Igazgatóságának honlapján (<http://www.bfnp.hu/hu/oldal/novenyjegyzek>).

8 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY BIZTOSÍTÁSA

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

Mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról is gondoskodni kell. A biológiai aktivitás érték visszapótlása az általános mezőgazdasági területfelhasználásban lévő 0376/7, 0376/8, 0376/11, 0376/12, 0376/15, 0376/16 és 0250/13 hrsz-ú telkek (összesen 15,7333 ha) véderdő övezetbe (Ev) sorolásával lehetséges.

	EREDETI TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS TSZT			ÚJ TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TSZT		
		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA
A	Ev – védelmi erdőterület	8,7709	9	78,9381	Gksz – Gazdasági- kereskedelmi, szolgáltató terület	8,7709	0,4	3,50836
	Köü – Közlekedési terület	0,22	0,6	0,132	Köü – Közlekedési terület	0,22	0,6	0,132
B C	Má – általános mezőgazdasági terület	15,7333	3,7	58,2132	Ev -Védelmi célú erdő	15,7333	9	141,5997
	Összesen			137,2833				145,2401

A biológiai aktivitás érték javasolt visszapótlásával a település közigazgatási területén, a meglévő állapothoz képest többlet (7,9568) keletkezik.

9 KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

Az új gazdasági funkcióhoz kapcsolódó épületek kiszolgálása miatt a Pápai úton zajló gépjármű- és nehézgépjármű forgalom várhatóan növekedni fog. A forgalom megnövekedéséből származó környezeti (levegő-, zaj-, rezgés-) terhelést az út mentén húzódó, több, mint 25 méter széles védelmi célú erdő (Ev) területfelhasználásban lévő terület, illetve a 6606/6 hrsz-ú telek 10 méter széles, zöldfelületként fenntartandó területe nagymértékben csökkenteni tudják, melyek nem utolsó sorban a látványbeli takarásról is gondoskodnak. A szabályozási terven a telek délnyugati határvonalán jelölt 10 méter széles zöldfelületként fenntartandó terület kapcsolódva a honvédelmi rendeltetésű védő erdő sávhoz (Evh) a délről határos kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználású területektől való vizuális elválasztást szolgálja. Az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra létesítésekor az érzékeny karsztos kőzet védelemére különös hangsúlyt kell fektetni: a fejlesztés területén meg kell akadályozni a talaj tápanyagtartalmának csökkenését, szerkezetének romlását. A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért a felszín alatti vizek védelme kiemelten fontos. A területen fellelhető illegális hulladéklerakásokat meg kell szüntetni.

10 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 29. § -a szerint az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. **A módosítás a 6606/6 hrsz-ú telken található erdőt érinti, mely az erdők övezetével érintett, azonban az Ország Szerkezeti Tervén települési térség területén belül van, így számításán kívül kell hagyni.**

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. **Az új beépítésre szánt terület nagysága 8,909 ha, melynek 5%-a 0,4454 ha. Az új beépítésre szánt területet jelenleg a Pápai úti oldalon egy 1,62 ha nagyságú védelmi célú erdőterület-sáv (Ev) határolja.**

A B és C jelű módosítás a VmTrT 2. melléklete szerinti mezőgazdasági térséget érint, az ehhez kapcsolódó igazoló számítás:

a 15/2019. (XII.13.) VM önkormányzati rendelet, a VmTrT 1. függeléke szerint:

Területhasználati kategória	Terület (ha)
Mezőgazdálkodási térség	2897,92

A TSZT-ben a mezőgazdasági területek összesen a változás után:

2628,53 ha

90,7%-os, azaz nagyobb, mint 75%. Megfelel.

Az A jelű módosítás kapcsán a VmTrT 8. és a 9. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltak igazolása is szükségessé vált:

b) 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.

Az A terület települési térségben helyezkedik el.

Az A terület egységen az új beépítésre szánt terület kijelölése

nem érinti

- ✓ az ökológiai hálózat magterületét,
- ✓ az ökológiai folyosójának övezetét,
- ✓ a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét,
- ✓ a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

Érinti:

- az erdők övezetét,
- a vízminőség-védelmi terület övezetét.

Vízminőség-védelemmel a konkrét ingatlan(ok) nem érintett(ek).

A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 4.§-ében magyarázva:

erdők övezetébe „az OTTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak”, és

23.§ (2) bekezdés szerint:

„A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott - illetékes államigazgatási szervek vagy azok területi szervei egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési terv készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.”

Az „illetékes államigazgatási szerv” nyilatkozata szerint a jogszabályban előírt feltételek teljesülése esetén nem látja akadályát az Adattárból való törlést.

A karsztvízemelkedéssel veszélyeztetett települések övezete érintettsége okán az alátámasztó munkarész kiegészítését kéri a VmTrT 10. §-a szerint.

„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. **Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendeletének 10. § (1) előírásai szerint „Az 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 Bakonykarszt adatszolgáltatása alapján a vonatkozó jogszabályok szerint csak fokozottan környezetkímélő gazdasági tevékenység(ek) folytatható(k), amelyek a kitermelés előtt álló víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot semmilyen vonatkozásban nem veszélyeztetik. A tervezett tevékenységek (a fedő- és karsztos vízvezető réteg érintése/megbontása miatt) egyedi vizsgálat köteles, melyet majd a tevékenység megkezdése előtt le kell folytatni.

A módosítási javaslatok mind a három területegység esetében megfelelnek a hatályos területrendezési terveknek, azaz

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvénynek és a
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek, valamint a
- 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Veszprém Megye Területrendezési Tervének,

továbbá, nem befolyásolják a hatályos településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképet és célokat, tehát megállapítható, hogy azok módosítása nem válik szükségessé.

11 KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezési terület hálózati kapcsolatai a módosítás következtében nem változnak, továbbra is a Pápai út fogja biztosítani ezeket a kapcsolatokat. A Pápai utat magát a módosítás nem érinti, az út változatlanul városi főút marad, a hatályos szabályozás szerinti kis területbővüléssel a szabályozási szélesség kb. 34m. A Pápai út ezen szakaszának forgalmára csak következtetni lehet a megelőző, országos úti szakaszra rendelkezésre álló adatokból (14306Ejmű), ami alapján talán kb. 10000Ejmű lehet az érintett szakasz forgalma.

A tervezett fejlesztés közvetlen megközelítését a hatályos településrendezési eszközök szerinti helyi gyűjtőút fogja biztosítani. Ez a gyűjtőút a Henger utcával szemközt indul a Pápai úttól, halad dél felé, majd félkört leírva fordul vissza a főút irányába. A gyűjtőút a hatályos tervekben szerkezeti és szabályozási szinten is szerepel, a HÉSZ módosítására nincs szükség. A gyűjtőút szabályozási szélessége 20m, a tervezett fejlesztéshez az út kezdeti, mintegy 170 méteres szakaszát kell kiépíteni. És persze a Pápai úti csomópontot, vagyis a Henger utcai háromágú csomópontot kell átépíteni.

A gyűjtőút kiépített kezdeti szakaszáról nyílhatnak a tervezett gazdasági területek behajtói. A módosítási kérelem megalapozása érdekében a tulajdonos elkészítette a terület telepítési tanulmánytervét. A fejlesztői szándék a gyűjtőúttal két részre osztott telek kisebbik területrészének több ütemben történő beépítése csarnok szerkezetű, gyártó/raktár funkciójú épülettel, és a hozzá tartozó irodával és bemutatóteremmel. A nagyobbik területrész hasonló hasznosítás számára értékesítésre kerül. A beépítési paraméterek alapján a kisebbik területen legfeljebb kb. 12000m² építhető be, a nagyobb területrészen ennek mintegy a két és félszerese. Az első ütemű beépítéshez (a kisebbik telekrész felének beépítéséhez) 12db személygépkocsi és 2db tehergépkocsi parkoló tervezett. A tervek szerint külön személy- és tehergépkocsi behajtók létesülnek, amik az elkülönülő személy- és teherparkolókhöz vezetnek. A terület első ütemben várható forgalma a tervezett parkolók alapján 30Ejmű/nap alatti nagyságúra becsülhető, vagyis nagyon kicsi. A végső ütemű forgalom ennek talán a háromszorosa lehet (ami még mindig nagyon alacsony érték), de a tényleges gerjesztett forgalom a megvalósuló konkrét beépítés/funkció függvénye. A gyűjtőútnak a teljes hosszban történő kiépítése utáni forgalma egyelőre nem tudható.

A csomópontnak a szabályozási területen belüli formai kialakításánál figyelembe lehet venni, hogy a Pápai úton a Henger utcától a belváros felé több gazdasági területnek van egyszerű. kanyarodósávok nélküli, táblával szabályozott útcsatlakozása. Az új létesítménynek a tervezett parkolók alapján becsülhető forgalma messze kisebb, mint ami alapján balrakanyarodó sáv kellene. Amennyiben a közútkezelő (a város) mégis balrakanyarodó sávot lát szükségesnek, azt a nemrég elkészült csomópontban legegyszerűbben a Henger utca felőli besorolósáv átfestésével lehet kialakítani, a mellékelt vázrajz szerint. A Pápai útnak a megelőző és követő szakaszán is van egy-egy körforgalom, ennek ellenére nem biztos, hogy az érintett csomópontban is ez lenne a legjobb megoldás. Forgalmi vizsgálat alapján lehetne eldönteni, de egyelőre, pusztán a jelenlegi fejlesztési szándékok miatt, biztosan nem indokolható körforgalom kialakítása. Amennyiben a város a tervezett gyűjtőút távlatban várható forgalmára tekintettel körforgalom kialakítását látná szükségesnek, a hatályos közterületbe befér egy körforgalom is (lásd a mellékelt vázrajzot). A hatályos TSZT jelzőlámpás csomópontot jelöl ide (nem körforgalmat), és bár a most várható forgalom még ezt sem teszi szükségessé, a város kérheti ezt a forgalomtól függetlenül is, a közterület rendelkezésre áll.

A tervezett gyűjtőút érintett szakasza 7 méteres burkolatszélességgel épülne ki, a 20 méteres szabályozási szélességben a HÉSZ előírása szerinti kétoldali járda (2-2m), és zöldsáv (2-2m), valamint a csapadékvíz elvezetés is elfér.

A terület közösségi közlekedési ellátása a módosítással nem változik.

A terület távlati kerékpáros és gyalogos közlekedése a módosítás következtében lényegileg nem változik. A gyűjtőút mentén járda, és esetleg kerékpárút építése javasolt legalább a fejlesztési területek személybejáratáig.

A parkolást/rakodást a tervezett fejlesztések esetében az OTÉK és a HÉSZ szerint kell megoldani, telken belül.



**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 (továbbiakban: Településszerkezeti Terv) 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat 1., 2. és 3. melléklete szerint módosítja.
2. A Településszerkezeti Terv 3.3 Területi mérleg „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)” 8,77 hektárral nő, a Védelmi erdőterület (Ev) területe 6,96hektárral nő, az Általános mezőgazdasági terület (Má) területe 15,73hektárral csökken.

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

Területfelhasználási egység	Terület (ha)
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	344,44
Gazdasági területek összesen:	752,43
Védelmi erdőterület (Ev)	1170,31
Erdőterületek összesen:	5152,68
Általános mezőgazdasági terület (Má)	2474,93
Mezőgazdasági területek összesen:	2628,53

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

Határidő: 2022.

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2022. ...

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

1.melléklet

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

Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa



2.melléklet

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



Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa



3.melléklet

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



Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa



**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Közigyűlésének**

**..../2022.(...) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló
24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közigyűlése 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 szerinti 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 Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi 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.§ A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közigyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 33. §- a az alábbi (5) ponttal egészül ki:

„(5) Gksz-28 jelű építési övezetben a 20.§ (2)b pont nem alkalmazható. A telek zöldfelületként fentartandó részeként jelölt területen gépjárműközlekedésre és parkolásra használható területek nem jelölhetők ki.”

2.§. A HÉSZ 1. melléklete 7. táblázata az alábbi, 29. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legki-	A beépítettség megtengedett	Az épületmagasság megtengedett	Zöldfelület legkisebb mértéke	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége	mélysége

			sebb te- lek terü- let (m²)	legna- gyobb mértéke (%)	legna- gyobb mértéke (m)	(%)	(m)	(m)
„29	Gksz-28	SZ	3000	50	15	30	-	„

3.§ A HÉSZ 2. melléklete

- a) Belterületi Szabályozási Tervben a tervezési területre vonatkozóan a J-19, I-20, J-20, H-23, H-24, I-24, O-27 tervlapok helyébe, és a
- b) Külterületi Szabályozási Tervben a tervezési területre vonatkozóan a KM-25 tervlap helyébe
- e rendelet 1. mellékletét képező tervlapok lépnek.

4.§ 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

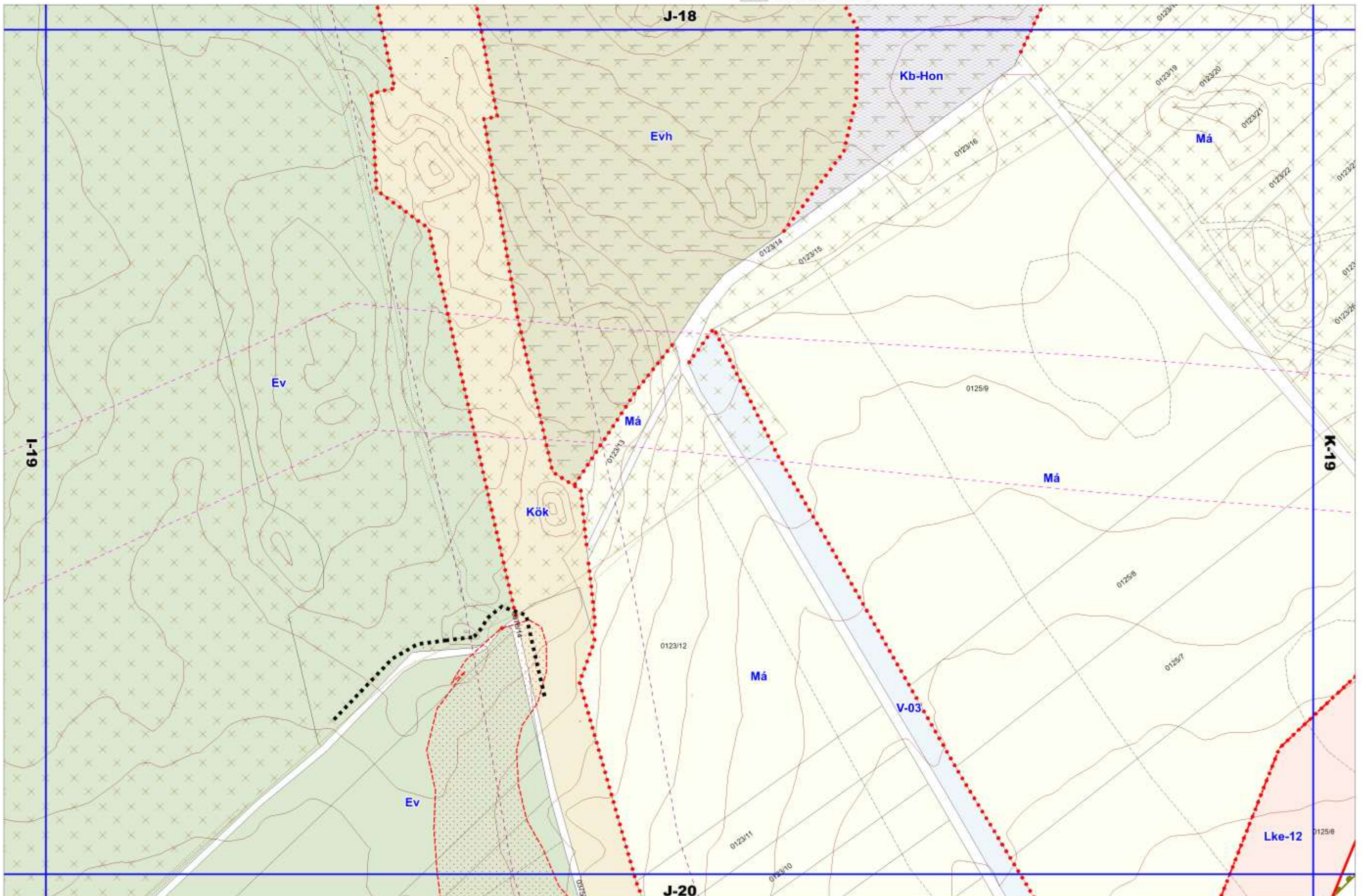
Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

J-19

■■■■ Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

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

M=1:2000

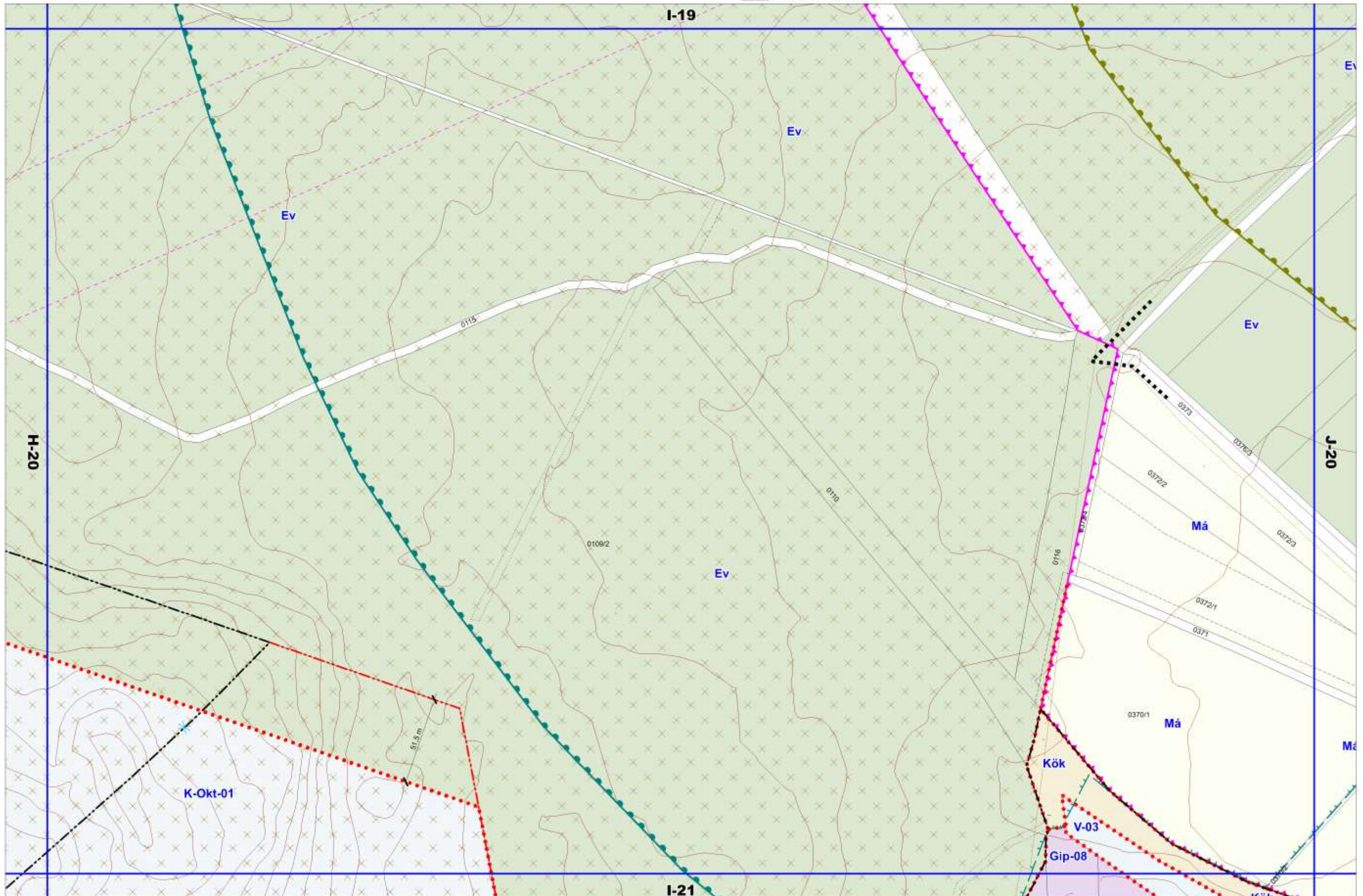
Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

I-20

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

■■■■ Tervezési terület határa





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

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

M=1:2000

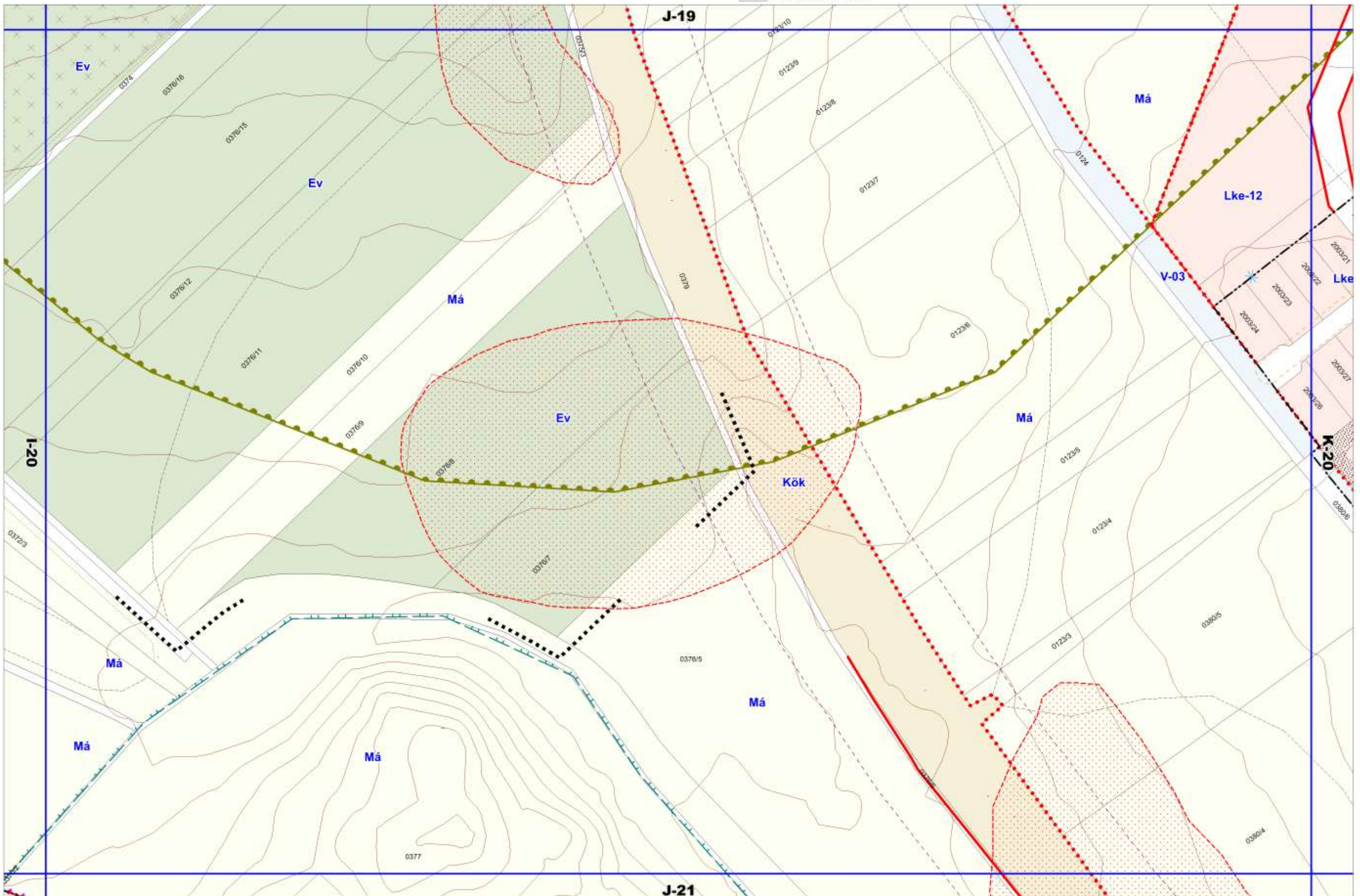
Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

J-20

■■■■ Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022. (.....) önkormányzati rendelet az 1/2022. (I. 27.) önk. rendelettel módosított 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

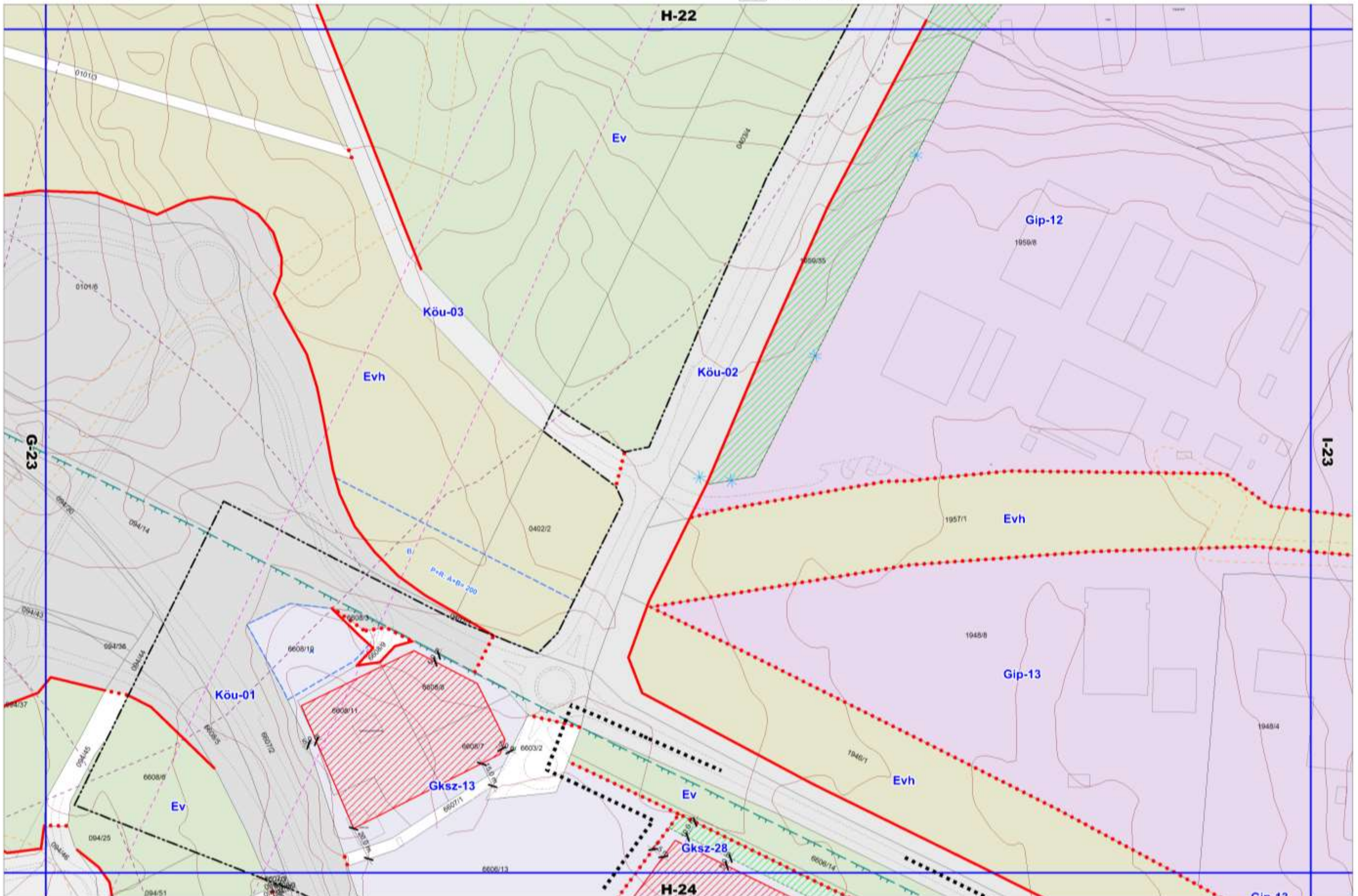
Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

H-23

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

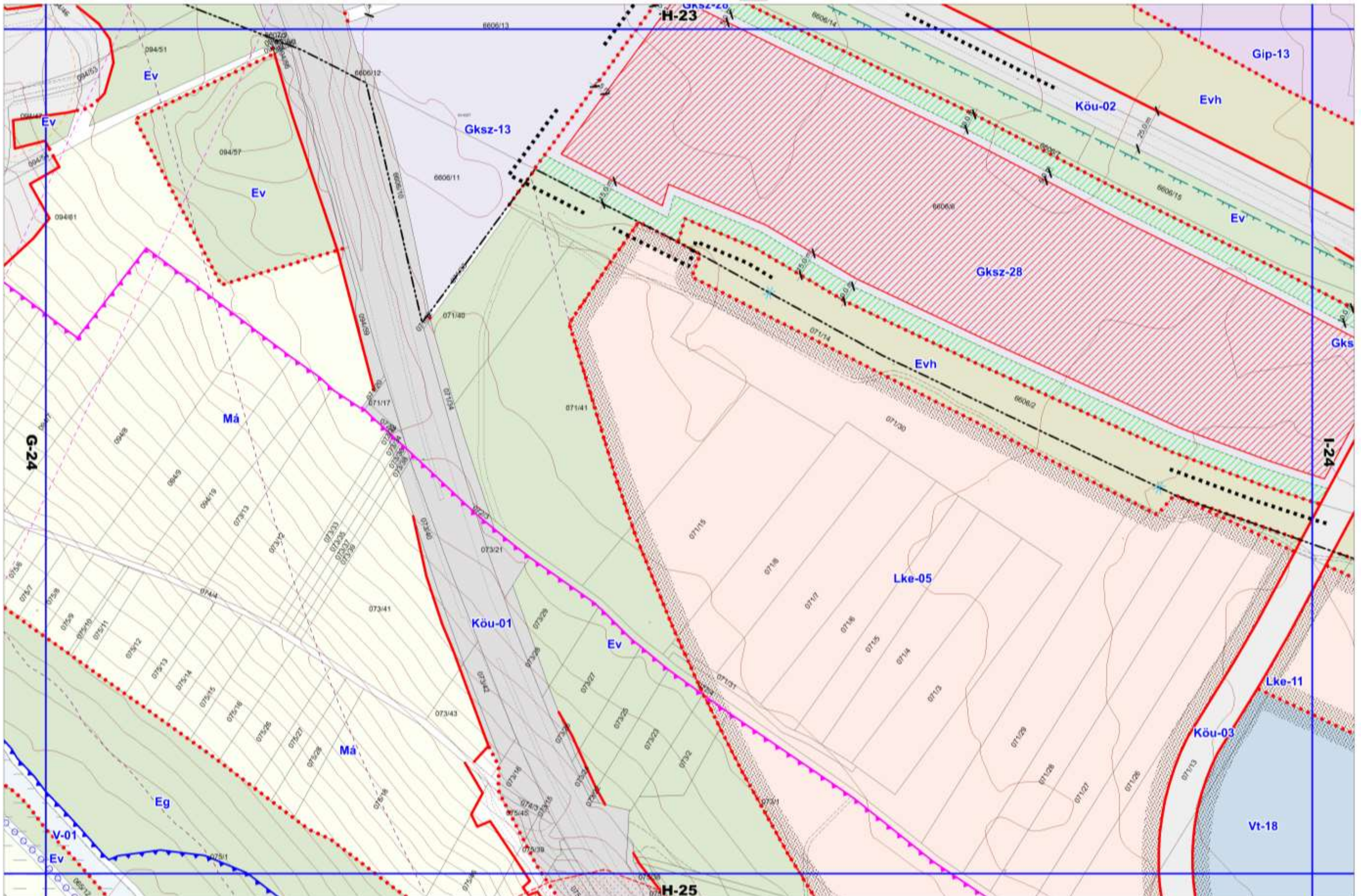
.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a többször módosított
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

Kovács Krisztina
Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918
Tervezési terület határa

H-24

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

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

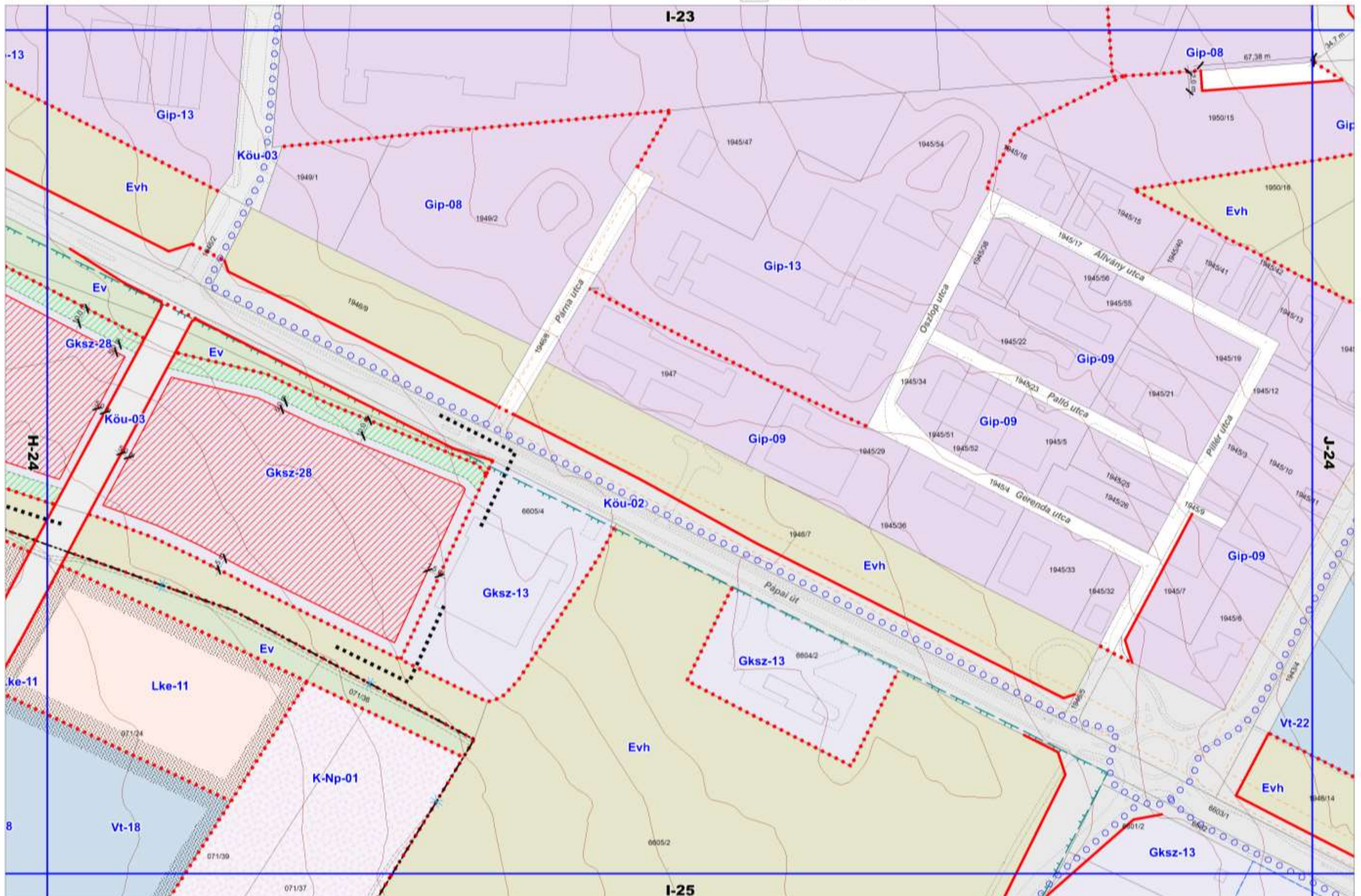
M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

I-24





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

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

M=1:2000

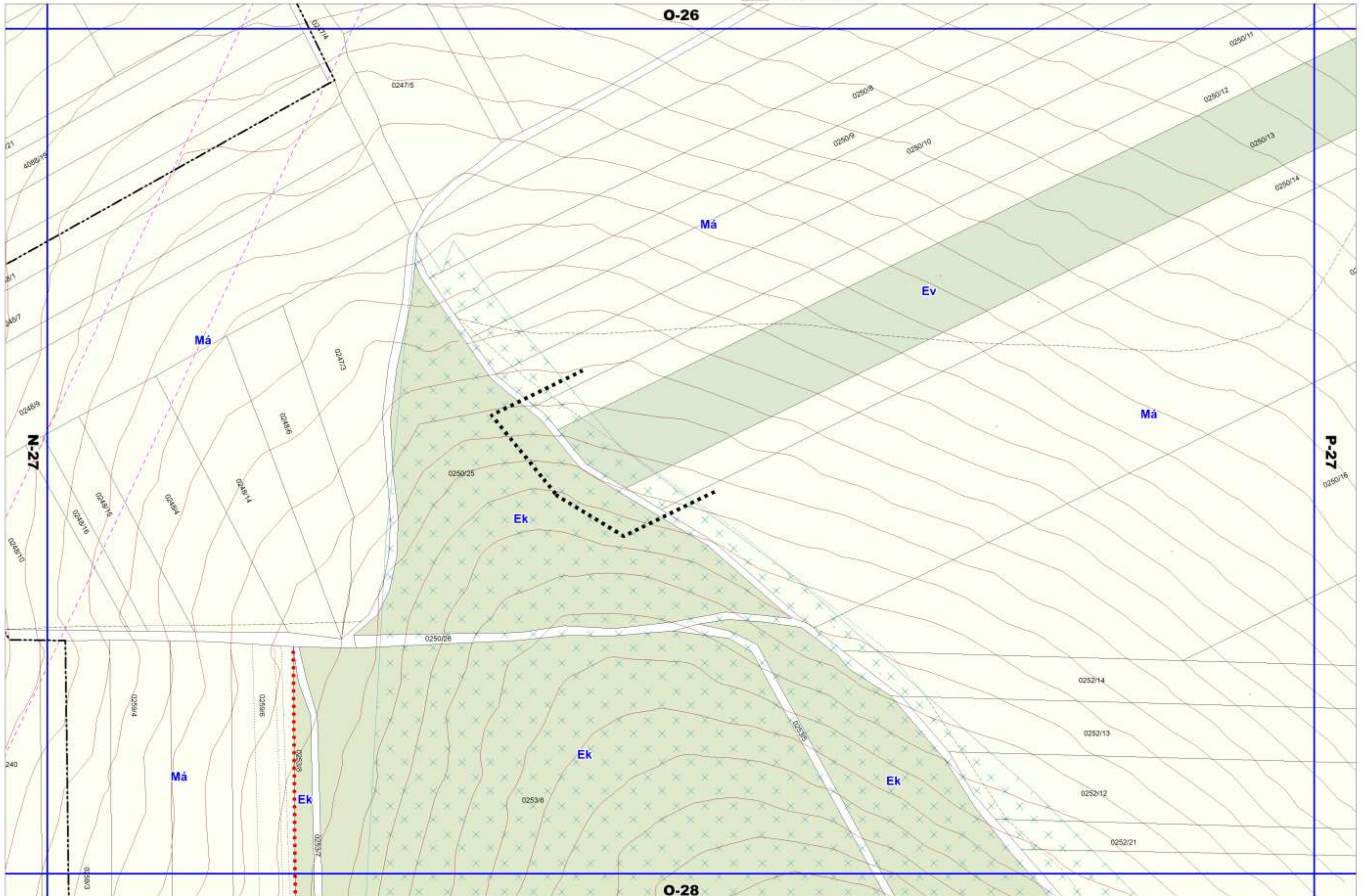
Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

O-27

■■■■ Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

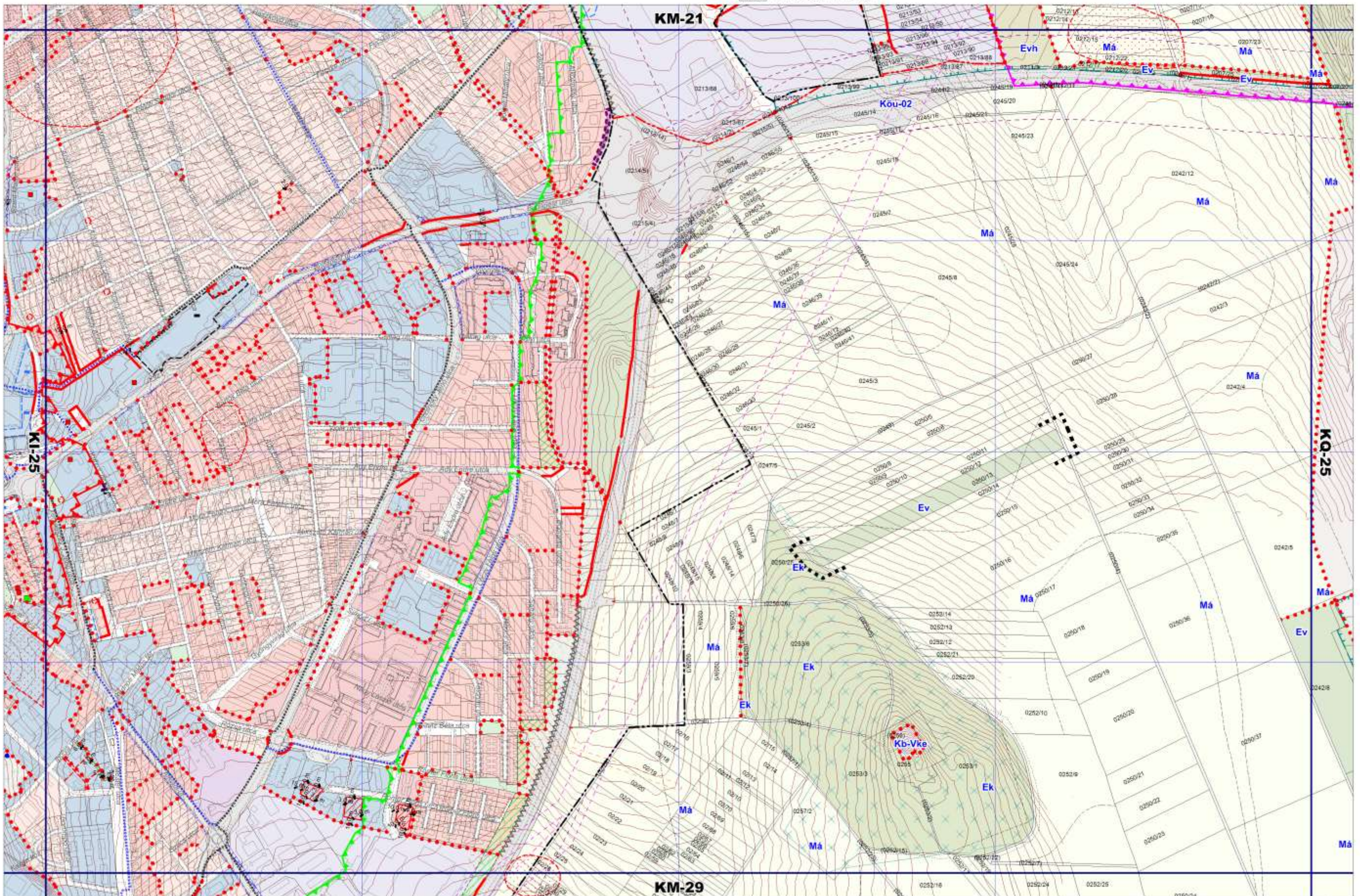


1./2022.(.....) önkormányzati rendelet a
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Koud-Kouda

■■■ Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL



Önkormányzati főépítési feljegyzés

az alábbi településrendezési eszköz módosításához:

**Veszprém, Pápai út menti 6606/6 hrsz, valamint
Veszprém 0250/13, 0376/7, /8, /11, /12, /13, /15 és /16 hrsz alatti
ingatlanokat érintően**

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 (továbbiakban: 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, Pápai út menti 6606/6 hrsz, valamint Veszprém 0250/13, 0376/7, /8, /11, /12, /13, /15 és /16 hrsz alatti ingatlanokat érintően 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

- A tervezés célja, tervezési terület ismertetése
- Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- Hatályos településrendezés eszközök bemutatása
- Az épített környezet vizsgálata

Közlekedési vizsgálat (szükség esetén)

Zöldfelületrendezési vizsgálat (szükség esetén)

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ (szöveges és rajzi)

Városrendezési javaslat

- Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
- Településszerkezeti Terv módosítási javaslata
- Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata

Közlekedési javaslat (szükség esetén)

Zöldfelületrendezési javaslat (szükség esetén)

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Helyi építési szabályzat, Szabályozási terv, Településszerkezeti terv módosítási javaslat
Rendelettervezet

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 szükséges környezeti vizsgálat elkészítése.

Eljárásfajta megállapítása:

A módosítások a Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárással folytathatók le.

Veszprém, 2022. április 13.

