

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat
és Szabályozási Terv

módosítása

az alábbi területre vonatkozóan:

Veszprém, Jégcsarnok tömbjét érintő 2166/3,
2166/4, 2166/5, 2166/6, 2166/7 hrsz-ú
ingatlanokat érintően

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési
eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről, szóló
314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42. § paragrafusa szerinti tárgyalásos eljárással*


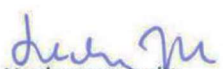

Jóváhagyásra
2020. december 10.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv és Településszerkezeti Terv

módosítása

VÁROSRENDEZÉS	KreAlom 1000 KFT.		
 Kovács Krisztina	vezető településtervező	TT/1 01 – 2918	,
KÖZLEKEDÉS	Heckenast & Heckenast Bt.		
 Heckenast Judit	okleveles építőmérnök	közlekedés	MMK 01-5295 Tkö, KÖ-T
 Kurenkov Vjacseszláv	vezető településtervező	TT/1 01-4684	

Tervező:

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

Tartalomjegyzék

A módosítás célja	4
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS	6
1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK	6
1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések	6
1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv	6
1.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:	9
1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve.....	11
1.2. Településfejlesztési Konceptió és hatályos településrendezési eszközök vizsgálata.....	15
1.2.1. A terület Településfejlesztési Konceptióban (TFK) meghatározott helyzete	15
1.2.2. Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) meghatározott helyzete.....	16
1.2.3. Településszerkezeti Terv (TSZT)	16
1.2.4. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT).....	18
1.2.5. Településképi rendelet (Tr.)	20
2. ÉPÜLET-, TELEK- ÉS HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK.....	21
2.1. A Jégcsarnok.....	21
2.2. Tulajdonjogi vizsgálat az ingatlannyilvántartási adatok alapján	23
2.3. Jelenlegi beépítés vizsgálata (épület- és funkcióvizsgálat)	23
2.4. Területfelhasználás és funkciók összefüggései, telekstruktúra, -adottságok vizsgálata	24
2.5. Az épített környezet konfliktusai	25
2.6. Fotók a helyszínről	26
2.7. Zöldfelületi, környezeti vizsgálat szükségessége.....	29
2.8. Közlekedési vizsgálat.....	30
2.9. Közművizsgálat	32
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	33
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	33
3.1. Városrendezési javaslat.....	33
3.1.1. Telekalakítási, beépítési javaslat	33
3.1.2. A HÉSZ és Szabályozási Terv javaslata	34
3.1.3. Településszerkezeti Terv módosítása	35
3.1.4. Településképi rendelet módosítási javaslata.....	35
3.1.5. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	35
3.2. Területrendezési terveknek való megfelelés	35
3.3. Biológiai aktivitásérték egyensúly.....	35
3.4. Zöldfelület- és környezet kialakításra vonatkozó javaslat	35
3.5. Közlekedési javaslat	36
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	37
Főépítési feljegyzés	40

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

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

A dokumentáció készítéséhez szükséges földhivatali alaptérképeket az Önkormányzat biztosította.

Veszprém, Jégcsarnok tömbjét érintő 2166/3, 2166/4, 2166/5, 2166/6, 2166/7 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása

A módosítás célja

Veszprém Közülemi Szolgáltató Zrt. tulajdonát képező 2166/6 hrsz.-ú ingatlan egy korábbi telekalakítási eljárás során alakult ki a 2166/1 hrsz-ú ingatlan megosztásával. A 2166/1 hrsz-ú ingatlanra kiadott érvényes építési engedély alapján zajlik a jégcsarnok építése.

Időközben megosztásra került a telek és a többi részét eladták, így a rendezési terv jelenlegi előírásainak az új telekre nem felel meg a sportlétesítmény beépítettsége. Ebből következően módosított engedély benyújtása szükséges az új telekállapotok figyelembevételével, hogy az épület a megvalósulás után használatbavételi engedélyt kaphasson.

A helyzet rendezése érdekében szükségessé vált a rendezési terv módosítása, oly módon, hogy a telekcsoport újraszabályozását és az övezeti előírások pontosítását követően a Jégcsarnok építési engedélye módosítható, valamint a használatbavételi engedély kiadható legyen.

Vizsgált terület (a rajzon a beépítés előtti állapot látható):



ORTÓFOTÓ – forrás: e-közmű

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési terv módosításáról szóló előzetes döntésében, a

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

233/2020. (IX.15.) határozata

a Veszprém Tüzér utca, 2166/6 hrsz-ú ingatlant és – az eredeti 2166/1 hrsz-ú területből kialakított – szomszédos telekcsoportot (/3 magánút; /4; /5; /7 hrsz.) érintő településrendezési eszközök módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntés Veszprém településrendezési eszközeinek módosításáról*” című előterjesztést, és a Tüzér utca 2166/6 hrsz-ú ingatlant és – az eredeti 2166/1 hrsz-ú területből kialakított – szomszédos telekcsoportot (/3 magánút; /4; /5; /7 hrsz.) érintő településrendezési eszközök módosításáról az alábbi előzetes döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Tüzér utca melletti, 2166/6 hrsz-ú ingatlan és a telekcsoportban levő, 2166/3; /4; /5; /7 hrsz-ú ingatlanok területét. Döntésével támogatni kívánja, hogy az elnyert pályázat alapján épülő jégcsarnok módosított építési engedélye az új telek kialakulásával benyújtható legyen, és használatbavételi engedélyt kapjon.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a tárgyi területre vonatkozó szabályozási terv módosítását oly módon, hogy a tárgyi területet érintő szabályozásra vonatkozó beépítési paraméter és telekméretek változásával az 1. pontban meghatározott cél megvalósulhasson.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján a 2166/6 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor felkéri a főépítést, hogy az érintett szakhatóságok véleményét ebben a kérdésben a módosítás megkezdése előtt kérje ki.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a Közgyűlés 224/2014. (IX.11.) határozatával elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos valamennyi felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 2020. novemberi Közgyűlés

Felelős: Horváth Gábor főépítész

Veszprém, 2020. szeptember 15.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

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

1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

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



Országos területfelhasználási kategóriák

Erdei	Erdőgazdálkodási térség
Sárga	Mezőgazdasági térség
Kék	Vízgazdálkodási térség
Szürke	Települési térség

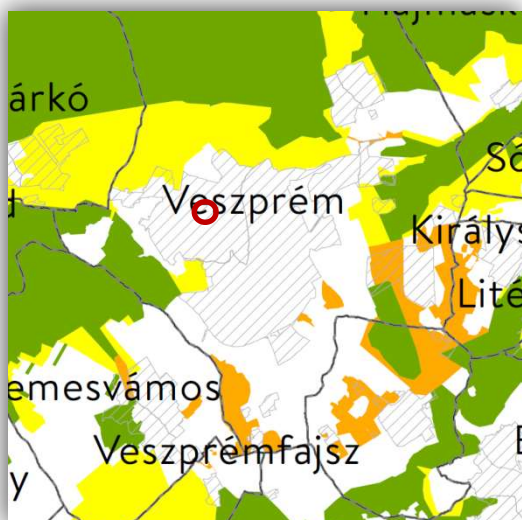
A Tv. értelmező rendelkezései szerint a települési terület: a település belterülete, valamint az ahhoz csatlakozó beépítésre szánt terület.

A Tv. 10.§ (1) bekezdés c) pontja értelmében a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni.

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

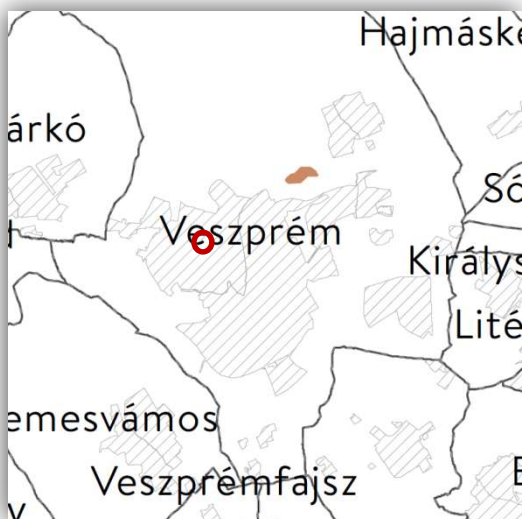
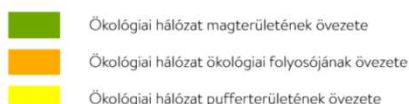
A tervezési terület belterület, illetve beépítésre szánt terület, így nem vonatkoznak rá a Tv. új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályai.

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



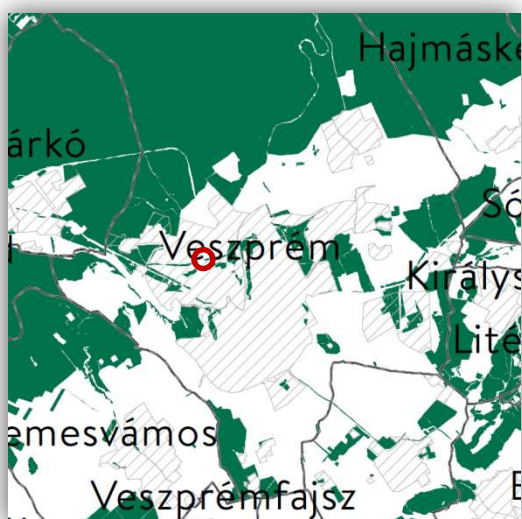
3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat puffertérületének övezeti tervlapja.

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



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

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



3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.

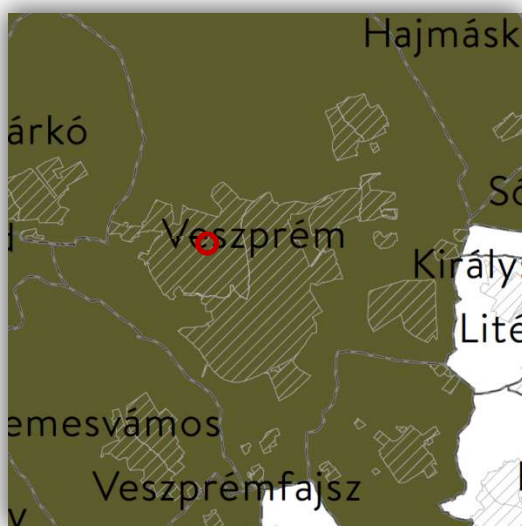
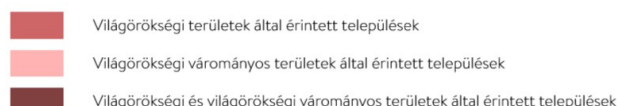
A tervlap alapján a tervezési területet az erdők övezetével nem érintett.





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

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



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

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

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



A 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 területet nem érinti a jó termőhelyi adottságú szántók övezete.

 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.

 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti a tájképvédelmi terület övezete.

 Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

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

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

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



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti a nagyvízi meder övezete.





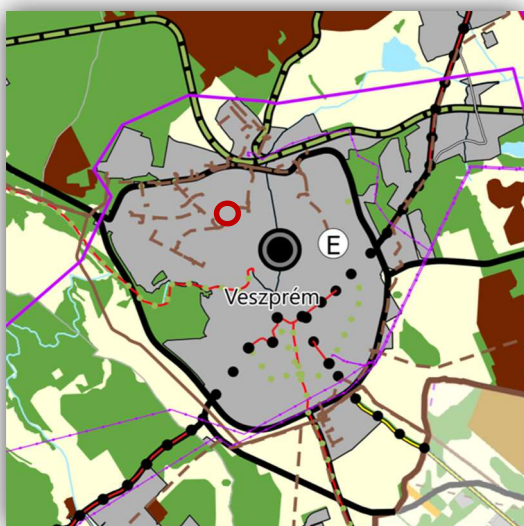
6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti a VTT-tározók övezete.



1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve

Veszprém Megye Területrendezési Tervét (továbbiakban: VMTrT) Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével került jóváhagyásra.

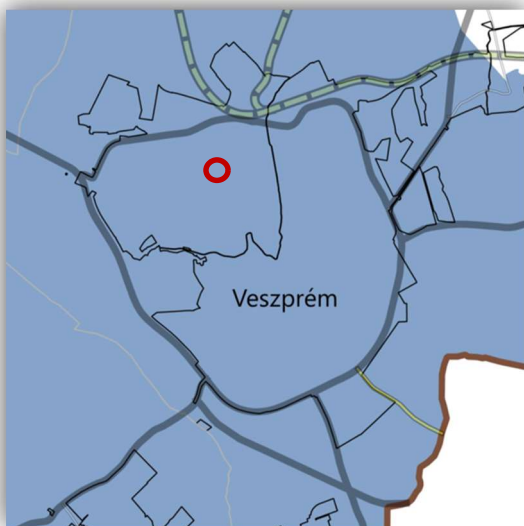


2. melléklet: Szerkezeti terv

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



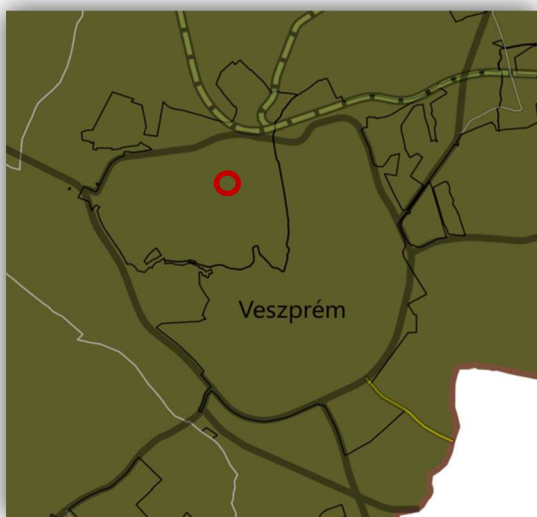
A VMTrT 3. mellékletét képező övezeti tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



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

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

 Vízminőség-védelmi terület övezete



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

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

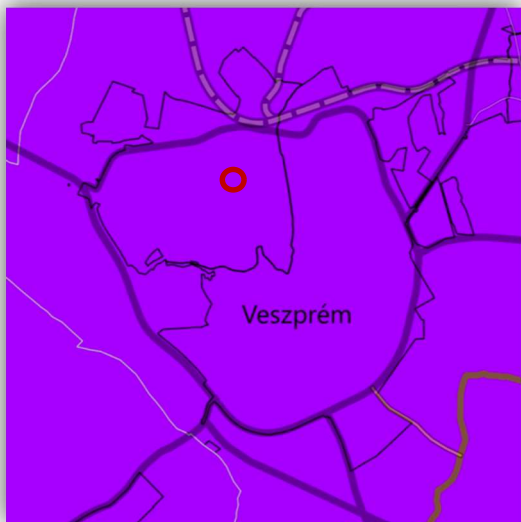
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



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

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

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



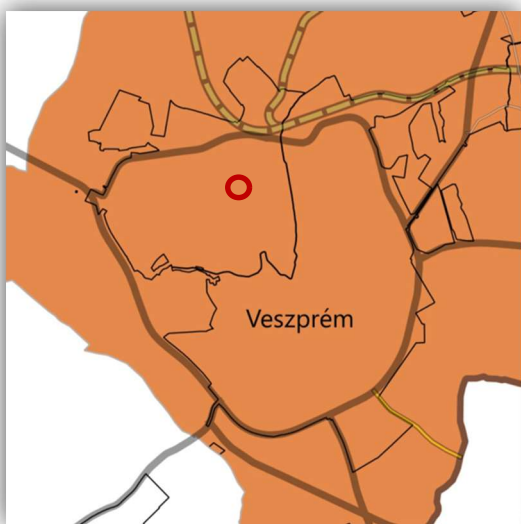
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

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

Az övezetre vonatkozó előírások:

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.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.



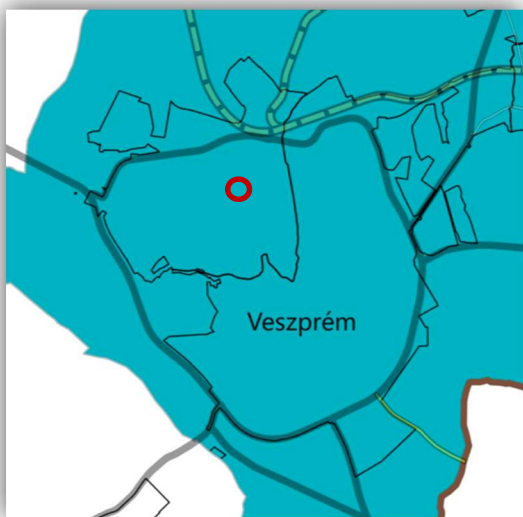
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

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

Az övezetre vonatkozó előírások:

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

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.



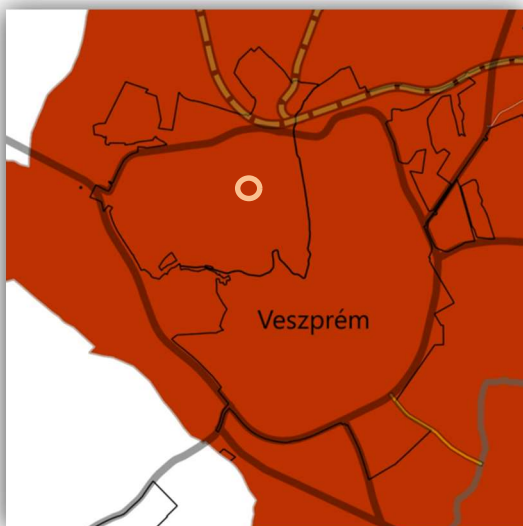
■ Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

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

Az övezetre vonatkozó előírások:

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 fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.



■ Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

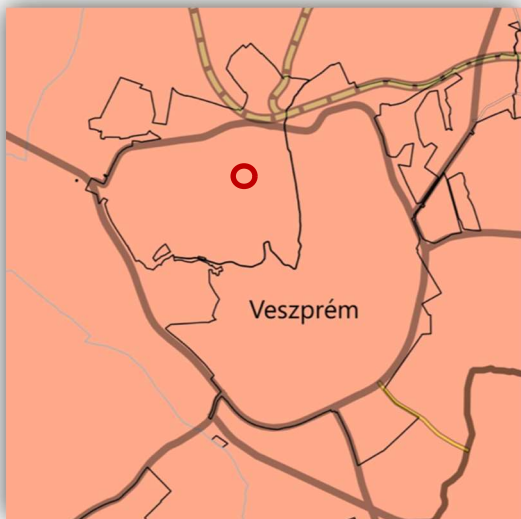
3/12.4. melléklet: *Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.*

Az övezetre vonatkozó előírások:

Az 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), valamint a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

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

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



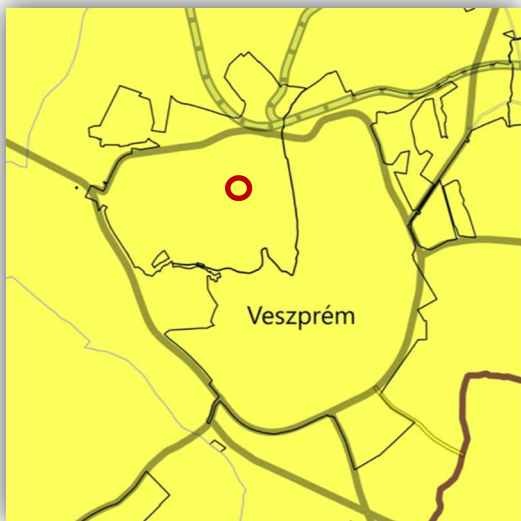
Veszprém várostérsege

3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérsegeinek övezete.

Az övezetre vonatkozó előírások:

Veszprém megye egyes várostérsegei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

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



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

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

Az övezetre vonatkozó előírások:

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

1.2. Településfejlesztési Konceptió és hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

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

1.2.1. A terület Településfejlesztési Konceptióban (TFK) meghatározott helyzete

A város központjától északra fekvő iparterületet a településfejlesztési konceptió adottságai alapján alapvetően *innovatív iparfejlesztés* potenciális térségeként nevesíti. A konceptió a kiegyensúlyozott térszerkezet fejlesztése érdekében a belső tartalékterületek fejlesztését részesíti előnyben. A Jégcsarnok építése illeszkedik ezen elváráshoz, hiszen biztosítja a 2166/6 hrsz.-ú valamint a környezetében fekvő ingatlan 2166/3, 2166/4, 2166/5, 2166/7 hrsz.-ú feltárását és hasznosítását.

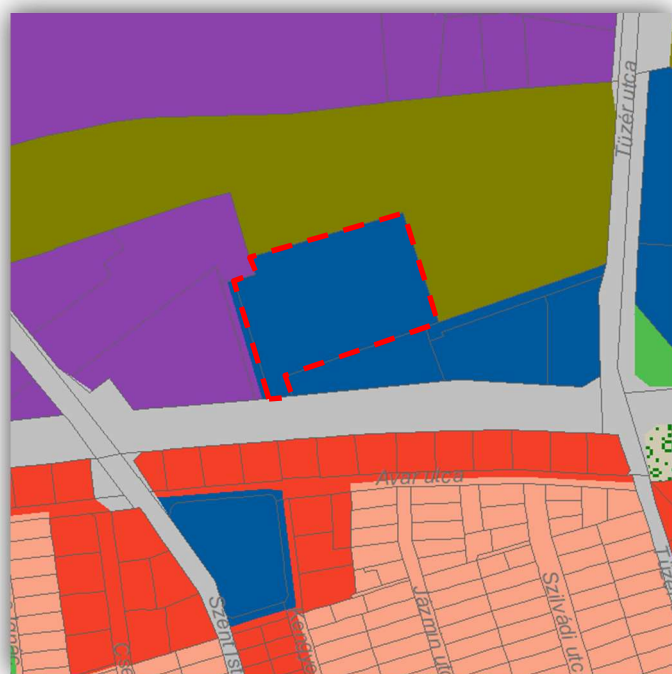
1.2.2. Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) meghatározott helyzete

Az ITS-ben meghatározott fejlesztési beavatkozások közül a Jégcsarnok építése az „új rekreációs helyszínek kialakítása” körébe tartozik, melyek a város gazdasági vonzerejének megtartását, a lakosság munkaerejének folyamatos megújulását, illetve a helyi szolgáltató szféra erősítését szolgálják. A kulturális vonzerő mellett a sport és szórakoztató funkciók erősítéséhez az ITS-ben megfogalmazódott egy jégpálya, egy zárt gokart pálya megépítésének szükségessége, sport területek és csarnokok további fejlesztése magánberuházói közreműködéssel, akár önkormányzati tulajdonú ingatlanok igénybevételevel is.

1.2.3. Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – a tervezési területet településközpont vegyes területbe (Vt) sorolja. A területet feltáró magánút területe (2166/3 hrsz) szintén a településközpont vegyes területbe (Vt) került besorolásra.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

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

VEGYES TERÜLETEK

- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Intézményterület vegyes terület (Vi)

GAZDASÁGI TERÜLETEK

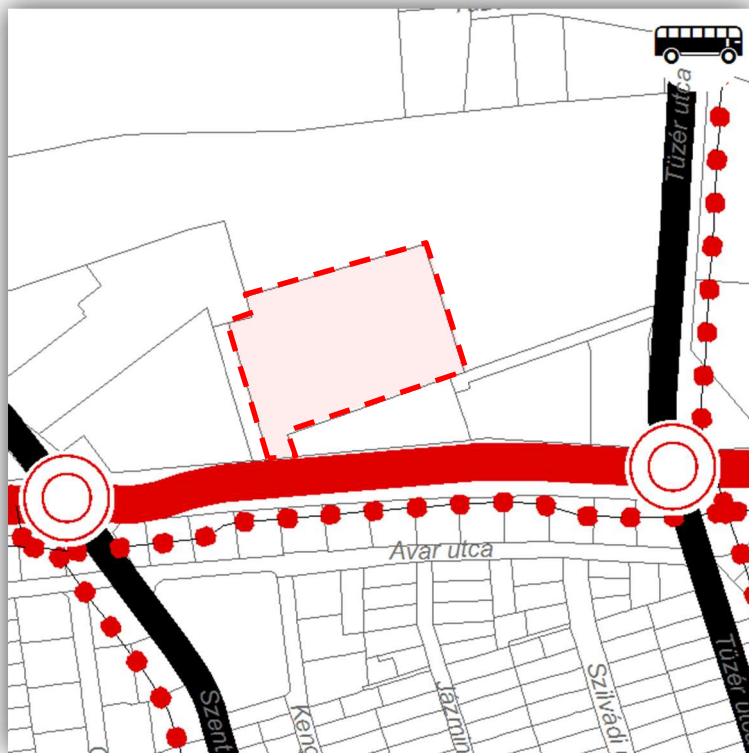
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)
- Ipari terület (Gip)

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

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

Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja a tervezési helyszínt közvetlenül nem érinti. A terület feltárása a tervezett belső körgyűrű északi összekötő szakaszáról (Köu-02 jelű, belterületi I. és II. rendű főút övezete) nyitott magánúton keresztül történhet.



JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK		
meglévő	tervezett	
		Meglévő főút gyorsforgalmi úttá fejlesztése
		Országos I. rendű főút
		Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút
		Országos mellékút
		Helyi gyűjtőút
		Fontosabb közúti hid, műtárgy
		Külenszemű közúti csomópont
		Fontosabb körforgalmi csomópont
		Fontosabb jelzőlámpás csomópont
		Fontosabb táblás csomópont
		Országos- és térségi jelentőségű kerekpáncs infrastruktúra
		Jelentős közhasználatú parkolóhely
		Jelentős közhasználatú parkolóház vagy megálló
		Jelentős P+R parkoló (min. területi-számmal)
		Országos közforgalmú vasútvonal
		Szintbeni vasúti kereszteződés
		Vasútfőállomás
		Vasúti megállóhely
		Intermodális csomópont
		Autóbusz-pályaudvar
		Autóbusz-állomás, forduló
		Repülőtér
		Helikopterállomás

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

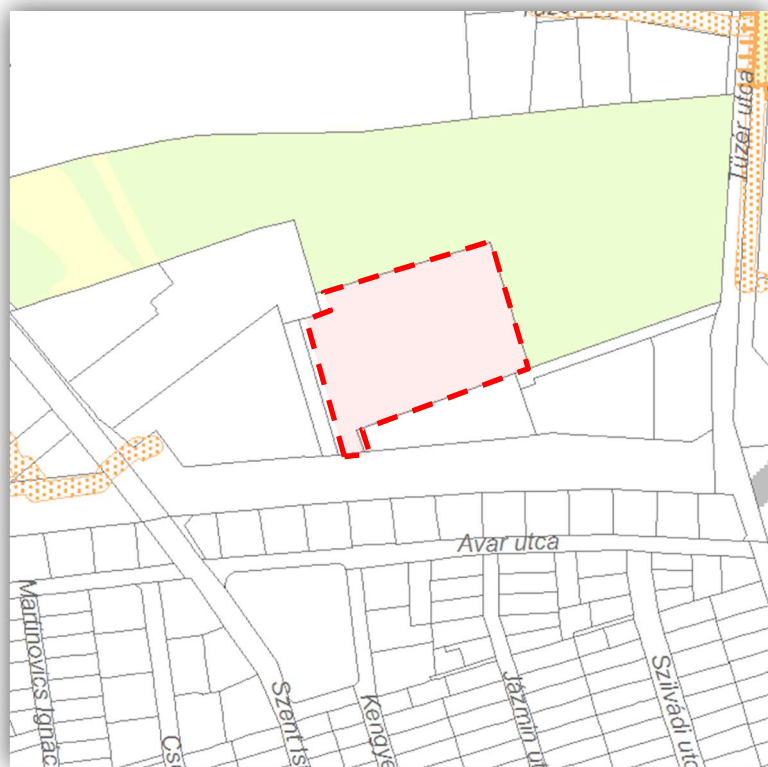
A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a tervezési területet nem érintik sem értékvédelmi, sem örökségvédelmi, sem táji- és természetvédelmi elemek.



ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELMEK		
Forrás: Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatgyűjtése		
	Műemlék helye	
	Műemlék jelentőségű terület határa	
	Műemlék környezeti területe (az előzetes történelmi adatgyűjtés alapján)	
	Régióközi kőhely terület	
- A 303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint		
	Történelmi emlékhely (Vár utca)	
HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELMEK [a „2017. (...)” VMJVÖK rendelet szerint]		
	Helyi védett emlékek	
	Helyi értékvédelmi javasolt terület határa	
NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMEK		
(Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatgyűjtése)		
	Natura2000 terület	
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület	
	„ex lege” védett táj	
	Országos jelentőségű védett természeti emlék	
	„ex lege” védett táj / „ex lege” védett forrás	
	Országos ökológiai hálózati - Magterület	
	Országos ökológiai hálózati - Ökológiai folyosó	
	Országos ökológiai hálózati - Pufferterület	
	Tájképvédelmi szempontból kiemelt kezelendő terület	
HELYI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMEK		
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület	
	Helyi jelentőségű természetvédelmi javasolt terület	
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék	
	Kulturális, tevékenység szempontból megőrzendő magas zöldelelektől rekreációs területek	
TÁJJELEZŐ ELEMÉK		
	Meglévő belterület határa	
ALAPTERKEPI ELEMÉK		
	Veszélyes közlekedési határa	
	Telekhatár	

Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a tervezési területet érinti a Veszprém- Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védő területének „A” hidrogeológiai védőövezete. Emellett közvetlenül határos az országos erőállomány adattár szerinti honvédelmi, talajvédelmi, településképvédelmi rendeltetésű erdőterülettel.



VEDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK		
Meglévő	Tervezett	
		Víztermelő külső védőterülete
		Víztermelő külső védőterülete
		Víztermelő külső hidrogeológiai A védőterülete
		Víztermelő külső hidrogeológiai B védőterülete
		Víztermelő külső hidrogeológiai C védőterülete
		Víztermelő külső védőterülete
		Víztermelő külső hidrogeológiai A védőterülete
		Víztermelő külső hidrogeológiai B védőterülete
		Víztermelő külső hidrogeológiai C védőterülete
		Természeti vízfolyás védőterülete (50 m)
		400 kV-os villamosenergia-hálózati biztonsági övezete (MAVIR)
		120 kV-os villamosenergia-hálózati biztonsági övezete (E.ON)
		Nagynyomású földgáz szállítóvezeték biztonsági övezete (FOSZ)
		20 bar nagynyomású földgáz gerincvezető vezeték biztonsági övezete (E.ON)
		6 bar nagynyomású földgáz gerincvezető vezeték biztonsági övezete (E.ON)
		Országos közutak védőterülete
		Országos közutak vasútvonal védőterülete
		Országos Erdőállomány Adattár szerinti védési előírás szerinti erdőterület
		Országos Erdőállomány Adattár szerinti közlekedési előírás szerinti erdőterület
		Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb előírás szerinti erdőterület
		Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
		Kiváló termőhelyi adottságú szőlőterület
		Általánosnál jobb minőségű termőföld
		Bányatelek területe és védőterülete (500 m)
		Ásványi nyersanyag tekintetében megújított terület határa
		Bezárt hulladéklerakó és védőterülete (500 m)
		Bezárt honvédelmi objektum és védőterülete (200 m)
		Honvédelmi gyakorló és lövészsínpont védőterülete (500 m / 1000 m)
		Felkészítendő-vezetési területtel érintett telek
TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK		
	Meglévő terület határa	
	Tervezett terület határa	
ALAPTÉRKEPI ELEMOK		
	Veszprém közigazgatási határa	
	Telekhatár	

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

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

Helyi Építési Szabályzat

A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen. A módosítással érintett területet az alábbi előírások érintik:

A Vt-09 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Általános előírások

28.§ (2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –:

- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sport,
 - f) közlekedést kiszolgáló
- rendeltetést is tartalmazhat.

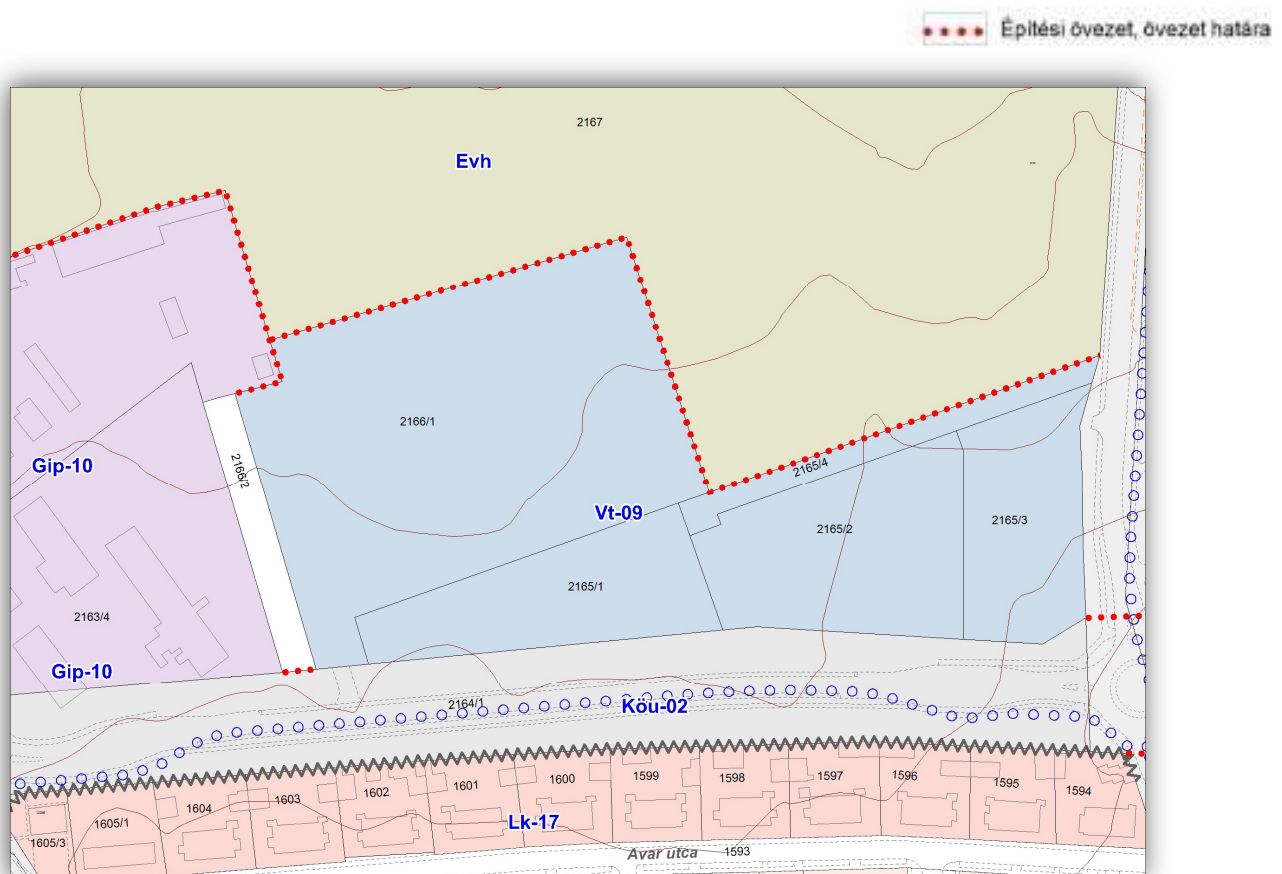
Övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 5. pont)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Vt-09	SZ	3000	30	10,5	20	35	35

Szabályozási tervlap:

A tervezéssel érintett telektömb a Vt-09 jelű településközpont vegyes terület övezetébe tartozik.

A szabályozási tervlapon még a régebbi telekállapot szerepel (2166/1 hrsz).



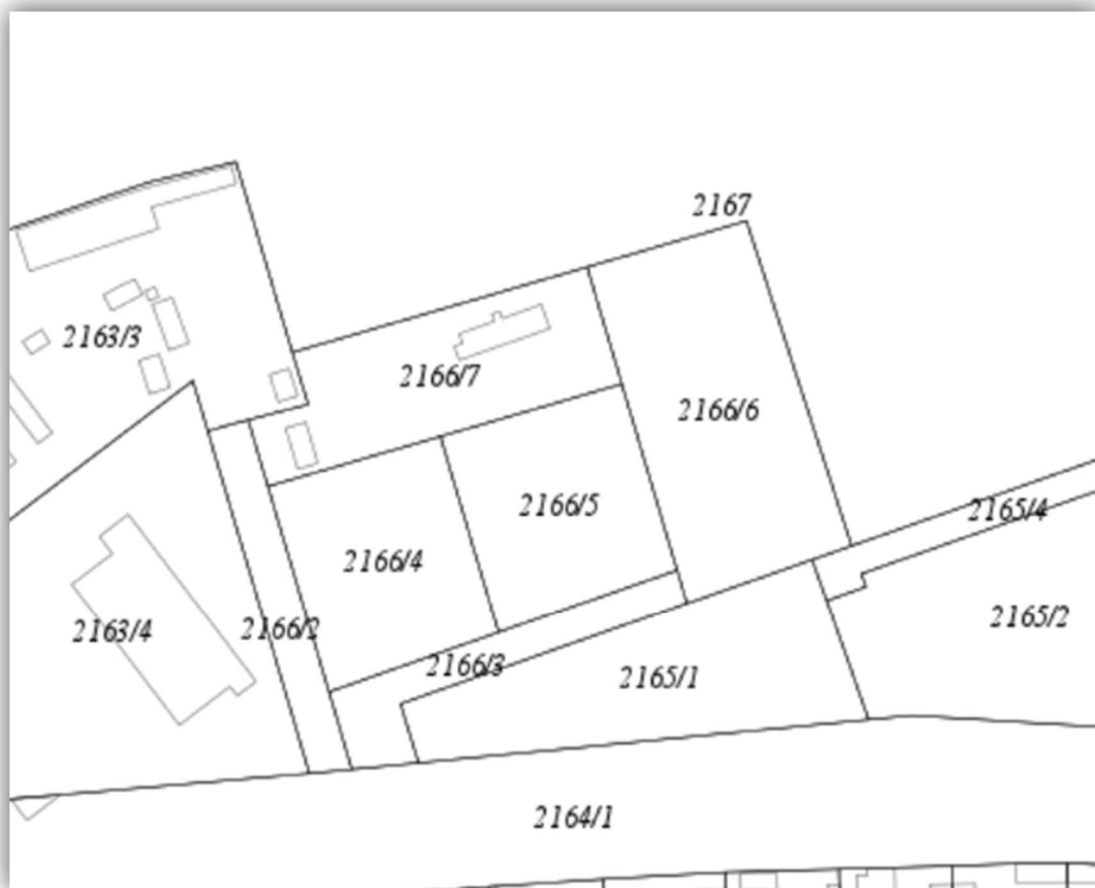
1.2.5. Településképi rendelet (Tr.)

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

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

Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

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



2.2. Tulajdonjogi vizsgálat az ingatlannyilvántartási adatok alapján

A tulajdoni vizsgálat az Önkormányzattól kapott adatszolgáltatás alapján a 2020. augusztusi adatok szerint történt. A módosítással érintett terület (2166/3, 2166/4, 2166/5, 2166/6, 2166/7) az időközben lezajlott tulajdonos váltások miatt vegyes képet mutat:

A Jégcsarnok területe a VKSZ Zrt. tulajdonában van, ugyanakkor a tulajdonjog fentartással 2030.12.31-ig a Jéglovagok Kft. részére került eladásra.

A terület feltárását biztosító magánút a Jégcsarnok tulajdonosának és két magántulajdonos birtokában van, a 2166/2 önkormányzati út. A 2166/4, 2166/5 (kivett beépítetlen területek) és a 2166/7 hrsz-ú (kivett sporttelep) ingatlanok magántulajdonban vannak.

Hrsz	Terület m ²	Használat	Tulajdon	Megjegyzés
2166/2	1244	kivett helyi közút	önkormányzat	
2166/3	1346	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	VKSZ ZRt + 2 magántulajdonos	tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem van folyamatban
2166/4	3106	kivett beépítetlen terület	magántulajdon	tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem van folyamatban
2166/5	3106	kivett beépítetlen terület	magántulajdon	-
2166/6	4853	kivett beépítetlen terület	VKSZ Zrt.	tulajdonjog fenntartással történt eladása Jéglovagok Kft részére 2030.12.31.-ig
2166/7	3428	kivett sporttelep	magántulajdon	
2167	6.7302	kivett beépítetlen terület	Magyar Állam (kezelő:HM)	használati jog, vezetékjog jog

2.3. Jelenlegi beépítés vizsgálata (épület- és funkcióvizsgálat)

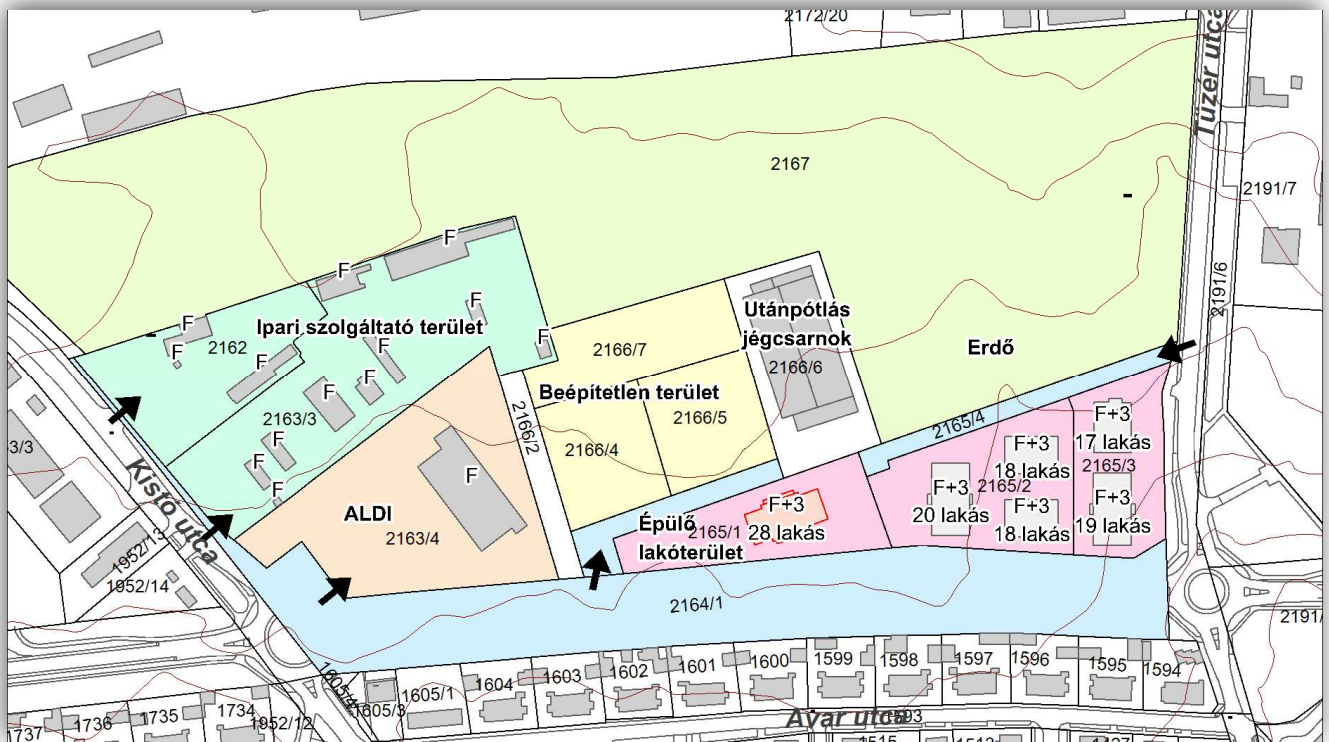
A tágabb értelemben vizsgált terület a Tüzér utca és Kistó utca közötti beépítésre szánt terület, mely egy nagyobb iparterülettől erdőterülettel elválasztva helyezkedik el, és a tervezett északi körgyűrű mellé szerveződött.

A meglévő beépítettség nagyon vegyes képet mutat. A Tüzér utca irányából magánúttal feltárva egy magas beépítési intenzitású lakópark (öt többlakásos, 3 szintes, lapostetős lakóépület) határolja a fejlesztési területet. A lakóterület beékelődik a konkrét tervezési terület és a körgyűrű tervezett nyomvonala közé.

A Kistó utca irányából egy nagyobb ipari, szolgáltató terület létesült sok földszintes, különálló funkcióval hasznosítva (pl: autószerelő műhely, hulladékudvar), keleti irányból is feltárható módon.

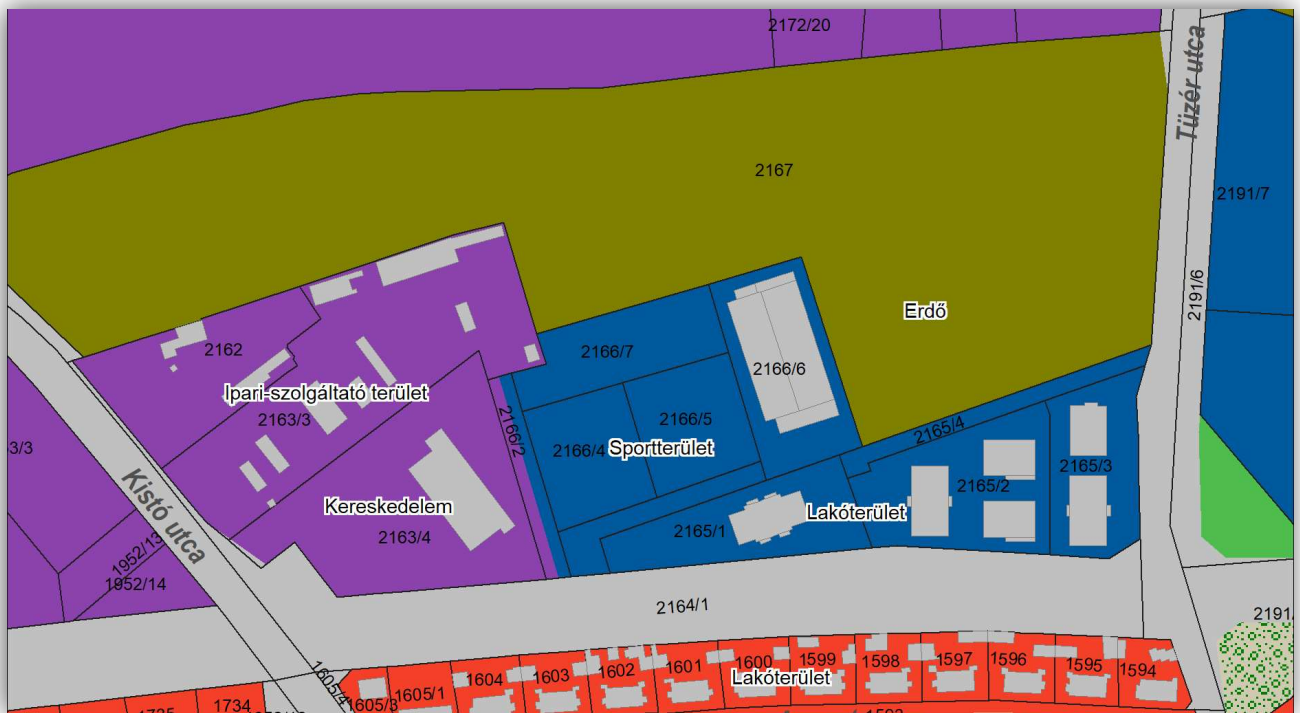
A Kistó utca sarkán pedig egy nagy forgalmat vonzó, jelentős parkolóterülettel rendelkező ALDI élelmiszer áruház épült fel.

A jégcsarnok jelenleg földúton tárható fel déli irányból. A mellette lévő 3 ingatlan beépítetlen, üres telek.

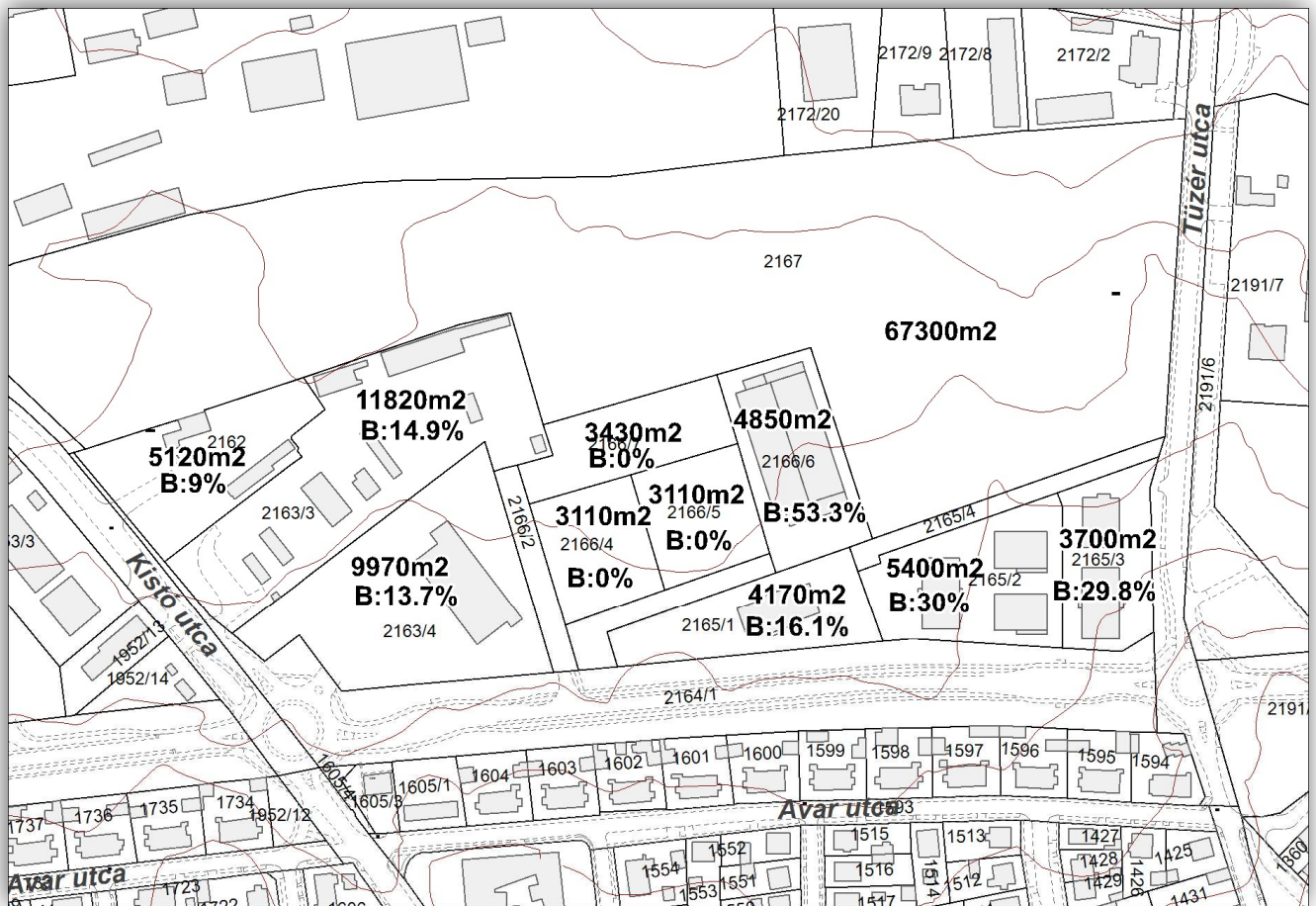


2.4. Területfelhasználás és funkciók összefüggései, telekstruktúra, -adottságok vizsgálata

A Településszerkezeti Terv területfelhasználási megoszlása szerint a terület gazdasági és településközponti vegyes területként van kijelölve. Az ide kerülő funkciók megengedett lehetőségek ezekben az övezetekben, de nem a legkedvezőbb esetei annak. Az Aldi és a jégcsarnok inkább intézményi, a lakóterület inkább lakó területfelhasználási egységbe illeszthető.



A Kistó utca menti területen különböző telekméret, és alacsony beépítési intenzitás jellemző. A középső részen 3000-5000 közötti telekméret a jellemző, a jégcsarnok telke 53%-os beépítettségű, túlépített ingatlan. A lakóterületet 3 telekre osztották, nincs egységes paraméter, és telekméret sem.



2.5. Az épített környezet konfliktusai

A lakóterület közel épült a körgyűrűhöz, beékelődött a közlekedési és a forgalomvonzó Jégcsarnok közé. Zsúfolt, sűrű lakóház-beépítés.

Vegyes a területfelhasználás a területen, egymástól eltérő funkciók, azok közelsége konfliktusforrás. Esetlegesen kialakított belső utak jellemzik. Az önkormányzati útnak (2166/2) jelenleg nincs feltáró szerepe. Nem erre lett rászervezve a vizsgált területünk, hanem egy önálló (a közterület mellé elhelyezett) magánútról, mely gazdaságtalan kialakítást eredményez. A telekalakításnál hiányzott a településstruktúra vizsgálata, esetlegesen lettek felosztva a telkek.

2.6. Fotók a helyszínről

A jégcsarnok építés közben (Forrás: vehir.hu)



Felépülve:



A belső körgyűrű északi összekötő útjának még kiépítetlen szakasza:



A jégcsarnokhoz vezető földút:



2166/2 hrsz-ú út telke:



Az épülő lakóházak:



2.7. Zöldfelületi, környezeti vizsgálat szükségessége

A terület kialakult növényzetállománya is vegyesnek mondható. A volt sporttelep területét gyeppel fedti, és közvetlenül határos a nem védett, egyedi elegyes-kőrises erdőterülettel (2167 hrsz).

A telekhatárok korrekciója, valamint az építési- és telekalakítási előírások módosítása kapcsán Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal, Városfejlesztési Iroda - Főépítési Csoportja előzetesen megkereste az érintett szervezeteket. Megkeresésében arról kérte az érintett szakhatóságok nyilatkozatát, hogy egyetértenek-e az Önkormányzat azon döntésével, mely a módosítás jellegét, hatását tekintve nem tekintette szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

Válaszaikban az érintettek az alábbiakról tettek nyilatkozatot:

Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	VE-09/ERD/3925-2/2020.	A tervezett településrendezési eszközök módosítása a hatósági nyilvántartásomban, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőt nem érint, így a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelek, környezeti vizsgálat elkészítését nem tartom szükségesnek.
Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Hatósági Osztály	35700/6417-1/2020.ált.	Megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításából jelentős környezeti hatások nem származnak felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontból, betartva a faviR. rendeletben a fokozottan érzékeny területekre vonatkozó előírásokat
Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	17349/2020.	A 2166/3-7 helyrajzi számú ingatlanok a Tfv. 2.§ 19. pontja szerint nem minősülnek termőföldnek. Emiatt az ingatlanokat érintő településrendezési eszközének módosítása ellen kifogást nem emel és a termőföld mennyiségi védelmének szempontjából nem tartja indokoltnak a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását.
Nemzeti Népegészségügyi Központ	45190-2/2020/KBKHF	Veszprém Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek az ismertett jégcsarnok létesítése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi Központnak észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.
Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	VE-09/NT/01773-2/2020.	A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. melléklete értelmében a talajvédelmi hatóság nem szerepel az eljárásban kijelölt államigazgatási szervek között.

Veszprém Megyei - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,	A környezeti vizsgálat szükségességének és környezeti hatás jelentőségének tárgyában, ipari balesetek és a természeti katasztrófáknak való kitettség vonatkozásában, katasztrófavédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.
Országos Vízügyi 2025-0445/2020 Főigazgatóság	Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben a környezet védelméért felelős szervek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság nincs feltüntetve, ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhat.
Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda	A környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartom , azonban a közösségi érdekre, valamint az ügy előzményeire és fontosságára való figyelemmel <u>eltekintek annak lefolytatásától</u> az épített környezet vizsgálat részletesebb kidolgozása, illetve az alátámasztó javaslatban, építési szabályzatban is számonkérhető garanciális eszközök meghatározása mellett.

2.8. Közlekedési vizsgálat

A módosítás a hatályos tervek szerinti közúthálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, a gyalogos/kerékpáros közlekedésre, és a parkolásra nincs hatással. A helyi úthálózat sem változik. A HÉSZ közlekedési előírásain a módosítás miatt nem kell változtatni.

A fejlesztési terület jelenleg, a jogi állapot szerint, kettő, 10-12m telekszélességű, közforgalom számára megnyitott magánúton keresztül közelíthető meg. A magánutak a 2166/2hrsz és 2166/3hrsz telkeken haladnak, és a 2164/3hrsz közúthoz kapcsolódnak. Ez utóbbi a tervezett belső körgyűrű északi összekötő szakasza (Köu-02 jelű, belterületi I. és II. rendű főút övezete) lesz. A körgyűrű ezen szakaszára elkészültek az útépitési engedélyezési/kiviteli tervek, a fejlesztési terület megközelítése ennek megfelelően a távlatban is a jogi állapotnak megfelelően, az említett magánutakon keresztül történik majd. A módosítás ezt nem változtatja meg. A valóságban a terület jelenleg a körgyűrű nyomvonalán, a Kistó utca felől, még csak kitaposott földutakon keresztül érhető el, és van egy földútkapcsolata a Tüzér utcával is.



A módosítás a terület közösségi közlekedésére nincs hatással, azt jelenleg a helyi autóbusz viszonylatok biztosítják. A legközelebbi megállók a "Kistó u." és a "Papvásár u." megállók, mindkettő kb. 250 méterre van a fejlesztési területtől.

A módosítás a terület kerékpáros/gyalogos közlekedésére nincs hatással. A fejlesztési terület közvetlen közelében, mivel egyelőre még a magánutak sem kaptak burkolatot, járdák sincsenek. A tervek szerint a belső körgyűrű északi szakasza mellett járda/kerékpárút is fog épülni. A magánutakon, és a rövid közúti feltáró szakaszon, mivel közforgalmúak, szintén kell majd járdát építeni.

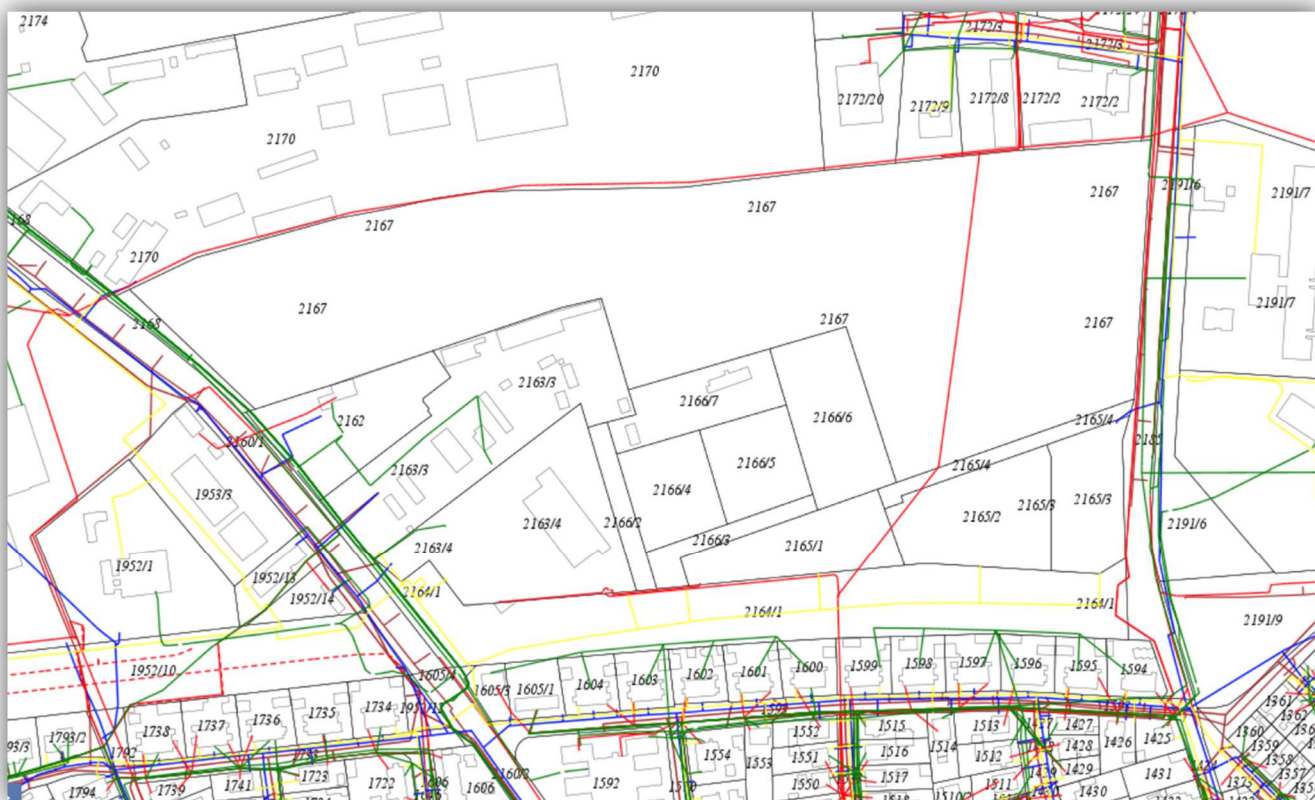
A módosítás a parkolás szempontjából irreleváns. A területen lévő létesítmények parkolását jelenleg, és a módosítást követően is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani.

2.9. Közművizsgálat

A tervezési terület jelenleg közművekkel feltáratlan, szolgalmi jog nem érinti. A jégcsarnok beruházásához kapcsolódóan a terület közműellátása az építési engedélyben meghatározottak szerint fog megvalósulni.

Az ingatlanok a 27063/2005. ügyszámú határozattal kijelölt Veszprém- Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védő területének „A” hidrogeológiai védőövezetét érintik. A terület szennyeződéserzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 21/2004. (VII. 21.) Korm.rendelet 7.§ (4) bekezdésén alapuló, 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny (1a) terület.

A fentiek alapján a terület további hasznosításánál figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási hálózatok védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásait, korlátozásait.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1. Városrendezési javaslat

3.1.1. Telekalakítási, beépítési javaslat

A módosítással érintett, eredetileg 2166/1 hrsz-ú ingatlanon (mivel Vt-09 jelű övezetbe tartozott) 30%-os maximális beépítettség volt meghatározva. A később végrehajtott telekosztáskor is teljesíteni kellett volna a beépítési paramétert, figyelembe véve a jégcsarnok által igénybe vételre kerülő 2581m²-es alapterületet. A telekosztással a jelenlegi beépítés túlépített, 53%-os lett.

Ennek kompenzálására javasolt a telekterület növelése, vagyis az eredetileg 2166/1 hrsz-ú telek újraosztásával nagyobb telekterület érhető el a jégcsarnok telke esetében.

Az eredetileg maximum 30%, és az 53%-os megvalósult állapot között a 40%-os beépítettséget javasoljuk maximális értéként meghatározni a területen, ez megfelelő kompromisszum lehetőségét adja a projekt megvalósításához, és véleményünk szerint szakmailag támogatható megoldás. Több változat létezik a telekcsoport újraosztására, bemutatunk egy lehetséges telekalakítási javaslatot:



A javasolt telekosztás esetében (és bármilyen -a telekalakítás szabályainak megfelelő- 6453 m²-es telek kialakítása esetén) biztosítható a 40%-os beépítés.

A beépítési intenzitás növelésének kompenzálására az egyik lehetséges megoldás a zöldfelület minimális értékének, vagy intenzitásának növelése.

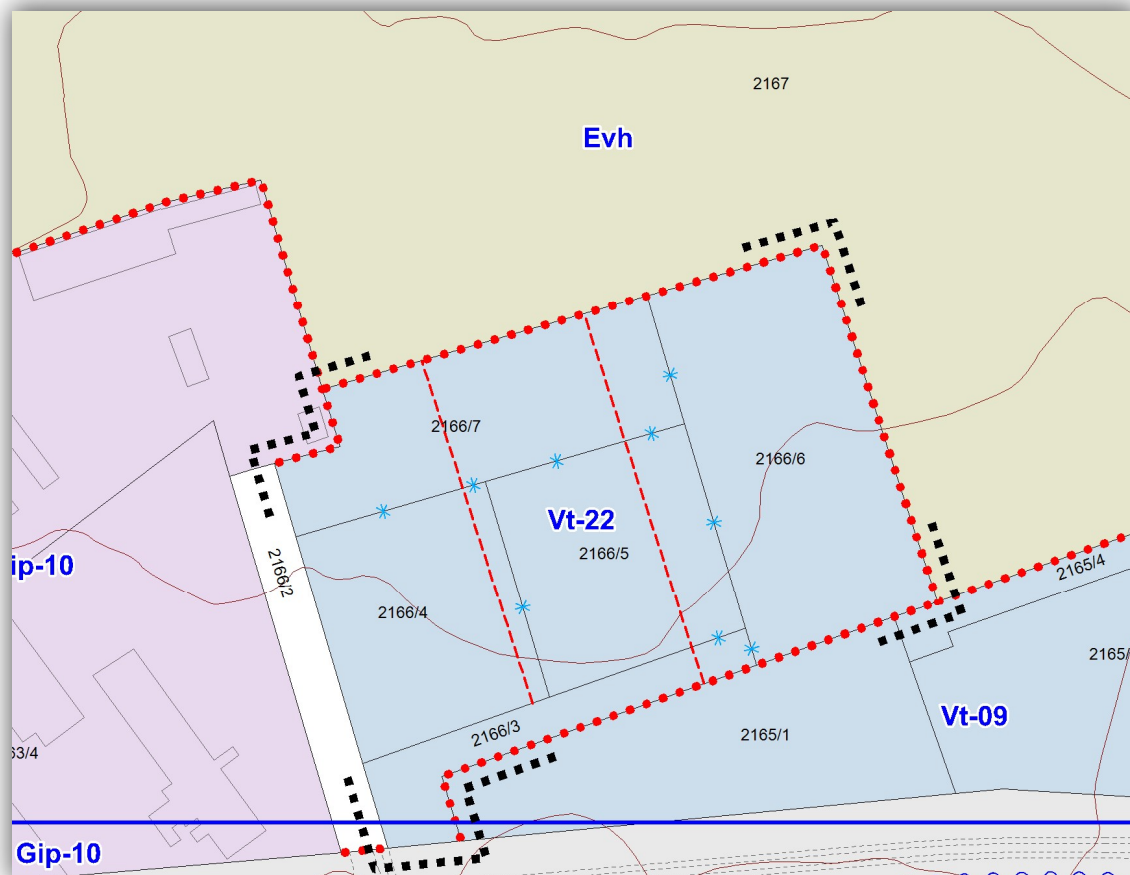
3.1.2. A HÉSZ és Szabályozási Terv javaslata

A telekalakítási és beépítési javaslatban meghatározott maximum 40%-os beépítési százalék elérése érdekében a már meglévő, Vt-22 építési övezet alkalmazását javasoljuk.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Jelenlegi övezet: Vt-09	SZ	3000	30	10,5	20	35	35
Javasolt övezet: Vt-22	SZ	2000	40	10,5	20	16	-

A helyi építési szabályzat 29.§-a vonatkozik a településközponti területekre. A zöldfelületi intenzitás növelésére háromszintes növényállomány telepítését javasoljuk az egész, kötelezően előírt zöldfelület területén, ezért az alábbi (10) ponttal javasolt kiegészíteni a szabályzatot (részletesen lsd. 3.4. pontot):

A Kistó és a Tüzér utca közötti Vt- 22-es építési övezet területén az előírt minimális zöldfelület területe a telek zöldfelületként fentartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani. A tervlapra feltüntetésre került a telekalakítási javaslat irányadó szabályozási elemként.



3.1.3. Településszerkezeti Terv módosítása

A korrekció megvalósításához településszerkezeti terv módosítására nincs szükség, mivel a módosítás során az érintett ingatlanok területfelhasználási besorolása nem változik, marad településközponti vegyes területfelhasználás.

3.1.4. Településképi rendelet módosítási javaslata

A korrekció megvalósításához településképi rendelet módosítására nincs szükség, mivel a módosítás során az ingatlanok területfelhasználási besorolása nem változik.

3.1.5. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A területen és környezetében örökségi- és környezeti érték - a vizsgálatokban is leírtak alapján – nem található. A korrekció során létrejövő telekstruktúra a terület jobb hasznosítását teszi lehetővé, ezáltal jobb beépítési, környezet- és közterület alakítási feltételeket teremtve. Ez összességében kedvező, a településképhez illeszkedő változásokat fog eredményezni.

3.2. *Területrendezési terveknek való megfelelés*

A módosítási javaslat megfelel a hatályos területrendezési terveknek, azaz az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvénynek és az 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Veszprém Megye Területrendezési Tervének, nem befolyásolja a hatályos településfejlesztési koncepcióban, valamint Integrált Településfejlesztési Stratégiában megfogalmazott jövőképet és célokat.

3.3. *Biológiai aktivitásérték egyensúly*

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

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, nem változik a területfelhasználási mód sem, **tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartás igazolása** (az előzetes véleménykérésben foglalt feltételezéssel ellentétben) **nem szükséges**.

3.4. *Zöldfelület- és környezet kialakításra vonatkozó javaslat*

A tervezett módosítás a beépítési intenzitás növelését irányozta elő.

Ennek ellensúlyozására a minimális zöldfelület kialakításának kell a lehető legintenzívebbnek lennie. Ez azt jelenti, hogy mind a beültetés, mind a fenntartásuk intenzív kell legyen, tehát rendszeresen gondozott, öntözött felület alakítandó ki. A telekterület zöldfelületi részén a háromszintes növényállomány kialakítása a cél a lehető legnagyobb területen.

A helyi építési szabályzatban a háromszintes növényállományt a fogalommagyarázat így határozza meg: A telek zöldfelületként fenntartandó részének minden 150 m²-ére számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növesztő lombos fa, ezen kívül legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, ezen kívül a többi felületen gyeper vagy talajtakaró van telepítve.

A telek zöldfelületeként fenntartandó részének kijelölése jelen esetben nem tud meghatározásra kerülni, mivel a végleges telekalakítás még nem történt meg, ezért a szabályozási tervlapon történő jelölés helyett általánosságban javasoljuk előírni a háromszintes növényállományt.

A helyi építési szabályzat 29.§-a vonatkozik a településközponti területekre, az alábbi ponttal javasolt kiegészíteni:

A Kistó és a Tüzér utca közötti Vt- 22-es építési övezet területén az előírt minimális zöldfelület területe a telek zöldfelületként fentartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.

3.5. Közlekedési javaslat

A hatályos tervek szerinti közúthálózati kapcsolatok a módosítás miatt nem változnak. A hálózati kapcsolatokat változatlanul a területtől délre lévő belső körgyűrű, és a nyugatra húzódó Tüzér u. fogják biztosítani.

Nem változik a terület közvetlen megközelítése sem. Ez a távlatban is a jogi állapotnak, illetve a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően történik majd. A közvetlen útkapcsolatot változatlanul a 2166/2hrsz és 2166/3hrsz, 10-12m telekszélességű, közút és közforgalom számára megnyitott magánút biztosítják. Az utak a 2164/3hrsz közúthoz kapcsolódnak, ami a tervezett belső körgyűrű északi összekötő szakasza (Köu-02 jelű, belterületi I.és II. rendű főút övezete) lesz. A körgyűrű útépítési tervei szerint az utak közvetlen kapcsolatot kapnak a főúthoz.

A módosítás a terület **közösségi közlekedését** nem változtatja meg, azt továbbra is a helyi autóbusz viszonylatok biztosíthatják. A körgyűrű kiépülő északi szakaszával kedvezőbb tömegközlekedési hálózat is kialakítható, ennek érdekében a főúton buszöblök is kialakításra kerülnek.

A módosítás a terület **kerékpáros/gyalogos közlekedésére** nincs hatással. A tervek szerint a belső körgyűrű északi szakasza mellett járda/kerékpárút is fog épülni. A közúton és a magánúton mivel közforgalom számára megnyitottak, szintén kell majd járdát építeni.

A módosítás a **parkolás** szempontjából irreleváns. A területen lévő létesítmények parkolását a módosítást követően is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A kapott adatszolgáltatás szerint szükséges parkolók száma:

-sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után: összes férőhely=100 fő → 20 db

-iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után: összes irodaterület= 38,80 m² → 2 db

Vagyis összesen 22 db parkoló kialakítása szükséges a jégcsarnok számára. A telken belül tervezett összes parkoló száma 34 db, ezek közül 1 db parkolóállás mozgáskorlátozottak számára használható módon kerül kialakításra.

Az OTÉK 7. számú mellékletében előírt **kerékpártárolók** száma:

sportolás célját szolgáló egység minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db: összes férőhely=100 fő → 10 db, összesen 10 db kerékpár tároló kialakítása szükséges.

A telken belül tervezett kerékpártárolók száma: 10 db.

A telkek átosztásából keletkező újabb telkeknél a funkcióknak megfelelően az OTÉK szerinti parkolószámot kell biztosítani.

A HÉSZ közlekedési előírásain a módosítás miatt nem kell változtatni.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Közygyűlésének
..../2020.(...) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló
24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közygyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdés c) pontja szerint lefolytatott **tárgyalásos eljárással** érintett 29/A § (5) c) pontjában és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

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

- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész
- Veszprém Megyei Önkormányzat

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

- 1.§ A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 29.§-a a következő(10) bekezdéssel egészül ki:
 „(10) A Kistó és a Tüzér utca közötti Vt- 22-es építési övezet területén az előírt minimális zöldfelület területe a telek zöldfelületként fentartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.”
- 2.§ A HÉSZ 2. melléklete Szabályozási Terv a tervezési területre vonatkozóan a K-23 tervlap helyébe e rendelet 1. mellékletét képező tervlap lép.
- 3.§ E rendelet 2020.-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2020.(.....) önkormányzati rendelete

1. melléklete



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyva

M=1:2000

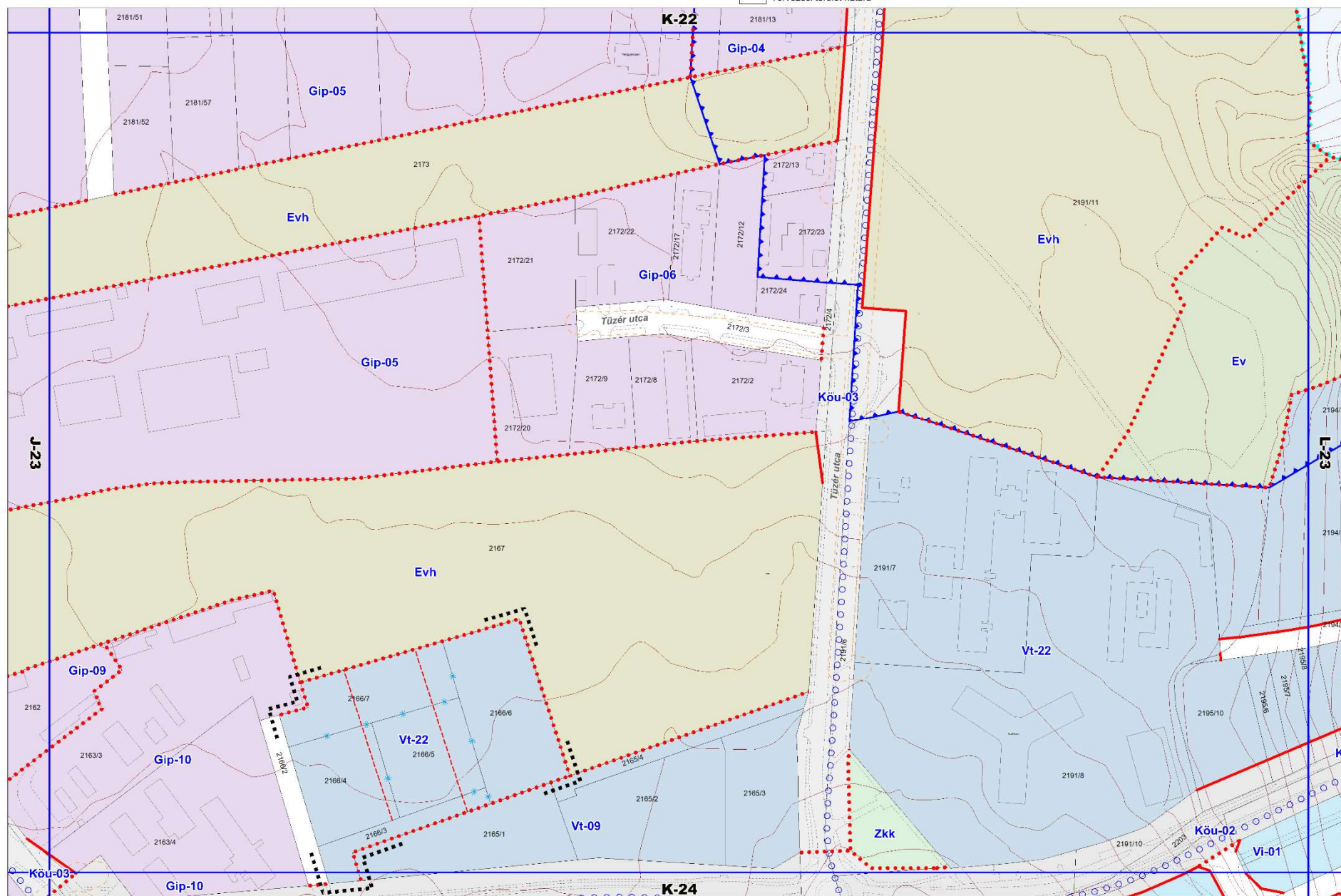
Kovács Krisztina vezető településrendező TT/1 01-2918

■ ■ ■ Tervezési terület határa

Heckenast Judit MMK 01-5295 Tk6, KÖ-T
Hanczár Zsoltné TV-T-01-2418, TE-T-01-2418, TH-T-01-2418
Dobos Ivett K 01-5255, TK 01-5255, TR 01-5255
Zentai Katalin K 01-5107

K-23

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL



Főépítési feljegyzés

Önkormányzati főépítési feljegyzés

az alábbi településrendezési eszköz módosításához:

Veszprém, Jégcsarnok tömbjét érintő 2166/3, 2166/4, 2166/5, 2166/6, 2166/7 hrsz-ú 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 3/A.§, 9.§ (4)-(6), 11.§ (4)-(6) és 16.§ (5) bekezdésében leírtaknak megfelelően, a településrendezési eszközök módosításának tartalmi elemeit az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

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

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

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

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

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

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (szöveges és rajzi)
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS
Városrendezési és helyszíni vizsgálatok
Közlekedési- és közművizsgálat

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ (szöveges és rajzi)
Városrendezési javaslat
Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata
Közlekedési javaslat

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
HÉSZ módosítás- tervezet

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

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

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

Környezeti hatásvizsgálat szükségessége.

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

Eljárásfajta megállapítása

A módosítások a „*településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről*” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 42. §-a alapján – tárgyalásos eljárás alapján folytathatók le.

Veszprém, 2020. október 9.


Horváth Gábor
főépítész

