

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat
és Szabályozási Terv

módosítása

Veszprém, 1951/3, 2357/1 és /2 hrsz-ú
ingatlanokat érintően

Jóváhagyásra szánt dokumentáció

2023. október 8.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

módosítása

Veszprém, 1951/3, 2357/1 és /2 hrsz-ú
ingatlanokat érintően

VÁROSRENDÉZÉS


KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDÉZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábián Sára

okl. tájépítész mérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251
SZ-009/2021

KÖZLEKEDÉS



Heckenast Judit

okl. közlekedésmérnök

Tkö.

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

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETŐ.....	5
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS	7
2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK.....	7
2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések.....	7
2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv.....	7
2.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:.....	10
2.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT).....	12
2.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	17
2.2.1. Településszerkezeti Terv (TSZT).....	17
2.2.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT).....	21
2.2.3. Településképi rendelet (Tkr.).....	22
3. EGYÉB VIZSGÁLATOK.....	25
3.1. Városrendezési vizsgálat.....	25
3.2. Tulajdonvizsgálat.....	27
3.3. Közlekedésvizsgálat.....	28
3.3.1. Gépjárműforgalom.....	28
3.3.2. Gyalogos forgalom.....	29
3.3.3. Kerékpáros forgalom.....	29
3.3.4. Közösségi közlekedés.....	29
3.4. Zöldfelületi, természetvédelmi és környezetvédelmi vizsgálat.....	29
3.4.1. Természeti adottságok.....	29
3.4.2. Táj történet.....	29
3.4.3. Zöldfelületi vizsgálat.....	30
A 1951/3 hrsz-ú ingatlan vizsgálata.....	30
A csereterület vizsgálata.....	32
3.4.4. Táj- és természetvédelmi vizsgálat.....	33
3.4.5. Környezetvédelmi vizsgálat.....	33
Alapkőzet, talaj.....	33
Felszíni és felszín alatti vizek.....	33
Levegőtisztaság.....	34
Zaj- és rezgésterhelés.....	34
Hulladékkezelés.....	34
Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák.....	34
3.4.6. Üzemtervezett erdők vizsgálata.....	35
3.5. Közművizsgálat.....	36
Víziközműellátás.....	37
Villamosenergiaellátás.....	37
Gázellátás.....	37
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	39
4.1. A módosítás célja.....	39
4.2. Építészeti koncepció.....	39
4.3. Városrendezési javaslat.....	41
4.3.1. Településszerkezeti változtatás javaslata.....	41
4.3.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata.....	43
4.4. Zöldfelület-rendezési, táj- és természet-, valamint környezetvédelmi javaslat.....	46
4.4.1. Táj- és természetvédelmi-, zöldfelület-rendezési javaslat.....	46
4.4.2. Környezetvédelmi javaslat.....	48
4.5. Biológiai aktivitásérték visszapótlása.....	48
4.6. Az OTÉK előírásaitól történő eltérés, felmentés NEM SZÜKSÉGES.....	49
4.7. Közlekedési kapcsolatok, parkolás.....	49

4.7.1. Gépjárműforgalmi fejlesztési javaslat	49
4.7.2. Gyalogosforgalom kialakítása	51
4.7.3. Kerékpáros forgalom kialakítása	51
4.7.4. Községi közlekedés kapcsolatai.....	51
4.8. Közművesítési javaslatok	51
4.8.1. Víziközműellátás fejlesztési javaslat.....	51
8.1.1. Villamosenergiaellátás fejlesztési javaslat.....	52
8.1.2. Gázellátásfejlesztési javaslat	52
8.2. Településképi rendelet	53
8.3. Területrendezési terveknek való megfelelés	53
J Ó V Á H A G Y A N D Ó M U N K A R É S Z	54
9. 1.sz. melléklet Határozat	61
10. 2.sz. melléklet Főépítési feljegyzés	63
11. 3.sz. melléklet Környezeti értékelés	64

1 . BEVEZETŐ

Előzmények, a módosítás készítésének célja

A Veszprém 1951/3 hrsz.-ú ingatlan 12.269 m² területű, honvédelmi rendeltetésű védőerdő övezeti besorolásban van, mely a VERGA Veszprémi Erdőgazdaság Zrt. tulajdona.

A VERGA Zrt. kezdeményezte az ingatlan hatályos övezeti előírásainak (Evh) ipari övezetre (Gip) módosítását. A Társaság értékesíteni szeretné az ingatlant, melyen gazdasági beruházáshoz kapcsolódó fejlesztést, üzemcsarnok bővítést lehetővé tevő építésszabályozási környezet megteremtésére van szükség az ingatlan övezeti besorolásának módosításával.

A módosítás be nem építhető területet, honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezeti besorolású területet érint, ezért a településrendezési eszközök jelen módosításának esetében szükséges környezeti vizsgálat készítése, mely a dokumentáció része. A zöldterület csökkenés miatt a biológiai aktivitásérték szintentartását igazolni szükséges.

A biológiai aktivitás visszapótlása a Magyar Állam tulajdonában, a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében és a VERGA Zrt. kezelésében lévő Veszprém 2357/1 és 2357/2 ingatlanok egy részének honvédelmi védő erdőövezetbe sorolásával lehetséges, melyhez a Honvédelmi Minisztérium Védelemgazdasági Hivatala előzetes hozzájárulását adta.

A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Új beépítésre szánt területek kijelöléséhez közgyűlési döntés szükséges az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja, valamint a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 59. § (2) bekezdés b) pontja alapján.

A tulajdonos által megvalósítani tervezett üzemcsarnok-fejlesztésekhez Telepítési Tanulmányterv készült, mely megalapozta a Településrendezési Szerződést és jelen HÉSZ módosítást is. A Telepítési Tanulmánytervet a TOMLIN KFT. (H-1037 Budapest Montevideo utca 16/b) készítette.

Az Önkormányzat a vonatkozó Kgy. döntés alapján támogatja mind a kérelmező, mind az ingatlant megvásárolni szándékozó, potenciális vásárló cég fejlesztését a rendezési terv módosításának támogatásával.

A módosítással érintett terület, határozat, főépítési feljegyzés, eljárás

Az érintett, 1951/3 hrsz.-ú ingatlan Veszprém északi részén, az ún. Északi Iparterületen, a Kistó utca – Avar utca – Piramis utca közötti területen helyezkedik el. (Piros körrel jelölve)

Az ingatlan jelenlegi területfelhasználása: „Honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezete”, övezeti megnevezése: Evh (A terület honvédelmi érdekeltségű, védelmi erdők létesítésére és fenntartására szolgál.).

Az ingatlan Aranyosvölgy vízbázis „A” és „B” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik, valamint a földrészlet vagy annak egy bizonyos része Gázvezeték védőtávolságon belül fekszik.

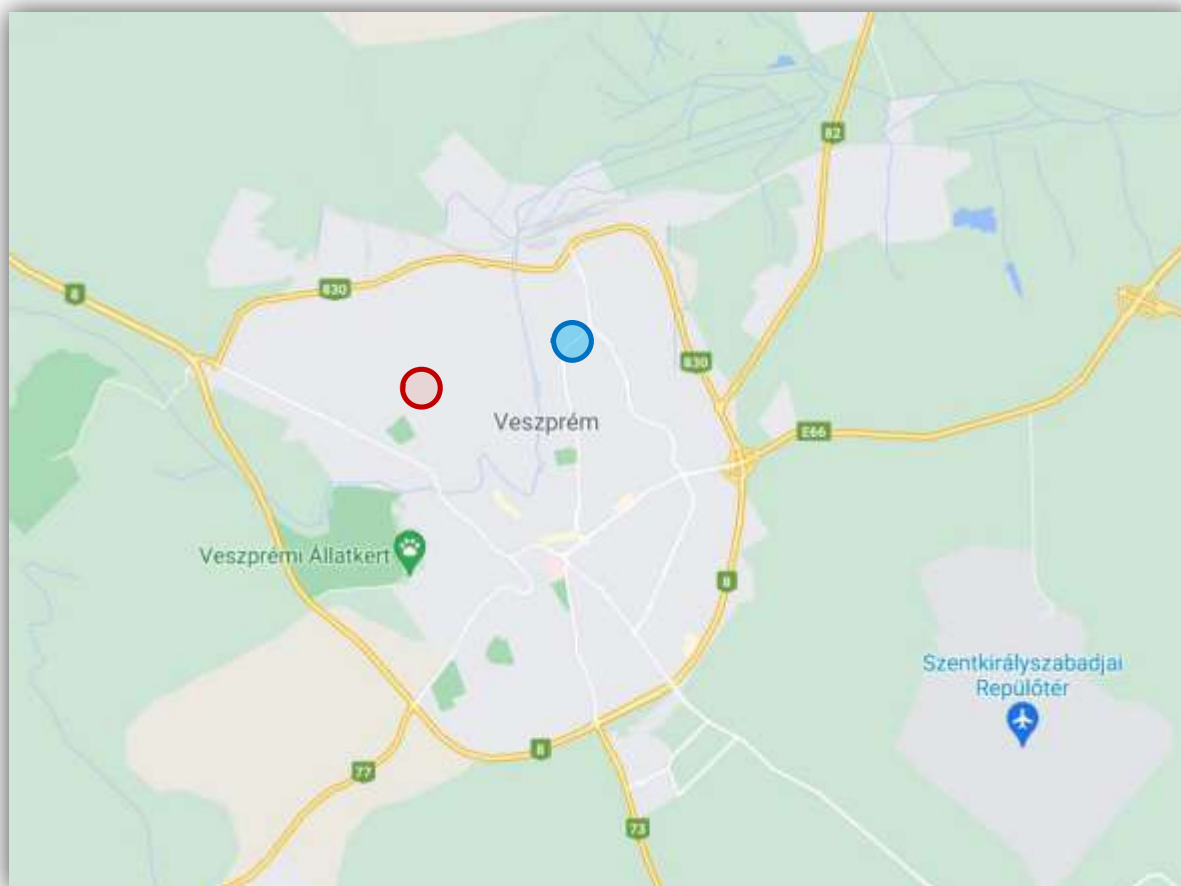
A biológiai aktivitás értékének szinten tartásához szükséges 2357/1 és 2357/2 hrsz.-ú erdőterületek is a tervezési terület részei (kék körrel jelölve), melyek jelenlegi területfelhasználása „Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület”, övezeti megnevezése: (Kb-

Hon) (A területen kizárólag honvédségi építmények és az azokat kiszolgáló, ellátó építmények, valamint a terület működéséhez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.)

A változtatási igényről előzetesen döntött Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése, 64/2023.(II.23.) határozatával támogatta azt (1. melléklet), főépítési feljegyzést lsd. 2.melléklet.

A határozat a 2357/2 és 2357/3 hrsz-ú ingatlanokat jelöli meg csereterületként, mely időközben pontosításra került, és a 2357/3 helyett az 2357/1 került megjelölésre.

A módosításra a 2022. július 1-től hatályba lépő településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-a szerint általános egyeztetési eljárás alapján kerül sor.



Forrás: Google Maps

2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

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

1951/3 hrsz ingatlan: **Piros** körrel, 2357/1 és 2357/2 hrsz ingatlanok: **kék** körrel jelölve.

2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

A Tv. 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlanok területét települési térségbe sorolja.

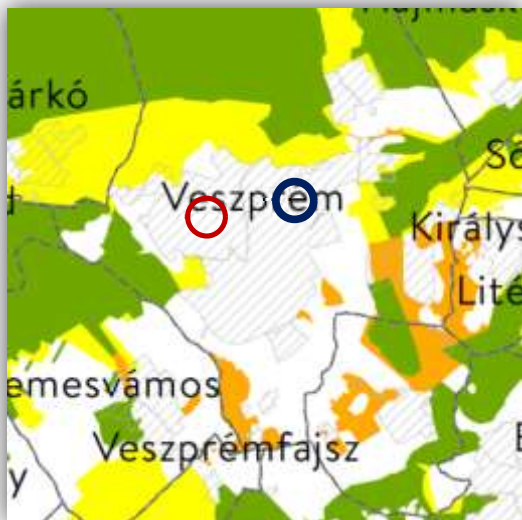


A Tv. 11. § c) pontja értelmében a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Országos területfelhasználási kategóriák

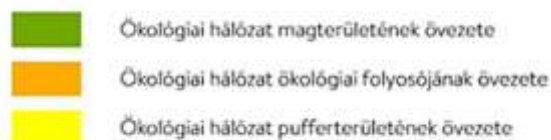
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

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



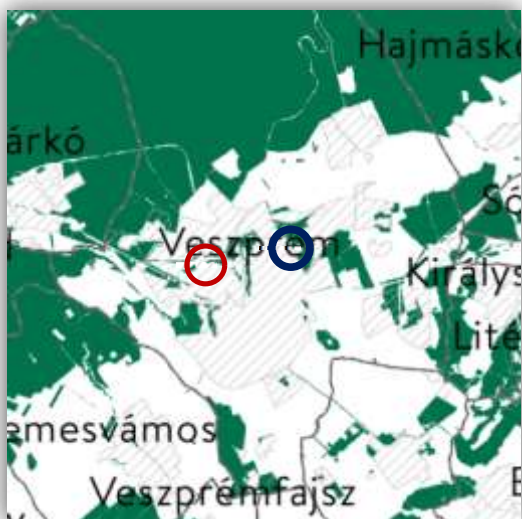
3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat puffterületének övezeti tervlapja.

Az ingatlanokat nem érinti egyik övezet sem.



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

A tervlap alapján az ingatlanok a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.



3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.

A tervlap alapján a 1951/3 és a csereterület is az erdők övezetével érintett.



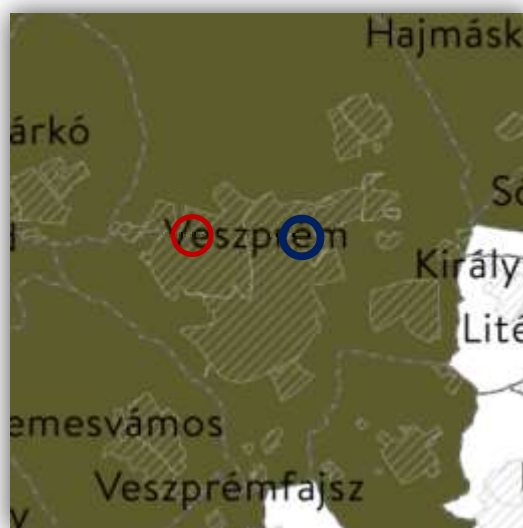
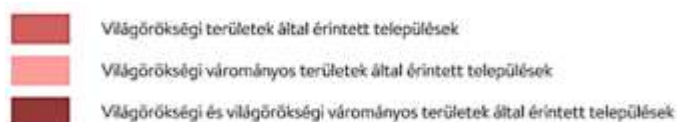
29. § * Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. 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.

Ezek az ingatlanok a települési térségbe tartoznak.



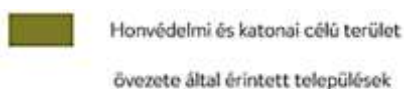
3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések.

A tervlap alapján az ingatlanok a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintettek.



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

A tervlap alapján az ingatlanok a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintettek.



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

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

- a) 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.

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



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján az ingatlanok az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintettek.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a tájképvédelmi terület övezete által nem érintettek.

 Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a vízminőség-védelmi terület övezete által érintettek.

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

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

 Vízminőség-védelmi terület övezete

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

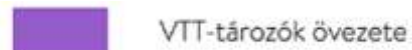
A tervlap alapján az ingatlanok a nagyvízi meder övezetével nem érintettek.

 Nagyvízi meder övezete



6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a VTT-tározók övezetével nem érintettek.



2.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT)

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



2. melléklet: Téréségi szerkezeti terv

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

Téréségi területfelhasználási kategóriák

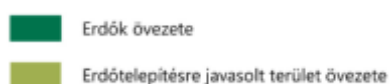
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

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



3/3. melléklet: Erdők- és erdőtelepítésre javasolt terület övezetei.

Az ingatlanokat erdők övezete érinti, de ezzel kapcsolatban lásd a Tv. 3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja fejezetben az Országos Erdőadattárból származó adatokkal kapcsolatos leírást.



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

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



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

A vizsgált ingatlanokat érinti a honvédelmi és katonai célú terület országos övezete. A VMTrT az országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat.

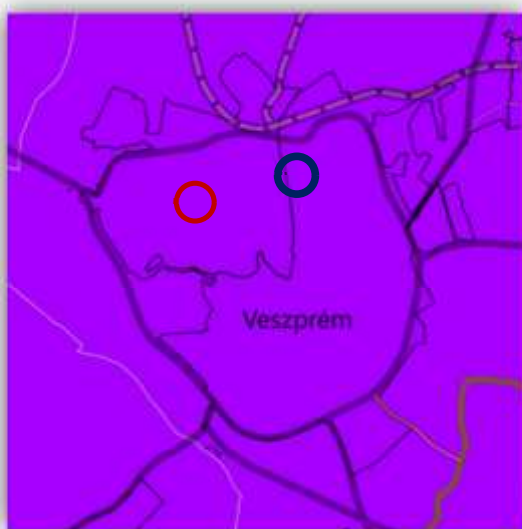




3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete. A VMTrT az megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

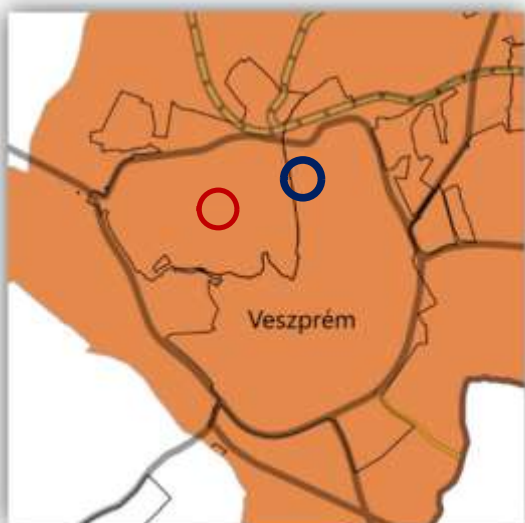


3/12.1. melléklet: Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 8.§ értelmében az övezetbe 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.

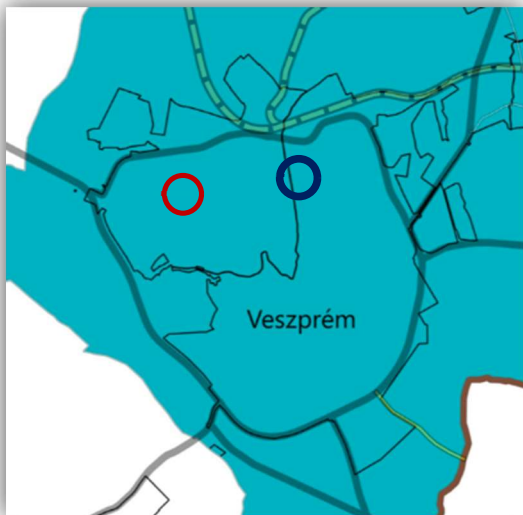
A vizsgált ingatlanokat érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 9.§ értelmében az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al



lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről

szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

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

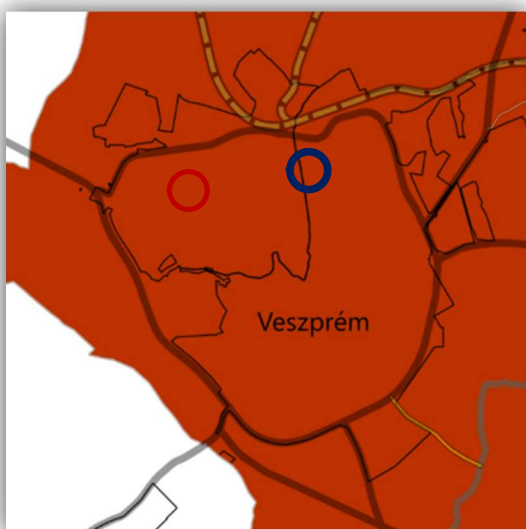


Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

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

A vizsgált ingatlanokat 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 közök alátámasztó munkarészeiben is.



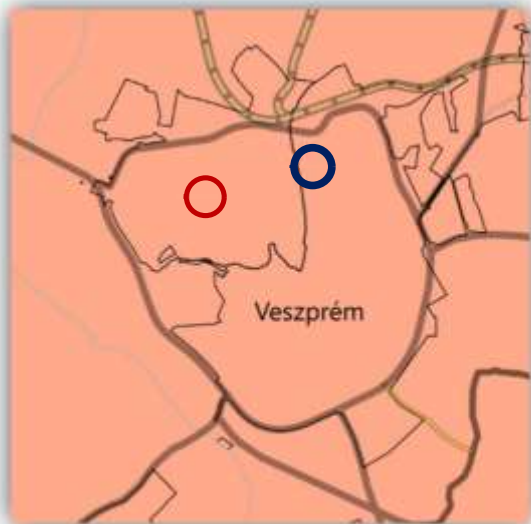
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

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

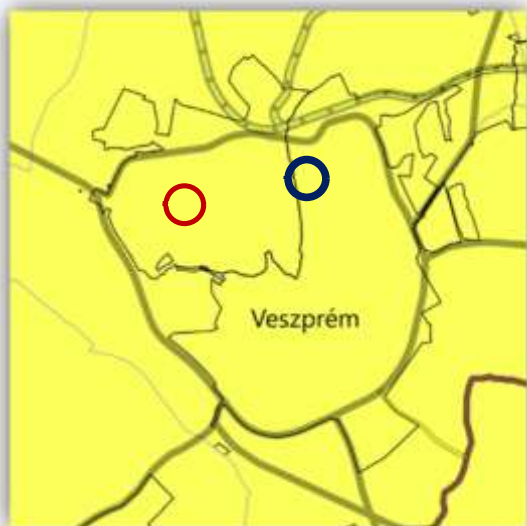
A vizsgált ingatlanokat érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 11.§ értelmében övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető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


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

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



 Veszprém városrésze



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

3/12.5. melléklet: Veszprém megye
várostérsegeinek övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti Veszprém megye
várostérsegeinek övezete. Városrésze: Veszprém
várostérsege. A rendelet 12.§ értelmében
Veszprém megye egyes városrészei
lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei
Területfejlesztési Konceptióban a megyei
önkormányzat közgyűlése határozta meg.

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

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

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

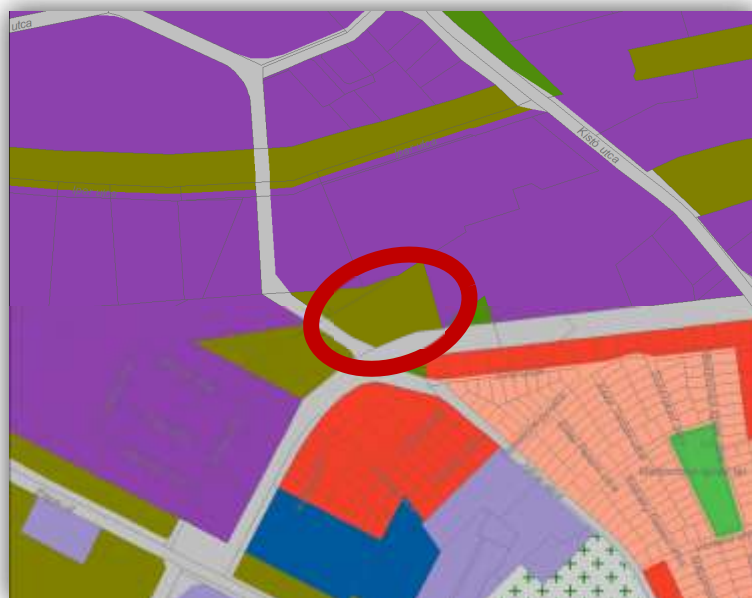
Az övezet által érintett települések az „Európa
kulturális fővárosa Veszprém 2023” program
sikere érdekében középtávú településfejlesztési
dokumentumaik tartalmát – a térség egésze
fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú
kihasználása, illetve a párhuzamosságok
kiküszöbölése érdekében – hangolják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

2.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

2.2.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – a 1951/3 hrsz-ú ingatlant „Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)” területfelhasználásba sorolja, melynek környezetében „Ipari terület (Gip)” beépítésre szánt területfelhasználások találhatók.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Ipari terület (Gip)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

Közüli közlekedési terület (KÖu)

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Vízgazdálkodási terület (V)

ERDŐTERÜLETEK

Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)

A 2357/1 és 2357/2 ingatlanokat „Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)” területfelhasználásba sorolja a szerkezeti terv.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Ipari terület (Gip)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

Közüli közlekedési terület (KÖu)

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Vízgazdálkodási terület (V)

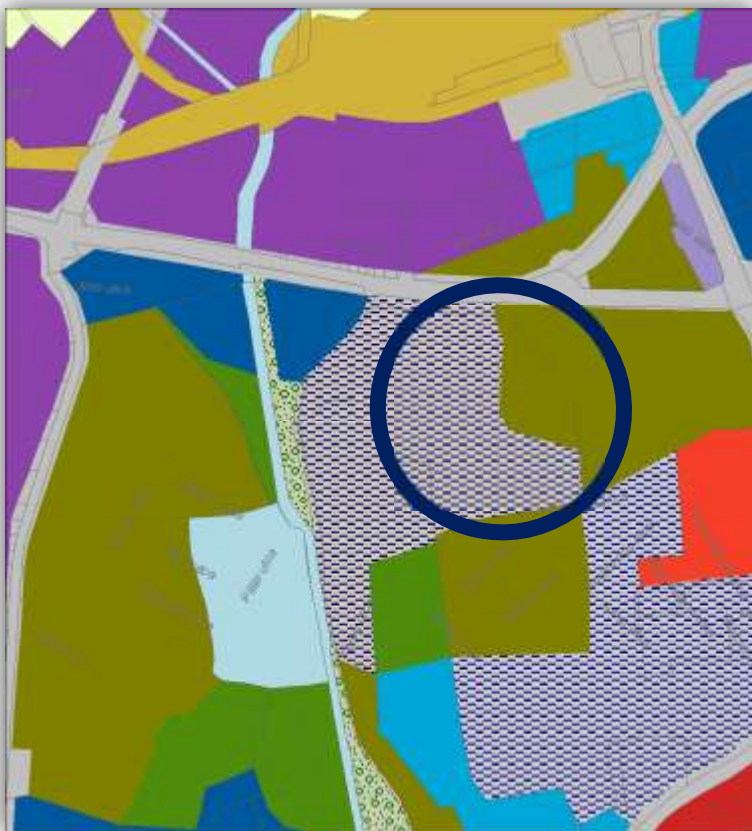
ERDŐTERÜLETEK

Védelmi erdőterület (Ev)

Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)



Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja alapján a 1951/3 hrsz-ú ingatlant délről határoló Belső útgyűrű (Kelet-nyugati összekötőt) tervezett belterületi főút, és a nyugatról határoló új utca meglévő helyi gyűjtőt, valamint a Belső útgyűrű tervezett városi jelentőségű kerékpáros infrastruktúrával érintett.

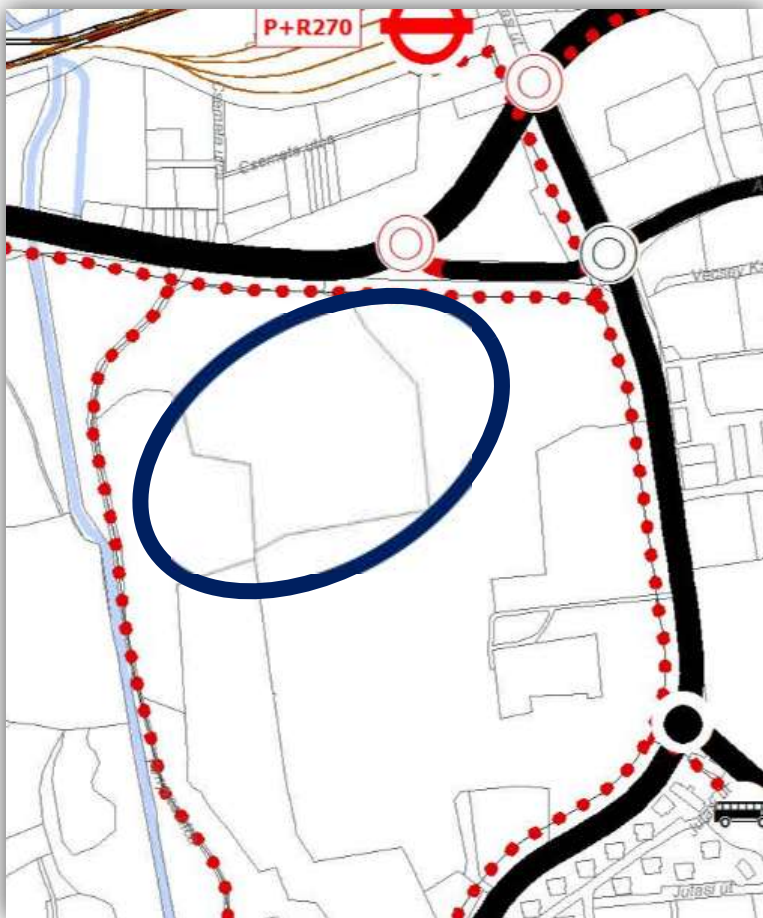


JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK

- Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút
- Helyi gyűjtőt
- Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

A 2357/1 és 2357/2 ingatlanokat északról határolja a 830 jelű, Házgyári út meglévő belterületi főút, valamint nyugatról és északról tervezett városi jelentőségű kerékpáros infrastruktúrával érintett.



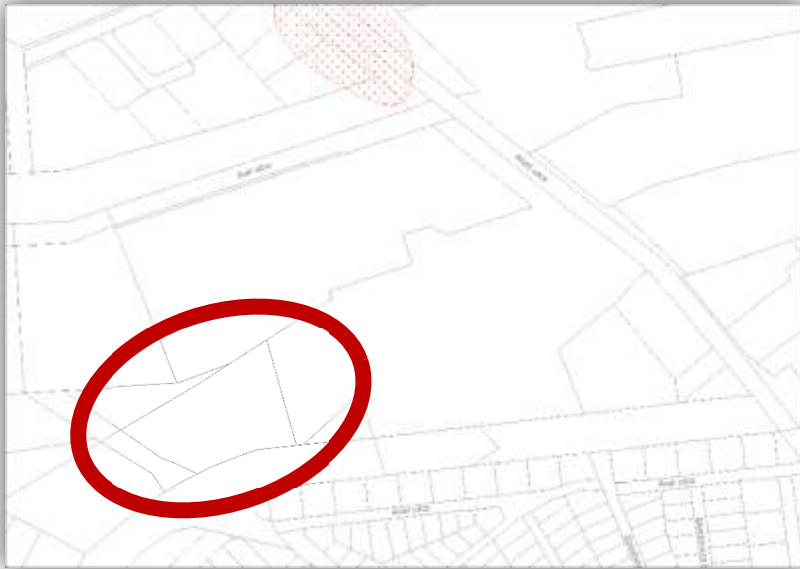
JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK

- Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút
- Helyi gyűjtőt
- Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

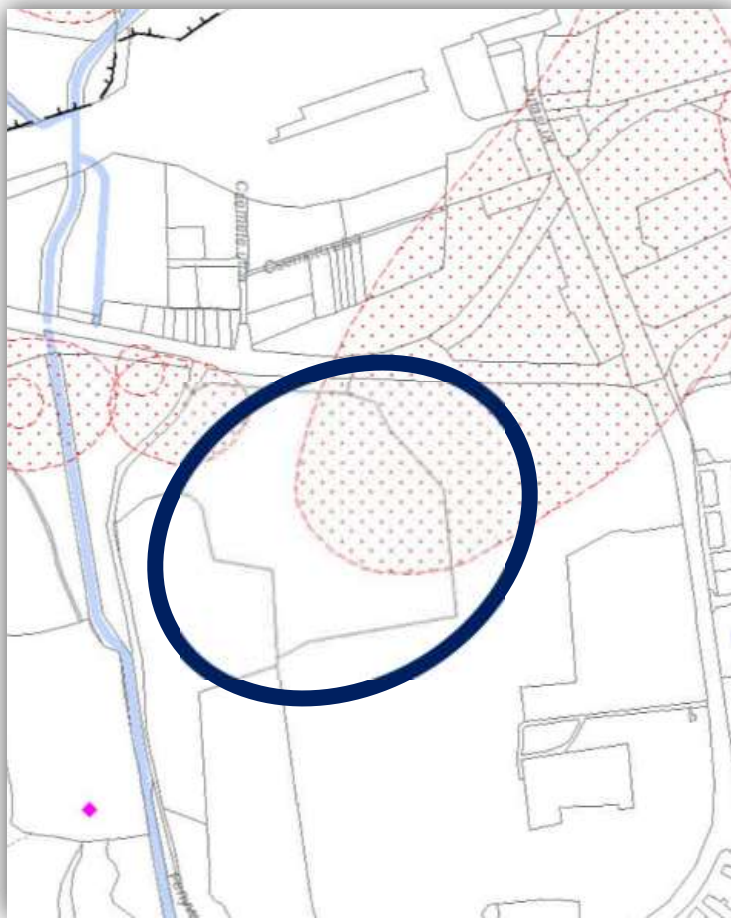
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

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

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a 1951/3 hrsz-ú ingatlant védelmi elemek nem érintik.



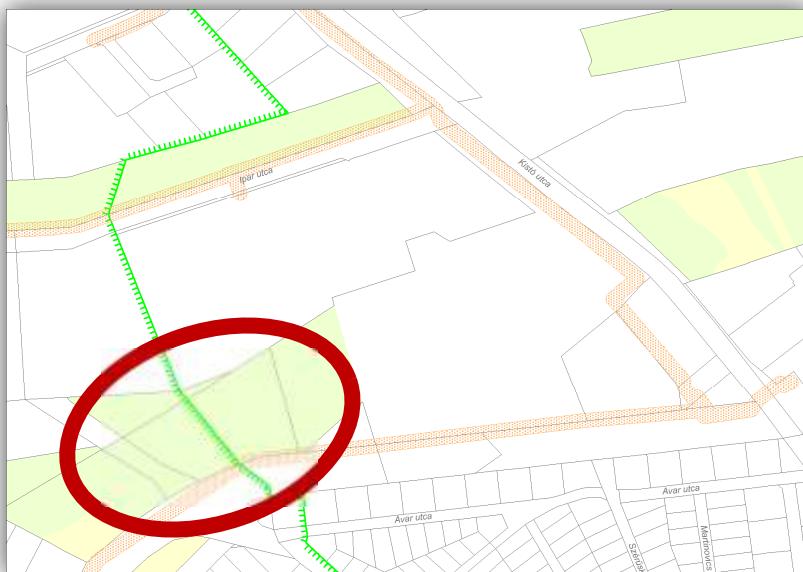
A 2357/1 és 2357/2 csereingatlanokat részben a régészeti lelőhely területe védelmi elem érinti.



ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM
Régészeti lelőhely területe

Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapján a 1951/3 hrsz-ú ingatlant meglévő víztermelő kút hidrogeológiai „A” és „B” védőterülete, 6 bar nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E-on), valamint Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű terület elem érinti.



VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
- 6 bar nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E-on)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület

A 2357/2 ingatlant érinti a víztermelő kút külső védőterülete és hidrogeológiai „A”, „B” védőterülete. A 2357/1 és 2357/2 ingatlanokat az Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges, és egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület érinti.



VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

- Víztermelő kút külső védőterülete
- Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete
- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
- Természeti közeli vízfolyás védőtávolsága (50 m)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület

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.

A Veszprém 1951/3 hrsz.-ú ingatlan Evh jelű honvédelmi rendeltetésű védőerdő övezetben van.



A 2357/1 és a 2357/2 hrsz-ú ingatlanból 5,680 ha nagyságú telekrész Kb-Hon, különleges, beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági területben, 1,095 ha nagyságú telekrész Evh övezetben van.



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.

HÉSZ 63. § Honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezete (Evh)

A terület honvédelmi érdekelttségű, védelmi erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

Az OTÉK 28.§ (3) bekezdése szerint „A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.”

HÉSZ 80. § Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)

A területen kizárólag honvédségi építmények és az azokat kiszolgáló, ellátó építmények, valamint a terület működéséhez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.

Az OTÉK 30/B. § paragrafusa szerint

(1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A különleges beépítésre nem szánt területen épület - legfeljebb 10%-ig - a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.

A HÉSZ nem ad meg beépítési paramétereket.

2.2.3. Településképi rendelet (Tkr.)

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

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

Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

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

A Tkr. 3. melléklete a 1951/3 hrsz-ú ingatlant gazdasági, szolgáltató terület településképi szempontból meghatározó területbe sorolja, egyéb településképi elemmel nem érintett. A 2357/1 és a 2357/2 hrsz-ú csereingatlanok Különleges, nagy zöldfelületű terület (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség) településképi szempontból meghatározó területbe sorolt, egyéb településképi elemmel nem érintett.



Településképi szempontból meghatározó területek

■	A vár területe
■	Történelmi beépítésű városközpont területe
■	Történelmi beépítésű lakóterület
	Terület amelyre a várból ráültetés adódik
■	Újabb beépítésű városközpont területe
■	Jellemzően telepszerű és társasházias 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 Tkr. 17. és 18. §-a gazdasági, szolgáltató terület településképi szempontból meghatározó területen az alábbi építészeti követelményeket definiálja:

- A tornyok és toronyjellegű technológiai építmények építménymagassága kivételesen meghaladhatja az építési övezetben megengedett épületmagasságot, de helyüket, méreteiket és formájukat úgy kell meghatározni, hogy azok illeszkedjenek a környezet (a környező épületek, az utcakép, a várossziluett, a növényzet, a domborzat, a táj) adottságaihoz.

- Környezetéből kiugró, 10 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvvel kell alátámasztani.
- Tömör kerítés nem létesíthető, csak átlátható, alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli kerítés létesíthető.
- Az építmények, épületek tömegformálásának, homlokzatképzésének, anyaghasználatának, részletmegoldásainak illeszkedniük kell az építési övezetben, illetőleg övezetben, tömbben, utcában, szűkebb környezetben, illetőleg tájban kialakult megoldásokhoz.
- 200 m-nél hosszabb épület csak technológiai igényrel alátámasztva építhető.
- 50 m-nél hosszabb homlokzatokat építészeti elemekkel tagolni kell.
- Épületek 200 m²-nél nagyobb homlokzati felületeinek egyhangúságát előtetőkkel, síkból kilépő negatív, vagy pozitív tagozatokkal, anyagváltással, különböző textúrák használatával oldani kell.
- Épület tetején épületgépészeti kültéri egységek, csoportosított elrendezésben, takaró szerkezet által rejtve helyezhetők el.
- Az épületek színezésénél kerülni kell az erőteljes és harsány megoldásokat, az élénk színezés csak kisebb homlokzati felületeken, kiegészítő elemeken alkalmazható.
- A telek oldal- és hátsó telekhatárai mentén háromszintű takaró növényzetet kell telepíteni.
- A legkisebb zöldfelület kialakítása során minimális követelmény, hogy a zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére:
 - a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és
 - b) legalább 35 db lombhullató vagy örökzöld cserje és
 - c) a további nem burkolt területet gyep vagy talajtakaró növényzet fedjen.
- A tornyok és toronyjellegű technológiai építmények építménymagassága kivételesen meghaladhatja az építési övezetben megengedett épületmagasságot, de helyüket, méreteiket és formájukat úgy kell meghatározni, hogy azok illeszkedjenek a környezet (a környező épületek, az utcakép, a várossziluett, a növényzet, a domborzat, a táj) adottságaihoz.

A Tkr. 21. § (3) bekezdése a különleges és nagy zöldfelületű, egyéb rekreációs és nagy zöldfelülettel rendelkező terület településképi szempontból meghatározó területen az alábbi építészeti követelményeket definiálja:

- Korszerű, egyszerű tömegalakítású épületek és építmények helyezhetők el.
- Élénk színű épületburkolat és tetőhéjazat nem alkalmazható.
- Kizárólag áttört kerítés létesíthető belátást gátló növényzettel.

3. EGYÉB VIZSGÁLATOK

3.1. Városrendezési vizsgálat

A 1951/3 hrsz-ú telek elhelyezkedése szerint Veszprém észak-nyugati területén, a Juhar utca és a Kistó utca közös körforgalmi csomópontjánál található, így délről a Kistó utca és körforgalom, nyugatról pedig a körforgalom 4. ága, a 1951/2 hrsz-ú közút határolja - mely későbbi fejlesztés keretein belül kerül kialakításra. Az északi és keleti környezetében ipari létesítmények - gyártó és raktározó funkció - valamint kereskedelmi profillal rendelkező épületek állnak és véderdő szomszédságában található.

Az ingatlant délről határoló Belső útgűrű (Kelet-nyugati összekötőút) túloldalán már a Dózsaváros részben kisvárosias, részben kertvárosias lakóterülete található.

A 2357/1 hrsz-ú telek területe 3265 m², a 2357/2 hrsz-ú teleké 67.752 m², lejtésük változó irányú és intenzitású.

Kiépített közút- és közmű kapcsolattal nem rendelkezik.

A terület jelenleg Evh övezetbe tartozik, amelyen jelenleg középkorú telepített/mesterséges fekete fenyő állomány található. A telek kelet felőli szomszédságában található telkek (1952/17 és 1954 hrsz) déli oldalain megfigyelhető egy kijelölt kötelező zöld sáv, melynek célja a lakóépületek felé esztétikus megjelenés és természetes zajcsökkentés.

Az ingatlanon és környezetében nem található sem épített, sem természeti érték.



A 2357/ 1 és a 2357/2 ingatlanok Veszprém északi részén a vasútállomás és a hozzátartozóan tervezett intermodális csomóponttól délre futó 830 jelű út alatt helyezkednek el.

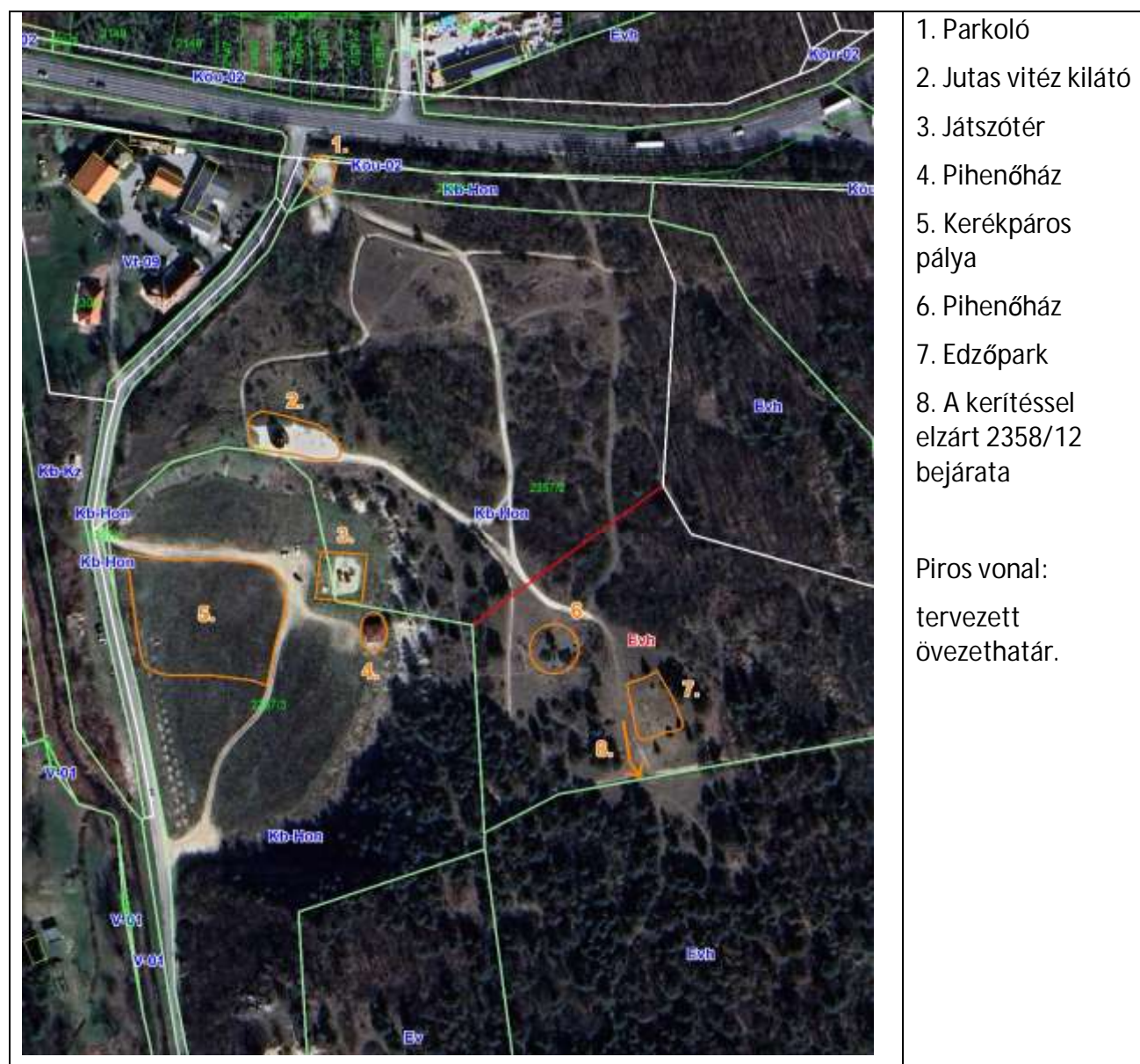
A környezetben északról ipari létesítmények, gyártó és raktározó funkció, valamint kereskedelmi profilal rendelkező épületek találhatók. Nyugatról a Séd és erdő területek, keletről és délről zöldbe ágyazott honvédségi területek határolják.

A telek területe 67.752 m², lejtése változó irányú és intenzitású.

Kiépített közút- és közmű kapcsolattal nem rendelkeznek az ingatlanok.

Az ingatlanokon és környezetükben nem található sem épített sem természeti védett, vagy védelemre érdemes érték.

Az ingatlant közforgalomra megnyitott, sétáló utak szelik át, a telkeken és a környezetükben az alábbi funkciók találhatók:





7. Edzőpark



6. Pihenőház



2. Jutas vitéz kilátó



3.4.5. funkciók a bányagödörben

3.2. Tulajdonvizsgálat

A 1951/3 hrsz-ú ingatlan ingatlannyilvántartás szerinti adatai:

fekvése:	belterület
helyrajzszám:	1951/3
alrészlet adatok	
művelési ág/	
kivett megnevezés:	erdő
min. o.:	5
terület:	1 ha 2269 m ²
tulajdon:	gazdasági társasági tulajdon VERGA Veszprémi Erdőgazdaság Zrt.
egyéb:	Bányaszolgalmi jog – E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjog – E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt.

A 2357/1 hrsz-ú ingatlan ingatlannyilvántartás szerinti adatai:

fekvése:	belterület
helyrajzszám:	2357/1
alrészlet adatok	
művelési ág/	
kivett megnevezés:	Kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút

min. o.:	0
terület:	2682 m ²
tulajdon:	Magyar Állam
kezelő:	Honvédelmi Minisztérium

A 2357/2 hrsz-ú ingatlan ingatlannyilvántartás szerinti adatai:

fekvése:	belterület
helyrajzszám:	2357/2
alrészlet adatok	
művelési ág/	
kivett megnevezés:	Kivett, beépítetlen terület
min. o.:	0
terület:	6 ha 7752 m ²
tulajdon:	Magyar Állam
kezelő:	Honvédelmi Minisztérium
egyéb:	vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. KDT Vízügyi Igazgatóság Külső védőterület jogosult: Veszprém MJV
Önk.	Veszprém-Aranyosvölgyi vízbázis Külső védőterület jogosult: Veszprém MJV Önk.

3.3. Közlekedésvizsgálat

3.3.1. Gépjárműforgalom

A 1951/3 hrsz-ú ingatlan Veszprém északnyugati részén, az iparterület határán helyezkedik el, a Pápai utat és Kistó utcát összekötő K-Ny főtengety északi oldalán, a Juhar utcai körforgalmú csomópont mellett.

A K-Ny főtengety 2x1 sávós, aszfalt burkolatú belterületi gyűjtőút, B.IV.b.B, vt=60km/h.

A főtengety esetében a forgalmi sávok szélessége 3.25m, 25 cm széles biztonsági sávval. Közvetlenül a burkolatszélhez csatlakozva „K” szegéllyel van elválasztva az 1.25m széles egyirányú kerékpársáv, mind két oldalon. A kerékpársáv zöldterület felőli oldalát süllyesztett útszegély határolja. Az emeltszintű kerékpársáv a buszmegállóknál és a körforgalomnál, 1,0 m hosszú rámpán az útszintjére kerül, ahol az útpályától való elválasztást, a figyelemfelhívás érdekében, piros színű aszfalt burkolat biztosítja.

A Juhar utcai körforgalmú csomópont nyugati ágán az út mindkét oldalán autóbusz öböl épült. A gyalogos forgalom a körforgalom minden oldalán megoldott.

Az út környezetében a meglévő és tervezett funkciók elsősorban ipari és gazdasági tevékenységhez köthető üzleti és áruszállítási forgalmat generálnak.

A K-Ny főtengety I. üteme 2019-ben készült el, a Pápai út és Kistó utca között. További ütemezett kiépítéssel a főtengety a Tüzér utcáig, valamint a Jutási útig épül majd meg.

A megépített főtengety jelen szakaszának forgalomnagysága nem ismert, azonban a helyszín ismeretében megállapítható, hogy a további ütemek kiépítéséig az út forgalma várhatóan nem jelentős mivel jelen állapotában forgalomvonzó létesítmény nem, vagy csak kis számba fordul elő a környezetben.

A 2357/1 és a 2357/2 hrsz-ú csereingatlanok Veszprém északi részén a vasútállomás és a hozzátartozóan tervezett intermodális csomóponttól délre futó 830 jelű út alatt helyezkednek el. Sem jelenlegi, sem tervezett funkciói nem teszik szükségessé nagy kapacitású közúti kapcsolat kialakítását.

3.3.2. Gyalogos forgalom

A 1951/3 hrsz-ú ingatlan környezetében mind a közösségi közlekedés, mind a gyalogos és kerékpáros hálózat elemei megtalálhatók, az ingatlan környezetében működő ipari- gazdasági területek miatt a gyalogos forgalmat elsősorban a dolgozói forgalom adja, az ügyfél forgalom jellemzően nem gyalogosan érkezik.

A 2357/1 és a 2357/2 csereingatlanok esetében a gyalogos kapcsolatok a jelenlegi használatához megfelelően kiépítettek.

3.3.3. Kerékpáros forgalom

A 1951/3 hrsz-ú ingatlan mellett, a Kelet-Nyugat főtengely mindkét oldalán egyirányú kerékpársáv található, mely a keleti oldalon csatlakozik a Pápai úton megépült kerékpársávokhoz és kerékpárúthoz.

A nyugati oldalon a Kistó utcában egyelőre nincs külön kerékpáros létesítmény.

A 1951/3 hrsz-ú ingatlan környezetében működő ipari- gazdasági területek miatt a kerékpáros forgalmat elsősorban a dolgozói forgalom adja, az ügyfél forgalom jellemzően nem gyalogosan érkezik.

A 2357/1 és a 2357/2 csereingatlanok esetében a kerékpáros kapcsolatok a jelenlegi használatához megfelelően kiépítettek.

3.3.4. Községi közlekedés

A 1951/3 hrsz-ú ingatlan megközelítése közösségi közlekedéssel megoldott. A Juhar utcai körforgalmú csomópont nyugati ágán mindkét oldalon található autóbusz megállóhely.

A terv készítésekor a V-Busz járatai a Kelet-nyugat főtengelyen nem közlekedtek, viszont az Avar és Juhar utca csomópontja melletti buszmegállóban elérhetőek a 10, 13 és 42 sz. viszonylatok.

A 2357/1 és a 2357/2 csereingatlanok esetében a közösségi közlekedés megállóhelyei a jelenlegi használatához megfelelően kiépítettek.

3.4. Zöldfelületi, természetvédelmi és környezetvédelmi vizsgálat

3.4.1. 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 mérsékelt hűvös és mérsékelt száraz éghajlatú. A leggyakoribb szélirány az északnyugati, az átlagos szélesség 3 m/s körüli. A dolomit alapkőzetén változatos térformák alakultak ki: gerincek és aszódvölgyek. Természetes növényzete alapján a kistáj átmenetet képez a Bakony és a Balaton-felvidék között. A tájat egykor száraz tölgyesek uralták, ám az egykori cseres-tölgyesek és molyhos tölgyesek helyén ma főként szántóföldek terülnek el. Sztyeprétek leginkább a művelésre alkalmatlan alacsony dolomit-fennsík, illetve a dombszerű sasbérceken maradtak fenn. Ritka fajokban gazdag dolomitvegetáció alakult ki a Séd-völgy sziklás peremein és az aszódvölgyek mikroklimatikus zugaiban.

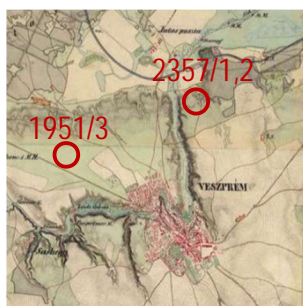
3.4.2. Táj történet

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 találhatók, mezőgazdasági művelésre alkalmas szántóföldek a város alacsonyabb déli-, illetve keleti térszínein terülnek el.

3.4.3. Zöldfelületi vizsgálat

A 1951/3 hrsz-ú ingatlan vizsgálat



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

Az érintett erdőterület a Pápai utat és Kistó utcát összekötő Kelet-nyugati főtengey északi oldalán, a Juhar utcai körforgalmi csomóponttól északra terül el. A Kelet-nyugati főtengeyen túl lakóterületek terülnek el. A mesterségesen telepített, többségében sötétlombú feketefenyők alkotta erdőben sok a szárazságtól kipusztult fa, a lassan bomló tűlevelek miatt az aljnövényzet szinte teljesen hiányzik, és az állatvilág is viszonylag szegényes. A madarak közül a fácán és nagy fakopáncs kedveli még az ilyen száraz fenyveseket.

Az érintett földrészlet területfelhasználása „Honvédelmi rendeltetésű védő erdő” (Evh) A „Honvédelmi rendeltetésű védő erdő” övezet területei honvédelmi érdekelttségű, védelmi erdők létesítésére és fenntartására szolgálnak. OTÉK 28.§ (3) szerint „a védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.” A vizsgált telket északról, keletről és nyugatról kiterjedt „Ipari terület” (Gip) határolja, délre, a Kelet-Nyugati főtengelyen túl kis- és kertvárosias lakóterületek húzódnak.



2. ábra: hatályos TSZT kivágata

A csereterület vizsgálata

A módosítással érintett 2357/1 és 2357/2 hrsz -ú ingatlanokon kívül – mivel zöldfelület szempontjából egységet képvisel, vizsgáltuk a szomszédos 2357/3 hrsz-ú ingatlant is. A vizsgált terület a település belterületének északi határán, a Házgyári úttól délre húzódik. A vizsgált telek zöldfelületi rekreációs funkciót tölt be a település életében. A jelentősen erdőszült területen játszótér, kilátó, tanösvény, edzőpark, sétautak és pihenőhelyek találhatóak. Mindezeket a Fenyves tanösvény fűzi össze, mely az erdő életét, a térség növény- és állatvilágát mutatja be. A tanösvény nem összefüggő, tisztásokkal tarkított erdőállományon vezet keresztül. A mészkő és a dolomit alapkőzetén termett sekély termőrétegű talajon a feketefenyő és a csertölgy a két állományalkotó fafaj. A cserjeszintben egybibés galagonya, a kökény, a sóskaborbolya és a vadrózsa a jellemző. A tisztások jellemző növényei: a cserszömörce, a vadrózsa, a réti vöröshere, a farkaskutyatej, a fekete üröm, a sátoros margitvirág, a sudárrozsnok, az angolperje és a közönséges tarackbúza. (Forrás: <https://www.verga.hu/index.php/tanosvenyek-fenyves/>)



4. ábra: A csereterület és környezetének légifotója, térképe – Forrás: Google Earth, Open street map

A vizsgálattal érintett földrészek területfelhasználása részben „Honvédelmi rendeltetésű védő erdő” (Evh) részben „Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon) a hatályos településrendezési eszközök szerint. Az övezetben kizárólag honvédségi építmények és az azokat kiszolgáló, ellátó építmények, valamint a terület működéséhez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el. Az OTÉK 30/B. § (4) pontja szerint A különleges beépítésre nem szánt területen épület - legfeljebb 10%-ig - a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.



5. ábra: hatályos TSZT kivágata

3.4.4. Táj- és természetvédelmi vizsgálat

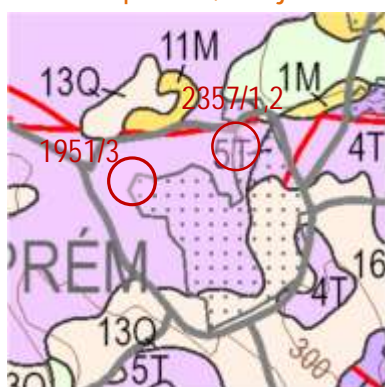
Az OTTrT és a VMTrT szerint mindkét terület települési térségbe tartozik. A 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú ingatlan a települési térségen belül az országos erdők övezetével érintett. A módosítással érintett telkek ex lege védett természeti értéket nem érintenek, nem részei a Natura 2000 hálózatkak, az országos ökológiai hálózat övezeteinek, sem az országos tájképvédelmi terület övezeteinek. Mindkét 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 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú telteken régészeti lelőhelyet jelez.

Veszprém 23/2017. (IX.28.) számú Településképi rendeletének 3. melléklete a vizsgált területet „Gazdasági, szolgáltató terület” -ek közé, a csereterületet „Különleges, nagy zöldfelületű terület” -ek közé sorolja.

3.4.5. Környezetvédelmi vizsgálat

Alapkőzet, talaj

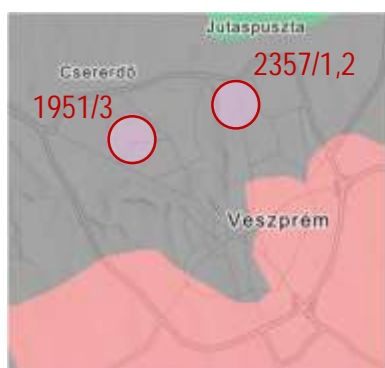


Jelmagyarázat

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

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

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 kistájba É-ről benyúló Séd-völgy öntésanyagán réti talajok képződtek.



Jelmagyarázat

- Rendzina talajok
- Ramann-féle barna erdőtalajok

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

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, mennyisége 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).

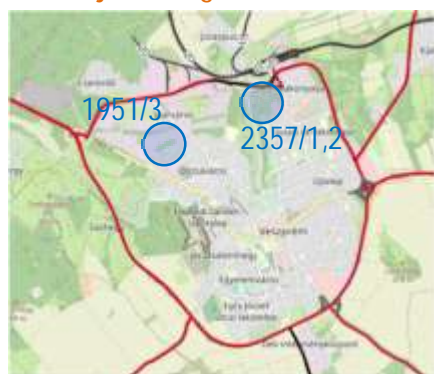
A 1951/3 hrsz-ú ingatlan Veszprém Város Aranyosvölgyi vízbázisának „A” illetve „B” hidrogeológiai védőterületén helyezkedik el. A csereterület a fent nevezett vízbázis külső védőterületével, illetve a hidrogeológiai „A” és „B” védőterületeivel érintett. A vízbázisok védőterületeire és a védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások tekintetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete az irányadó.

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.

A vizsgált területek levegőminősége az automata mérőállomás adataihoz feltételezhetően hasonlóak, mert, bár a belvárostól kissé távolabb a nagyforgalmú Nyugati útgyűrhöz viszont közelebb helyezkednek el.

Zaj- és rezgésterhelés



14. ábra: Közúti forgalom - 2021.10.10 (E/nap)

Forrás: <https://kira.kozut.hu/>

A módosítással érintett területek közül a 1951/3 hrsz-ú ingatlan közelében nincs közvetlen zajforrás, a csereterület zaj- és rezgésterhelése azonban számottevőnek mondható a Házgyári út forgalma és a vasút közelsége miatt.

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.

Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A 1951/3 hrsz-ú ingatlan nagymértékben tűzveszélyes, telepített feketefenyves. A vizsgált terület Aranyosvölgyi vízbázis „A” illetve „B” hidrogeológiai védőterületén helyezkedik el. Az egész település, így a vizsgált terület alatt húzódó repedezett karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni.

3.4.6. Üzemtervezett erdők vizsgálata

Az Országos és Megyei tervekben erdők övezetével érintettek a 1951/3 hrsz. alatti ingatlan és a 2357/1, illetve 2357/2 hrsz.-ú csereingatlanok, elvégeztük az Országos Erdőadattár Térkép vizsgálatát.



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

Az 1951/3 hrsz.-ú telken Veszprém 202/B azonosítójú, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, elsődlegesen településvédelmi rendeltetésű erdőrészlet található. Az erdőrészlet a Nébih erdőtérképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet része, természetességi állapota szerint kultúrerdő, faállománya egyéb lombelegyes-feketefenyves, tűzveszélyesség szempontjából nagymértékben veszélyeztetett terület.

A 1951/3 hrsz. alatti ingatlanon található a 202/B jelű erdőrészlet adatai:

Illetékes megyei kormányhivatal	VEVKH
Körzet	Zirci körzet
Helység /kód/	Veszprém (8517)
Tag	202
Részletjel /kód/	B (20)
Erdőgazdálkodó kód	1473
Terület	1,23 ha
Erdészeti táj	Keleti-Bakony
Tulajdonforma	Magántulajdon
Elsődleges rendeltetés	Településvédelmi
További rendeltetés 1	
További rendeltetés 2	
Értébecsléséhez fatermőképesség adat (Ftk)	5,8 m ³ /ha/év (erdőrészlet első fafajсорának megállapított fatermőképessége)
Értébecsléséhez fakészlet adat (V)	329 m ³ /ha (erdőrészlet fajlagos fakészlete)
Natura2000	Nem része a hálózatnak
Faállomány típus	Egyéb lomb elegyes-feketefenyves
Természetességi állapot	Kultúrerdő
Természetességi alapelvárás	Kultúrerdő
Erdősítési kötelezettség alá vont terület	
Védettség	Nem védett terület
Tűzveszélyesség	Nagymértékben veszélyeztetett terület
Következő tervezés éve	2029



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

A 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú ingatlanokon Veszprém 21/C(30), 21/CE1(551), 21/CE2(552), 21/CE3(553), 21/CE4(554), 21/NY(520) illetve a 21/T11(531) azonosítójú, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, elsődlegesen településvédelmi (azon belül talajvédelmi) rendeltetésű erdőrészek találhatók. Az erdőrészek a Nébih erdőtérképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartoznak, ezen belül a Zirci körzet a 21-es erdőtagjának a részletei, természetességi állapotuk szerint többnyire származék erdők, kisebb részben természetesen erdők, faállományuk molyhos tölgyes- cseres tölgyes vagy tölgyes-kőrises, tűzveszélyesség szempontból közepesen vagy kismértékben veszélyeztetett területek.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy módosítás üzemtervezett erdőterületeket érint. Beépítést eredményező fejlesztés esetén az erdőrészek telkekre nyúló részei erdészeti hatóság engedélyével vonhatók ki termelésből.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 81. § (1) pontja szerint „Erdő igénybevétele esetén az igénybevevő erdővédelmi járulékot köteles fizetni.” 82. § (2) „Az erdővédelmi járulék összegét, megfizetésének határidejét az erdészeti hatóság határozatban állapítja meg.” (3) „Nem kell erdővédelmi járulékot fizetni, a) amennyiben az erdő igénybevételének ellentételezéseként az igénybevevő: aa) kultúrerdő vagy faültetvény természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő esetén az igénybe vett erdővel legalább azonos területű, azzal megegyező vagy attól magasabb természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő telepítéséről gondoskodik (csereerdősítés).”

A csereterületen nem tervezett új beépítésre szánt területfelhasználás, ezért az erdőrészek változatlanlansága biztosítható, kivonás nem válik szükségessé.

3.5. Közművizsgálat

A 1951/3 hrsz-ú ingatlan Veszprém belterületén, az iparterület határán, a Pápai utat és Kistó utcát összekötő K-Ny főtengeley északi oldalán, a Juhar utcai körforgalmú csomópont mellett, közművesített környezetben helyezkedik el, környezete iparpark. A belterületi fekvésnek megfelelően környező közterületeken minden alap közműszolgáltatás megtalálható a szükséges kapacitással.

A 1951/3 hrsz.-ú ingatlan nem rendelkezik közműbekötésekkel. A telek gyakorlatilag lefolyás nélküli, a felületére hullott csapadékvizet a meglévő többszintes növényzet visszatartja az elsikkadásig.



Közmű-nyilvántartás szerinti állapot

Víziközműellátás

A telket északról határoló területek közműellátása az Ipar út felől van megoldva.

A telektől délre eső terület közművekkel ellátott. A terület elválasztott rendszer szerint van csatornázva.

A Pápai utat és Kistó utcát összekötő K-Ny főtengety területén a vízvezetés - szennyvíz és csapadékvízvezetés - létesítményei kiépültek.

A szolgáltatók:

- szennyvízvezető rendszer esetében a BAKONYKARSZT Zrt.,
- a csapadékvízvezetés esetében Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata.

Vízvezeték a körforgalmú csomópont déli oldalán az Avar utcánál található.

Villamosenergiaellátás

K-Ny főtengety északi oldalán, részben a határoló telkek területére és benyúlva halad az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 20 kV feszültségű szabadvezetéke.

A közúti csomóponthoz a közvilágítás létesítményei ki vannak építve. Délebbre az Avar utcában kiefeszültségű szabadvezeték van megépítve lakossági ellátás céljára.

Gázellátás

K-Ny főtengety északi oldalán, a telekhatár közelében, egy esetben telek területére is benyúlva halad az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. 8 bar nyomású elosztóvezetéke.

Délebbre az Avar utcában középnyomású gázvezeték van megépítve lakossági ellátás céljára

A 2357/2 hrsz-ú csereingatlan nem rendelkezik közmű-bekötésekkel. A telkek gyakorlatilag lefolyás nélküliek, a felületükre hullott csapadékvizet a meglévő többszintes növényzet visszatartja az elszikkadásig.

Az ingatlanok nem rendelkeznek közműbekötésekkel, az azokon elhelyezhető rendeltetésekhez szükséges alap közművek az északi határoló közterületen rendelkezésre állnak.

4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

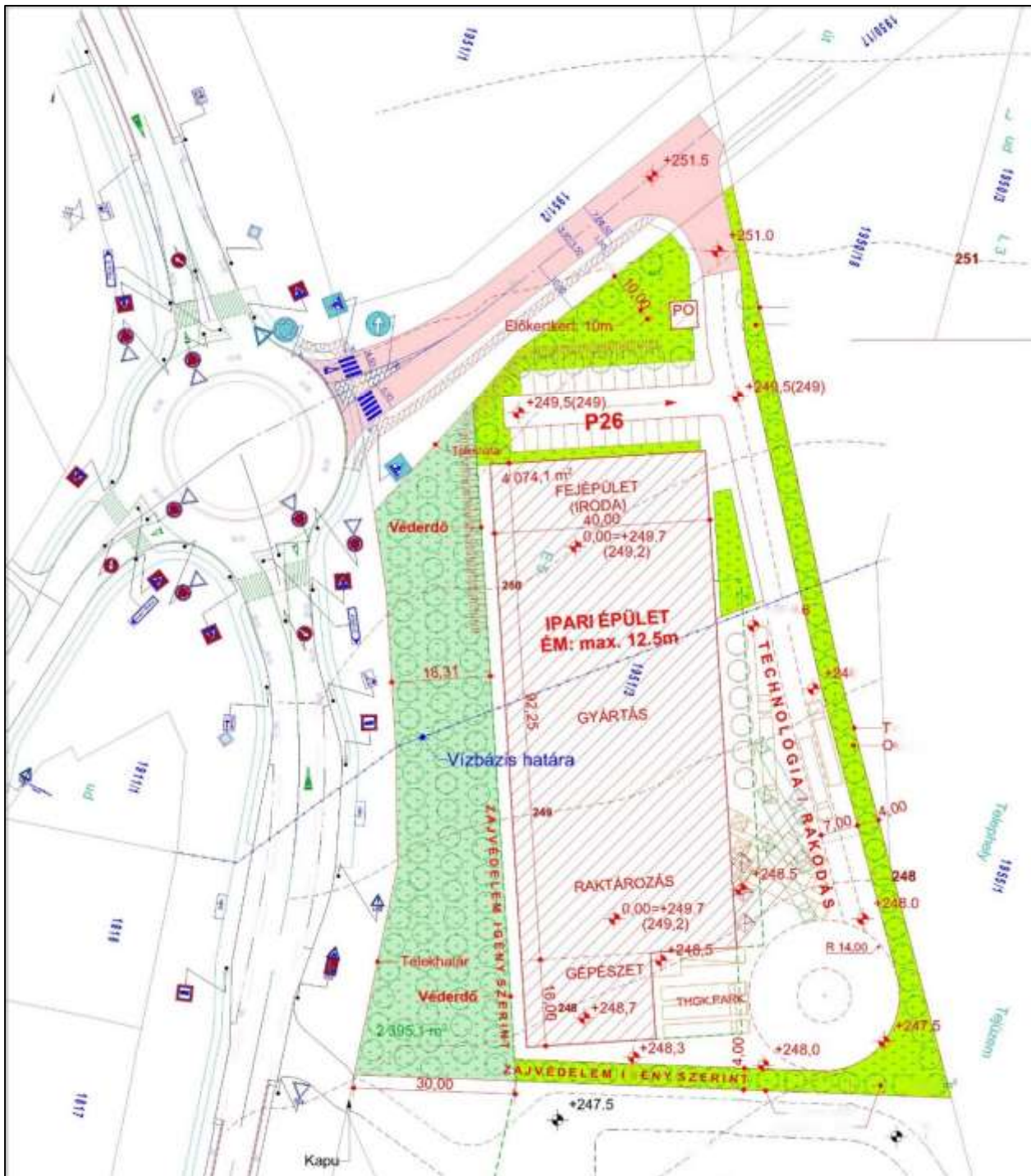
4.1. A módosítás célja

A Veszprém 1951/3 hrsz.-ú ingatlan 12.269 m² területű, honvédelmi rendeltetésű védőerdő övezeti besorolásban van, mely a VERGA Veszprémi Erdőgazdaság Zrt. tulajdona.

A VERGA Zrt. kezdeményezte az ingatlan hatályos övezeti előírásainak (Evh) ipari övezetre (Gip) módosítását. A Társaság értékesíteni szeretné az ingatlant, melyen gazdasági beruházáshoz kapcsolódó fejlesztést, üzemcsarnok bővítést lehetővé tevő építésszabályozási környezet megteremtésére van szükség az ingatlan övezeti besorolásának módosításával.

4.2. Építészeti koncepció

Az elkészült telepítési tanulmánytervben az alábbi beépítési javaslat szerepel a 1951/3 hrsz.-ú ingatlanra:



A beépítési javaslat szerint az ingatlanon a K-Ny tengely felől megtartható egy összefüggő, 18-30 m közötti szélességű sáv az erdőből, mely az út túloldalán lévő Dózsa városi kis- és kertvárosias lakóterülete felé biztosít védelmet, és egyben megfelelő elválasztást is biztosít a két rendeltetés között. Az erdősült terület megtartásával a főút felől a városképi látvány is változatlan marad. A zöldsáv megtartását javasoljuk kötelező elemként feltüntetni a szabályozási tervlapon.

Az ingatlan megközelítése így nem a főút, hanem annak körforgalmából északi irányba tervezett új útról lehetséges.

A közúti kapcsolat felől az előkertet követően a porta épületen keresztül történne a megközelítés. A személygépjármű parkolás a közúti kapcsolat elején kialakított parkolóban biztosítható a tervezett funkcióknak megfelelő számban, felszíni, fásított parkolóban.

A parkolók mögött alakítható ki a tervezett ipari épület, mely a személygépjármű parkolóhoz az iroda és szociális rendeltetéseket tartalmazó több szintes épületszárnnyal csatlakozhat, mögötte csarnok

jellegű épületben alakíthatók ki a gyártás és a raktározás, valamint a technológia számára szükséges helyiségek.

A be és a kiszállítást végző tehergépjárművek fordulását telken belül körforgalom biztosítja a belső feltáró út végén.

A szomszédos, azonos építési övezetbe sorolt, de feltehetőleg más technológiájú ipari jellegű ingatlanok felől egy fasor és zöldsáv biztosít elválasztást.

A 2357/1 és a 2357/2 hrsz-ú csereingatlanokon meglévő erdősült területek találhatók, melyek a kialakult állapot szerint részben átsorolhatók a 1951/3 hrsz-ú ingatlan tervezett beépítésre szánt terület-felhasználásának mértékéig erdő terület-felhasználásba a szükséges kompenzációhoz, mert azokat továbbra is erdőként tervezi fenntartani a tulajdonos.

4.3. Városrendezési javaslat

A fent megfogalmazott célok megvalósításához az alábbi városrendezési módosítások váltak szükségessé:

4.3.1. Településszerkezeti változtatás javaslata

A településszerkezetet érintő átfogó változtatás, azaz új területfelhasználási egység alkalmazása nem szükséges. A településszerkezeti változások a szomszédos területfelhasználások egy-egy ingatlanra, ingatlan részre történő átvezetésével járnak.

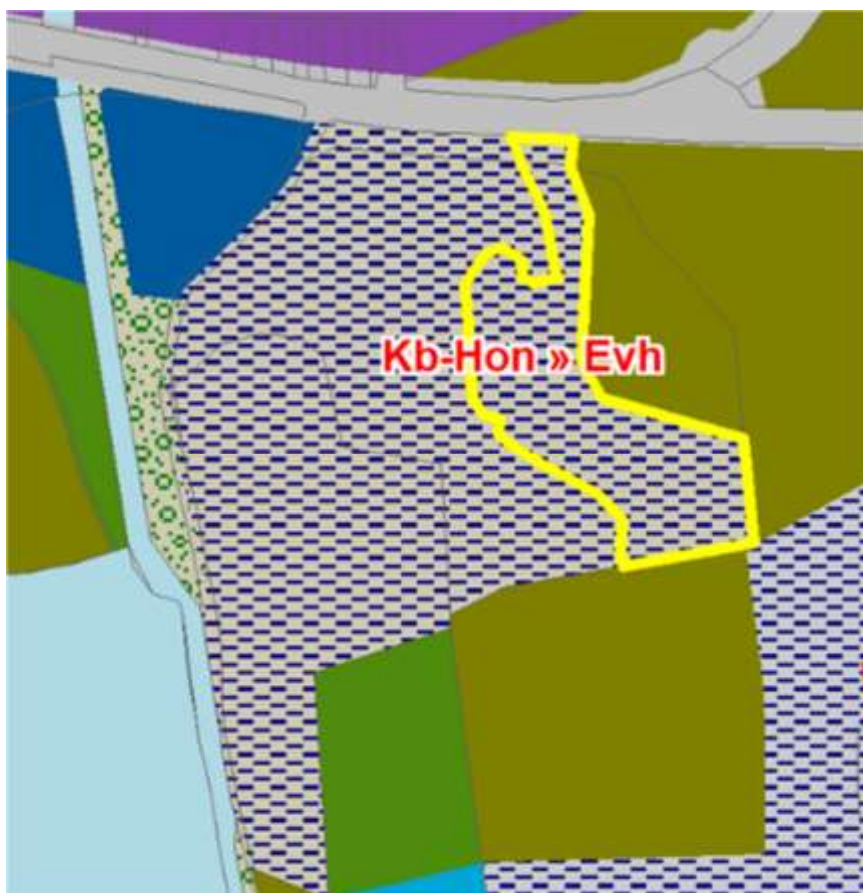
A 1951/3 hrsz-ú ingatlan esetében a hatályos TSZT szerinti beépítésre nem szánt, Evh jelű Honvédelmi rendeltetésű védő erdő területfelhasználás beépítésre szánt, Gip jelű Ipari terület területfelhasználásba történő átsorolása javasolt.

Az átsorolással érintett területek:

- megszűnik 12.269 m² nagyságú beépítésre nem szánt, Evh jelű Honvédelmi rendeltetésű védő erdő területfelhasználás; helyette
- keletkezik 12.269 m² nagyságú beépítésre szánt, Gip jelű Ipari terület területfelhasználás, azaz új beépítésre szánt terület kijelölése történik.



TSZT – területfelhasználás módosításának javaslata
a 1951/3 hrsz-ú ingatlant érintően



TSZT – területfelhasználás módosításának javaslata
a 2357/2 hrsz-ú ingatlant érintően

A 2357/1 és a 2357/2 hrsz-ú csereingatlanok esetében a hatályos TSZT szerinti beépítésre nem szánt, Kb-Hon jelű, Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület területfelhasználás beépítésre nem szánt, Evh jelű, Honvédelmi rendeltetésű védő erdő terület területfelhasználásba történő átsorolása javasolt.

Az átsorolással érintett további területek:

-megszűnik 20.030 m² nagyságú beépítésre nem szánt, Kb-Hon jelű, Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület területfelhasználás;
helyette

-keletkezik 20.030 m² nagyságú beépítésre nem szánt, Evh jelű, Honvédelmi rendeltetésű védő erdő terület területfelhasználás.

A fentiek alapján a Veszprém város településszerkezetének változása összesen:

	Terület [m ²]	Terület [ha]	Változás [m ²]
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
GAZDASÁGI TERÜLETEK			
Ipari terület (Gip)	4 093 918	409,39	+12 269
<i>Gazdasági területek összesen:</i>	<i>7 537 736</i>	<i>753,77</i>	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
ERDŐTERÜLETEK			
Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)	37 251 996	3 725,20	+7 996
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)	16 087 678	1 608,77	-20 265
<i>Különleges beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	<i>18 102 777</i>	<i>1 810,28</i>	
<i>Beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	<i>104 288 972</i>	<i>10 428,90</i>	
<u>Veszprém összesen:</u>	<u>126 904 348</u>	<u>12 690,43</u>	0

4.3.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

A 1951/3 hrsz-ú ingatlant a szomszédos, csatlakozó területen már a alkalmazott Gip-12 jelű építési övezetbe javasolt sorolni.

A Gip-12 jelű építési övezet szabályozási határértékei az 1. melléklet 8. pontja szerinti táblázat alapján:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2	jele						szélessége (m)	mélysége (m)
14	Gip-12	SZ	10000	40	12,5	25	50	

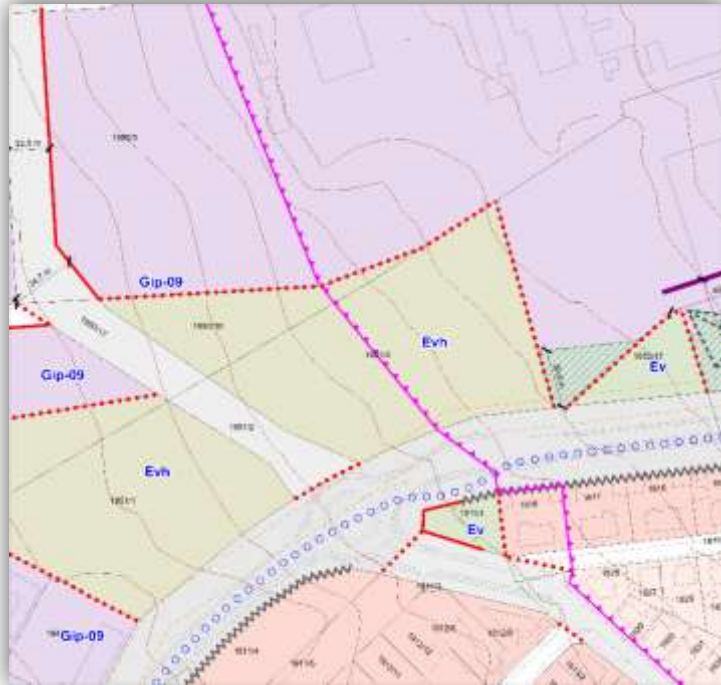
Az ipari terület az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgáló egyéb ipari gazdasági terület.

A területen elhelyezhető: ipari, kereskedelmi és nem zavaró hatású gazdasági, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó, oktatási, egészségügyi és szociális, üzemanyagtöltő rendeltetésű épület.

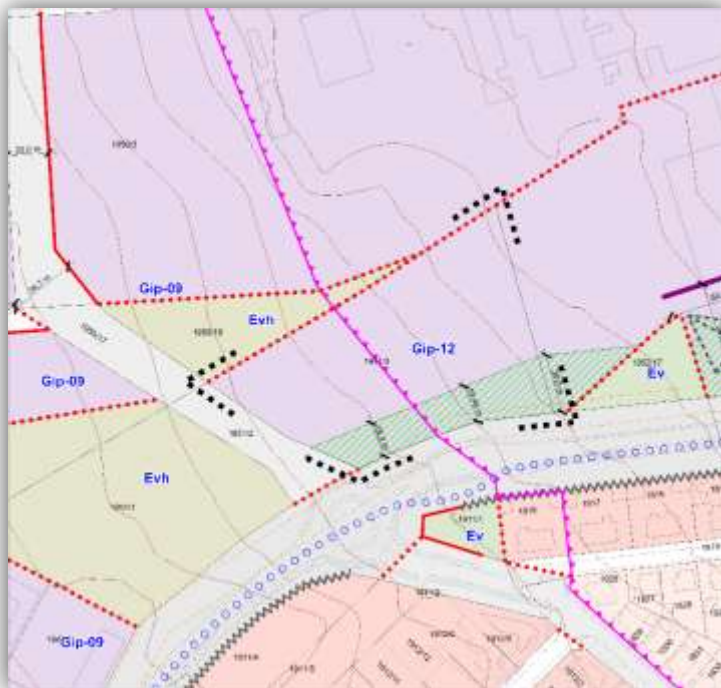
A Helyi Építési Szabályzat normaszövegének módosítása nem válik szükségessé.

Módosítási javaslatok az L-22 valamint a J-23 és a J-24 jelű belterületi Szabályozási tervlapokon jelennek meg:

- a) a 1951/3 hrsz-ú ingatlan Gip-12 jelű építési övezetbe kerül, ezért a környező ingatlanoktól módosított övezethatárral szükséges azt elválasztani, valamint a szomszédos ingatlanok belső elkerülő út felőli részén jelzett „Telek zöldfelületként fenntartandó része” rajzi elem folytatása vált szükségessé.

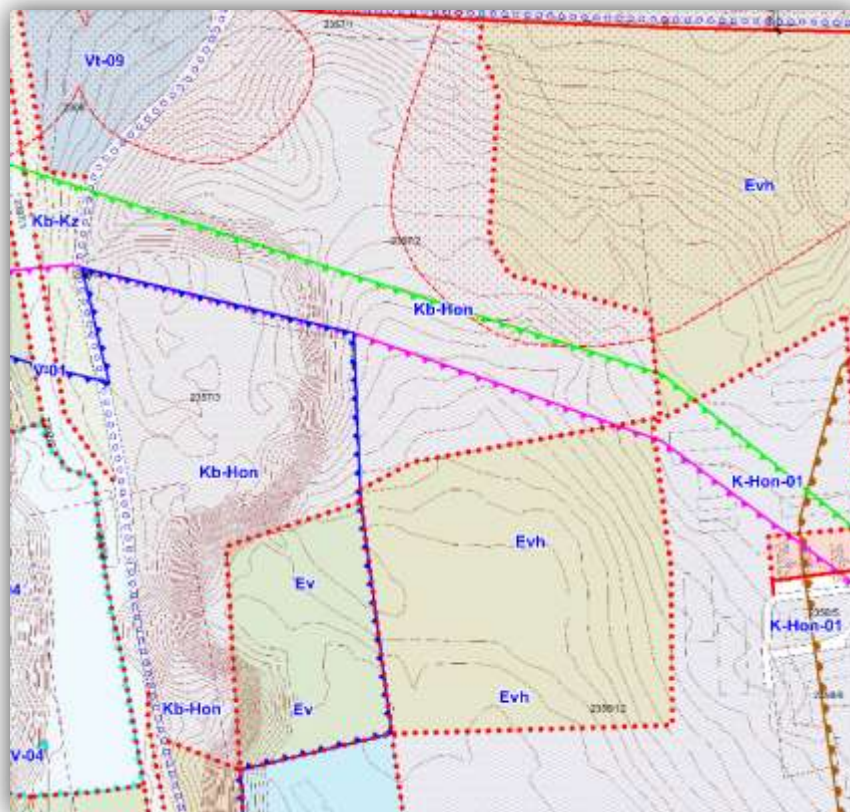


Jelenleg hatályos szabályozási terv részlete

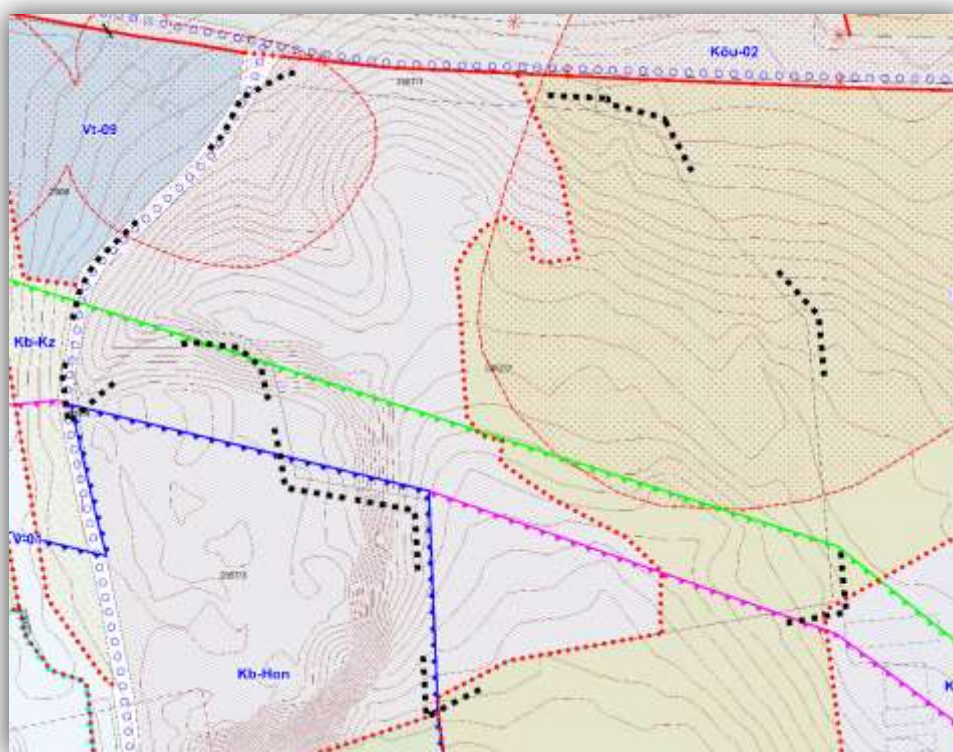


Javasolt szabályozási tervmódosítás

- b) a 2357/1 és a 2357/2 hrsz-ú csereingatlanok egy részén a szomszédos Evh jelű övezethez csatlakozóan a 2357/2 hrsz-ú ingatlanból 19.447, a 2357/1 hrsz-ú ingatlanból 583 m², azaz összesen 20.030m², 2 ha nagyságú ingatlanrész Evh jelű övezetbe kerül.



Jelenleg hatályos szabályozási terv részlete



Javasolt szabályozási tervmódosítás

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

4.4.1. Táj- és természetvédelmi-, zöldfelület-rendezési javaslat

Az átsorolással a 1951/3 hrsz-ú telek beépítésre nem szánt honvédelmi rendeltetésű védelmi erdőterület (Evh) területfelhasználásból beépítésre szánt gazdasági- ipari terület (Gip) területfelhasználásba kerül átsorolásra.



A TSZT módosítás által érintett
1951/3 hrsz-ú ingatlan

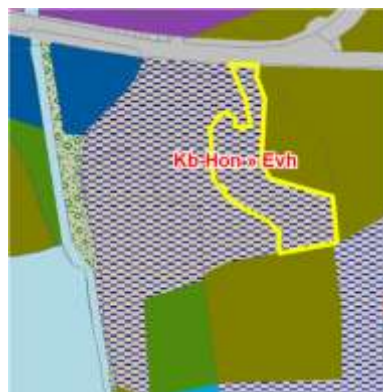


A módosított TSZT

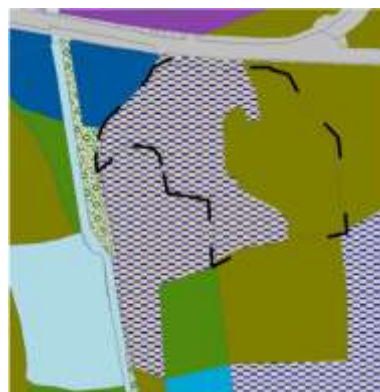


A módosított SZT

Az átsorolás kapcsán a 2357/1 hrsz-ú telek 583 m² nagyságú része és 2357/2 hrsz-ú telek 19447m² nagyságú része (összesen 2 ha) különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon) területfelhasználásból honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh) területfelhasználásba kerül.



A TSZT módosítás által érintett 2357/1
és 2357/2 hrsz-ú telekrészek



A módosított TSZT



A módosított SZT

A módosítással érintett területeket nem érinti ex lege természeti védelem, sem az országos tájképvédelmi terület övezete, nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, sem az országos ökológiai hálózatnak.

Mindhárom telken az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület található. A módosítás által érintett 1951/3 hrsz-ú telken gazdasági épületek és az azokhoz tartozó infrastruktúra kialakítása tervezett. Ezen új funkciók kialakítása az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában lévő erdő igénybevételét vonja maga után, melyhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.

A biológiai aktivitás érték visszapótlása érdekében csereterület kijelölésére a szintén belterületi fekvésű, magasabb természetességi állapotú erdővel borított, de nem erdő területfelhasználásban lévő 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú telkekre eső Országos Erdőállomány Adattárban lévő erdőrészek (21/C, 21CE2, 21/NY) alkalmasak.

Mindemellett, az erdőterületnek minősülő 1951/3 hrsz-ú földrészletet érintő tervezett módosítás és az ez által lehetővé váló beruházás az erdőt és annak élővilágát negatívan befolyásolják, mely kedvezőtlen hatások kimutatását és azok kivédésére tett javaslatokat a külön dokumentumként készülő környezeti értékelés részletezi.

Műemlékvédelmi szempontból fontos megemlíteni, hogy a 2357/1 és 2357/2 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 méretét minimálisra csökkentik.

Az újonnan kialakuló „Evh” övezeti besorolású, nagyrészt erdősült telkek kiegészítik a Séd mentén húzódó, Veszprém beleterületét északról szegélyező erdőfoltot. A Házgyári út mentén húzódó erdő településképző- és környezetvédelmi szempontból is kedvező.

A módosítás gondoskodik arról, hogy a település egészére nézve az erdők területe és a biológiai aktivitás érték ne csökkenjen. A terv a 1,2 ha nagyságú honvédelmi rendeltetésű védelmi erdő övezeti besorolású erdőterület helyett egy 2 ha nagyságú megegyező övezeti besorolású szintén honvédelmi erdő besorolású területet jelöl ki.

A módosítás által 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 12.269 m², melynek 5%-a 613,45 m². A zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, ezért az a település arra alkalmas 2357/1 h és 2357/2 hrsz-ú területén, azaz a biológiai aktivitás szinttartására szánt csereterületen került kijelölésre honvédelmi rendeltetésű védőerdő formájában.

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 1951/3 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.

Természetvédelmi szempontból a fakitermelés elvégzése a vegetációs időn kívül (szeptember 15. és március 1. közötti időszakban) javasolt. A gazdasági terület déli, zöldfelületként fenttartandó sávjában az erdőterület fái megőrzendő, alájuk savanyú talajt- és árnyékot tűrő aljnövényzet telepítendő. földrészlet új zöldfelületein háromszintes növényállomány alakítandó ki. A növénytelepítések során a helyben honos fajokat javasolt előnyben részesíteni és kerülni kell az inváziós fajok alkalmazását. A természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok és a kerüendő, inváziós fajok listája megtalálható a Balatonfelvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának honlapján. ¹ A növények öntözéséről már a tervezés szintjén gondoskodni szükséges.

A gazdasági terület déli, zöldfelületként fenttartandó sávjában az erdőterület fái megőrzendő, alájuk savanyú talajt- és árnyékot tűrő aljnövényzet telepítendő. A földrészlet új zöldfelületein háromszintes növényállomány alakítandó ki. A növények öntözéséről már a tervezés szintjén gondoskodni

¹

<https://www.bfnp.hu/hu/oldal/novenyjegyzek>

szükséges. A gazdasági területet kiszolgáló utak mentén zóldsáv és fasor telepítendő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs-körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott útsorfákból (HÉSZ). 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.

4.4.2. Környezetvédelmi javaslat

Az új gazdasági funkciójú épületek kiszolgálása miatt a Kelet-Nyugati főtengelyen zajló gépjármű- és nehézgépjármű forgalom várhatóan növekedni fog. A forgalom megnövekedéséből származó környezeti (levegő-, zaj-, rezgés-) terhelést a 1951/3 hrsz-ú telek déli határán húzódó, átlagosan 20 m széles megmaradó véderdősáv nagymértékben csökkenteni tudja, mely nem utolsó sorban a Kelet-Nyugati főtengely túloldalán elterülő kis- és kertvárosias lakóterületektől való vizuális elválasztást is szolgálja. Az ipari funkciójú épületek működéséből következő zaj- és rezgésterhelés várható mértékének megállapítására egyedi zajvédelmi számítások elvégzése javasolt. Amennyiben a kiszámított terhelés a szomszédos lakóterületre vonatkozó határértéket jelentősen meghaladná, zajárnyékoló fal telepítése válhat szükségessé, melynek elhelyezésére a telek déli és keleti határán húzódó teleksávban nyílik lehetőség. Az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra létesítésekor az érzékeny karsztos kőzet védelmére 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 VMTTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért a felszín alatti vizek védelme kiemelten fontos. A 1951/3 hrsz-ú ingatlan az Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőterületein helyezkedik el. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletének 57. pontja szerint új üzemanyagtöltő-állomás létesítése a felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „A” védőövezetben tilos, „B” védőövezetben környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően engedhető meg. A módosítással érintett ingatlanok mindegyikén kerülendő a vízbázisvédelmi szempontból kockázatos anyagok használata és a kockázatos tevékenységek végzése.

4.5. Biológiai aktivitásérték visszapótlása

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 4.5 fejezet első bekezdésének utolsó mondata a következőképpen módosult: „A szabályozási tervmódosítás készítésekor a területek biológiai aktivitásértékének (BIA) számítása során a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (5) bekezdése szerint kell eljárni.

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 „Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon) területfelhasználásban lévő 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú telkek egy részének (összesen 2 ha) „Honvédelmi rendeltetésű véderdő” területfelhasználásba (Evh) sorolásával lehetséges.

EREDETI TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS TSZT			ÚJ TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TSZT		
	TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA
Evh – honvédelmi véderdőterület	1,2269	9	11,0421	Gip – Gazdasági- ipari terület	1,2269	0,4	0,49076

Kb-Hon honvédségi terület	2,003	3,2	6,409645	Evh - Honvédelmi véderdő	2,003	9	18,02713
Összesen			17,45174				18,51789

A biológiai aktivitás érték javasolt visszapótlásával a település közigazgatási területén, a meglévő állapothoz képest többlet (1,066141) keletkezik, tehát megfelel az érték.

4.6. Az OTÉK előírásaitól történő eltérés, felmentés NEM SZÜKSÉGES

A módosítás által az OTÉK előírásai alóli egyedi felmentés kérése nem válik szükségessé.

4.7. Közlekedési kapcsolatok, parkolás

4.7.1. Gépjárműforgalmi fejlesztési javaslat

A szabályozási változások a tervezési terület megközelítését nem változtatják meg, az továbbra is a K-Ny tengelyen lévő körforgalmú csomóponton keresztül lehetséges.

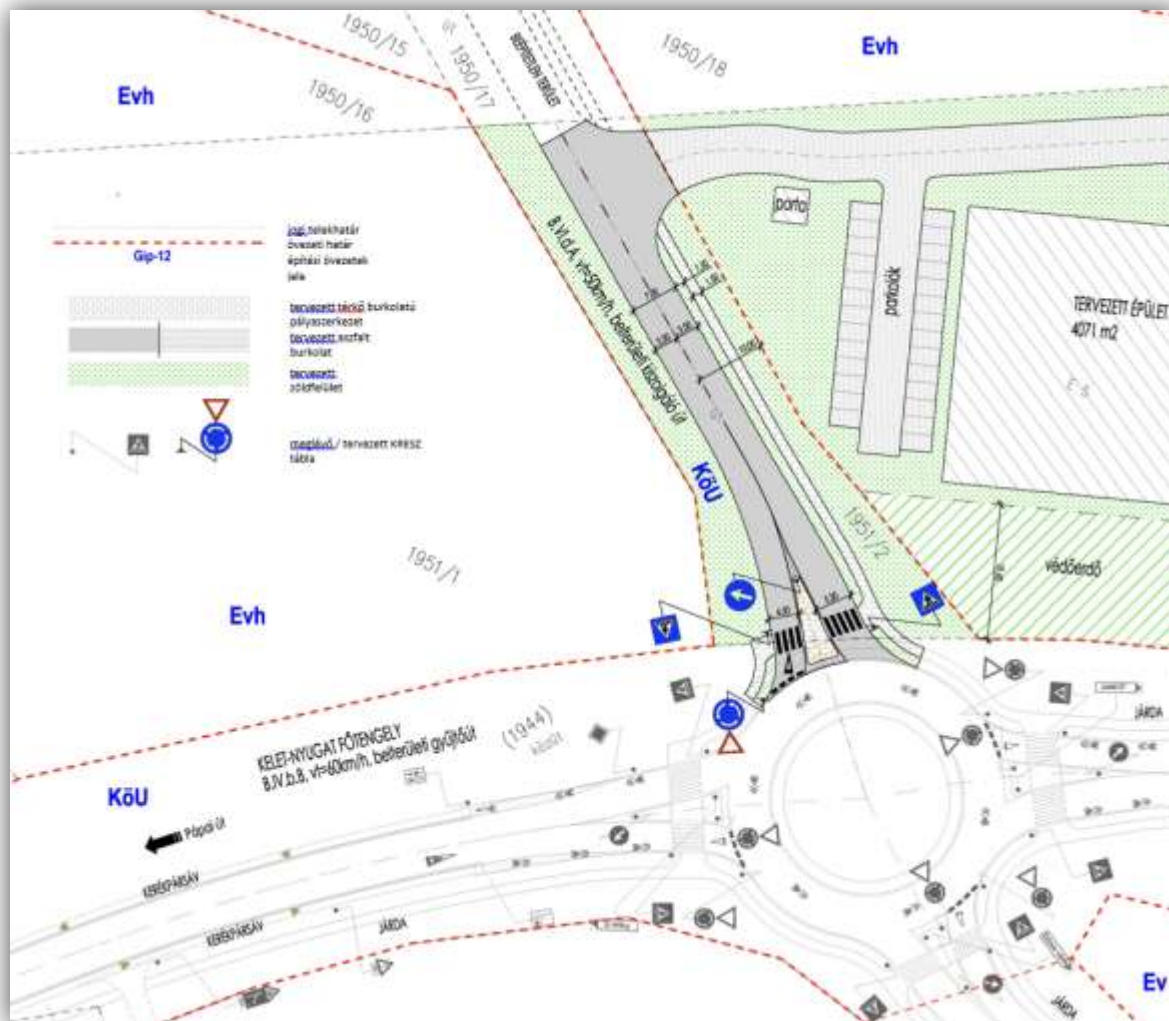
A 1951/2 hrsz-ú út Köu besorolású, helyi kiszolgáló útként (B.VI.d.A) épül ki - ipari- gazdasági forgalmat figyelembe véve - a gyűjtőútnak megfelelő műszaki előírások és a HÉSZ-ben szereplő eseti előírások alapján.

A hatályos szabályozási terv alapján a 1951/2 hrsz-ú út folytatásában kiszabályozott útvonal folytatódik észak felé. Jelen ismereteink szerint az útvonal kiépítése nem szerepel a fejlesztési tervekben, így feltételezhető, hogy első ütemben a kiépítésre kerülő útszakasz zsákutcás kialakítással üzemel.

A tervezett 7.00 m széles út mellett min. 1.50 széles zöldsáv készül. A keleti oldalon - igazodva a megépült autóbusz megállóhelyek pozíciójához - 1,50m széles járda helye biztosított, melyet széles zöldsáv követ a telekhatárokig.

A nyugati oldalon az út mellett zöldsáv készül, mely alkalmas távlati járda elhelyezésére is.

A tervezett útszakaszon parkolóhelyek nem létesülnek. A parkolás minden új ingatlan esetében saját telken kerül megoldásra.



Az új bekötőág tervezett kialakítása, forgalmi rendje



Az új bekötőág mintakeresztmetszévénye

A 1951/3 hrsz-ú ingatlanon a tervezett funkcióhoz igazodva elhelyezhetők a parkolómérleg szerinti személygépjármű parkolók, illetve a gazdasági forgalom igényei is kielégíthetők a telken belüli rakodás és megfordulás tekintetében egyaránt.

A 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú csereingatlant érintő módosításhoz nem szükséges gépjárműforgalmi fejlesztés.

4.7.2. Gyalogosforgalom kialakítása

A fejlesztéssel érintett területen a tervezett út mellett gyalogos létesítmény épül, megteremtve a kapcsolatot a meglévő körforgalmú csomópont és a K-Ny tengely melletti járdákkal.

A járdák minden esetben az úttal párhuzamosan, attól zóldsávval elválasztva készülnek, egységesen 1.50 m szélességgel.

A 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú csereingatlant érintő módosításhoz nem szükséges gyalogosforgalmi fejlesztés.

4.7.3. Kerékpáros forgalom kialakítása

A tervezett út mellett - a hatályos rendezési tervvel összhangban - önálló kerékpáros létesítmény nem készül, a kerékpáros forgalom a körforgalomban a körpályán bonyolódik, így a tervezett 1951/2 hrsz-ú úton szintén az útpályán tud közlekedni.

A 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú csereingatlant érintő módosításhoz nem szükséges kerékpáros forgalmi fejlesztés.

4.7.4. Közösségi közlekedés kapcsolatai

A közösségi közlekedés tekintetében a fejlesztéssel érintett területen egyelőre változás nem várható, a közösségi közlekedési viszonylatok továbbra is a meglévő útvonalakon közlekednek, így azonban a közösségi közlekedéssel való megközelítés továbbra is biztosított.

A meglévő, Avar utcai autóbusz megállóhely távolsága a tervezéssel érintett ingatlan kapubehajtójától 200 m.

A körforgalmú csomópont keleti ágán lévő autóbusz megállóhelyek 140-170 m távolságban érhetőek el.

A 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú csereingatlant érintő módosításhoz nem szükséges közösségi közlekedés fejlesztés.

4.8. Közművesítési javaslatok

A 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú csereingatlant érintő módosításhoz nem szükséges közműfejlesztés.

4.8.1. Víziközműellátás fejlesztési javaslat

Ivóvíz- és tűzivíz ellátás

A 1951/3 hrsz-ú ingatlan vízellátása bekötővezeték kiépítésével oldható meg. A vízigény mértéke napi 4-8 m³ nagyságúra becsülhető logisztikai vagy raktározási célú felhasználás mellett. A bekötővezeték az Avar utcai hálózatról leágaztatva, a K-Ny főtengety útburkolata alatt átvezetve lehet elvezetni a telekhatárig. Az keresztezés megoldását a közútkezelővel egyeztetni kell. A telekhatáron belül elszámolási vízmérő-helyet kell a szolgáltató Bakonykarszt előírásainak megfelelően megépíteni. Az oltáshoz szükséges vízmennyiséget telken belül, tűzoltó gépjárművel megközelíthető helyen kialakított zárt tározóban kell elhelyezni.

Szennyvízelvezetés

A 1951/3 hrsz-ú ingatlanon belül keletkező szennyvíz elvezetése zárt csőhálózaton keresztül történhet a telekhatáron kiépített ellenőrző aknáig/tisztítóidomig. Az elvezetendő szennyvíz mennyisége gyakorlatilag megegyezik a fenti felhasználás mellett a bevezetett vízmennyiséggel.

Az ellenőrző aknától bekötést kell kiépíteni a K-Ny főtengely területén üzemelő szennyvízcsatornáig. Az keresztezés megoldását a közútkezelővel egyeztetni kell.

A magassági viszonyoktól függően a szennyvíz kivezetése átemeléssel oldható csak meg.

Csapadékvízelvezetés

A 1951/3 hrsz-ú ingatlanon tervezett épületről elvezetett nem szennyezett és a burkolt felületekről elvezett, olajszármazékokkal esetlegesen szennyeződhetett csapadékvíz elvezetésére külön-külön zárt csapadékvíz hálózatot kell kialakítani.

A tetőfelületekről elvezetett tiszta csapadékvíz befogadására telken belül szikkasztót kell kialakítani.

Az útburkolatokról elvezetett, esetlegesen szennyeződött csapadékvízet előtisztítás - megfelelő engedélyekkel rendelkező, gyártmányszerűen forgalmazott iszap- és olajfogón való átvezetés és késleltetés után lehet csak a kiépített csapadékvízvezető rendszerbe kivezetni.

A csapadékvíz kivezetése az üzemeltetővel egyeztetett késleltetés - az árhullám levonulása után meglévő csatornán - letelte után és egyeztetett intenzitással történhet. A burkolt felületekről, parkolóból elvezett csapadékvíz tározására szolgáló zárt medencét a késleltetés hosszával megegyező időtartamú csapadéokra kell méretezni, a szolgáltató más előírásának hiányában.

Az összegyülekező csapadékvíz mennyiségének meghatározása 4 év gyakoriságú, 10 perces csapadék esetére az alábbi táblázatban történik.

	Felület	Lefolyási tényező	Csapadék intenzitás	Csapadék-mennyiség
	2	—	$I/(s \cdot ha)$	l/s
Épület	4.100	1	270	110
Burkolt felületek, parkoló	3.996	0.95	270	102
Zöldfelület	4.173	0	zöldfelület kialakítása olyan, hogy a csapadék helyben elszikkad	0
Összesen	12.269			212

8.1.1. Villamosenergiaellátás fejlesztési javaslat

A 1951/3 hrsz-ú ingatlan ellátása az ott üzemelő 20 kV szabadvezetékéről, igénytől függően oszloptrafóval, vagy külön telepített transzformátorállomással biztosítható.

A tervezett épület tényleges energiaigényének ismeretében a szolgáltatóval kell leegyeztetni az ellátás megoldását és a szükséges hálózatfejlesztés mértékét.

A berendezések elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a meglévő 8 bar szállítási nyomású gázvezeték védőövezetére, ami 7-7 m a cső palástjától mérve.

8.1.2. Gázellátásfejlesztési javaslat

A 1951/3 hrsz-ú ingatlan ellátása telek területét is érintő gázvezetékéről új csatlakozás és gázfogadó állomás - nyomáscsökkentő és mérőhely - kiépítésével megoldható. A végleges kialakítást a gázvezeték üzemeltetőjével kell leegyeztetni.

A berendezések elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a meglévő 20 kV feszültségű szabadvezeték védőövezetére. Föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték-hálózat esetében a védőtávolság a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért 5,0 - 5,0 m távolságú függőleges síkokig terjed.

8.2. Településképi rendelet

A tervezett fejlesztés megvalósításához szükséges HÉSZ módosításhoz településképi rendelet módosítása nem vált szükségessé.

8.3. Területrendezési terveknek való megfelelés

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

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

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2023. (...) határozata
a Településszerkezeti Terv módosításáról

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

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

Területfelhasználási egység	Terület [ha]
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
GAZDASÁGI TERÜLETEK	
Ipari terület (Gip)	409,39
Gazdasági területek összesen:	753,77
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
ERDŐTERÜLETEK	
Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Évh)	3 725,20
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)	1 608,77
Különleges beépítésre nem szánt területek összesen:	1 810,28
Beépítésre nem szánt területek összesen:	10 428,90

3. A Településszerkezeti Terv módosítása 2023. ...-án lép hatályba.
4. A Közgyűlés felkéri a főépítést, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

Határidő: 2023.

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2023. ...

Porga Gyula s.k.
polgármester

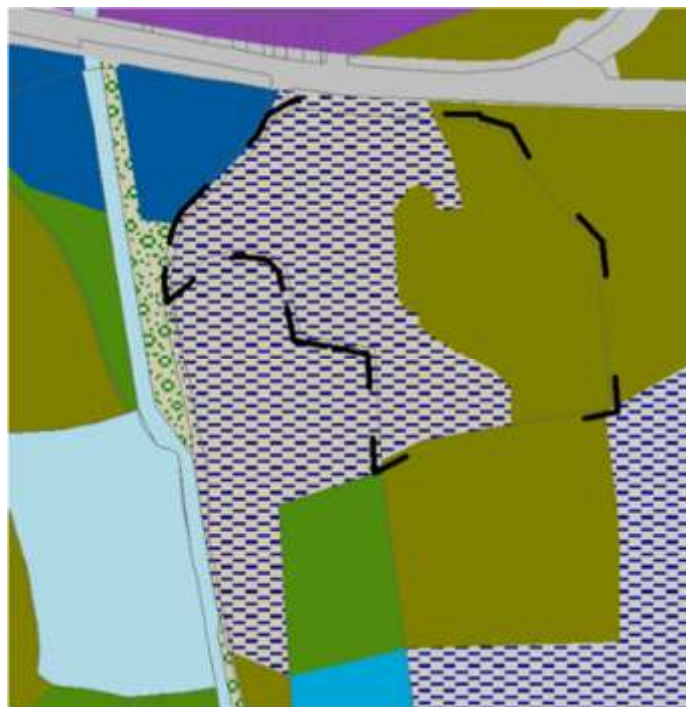
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

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

Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa



Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-a szerint lefolytatott általános egyeztetési eljárással érintett, a 62. § (1) bekezdésben és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület), Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprémi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály, Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatóság Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ A Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) 34.§ (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) **Amennyiben egyedi előírások eltérően nem rendelkeznek**, a területen elhelyezhető:

- a) ipari, kereskedelmi és nem zavaró hatású gazdasági,
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
 - c) oktatási, egészségügyi és szociális,
 - d) üzemanyagtöltő
- rendeltetésű épület.”

2. § A HÉSZ 35. §-a az alábbiak szerint módosul:

„(1) A Gip-10 jelű építési övezetben, a Csererdő területén:

- a) az előkert mérete min. 5,0 m, az Lk-14 övezettel határos telekhatár mentén az oldalkert mérete 8,0 m,
- b) melléképítmények közül csak hulladéktartály-tároló helyezhető el és csak építési helyen belül,
- c) épület legmagasabb pontja 12,5 m lehet.

(2) A Gip-10 jelű építési övezetben, a Csererdő területén, és a Gip-12 jelű építési övezetben: az üzemeltető befogadói nyilatkozatában szereplő csapadékvíz mennyiségen felül elvezetni kívánt vizeket telken belül kell tartani. A telken belül tározott víz késleltetett módon, a nyilatkozatban szereplő mértékben a közüzemi hálózatba bevezethető, vagy nem ivóvízként hasznosítható.

(3) A 1951/3 hrsz-ú ingatlanon, vagy az ingatlanból telekalakítással keletkező ingatlanon üzemanyagtöltő rendeltetésű épület nem helyezhető el.

3.§. A HÉSZ 2. melléklete Szabályozási Terv L-22 valamint a J-23 és a J-24 jelű, belterületi tervlapjai a tervezési területre vonatkozóan az e rendelet 1. mellékletét képező tervlapja szerint módosul.

4.§ E rendelet 2023.-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

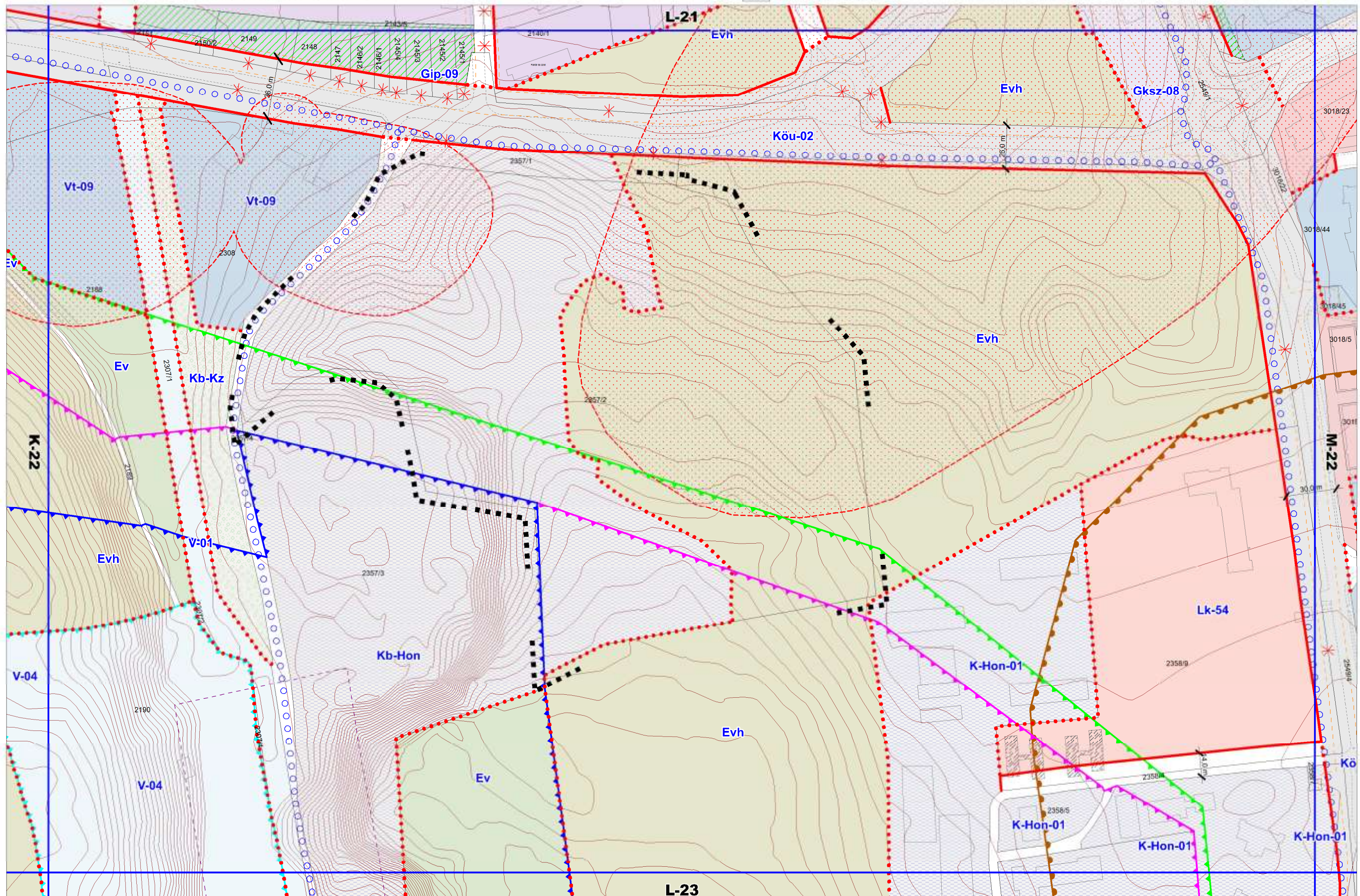
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

**VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET**.../2023.(.....) önkormányzati rendelet a
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról**M=1:2000**

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

L-22

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





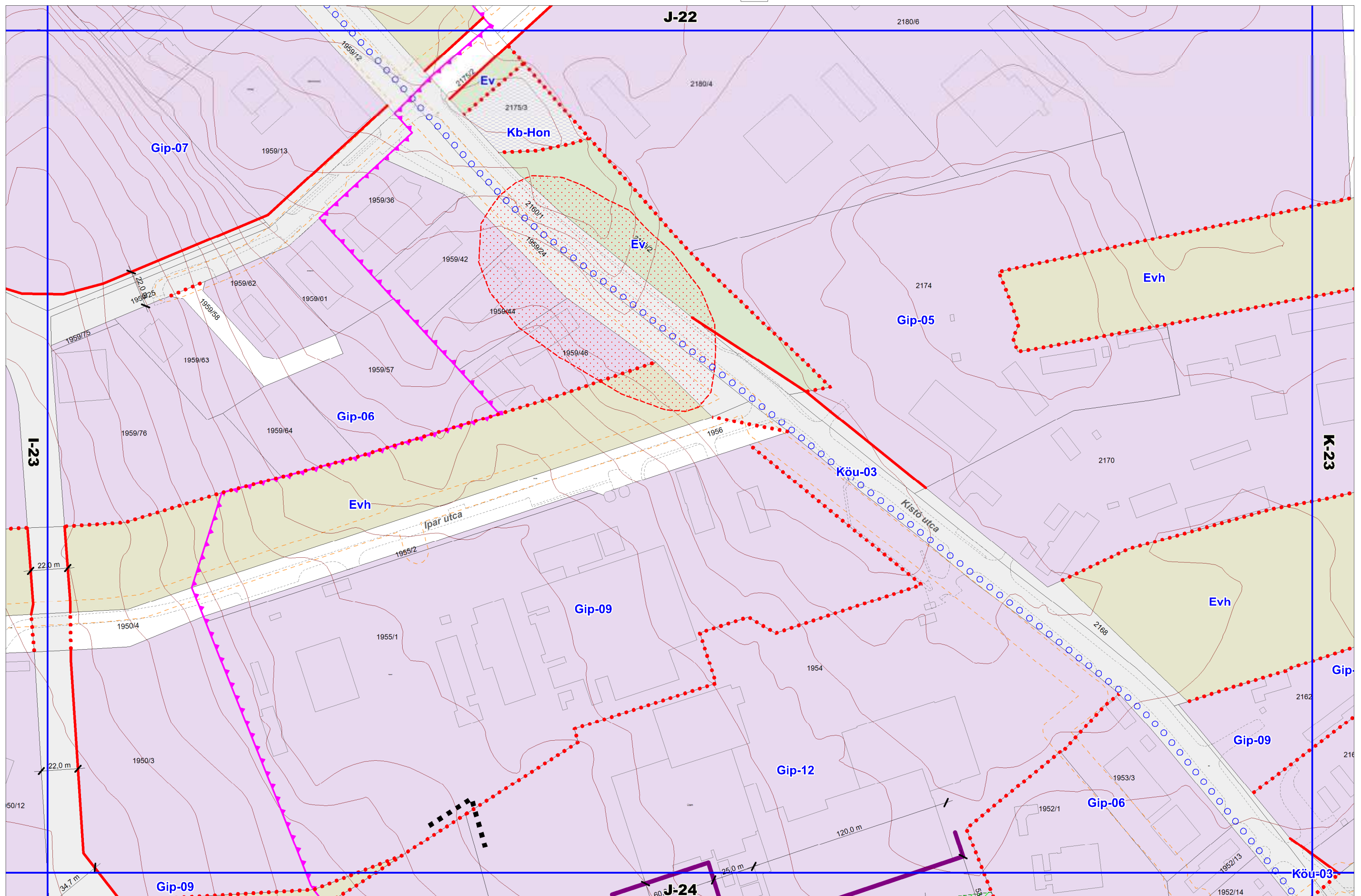
VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2023.(.....) önkormányzati rendelet az 20/2023.(IV.27.) önk. rendelettel módosított 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

J-23



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2023.(.....) önkormányzati rendelet a többször módosított
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

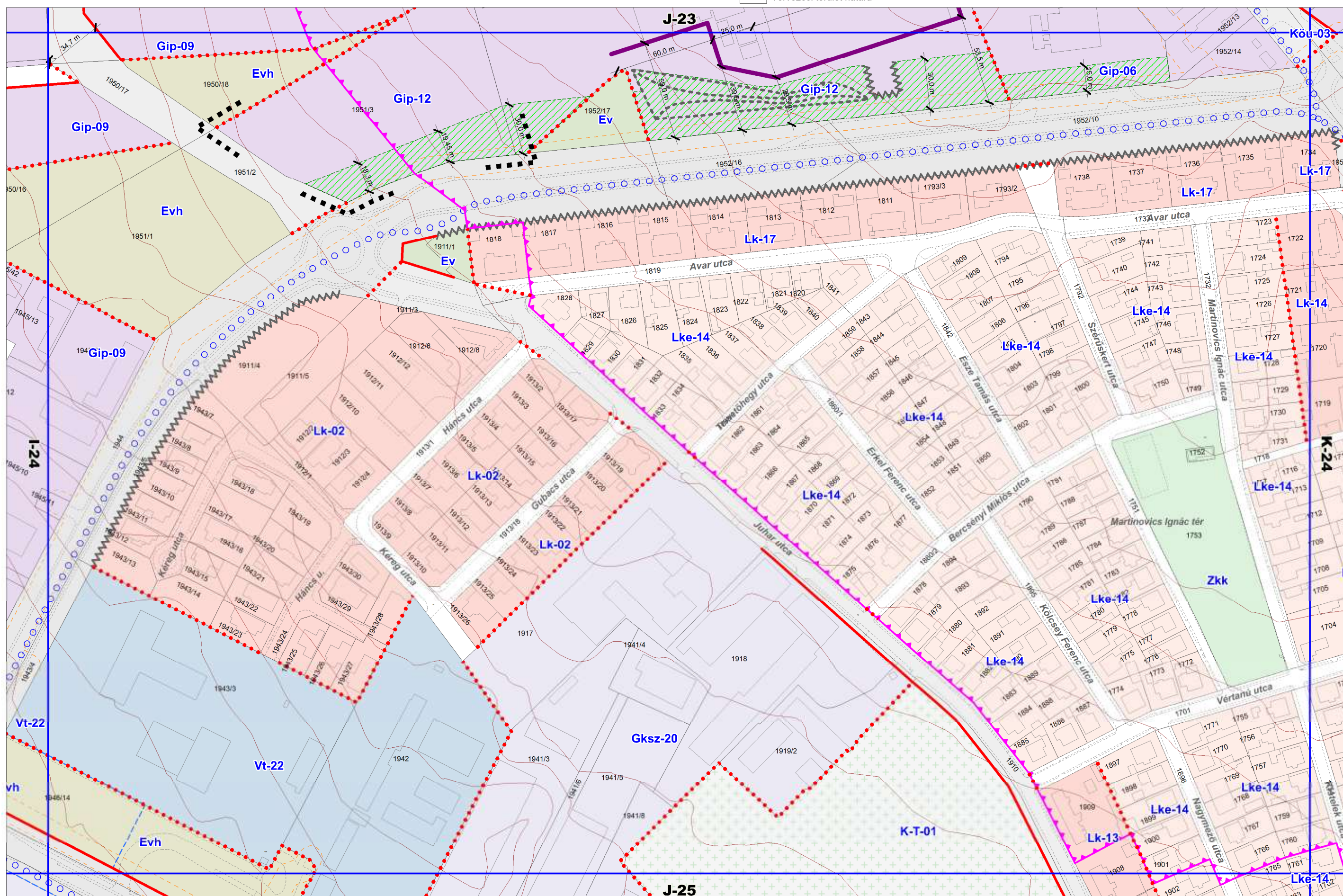
M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■ Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

J-24



9. 1.sz. melléklet Határozat

K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2023. február 23-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
64/2023. (II.23.) határozata
a VERGA Veszprémi Erdőgazdaság Zrt. Veszprém 1951/3 hrsz.-ú, valamint a Veszprém
2357/2, 2357/3 hrsz.-ú ingatlanait érintő településrendezési terv módosításáról

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém 1951/3 hrsz.-ú, valamint a Veszprém 2357/2, 2357/3 hrsz.-ú ingatlan érintő településrendezési tervének módosítását oly módon, hogy a Veszprém 1951/3 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolás Gip-12 vagy annak paramétereirehöz hasonló övezeti előírásra módosuljon. Továbbá támogatja, hogy a Veszprém 2357/2 és 2357/3 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolása – a biológiai aktivitás visszafordítása érdekében – honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezeti besorolásra módosuljon.
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 1951/3 hrsz.-ú ingatlan érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat készítését.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés a Veszprém 2357/2 és 2357/3 hrsz.-ú (jelenleg Kb-Hon) övezeti besorolású ingatlanok vagy az ingatlanok egy részének honvédelmi védendő övezetbe (Évh) sorolásával lehetséges.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a jelen határozat szerinti településrendezés az érintett terület jogos magánérdekekre tekintettel történő, közérdeknek megfelelő felhasználása érdekében történik. A potenciális beruházó a város egyik tökeerős, nagy létszámot foglalkoztató cége, amelynek a rendelkezésre álló telephelyén a bővíthetőség már nem lehetséges, ugyanakkor a gyártástechnológia megköveteli a megfelelő fizikai és logisztikai kapcsolatok kiépítését. A fejlesztési cél más területen történő megvalósítása aránytalanul nagy terhet jelentene szállítási szempontból. Figyelembe véve azt a körülményt, hogy a tervezett beruházás helyhez kötött, mivel a meglévő gyár bővítését irányozza elő, a fejlesztésre a település belterületén belül – ideértve a rendezési terven jelölt „tartalékterületeket” is – egyéb területek nem ideálisak, nem megfelelők.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes

településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a településtervező által összeállított – feljegyzést.

8. 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.
9. 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.
10. 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: 9. pont: 2023. októberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2023. február 23.


.....
Szayer Anita



10.2.sz. melléklet Főépítési feljegyzés

**Önkormányzati főépítési feljegyzés
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
a hatályos településrendezési tervek módosítása Veszprém, 1951/3, 2357/2 és
2357/3 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan**

Tisztelt Közgyűlés!

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 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**

Hatályos településrendezési eszközök bemutatása
Jelenlegi területfelhasználás
Tulajdonvizsgálat
Közlekedési vizsgálat

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ (szöveges és rajzi)

Városrendezési javaslat
Településszerkezeti Terv módosítási javaslata (ha szükséges)
Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata
Közlekedési javaslat

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HÉSZ, SZT, TSZT módosítás - tervezet

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

A területfelhasználás a módosítással (a településrendezési kategóriára vonatkozóan) beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területre változik, ezért szükségessé válik a biológiai aktivitásérték szintentartása.

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

Veszprém, 2023 február 24.


Sulyok Balázs Ede
főépítész



11.3.sz. melléklet Környezeti értékelés



KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Veszprém 1951/3, 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő
településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan -véleményezési
anyag



Tervező:

Fábian Sára
egyéni vállalkozó
okl. tájépítész mérnök
okl. városépítési-, gazdálkodási szakmérnök
tájvédelmi szakértő
TK 01 5251
SZ-009/2021

Tartalomjegyzék

I.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATA	2
I.1	Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz	2
I.2	A terv tartalmának és fő céljainak bemutatása	2
I.3	A terv kapcsolata más lényeges tervekkel, programokkal	4
I.4	A terv alapján magvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai	6
II.	A TERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZTATÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE.....	7
II.1	Az 1951/3 hrsz-ú ingatlan vizsgálata	8
II.2	A 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú telek vizsgálata	10
III.	A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA	13
III.1.	A településterv általános értékelése, a releváns környezet- és természetvédelmi célok érvényesülése a tervi elemekben, intézkedésekben	13
III.2.	A településterv részletes értékelése, a tervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása.....	15
III.2.1	A településterv egésze szempontjából meghatározó állapotjelzők bemutatása.....	15
III.2.2	A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása	17
IV.	A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMÉK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK	22
IV.1.	Azon környezeti jellemzők, rendszerek bemutatása, melyekre a tervi elemek jelentős hatással vannak	22
IV.2.	Azon fejlesztések, tervi elemek bemutatása, melyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak és azok csökkentése intézkedést igényel	23
V.	A VÁRHATÓ KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSÉRE, IRÁNYULÓ INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK	24
VI.	MONITORING JAVASLATOK A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA	26
VII.	KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ.....	27

I. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATA

I.1 Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz

A Veszprém 1951/3 hrsz.-ú ingatlan módosítását a terület tulajdonosa, a VERGA Veszprémi Erdőgazdaság Zrt. kezdeményezte azzal a céllal, hogy a jelenleg honvédelmi rendeltetésű védőerdő (Evh) övezeti besorolású területen ipari-gazdasági célú fejlesztés megvalósítására lehetőséget adó szabályozási környezet jöjjön létre.

Étv. 7. § (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott követelmény, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, nem csökkenhet. Az biológiai aktivitás visszapótlására a Veszprém 2357/1 és 2357/2 hrsz.-ú ingatlanok egy részének honvédelmi védő erdőövezetbe sorolása ad lehetőséget.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 64/2023. (II.23.) számú közgyűlési határozatában támogatta a Veszprém 1951/3, 2357/1 és 2357/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását, oly módon, hogy a 1951/3 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása ipari gazdasági-, a 2357/1 és 2357/2 hrsz.-ú ingatlanoké pedig – a biológiai aktivitás visszapótlása érdekében – honvédelmi rendeltetésű erdőövezeti besorolásra módosuljon. A módosításra a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) Korm. rendelet 66. § -a szerint általános egyeztetési eljárás keretében kerül sor.

Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) kormányrendelet 3. §- ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém 1951/3, 2357/1 és 2357/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében – mivel a változtatás egy 12.269 m² területű beépítésre nem szánt honvédelmi erdő rendeltetésű erdő övezeti besorolású területet érint – szükségesnek tartotta a környezeti vizsgálat elkészítését.

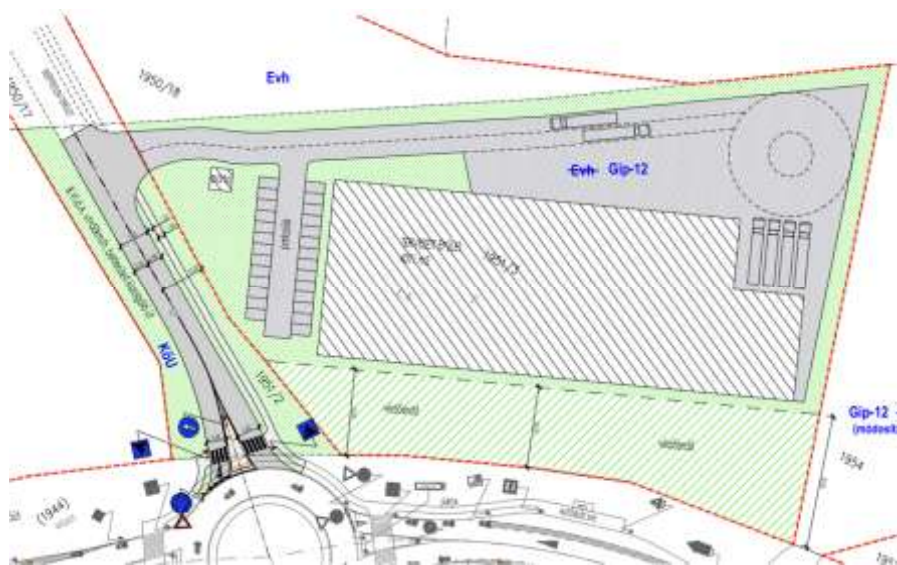
Jelen környezeti értékelés tartalma a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2. mellékletének 2. pontja szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően állt össze.

A környezeti értékelés elkészítéséhez a településrendezési eszközök módosításához készült megalapozó vizsgálat eredményei, szakirodalmi adatok, légifelvételek, adatbázisok, jogszabályi előírások, országos és regionális környezetvédelmi tervek, programok és a helyszíni bejárásról szerzett tapasztalatok jelentettek támpontot. A dokumentáció elkészítéséhez szükséges földhivatali alaptérképet az Önkormányzat biztosította.

I.2 A terv tartalmának és fő céljainak bemutatása

Az 1951/3 hrsz.-ú ingatlan Veszprém belterületének északnyugati részén, a Kelet-Nyugati főtengeletől északra, gazdasági területek közé ékelődve terül el. A vizsgált telek a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet alapján Honvédelmi rendeltetésű védő erdőterület (Evh) övezeti besorolású.

A jelenleg hatályos szabályozás nem teszi lehetővé az ingatlan ipari- gazdasági rendeltetésű hasznosítását, ezért a VERGA Zrt. a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatánál. A tulajdonos által megvalósítani tervezett üzemcsarnok-fejlesztéshez a TOMLIN Kft. (H-1037 Budapest Montevideo utca 16/b) készített telepítési tanulmánytervet, a tervezett hasznosítás figyelembevételével. Telepítési tanulmányterv a 12.269 m² nagyságú telken egy darab, 4100 m² alapterületű, maximum 12,5 m magas, iroda-, gyártó- és raktárfunkciójú ipari csarnoképület telepítését javasolja. A tervezett ipari funkciójú épülethez a gazdasági forgalom telken belüli lebonyolítására alkalmas, a rakodás és megfordulás célját szolgáló közlekedési felületek, illetve 4 db tehergépkocsi és 26 db személygépkocsi számára megfelelő parkoló kapcsolódik. Az csarnoképületet, illetve a közlekedési-és parkoló felületeket zöldfelületek, illetve dél felől az eredeti erdőből megmaradó véderdő veszi körül.



Részlet a telepítési tanulmánytervből- TOMLIN Kft.

Az 1951/3 hrsz-ú ingatlan átsorolása zöldfelület csökkenéssel jár, ezért a biológiai aktivitás (BIA) visszapótlása szükséges, melynek teljesítése a 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú ingatlanok egy részének honvédelmi erdő övezetbe (Evh) sorolásával teljesül.

I.3 A terv kapcsolata más lényeges tervekkel, programokkal

Az alábbi területrendezéssel kapcsolatos magasabb rendű jogszabályok, tervek, programok figyelembevételére került sor a környezeti értékelés készítése során:

I.3.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve - 2018. évi CXXXIX. törvény

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2. sz. melléklete tartalmazza az „Ország Szerkezeti Tervét” (továbbiakban: MOTrT). A MOTrT a vizsgált területeket települési térségbe sorolja.

A MOTrT 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint az 1951/3 hrsz-ú telket érinti az országos erdők övezete, ez a terület azonban települési térségen belül fekszik. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek közül az országos vízminőségvédelmi terület övezete mindkét területet érinti. A módosítási javaslat figyelembe veszi az országos övezetekre vonatkozó előírásokat.

I.3.2 Veszprém Megye Területfejlesztési Konceptiója

Veszprém vármegye 2030-ig hatályos, módosított területfejlesztési koncepcióját a 33/2021.(IV.21.) MÖK határozattal fogadták el. A koncepció feladata a megye fejlesztéspolitikájának megfogalmazása, Veszprém vármegye és térsége területi fejlődésének, fejlesztési stratégiai céljainak és az ezek elérését szolgáló eszközök meghatározása. A területfejlesztési koncepció átfogó céljai:

- gazdasági növekedés, a térségi potenciálokra építő, a versenyképességet fokozó gazdaságfejlesztés,
- a lakosság életminőségének javítása, a XXI. század nyújtotta technikai lehetőségek sokoldalú alkalmazásával, a helyi társadalmak fejlesztése,
- a térszerkezet tudatos alakítása, a versenyképességet segítő szerkezetfejlesztés, várostérségek összehangolt fejlesztése

A fejlesztés fő célkitűzései az országos stratégiai célkitűzések figyelembevételével:

- a megye gazdasága bővítése kiemelten a versenyképesség és a jövedelemtermelő képesség növelését szolgáló ágazatokban,
- gyarapodó, egészséges, képzett és kulturált, a munkaerőpiacon versenyképes népesség
- a helyi potenciálokra épülő gazdaságfejlesztés (iparban, mező- és erdőgazdálkodásban, feldolgozóiparban, turizmusban),
- csúcstechnológiák által magas hozzáadott értéket előállító gazdaság bővítése
- a szolgáltatások bővítése a lakosság jól-léte biztosítása,
- a megye egésze, azon belül a munkahelyek és a szolgáltatások elérhetőségének a javítása, gyors és kényelmes közlekedés,
- a megye energiabiztonságának növelése,
- a környezeti állapot javítása, a kedvező környezeti állapot fenntartása,
- a zöld és a kék infrastruktúrák összehangolt fejlesztése, a fenntartható-, tiszta és biztonságos környezet megteremtése,
- a városok és a várostérségek összehangolt fejlesztése,
- a vonzó, vidéki életmód feltételeinek javítása,
- a megye társadalma fejlesztése, a társadalmi és a területi különbségek, valamint a szegénység csökkentése.

A jelen településrendezési eszközök módosítási javaslata a hatályos megyei területfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fenti célok és célkitűzések közül a vastaggal kiemelteteket támogatja és a többivel nem ellentétes.

1.3.3 Veszprém Megye Területrendezési Terve

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályairól, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: VMTrT) 2. melléklete tartalmazza a Térségi szerkezeti tervet, mely szerint a vizsgált területek települési térségbe tartoznak. A VMTrT 3. mellékletét képező övezeti tervlap szerint a megyei övezetek közül a vizsgált területeket érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete, az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete, a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete, a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete, Veszprém megye várostérségeinek övezete és „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete.

A módosítási javaslat figyelembe veszi a megyei övezetekre vonatkozó előírásokat.

1.3.4 Veszprém MJV Településfejlesztési Koncepciója

Veszprém Megyei jogú Város Közgyűlése a 202/2013. (VI.27.) VMJV KGY. számú határozatával fogadta el a településfejlesztési koncepciót, mely biztosítja a településfejlesztés hosszútávú összehangolt megvalósulását, megalapozza a település rendezését, rendszerbe foglalja a város közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati településfejlesztési döntéseket. A koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, a gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszereknek van döntő szerepe. A koncepció átfogó céljai: Veszprém városok közötti szerepének megszilárdítása, a térségi együttműködés erősítése, harmonikus, jó minőségű városkörnyezet fejlesztése, tudásalapú, innovatív gazdaság fejlesztése, kiegyensúlyozott társadalmi viszonyok és a népesség megtartása.

A módosítási javaslat a településfejlesztési koncepció célkitűzései közül a „tudásalapú innovatív gazdaság fejlesztése” célt támogatja, de a többivel sem ellentétes.

1.3.5 Veszprém MJV Integrált Településfejlesztési Stratégiája

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a 2014-20 tervezési időszakra vonatkozóan minden megyei jogú város ún. Integrált Településfejlesztési Stratégiát (ITS) alakított ki és fogadott el. Veszprém Integrált Településfejlesztési Stratégiája a középtávú városfejlesztési célokat tartalmazza, az ezekhez vezető tervezett fejlesztési beavatkozásokat, azok akcióterületeivel és várható eredményeivel. A stratégia külső, a település más ágazati programjaival, illetve belső logikai összhangjának vizsgálata mellett foglalkozik a stratégia megvalósíthatóságának kockázataival. Az ITS átfogó stratégiai céljai:

- fiatalodó aktív város
- környezettudatos város
- megújuló város

Fejlesztési területek:

- gazdaságfejlesztés
- infrastruktúra fejlesztés
- környezeti fenntarthatóság
- kultúra közösségfejlesztés

A módosítási javaslat összhangban van az ITS stratégiai célrendszerével, a város középtávú fejlesztési céljai közül a kiemelteteket támogatja, de a többivel sem ellentétes.

I.3.6 Veszprém MJV Településszerkezeti Terve

Veszprém MJV hatályos– 213/2017.(IX.28.) ÖKT határozattal elfogadott – Településszerkezeti Terve (TSZT) az 1951/3 hrsz-ú telket „Honvédelmi rendeltetésű védőerdő” (Evh) területfelhasználásba, a 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú ingatlanok egy részét „Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület” (Kb-Hon) területfelhasználásba sorolja. A TSZT „Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek” tervlapja az 1951/3 hrsz-ú telket nem érinti, a 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú ingatlanokon régészeti lelőhelyet jelez. A TSZT „védelmi, korlátozási tervlapja a 1951/3 hrsz-ú ingatlanon meglévő víztermelő kút hidrogeológiai „A” és „B” védőterületét, a 2357/2 ingatlanon a tervlap víztermelő kút külső védőterületét és hidrogeológiai „A”, „B” védőterületet jelöl, mindhárom telken az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, védelmi és egyéb rendeltetésű erdőterületet.

I.3.7 Veszprém MJV Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

Veszprém MJV közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban. A tervezéssel érintett, területek közül a 1951/3 hrsz-ú terület „honvédelmi rendeltetésű védőerdő” övezetbe (Evh) tartozik, a 2357/1-es ingatlan egésze és a 2357/2 hrsz-ú ingatlanból 5,680 ha nagyságú telekrész „különleges, beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület” övezetben (Kb-Hon), 1,095 ha nagyságú telekrész pedig Evh övezetben van. A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen.

I.3.8 Településképi rendelet

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete az 1951/3 hrsz-ú ingatlant gazdasági, szolgáltató terület, településképi szempontból meghatározó területbe sorolja, a 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú ingatlanok „különleges, nagy zöldfelületű terület (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség) településképi szempontból meghatározó területbe” sorolja.

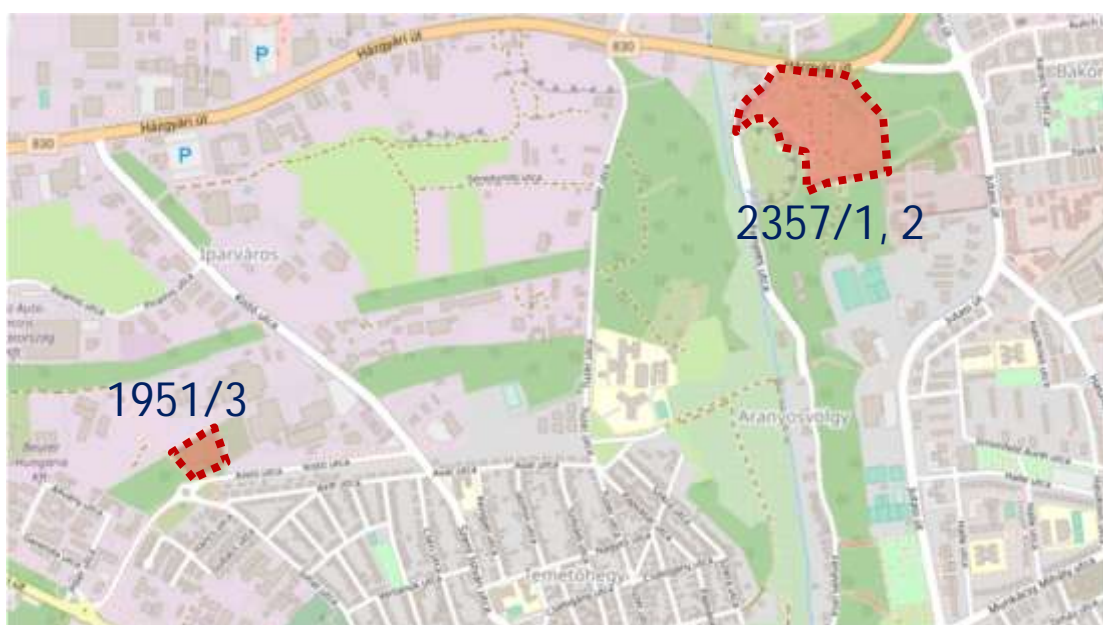
I.4. A terv alapján magvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai

Veszprém MJV hatályos településrendezési eszközeinek, a TSZT-nek és a HÉSZ-nek a módosítására a tervműfaj sajátosságai miatt egyetlen változat készült. A módosítások szem előtt tartják az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit. A településrendezési eszközök kidolgozói törekedtek a körülményekhez képest legjobb környezeti állapot elérésére, ahogy ezt a környezeti vizsgálat további fejezetei, illetve az alátámasztó munkarészek egyéb fejezetei is megerősítik.

A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok egy része a településrendezési eszközök környezet- és természetvédelmi szempontú alakítására irányul, a javaslatok másik része a településrendezési eszközök alkalmazása során a természeti és épített értékek megóvását, a települési környezet javulását segíti elő.

II. A TERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZTATÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE

A módosítással érintett 1951/3. hrsz-ú ingatlan a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet alapján „Honvédelmi rendeltetésű védő erdő” (Evh) övezeti besorolású. A Tulajdonos a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte, mivel jelenleg hatályos szabályozás nem teszi lehetővé az ingatlan ipari-gazdasági rendeltetésű hasznosítását. A módosítás zöldfelület csökkenéssel jár. A biológiai aktivitás érték (BIA) visszapótlása Veszprém belterületén található 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú telkek egy részén fog megvalósulni, amely Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh) övezetbe kerül átsorolásra. A területek lehatárolását és a településen belüli elhelyezkedését az alábbi ábra szemlélteti.



Forrás: Open street map

Hrsz	Átsorolásra kijelölt terület	Hatályos területfelhasználás	Új területfelhasználás
1951/3	1 ha 2269 m ²	Evh	Gip
2357/1 egy része	583,41 m ²	Kb-Hon	Evh
2357/2 egy része	19,447 m ²	Kb-Hon	Evh

II.1 Az 1951/3 hrsz-ú ingatlan vizsgálata



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



A 1951/3 hrsz-ú módosítással érintett erdőterület a Pápai utat és Kistó utcát összekötő Kelet-Nyugati főtengely út északi oldalán, a Juhar utcai körforgalmi csomóponttól északra terül el, nyugat felől erdőterülethez kapcsolódik, észak-kelet felől ipari-gazdasági területek vesznek körül. A csomóponton túl lakóterületek terülnek el.



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

Az 1951/3 hrsz-ú telken Veszprém 202/B azonosítójú, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, elsődlegesen településvédelmi rendeltetésű erdőrészlet található. Az erdőrészlet a Nébih erdőtérképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet része, természetességi állapota szerint kultúrerdő, faállománya egyéb lombergyes-feketefenyves, tűzveszélyesség szempontból nagymértékben veszélyeztetett terület.

A mesterségesen telepített, többségében sötétlombú feketefenyők alkotta erdőben sok a szárazságtól kipusztult fa, a lassan bomló tűlevelek miatt az aljnövényzet szinte teljesen hiányzik, és az állatvilág is viszonylag szegényes. A madarak közül a fácán és nagy fakopáncs kedveli még az ilyen száraz feketefenyveseket.

A 1951/3 hrsz-ú módosítással érintett földrészlet területfelhasználása „Honvédelmi rendeltetésű védő erdő” (Evh) A „Honvédelmi rendeltetésű védő erdő” övezet területei honvédelmi érdekeltségű, védelmi erdők létesítésére és fenntartására szolgálnak. OTÉK 28.§ (3) szerint „a védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.”



Az 1951/3 hrsz-ú ingatlanon található erdő – Forrás: saját fotók

A vizsgált telket nyugatról az 1951/2 hrsz-ú, útként kiszabályozott telken túl szintén „Honvédelmi rendeltetésű erdőterület” (Evh) besorolású telkek határolják, észak felől és keletről ipari-gazdasági területek (Gip) veszik körül, Juhar utcai körforgalmi csomópont túloldalán egy kis védelmi erdőterületfolt (Ev), illetve kisvárosias (Lk) és kertvárosias (Lke) lakóterületek terülnek el. Az átsorolással a 1951/3 hrsz-ú telek beépítésre nem szánt honvédelmi rendeltetésű erdőterület (Evh) területfelhasználásból beépítésre szánt gazdasági-ipari terület (Gip) területfelhasználásba kerül átsorolásra.



A TSZT módosítás által érintett 1951/3 hrsz-ú ingatlan

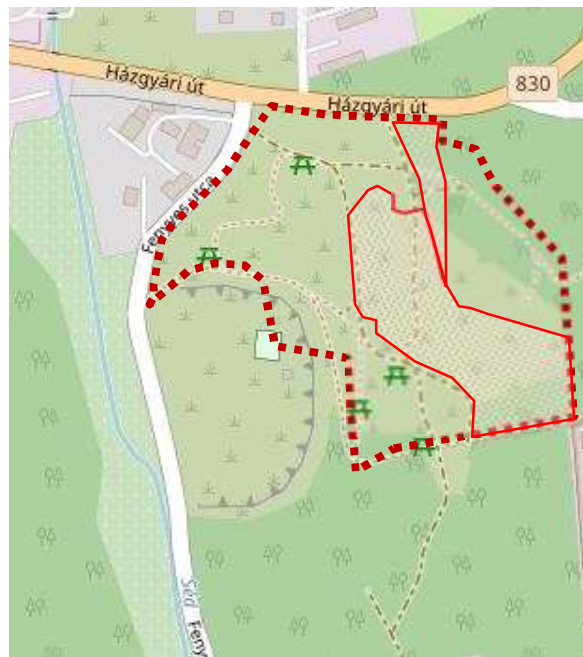


A módosított TSZT



A módosított SZT

II.2 A 2357/2 hrsz-ú telek vizsgálata



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

A 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú módosítással érintett terület a település belterületének északi határán, a Házgyári úttól délre húzódik. A vizsgált terület zöldfelületi rekreációs funkciót tölt be a település életében. A jelentősen erdősült területen kilátó, játszótér, szabadtéri edzőpark, sétautak, és egy pihenőház találhatóak. Mindezeket a „Fenyves tanösvény” fűzi egybe, mely az erdő életét, a térség növény- és állatvilágát mutatja be. A tanösvény nem összefüggő, tisztásokkal tarkított erdőállományon vezet keresztül. A mészkő és a dolomit alapkőzeten termett sekély termőrétegű talajon a feketefenyő és a csertölgy a két állományalkotó fafaj. A cserjeszintben egybibés galagonya, kökény, sóska, borbolya és vadrózsa a jellemző. A tisztások jellemző növényei: a cserszömörce, a vadrózsa, a réti vöröshere, a farkaskutyatej, a fekete üröm, a sátoros margitvirág, a sudárrózsák, az angolperje és a közönséges tarackbúza. (Forrás: <https://www.verga.hu/index.php/tanosvenyek-fenyves/>)



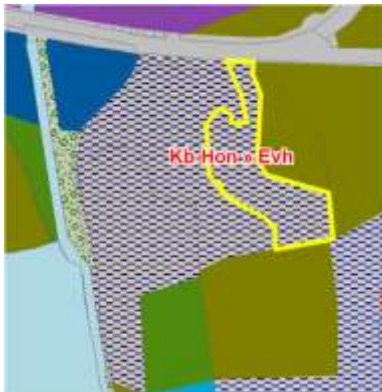
6. ábra: Részlet az erdőterképből, Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

A 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú ingatlanokon Veszprém 21/C(30), 21/CE1(551), 21/CE2(552), 21/CE3(553), 21/CE4(554), 21/NY(520) illetve a 21/TI1(531) azonosítójú, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, elsődlegesen településvédelmi (azon belül talajvédelmi) rendeltetésű erdőrészek találhatók. Az erdőrészek a Nébih erdőterképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartoznak, ezen belül a Zirci körzet a 21-es erdőtagjának a részletei, természetességi állapotuk szerint többnyire származék erdők, kisebb részben természetesen erdők, faállományuk molyhos tölgyes- cseres tölgyes vagy tölgyes-körises, tűzvesélyesség szempontból közepesen vagy kismértékben veszélyeztetett területek.

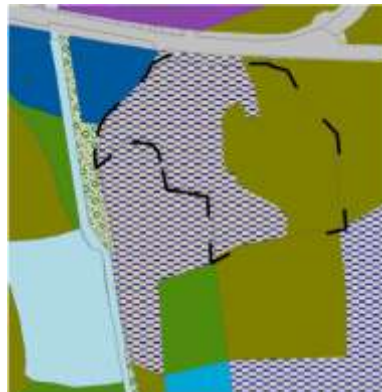


A terület lát képe – Forrás: saját fotók

Az átsorolás kapcsán a 2357/2, hrsz-ú telek 20.270 m² nagyságú része különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon) területfelhasználásból honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh) területfelhasználásba kerül.



A TSZT módosítás által érintett 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú telekrészek



A módosított TSZT



A módosított SZT

A TERÜLETEKET ÉRINTŐ TÁJ-, TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELEMMEL ÖSSZEFÜGGŐ VÉDETTSÉGEK/KORLÁTOZÁSOK					
2018. évi CXXXIX. törvényben (TrTv.) megállapított térségek, övezetek			VMTrT övezetek		
A. Erdők övezete			C. Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete		
9/2019. (VI.14.) MvM. rendeletben megállapított övezetek			TSZT védelmi korlátozási tervlapja		
B. Vízminőség-védelmi terület			D. Vízbázis külső védőterülete E. Vízbázis "A" védőterülete F. Vízbázis "B" védőterülete		
			Egyéb jogszabályokból adódó védelmek, korlátozások		
			G. Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület H. Nyilvántartott régészeti lelőhely, régészeti érdekű terület		
	Hrsz	Terület (ha)	VMTrT térség	Hatályos területfelhasználás és övezeti besorolás	A telket érintő védettség, korlátozás
1.	1951/3	1.2269	települési	Evh	A.) Országos Erdők övezete B.) Országos Vízminőségvédelmi övezet C.) VMTrT Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete E.) Vízbázis "A" védőterülete F.) Vízbázis "B" védőterülete G.) Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület
2.	2357/1	...	települési	Kb-Hon	A.) Országos Erdők övezete B.) Országos Vízminőségvédelmi övezet C.) VMTrT Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete G.) Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület H.) Nyilvántartott régészeti lelőhely, régészeti érdekű terület
2.	2357/2	2.027	települési	Kb-Hon	A.) Országos Erdők övezete B.) Országos Vízminőségvédelmi övezet C.) VMTrT Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete D.) Vízbázis külső védőterülete E.) Vízbázis "A" védőterülete F.) Vízbázis "B" védőterülete G.) Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület H.) Nyilvántartott régészeti lelőhely, régészeti érdekű terület

III. A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

III.1. A településterv általános értékelése, a releváns környezet- és természetvédelmi célok érvényesülése a tervi elemekben, intézkedésekben

A környezeti vizsgálat és értékelés célja, hogy a településrendezési eszközök módosításának folyamata közben a jövőbeli hatásokat elemezve érvényre jussanak a környezetvédelmi érdekek, és minden érintett számára elfogadható kompromisszum szülessen annak érdekében, hogy a tervezett változtatások minél kevésbé terheljék a környezeti elemeket és azok rendszereit, minél inkább megőrizték a település táji és természeti értékeit.

A környezetállapot vizsgálata és a várható környezetterhelések előrejelzése a hatályos környezetvédelmi előírások és követelmények tükrében történt. A részletes vizsgálat lehetővé tette, hogy a felmerülő környezeti konfliktusok azonosítása megtörténjen, és a tervezési folyamat során az ellentétek feloldásra kerüljenek.

III.1.1 Nemzeti Környezetvédelmi Program (NKP)

Az Országgyűlés 62/2022. (XII. 9.) OGY határozatával fogadta el a 2026-ig szóló 5. Nemzeti Környezetvédelmi Programot. Az NKP5 átfogó célkitűzése, hogy hozzájáruljon a fenntartható fejlődés környezeti feltételeinek biztosításához.

A stratégiai célok között szerepel:

- az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése (lvegőminőség javítása, zajterhelés csökkentése, egészséges ivóvíz biztosítása, szennyvízelvezetés és tisztítás, zöldfelületek védelme, zöldinfrastruktúra fejlesztése)
- természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata (biológiai sokféleség megőrzése, természet és tájvédelem, talajok védelme, vizeink védelme, környezeti kármentesítés),
- az erőforrás-takarékosság és a -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése 8 környezettudatos termelés, Energiatakarékosság és -hatékonyság, Hulladékgazdálkodás, Az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése, felkészülés az éghajlatváltozás hatásaira, agrárgazdaság, erdőgazdálkodás, ásványkincsekkel való gazdálkodás környezeti aspektusai, Közlekedés és környezet, Turizmus és környezet
- a környezetbiztonság javítása (kémiai biztonság, nukleáris biztonság, sugárvédelem, Környezeti kármegelőzés és kárelhárítás)

Horizontális célok:

- a társadalom környezettudatosságának erősítése
- az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képesség javítása

A NKP5 célkitűzései megjelennek a tervben, a terv összhangban van velük.

III.1.2 Veszprém Megye Környezetvédelmi Programja

Veszprém megye környezetvédelmi programjának alapját a „Környezeti Jövőkép” rögzíti, amely a hosszútávon jeleníti meg a megye jövőre vonatkozó elképzeléseit. Ez a jövőkép az fenntarthatóság,

megelőzés, elővigyázatosság, óvatosság, felelősség, partnerség és ökológiai szemlélet alapelvein nyugszik. Ezen alapelveknek megfelelően a megye Környezeti Jövőképének alapjai az alábbiak szerint rögzíthetők:

„A megye a környezeti állapot fenntartásával és javításával megőrzi természeti, ökológiai értékeit a jelen és a jövő nemzedékek számára, a természeti erőforrásokat takarékosan, célszerűen használja fel, hosszútávon biztosítja az emberek életminőségének javítását, a komfortérzet fokozását, és a biológiai sokféleség megőrzését. Környezeti értékeinek számbavételével, azok folyamatos megóvásával, a védett és védelemre méltó természeti értékek megóvására, fejlesztésére törekszik. Kiemelten foglalkozik az épített környezet, táji értékek megőrzésével, mindent elkövet annak érdekében, hogy a megye környezeti állapotot befolyásoló tényezők kedvezőtlen hatását minimalizálja. Erősíti a környezeti tudatot a megye lakosságában, tudatosítja értékeit a megyébe látogatókkal.”

A jövőkép szerint a megye környezeti jövőképének főbb ismérvei a rendezett települések, az esztétikus közterületek, a gondozott táj, a természeti értékek megőrzését és védelmét, továbbá fejlesztését szem előtt tartó területfejlesztés, a helyi értékek feltárása, megbecsülése, a vonzó lehetőségek a turizmus kialakítására, az egészséges életmód és a környezeti tudatosság általánossá válása.

A megye környezetvédelmi célkitűzései a tervben képviselve vannak, a terv összhangban van velük.

III.1.3 Veszprém MJV Környezetvédelmi Programja

Veszprém Megyei Jogú Város települési környezetvédelmi programjának célja a város környezeti állapotának és a város környezeti teljesítményének javítása, ezáltal egészséges lakókörnyezet biztosítása a város lakossága számára. A program célrendszere a következő célokat foglalja magába:

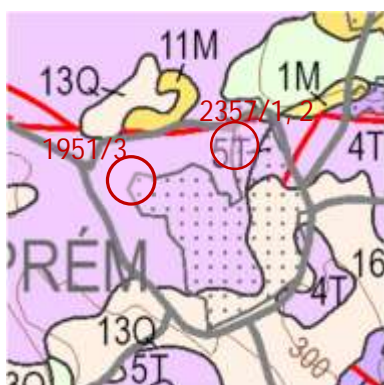
- **helyi környezetvédelmi problémák megoldása, életminőség javítása** – Veszprém környezeti állapotának feltárásával a legfontosabb, helyi környezetvédelmi problémák azonosítása, és kezelése, ezáltal a környezetterhelések csökkentése és a lakosság életminőségének javítása;
- **nagyobb léptékű környezetvédelmi problémák enyhítése** – hozzájárulás az egyes regionális és országos környezeti problémák megoldásához, enyhítéséhez;
- **fenntartható fejlődéshez való hozzájárulás** – a megfelelő, ésszerű erőforrás használatával a gazdaság teljesítmény és a társadalmi jólét növelése;
- **szemléletváltás elősegítése** – a gazdasági, társadalmi és környezeti kérdések összefüggéseinek vizsgálata, azok érdekeinek összehangolása.
- **értékvédelem** - a település táji-, természeti- és kulturális értékeinek megőrzése, mivel ezek képezik a település fejlődésének alapját.

A település környezetvédelmi célkitűzései megjelennek a tervben, a terv azokkal összhangban van.

III.2. A településterv részletes értékelése, a tervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása

III.2.1 A településterv egésze szempontjából meghatározó állapotjelzők bemutatása

III.2.1.1 Földtani közeg és talaj

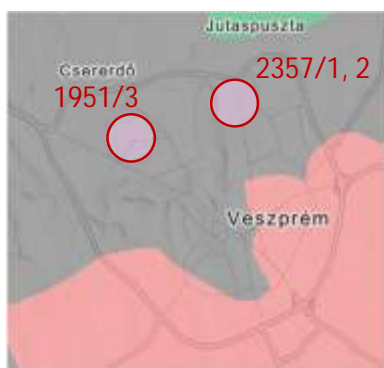


Jelmagyarázat

- 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.

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

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



Jelmagyarázat

- Rendzina talajok
- Ramann-féle barna erdőtalajok

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

III.2.1.2 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, mennyisége 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 1951/3 hrsz-ú ingatlan Veszprém város Aranyosvölgyi vízbázisának „A” illetve „B” hidrogeológiai védőterületén belül helyezkedik el. A 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú ingatlanoka fent nevezett vízbázis külső védőterületével, illetve a hidrogeológiai A és B, védőterületeivel érintett. A vízbázisok védőterületeire és a védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások tekintetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok,

valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete az irányadó.

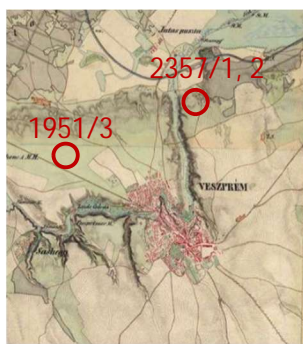
III.1.2.3 Táj és természeti értékek

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 mérsékeltén hűvös és mérsékeltén száraz éghajlatú. A leggyakoribb szélirány az északnyugati, az átlagos szélesség 3 m/s körüli. A dolomit alapkőzeten változatos térformák alakultak ki: gerincek és aszóvölgyek. Természetes növényzete alapján a kistáj átmenetet képez a Bakony és a Balaton-felvidék között. A tájat egykor száraz tölgyesek uralták, ám az egykori cseres-tölgyesek és molyhos tölgyesek helyén ma főként szántóföldek terülnek el. Sztyeprétek leginkább a művelésre alkalmatlan alacsony dolomit-fennsíkron, illetve a dombszerű sasbérceken maradtak fenn. Ritka fajokban gazdag dolomitvegetáció alakult ki a Séd-völgy sziklás peremein és az aszóvölgyek mikroklimatikus zugaiban.

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 hegy lábainál találhatók, mezőgazdasági művelésre alkalmas szántóföldek a város alacsonyabb déli-, illetve keleti térszínein terülnek el.

Az MOTrT és a VMTrT szerint mindkét vizsgált terület települési térségbe tartozik, a települési

térségen belül az országos erdők övezetével érintett. A módosítással érintett telkek védett természeti értéket nem érintenek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak.

Mindkettő 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 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú ingatlanokon régészeti lelőhelyet jelez. A TSZT védelmi, korlátozási területek” című lapja az 1951/3 hrsz-ú területen vízbázis „A” és „B” hidrogeológiai védőterületet”, a 2357/2 hrsz-ú telken vízbázis külső védőterületet és „A” és „B” védőterületet” jelöl.

Veszprém Településképi rendeletének 3. melléklete az az 1951/3 hrsz-ú vizsgált területet „Gazdasági, szolgáltató területek” közé, a 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú területet a „Különleges, nagy zöldfelületű területek (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség)” közé sorolja.

Bár egyik terület sem érintett közvetlenül nemzetközi vagy országos szintű természetvédelemmel, azonban fontos megemlíteni, hogy az 1951/3 hrsz-ú ingatlan egy körülbelül 20-30 éve telepített többnyire feketefenyőkből álló erdőfolt, amely kevéssé jó minőségű, a sok kiszáradt fa, vastag tűlevéltakaró és hiányzó aljnövényzet miatt tűzveszélyes is, de mindemellett az erdő élővilága, kondicionáló- és légszennyezettség megkötő képessége települési szinten nem elhanyagolható. A 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú telkek erdőborítottsága is jelentős, melynek természetességi állapota kedvezőbb, főként lomblevelű, a térségben őshonos fajok alkotják.

III.1.2.4 Levegőminőség, zaj és rezgésterhelés

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.

A vizsgált területek levegőminősége az automata mérőállomás adataihoz képest feltételezhetően hasonlóak, mivel, bár a belvárostól kissé távolabb, a nagyforgalmú Nyugati útgyűrűhöz viszont közelebb helyezkednek el.

A módosítással érintett területek közül a 1951/3 hrsz-ú terület közelében nincs közvetlen zajforrás, a 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú terület zaj- és rezgésterhelése azonban számottevőnek mondható a Házgyári út forgalma és a vasút közelsége miatt.

III.1.2.5 Fennálló környezeti konfliktusok, problémák

Az átsorolásra javasolt 1951/3 hrsz-ú ingatlant jelenleg elhanyagolt, szinte átjárhatatlan, tűzveszélyes erdő borítja. A terület érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen az Aranyosvölgyi vízbázis „A” és „B” védőövezetének határán helyezkedik el. Az egész település alatt húzódó repedezett, karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni.

III.2.2 A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása

A módosítás gondoskodik arról, hogy a település egészére nézve a biológiai aktivitás érték hosszú távon ne csökkenjen: a 1,2269 ha nagyságú honvédelmi véderdő övezeti besorolású erdőterület helyett egy 2 ha nagyságú szintén honvédelmi véderdő övezeti besorolású csereterületet jelöl ki.

A módosítás zöldfelületrendezési javaslata iránymutatásokat határoz meg az újonnan létrejövő gazdasági terület zöldfelületi kialakítására: A terület déli, zöldfelületként fenttartandó sávjában az megmaradó erdőterület fái megőrzendők, alájuk savanyú talajt- és árnyéket tűrő aljnövényzet telepítendő. Az új zöldfelületeken háromszintes növényzet kialakítására kell törekedni. A növények öntözéséről már a tervezés szintjén gondoskodni szükséges. A javaslat szerint a két gazdasági területet kiszolgáló út mentén zóldsáv és fasor telepítése javasolt, illetve a felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell. Mindezen zöldfelület- és lombkorona-tömeg növelő javaslatok gondoskodnak arról, hogy a terület mikroklimatikus viszonyai kedvezőek maradjanak, és a terület tájképi-, településképi beágyazódása biztosított legyen.

A módosítás környezetvédelmi javaslatai felhívják a figyelmet, hogy az új gazdasági funkcióhoz kapcsolódó épületek kiszolgálása miatt a Kelet-nyugati főtengeyen zajló gépjármű- és nehézgépjármű forgalom várhatóan növekedni fog. A forgalom növekedéséből származó környezeti (levegő-, zaj-, rezgés-) terhelést az út mentén húzódó, átlagosan 20 méter széles, telken belül megmaradó véderdősáv jelentősen csökkenteni tudja, mely nem utolsó sorban a délről határos kis- és kertvárosias lakóterületektől való vizuális elválasztást is szolgálja. Az új Gp-12 övezeti besorolású telken a HÉSZ a zöldfelület legkisebb mértékét 25%-ban állapítja meg.

Az ipari funkciójú épületek működéséből következő zaj- és rezgésterhelés várható mértékének megállapítására egyedi zajvédelmi számítások elvégzése javasolt. Amennyiben a kiszámított terhelés a szomszédos lakóterületre vonatkozó határértéket jelentősen meghaladná, zajárnyékoló fal telepítése válhat szükségessé, melynek elhelyezésére a telek déli és keleti határán húzódó teleksávban nyílik lehetőség. Környezetvédelmi szempontból a javaslat figyelmeztet, hogy az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra létesítésekor az érzékeny karsztos kőzet- és a felszín alatti vizek védelmére különös hangsúlyt kell fektetni.

III.3. A tervi elemek részletes értékelése, a megvalósulás esetén várható jelentős közvetlen vagy közvetett környezeti hatások bemutatása, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása

KÖZVETLEN HATÁSOK	A KÖZVETLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK KIVÉDÉSÉRE TETT JAVASLATOK
<p>1. A környezeti elemekre kifejtett hatás:</p> <p>a) földre</p> <p>b) levegőre</p> <p>c) vízre</p> <p>d) élővilágra</p> <p>e) épített környezetre, az építészeti és régészeti örökségre</p> <p>2. Környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére gyakorolt hatás</p> <p>f) tájra, településképre</p> <p>g) klímára</p> <p>h) ökológiai rendszerre</p> <p>i) a biodiverzitásra</p> <p>3. Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére,</p>	<p>1. A környezeti elemekre kifejtett hatás kivédésére tett javaslatok</p> <p>A. talajvédelmi intézkedések az építkezéskor, a termőföld védelme, karsztos alapkőzet védelme a káros anyagoktól</p> <p>B. a légszennyezés tompítására és megkötésére a megmaradó véderdősáv felújítása, aljnövényzet telepítése, a telepítésre kerülő zöldfelületek intenzív, háromszintes kialakítása</p> <p>C. talajvíz védelmét célzó, talajszennyezést kizáró technológiák alkalmazása</p> <p>D. élővilág-védelmi intézkedések, az állatvilág lehetőség szerinti védelme, mentése, vegetációs időszakon kívüli fakitermelés</p> <p>E. régészeti örökség védelme érdekében a mélységi talajmunkák elkerülése</p> <p>2. A környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére gyakorolt hatások kivédésére tett javaslatok</p> <p>F. tájképvédelem, épületek takarása védő erdősávval, fasorral, zöldsávval, épületek tájba illesztése, extenzív tetőterek és zöldfalak kialakítása</p> <p>G. helyi mikroklima megőrzése háromszintes növényzet telepítésével, fasorokkal, parkolók fásításával, telken belüli vízmegtartás, függőleges zöldfelületek, tetőterek, esőterek és felszíni, illetve felszín alatti víztározók a hirtelen lezúduló csapadék elszikkasztására/ tárolására</p> <p>H. új vonalas és foltszerű zöldfelületi elemek rendszerbe kapcsolása, hogy az ökológiai kapcsolat megmaradjon</p> <p>I. növényzet telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevétele, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása</p> <p>3. A módosítás nem érint Natura 2000 területet</p>

KÖZVETETT HATÁSOK

A KÖZVETETT KÖRNYEZETI HATÁSOK KIVÉDÉSÉRE TETT JAVASLATOK

- | | |
|---|---|
| <p>4. Az érintett emberek</p> <p>j) egészségi állapotában várhatóan fellépő hatások</p> <p>k) társadalmi, gazdasági helyzetében várhatóan fellépő hatások</p> <p>l) életminőségében várhatóan fellépő hatások</p> <p>m) kulturális örökségében várhatóan fellépő hatások</p> <p>n) területhasználatának feltételeiben várhatóan fellépő hatások</p> <p>5. Az új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévő felerősödésére irányuló hatások</p> <p>6. A környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására kifejtett hatásmechanizmusok</p> <p>7. Helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására irányuló hatásmechanizmusok</p> <p>8. Olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére kifejtett hatásmechanizmusok, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak</p> <p>9. Természeti erőforrások megújulásának korlátozására irányuló hatásmechanizmusok</p> <p>10. A nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára, vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására gyakorolt hatásmechanizmusok</p> | <p>4. Az érintett emberek életében bekövetkezett hatások elkerülésére tett javaslatok:</p> <p>J. A Kelet-Nyugati főtengey forgalmának megnövekedése a szomszédos lakóterületet terhelheti, a településen élők életminőségét befolyásolhatja – elkerülés: véderdősáv, határéték túllépés esetén zajvédőfal telepítése</p> <p>K. A terület jó elhelyezkedése és közúti kapcsolatai révén felértékelődik, a fejlesztés a település gazdasági fejlődését támogatja</p> <p>L. Az új gazdasági terület munkahely-teremtést indukál, mely a település lakóinak életminőségére is kedvező hatással lehet</p> <p>M. A régészeti lelőhelyek megóvása és védelmére különös hangsúlyt kell fektetni</p> <p>N. Az 1951/3 hrsz-ú területen a jövőben megengedetté válik a beépítés és az ipari-gazdasági tevékenység, a telek felértékelődik</p> <p>5. Környezeti terhelés felerősödésnek enyhítésére tett javaslatok:
A Kelet-Nyugati főtengeyben megnövekedő forgalom befolyásolhatja a város központja felé zajló forgalmat, az ipari-gazdasági tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelés a szomszédos lakóterületen élők életminőségét negatívan befolyásolhatja. Átlagosan 20 m széles véderdősáv megtartásával mérsékelhető az út és az épületek tevékenységeiből adódó zaj- és rezgésterhelés. Amennyiben az egyedi zajvizsgálatok alapján határértéket meghaladó zajterhelés várható- zajvédőfal telepítése javasolt.</p> <p>6. A módosítás nincs hatással az emberek környezettudatosságának befolyásolására</p> <p>7. A térszerkezetre gyakorolt hatás: Az új gazdasági terület szintén gazdasági területek veszik körül, a településszerkezetbe beleillik.</p> <p>8. A módosítás főként a település gazdasági-gazdálkodási céljait erősíti, a táj eltartóképességének határait nem feszegeti túlzott mértékben. Az új gazdasági terület létrejöttével új munkahelyek keletkezhetnek, mely az életminőség javulást eredményezheti a helyi lakosság körében.</p> <p>9. A módosítással erdő igénybevételre kerül sor, a csereterület kijelölésével azonban hosszútávon jobb minőségű erdőterületek jöhetnek létre. A fatermelést az élővilág megóvása érdekében vegetációs időszakon kívül javasolt véghez vinni.</p> <p>10. A módosítás nem vesz igénybe NEM helyi természeti erőforrásokat</p> |
|---|---|

A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK CSOPORTOSÍTÁSA

Az alábbi táblázat a TSZT módosítások hatásait összesíti. A módosítások megjelölése a sorok elején, a várható környezeti hatások típusai az oszlopok fejlécén láthatók. A várható környezeti hatás közömbösségét „o” jellel, kedvezőtlenségét „!” Jellel, a várhatóan kedvező mibenlétét + jellel, a kérdéses kimenetelt? –lel a közvetett hatást () -jelöltük.

Kis mértékben járul hozzá a környezeti/természeti elem védelméhez	+	Esetlegesen felmerülő negatív hatás a	!
Közömbös hatás	o	Kérdéses kimenetel	?
Közvetett hatás	()		

KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK								
VÁRHATÓ KÖZVETLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK				A KÖZVETETT MÓDON HATÁST KIVÁLTÓ TÉNYEZŐK				
Módosítással érintett ingatlanok hrsz-a	Környezeti elemekre	Ökológiai rendszerre, biodiverzitásra	Natura 2000 területekre	Érintett emberek életminőségére	Környezettudatos életmódra	A térszerkezetre, területfelhasználási módra	Helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokra, a táj eltartó képességére	Természeti erőforrásokra
1951/3	(!)	!	o	o	o	o	o	!
2357/1	(+)	+	o	(+)	(+)	+	(+)	+
2357/2	(+)	+	o	(+)	(+)	+	(+)	+

IV. A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMOK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK

IV.1. Azon környezeti jellemzők, rendszerek bemutatása, melyekre a tervi elemek jelentős hatással vannak

A módosítások a környezeti elemekre azon belül a földre, levegőre, vízre, élővilágra akkor lehetnek hatással, ha esetleges talaj-, talajvíz-, levegő-, illetve zajterhelést vonnak maguk után. Ilyen típusú módosítás egy vállalkozás fejlesztési terveivel összefüggésben felmerülő, új beépítésre szánt terület kijelölése, illetve egy erdőterület ipari-gazdasági területbe sorolása. A környezeti terhelés várható mértékét nagyban befolyásolja azonban az új beépítésre szánt a területen elhelyezett épületek jövőbeli elhelyezkedése, funkciója, az ezekhez kapcsolódó közlekedési- és közmű-infrastruktúra igény és a mindezeket ellensúlyozó zöldfelületek mennyisége és minősége.

A környezeti elemek bolygatása általában kihatással van a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére: a klímára, az ökológiai rendszerre. A területfelhasználás megváltozása a természetes élőhelyek és fajok fennmaradására vagy eltűnésére, és ezáltal a biológiai sokféleségre is hatást gyakorolhat.

Azokban az esetekben, amikor a módosításra kijelölt telkeket régészeti lelőhely érinti, a várható hatás a védett művi elemekre és ez által a kulturális örökségre is kiterjed.

A település egyes területeinek átalakulása maga után vonhatja a településszerkezet, a tájkép átfarmálódását, a hagyományos tájhasználati formák térbeli szerkezetét is. A környezeti terhelést (például levegő-, zajszennyezést) eredményező módosítások közvetve hatással lehetnek az érintett területen élő- vagy dolgozó emberek életére, egészségi állapotára.

A település sajátos éghajlatát nagyban befolyásolják a növényzet borította felületek, melyek elsősorban a párologtatás, valamint az árnyékolás révén jótékonyan hatnak a felszíni hőmérsékletre, a szálló por megkötésével csökkentik a légszennyezettség mértékét és javítják az ott élő/dolgozó emberek komfortérzetét. A növényzettel borított felületekről a csapadék nagyobb hányada szivárog a talajba és ott eltárolódik, párologása hűti a környezetet, továbbá a fák árnyékot biztosítanak a túlzott felmelegedés ellen. A település zöldfelületeinek-, ezen belül is az erdők tartós csökkenése a helyi mikroklimát kedvezőtlenül befolyásolhatja.

Egy terület beépítési 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 befolyásolhatja.

IV.2. Azon fejlesztések, tervi elemek bemutatása, melyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak és azok csökkentése intézkedést igényel

A módosítással érintett területeket nem érinti ex lege természeti védelem, nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem részei a Natura 2000 hálózatnak. Az 1951/3 hrsz-ú terület egy körülbelül 20-30 éves erdei- és feketefenyves, melynek élővilága, kondicionáló- és légszennyezettség megkötő képessége nem elhanyagolható.

Az átsorolással a 1951/3 hrsz-ú telek beépítésre nem szánt honvédelmi rendeltetésű védő erdőterület (Evh) területfelhasználásból beépítésre szánt gazdasági- ipari terület (Gip) területfelhasználásba kerül átsorolásra. A telek számára kijelölt Gip-12 övezetben a HÉSZ szerint a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%-os, a zöldfelület legkisebb mértéke 25 % lesz. A módosítással érintett területen, a Kelet-Nyugati főtengellyel párhuzamosan, a telek déli határvonalán átlagosan 20 m szélességben az eredeti erdő megmarad, mint zöldfelületként fenntartandó terület.

A módosítás által az erdőterület helyett egy ipari-gazdasági funkciójú épület és az ahhoz tartozó infrastruktúra kialakítása tervezett, mely az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő igénybevételét vonja maga után. Az erdő bolygatása, a fák kivágása kétségtelenül negatív kihatással van az erdőre és annak élővilágára is, illetve áttételesen a település egészére a kondicionáló zöldfelületek csökkenése által. Az erdői kivágása nem csupán a növényzet életterét szűkíti, de kihat a terület ökoszisztémájára is, megváltozik a terület biodiverzitása, egyes növény és állatfajok eltűnhetnek a területről. Leginkább az emlősöket érinti érzékenyen egy-egy fafaj kivágása, de a kitermelés hatására eltűnhetnek egyes hüllők, madarak és rovarok is. Az élővilág bolygatásának minimalizálása érdekében a munkálatokat a vegetációs időszakon kívül javasolt lebonyolítani.

A biológiai aktivitás visszapótlása érdekében csereterület kijelölésével hosszú távon pótolható az erdők településre vetített nagysága és az újonnan kijelölésre kerülő erdőterületen a jelenleginél értékesebb faállományú erdő- és erdei ökoszisztéma alakulhat ki.

A módosítás várhatóan egyes környezeti elemek terhelését is maga után vonja: az új tevékenységek miatt a kelet-nyugati főtengelyen megnövekedő nehézgépjármű forgalom a területen levegő-, illetve zajterhelés növekedést eredményezhet. A környezeti terhelés várható mértékét az új gazdasági területhez kapcsolódó közlekedési- és közmű-infrastruktúra igény határozza meg. A burkolt és beépített felületek megnövekedésével növényzettel borított felületek csökkenésével a talajba kevesebb csapadék szivárog, kevesebb lesz a párologtató felület, mely a helyi mikroklimát kedvezőtlenül befolyásolhatja.

V. A VÁRHATÓ KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSÉRE, IRÁNYULÓ INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

A módosítás által 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 12.269 m², melynek 5%-a 613,45 m². Az új beépítésre szánt területhez északról egy 3274.5 m² nagyságú honvédelmi rendeltetésű védő erdőterület (Evh) kapcsolódik.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, így a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról is gondoskodni kell. A biológiai aktivitás érték visszapótlása a „Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon) területfelhasználásban lévő 2357/1 és 2357/2 hrsz-ú telkek egy részének (összesen 2 ha) honvédelmi rendeltetésű védő erdő övezetbe (Evh) sorolásával lehetséges.

Az erdő egy részének kitermelése során az élővilág bolygatásának minimalizálására kell törekedni, ezért a munkálatokat a vegetációs időszakon kívül javasolt lebonyolítani. A megmaradó véderdősáv megújítást igényel, kipusztult faegyedek eltávolítandók, a túlevelektől megtisztított talajon savanyú talajt kedvelő aljnövényzet telepíthető.

Veszprém a „felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen fekvő települések besorolásáról” szóló 27/ 2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny felszínalatti vízvédelmi terület kategóriába tartozik. A területen az építés által megbontott fedőrétegek és érintett karsztos képződmények szennyeződéstől való megóvása, védelme kiemelten fontos feladat, ennek feltételeit a tervezett hasznosítás során folyamatosan biztosítani kell.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásai alapján tilos a légszennyezés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.

Az új létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendeletben meghatározott zaj- és rezgésterhelési követelményeknek. Az ipari funkciójú épületek működéséből következő zaj- és rezgésterhelés várható mértékének megállapítására egyedi zajvédelmi számítások elvégzése javasolt. Amennyiben a kiszámított terhelés a szomszédos lakóterületre vonatkozó határértéket jelentősen meghaladná, zajárnyékoló fal telepítése javasolt, melynek elhelyezésére a telek déli és keleti határán húzódó teleksávban nyílik lehetőség.

Az újonnan kialakítandó gazdasági területen gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.

A területen biztosítani kell a keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő

gyűjtését és elhelyezését a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI.12.) EMMI rendelet alapján.

Az új gazdasági terület kialakításával a területen a beépített és burkolt felületek jelentős növekedése várható. A párologtató és pormegkötő felületek visszapótlása és a burkolt felületek árnyékolása céljából javasolt a parkolók fásítása és a fennmaradó zöldfelületek intenzív, háromszintes növényzettel történő kialakítása.

A lapostetőkön extenzív tetőkertek, a zöldfelületeken esőkertek, földalatti vagy feletti víztározó létrehozása, a gyalogos felületeken vízáteresztő burkolat kialakítása, a csapadék helyben tartását segítik elő, mellyel a csatornahálózat is tehermentesíthető. Az épületek függőleges zöldítésével a növényfelületek mérete növelhető, illetve az épületek belső hőmérséklete stabilizálható.

Környezetvédelmi és szempontból alapvető fontosságú jogszabályok, melyek betartása beruházás megvalósulása során kötelező:

- A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény,
- Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet,
- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.
- A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletet.
- A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10-13. §-ban meghatározottak alapján a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete
- A helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (1. 14.) VM rendelet 5. sz. melléklete,
- A levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 6/2011. (1. 14.) VM rendelet 9. sz. melléklete
- A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet,
- A környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 271/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet,
- A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény,
- A hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet,
- A biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről szóló 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet.

VI. MONITORING JAVASLATOK A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

A településrendezési eszközök módosításának környezetre gyakorolt hatásait az alábbiakban javasolt indikátorok monitorozásával lehet nyomon követni. A monitorozás tervezése során olyan mutatók jöhetnek számításba, melyek közvetlen vagy közvetett módon nyújtanak képet a módosítások megvalósulásáról és annak hatásairól. Az indikátorok kiválasztásában segítségül szolgáltak az Eurostat (Európai Bizottság statisztikai információkat biztosító főigazgatósága) települési szinten értelmezett környezeti indikátorai, illetve az URGE project (Development of urban greenspaces to improve the quality of life in cities and urban regions) által kidolgozott indikátorok is:

- **Gazdasági fejlesztések megvalósulása:**
 - a területen regisztrált új munkahelyek száma;
- **Gazdasági területek környezeti hatásai:**
 - forgalomműködés mértéke a Kelet-Nyugati főtengelyen (egységjármű/ nap, egységnehézségjármű/nap)
 - levegőminőség alakulása - levegőben található különböző szennyezőanyagok – SO₂, CO, NO₂, O₃, por – mennyiségének vizsgálata a gazdasági terület környezetében;
 - zaj- és rezgésterhelés alakulása a szomszédos lakóterületeken – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet figyelembevételével;
 - talaj- és talajvíz állapotának alakulása az új gazdasági területen;
- **Funkcióváltó területek**
 - a funkcióváltással érintett ingatlanok értékének változása;
 - beépítés mértékének változása;
 - burkolt felületek és a zöldfelületek arányának változása;
- **Valós erdőterületek mennyiségi és minőségi változásai**
 - erdő-igénybevételek és a megvalósult csereerdősítések alakulása;
 - erdőterületek fajösszetételének változása – termőhely-honos/idegenhonos fajok részarányának változása;
- **Kötelezően zöldfelületként fenntartandó területek és véderdők megvalósulása:**
 - a gazdasági fejlesztések területén kijelölt kötelező zöldfelületek, véderdő-sávok megvalósulása;
- **A zöldfelületi intenzitás és a biológiai aktivitásérték valós értékének, alakulása:**
 - biológiai aktivitásérték alakulásának nyomonkövetése

VII. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

A környezeti vizsgálat és értékelés célja, hogy a jövőbeli hatásokat előre jelezve érvényre jussanak a település hosszútávú táj-, természet- és környezetvédelmi érdekei és a javaslatok által a tervezett változtatások minél kevésbé terheljék a környezeti elemeket és azok rendszereit, minél inkább megőrizték, és lehetőleg javítsák a település táji és természeti értékeinek állapotát. A módosítás nem érint nemzetközi vagy országos természetvédelmi érdekeket, azonban az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő igénybevételét vonja maga után, mely kétségtelenül az erdő és annak élővilágának bolygatásával jár. A csereterület kijelölésével azonban hosszú távon pótolható az erdők településre vetített nagysága és a jelenleginél értékesebb faállományú erdő- és erdei ökoszisztéma alakulhat ki.

A terv biológiai aktivitás-érték csökkentést összességében nem eredményez. Az új erdőterületek kijelölése városszerkezeti és ökológiai szempontok figyelembevételével történt. A csereterületnek kijelölt ingatlanok átsorolással érintett erdőrészei meglévő erdőfoltokhoz kapcsolódnak, a területen található fák a helyben honos és jellemzően előforduló erdőalkotó fajok példányai.

Az átsorolással a Kelet-Nyugati főtengely mentén fekvő honvédelmi célú védő erdőterület beépítésre szánt gazdasági- ipari terület területfelhasználásba kerül. Az átsorolással a területen a beépítettség megengedett mértéke jelentősen megnövekszik. A burkolt és beépített felületek megnövekedését a és a növényzettel borított felületek csökkenését a véderdősáv megtartásával és felújításával, illetve intenzív növénytelepítéssel lehet valamelyest ellensúlyozni. A parkolók fásítása és a fennmaradó zöldfelületek háromszintes növényzettel történő kialakítása a párologtató és pormegkötő felületek visszapótlását és a burkolt felületek árnyékolását szolgálják.

A módosítás várhatóan egyes környezeti elemek terhelését (levegő, zaj) is maga után vonja. A káros hatások kivédésére az új gazdasági területen belül a Kelet-Nyugati főtengely párhuzamosan, átlagosan 20 m szélességben kötelező zöldfelület kerül jelölésre a megmaradó véderdő formájában. A fejlesztéssel érintett területen az építés által megbontott fedőrétegek és érintett karsztos képződmények szennyeződéstől való megóvását, a levegő védelmét, a zaj- és rezgésterhelési követelmények betartását, az ivóvíz minőségű víz biztosítását, a keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtését és elhelyezését a magasabb rendű környezetvédelmi vonatkozású jogszabályok biztosítják.

A csapadék helyben tartását segíti elő a gyalogos felületeken vízáteresztő burkolatok kialakítása, a zöldfelületeken esőkertek, felszíni vagy felszín alatti víztározó létrehozása, a lapostetőkon extenzív tetőkertek létesítése. Az épületek függőleges zöldítésével az épületek belső hőmérséklete stabilizálható, illetve a párologtató- és kondicionáló hatású növényfelületek területe is növelhető.

A módosítás törekszik az új környezeti konfliktusok, problémák keletkezésének elkerülésére. Tekintettel van a táj eltartó képességére és az azzal összefüggésben álló helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokra, nem korlátozza a természeti erőforrások megújulásának lehetőségét és nem támogatja a helyi természeti erőforrások túlzott használatát. A módosítás Veszprém hagyományosan kialakult tájhasználatát és tájszerkezetét nem befolyásolja negatívan. A környezeti értékelés kiterjed a kulturális, főként a régészeti örökségre, mint környezeti elemre, figyelembe veszi a régészeti lelőhelyek védelmének és megőrzésének szempontjait.