

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv, valamint
Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

módosítása

az alábbi területre vonatkozóan:

Veszprém, Sólyi utca 4086/72 hrsz.-ú és 4086/87
hrsz.-ú ingatlanokat érintően

az Életöröm Időotthon bővítése céljából

Jóváhagyásra szánt dokumentáció

2024. május 23.

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, valamint Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása

az alábbi területre vonatkozóan:

Veszprém, Sólyi utca 4086/72 hrsz.-ú és 4086/87
hrsz.-ú ingatlanokat érintően

az Életöröm Időotthon bővítése céljából

VÁROSRENDEZÉS

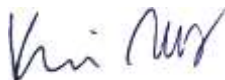
KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

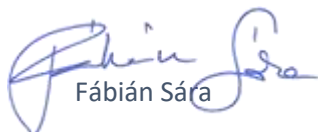
TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS



Fábíán Sára

okl. tájépítész mérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251
SZ-009/2021

KÖZLEKEDÉS



Heckenast Judit

okl. közlekedésmérnök

Tkö. MMK 01-5295

Tervező:

Kreáalom 1000 Kft.

1165. Budapest, Íjász utca 44.

Tel.: +36 20 536 91 09

E-mail: krealom1000@gmail.com

Tartalom

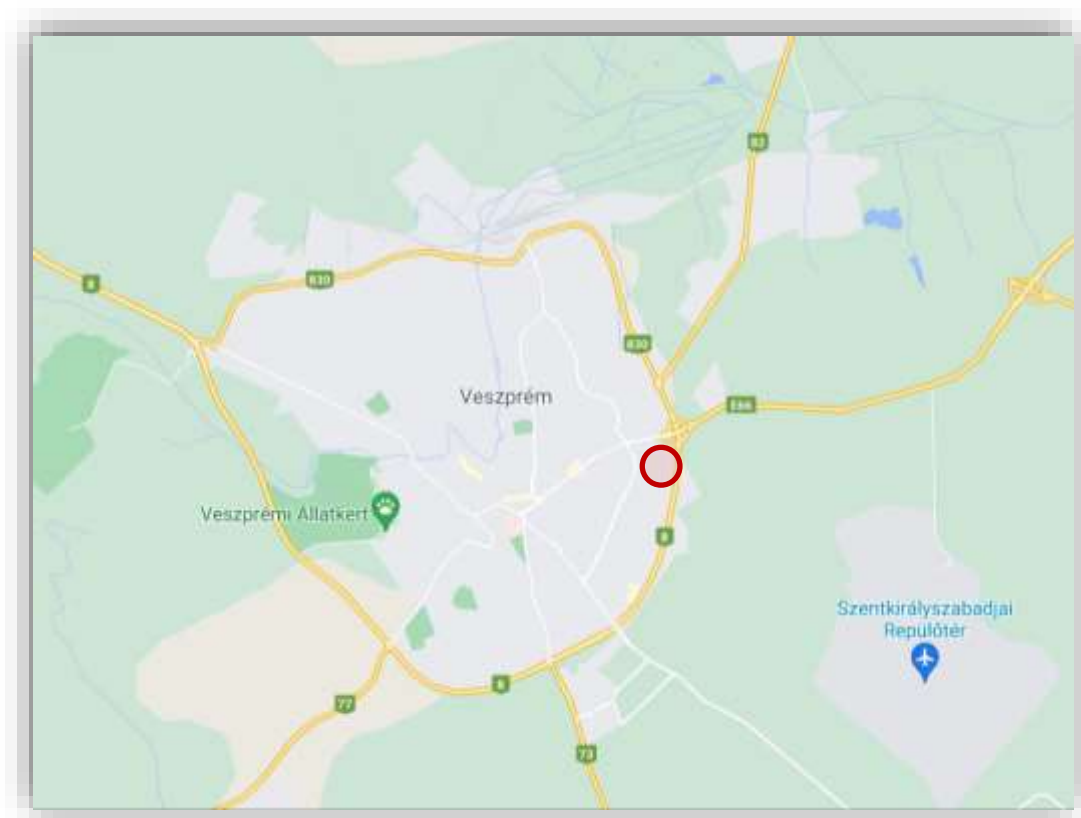
1. Előzmények, a módosítás készítésének célja	5
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS	8
2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK	8
2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések	8
2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv	8
2.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:	11
2.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve.....	13
2.2. Településfejlesztési Konceptió és hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	18
2.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	19
2.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)	19
2.3.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)	22
2.3.3. Településképi rendelet (Tkr.).....	24
3. EGYÉB VIZSGÁLATOK.....	26
3.1. Tulajdon- és telekvizsgálat	26
3.2. Jelenlegi használatok vizsgálata	28
3.3. Az ingatlanok beépítésének vizsgálata	29
3.4. Az épített örökség védelmének vizsgálata	29
4. ZÖLDFELÜLETI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT	30
4.1. Természeti adottságok	30
4.2. Táj történet	30
4.3. Zöldfelületi vizsgálat - A 4086/72 és a 4086/87 hrsz-ú terület vizsgálata	31
4.4. Táj- és természetvédelmi vizsgálat	32
4.5. Környezetvédelmi vizsgálat	33
Alapkőzet, talaj.....	33
Felszíni és felszín alatti vizek	34
Levegőtisztaság.....	34
Zaj- és rezgésterhelés.....	34
Hulladékkezelés.....	35
Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	35
4.6. Üzemtervezett erdők vizsgálata	35
5. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT	36
6. KÖZMŰVIZSGÁLAT	37
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	38
7. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT	38
7.1. A módosítás célja	38
7.1.1. Beépítési javaslat	38
7.1.2. A telekhatár rendezés javaslata	43
7.1.3. A szabályozás módosításának koncepciója	43
7.2. Jóváhagyandó munkarészek módosítási javaslata	44
7.2.1. Településszerkezeti Terv módosítása	44
7.2.2. A HÉSZ és Szabályozási Terv módosításának javaslata	46
A Helyi Építési Szabályzat normaszövegének módosítási javaslata:	46
A szabályozási tervlap(ok) módosításának javaslata:.....	47
7.2.3. Településképi rendelet módosítási javaslata	48
7.3. Biológiai aktivitásérték.....	48
7.4. Területrendezési terveknek való megfelelés	48
8. ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZET-, VALAMINT KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	49
8.1. Táj- és természetvédelmi-, zöldfelület-rendezési javaslat	49
8.2. Környezetvédelmi javaslat	50
9. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	50

10. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT	51
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	52
Mellékletek	58
1.sz. melléklet: Határozat.....	58
2.sz. melléklet: Főépítési feljegyzés.....	59
3.sz. melléklet: Környezeti értékelés.....	61

1. Előzmények, a módosítás készítésének célja

A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete szerint Veszprém, 4086/72 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi övezeti besorolása nagyvárosias lakóterület (Ln-03), a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlan jelenleg két terület-felhasználásba és övezeti besorolásba tartozik, kisebb része beépítésre szánt nagyvárosias lakóterületbe (Ln), nagyobb része beépítésre nem szánt védelmi rendeltetésű erdőterületbe (Ev) sorolt.

A Kariatidák Kft. és a Tündérkert Otthon Nonprofit Kft. mint a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa azzal a kéressel fordultak az Önkormányzathoz, hogy az Életöröm Időotthon és Nyugdíjsház bővítését támogassa. Szeretnék bővíteni a demens lakók ellátását szolgáló részt, valamint későbbi ütemben újabb nyugdíjsházi épületrész kialakítását tervezik. A bővítés csak úgy tud megvalósulni, ha az Önkormányzat tulajdonában lévő Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlan védelmi erdőterület besorolású részéből a kérelmező tulajdonában lévő Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlan egy részével megegyező nagyságú ingatlanrész tulajdonjogát érintő értékesítés és vétel történik.



A javaslat által a beépítésre szánt és nem szánt területek változnak, tehát új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért jelen módosításban azok összesített mérlege, valamint a véderdő területfelhasználás területi nagysága a biológiai aktivitásérték számítás fejezetben részletezettek szerint változik, biztosított.

A tulajdonosok elkészítettek egy döntést megalapozó építészeti, beépítési tervet, amely bemutatja a több ütemben tervezett időotthon bővítés meglévő adottságokhoz igazodó, lehetséges bővítését.

A módosítással érintett terület, határozat, főépítési feljegyzés, eljárás

A módosítással érintett terület Veszprém keleti részén a Cholnoky lakótelep és a 8-as számú út között helyezkedik el.

A Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása „nagyvárosias lakóterület”, övezeti előírása Ln-03 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 1500 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 80%; megengedett maximális épületmagasság: 16,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 40%; telek méret 25x35).

A másik, módosítással érintett ingatlan a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlan, melyet két övezeti besorolás érint:

- az ingatlan nagyobb részének jelenlegi területfelhasználása „erdőterület”, övezeti előírása „védelmi rendeltetésű erdőterület” (Ev). A védelmi rendeltetésű erdőterület övezete a védelmi rendeltetésű erdők létesítésére és fenntartására szolgál,
 - kisebb részének jelenlegi területfelhasználása „nagyvárosias lakóterület”, övezeti előírása Ln-03 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 1500 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 80%; megengedett maximális épületmagasság: 16,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 40%; telek méret 25x35);
- az ingatlant út szabályozás is érinti, amely részben kialakításra került a legutóbbi telekalakítás során.

Az ingatlanok „B” és „C” hidrogeológiai védőövezeten belül találhatók.

Az érintett terület Veszprém keleti részén, a város egyik főközlekedési útja, a városi elkerülő gyűrű keleti szektora és a Budapesti út városi bevezető szakasza mentén helyezkedik el.

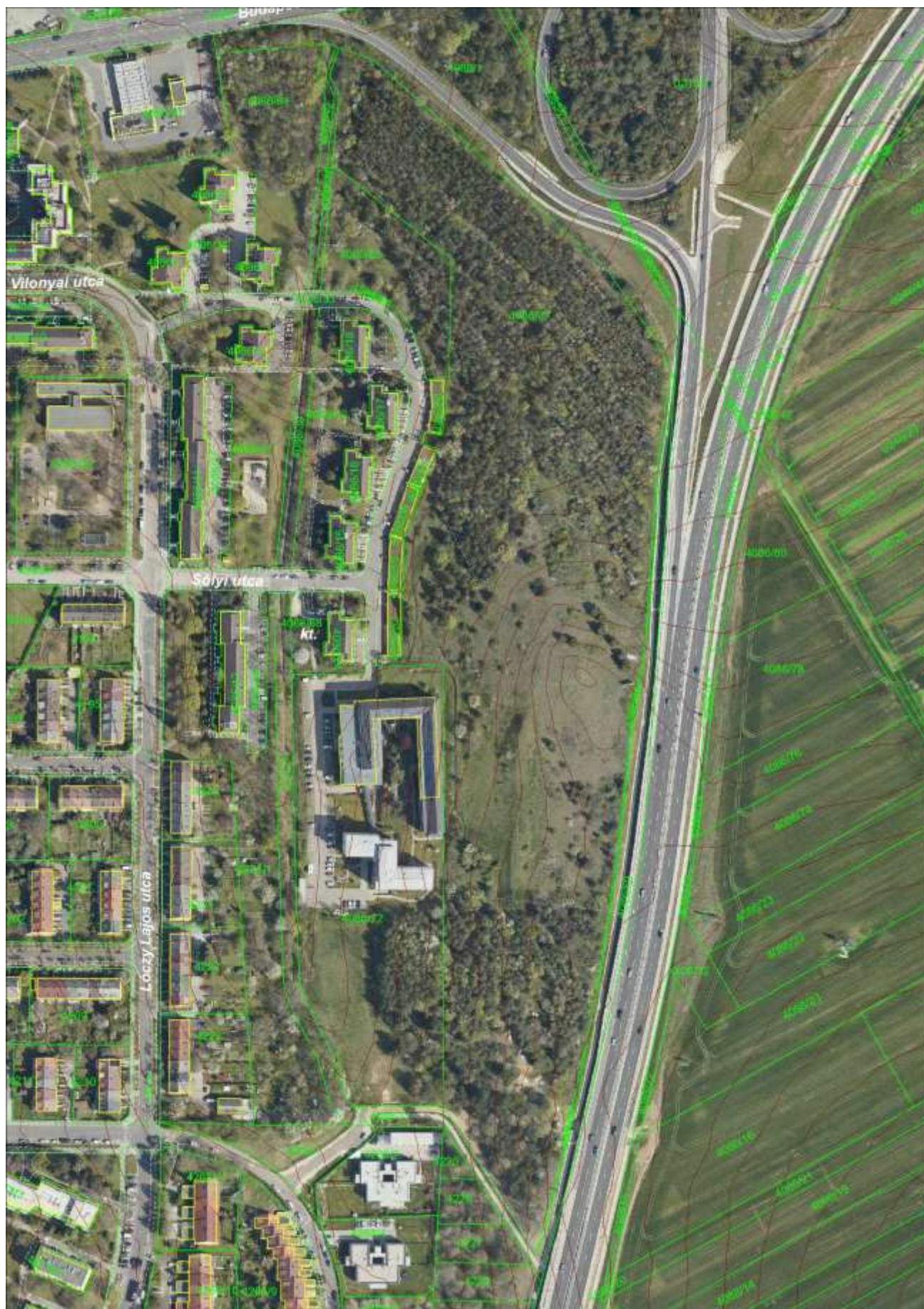
A módosítással lehetővé válik, a tulajdonosok által kezdeményezett, idősothton fejlesztés és bővítés megvalósítása az ingatlanon a településképbe illesztve.

A változtatási igényről előzetesen döntött Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése (Kgy.), és 33/2024.(II.29.) határozatával támogatta azt (lásd: 1. melléklet).

A főépítési feljegyzést az elkészítendő munkarészekről a 2. melléklet tartalmazza.

A településrendezési tervek módosítására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 66-67. §-a szerint az egyeztetés általános szabályai alapján kerülhet sor.

A Közgyűlési döntés alapján – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém, Sólyi utca 4086/72 és 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartotta a környezeti vizsgálat készítését, a vizsgálat jelen módosítás 3. sz. melléklete.



Digitális alaptérkép légifotóval a módosítással érintett területről

2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

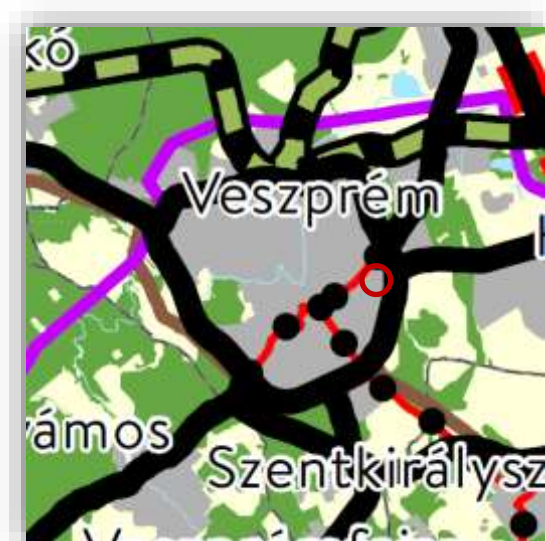
Jelen településrendezési tervmódosítások

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

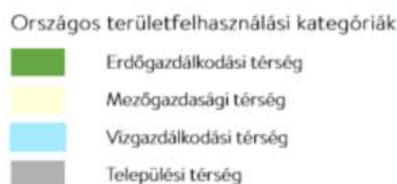
az alábbiak szerint összhangban vannak.

2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

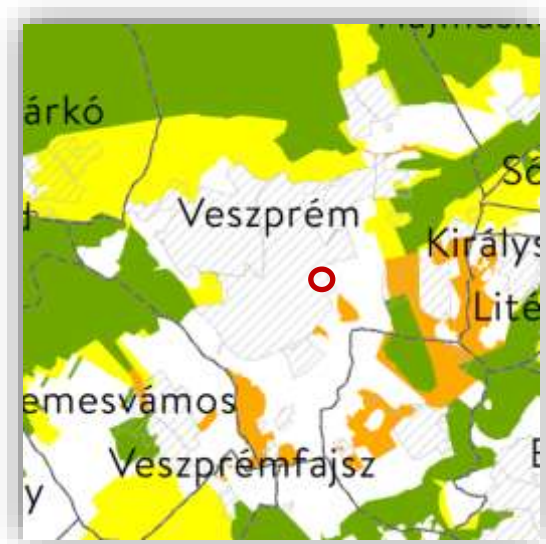
Az MaTrT 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap (továbbiakban: OTTrT.) az érintett ingatlan területét a települési térség kategóriába sorolja.



A tervezési terület a VMTrT szerint települési térség.



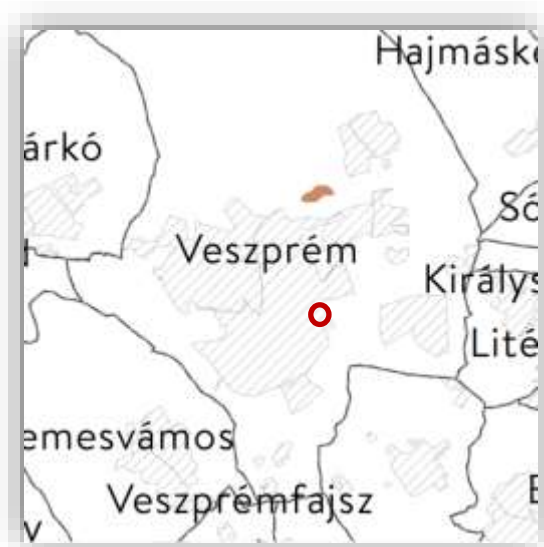
A MaTrT 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



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

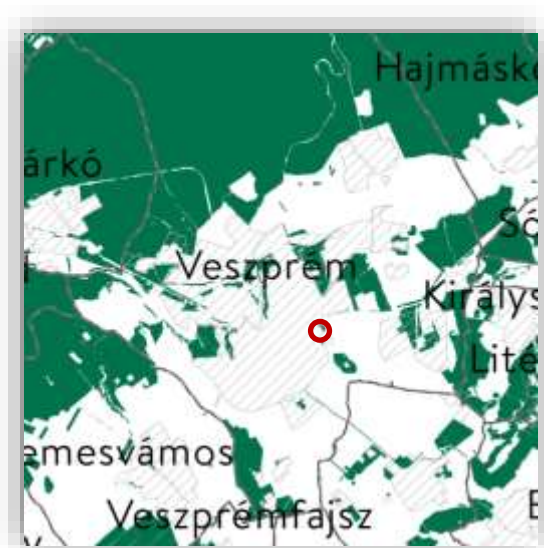
A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti egyik övezet sem.





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

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

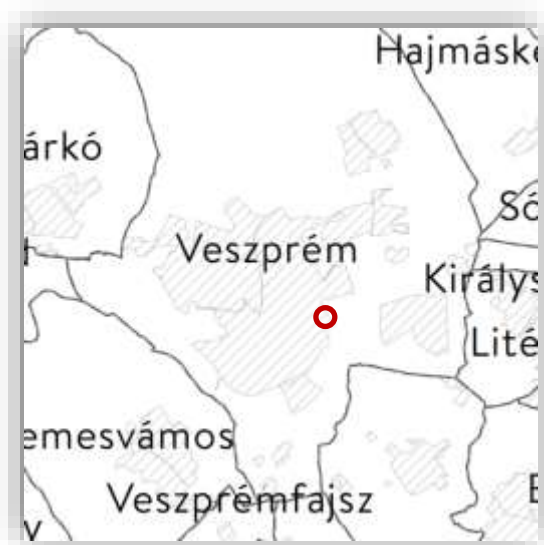


3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési terület az erdők övezetével érintett.

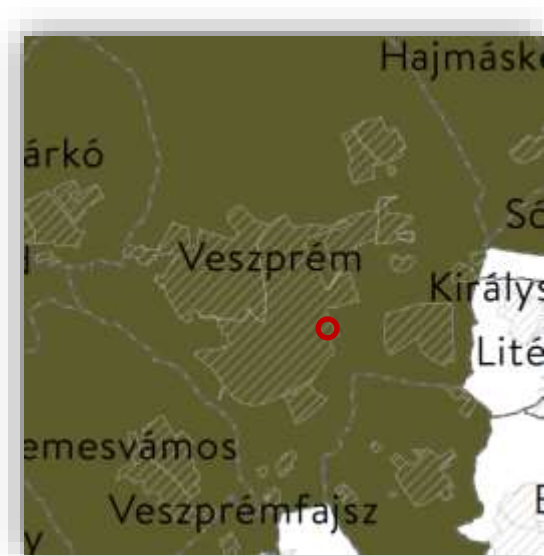
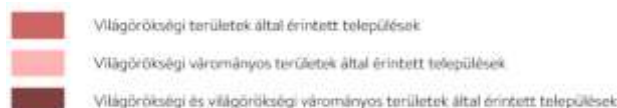
29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009.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





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

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



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

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

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



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

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

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

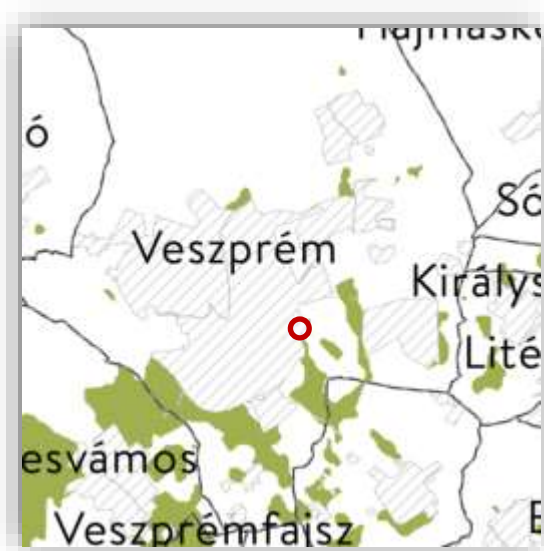
2.1.2.A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti a jó termőhelyi adottságú szántók övezete.

 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

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

 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

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

 Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

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



6. melléklet: VTT-tározók övezete

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

2.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve

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



2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

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

■ Települési térség

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

3/1. melléklet:

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

A tervezési területet nem érinti az Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, pufferterületének övezete.



■ Ökológiai hálózat magterületének övezete
■ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
■ Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

3/2. melléklet:

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

A tervezési területet nem érinti, északi részén részben határos a Jó termőhelyi adottságú szántók övezetével.



■ Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
■ Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



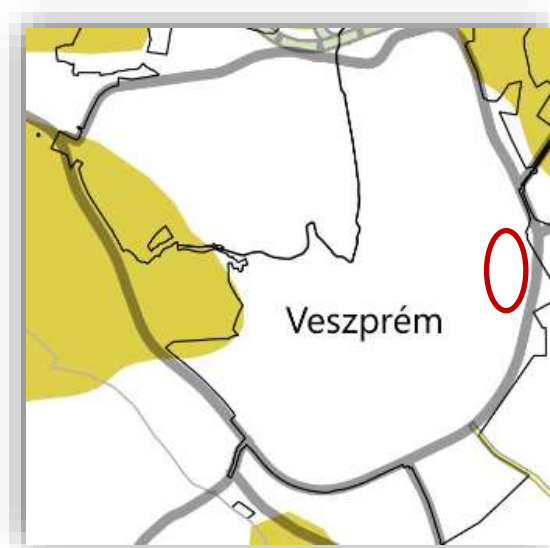
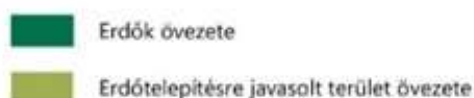
3/3. melléklet:

Erdők övezete;

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervezési területet érinti az erdők övezete, nem érinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.

Ezzel kapcsolatban lásd a Tv. **3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja** fejezetben az Országos Erdőadattárból származó adatokkal kapcsolatos leírást.



3/4. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete.

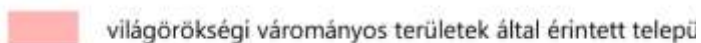
A tervezési területet nem érinti a tájképvédelmi terület övezete.



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

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

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete





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

A tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

A VMTrT a tájképvédelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a MaTrT és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Vízminőség-védelmi terület övezete



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

A tervezési területet érinti a honvédelmi és katonai célú terület országos övezete.

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

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



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

A tervezési területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon terület megyei övezete.

A VMTrT a megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat.

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

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

A tervezési területet érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületei megyei övezete.

Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al

lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

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



 Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

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

A tervezési területet érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületei megyei övezete.

Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek

megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

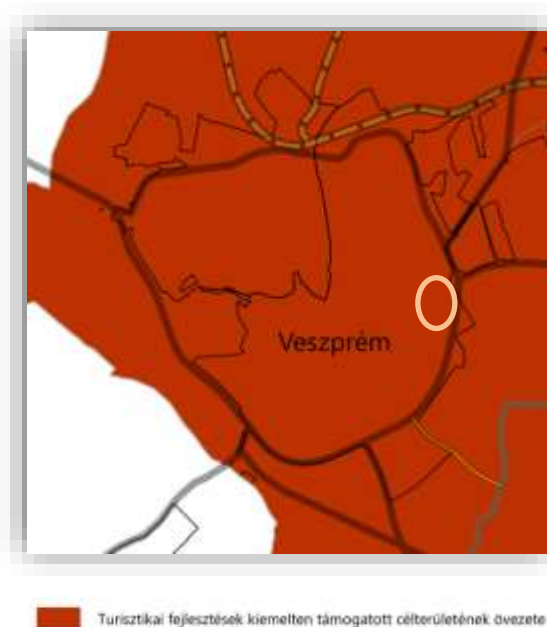
Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.



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

A tervezési területet érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések területei megyei övezete.

Az érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését. A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.



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

A tervezési területet érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületei megyei övezete.

Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület

övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

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

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



Veszprém várostérsege



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

3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérsegeinek övezete.

A tervezési területet érinti Veszprém megye várostérsegeinek megyei övezete.

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

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

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

A tervezési területet érinti az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések megyei övezete.

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

2.2. Településfejlesztési Koncepció és hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

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

2.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

2.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

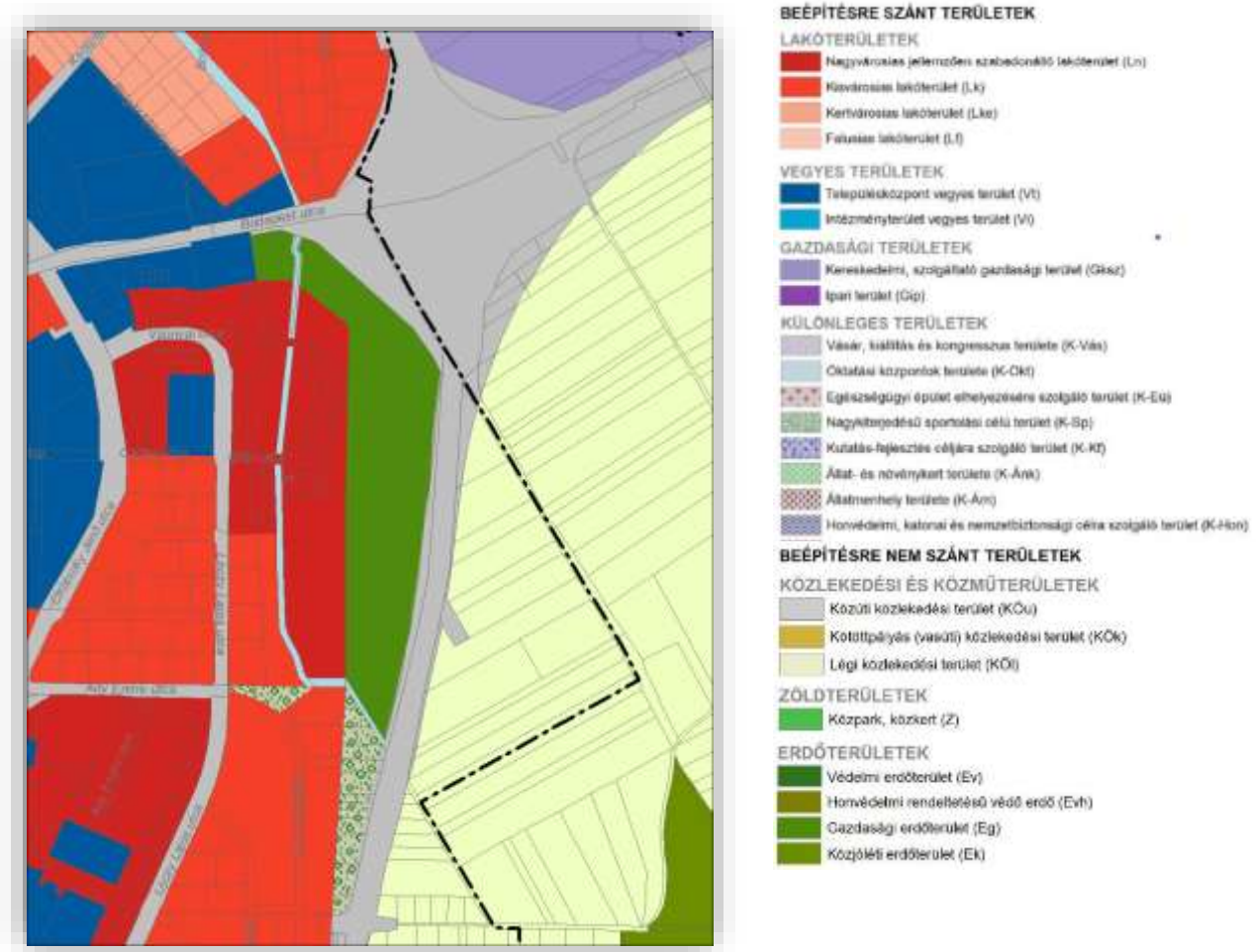
Veszprém MJV hatályos– 213/2017.(IX.28.) VMjV Kgy. határozattal jóváhagyott – Településszerkezeti Terve

- a 4086/72 hrsz.-ú ingatlant Ln jelű, nagyvárosias lakóterület beépítésre szánt területfelhasználásba sorolja,
- a 4086/87 hrsz.-ú ingatlan keleti, nagyobbik részét Ev jelű, erdő, véderdő beépítésre nem szánt, keleti (jellemzően beépített) részét Ln jelű, nagyvárosias lakóterület beépítésre szánt területfelhasználásba sorolja.

Az ingatlanok környezetében

- északról és keletről a sugár és a kör irányú főúthálózati elemek, Köu jelű, beépítésre nem szánt területfelhasználása,
- délre és nyugatra a patak V jelű, vízgazdálkodási terület beépítésre nem szánt, valamint a lakótelep Ln jelű, nagyvárosias lakóterület beépítésre szánt területfelhasználása

található.

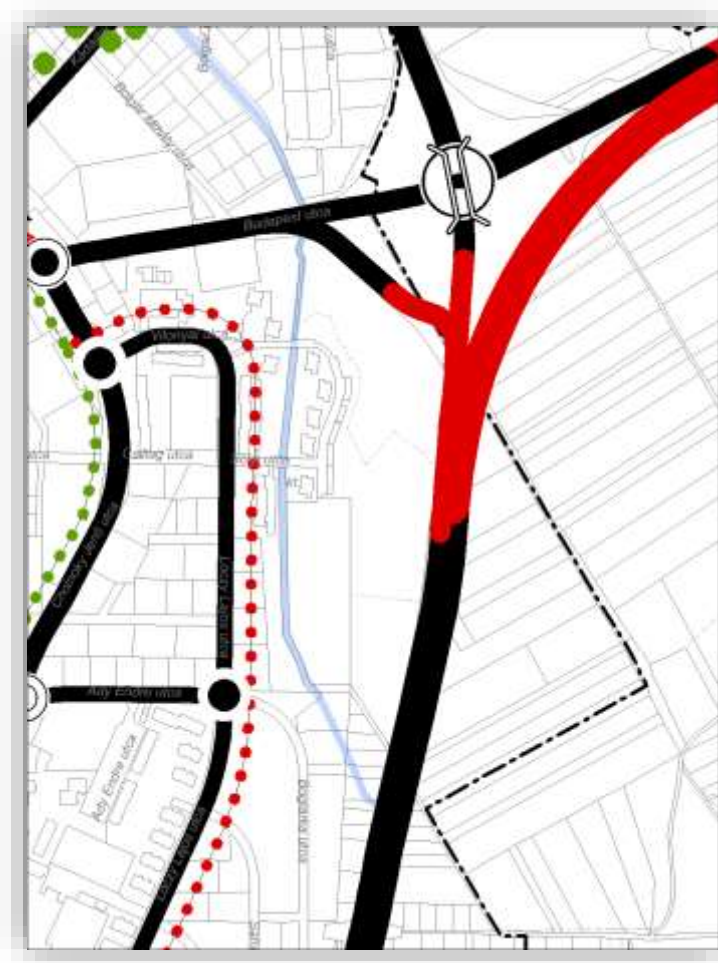


Szerkezeti tervlap - közlekedés

A TSZT Közlekedési szerkezeti tervlapja alapján az ingatlanokat északról a Budapesti út felhajtó ága, keletről a városi körgyűrű, mint meglévő és részben, mint tervezett, országos I. rendű főutak határolják.

Az ingatlanok közötti kapcsolatát a Lóczy Lajos utcáról, mint helyi gyűjtő útról nyíló lakóutcák biztosítják.

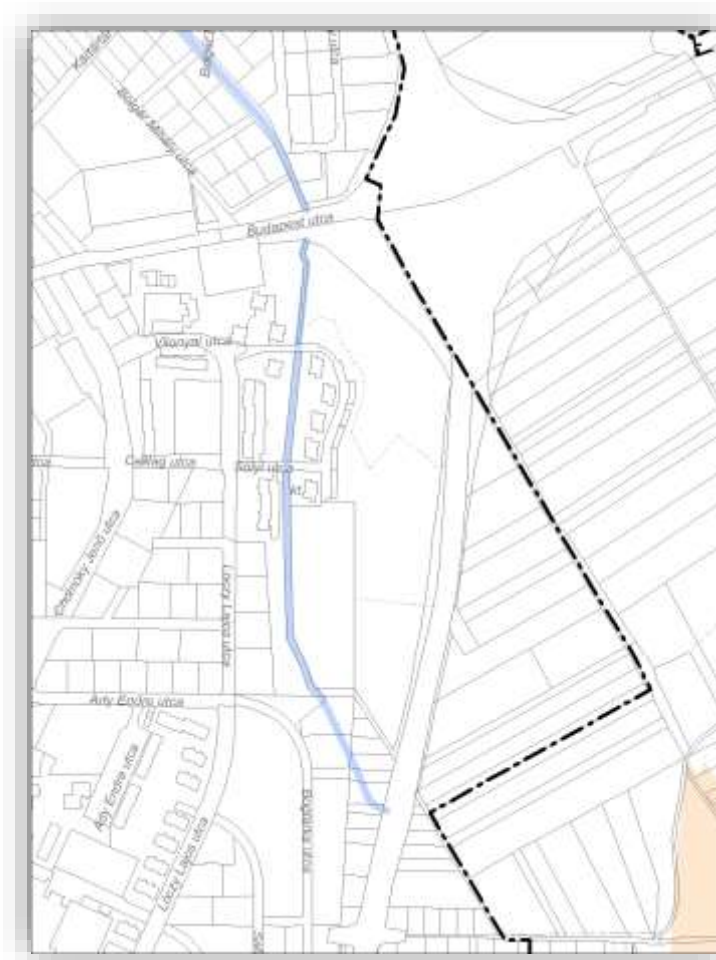
A patak és a Lóczy Lajos utca közötti területen tervezett térségi kerékpárút hálózati elem található, amely a terület kerékpáros kiszolgálását is biztosítja.



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

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

A Településszerkezeti Terv Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a tervezési területet és közvetlen környezetét nem érintik védelmi elemek.



ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI	
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongasdátumok Központ adatbázisátalátal	
	Műemlék helye
	Műemlék jelentőségű terület határa
	Műemlék környezeti területe (az értékes történelmi adatszolgáltatás alapján)
	Régióközi helyi terület
- A.383/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet szerinti	
	Történelmi emlékhely (Vár utca)
HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI (a. 2017. (.....) VM/VÖK rendelet szerinti)	
	Helyi védelmi emlékhely
	Helyi értékesítési javaslat terület határa
NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI	
(Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatbázisátalátal)	
	Natura2000 terület
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület
	- „ex lege” védett táj
	Országos jelentőségű védett természeti emlékek
	- „ex lege” védett barlang / „ex lege” védett forrás
	Országos ökológiai hálózati - Magyarországi
	Országos ökológiai hálózati - Országos Magyar
	Országos ökológiai hálózati - Pufferterület
	Tájvédelmi szempontból kiemelt kiemelt terület
HELYI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI	
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
	/ Helyi jelentőségű természetvédelmi területre javasolt terület
	Helyi jelentőségű védett természeti emlékek
	Kulturális, természeti szempontból megfigyelhető
	magas szintű táj- és természetvédelmi terület
TÁJÉKOZTATÓ ELEM	
	Magyarországi terület határa
ALAPTÉRKEPELEMEK	
	Városi közigazgatási terület határa
	Telekhatár

Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A Településszerkezeti Terv Védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a tervezési területet az alábbi védelmek, korlátozások érintik:

- a víztermelő kút B és C védőterülete;
- a belterületi Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület, és kiváló termőhelyi adottságú erdőterület az ingatlan északi része.



VEDELEMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Meglévő	Tervezett	
		Víztermelő kút belső védőterülete
		Víztermelő kút külső védőterülete
		Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete
		Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
		Víztermelő kút hidrogeológiai C védőterülete
		Víztermelő kút külső védődoma
		Víztermelő kút hidrogeológiai A védődoma
		Víztermelő kút hidrogeológiai B védődoma
		Természeti vízfolyás védőtávolsága (50 m)
		400 kV-os villamosenergia átviteli hálózat biztonsági övezete (MAVIR)
		120 kV-os villamosenergia fészesztő légvezeték biztonsági övezete (E.on)
		Nagynyomású földgáz szállítóvezeték biztonsági övezete (FGSZ)
		20 bar nagynyomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E.on)
		6 bar nagynyomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E.on)
		Országos közutak védőtávolsága
		Országos közforgalmú vasútvonal védőtávolsága
		Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület
		Országos Erdőállomány Adattár szerinti közúti elsődleges rendeltetésű erdőterület
		Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterület
		Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület
		Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
		Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
		Átlagosnál jobb minőségű termőföld
		Bányatelek területe és védőtávolsága (500 m)
		Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
		Bezárt hulladéklerakó és védőtávolsága (500 m)
		Beltartási honvédelmi objektum és védőtávolsága (200 m)
		Honvédelmi gyakorló és lövés és vadászterület (500 m / 1000 m)
		Felkelésmozgás-veszélyes területtel érintett telek

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

	Meglévő belterület határa
	Tervezett távhő-géncsvezeték
	Veszprém közigazgatási határa
	Telekhatár

2.3.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

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

Helyi Építési Szabályzat

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

A 4086/72 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt, Ln-03 jelű, nagyvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik. A 4086/87 hrsz-ú ingatlan keleti és északi, nagyobbik része beépítésre nem szánt, Ev jelű, védelmi erdőövezetbe, keleti (jellemzően beépített) része beépítésre szánt, Ln-03 jelű, nagyvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik. A módosítással érintett területet az alábbi előírások érintik.

Az Ev jelű övezetre vonatkozó OTÉK-on kívüli egyéb előírások:

- A védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

A HÉSZ 1. melléklete 23. táblázata szerinti beépítési paraméterek:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Ev	-	0	0	-	0	-	-

Az Ln-03 jelű építési övezetre vonatkozó OTÉK-on kívüli egyéb előírások:

- Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területen épület
 - kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda és
 - sport

rendeltetést is tartalmazhat.

- Melléképítmények közül – amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek –, nem helyezhető el a területen:
 - szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - ól, állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, valamint
 - építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.
- Ln-03 jelű építési övezetben, a Solyi úttal szomszédos közpark felőli oldalon az előkert 3,00 m.

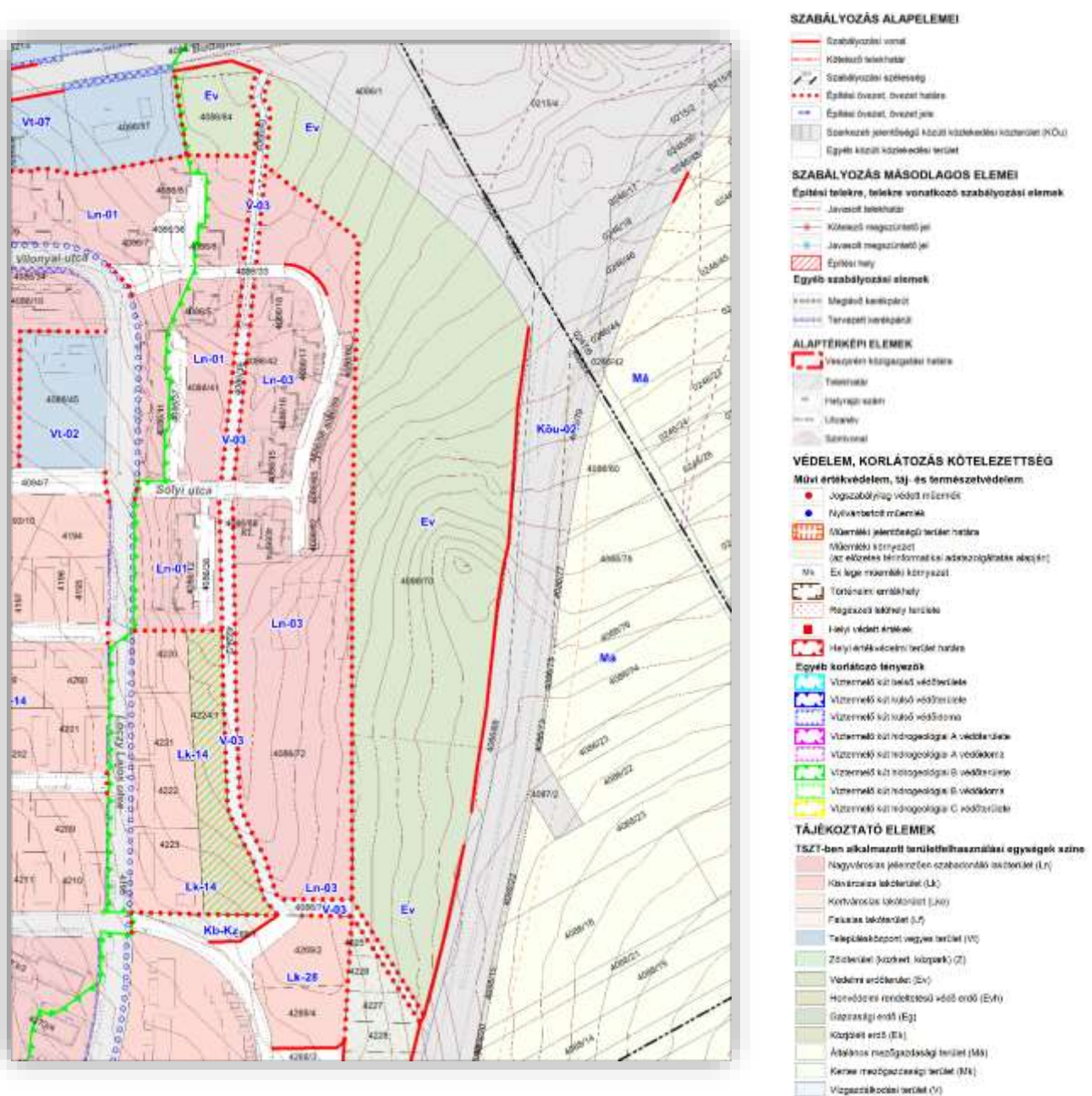
A HÉSZ 1. melléklete 1. táblázata szerinti beépítési paraméterek:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Ln-03	SZ	1500	80	16,5	40	25	35

A zöldfelület 40%-os mértékének korrekciója 20%-ra egy másik módosítás által folyamatban van.

Szabályozási tervlap:

Az SZT lapon feltüntetésre kerültek az ingatlant érintő, a TSZT tervlapjain is ábrázolt egyéb szabályozási elemek közül a víztermelő kút B és C védőterülete. Továbbá a terv alapján az ingatlant tervezett szabályozás érinti, amely a városi körgyűrű nyugati szakaszának helybiztosítását szolgálja.



2.3.3. Településképi rendelet (Tkr.)

A településkép 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:

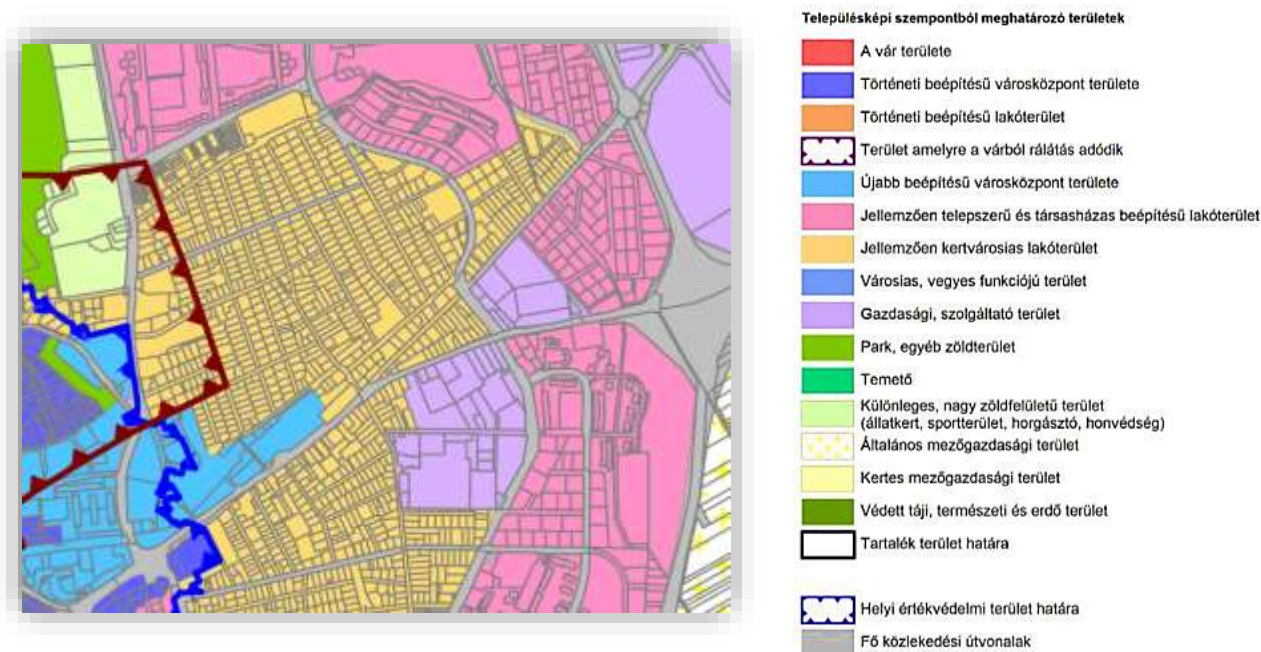
- Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.
- Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképből bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.

- Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat, egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez, építészeti részletmegoldásaihoz illeszkedő formai megoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani.
- Abban az esetben, ha az adott településkarakterben a jellemző karaktertől eltérő beépítés, épület, épületegyüttes található, úgy a Helyi Építési Szabályzatban szereplő építési övezetre vonatkozó előírásokat kell mérvadónak tekinteni, oly módon, hogy a tervezett fejlesztés az adott településkarakterbe illeszkedjen.

Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

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

A **Tkr. 3. melléklete** a 4086/72 és a 4086/87 hrsz.-ú ingatlant és környezetét jellemzően telepszerű és társasházias beépítésű lakóterület településképi szempontból meghatározó területbe sorolja.



A Tkr. **jellemzően telepszerű és társasházias beépítésű lakóterületre** vonatkozóan az alábbi területi- és egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

- Új csoportos beépítések esetén az egységes kialakításra, meglévők esetében az eredeti összhang megőrzésére kell törekedni.
- Az egy telken álló társasház, vagy azonos időben épült, de különálló telken megvalósult sorház, láncház esetében
 - homlokzat felújítása, hőszigetelése homlokzat színezési terv alapján lehetséges, melyben igazolni kell a szomszédos épületekhez, épületrészhez való igazodást - az egyes épületek, épületrészek egymással harmonizáló, egységes anyag- és színhasználatát kell kialakítani és fenntartani.
 - homlokzatszínezéskor a feltűnő, kirívó és bántóan harsány színhasználatot kerülni kell
 - épület, épületegyüttes részleges színezése nem megengedett

- épületenként csak egységes színű, anyagú, azonos osztású nyílászárók alkalmazhatók
- csak egységes kialakítással, egyformán valósíthatók meg az
 - előtetők
 - mellvédek és szélfogók
 - árnyékoló ernyők
 - redőnyök.
- Erkély és loggia társasházak, többlakásos épületek, sorházak esetében egyenként nem beépíthető, csak a társasház közös döntése alapján, a teljes épületre, épületegyüttesre kidolgozott egységes, arculatváltó homlokzati tervek szerint.
- Társasházak, többlakásos épületek, sorházak esetében a korlátok eredeti jellege, színe, átláthatósága nem változtatható meg, kizárólag új arculati terv alapján egységes kialakítással, egy időben történő megvalósítással.
- Egyéb műszaki berendezés kültéri egysége:
 - meglévő épület esetén a teljes homlokzaton egységes módon és helyen, építészeti homlokzati terv alapján, takartan, illetve erkélyen és loggián nem látható módon,
 - új épület esetén kizárólag erre a célra tervezett, takart felületek mögött helyezhető el.
- Hulladékgyűjtő edények épületben, vagy oldalról takaró, igény esetén felülről is fedett építményben tárolhatók.
- Kerítés a tömbben kialakult módon, átláthatóan alakítható ki.
- Kisebb tömegű épületek esetében a 15.-16. § előírásai az irányadóak.

3. EGYÉB VIZSGÁLATOK

3.1. Tulajdon- és telekvizsgálat

A 4086/72 hrsz.-ú ingatlanon üzemelő idősotthon a Kariatidák Kft. (1029 Budapest, Ördögárok utca 99.) és a Tündérkert Otthon Nonprofit Kft. (8200 Veszprém, Budapest út 13.) tulajdonában van.

A 4086/87 hrsz.-ú beépítetlen, részben fás növényzettel borított ingatlan Veszprém MJV Önkormányzatának a tulajdonában van.

Az ingatlant a közelmúltban alakították ki az észak nyugati részt érintő szabályozások végrehajtásával az eredetileg 4086/70 hrsz.-ú ingatlanból.

Hrsz.	Tulajdonosa	Területe	Ingtalan-nyilvántartási megnevezés	Szolgalmi és egyéb jogok	Építési övezeti besorolása
4086/72	Kariatidák Kft. Tündérkert Otthon Nonprofit Kft.	1.8864 m ²	kivett épület, udvar	Vezetékjog és védősáv korlátozás 10KV-os elektromos földkábel 11 nm-re E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.	Ln-03
4086/87	Veszprém MJV Önkormányzata	a: 2.5265 m ² b: 2.3724 m ² c: 6.1392 m ² Σ: 8.0256 m ²	a alrészlet: erdő b alrészlet: legelő c alrészlet: erdő	Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog.	Ln-03 Ev

A tervezési terület ingatlanai nem közterületek. A közvetlen környezetében jellemzően kivett, beépített ingatlanok találhatók, de szélesebb környezetében beépített, hasznosított ingatlanok vannak.

A közterületi hálózatot elsősorban közlekedési területek alkotják, amelyekhez a lakótelep nagyterjedésű tömbtelkei csatlakoznak.



A tervezési terület alaptérképe

3.2. Jelenlegi használatok vizsgálata

A módosítással érintett területek belterületen, Veszprém keleti részén a Cholnoky lakótelep és a 8-as számú út között helyezkedik el.

A 4086/72 hrsz-ú ingatlan alacsony intenzitással beépített, az Életöröm Időotthon és Nyugdíjsház számára hasznosított épületállománnyal, és összefüggő zöldfelülettel rendelkezik, nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület területfelhasználásba tartozik.



A meglévő idős otthon épületegyüttese

A 4086/87 hrsz-ú ingatlan két területfelhasználásba tartozik, nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterületbe és védelmi erdőterületbe.



Az erdős terület



A legelő terület

Veszprém belvárosának irányába a tervezéssel érintett terület a nagyvárosias lakóterületekhez csatlakozik, amelyhez nyugat felé haladva kivárosias lakóterület és településközpont vegyes területek csatlakoznak. A lakóterületeket egy vízgazdálkodási terület is ketté vágja.

A tervezési területet keletről a várost elkerülő körgyűrű keleti szektora övezi. Az úttal közvetlenül szomszédos 4086/87 hrsz-ú telken a jelenlegi területfelhasználás beépítésre nem szánt véderdő területet jelöl ki.

A tervezési területet északról a Budapesti út városi bevezető szakasza határolja. A két főút különbszintű csomópontja a tervezési területtől észak-keletre található.

A tervezési terület két ingatlana különböző területfelhasználási kategóriába tartozik, a 4086/72 hrsz-ú ingatlanon meglévő időszotthon beépítésre szánt, Ln nagyvárosias lakóterület, amíg a 4086/87 hrsz-ú ingatlan túlnyomó része beépítésre nem szánt, Ev védelmi erdő övezetbe tartozik, kisebbik nyugati fele a Sólyi utca menti területe pedig beépítésre szánt, Ln nagyvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolt.

Tágabb környezetében északon és keleten beépítésre nem szánt, Köu közlekedési területfelhasználási kategóriával szomszédos, nyugati irányban pedig a beépítésre szánt, Ln nagyvárosias építési területfelhasználás folytatódik, amelyet egy beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területfelhasználás vág ketté.

3.3. Az ingatlanok beépítésének vizsgálata

A tervezési terület két ingatlana közül a 4086/87 hrsz-ú telek beépítetlen, ezért ennek beépítettségét nem vizsgáltuk.

A 4086/72 hrsz-ú időszotthon ingatlanán két épület található jelenleg. Az Időszotthonban jelenleg 144 főt látnak el, közülük jelenleg 48 fő középsúlyos vagy súlyos demens.

Az ingatlanon az időszotthon épületei szabadonállóan elhelyezettek.

A tervezési terület környezetében is jellemzően szabadonálló, valamint a lakótelepen találhatóok telepszerű, úszótelkes kialakítású beépítési módok is.

Az ingatlan közúti kapcsolatához közelebb elhelyezkedő un. „A” jelű épület beépítési adatai:

- beépítettség: 1904 m² 10%
- szintszám: F+3, F+4
- épületmagasság: 12,5 m.

Az ingatlan közúti kapcsolatától távolabb, a telek belső felé elhelyezkedő önálló, un. „B” jelű épület beépítési adatai:

- beépítettség: 815 m² 4,3%
- szintszám: F+3, F+4
- épületmagasság: 12,5 m.

A 4086/72 hrsz-ú ingatlan meglévő, kialakult beépítési adatai:

- beépítettség: 2719 m² 14,4%
- szintszám: F+3, F+4
- épületmagasság: 12,5 m
- zöldfelületi borítottsága az épületek és a parkolók által el nem foglalt felület hozzávetőlegesen a telek 70%-a.

Fentiekből megállapítható, hogy az időszotthon épületállománya a hatályos övezeti előírás szerinti paramétereknek megfelel. Az ingatlan beépítettsége és burkoltsága alacsony intenzitású, az építési övezet paramétereiben többlet tartalékkal rendelkezik. Ugyanakkor a jelenlegi rendeltetése, amely a város és a környező települések idős lakóinak alapellátását szolgálja nem feltétlenül lakóterületi besorolást indokol.

3.4. Az épített örökség védelmének vizsgálata

A vizsgált területet nem érinti sem műemléki védettség, sem régészeti lelőhely, és olyan terület, amelyre a várból rálátás adódik, valamint országos, és helyi védettségű természeti érték sem található a területen, vagy környezetében.

4. ZÖLDFELÜLETI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

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 mérsékelten hűvös és mérsékelten 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-fennsíkon, illetve a dombszerű sasbérceken maradtak fenn. Ritka fajokban gazdag dolomitvegetáció alakult ki a Séd-völgy sziklás peremein és az aszóvölgyek mikroklimatikus zugaiban. A módosítással érintett területek védett természeti értéket nem érintenek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak.

4.2. Táj történet

A település a Veszprém-Nagyvázsonyi medence északkeleti részén, az Északi- és Déli-Bakony határán folyó Séd-patak völgyében, 250 méteres tengerszint feletti magasságon terül el. A Veszprém-Nagyvázsonyi medence kistáj a Dunántúli-középhegység nagytáj része. A kistáj mérsékelten hűvös és mérsékelten száraz éghajlatú. A leggyakoribb szélirány az 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-fennsíkon, 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.arcnum.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. Az évszázadok alatt eltűnt erdők újraterelítése az I. világháborút követő években kezdődött a belterületen főként gyorsan növő és várostűrő feketefenyővel. Ennek eredménye már az 1941-es negyedik katonai felmérésen is jól látható. A vizsgált terület a mai Budapesti úttól délre elterülő erdőterületek részét képezi.

4.3. Zöldfelületi vizsgálat - A 4086/72 és a 4086/87 hrsz-ú terület vizsgálata



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

A módosítással érintett terület az Életöröm Időotthon és Nyugdíjsház telke, illetve az a mögötti terület. Az Életöröm időotthon kertje rendezett, az épületek közelében kertépítészeti módszerekkel kialakított díszkert, az épületektől távolodva egyre inkább természetközeli, részben erdős, részben ligetes fásult vagy gyeperes terület található. A legelőterület lágyszárú vegetációjában elszórtan található néhány lombos fa (szil, juhar, akác) és fenyő, illetve egy-egy cserjecsoport (egyibéb galagonya, cserszömörce, csipkebogyó).

A 4086/87 hrsz- ú ingatlan nagy részén védő rendeltetésű erdőterület húzódik, oltalmat nyújtva a Keleti-útgyűrűn belül elhelyezkedő lakóterületek számára. A 4086/72 hrsz-ú, módosítással érintett terület ebbe az erdős-füves zöldsávba ágyazódik, tőle nyugatra, a Lóczy Lajos utcán túl nagyvárosias és kisvárosias lakóterületek terülnek el.



A tervezési területen található erdő



Az új épületszárny tervezett helye déli irányból



Az új épületszárny tervezett helye északról



A kerítésen túl a 4086/87 hrsz-ú érintett telekrész

4.4. Táj- és természetvédelmi vizsgálat

Az MaTrT és a VMTrT szerint mindkét vizsgált terület települési térségbe tartozik. A módosítással érintett telkek védett természeti értéket nem érintenek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, a 4086/87 hrsz-ú telken az országos erdők övezetébe tartozó az Országos Erdőállományban szereplő erdőrészek találhatók, a tervezési terület konkrét területét azonban ezek az erdőrészek nem érintik.

Mindkettő területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

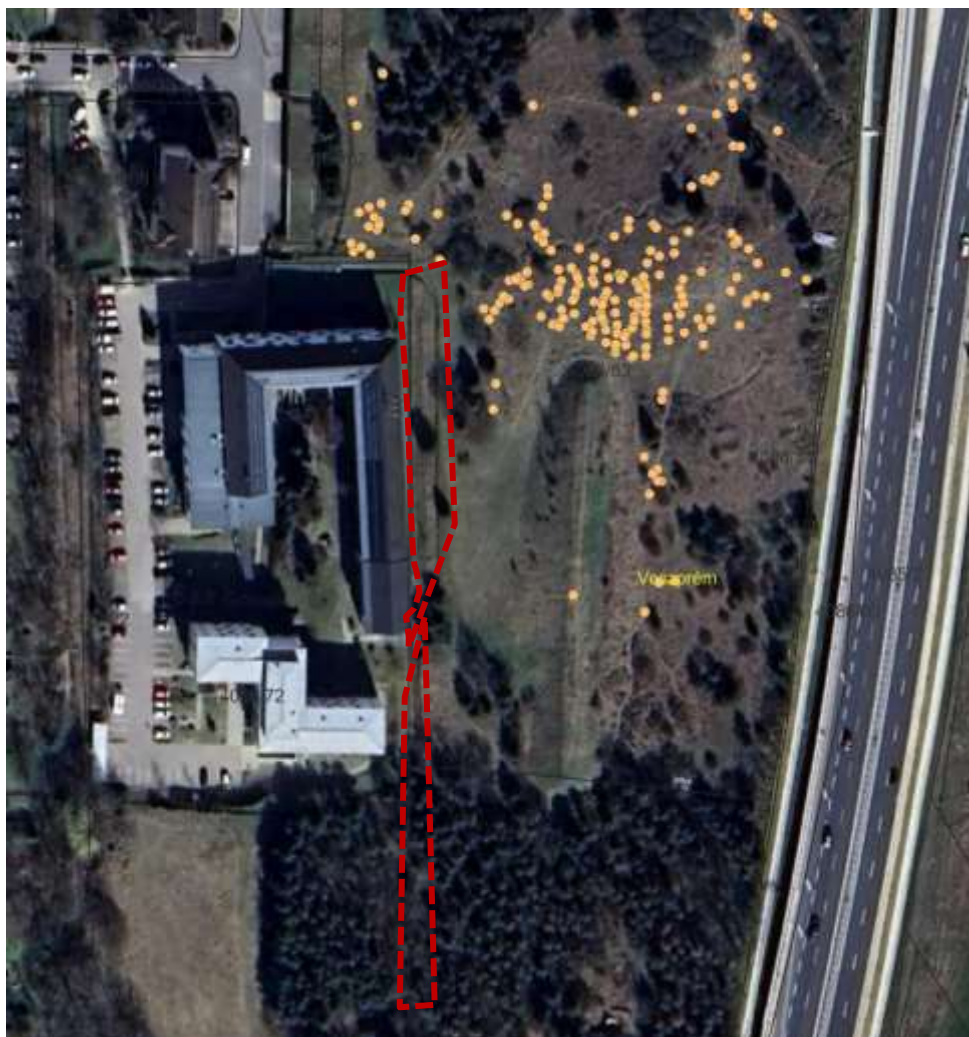
A TSZT védelmi, korlátozási területek” című lapja a vizsgált területen vízbázis „B” hidrogeológiai védőterületet jelöl.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleményében felhívja a figyelmet, hogy a módosítással érintett 4086/87 hrsz-ú ingatlan módosítással közvetlenül nem érintett területrészein az alábbi térképi kivágat alapján a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet szerinti alábbi védett növényfajok találhatók:

apró nőszirm (Iris pumila)
árlevelű len (Linum tenuifolium)
árval nyhaj faj (Stipa sp.)
fekete kökörcsin (Pulsatilla nigricans)
fekete madárbirs (Cotoneaster niger)
homoki nőszirm (Iris arenaria)
molyhos madárbirs (Cotoneaster tomentosus)
selymes boglárka (Ranunculus illyricus)
sömörös kosbor (Neotinea ustulata)
tarka kosbor (Neotinea tridentata)
tavaszi hérics (Adonis vernalis)

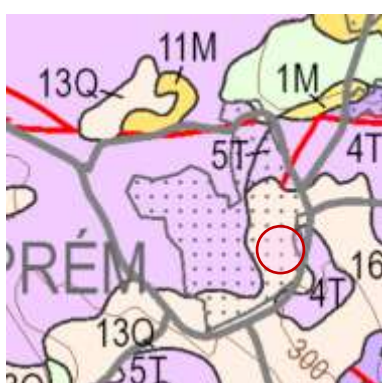
A Nemzeti park igazgatóság figyelmeztet, hogy természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 8. § (1) bekezdése értelmében a vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani, továbbá a Tvt. 42. § (1) bekezdése szerint tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.

A fentiek alapján az alábbi térképkivágat szerinti védett növényfajok (jelölt pontok) által érintett területrészt a tervezett beruházás, kivitelezés semmilyen módon nem érintheti (sem a terület megközelítése, sem a deponálás, illetve az építőanyagok ideiglenes tárolása stb. során).



4.5. Környezetvédelmi vizsgálat

Alapkőzet, talaj

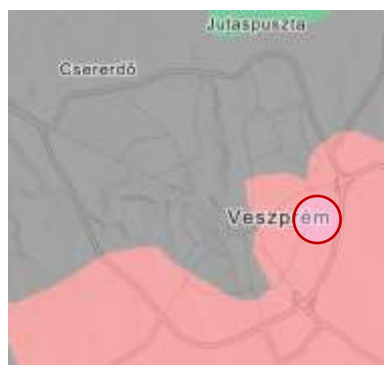


Jelmagyarázat

- 4T - Platform dolomit, zátonymésző —
Fődolomit, Sédvölgyi Dolomit, Edericsi Mésző
- 5T - Nyílttengeri márga; mészkő; agyag, aleurolit, homokkőpala — Sándorhegyi F., Veszprémi, Szőlőszárdi Márga, Vesszősi F.
- 13Q - Lössösszet (löss, homokos lösz, löszös homok, paleotalaj)

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

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A talajképző mészkő és dolomit, illetve lösz 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. A tervezési terület alapkőzete lösz és homokos lösz, melyen Ramann-féle barna erdőtalajok jelenléte a jellemző.



Jelmagyarázat

- Rendzina talajok
- Ramann-féle barna erdőtalajok

Veszprém genetikai talajtípusai (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 talajvíz-szint 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 tervezési terület Veszprém Kádártai ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületének „B” védőzónáján található. 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.

Levegőtisztaság

Veszprém belvárosában, a Kádár utca és a Csermák lépcső sarkánál található egy automata levegőtisztaság mérő állomás. Ennek adatai szerint a mért CO és SO₂ értékek az elmúlt 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 terület levegőtisztasága az automata mérőállomás adataihoz képest feltételezhetően hasonló, mivel bár a belvárostól kissé távolabb, körülbelül két km-re, a nagyforgalmú Keleti útgyűrűhöz viszont közelebb helyezkedik el.

Zaj- és rezgésterhelés



Jelmagyarázat

Forgalom_20211010 (E/nap)

- 1-1000
- 1001-2000
- 2001-4000
- 4001-8000
- 8001-20000
- 20001-től

vasút vonal Villamosított

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

Forrás: <https://kira.kozut.hu/>

A módosítással érintett terület közelében az egyetlen közvetlen zajforrás a Keleti-útgyűrű forgalma, melynek zaj- és rezgésterhelése számottevőnek mondható a Keleti-útgyűrű forgalma miatt.

Hulladékkezelés

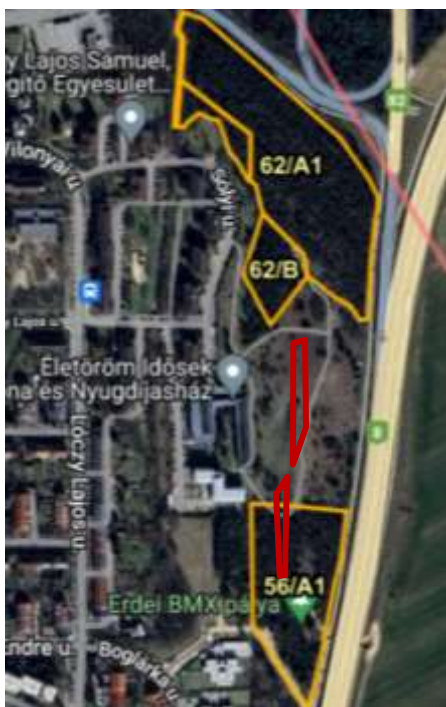
A település kommunális hulladékszolgáltatását a Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt. látja el, a hulladékkezelés regionális szinten megoldott. A szennyvizet a Bakonykarszt Zrt. szállítja el a csatornahálózaton keresztül és a szennyvíz tisztítóiban tisztítja. A vizsgált területen hulladékot képző tevékenység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

Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A vizsgált terület érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen Veszprém Kádártai ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületének „B” védőzónáján helyezkedik el. Az egész település alatt húzódó repedezett, karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni.

4.6. Üzemtervezett erdők vizsgálata

A vizsgált ingatlanrészek közvetlenül nem érintettek az országos és megyei tervekben erdők övezetével, közvetlenül rajtuk nem található az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület.



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

A 4086/87 hrsz-ú ingatlanon azonban, a módosítással érintett területrészen kívül Veszprém 62/A1, 62/B és 56/A1 azonosítójú, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, elsődlegesen településvédelmi (azon belül településvédelmi) rendeltetésű erdőrészek találhatók. Az erdőrészek területe az országos erdők övezetének is részei, azonban a VMTrT szerint települési térségbe tartoznak. Az erdőrészek a Nébih erdőterképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartoznak, ezen belül a Zirci körzet a 62- és 56-os erdőtagjainak részletei, természetességi állapotuk szerint kultúrerdők, faállományuk fenyő elegyes-feketefenyves, tűzvesélyesség szempontból közepesen vagy nagymértékben veszélyeztetett területek. Az átsorolásra tervezett, 4086/72 hrsz-on nyilvántartott telek erdős része közvetlenül kapcsolódik az üzemtervezett erdőfolyhoz, annak szerves részét képezi.

5. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Hálózati kapcsolatok

A terület főúthálózati kapcsolatait a tőle nyugatra haladó, városi főút szerepet betöltő Cholnoky Jenő utca biztosítja, a hozzá kapcsolódó Lóczy Lajos u.-Vilonyai u. gyűjtőúton keresztül. A gyűjtőútról a tervezési terület telkei a helyi kiszolgáló utca szerepű Solyi utcán keresztül közelíthetők meg. A módosítással érintett telkek északi és keleti határán vezető főúthálózati elemek (Budapest út, Keleti útgyűrű) a terület közlekedésében közvetlenül semmilyen formában nem vesznek részt, hozzájuk a terület csak közvetetten kapcsolódik.

Közúthálózat

A terület közvetlenül a helyi kiszolgálóút Solyi utcából közelíthető meg. A Solyi utca 12m szabályozási szélességű, megfelelően kiépített szép kis lakóutca, a Lóczy-Vilonyai utcákhoz kapcsolódó hurokút. Az idősotthon előtti ágán nincs járda, mivel itt garázsok nyílnak az utca mindkét oldaláról. Az idősek otthona telkére széles kapubehajton keresztül lehet bejutni. A behajtótól az épületek nyugati oldalán kiépült belső úthálózatra, parkolókhöz lehet eljutni. A véderdő területre gyalogösvények vezetnek az utcából.

Elvileg a módosítással érintett telkek déli irányból is megközelíthetők, a Boglárka utcából. Gyakorlatilag azonban ez a közterületi kapcsolat egyelőre csak gyalogos kapcsolatot jelent, elsősorban a véderdő terület (erdei BMX pálya) felé.

Közösségi közlekedés

A közösségi közlekedési ellátást a Lóczy-Vilonyai utcában közlekedő helyi autóbuszjáratok biztosítják. A legközelebbi megálló a "Csillag utca" megálló, mintegy 150 méterre az idősek otthona telekbejárájától.

Kerékpáros és gyalogos forgalom

A területet önálló kerékpáros útvonal, vagy gyalogutak közvetlenül nem érintik. A közeli gyűjtőút mellett a hatályos településrendezési eszközök szerint tervezett helyi kerékpárút vezet. A kerékpárút kijelölt kerékpáros nyomként már működik is, ami a módosítással érintett terület számára is kedvező.

Parkolás

Az idősek otthona parkolása a telken belül megoldott, közel 100 parkolót helyeztek el. Az erdőbe érkezők a környező utcákban parkolhatnak.

6. KÖZMŰVIZSGÁLAT

A 4086/72 hrsz.-ú ingatlanon üzemelő idősothton az összes közmű bekötéssel rendelkezik a közterületi kapcsolata mentén, ami a jelenlegi üzemeltetéséhez szükséges.

A 4086/87 hrsz.-ú ingatlan nem rendelkezik közmű bekötésekkel, a beépítésre nem szánt, erdő terület-felhasználásba és véderdő övezetbe sorolására tekintettel a jelenlegi és a tervezett használata sem teszi szükségessé annak vezetékes közművekkel történő kiszolgálását.



Jelmagyarázat:

- gázvezeték hálózat
- szennyvízvezeték hálózat
- hírközlési hálózat
- vízellátási hálózat
- csapadékvíz hálózat
- elektromos hálózat

forrás: e-közmű

7. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

7.1. A módosítás célja

A 4086/72 és 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokat érinti a tervezett fejlesztés, amely elsősorban a 4086/72 hrsz.-ú ingatlanon meglévő Életöröm időszotthon több ütemű, rövid, közép és hosszútávú fejlesztési javaslatai a településszerkezetet és településrendezést érinti.

A Kariatidák Kft. és a Tündérkerti Otthon Nonprofit Kft. mint a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa elkészítettett egy építész koncepciót a rövid, közép és hosszútávú fejlesztései alátámasztására, az Életöröm Időszotthon és Nyugdíjasház bővítésére. A bővítéssel a demens lakók ellátását szolgáló részt, valamint későbbi ütemekben újabb nyugdíjasházi épületrészek kialakítását tervezik. Az elkészült építészeti javaslat tárta fel azt, hogy az első ütemben tervezett meglévő „A” jelű épület bővítése csak úgy tud megvalósulni, ha az Önkormányzat tulajdonában lévő Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlanból hozzácsatolásra kerül egy nem beerdősült telekrész, cserébe egy ugyanolyan nagyságú terület pedig leválasztásra kerül ugyanehhez az ingatlanhoz kapcsolva.

Továbbá tekintettel arra, hogy a 4086/72 hrsz.-ú ingatlanon egy városi, regionális szintű ellátást biztosító létesítmény van, ezzel szemben a hatályos településrendezési eszközök nagyvárosias lakóterület területfelhasználásba és építési övezetbe sorolták azt. Ezért a módosítás során ezt is kezelni szükséges.

Fentiek alapján a beépítésre szánt terület és a beépítésre nem szánt terület határai megváltoznak, valamint módosítani szükséges a területfelhasználást is, ezért szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

Tekintettel az MaTrT-ben bekövetkezett múlt év végi változásokra¹ a geometriai módosítással javasolt területcserén kívül egyéb, további erdőterületrészek kijelölése is szükségessé vált, ezért meg fog változni a város beépítésre szánt és nem szánt területeinek mérlege, és a zöldfelületi rendszere is úgy, hogy a biológiai aktivitás érték növekedni fog.

Megállapításra került továbbá az a tény is, hogy a módosítás jogos magánérdekekre tekintettel történő, közérdeknek megfelelő felhasználása érdekében a fejlesztési cél más területen történő megvalósítása aránytalanul nagy terhet jelentene a regionális egészségügyi ellátást biztosító intézmény számára annak várható jelentős költsége miatt, továbbá figyelembe véve azt a körülményt, hogy a tervezett beruházás helyhez kötött, a meglévő intézmény bővítését irányozza elő, a fejlesztésre a város belterületén – beleértve a rendezési terven jelölt „tartalékterületeket” is – nincs megfelelő terület.

7.1.1. Beépítési javaslat

Az érintett, 4086/72 hrsz. alatti ingatlan fejlesztésére a CZITA Építész Iroda Kft. (9024 Gyôr, Zrínyi u. 4/c., Felelős Építész Tervező: Czigány Tamás építészmérnök É1 08-0013 és Páll Anikó építészmérnök É1 08-0325) készítette el a Veszprém, Jutasi út (Hrsz 2358/26, 2358/24) területek fejlesztésével kapcsolatos Beépítési Tanulmánytervét, amelyet Veszprém MJV Közgyűlése támogatott. Ezen megalapozó beépítési javaslatnak a felhasználásával készült el jelen módosításAz építészeti javaslatokat a következő oldalakon a tervezők által készített

- helyszínrajz,
- I. ütem, Fokozott ápolási részleg (FÁR) bővítése – alaprajz, és a
- I. ütem, Fokozott ápolási részleg (FÁR) bővítése – metszet/homlokzat

tervlapjai mutatják be.

¹ „12. § (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.”



BEÉPÍTÉSI MUTATÓK

telek hrsz.: 4086/72
telekterület: 18.864 m²

Meglévő beépítés adatai:
A épület 1904 m²
B épület 815 m²

Tervezett beépítés adatai:
I. ütem FAR bővítés 740 m²
II. ütem Közösségi épület 1070 m²
III.-IV. ütem C épület 2136 m²

Tervezett br. alapterület: 6665 m²
Tervezett beépítettség: 35,3 %

Tervezett zöldfelület: 5565 m²
Zöldfelületi mutató: 29,5 %



ÉLETTÖRÖM IDŐSEK OTTHONA BŐVÍTÉSE • Veszprém • Hrsz.: 4086/72

CZITA Építész Iroda Kft. H-9024 Győr, Zrínyi u. 4/C tel: +36 96 513 710 email: czita@czita.hu www.czita.hu

BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2024. 01. 30.

TERVEZŐK: Czigány Tamás É1 08-0013
Páll Anikó É1 08-0325
Czigány Kata

HELYSZÍNRAJZ

M = 1:500



ÉLETÖRÖM IDŐSEK OTTHONA BŐVÍTÉSE • Veszprém • Hrsz.: 4086/72

CZITA Építész Iroda Kft. H-9024 Győr, Zrínyi u. 4/C tel.: +36 96 513 710 email: czita@czita.hu www.czita.hu

BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2024. 01. 30.

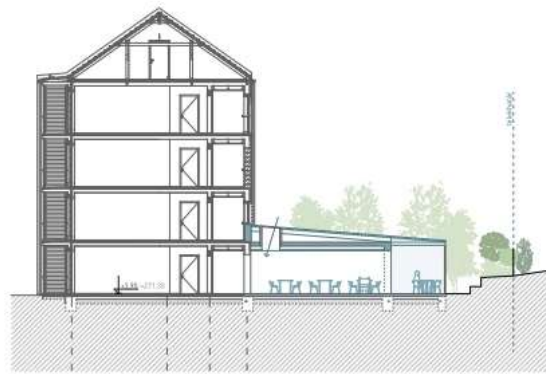
TERVEZŐK: Czigány Tamás É1 08-0013
Páli Anikó É1 08-0325
Czigány Kata

FOKOZOTT ÁPOLÁSI RÉSZLEG (FÁR) BŐVÍTÉSE

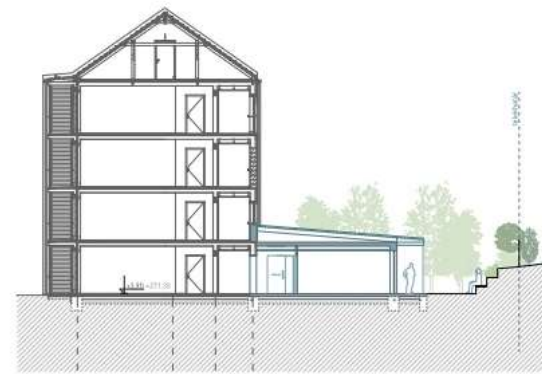
1. EMELETI ALAPRAJZ

M = 1:200

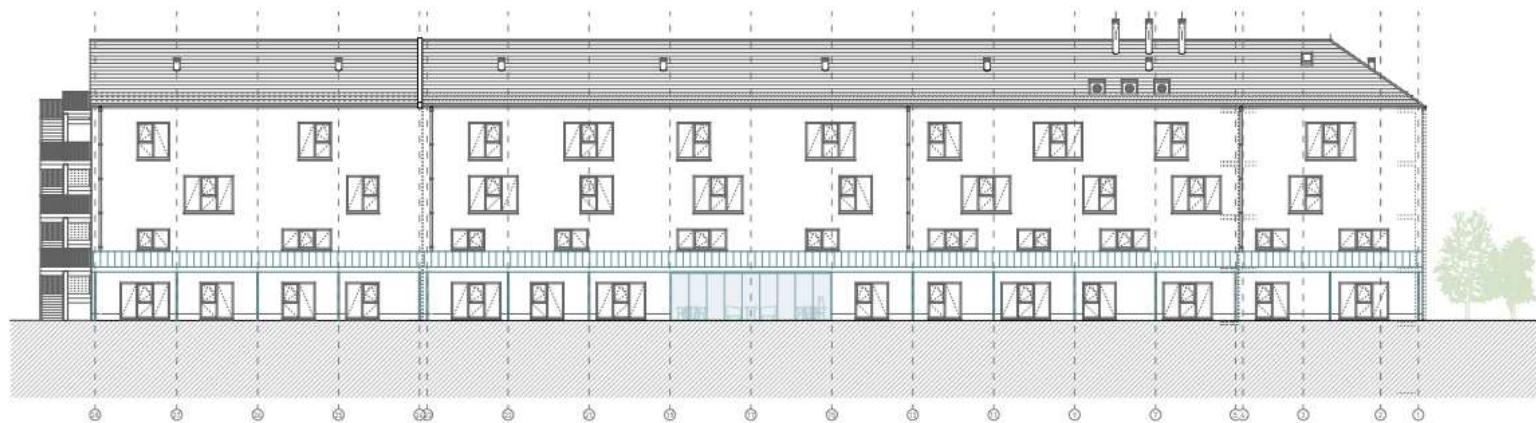
I. ÜTEM



KERESZTMETSZET / közösségi tér



KERESZTMETSZET / szoba



KELETI HOMLOKZAT



ÉLETÖRÖM IDŐSEK OTTHONA BŐVÍTÉSE • Veszprém • Hrsz.: 4086/72

CZITA Építész Iroda Kft. H-9024 Győr, Zrínyi u. 4.C. tel: +36 96 513 718 email: czita@czita.hu www.czita.hu

BÉÉPÍTÉSI TANULMÁNY TERV

2024. 01. 30.

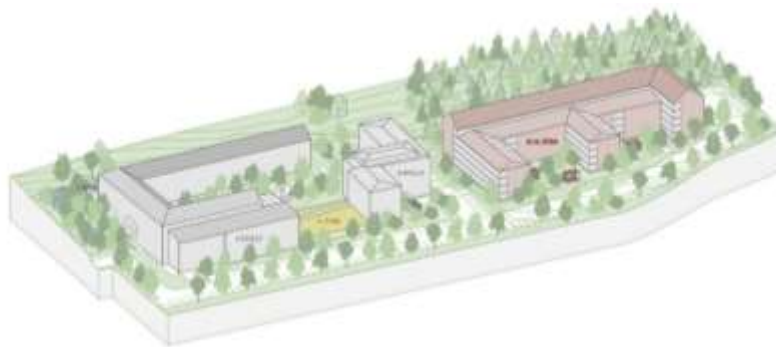
TERVEZŐK: Czigány Tamás É1 08-0013
Pál Anikó É1 08-0325
Czigány Kata

FOKOZOTT ÁPOLÁSI RÉSZLEG (FÁR) BŐVÍTÉSE

METSZET, HOMLOKZAT

M = 1:200

I. ÜTEM



A tervezett fejlesztések térben és időben is elválnak egymástól az alábbiak szerint:

I. ütem:

A jelenlegi kialakult struktúrában az első, és legfontosabb feladat a demens részleg bővítése. A bővítést optimális módon csak úgy lehet megoldani, ha az „A” jelű, meglévő épület keleti szárnyának földszintes bővítésével egy újabb 13 lakóegységből álló demens részleget alakítanak ki. Ezzel a beruházással az is megoldható, hogy a demens lakóknak közvetlen, védett kertkapcsolata lesz, ahol a jelenleginél magasabb szinten tudja az Otthon ezen gondozottakat ellátni. A bővítés egy földszintes épületszárny építésével magvalósítható, amely bruttó 740 m² szintterületen biztosítani tudja a rövid távú fejlesztéshez szükséges helyet.

Ez a tervezett bővítés azonban a jelenlegi telken belül nem megoldható, ahhoz a szomszédos, a város önkormányzatának a tulajdonában álló telek egy részének az időotthonhoz történő csatolása szükséges. A fejlesztéshez szükséges ingatlanrész nagyságával megegyező nagyságban lehetőség biztosított egy olyan telekrész visszacsatolására az önkormányzati tulajdonú ingatlanhoz, amelyen jelenleg is egy jelentős mértékben fásult telekrész kerülhet véderdő területfelhasználásba, övezetbe. Továbbá ezen ingatlanrész szélessége még mindig nem elégséges arra, hogy az új telekhatár mentén megfelelő szélességű oldalkert kialakulhasson, ezért a legkisebb telepítési távolság figyelembevételével az építési helyet egyedileg lesz szükséges meghatározni a HÉSZ módosításban.

II. ütem:

Az előző ütemet követően, középtávon az üzemeltetés optimalizálásra vélhetőleg szükséges lesz a jelenleg két („A” és „B” jelű) épületben üzemelő egységek zárt megközelítésének biztosítására egy szintén földszintes, kb. bruttó 1070 m² nagyságú, közösségi célú épület kialakítására.

Ebben az ütemben van lehetőség a nyugati soron lévő gépkocsitárolók lefedésére, és napelemek elhelyezésére a leendő gépkocsi-beállók szerkezetén.

III. és IV. ütem:

Hosszútávon lehetségessé kell tenni a meglévő lakás jellegű használat fejlesztését, bővítését. Erre a telek Boglárka utca felőli részén van lehetőség. Ennek a bővítésnek a volumene kb. 100 db új nyugdíjas lakóegység kialakítása, amely egy új, ún. „C” épületben tud megvalósulni akár további két ütemben.

A tervezett épület(ek) összesen 2136 m² alapterülettel, F+III-IV szint+magastető kialakítással a környező beépítésekhez igazodóan kerülhetnek majd kialakításra.

Az új épület előtt összességében mintegy 62 db gépjármű elhelyezése biztosítható terepfelületen.

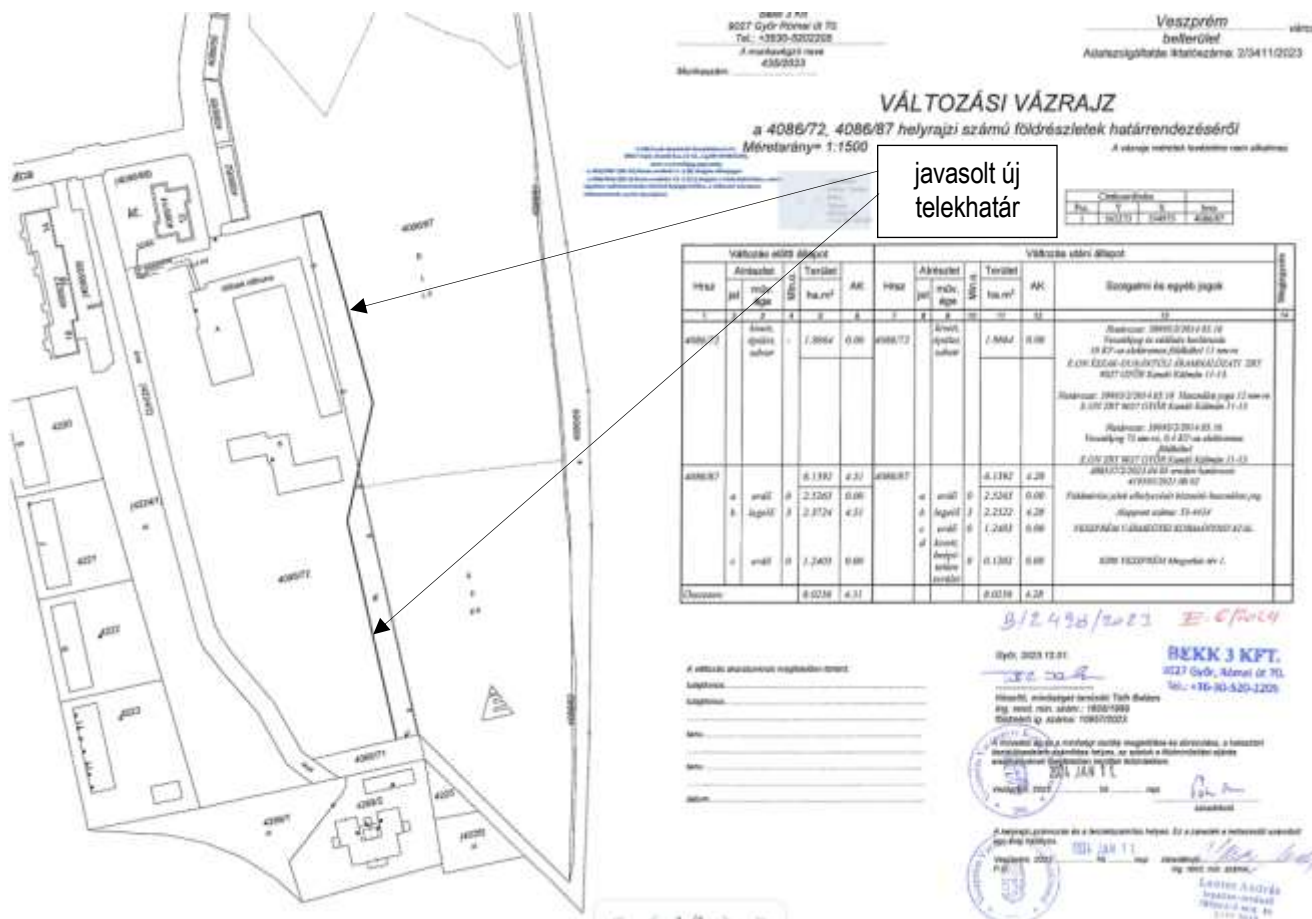
Összességében a távlati fejlesztésekkel az ingatlan beépítettségi és zöldfelületi mutatói az alábbiak szerint változhatnak az építészeti koncepció alapján:

Tervezett bruttó földszinti alapterület:	6665 m ²	35,3 %
Tervezett zöldfelület mértéke:	5565 m ²	29,5 %
Épületmagasságok:	16,5 m alatt	
Összes parkolás:	142 db felszínen.	

7.1.2.A telekhatár-rendezés javaslata

Tulajdonosok a beépítési javaslat szerinti területigényre alapozva elkészítették egy telekalakítási vázrajzot a telekhatár rendezésről, mely a lehetséges ingatlanhatár rendezést mutatja be az Önkormányzat tulajdonában lévő Veszprém 4086/87 hrsz.-ú és az idősotthon Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlanokat érintően.

A változási vázrajzot a Bekk 3 Kft. (9027 Győr, Római út 70., Tóth Balázs ing. rend. min. szám: 1605/1999, földmérő ing. szám: 10957/2003) készítette el az alábbiak szerint:



A vázrajz szerinti rendezéssel a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlan között azonos arányú területrészt telekhatár-rendezése történik:

- a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú, beépítésre szánt, Ln övezeti besorolású telekből átsorolásra kerül egy 1.184 m² nagyságú területrészt a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület Ev övezetbe,
- a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület Ev övezetből átsorolásra kerül egy 1.184 m² nagyságú területrészt a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú beépítésre szánt terület Ln övezetbe.

7.1.3.A szabályozás módosításának koncepciója

A fejlesztési javaslat szerinti meglévő időszotthon több ütemben történő bővítéséhez kapcsolódó fejlesztéseinek megvalósításához az alábbiak szerint szükséges a településrendezési eszközök módosítása:

1. A meglévő, és hosszútávon megtartásra tervezett városi és regionális szintű ellátást biztosító egészségügyi alapintézmény funkcióhoz igazodva a 4086/72 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználásának a módosítása nagyvárosias lakóterületből településközponti vegyes területfelhasználásba.

2. Az építészeti program szerint a meglévő „A” jelű épület bővítéseként I. ütemben tervezett földszintes épületszárny kialakítása érdekében az ingatlanhatár rendezése javasolt. Ehhez kapcsolódóan az MaTrT 12. § (2) bekezdésében előírtaknak megfelelően többlet erdő területfelhasználás is szükségessé vált, amit a nyugdíjasháztól északra lévő területen jelöltünk ki.
3. A megváltozott területfelhasználáshoz igazodva szükséges az új, településközponti vegyes terület építési övezet egyedi építési előírásainak és a beépíthetőségi paramétereinek a meghatározása. Ehhez igazodóan szükséges a Szabályozási tervlapon is átvezetni a területfelhasználás módosítást és szükség szerint további egyedi, a tervezett beépítésből következő rajzi szabályozásokat is fel kell vezetni a tervlapokra.

Az építész beépítési javaslat szerinti beépítési kubatúrák az alábbi beépítésintenzitás meghatározását irányozzák elő:

- a kialakítható legkisebb telekterület mértékének növelése 1500 m²-ről 3000 m²-re,
- a legnagyobb megengedett beépítés mértékének csökkentése 80 %-ról 40 %-ra,
- a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértékének növelése 20 %-ról 30 %-ra, (feltételezzük, hogy az előző HÉSZ módosítás hatályba lép) és
- a legnagyobb megengedett épületmagasság változatlan, 16,5 m-ben tartása,
- a kialakítható legkisebb telek szélességre és mélységre vonatkozó előírások elhagyása.

A parkolók épületen kívüli, terepszinten történő elhelyezését javasolja az építész terv, mert az épületek funkciója miatt nem szükséges fedett, zárt, főépületen belüli kialakítást előírni. A hatályos HÉSZ gépjárműtárolás épületen belüli elhelyezésére vonatkozó 54. § (4) bekezdés szerinti általános előírásai alapján, az „újonnan építendő, kettőnél több lakást tartalmazó épületben – a műemléki jelentőségű területen és a helyi értékvédelemre javasolt terület kivételével – a lakásszám 30%-ának megfelelő számú gépjárműtároló fedetten, zártan a főépületben alakítandó ki”. Tekintettel arra, hogy a telek adottságok lehetővé teszik azt, hogy épületen kívül alakítsa ki a beruházó a parkolókat, szükséges a felszíni parkolás lehetőségének szabályozása is a módosításban.

A fenti beépítési paramétereken túl az az építészeti beépítési javaslat szerinti paraméterhez igazodó további szabályozási paraméter meghatározása is szükségessé vált, a hatályos HÉSZ településközpont vegyes területre vonatkozó általános építési előírásaitól eltérően az ingatlanon elhelyezni kívánt épületek egyedi telepítési lehetőségeinek szabályozására a szomszédos véderdő felől.

A fenti szöveges szabályozáson túl a szabályozási tervlapon a TSZT-ben javasolt területfelhasználás módosítás lekötésére az új telekhatárok mentén kell az új övezethatárt megállapítani, továbbá szükséges az új építési övezet jelét megjeleníteni a tervlapon.

7.2. Jóváhagyandó munkarészek módosítási javaslata

A célok megvalósításához a hatályos településrendezési eszközök módosítása is szükséges.

7.2.1. Településszerkezeti Terv módosítása

A településszerkezetet érintő átfogó változtatás, azaz új területfelhasználási egység alkalmazása szükséges. A településszerkezeti változtatás a meglévő, egyedi használathoz igazodik, a szomszédos, határoló területfelhasználásoktól eltérő, de a különböző lakóterületekbe ékelődően a városban, és a városrészben több helyen is megtalálható.

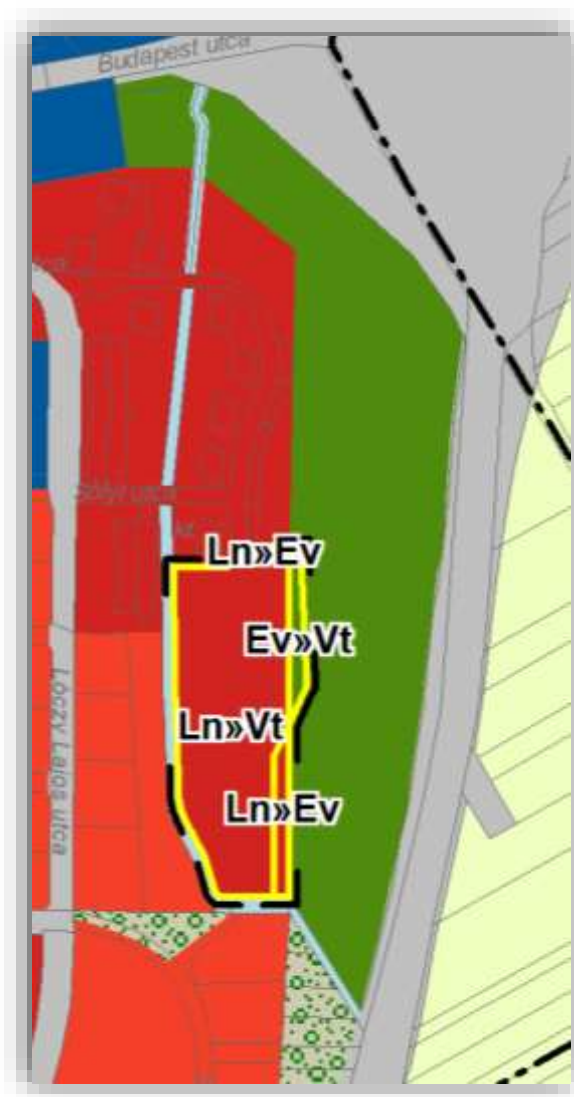
A 4086/72 hrsz-ú ingatlan esetében a hatályos TSZT szerinti beépítésre szánt, Ln jelű, Nagyvárosias lakóterület területfelhasználás beépítésre szánt, Vt jelű, Településközpont vegyes terület területfelhasználásba történő átsorolása javasolt.

A területfelhasználások változásai:

- Ln jelű, Nagyvárosias lakóterület területfelhasználásból 17 663 m² nagyságú terület Vt jelű, Településközpont vegyes terület területfelhasználásba kerül,
- Ln jelű, Nagyvárosias lakóterület területfelhasználásból 1 202 + 310 m² nagyságú területek Ev jelű véderdő terület területfelhasználásba kerül,
- Ev jelű véderdő terület területfelhasználásból 1 202 m² nagyságú terület Vt jelű, Településközpont vegyes terület területfelhasználásba kerül.

Az átsorolással érintett területek összesen:

- megszűnik 1 ha 9175 m² nagyságú beépítésre szánt, Ln jelű, Nagyvárosias lakóterület területfelhasználás;
- keletkezik 1 ha 8864 m² nagyságú beépítésre szánt, Vt jelű, Településközpont vegyes terület területfelhasználás;
- fenti módosítás által a 4086/87 hrsz-ú ingatlan Ev jelű véderdő terület területfelhasználásban marad, és területe növekszik 310 m² nagyságban.



TSZT – területfelhasználás módosításának javaslata

A fentiek alapján a Veszprém város településszerkezetének változása a módosítás által érintett területfelhasználásokban:

	Terület [m ²]	Terület [ha]	Változás [m ²]
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
LAKÓTERÜLETEK			
Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)	1 203 500	120,35	-19 175
Lakóterületek összesen:	9 262 684	926,27	-19 175
VEGYES TERÜLETEK			
Településközpont vegyes terület (Vt)	2 420 658	242,07	+18 865
Vegyes területek összesen:	2 890 326	289,03	+18 865
Beépítésre szánt területek összesen:	22 615 185	2 261,52	-310
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
ERDŐTERÜLETEK			
Védelmi erdőterület (Ev)	11 704 213	1 170,42	+310
Erdőterületek összesen:	51 533 454	5 153,35	+310
Beépítésre nem szánt területek összesen:	104 289 163	10 428,92	+310
Veszprém összesen:	126 904 348	12 690,43	±0

7.2.2.A HÉSZ és Szabályozási Terv módosításának javaslata

Szükségessé vált a településszerkezeti terv módosítása, és ehhez kapcsolódóan, valamint a tervezett fejlesztés megvalósításához is szükséges a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet is módosítani.

A 4086/72 hrsz-ú ingatlan a meglévő Ln-03 jelű, beépítésre szánt nagyvárosias lakóterület építési övezet helyett új Vt-70 jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe kerül átsorolásra.

A 4086/87 hrsz-ú Ev jelű, Védelmi rendeltetésű erdőterület övezetben lévő ingatlant érintő előírások változatlanok, a módosítás az Ev övezetet nem érinti.

A Helyi Építési Szabályzat normaszövegének módosítási javaslata:

A 7.1.3. fejezet, A szabályozás módosításának koncepciója című fejezetben leírt javaslatok alapján a HÉSZ normaszövegében a 28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások cím alatti szabályozásokban módosítás nem vált szükségessé. A 29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások cím alatti szabályozás kiegészítése szükséges a Vt-70 jelű, új építési övezetben az épület elhelyezés vonatkozásában az EV jelű, Védelmi rendeltetésű erdőterület övezet felőli telekhatár mentén.

A felszíni parkolók kialakításáról az alábbi szabályozási paramétereket javasolt módosítani, valamint a meglévő beépítéshez igazodó tervezett beépítés miatt a véderdő felőli építési határvonalra is egyedi előírást javasolt szabályozni:

- I. a HÉSZ 54. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*„(4) Újonnan építendő, kettőnél több lakást tartalmazó épületben – a műemléki jelentőségű területen és a helyi értékvédelemre javasolt terület kivételével – a lakásszám 30%-ának megfelelő számú gépjárműtároló fedetten, zártan a főépületben alakítandó ki, **amennyiben erről részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik.**”*

- II. a HÉSZ 29. §-át javasolt kiegészíteni az alábbi (16) bekezdéssel:

*„(16)A Vt-70 jelű építési övezetben
-az Ev jelű, Védelmi rendeltetésű erdőterület övezet felőli oldalkert mérete minimum 3,0 m,*

-a szükséges gépjárművek elhelyezése 20 férőhely fölött csoportosítva, felszíni parkolóként is lehetséges, melyből legalább 30% épített árnyékolóval vagy fedetten alakítandó ki.”

A hatályos építési övezet szerinti és a tervezett építési övezet beépítési paramétereinek összehasonlítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Ln-03	SZ	1500	80	16,5	40*	25	35
Vt-70	SZ	3000	40	16,5	30	-	-

*A folyamatban lévő HÉSZ módosítás ezt az értéket 20%-ban állapította meg.

A szabályozási tervlap(ok) módosításának javaslata:

Az Ln-03 jelű nagyvárosias lakóterületből Vt-70 jelű, településközpont vegyes terület építési övezetre módosulása érinti az SZT lapot is, amelyen az övezeti kódot a 4086/72 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában át kell vezetni.

Továbbá át kell vezetni a TSZT szerinti területfelhasználási határ változásokat is a 4086/72 és a 4086/87 hrsz-ú ingatlanok között. Az SZT lapon ezért az új területfelhasználási határ kötelező telekhatárként jelölt, amely egyben övezethatár is. A meglévő telekhatárokat pedig emiatt kötelező megszüntetni, ezt megszüntetőjellel jelöljük.

Hatályos SZT



Módosításra javasolt SZT



7.2.3. Településképi rendelet módosítási javaslata

A módosítás megvalósításához településképi rendelet változtatására nincs szükség.

7.3. Biológiai aktivitásérték

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 szabályozási termódosítás készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (BIA) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete szerint kell számítani.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) szerint „Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.

A módosítással új beépítésre szánt terület (0,1202 ha) kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról is gondoskodni kell. A biológiai aktivitás érték visszapótlása a „nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület” (Ln) területfelhasználásban lévő 4086/87 és 4086/72 hrsz-ú telkek összesen 0,151 ha nagyságú részének „védelmi erdő” területfelhasználásba (Ev) sorolásával lehetséges.

A módosítás gondoskodik arról, hogy a település egészére nézve az erdők területe ne csökkenjen, mivel a terv a 0,12 ha nagyságú, védelmi erdő övezeti besorolású erdőterület helyett egy 0,151 ha nagyságú szintén védelmi erdő besorolású területet jelöl ki, amely a területnövekmény 25%-ának megfelelő 310 m² kiterjedésű további új erdőterületet is tartalmazza.

EREDETI TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS TSZT			ÚJ TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TSZT		
	TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA
Ln-Nagyvárosias lakóterület	1,7354	0,6	1,04124	Vt – Településközpont vegyes terület	1,7354	0,5	0,8677
Ev – védelmi célú erdőterület	0,12	9	1,08	Vt – Településközpont vegyes terület	0,12	0,5	0,06
Ln-Nagyvárosias lakóterület	0,151	0,6	0,0906	Ev -Védelmi erdő terület	0,151	9	1,359
Összesen			2,2184				2,2867

A biológiai aktivitás érték visszapótlásával a település közigazgatási területén, a meglévő állapothoz képest többlet (0,07486) keletkezik, tehát megfelel az érték.

7.4. Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat – tekintettel arra, hogy a településszerkezeti tervben új beépítésre szánt területfelhasználás kijelölésére csak **települési térség** területén belül kerül sor, mivel a tervezési terület települési térségben van – 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,

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

A tervezett területfelhasználás módosítás során kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területekre vonatkozó MaTrT 12. §-ban meghatározott előírásoknak történő megfeleltetés:

- (1) ²Az új beépítésre szánt terület a módosításban a település közigazgatási határához képest 250 méternél nagyobb távolságban került kijelölésre.
- (2) ³Az új beépítésre szánt terület kijelölése 1.202 m²erdőterület átsorolásával jár. Ezért csereterületként a megszűnő erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű erdőterület kijelölését, és továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű (300,5 m²) további új erdőterület is kijelölésre került, összesen 310 m² nagyságban.
A csereterületként bevont területeket nem érintik sem védett természeti területek, sem Natura 2000 területek és sem természetközeli területek sem.
- (3) ⁴Egyéb beépítésre nem szánt területet nem érint.
- (4) ⁵Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölt zöldterület önkormányzati tulajdonban van.

8. ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZET-, VALAMINT KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

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

A módosítás kapcsán a 4086/87 hrsz-ú védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználású 1200 m² nagyságú területrésze településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba kerül, a 4086/72 hrsz-ú, beépítésre szánt, nagyvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (Ln) területfelhasználású telekből egy szintén 1200 m²-es rész viszont beépítésre nem szánt, védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásba kerül, a megmaradó része pedig szintén településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba sorolódik. 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 hálózathoz, sem az országos ökológiai hálózathoz. A 4086/87 hrsz-ú telken az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőrészek találhatók, de nem a tervezéssel érintett telekrészen. Az átsorolás valóságos erdőigénybevétel nem jár, mivel az újonnan beépítésre szánt területen nem található erdő. Az újonnan kialakuló „Ev” övezeti besorolású, nagyrészt erdősült terület kapcsolódik a Keleti- útgűrű mentén húzódó, védő funkciójú erdősávhoz, amely településképi- és környezetvédelmi célokat is szolgál.

A 8086/72 hrsz-ú ingatlan déli, erdős sávjában az fenyőerdő fái megőrzendők, alájuk savanyú talajt- és árnyékot tűrő aljnövényzet telepítendő. A nyugdíjasotthon újonnan kialakításra kerülő zöldfelületein háromszintes növényállomány alakítandó ki, illetve a vízáteresztő burkolatok részesítendőek előnyben. A növénytelepítések során a helyben honos fajokat javasolt ültetni és kerülni kell az inváziós fajok alkalmazását. A természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok és a kerülendő, inváziós fajok listája megtalálható a Balatonfelvidéki Nemzeti Park

² (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

³ Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

⁴ (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha...

⁵ A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

igazgatóságának honlapján.⁶ A növények öntözéséről már a tervezés szintjén gondoskodni szükséges.

A kiszolgáló utak mentén zöldsáv és fasor telepítendő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet 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.

A szomszédos területen fellelhető, a Nemzeti park igazgatóság által megadott térképkivágot (4.4 fejezet) szerinti védett növényfajok által érintett területrészt a tervezett beruházás, kivitelezés nem veszélyezteti.

8.2. Környezetvédelmi javaslat

Az egészségügyi-szociális és lakó funkciójú épületek kiszolgálása miatt a Sólyi és Lóczy Lajos utcában zajló gépjármű-forgalom várhatóan növekedni fog. A forgalom megnövekedéséből származó környezeti (levegő-, zaj-, rezgés-) terhelés azonban nem lesz jelentős. Az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra létesítésekor az érzékeny karsztos kőzet védelemére különös hangsúlyt kell fektetni. A fejlesztés területén meg kell akadályozni a talaj tápanyagtartalmának csökkenését, szerkezetének romlását. A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért a felszín alatti vizek védelme kiemelten fontos. Az érintett 8086/72 hrsz-ú ingatlan Veszprém Kádártai ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületének „B” védőzónáján helyezkedik el. 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. A módosítással érintett ingatlanon kerülendő a vízbázisvédelmi szempontból kockázatos anyagok használata és a kockázatos tevékenységek végzése. Az út- és parkoló felületekről lefolyó-, esetlegesen üzemanyaggal, motorolajjal szennyeződött csapadékvíz elvezetés előtti előkezelése, tisztítása szükséges, amely az út- és parkolófelületek megfelelő lejtésének kialakításával, a lefolyó csapadék olajsűrőn (pl. Bárczy-féle) való átvezetésével biztosítható.

A fák, cserjék és gyepek telepítése során legfeljebb érett szervesstratégia, komposzt alkalmazása javasolt a műtrágyákkal szemben. A növényfelület fenntartása során vegyszeres gyomirtás alkalmazása nem ajánlatos. A tetőről lefolyó csapadékvíz közvetlenül a zöldfelületre vezethető és elszikkasztható (pl. esőkert formájában), vagy felszíni-, illetve felszín alatti víztározóból ütemezetten a zöldfelületekre kilocsolható. Ezáltal csökkenthető az elvezetett csapadék mennyisége, tehermentesíthető a hálózat és a karsztos kőzet is megfelelő mennyiségű és minőségű nedvességhez juthat.

9. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Hálózati kapcsolatok

A terület főúthálózati kapcsolatait a tervezett beépítés nem változtatja meg, azokat továbbra is a helyi gyűjtőút Lóczy Lajos utca-Vilonyai utcán keresztül elérhető Cholnoky Jenő utca (városi főút) biztosítja. A módosítással érintett telkektől keletre haladó Keleti útgyűrű (8sz. főút) érintett szakasza menti, a Közúti közlekedési trv. 42/A. § szerinti korlátozás (közútkezelői hozzájárulás szükségessége) éppen elkerüli a 4086/72 hrsz telek új telekhatárának a délkeleti sarkát, így korlátozást a tervezett beépítésre nem jelent.

⁶ <https://www.bfnp.hu/hu/oldal/novenyjegyzek>

Közúthálózat

A terület közvetlen megközelítését továbbra is a helyi kiszolgálóút Sólyi utca adja. A Sólyi utca kialakításán, szabályozási szélességén, övezeti besorolásán (Köu-4) a tervezett beépítés miatt nem kell változtatni. Az idősek otthona telkére ebből az irányból továbbra is a jelenlegi kapubehajtón keresztül lehet behajtani. A behajtótól változatlanul az épületek nyugati oldalán kiépült belső úthálózatra, a kibővített parkolókhöz lehet eljutni. Nem változnak a véderdő területeknek ebből az utcából meglévő gyalogos összeköttetései sem.

Mivel a módosítással érintett telkeknek a hatályos szabályozási terv szerint déli irányból, a Boglárka utcából is lehetséges a megközelítésük, a végső ütemre tervezett újabb nyugdíjasházi épülethez szükség esetén a déli irányból is nyitható egy bejárat. A véderdő terület (erdei BMX pálya) déli oldali gyalogos megközelíthetőségének a változása nem tervezett.

A tervezett bővítés miatt ugyan kicsit több, mint másfélszeresére nő a telken belüli parkolók száma, az ebből fakadó forgalom, a becsülhető napi max. egyszeres forgás miatt mégsem terhelheti túl a lakóutca 800-1000Ejmű/ó kapacitását. A kb. 165 parkoló gerjesztett forgalma, napi (munkaidő alatti) egyszeres forgással számolva, legfeljebb 330Ejmű/8ó, ~42Ejmű/ó nagyságúnak várható.

Közösségi közlekedés

A közösségi közlekedési ellátást továbbra is a Lóczy-Vilonyai utcában közlekedő helyi autóbuszjáratok biztosítják. Amennyiben a 4086/72 hrsz területnek délről is nyitnának egy bejáratot, a Lóczy Lajos utca egy délebbi megállója is jól kiszolgálhatja a területet.

Kerékpáros és gyalogos forgalom

A tervezett beruházás a városi kerékpáros közlekedést hálózatilag nem befolyásolja.

Parkolás

Az idősek otthonához a parkolás továbbra is a telken belül lesz megoldva. A tervek szerint felszíni parkolók épülnek, mintegy 165db. Az erdőbe érkezők továbbra is a környező utcákban parkolhatnak.

10.KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A 4086/72 hrsz-ú ingatlant érintő fejlesztés egy meglévő, üzemelő időszakos otthon bővítését szolgálja, amely megfelelő kapacitásban kiépített közműbekötésekkel rendelkezik, ezért a jelen módosítás nem keletkeztet közműfejlesztési igényt.

A 4086/86 hrsz-ú ingatlan beépítésre nem szánt véderdő terület, övezet, ezért ezen ingatlan esetében nincs közműfejlesztési igény.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024. (...) 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	
LAKÓTERÜLETEK	
Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)	120,35
Lakóterületek összesen:	926,27
VEGYES TERÜLETEK	
Településközpont vegyes terület (Vt)	242,07
Vegyes területek összesen:	289,03
Beépítésre szánt területek összesen:	2 261,52
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
ERDŐTERÜLETEK	
Védelmi erdőterület (Ev)	1 170,45
Erdőterületek összesen:	5 153,35
Beépítésre nem szánt területek összesen:	10 428,92

3. A Településszerkezeti Terv módosítása 2024. ...-án lép hatályba.
4. A Közgyűlés felkéri a főépítészt, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

Határidő: 2024.

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2024. ...

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
.../2024.(.....) önkormányzati rendelete
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 66-67. §-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) 29. §-a az alábbi (16) bekezdéssel egészül ki:

„(16) A Vt-70 jelű építési övezetben

-az Ev jelű, Védelmi rendeltetésű erdőterület övezet felőli oldalkert mérete minimum 3,0 m,

-a szükséges gépjárművek elhelyezése 20 férőhely fölött csoportosítva, felszíni parkolóként is lehetséges, melyből legalább 30% épített árnyékolóval vagy fedetten alakítandó ki. ”

2.§ A HÉSZ 54. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4) Újonnan építendő, kettőnél több lakást tartalmazó épületben – a műemléki jelentőségű területen és a helyi értékvédelemre javasolt terület kivételével – a lakásszám 30%-ának megfelelő számú gépjárműtároló fedetten, zártan a főépületben alakítandó ki, amennyiben erről részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik.”

3.§ A HÉSZ 1. mellékele 5. pontjában foglalt táblázat a következő, 72. sorral egészül ki:

"

	A	B	C	D	E	F	G	H
72	Vt-70	SZ	3000	40	16,5	30	-	-

"

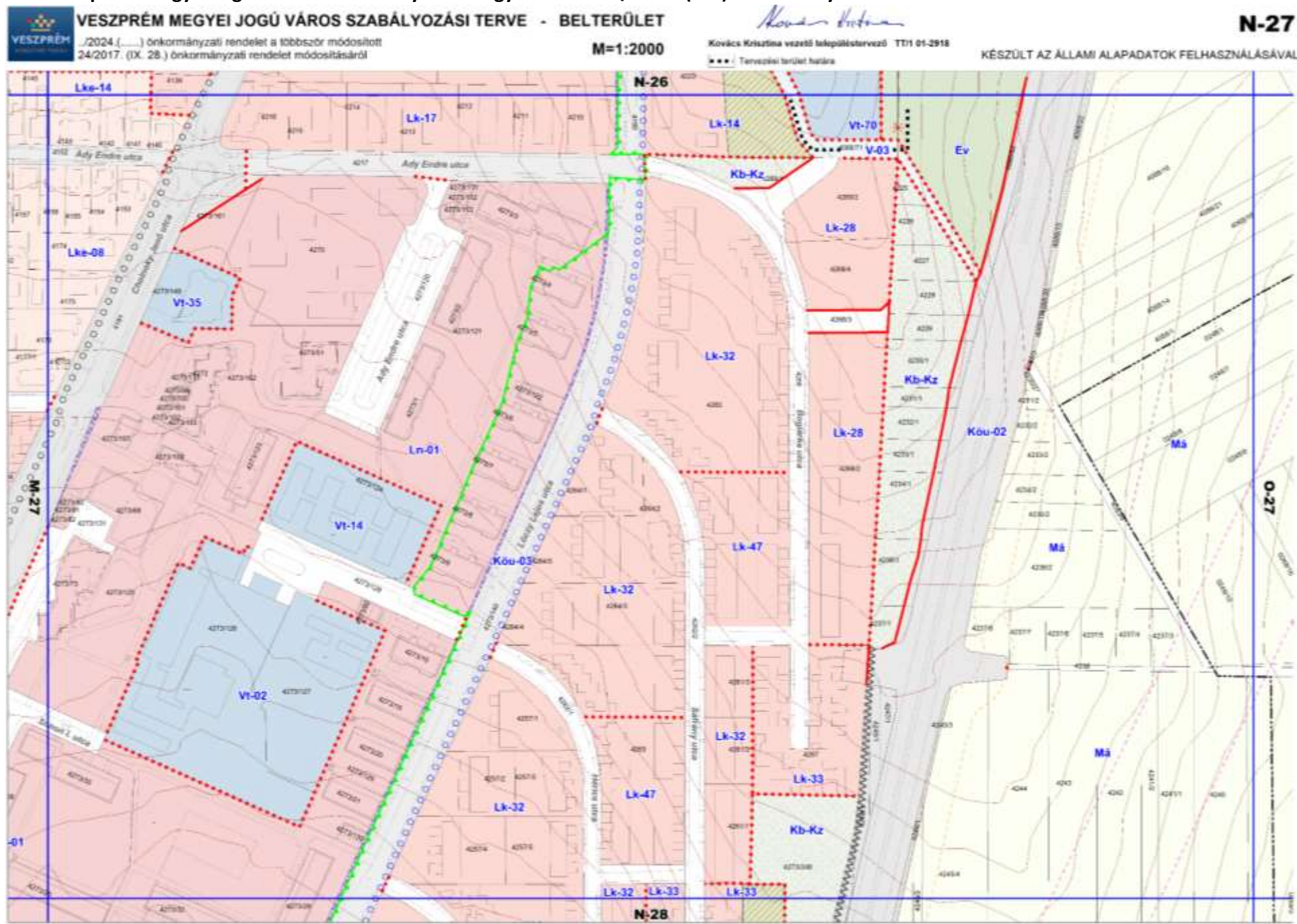
4.§ A HÉSZ 2. mellékele Szabályozási Terv N-26 és N-27 jelű, belterületi tervlapjai a tervezési területre vonatkozóan az e rendelet 1. mellékletét képező tervlapjai szerint módosulnak.

5.§ E rendelet 2024.-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző





1.sz. melléklet: Határozat

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
33/2024. (II.29.) határozata
a Veszprém, Solyi utca 4086/72 és 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokat érintő
településrendezési terv módosítása az Életöröm Időotthon bővítése
céljából**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém Solyi utca 4086/72 és 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési terv módosítását a kívánt fejlesztés megvalósíthatóságának érdekében.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése támogatja a bemutatott beépítési terv alapján megvalósítandó fejlesztést.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett terület jogos magánérdekekre tekintettel történő, közérdeknek megfelelő felhasználása érdekében a fejlesztési cél más területen történő megvalósítása aránytalanul nagy terhet jelentene a beruházó tulajdonos részére annak várható nagy költsége miatt, figyelembe véve azt a körülményt, hogy a tervezett beruházás helyhez kötött, egy meglévő intézmény bővítését irányozza elő, a fejlesztésre a település belterületén belül – ide értve a rendezési terven jelölt „tartálékterületeket” is – nincs megfelelő terület.
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, Solyi utca 4086/72 és 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését. Az eljárás az E-TÉR felületen kerül lefolytatásra.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) határozattal elfogadott Településfejlesztési Koncepcióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így nem lesz szükség visszapótlásra.
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 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
8. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a módosítással kapcsolatos tervezést rendelje meg, a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon. A módosítással összefüggő eljárás – amennyiben a kérelmező a tervezési szerződést aláírta – elindításra, majd lefolytatásra kerülhet.
9. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 8. pont: a 2024. szeptemberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

2.sz. melléklet: Főépítési feljegyzés

Önkormányzati főépítési feljegyzés
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos településrendezési tervek módosítása Veszprém, Solyi utca 4086/72 hrsz és 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan az Életöröm Időotthon bővítése céljából

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 térjen ki konkrétan a módosítás céljára, valamint a településrendezési eszközök jelen módosításához minimum az alábbi tartalmi elvárást határozom meg:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet követelményeinek megfelelően módosításra kerül a 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT), valamint a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT)

ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK:

- I. Megalapozó vizsgálati munkarészek**
Helyzetfeltárás, -elemzés, -értékelés
 - Városrendezési vizsgálatok:
 - o A tervezés célja, tervezési terület ismertetése
 - o Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
 - o Hatályos településrendezés eszközök bemutatása
 - o Az épített környezet vizsgálata
 - Közlekedési vizsgálatok (szükség esetén)
 - Zöldfelületrendezési vizsgálat
 - Közművizsgálat (szükség esetén)
- II. Alátámasztó javaslati munkarészek**
 - Városrendezési javaslat
 - o Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
 - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása, vagy annak módosítása
 - Közlekedési javaslat (szükség esetén)
 - Zöldfelületrendezési javaslat
 - Közműjavaslat (szükség esetén)
- III. Jóváhagyásra kerülő munkarészek**
 - Helyi építési szabályzat, Szabályozási terv, Településszerkezeti terv módosítási javaslat
 - Rendelettervezet

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

A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.

A módosításnak összhangban kell lennie:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival,
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I. 14.) MvM rendelet előírásaival, valamint
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével

Veszprém, 2024. február 1.


Sulyok Balázs Ede
főépítész



3.sz. melléklet: Környezeti értékelés



KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Veszprém 4086/72 és 8086/87 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan -véleményezési anyag



Tervező:

Fábíán 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	3
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	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
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	18
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

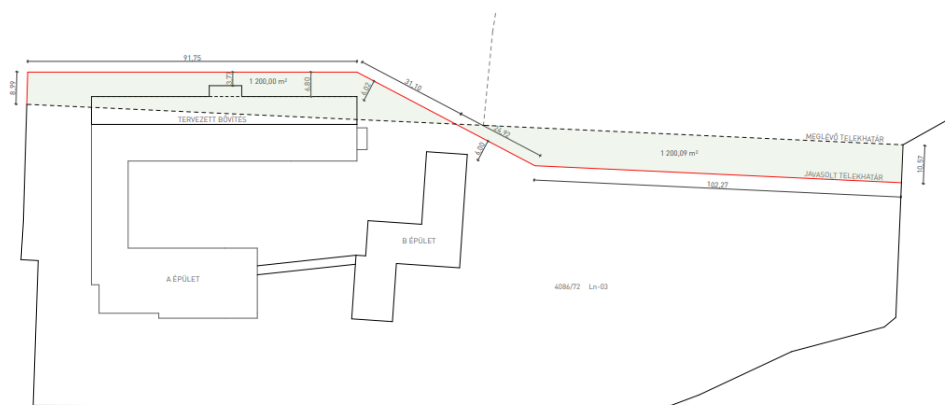
I. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATA

I.1 Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz

A Veszprém 4086/72 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását a Kariatidák Kft. és a Tündérkerti Otthon Nonprofit Kft., mint az ingatlan tulajdonosai kérvényezték az Önkormányzattól azzal a céllal, hogy a területen az Életöröm Időotthon és Nyugdíjasház bővítésével a demens lakók ellátását szolgáló épületrészt, valamint újabb nyugdíjasházi épületrészeket létesítsenek.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) szerint „Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról is gondoskodni kell. A biológiai aktivitás érték visszapótlása a „nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület” (Ln) területfelhasználásban lévő 4086/87 és 4086/72 hrsz-ú telkek összesen 0,151 ha nagyságú részének „védelmi erdő” területfelhasználásba (Ev) sorolásával oldható meg, mely a területnövekmény 25%-ának megfelelő 0,03 ha kiterjedésű további új erdőterületet is tartalmazza.

Az intézmény bővítése telekcserével tud megvalósulni, a kérelmező tulajdonában álló, 4086/72 hrsz-ú ingatlan 1202 m² nagyságú területrésze, valamint az Önkormányzat tulajdonát képező 4086/87 hrsz-ú 1202 m²-es telekrésze között. Így a bővítés céljából a 4086/87 hrsz-ú védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználású 1202 m² nagyságú területrészt településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba kerül, a 4086/72 hrsz-ú, beépítésre szánt, nagyvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (Ln) területfelhasználású telekből egy szintén 1202 m²-es rész viszont beépítésre nem szánt, védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásba kerül, a megmaradó része pedig szintén településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba sorolódik. Mivel a csereterületek megegyeznek, a beépítésre szánt és nem szánt területek aránya nem változik, csupán a telekhatár módosul a két ingatlan között.



Az Életöröm Idősek otthonának bővítési terve- telekalakítási javaslat - CZITA Építész Iroda

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 33/2024 (II.9.) számú közgyűlési határozatában támogatta a Veszprém 4086/72 hrsz-ú és a 4086/87 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását, a kívánt fejlesztés megvalósításának érdekében. 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.

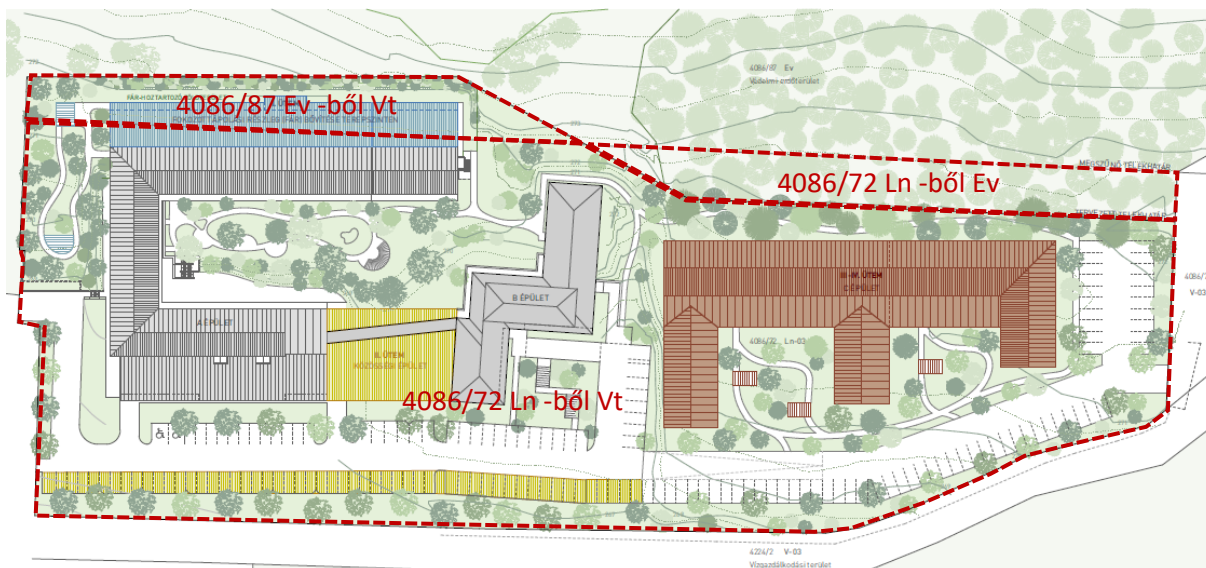
Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) kormányrendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém 4086/72 és 4086/87 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében – mivel a módosítás beépítésre nem szánt, védelmi erdőterület területfelhasználású 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 készült.

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 bejáráson szerzett tapasztalatok jelentettek támpontot. A dokumentáció elkészítéséhez szükséges földhivatali alaptérképet az Önkormányzat biztosította.

1.2 A terv tartalmának és fő céljainak bemutatása

A 4086/72 hrsz-ú módosítással érintett terület, azaz az Életöröm Idősek Otthona és Nyugdíjasház (Veszprém, Solyi u. 20.) a város településközpontjától keleti irányba az Keleti útgyűrű mentén húzódó erdősáv nyugati határán helyezkedik el. A vizsgált ingatlan a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet alapján nagyvárosias lakóterület (Ln-03), övezeti besorolásba tartozik. A szomszédos, Keleti-útgyűrűtől elválasztó 4086/87 hrsz-ú ingatlan jelenlegi övezeti besorolása védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev).



Az Életöröm Idősek otthonának bővítési terve- CZITA Építész Iroda

A Kariatidák Kft. és a Tündérkerti Otthon Nonprofit Kft. által megvalósítani tervezett fokozott ápolási részleg (FÁR) épületbővítésének terveit a CZITA Építész Iroda Kft. (9024 Győr, Zrínyi út 4C) készítette el. A terv I. üteme szerint a meglévő 1886,59 m² nagyságú, U alakú épülethez keleti irányban egy 740m² nagyságú új szárny (FAR) kapcsolódna, majd II-III. ütemben egy 1070m² nagyságú közösségi épület, végül III-IV. ütemben egy 2136 m² új épület.

1.3 A terv kapcsolata más lényeges tervekkel, programokkal

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

1.3.1 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, azaz az „Ország Szerkezeti Terve” szerint a vizsgált ingatlanok települési térségen belül helyezkednek el. Az OTvT-ben megállapított országos övezetek közül a 4086/87 hrsz-ú telek az országos erdők övezetével (3/3. melléklet) érintett, azonban a módosítás ezeket az ingatlanrészeket nem érinti.

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.

1.3.2 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 kiemelteket támogatja és a többivel sem 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 terület települési térségbe tartozik. 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 főként a „harmonikus, jó minőségű városkörnyezet fejlesztése” és a „kiegyensúlyozott társadalmi viszonyok és a népesség megtartása” célokat támogatja, de a többivel sem ellentétes.

1.3.5 Veszprém MJV Integrált Településfejlesztési Stratégiája

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 fejlesztési területek közül

leginkább a „kultúra és közösségfejlesztést” támogatja, illetve a többivel sem ellentétes.

1.3.6 Veszprém MJV Településszerkezeti Terve

Veszprém MJV hatályos– 213/2017.(IX.28.) ÖKT határozattal elfogadott – Településszerkezeti Terve (TSZT) az 4086/72 hrsz-ú telket „nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület” (Ln) területfelhasználásba, a 4086/87 hrsz-ú ingatlan tervezéssel érintett részét „Védelmi erdőterület” (Ev) területfelhasználásba sorolja. A TSZT „Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek” tervlapja nem jelöl. A TSZT „védelmi, korlátozási tervlapja a 4086/87 hrsz-ú ingatlanon Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőt és kiváló termőhelyi adottságú erdőt, illetve mindkét telken víztermelő kút hidrogeológiai „C” védőterületi érintettséget jelöl.

1.3.7 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 4086/72 hrsz-ú terület „nagyvárosias lakóterület” (Ln-03) övezetbe, a 4086/87 hrsz-ú ingatlan tervezéssel érintett telekrésze pedig „védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) övezetbe tartozik. A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen.

1.3.8 Településképi rendelet

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete mindkét tervezéssel érintett ingatlant „jellemzően telepszerű és társasházias beépítésű lakóterületek” közé sorolja. Jellemzően telepszerű és társasházias beépítésű lakóterületekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket a rendelet 14. §-a tartalmazza.

1.4. 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, 8086/87- hrsz-ú ingatlan, a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet alapján „védelmi célú erdőterület” (Ev) övezeti besorolású, valóságban részben erdős részben legelős terület. Az átsorolás által érintett 1202 m² nagyságú ingatlanrészben erdő nem található. A módosítás által az érintett telekrész, azaz az idősek otthonának bővítési területe településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba kerül. Az átsorolás miatt biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, mivel az átsorolással egyidőben a szomszédos 4086/72 hrsz-ú, „nagyvárosias lakóterület” (Ln) területfelhasználású ingatlan egy szintén 1202 m²-es része „védelmi erdőterület” (Ev) területfelhasználásba kerül átsorolásra, illetve ezen túl a 4086/87 hrsz-ú telken a területnövekmény 25%-ának megfelelő 0,031 ha kiterjedésű további új erdőterület (Ev) is átsorolásra kerül. A területek településen belüli elhelyezkedését az alábbi ábra szemlélteti.



Forrás: Open street map

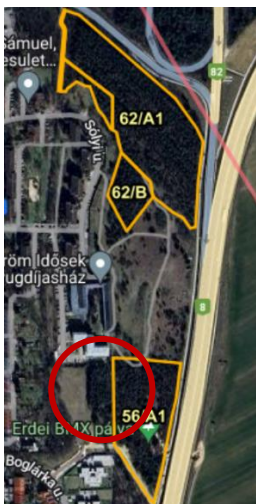
	Hrsz	Átsorolásra kijelölt terület	Hatályos területfelhasználás	Új területfelhasználás
1.	4086/87 egy része	1202 m ²	Ev	Vt
2.	4086/72 egy része	1202 m ²	Ln	Ev
3.	4086/87 egy része	310 m ²	Ln	Ev

II.1 A 4086/72 és 4086/87 hrsz-ú ingatlanrészek vizsgálata



A terület látványa – Forrás: Google Earth, Saját foto

A 4086/87 hrsz-ú ingatlanon védő rendeltetésű erdőterület húzódik, oltalmat nyújtva a Keleti-útrgyűrűn belül elhelyezkedő lakóterületek számára. A 4086/72 hrsz-ú, módosítással érintett terület ebbe az erdős-füves zöldsávba ágyazódik, tőle nyugatra, a Lóczy Lajos utcán túl nagyvárosias és kisvárosias lakóterületek terülnek el.



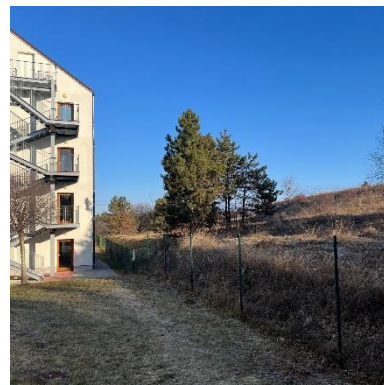
Részlet az erdőterképből, Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

Az 4086/87 hrsz-ú ingatlanon Veszprém 62/A1, 62/B, 56/A1 azonosítójú, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, elsődlegesen településvédelmi rendeltetésű erdőrészek találhatók. Az erdőrészek a Nébih erdőterképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartoznak, ezen belül a Zirci körzet részei, rendeltetésük településvédelmi erdő, természetességi állapotuk szerint kultúrerdők, faállományuk fenyőelegyes-feketefenyves, tűzveszélyesség szempontból közepes- vagy nagymértékben veszélyeztetett területek. Az 56/A1 azonosítójú erdőrészlet a valóságban átnyúlik a 4086/72-es hrsz-ú ingatlanra a tervezéssel érintett ingatlanrészen. Tehát az átsorolásra javasolt terület az erdőfolt szerves része. Az erdőfoltokban a feketefenyők zárt állományt képeznek, átlag életkoruk 50-80 év. Az erdőszélen egybibés galagonya, csíkos kecskerágó, kökény és vadrózsa a jellemző.

A módosítással érintett terület az Életöröm Időotthon és Nyugdíjsház telke, illetve az a mögötti terület. Az Életöröm időotthon kertje rendezett, az épületek közelében kertépítészeti módszerekkel kialakított díszkert, az épületektől távolodva egyre inkább természetközeli, részben erdős, részben ligetesen fásult vagy gyepek terület található. A legelőterületek lágyszárú vegetációjában elszórtan található néhány lombos fa, (szil, juhar, akác) és fenyő, illetve egy-egy cserjecsoport (egyibébés galagonya, cserszömörce, csipkebogyó).



A tervezési területen található erdő



Az új épületrész tervezett helye déli irányból



Az új épületrész tervezett helye északról



A kerítésen túl a 4086/87 hrsz-ú érintetttelekrész

Az 2364/44 hrsz-ú ingatlanon található tervezési terület – Forrás: saját fotók

A 4086/87 hrsz-ú ingatlan fejlesztéssel érintett része legelő művelési ágú, elsősorban lágyszárú növényzettel borított terület. A területen öt fiatal feketefenyő egyed és egy cserszömörce, illetve vadrózsa alkotta cserjecsoport található

A TERÜLETEKET ÉRINTŐ TÁJ-, TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELEMMEL ÖSSZEFÜGGŐ VÉDETTSÉGEK/KORLÁTOZÁSOK					
2018. évi CXXXIX. törvényben (TrTv.) megállapított térségek, övezetek				VMTrT övezetek	
A. Országos Erdők övezete				B. Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	
9/2019. (VI.14.) MvM. rendeletben megállapított övezetek				TSZT védelmi korlátozási tervlapja	
B. Vízhőszív-védelmi terület				C. Vízbázis "B" védőterülete	
				D. Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő	
				Egyéb jogszabályokból adódó védelmek, korlátozások	
				E. Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő	
	Hrsz	Terület (ha)	VMTrT térség	Hatályos területfelhasználás	A telket érintő védettség, korlátozás
1.	8086/87	0,1510	települési	Ev Ln	A.) Országos erdők övezete B.) Országos Vízhőszív-védelmi övezet C.) VMTrT Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete D.) Vízbázis "B" védőterülete E.) Országos erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő
2.	4086/72	0,1202	települési	Ln	A.) Országos Vízhőszív-védelmi övezet B.) VMTrT Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete C.) Vízbázis "B" védőterülete

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:

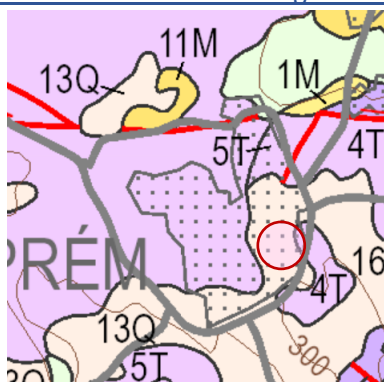
- **helyi környezetvédelmi problémák megoldása, életminőség javítása** – Veszprém környezeti állapotának feltárásával a legfontosabb, helyi környezetvédelmi problémák azonosítása, és kezelése, ezáltal a környezetterhelések csökkentése és a lakosság életminőségének javítása;
- **nagyobb léptékű környezetvédelmi problémák enyhítése** – hozzájárulás az egyes regionális és országos környezeti problémák megoldásához, enyhítéséhez;
- **fenntartható fejlődéshez való hozzájárulás** – a megfelelő, ésszerű erőforrás használatlaltal 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

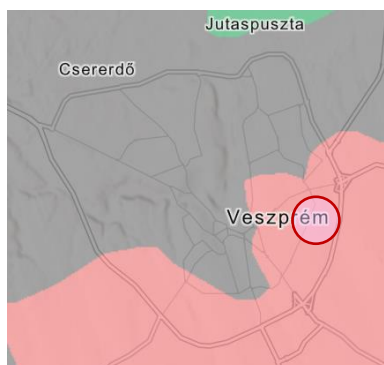


Jelmagyarázat

- 4T - Platform dolomit, zátonymészke — Földolomit, Sédvölgyi Dolomit, Edericsi Mészke
- 5T - Nyílttengeri márga; mészke; agyag-, aleurolit-, homokkőpala — Sándorhegyi F., Veszprémi, Szőlősdői Márga, Vesszősi F.
- 13Q - Lössösszet (löss, homokos löss, lössös homok, paleotalaj)

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

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A talajképző mészke és dolomit, illetve löss alapkőzetten többnyire sekély termőrétegű rendzina talajok, kisebb részt Ramann-féle barna erdőtalajok alakultak ki. A kistájba É-ről benyúló Séd-völgy öntésanyagán réti talajok képződtek. A tervezési terület alapkőzete löss és homokos löss, melyen Ramann-féle barna erdőtalajok jelenléte a jellemző.



Jelmagyarázat

- Rendzina talajok
- Ramann-féle barna erdőtalajok

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 tervezési terület Veszprém Kádártai ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületének „B” védőzónáján található. A vízbázisok védőterületeire és a védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások tekintetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási területek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete az irányadó.

III.1.2.3 Táji 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 mérsékelten hűvös és mérsékelten 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-fennsík, 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 a település belterületétől délre, a Balatonfüredről érkező főút csomópontjában. Összefüggő erdőségek főként a város belterületétől északra, a Bakony hegy lábain találhatók, mezőgazdasági művelésre alkalmas szántóföldek a város alacsonyabb déli-, illetve keleti térszínein terülnek el. Az évszázadok alatt eltűnt erdők újratelepítése az I. világháborút követő években kezdődött a belterületen főként gyorsan növvő és várostűrő feketefenyővel. Ennek eredménye már az 1941-es negyedik katonai felmérésen is jól látható. A vizsgált terület a mai Budapesti úttól délre elterülő erdőterületek részét képezi.

Az MOTrT és a VMTrT szerint mindkét vizsgált terület települési térségbe tartozik. A módosítással érintett telkek védett természeti értéket nem érintenek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, a

4086/87 hrsz-ú telken az országos erdők övezetébe tartozó az Országos Erdőállományban szereplő erdőrészek találhatók, a tervezési terület konkrét területét azonban ezek az erdőrészek nem érintik.

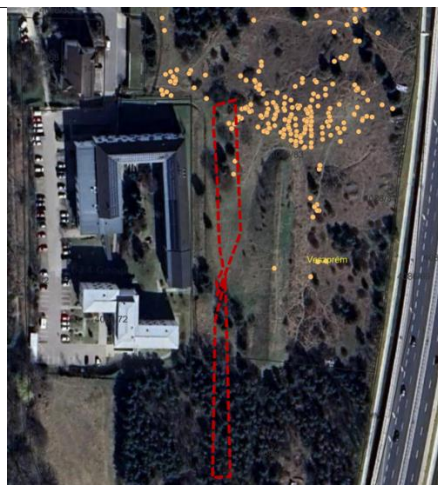
Mindkettő területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

A TSZT védelmi, korlátozási területek” című lapja a vizsgált területen vízbázis „B” hidrogeológiai védőterületet jelöl.

Veszprém Településképi rendeletének 3. melléklete az az 4086/72 hrsz-ú vizsgált területet „jellemzően teleszerű és társasházas beépítésű lakóterületek” közé, a 4086/87 hrsz-ú területet a „különleges, nagy zöldfelületű területek (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség)” közé sorolja.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleményében felhívja a figyelmet, hogy a módosítással érintett 4086/87 hrsz-ú ingatlan módosítással közvetlenül nem érintett területrészein az alábbi térképi kivágat alapján a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet szerinti alábbi védett növényfajok találhatók:

apró nőszirm (Iris pumila)
árlevelű len (Linum tenuifolium)
árval nyhaj faj (Stipa sp.)
fekete kökörcsin (Pulsatilla nigricans)
fekete madárbirs (Cotoneaster niger)
homoki nőszirm (Iris arenaria)
molyhos madárbirs (Cotoneaster tomentosus)
selymes boglárka (Ranunculus illyricus)
sömörös kosbor (Neotinea ustulata)
tarka kosbor (Neotinea tridentata)
tavaszi hérics (Adonis vernalis)



A Nemzeti park igazgatóság figyelmeztet, hogy természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 8. § (1) bekezdése értelmében a vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani, továbbá a Tvt. 42. § (1) bekezdése szerint tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.

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 terület levegőminősége az automata mérőállomás adataihoz képest feltételezhetően hasonló, mivel bár a belvárostól kissé távolabb, körülbelül két km-re, a nagyforgalmú Keleti

útgyűrűhöz viszont közelebb helyezkedik el.

A módosítással érintett terület közelében az egyetlen közvetlen zaj- és rezgésforrás a Keleti-útgyűrű forgalma, melynek zaj- és rezgésterhelése számottevőnek mondható a Keleti-útgyűrű forgalma miatt.

III.1.2.5 Fennálló környezeti konfliktusok, problémák

A vizsgált terület érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen, Veszprém Kádártai ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületének „B” védőzónáján 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 egy 1202 m² nagyságú „védelmi erdőterület” (Ev) övezeti besorolású terület helyett egy 1510 m² nagyságú „védelmi erdőterület” (Ev) övezeti besorolású csereterületet jelöl ki, ezáltal gondoskodik arról, hogy a település egészére nézve az erdőterületek mérete és a biológiai aktivitás érték ne csökkenjen.

A módosítás természetvédelmi javaslata szerint a tervezett beruházást, kivitelezést (beleértve a terület megközelítését, a deponálást, illetve az építőanyagok ideiglenes tárolását) úgy kell megvalósítani, hogy a szomszédos területen fellelhető, a Nemzeti park igazgatóság által lehatárolt, védett növényfajokkal érintett területrészt ne veszélyeztesse.

A módosítás zöldfelületrendezési javaslata iránymutatásokat határoz meg az újonnan létesülő épületszárny környezetének zöldfelületi kialakítására: Az az épület körül háromszintes növényzet kialakítására kell törekedni lehetőség szerint a tájbaillő, helyben honos növényfajok alkalmazásával, annak érdekében, hogy a terület mikroklimatikus viszonyai kedvezőek maradjanak, és a terület tájképi-, településképi beágyazódása is biztosított legyen. A növények öntözéséről már a tervezés szintjén gondoskodni szükséges. A 4086/72 hrsz-ú ingatlanrész már meglévő erdő fái megtartandók, alattuk savanyú talajt és árnyékot tűrő cserje- és talajtakaró növényzet telepítése javasolt.

A módosítás környezetvédelmi javaslatai felhívják a figyelmet, hogy az új épületszárny építése következtében megnövekedő férőhelyszám kiszolgálása miatt a Solyi utcában és a Lóczy Lajos utcában a gépjármű forgalom kis mértékben, időszakosan növekedni fog, a forgalom növekedése azonban nem jelent számottevő környezeti (levegő-, zaj-, rezgés-) terhelést a környező lakóterületekre. A környezetvédelmi javaslat figyelmeztet, hogy az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra tervezésekor 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>2. Környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére gyakorolt hatás</p> <p>e) tájra, településképre</p> <p>f) klímára</p> <p>g) ökológiai rendszerre</p> <p>h) 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 intenzív, háromszintes zöldfelületek 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>2. A környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére gyakorolt hatások kivédésére tett javaslatok</p> <p>E. tájképvédelem, épületek takarása fasorral, zöldsávval, épületek tájba illesztése</p> <p>F. helyi mikroklima megőrzése háromszintes növényzet telepítésével, fasorokkal, parkolók fásításával, telken belüli vízmegtartás, esőkertek és felszíni, illetve felszín alatti víztározók a hirtelen lezúduló csapadék elszikkasztására/ tárolására</p> <p>G. új vonalas és foltszerű zöldfelületi elemek rendszerbe kapcsolása, hogy az ökológiai kapcsolat megmaradjon</p> <p>H. 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

4. Az érintett emberek

- i) egészségi állapotában várhatóan fellépő hatások
- j) társadalmi, gazdasági helyzetében várhatóan fellépő hatások
- k) életminőségében várhatóan fellépő hatások
- l) kulturális örökségében várhatóan fellépő hatások
- m) területhasználatának feltételeiben várhatóan fellépő hatások

5. Az új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére irányuló hatások

- 6. A környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására kifejtett hatásmechanizmusok
- 7. Helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására irányuló hatásmechanizmusok
- 8. Olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére kifejtett hatásmechanizmusok, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak
- 9. Természeti erőforrások megújulásának korlátozására irányuló hatásmechanizmusok
- 10. A nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára, vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására gyakorolt hatásmechanizmusok

4. Az érintett emberek életében bekövetkezett hatások elkerülésére tett javaslatok:

- I. A Sólyi-és a Lóczy Lajos utca megnövekedett forgalma várhatóan nem terheli számottevően a szomszédos lakóterületet
- J. A terület jó elhelyezkedése és közúti kapcsolatai révén felértékelődik, a fejlesztés a település kulturális, közösségi és településképi fejlődését támogatja
- K. Az idősok otthonának bővítése a település lakóinak életminőségére is kedvező hatással lehet
- L. A módosítás nem érint kulturális örökséget
- M. Az 8086/87 hrsz-ú 1202m² nagyságú telekrészen a jövőben megengedetté válik a beépítés, de ez csak az idősok otthonának bővítésére szolgál

5. Környezeti terhelés felerősödésnek enyhítésére tett javaslatok:

A Sólyi-és a Lóczy Lajos utcában megnövekedő forgalom várhatóan nem befolyásolja számottevően a város központja felé zajló forgalmat, az új épületszárny építésével az intézményi férőhelyszám növekedik és emiatt forgalomnövekedés várható, de az ebből származó zaj- és rezgésterhelés a szomszédos lakóterületen élők életminőségét nem befolyásolja negatívan.

- 6. A módosítás által az újépületszárny környezetének ökológikus kialakítása pozitív hatással lehet az emberek környezettudatosságára. A valós erdő erdőövezetbe sorolása szintén „környezetbarátnak” tekinthető.
- 7. A térszerkezetre gyakorolt hatás: Az újonnan kijelölt nagyvárosias lakóterület ingatlanrész kapcsolódik a már kijelölt településközponti területhez, ezáltal a településszerkezetbe beleillik. A 8086/72 hrsz-ú telken található valós erdő nagyvárosias lakóterületből erdőövezetbe sorolása szintén az optimális térszerkezet kialakítását támogatja.
- 8. A módosítás főként a település helyi társadalmi (szociális) céljait erősíti, a táj eltartóképességének határait nem feszegeti. Az idősotthon bővítése életminőség béli javulást eredményezhet a helyi lakosság körében.
- 9. A módosítással erdő igénybevételére nem kerül sor, azonban erdő területfelhasználású (valóságában legelő) telekrész válik beépítésre szánt területté, azonban a csereterület kijelölésével hosszútávon a település biológiai aktivitás értéke nem csökken.
- 10. A módosítás nem vesz igénybe NEM helyi természeti erőforrásokat.

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, kedvezőtlenességét „!” 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
4086/87	(!)	(!)	o	+	o	+	+	!
4086/72	+	+	o	+	+	+	+	+

IV. A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMELK 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. A környezeti terhelés várható mértékét nagyban befolyásolja azonban az új 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.

A település egyes területeinek átalakulása maga után vonhatja a településszerkezetet, a tájkép átfonnálódását, 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 szivárogo a talajba és ott eltárolódik, párolgása 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 veszthetnek.

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

A módosítással érintett területeteket nem érinti ex lege természeti védelem, nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, a módosítás az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőket sem érint.

Az átsorolással a 8086/87 hrsz-ú telek egy 1202 m² nagyságú, fátlan része beépítésre nem szánt védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásból beépítésre szánt településközponti terület (Vt) területfelhasználásba kerül átsorolásra. A 4086/72 hrsz-ú, beépítésre szánt telek valós erdővel borított, a szomszédos erdőterületekhez kapcsolódó területének védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásba sorolásával hosszú távon az erdők településre vetített nagysága nem csökken.

A 8086/72 hrsz-ú telek jelenlegi besorolása Ln-03 övezet, mely 80%-os beépítettséget engedélyez, a meglévő beépítési feltételek: szabadonálló beépítés, 10% zöldfelület, 16,5m építménymagasság. A telek nagy részének (kivéve új erdő) településközponti övezetbe sorolásával a megengedett beépítettség 40%-ra csökken, a minimális zöldfelület pedig nő 30%-ra nő.

A módosítás várhatóan egyes környezeti elemek terhelését is maga után vonja: a férőhelybővítés miatt a Solyi és Lóczy Lajos utcában megnövekedhet a gépjármű forgalom, azonban ez a pluszterhelés a területen jelentősebb levegő-, illetve zajterhelés-növekedést nem eredményez. A burkolt és beépített felületek megnövekedésével és a növényzettel borított felületek csökkenésével a talajba kevesebb csapadék szívárog. Amennyiben a növényzet nem kerül helyben pótlásra, kevesebb lesz a párologtató felület, mely a helyi mikroklímát kedvezőtlenül befolyásolhatja.

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

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mindazonáltal igazolható, hogy a biológiai aktivitás érték, illetve az erdők az egész településre nem csökken, mivel egy 1202 m² nagyságú véderdő területfelhasználású terület kerül beépítésre szánt területfelhasználásba, és egy 1510 m² kiterjedésű lakóterület területfelhasználású terület kerül véderdő területfelhasználásba.

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 újonnan kialakítandó településközponti 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 épületszárny létrejöttével területen a beépített és burkolt felületek növekedése várható. A párologtató és pormegkötő felületek visszapótlása céljából javasolt a fennmaradó zöldfelületek intenzív, háromszintes növényzettel történő kialakítása.

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.

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 2712/2008. (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:

- **Funkcióváltó területek**
 - a funkcióváltással érintett ingatlanok értékének változása;
 - beépítés mértékének változása;
 - burkolt felületek és a zöldfelületek arányának változása;
- **Környezeti hatások:**
 - forgalomnövekedés mértéke a Sólyi és a Lóczy Lajos utcán (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;
- **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, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők igénybevételével sem jár. A véderdő csereterület kijelölésével azonban hosszú távon pótolható a zöldfelületek településre vetített nagysága.

A terv biológiai aktivitás-érték csökkentést nem eredményez. Az új erdőterület kijelölése a Keleti-útgyűrűhöz közel, meglévő erdőhöz kapcsolódóan városszerkezeti és ökológiai szempontból is előnyös.

A 4086/87 hrsz-ú telekrész átsorolásával a területen a beépítettség megengedett mértéke megnövekszik. A burkolt és beépített felületek megnövekedését a és a növényzettel borított felületek csökkenését a szomszédos 4086/72 hrsz-ú fejlesztési területen intenzív növénytelepítéssel lehet ellensúlyozni. Az épületek körül fennmaradó zöldfelületek háromszintes növényzettel történő-, funkcióhoz illeszkedő- (idősotthon) kialakítása a párologtató és pormegkötő felületek visszapótlását szolgálja.

A módosítás várhatóan a környezeti elemek jelentősebb terhelését (levegő, zaj) nem vonja maga után. 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. 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.