

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, 01011/8 és 01011/181 hrsz-ú
ingatlanokat érintően
tervezett napelempark létesítéshez

Telepítési tanulmányterv

2025. január 25.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, 01011/8 és 01011/181 hrsz-ú
ingatlanokat érintően
tervezett napelempark létesítéshez

Telepítési tanulmányterv

VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina


vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező



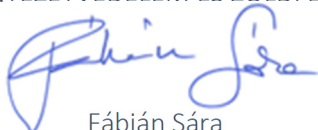
Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábian Sára

okl. tájépítész mérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251

SZ-009/2021

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

Tartalom

1.	A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK BEIDÉZÉSE Hiba! A könyvjelző nem létezik. ⁴	
2.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA.....	54
3.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS).....	76
	Városrendezés.....	76
	Területrendezési tervekkel való összefüggések.....	76
	Az Országos Területrendezési Terv	76
	A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:.....	109
	Veszprém Vármegye Területrendezési Terve	1211
	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	2019
	Településszerkezeti Terv (TSZT)	2019
	Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)	2221
	Településképi rendelet.....	2423
	A fejlesztéssel érintett telkek vizsgálata	2524
	A fejlesztési környezet értékei	2726
	Környezetállapot vizsgálata	2726
	Tágabb környezet.....	2726
	Tájtörténet	2827
	Táj- és természetvédelem- vizsgálat	2827
	Településszerkezetben, zöldfelületi rendszerben betöltött szerep.....	2928
	Szűkebb környezet	2928
	Környezetállapot	3028
	Vegetáció.....	3029
	Közművek vizsgálata	3129
4.	JAVASLATOK ÉS HATÁSOK.....	3130
	A napelemes kiserőmű telepítésének javaslata.....	3231
	Telepítési terv	32
	Javasolt módosítások koncepciója (TSZT és TKR módosítási javaslata).....	3435
	Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata	35
	Településképi szabályozása.....	36
5.	MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRÁKRA GYAKOROLT HATÁS	36
	Közlekedésfejlesztési javaslat	36
	Közmű és elektronikus hírközlés	36
6.	ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	36
7.	KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	38
	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM – HATÁSOK ELEMZÉSE	38
	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY	39
	A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása	39

8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	39
	A HÉSZ normaszövegében javasolt módosítások:.....	39
	A szabályozási tervlapon javasolt módosítások:	Hiba! A könyvjelző nem létezik.40
	Beépítési paraméterek meghatározása:	Hiba! A könyvjelző nem létezik.41
9.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSSEN VAGY A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBAN JAVASOLJUK RÖGZÍTENI:	
	4241	
	Közművekre vonatkozóan:.....	4241
	Zölfelületi, környezetvédelmi terület:	4241
10.	MELLÉKLETEK	4342

1. ELŐZMÉNYEK

A 2024. júniusi Közgyűlés a 216/2024. (VI. 27.) határozatával előzetesen döntött a Veszprém külterület 01011/70, 01011/71 és 01011/181 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításáról, amely alapján a kérelmező Euronergy Janus Kft. (a projekt időközben átkerült az Euronergy Prospero Kft. projektcégre) napelemes kiserőműveket helyezhet el az érintett ingatlanokon.

A Veszprém 01011/70-71 hrsz.-ú ingatlanon egy 4,975 MW teljesítményű napelemes kiserőművet és a Veszprém 01011/181 hrsz.-ú ingatlanon szintén egy 4,975 MW teljesítményű napelemes kiserőművet kívánt elhelyezni a fejlesztő.

A döntés szerinti fejlesztések előkészítése során megállapításra került, hogy a Veszprém 01011/71 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa elajándékozta a terület egy részét, így öt évig más célú hasznosítást nem lehet kérelmezni az ingatlanra. Továbbá a Veszprém 01011/70 hrsz.-ú ingatlant érinti „Országos ökológiai hálózat Pufferterület”, valamint „Tájképvédelmi szempontból kiemelt terület”, ezért ennek az ingatlanok e célra történő bevonása elvetésre került. Szükségessé vált egy új ingatlan – a Veszprém 01011/8 hrsz. – bevonása a módosítási eljárásba.

A felsorolt okok miatt a fenti ingatlanokon a fejlesztés megvalósítása nem volt lehetséges, ezért fejlesztő kezdeményezte a 216/2024. (VI. 27.) VMJV Kgy. határozat módosítását úgy, hogy a 01011/70 és a 01011/71 hrsz.-ú ingatlanok helyett a napelemes kiserőmű a 01011/8 hrsz.-ú ingatlanon legyen kialakítható.

A módosítást szintén támogatta a közgyűlés 259/2024. (IX. 26.) VMJV Kgy. határozatával.

Mindkét határozatot a melléklet tartalmazza.

2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK BEIDÉZÉSE

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a szerint

„9. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén –

teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

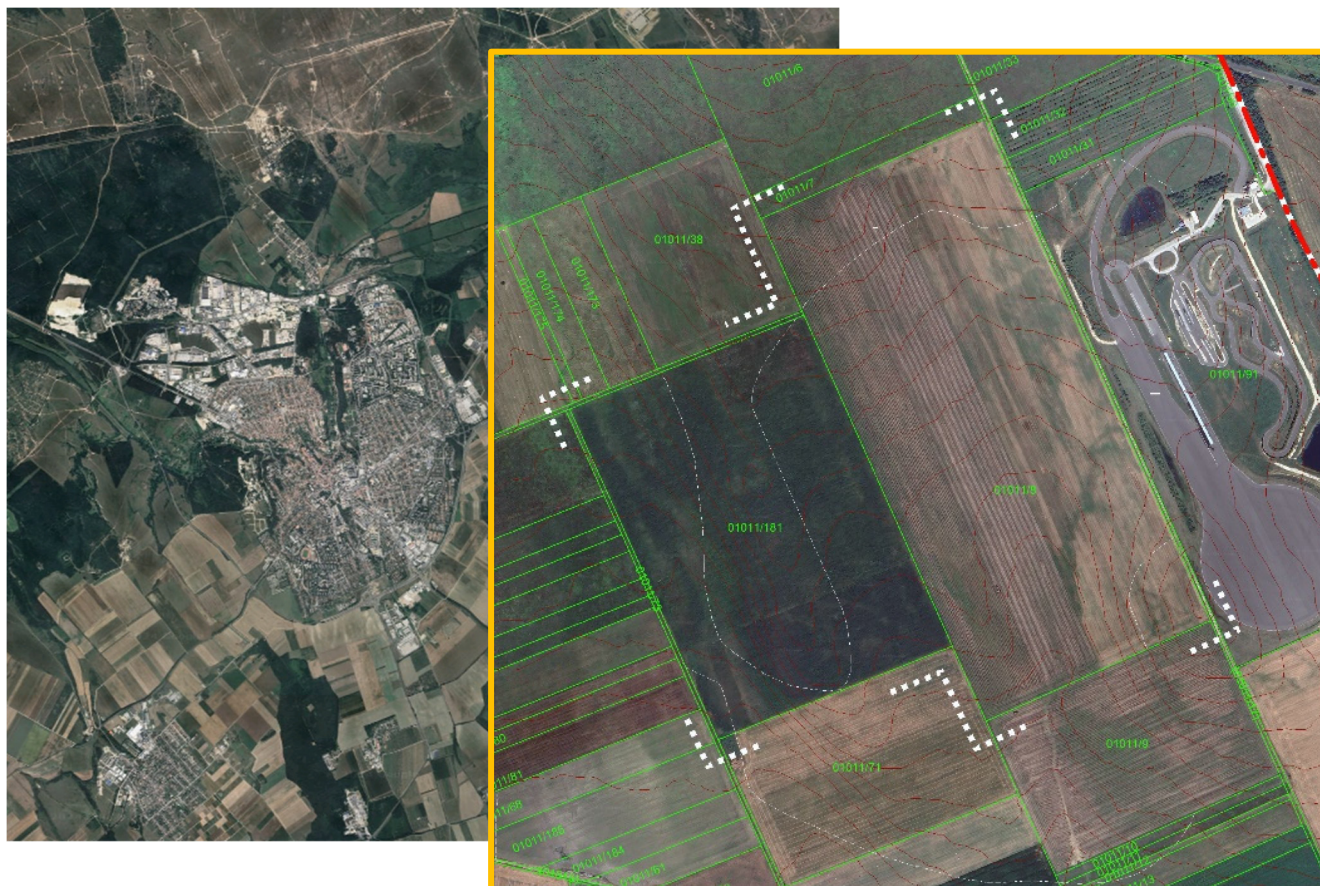
(6) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell.

3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA

A módosítással érintett ingatlanok Veszprém keleti, külterületi részén, a közigazgatási határhoz közel helyezkednek el. A módosítási kérelmet az Electron Holding Zrt. cégcsoport tagja, az Euronergy Janus Kft. (a projekt időközben átkerült az Euronergy Prospero Kft. projektcégre) kezdeményezte, akik napelemes kiserőművet kívánnak létesíteni a 01011/8 és 01011/181 hrsz-ú ingatlanokon. Az ingatlanok területfelhasználása jelenleg általános mezőgazdasági terület, amelyeken az OTÉK megengedi megújuló energiaforrás műtárgy elhelyezését, de azt is előírja, hogy az érintett területet 1 éven belül különleges, beépítésre nem szánt területbe kell sorolni. Mivel az övezeti besorolás megváltozik így szükségessé vált a helyi építési szabályzat módosítása.

A módosítással a telkek továbbra is beépítésre nem szánt terület területfelhasználásban maradnak, területfelhasználásuk különleges beépítésre nem szánt területté válik és a tervezett hasznosítással összhangban megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területfelhasználásba kerül, amely lehetővé teszi napelemes kiserőmű elhelyezését.

Az ingatlanokkal kapcsolatos módosítás be nem építhető területet, általános mezőgazdasági övezeti besorolású területet érint, így majd a településrendezési terv módosításának esetében javasoljuk környezeti vizsgálat készítését.



4. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS)

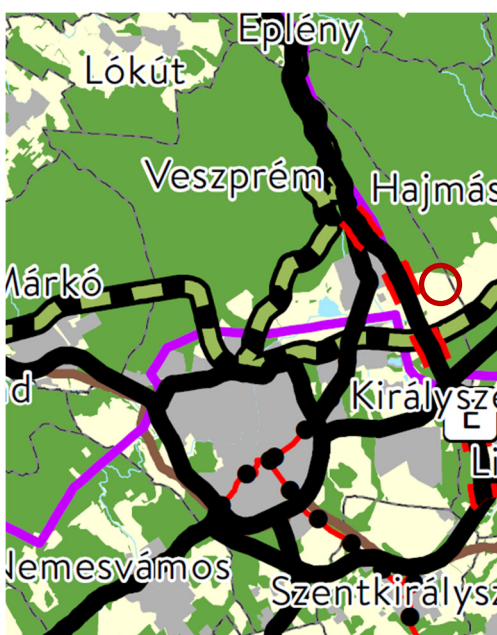
Városrendezés

Területrendezési tervekkel való összefüggések

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

Az Országos Területrendezési Terv

A Tv. 2. számú melléklete az „Az Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlanokat **mezőgazdasági térségbe** sorolja.







A Tv. 5. §-a szerint a **mezőgazdasági térség**: az országos és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyepek – ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt;

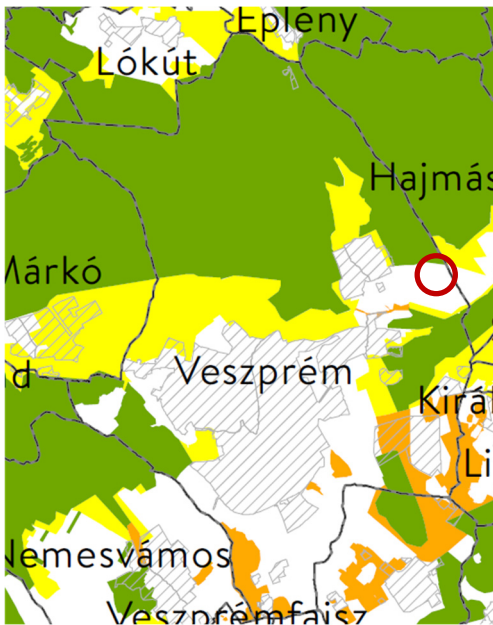
A Tv. 10.§ (1) b) bekezdése értelmében az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni a megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során.

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Tv. 11.§ b) alapján *a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.*

Országos területfelhasználási kategóriák




	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

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



3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterülete övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete


A tervlap alapján az ingatlanok az Ökológiai hálózat övezeteivel nem érintettek.

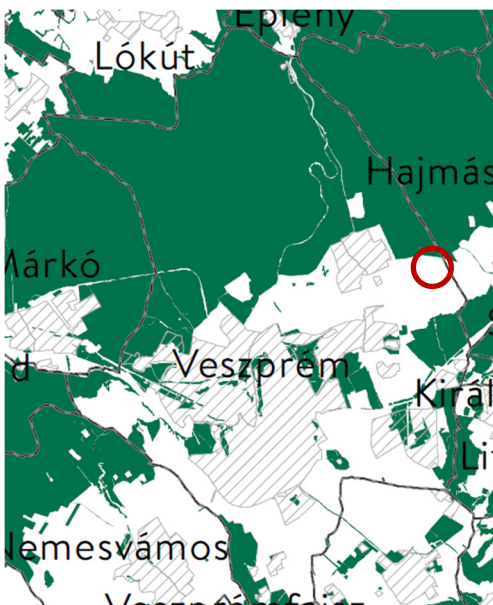
-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
-  Ökológiai hálózat pufferterületének övezete



3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete


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

-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



3/3. melléklet: Erdők övezete

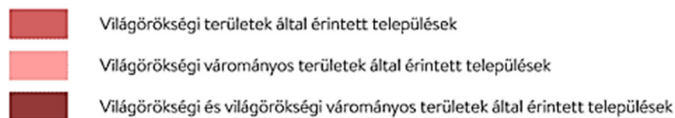
A tervlap alapján az ingatlanok az erdők övezetével nem érintettek.

-  Erdők övezete



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

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



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

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

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

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.


(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

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



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

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

 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete


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

 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján az ingatlanok tájképvédelmi terület övezetével nem érintettek.

 Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) 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.

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

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete


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

Nagyvízi meder övezete



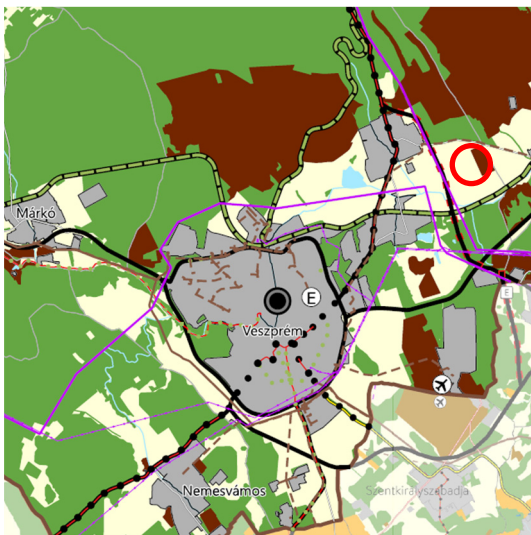
6. melléklet: VTT-tározók övezete

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

 VTT-tározók övezete

Veszprém Vármegye Területrendezési Terve

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének *Veszprém megye területrendezési szabályairól, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.)* önkormányzati rendelete (továbbiakban: VMTrT.) az érintett területre az alábbi előírásokat tartalmazza:








2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

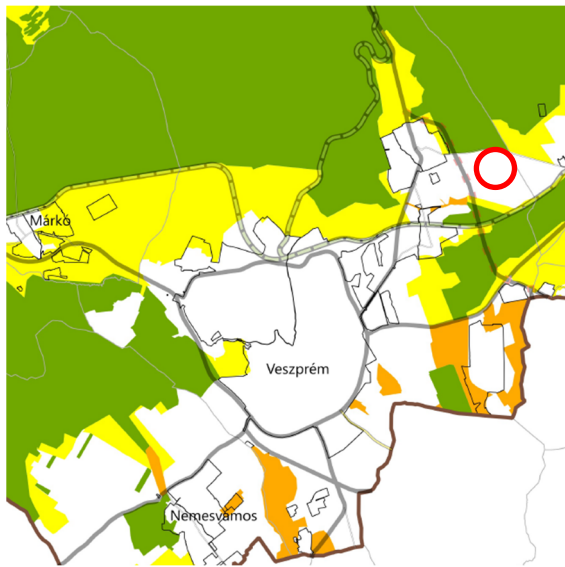
A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlanok mezőgazdasági térségbe tartoznak.

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



Térségi területfelhasználási kategóriák

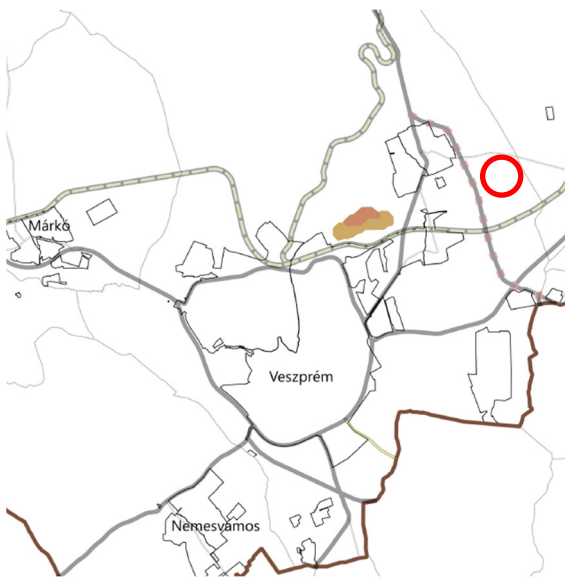
-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség



3.1. melléklet: Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, puffterület övezete

A vizsgált ingatlanokat az ökológiai hálózat övezeteivel nem érintettek.

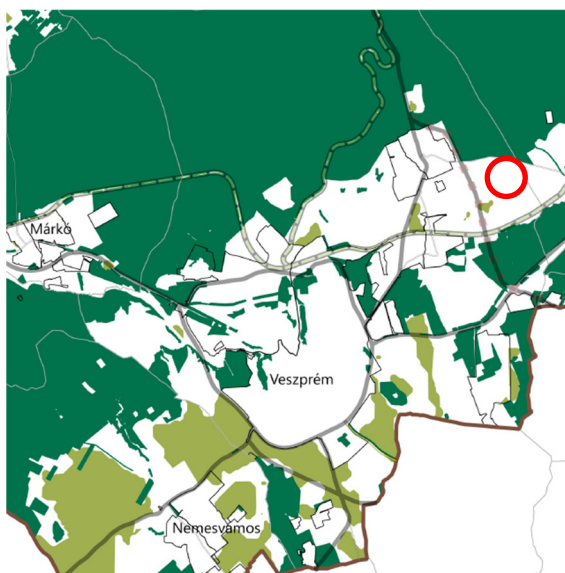
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete



3.2. melléklet tartalmazza a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A vizsgált ingatlanok a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.

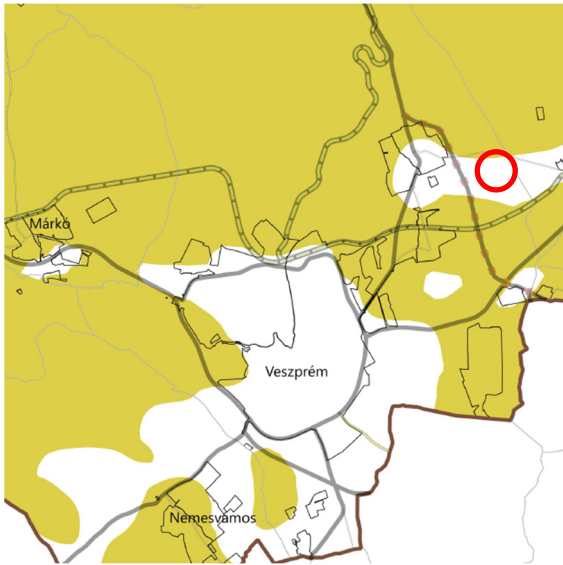
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



3.3. melléklet tartalmazza az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A vizsgált ingatlanokat az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezeteivel nem érintettek.

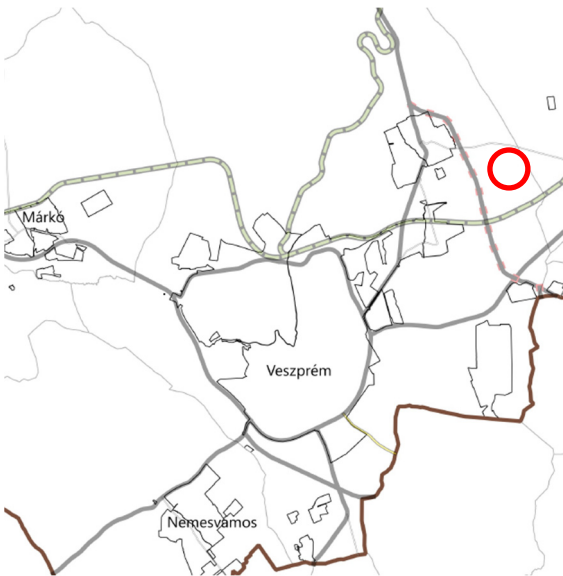
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3.4. melléklet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezete

A vizsgált ingatlanok a tájképvédelmi terület övezetével nem érintettek.


 Tájképvédelmi terület övezete

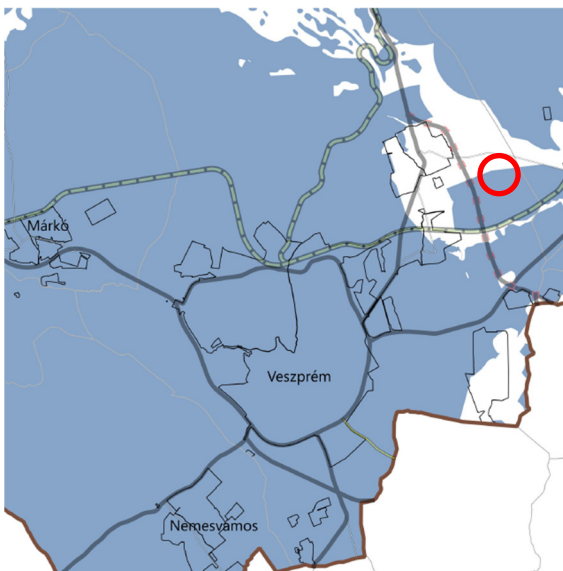


3.5. melléklet tartalmazza a világörökségi és világörökségi várományos terület övezet

A vizsgált ingatlanok a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintettek.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete


 világörökségi várományos területek által érintett települések

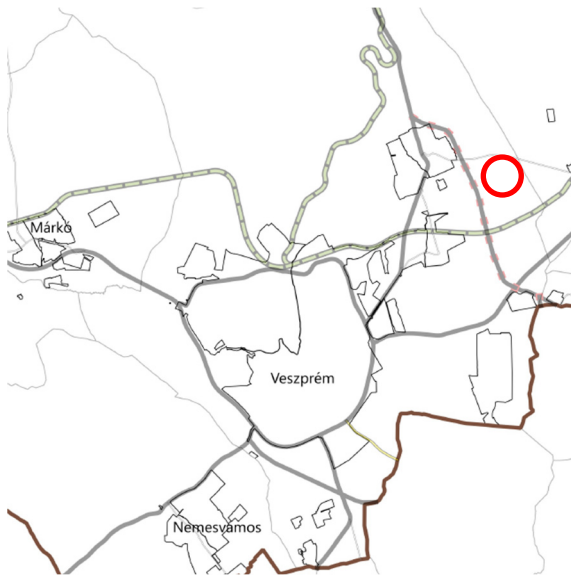


3.6. melléklet tartalmazza a vízminőség-védelmi terület övezete

A vizsgált ingatlanok a vízminőség-védelmi terület övezetével érintettek.

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

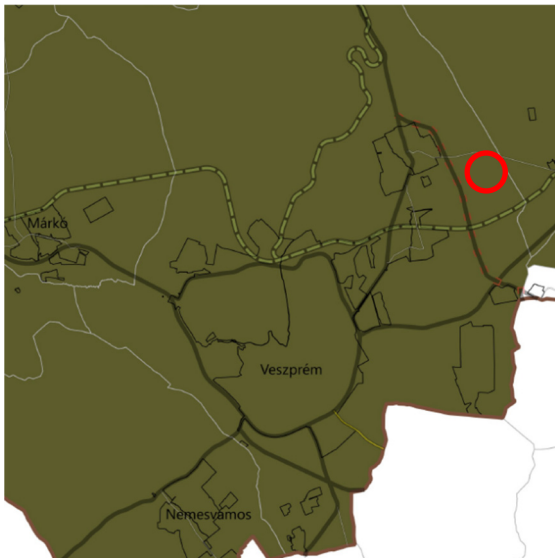
 Vízminőség-védelmi terület övezete



3.7. melléklet tartalmazza a nagyvízi meder övezet

A vizsgált ingatlanok a nagyvízi meder övezetével nem érintettek.


 Nagyvízi meder övezete

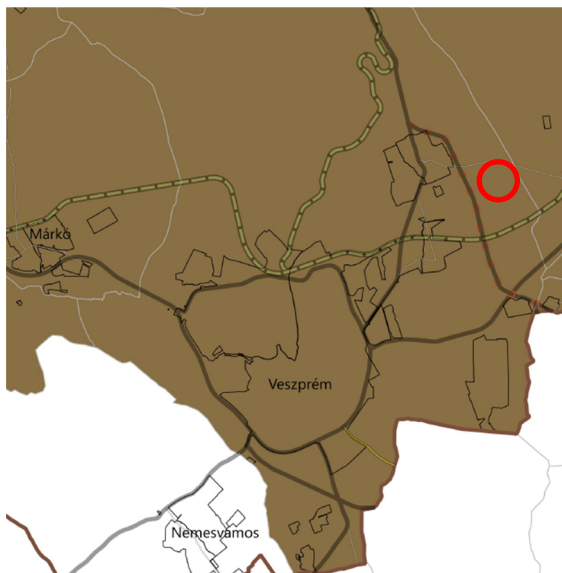


3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A vizsgált ingatlanok a honvédelmi és katonai célú terület országos övezetével érintettek.

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

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

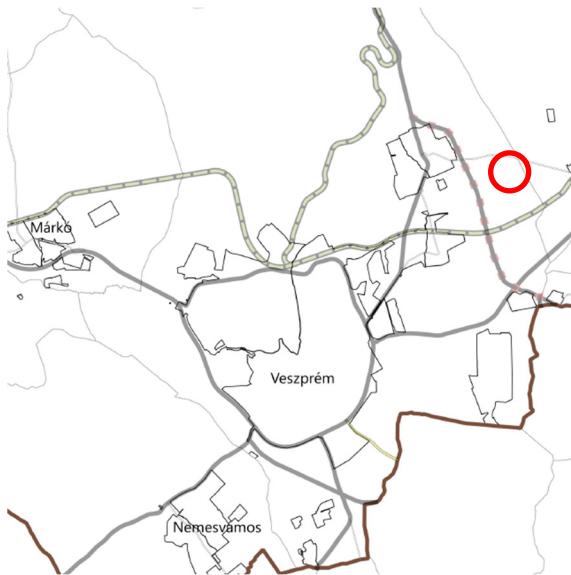


3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A vizsgált ingatlanok az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezetével érintettek.


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

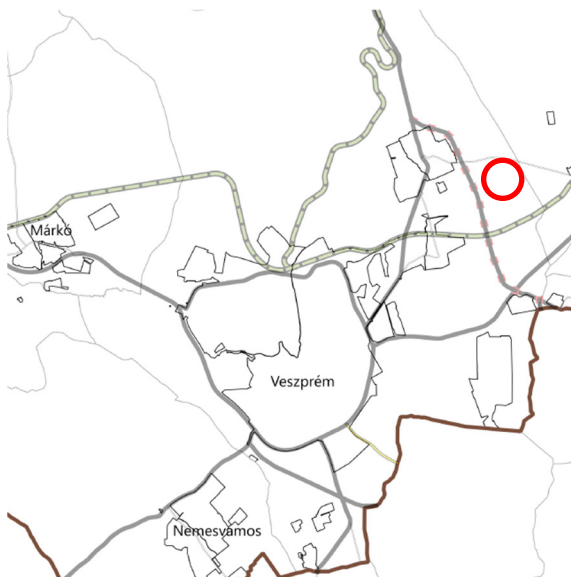
 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



3.10. melléklet tartalmazza a rendszeresen belvízjárta terület övezetét

A vizsgált ingatlanok a rendszeresen belvízjárta terület övezetével nem érintettek.

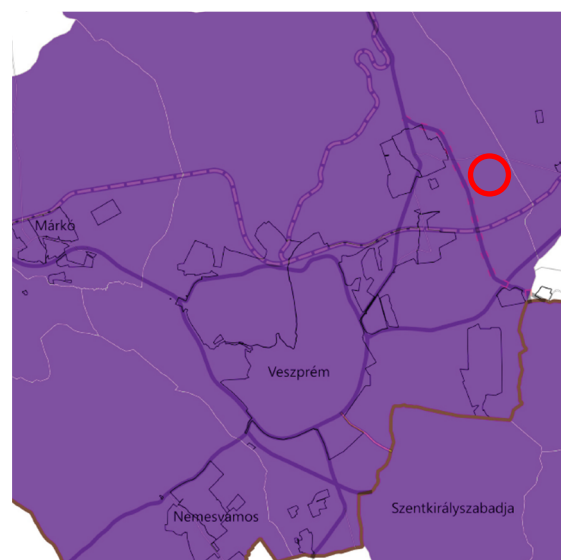
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete



3.11. melléklet tartalmazza a földtani veszélyforrás terület övezetét

A vizsgált ingatlanok a földtani veszélyforrás terület övezetével nem érintettek.

 Földtani veszélyforrás terület övezete



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


A vizsgált ingatlanok a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintettek.

„8. § (1) Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.1. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

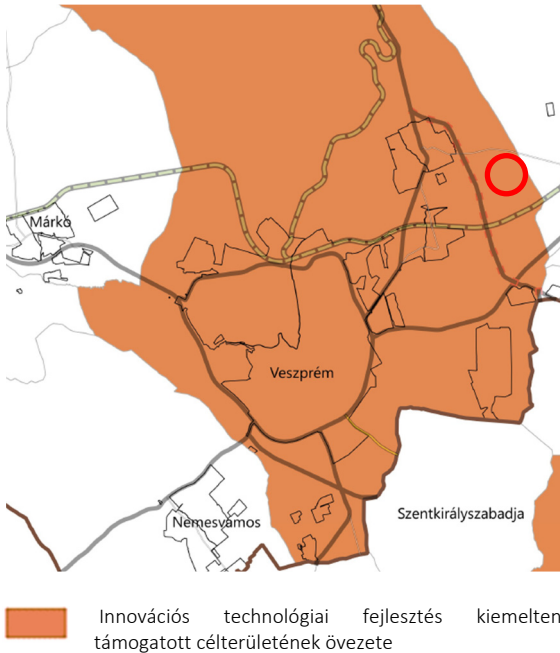
a) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té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

b) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterületét, az ökológiai folyosójának övezetét, az erdők övezetét, a vízminőség-védelmi terület övezetét, valamint a

 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.”

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



A vizsgált ingatlanok az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintettek.

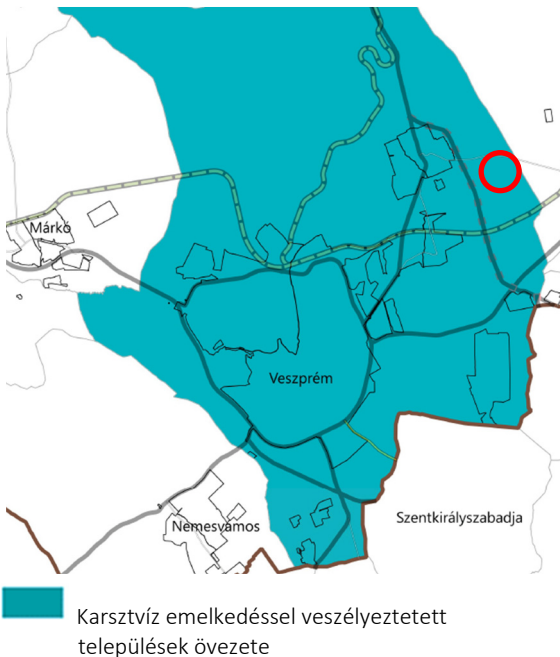
„9.§ (1) Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.2. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon 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 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. Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.



A vizsgált ingatlanok a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezetével érintettek.

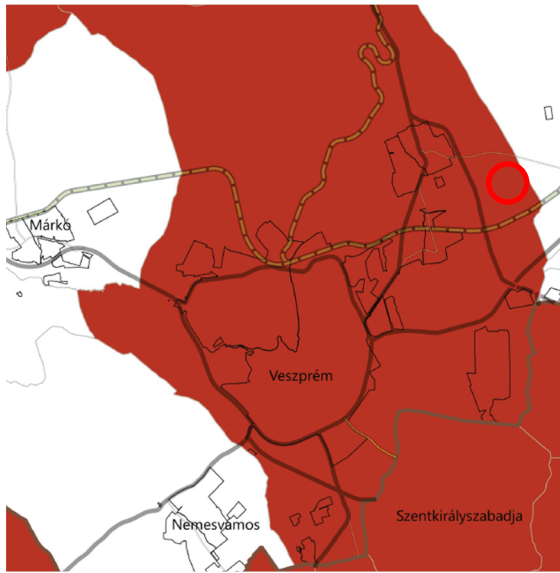
„10.§ (1) Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.3. melléklete tartalmazza. Az érintett települések Várpalota-Inota, Öskü, Pápa-Tapolcafő és Veszprém.


(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) 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.
b) A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.”

Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

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



 Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

A vizsgált ingatlanok a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintettek.

„11.§ (1) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.4. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

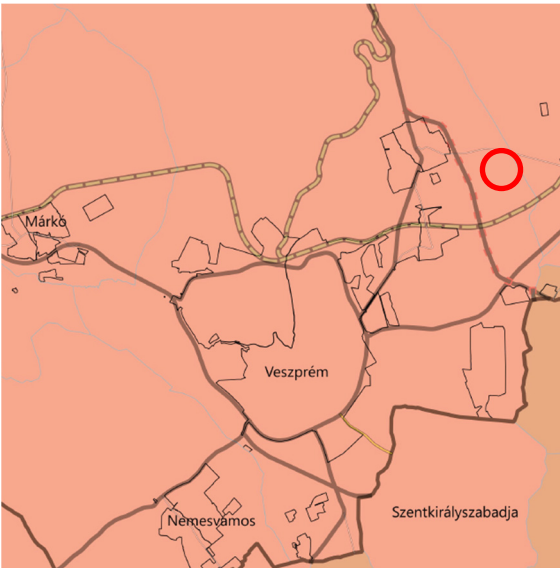
a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, 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.

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési

konceptiója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát.

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

3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.




A vizsgált ingatlanok Veszprém megye várostérségeinek övezetével érintettek.

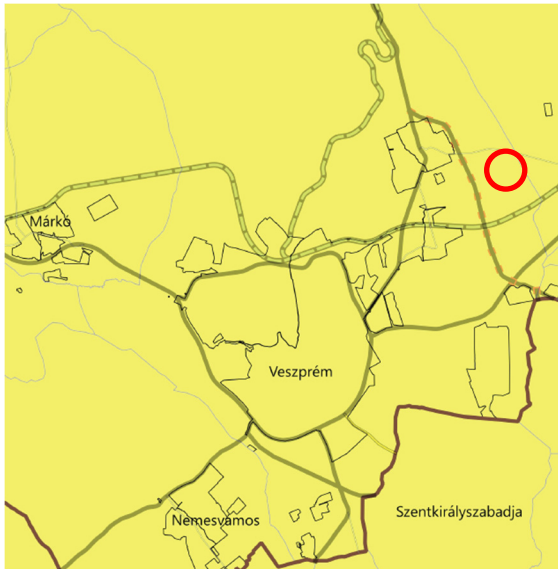
„12. § (1) Veszprém megye várostérségeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.”

 Veszprém várostérsége



■ Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések

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

A vizsgált ingatlanok az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezetével érintettek.

„13. § (1) Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.6. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

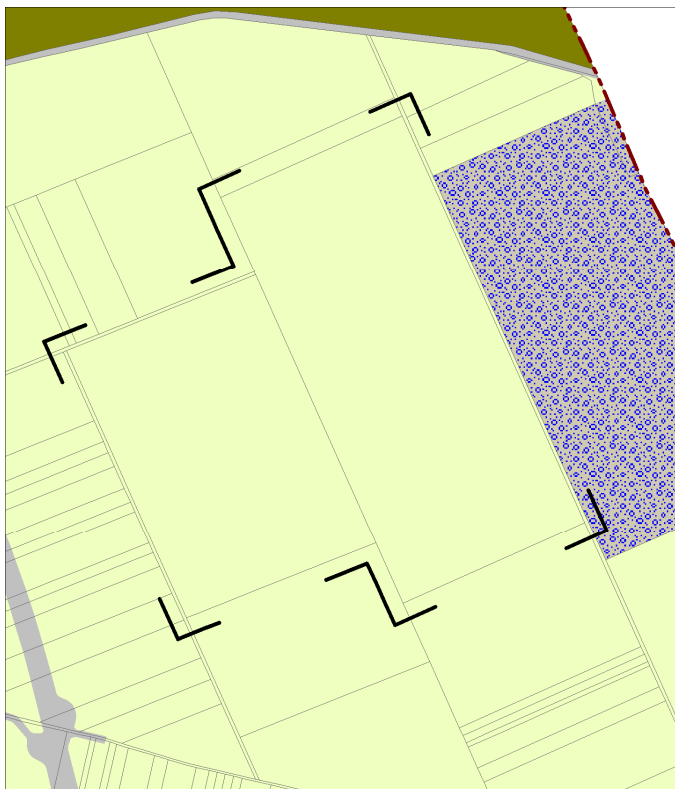
a) Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

b) 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.”

Településszerkezeti Terv (TSZT)

Veszprém MJV 213/2017.(IX.28.) határozattal elfogadott hatályos Településszerkezeti Terve

2.1 Területfelhasználás tervlapja határozza meg az egész település területfelhasználását.





A Szerkezeti tervlapon a területet az alábbi területfelhasználású területeket érintik:


A módosítással érintett terület a beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területek (Má) területfelhasználásba sorolt.

Tágabb környezetét vizsgálva is az Má területfelhasználás a jellemző, de a keleti oldalon a közvetlenül szomszédos 01011/91 hrsz-ú telek különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló (Kb-Kf) területfelhasználásba tartozik.

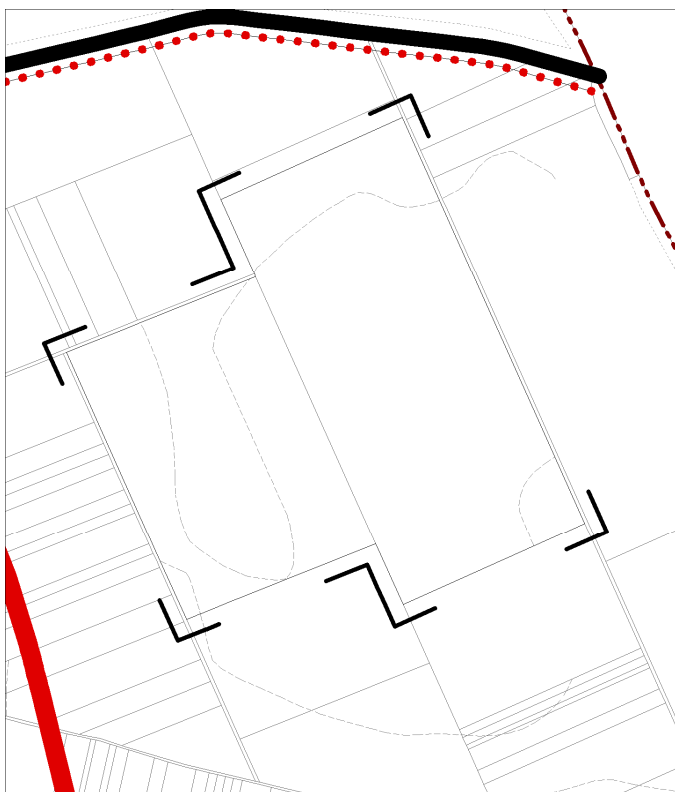
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

-  Általános mezőgazdasági terület (itt képezhető az Mb övezet) (Má)
-  Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

-  Meglévő belterület határa






A szerkezeti terv 2.2 Közlekedés tervlapja alapján a tervezési terület az alábbi elemekkel érintett:



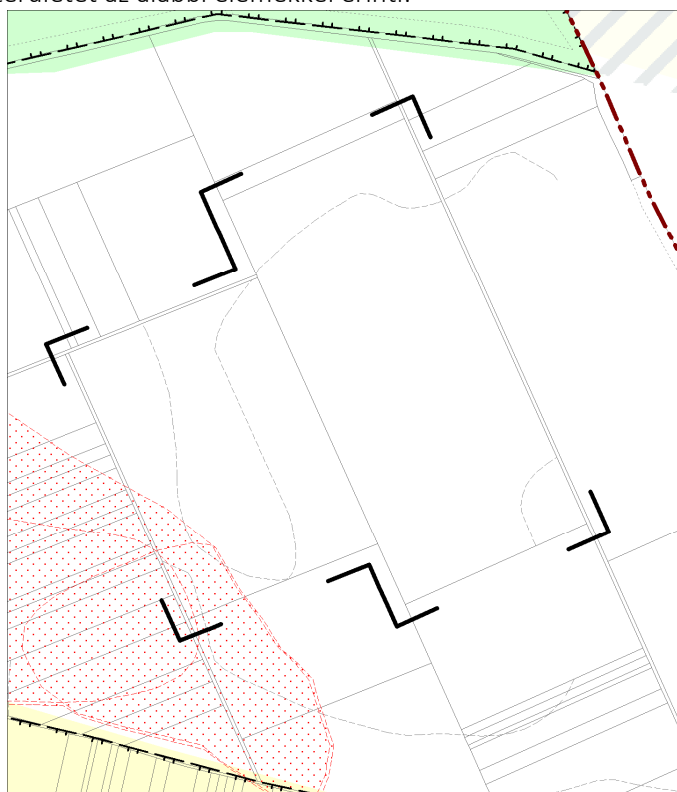
A szerkezeti terv közlekedési elemei közül közvetlenül a tervezési területet egyik sem érinti.

Tágabb környezetét tekintve, északon egy meglévő országos II. rendű főút halad, amivel párhuzamos nyomvonalon tervezett országos- és térségi kerékpáros infrastruktúra elemet, nyugati irányba pedig egy tervezett országos II. rendű főutat jelöl a tervlap.

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

- | meglévő | | tervezett | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|  |  |  | Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút |
|  |  | | Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra |

A szerkezeti terv 2.3. Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi elemek tervlapja a tervezési területet az alábbi elemekkel érinti:




A tervezési terület ingatlanjai közül a 01011/181 hrsz-ú telket érinti régészeti lelőhely területe.

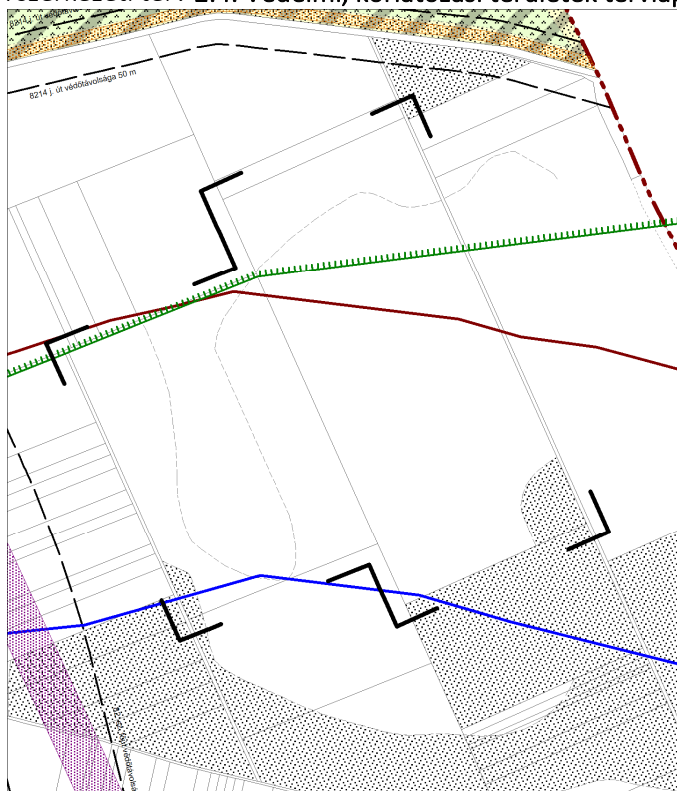
„Régészeti védettségű területek

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

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTEKVÉDELEM
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazd
Központ adatszolgáltatása

 Régészeti lelőhely területe

A szerkezeti terv 2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapja a tervezési területet az alábbi elemekkel érinti:



A mindkét ingatlan „B” hidroeológiai védőövezeten belül fekszik, a honvédelmi gyakorló és lőtér védőtávolsága 500 m és 1000 m közötti sávjában helyezkednek el, valamint kis területen érintettek átlagosnál jobb minőségű termőföld területtel.

„Honvédelmi gyakorló és lőtér és védőtávolsága (500 m / 1000 m)

(Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal adatszolgáltatása)







A honvédelmi rendeltetésű objektumok korlátozásmentes működéséhez és a környező nem katonai területeken folytatott tevékenységek és területhasználatok zavartalanosságának biztosítása érdekében a kijelölt védőterületeken a nem katonai tevékenységek a HÉSZ-ben foglalt korlátozásokkal végezhetőek.”

„Átlagosnál jobb minőségű termőföld

(Veszprém Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása):

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) értelmében átlagos minőségű termőföld az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben meghatározott törzskönyv-ben szereplő, az adott település azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő termőföld. A tervlapon az ingatlan-nyilvántartás rendelkezésre álló törzskönyvi adatai szerint kerültek ábrázolásra az átlagosnál jobb minőségű termőföldek.”

VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Meglévő	Tervezett	
		Víztermelő kút hidroeológiai B védőterülete
		Átlagosnál jobb minőségű termőföld
		Honvédelmi gyakorló és lőtér és védőtávolsága (500 m / 1000 m)

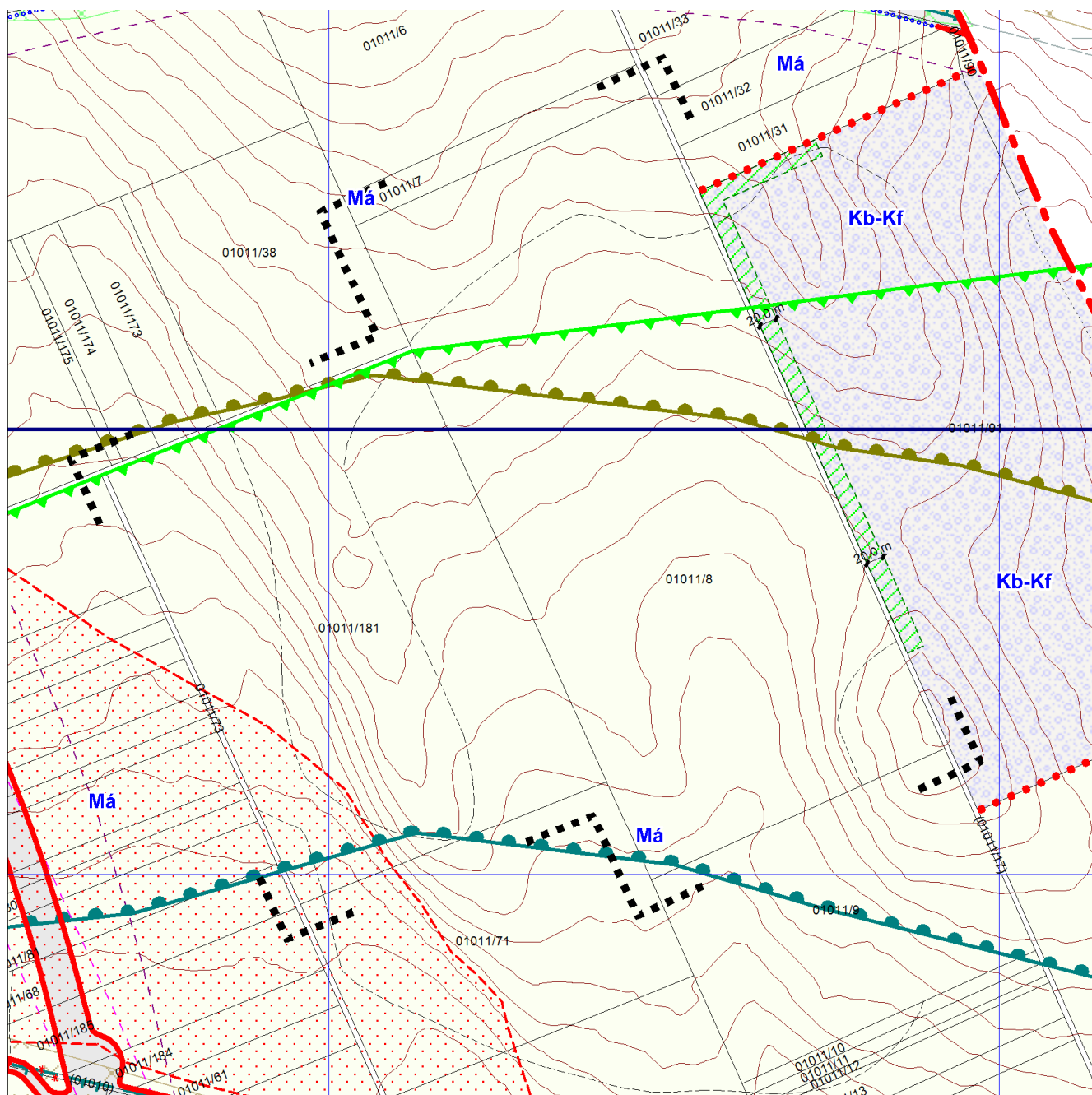
Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

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

A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen, a 2025. január 1-én hatályba lépő a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 136. §-a szerinti rendelkezések figyelembevételével.








Hatályos Szabályozási terv

A módosítással érintett külterületi ingatlanokat a hatályos szabályozás a területfelhasználásnak megfelelően általános mezőgazdasági terület (Má) övezetbe sorolja. Egyik ingatlant sem érinti tervezett szabályozás .





Részlet a szabályozási tervből

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI


	Szabályozási vonal
	Kötelező telekhatár
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖu)
	Egyéb közúti közlekedési terület (KÖu-4)

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK




	Veszprém közigazgatási határa
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Utcanév
	Szintvonal

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem


	Régészeti lelőhely területe
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

Egyéb korlátozó tényezők

	Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
	Honvédelmi gyakorló és lőtér védőtávolsága (500 m)
	Honvédelmi gyakorló és lőtér védőtávolsága (1000 m)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

	Általános mezőgazdasági terület (Má)
-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Az **Má övezetre** a HÉSZ mezőgazdasági területek általános rendelkezései és az általános mezőgazdasági területekre (Má) vonatkozó előírásai érvényesek. A szabályozási hatértékek: kialakítható legkisebb telek 100000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%; megengedett maximális épületmagasság: 5,5 m; terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 3%.

„XXIV. Fejezet MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

66. Általános rendelkezések

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

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

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

67. Általános mezőgazdasági terület (Má)

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

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

(3) Az övezetben beépíthető legkisebb telekterület 100 000 m², kivéve az Má-01 jelű övezetben, ahol a beépíthető legkisebb telekterület: 5000 m².

(4) Az övezetben mezőgazdasági birtoktest kialakítása esetén:

- a) a birtoktesthez tartozó földrészletek 50%-nak Veszprém közigazgatási területén kell lennie és a birtoktesthez tartozó földrészletek 25%-nak a Veszprém közigazgatási területén lévő birtokközponttal egy tagban (telkeknek egymással szomszédosan) kell lenniük,
- b) a birtokközpont telkének területe legalább 50.000 m² kell, hogy legyen,
- c) a birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 30%-ot és
- d) a birtokközpont telkén egy darab, legfeljebb 2 lakásos, maximum 300 m² bruttó alapterületű lakóház is elhelyezhető.
- (5) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 26. pontja tartalmazza.

Tervezési terület környezete:

A közvetlen környezet a módosítással érintett ingatlanokhoz hasonlóan jellemzően általános mezőgazdasági terület (Má) övezetbe tartozik, de a keleti oldalon a közvetlenül szomszédos, Continentál Tesztpálya, a 01011/91 hrsz-ú telek különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló (Kb-Kf) övezetbe tartozik. A Kb-Kf övezet szabályozási határértékei: kialakítható legkisebb telek 20000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2%, megengedett maximális épületmagasság: 6,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 40%, terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 10%, kialakítható telek legkisebb szélessége 25 m, mélysége 40 m.

Az alábbi táblázat foglalja össze az övezetek hatályos HÉSZ-ben meghatározott paramétereit:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb	
Má	100000	3	5,5	-	3	-	-
Kb-Kf	20000	2	6,5	40	10	25	40

Településképi rendelet

A két ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről szóló rendelete (továbbiakban: Tkr.) alapján a településképi szempontból meghatározó területek közül az általános mezőgazdasági területek közé tartozik.

A Tkr. 21/A. §-a határozza meg az általános mezőgazdasági területekre vonatkozó építészeti követelményeket:

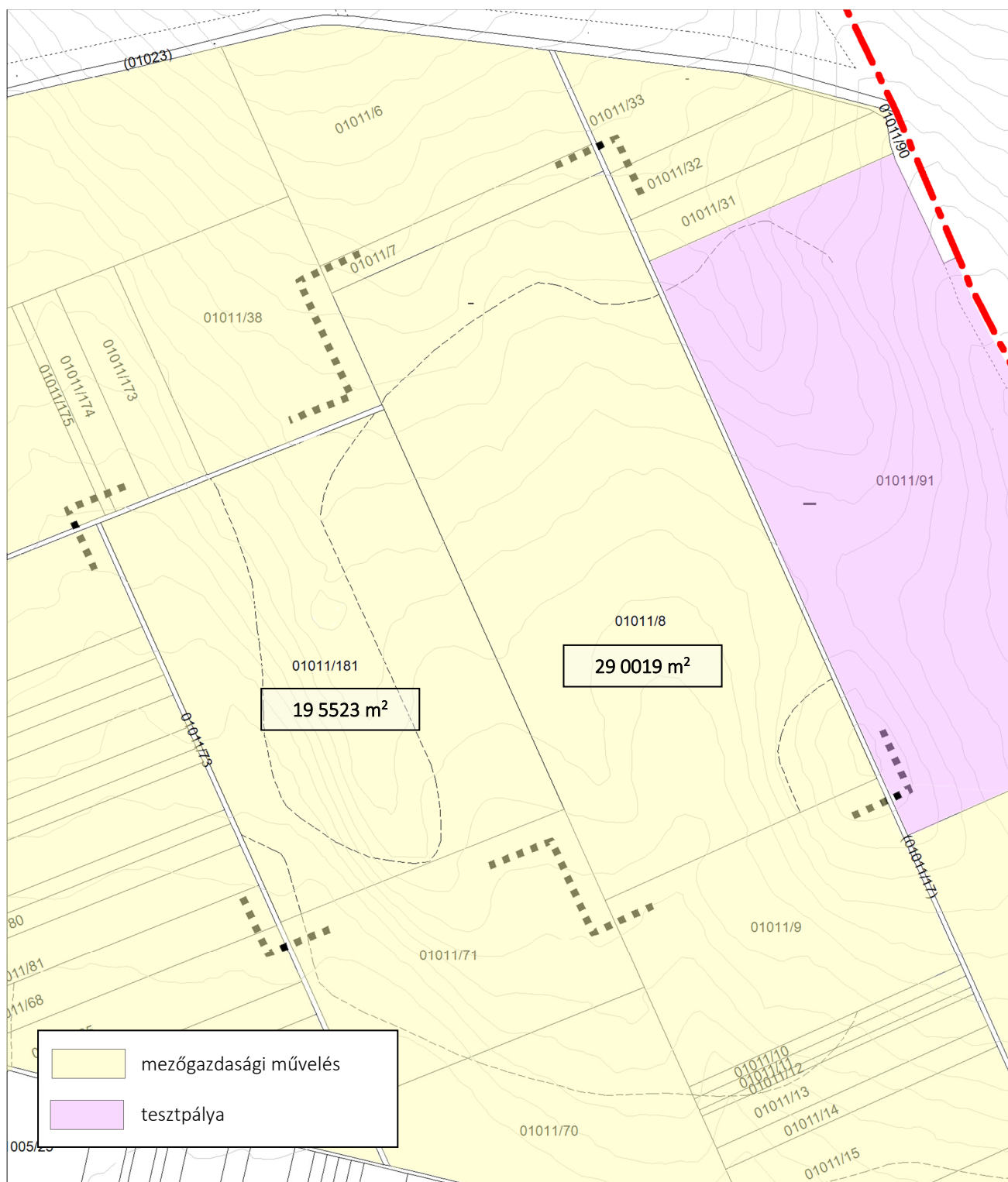
- „21/A.§ (1) A létesítendő funkciókat összevontan, a lehető legkevesebb számú épületben kell elhelyezni.
- (2) A tájjelleghez illeszkedő, egyszerű megjelenésű, jellemzően nyeregvetővel fedett épületek létesíthetőek.
- (4) Élénk, a környezetétől elütő, rikító színű épületburkolat és tetőhéjazat nem alkalmazható.
- (5) Lakókocsi, fém konténer nem helyezhető el.
- (6) Területek, csak vadhálóval, vagy tömör lábazat nélküli, átláthatóan kialakított fa kerítéssel keríthetők be.”

A fejlesztéssel érintett telkek vizsgálata

A fejlesztési terület és vizsgált környezete **külterületi ingatlanokból** áll Veszprém keleti részén, a közigazgatási határ közelében. Mind a 01011/8, mind a 01011/181 hrsz-ú telkek **beépítetlen, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll**, beépítésre nem szánt mezőgazdasági területek.

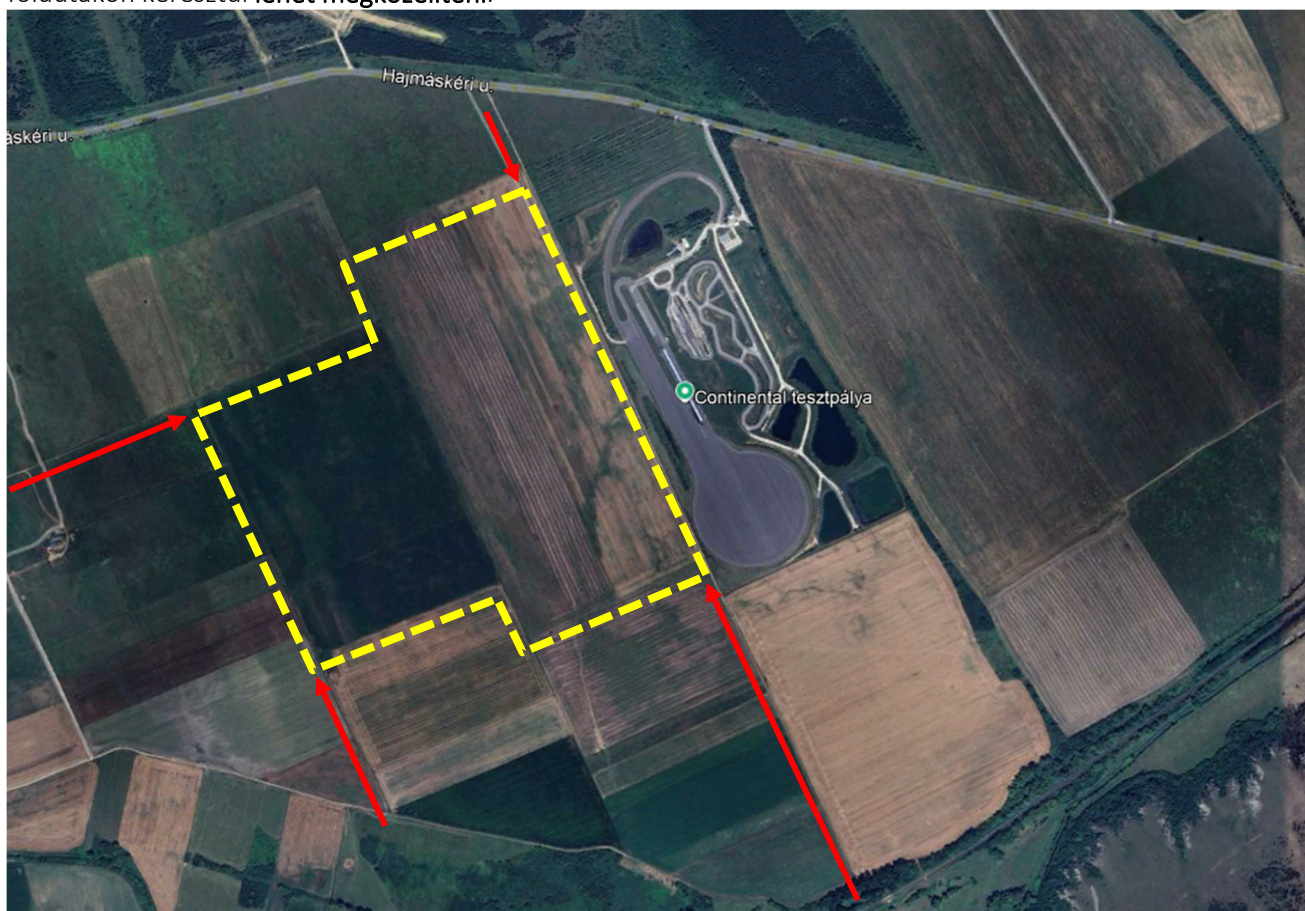
A tágabb környezetet nézve szintén művelés alatt álló mezőgazdasági területek vannak, ez alól kivétel a keleti oldalon a 01011/91 hrsz-ú telkek, amely a Continental tesztpályája, ahol a veszprémi gyárban készülő rendszereket és termékeket valós környezetben tesztelik. A tágabb környezet telkei is beépítésre nem szánt területek.

A két fejlesztéssel érintett ingatlan **mezőgazdasági funkciót** tölt be, a szomszédos telkek nagy része is, kivétel a tesztpálya területe.



Funkció vizsgálat

A két fejlesztési telket északi irányból a Hajmáskéri útról lehajtva **földúton**, valamint keletről és délről külterületi földutakon keresztül **lehet megközelíteni**.



Légifotó a közlekedési kapcsolatok jelölésével

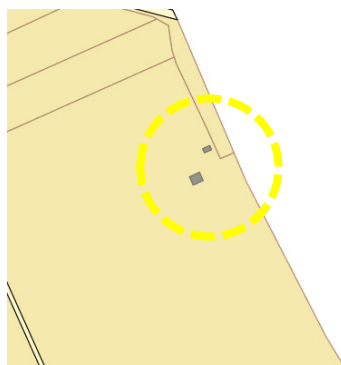
forrás: Google Earth – saját szerkesztéssel

A 01011/8 és 01011/181 hrsz-ú telek a földhivatali adatok alapján **szántó** művelési ágban vannak, mind a két telek **magánszemélyek tulajdonában** áll, nem érintettek szolgalmi vagy egyéb joggal.

A 01011/8 hrsz-ú telek 2,9 hektár, míg a 01011/181 hrsz-ú telek 1,95 hektár területű. A környező telek is több hektár nagyságúak, amely alól kivételt a külterületi utak jelentenek.

Hrsz	terület (m ²)	fekvés	művelési ág	kivett megnevezés	szolgalmi és egyéb jogok	tulajdon típus
01011/8	29 0019	külterület	szántó	-	-	magánszemély
01011/181	19 5523	külterület	szántó	-	-	magánszemélyek

A mezőgazdasági területeken nem található építmény, a tesztpálya területén két üzemi épület található.



forrás: https://terkep.veszprem.hu/twigis/client/#/w/VESZPREM_INTERNET

forrás: https://lh5.googleusercontent.com/p/AF1QipP92Dh4TGijDvPtg_kbt4kOC7Gb0J3XjxBkb-m=h1440

A fejlesztési környezet értékei

A fejlesztési területen és tágabb vizsgált környezetében sem találhatók kiemelkedő építészeti értékek.

Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A fejlesztési terület a történeti településmagtól távol helyezkedik el, sosem volt beépített.

Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A fejlesztési területen a 01011/181 hrsz-ú telek délnyugati része **régészeti lelőhely**.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján:

Vármegye	Település (Településrész)	Helyrajzi szám	Védett örökségi érték neve	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védés éve
Veszprém	Veszprém	01011/181	Prépostsági- dűlő	régészeti lelőhely	9762	2001

Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

A helyi, egyedi arculatot a mezőgazdasági területek alkotják, valamint meghatározó elem a szomszédos tesztpálya.

Világörökségi és világörökségi várományos terület

A fejlesztési terület és tágabban vizsgált környezete sem érintett világörökségi és világörökségi várományos területtel.

Műemlék, műemlékegyüttes

A fejlesztési terület és tágabban vizsgált környezete sem érintett műemléki, műemlékegyüttes védelemmel.

Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

A fejlesztési terület és tágabban vizsgált környezete sem érintett a műemlékvédelem sajátos tárgyaival: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely védelemmel.

Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

A fejlesztési terület és tágabban vizsgált környezete sem érintett műemléki területtel.

Nemzeti emlékhely

A fejlesztési terület és tágabban vizsgált környezete sem érintett nemzeti emlékhely védelemmel.

Helyi védelem

A fejlesztési terület és tágabban vizsgált környezetében sincs helyi védett érték.

Közlekedés

A beépítetlen, jellemzően mezőgazdasági terület, és ezen belül a tervezett napelempark fejlesztéssel érintett 01011/8 és 01011/181 hrsz-ú ingatlan közvetlen megközelítését jelenleg a telkek sarokpontjaihoz kapcsolódó, két-két észak-déli és kelet-nyugati irányú földút biztosítja.

Környezetállapot vizsgálata

Tágabb környezet

A tervezett napelempark helyszíne Veszprém külterületén, a település központjától mintegy 5 km-re északkeletre, a Gyulafirátót és Hajmáskér között a Hajmáskéri úttól (8214 sz. út) délre terül el. A 01011/8 és 01011/181 hrsz-ú ingatlanokon szántóföldi művelés folyik. Burkolt út az ingatlanokhoz nem vezet, illetve nincs közműellátásuk. A teljes terület biológiailag aktív felületnek tekinthető. A beruházási területet többnyire szántóterületek veszik körül, keleti szomszédságában a Continental Automotive Hungary Kft tesztpályája működik.



A terület tágabb és szűkebb környezete – Forrás: Open street map

Tájtörténet

Veszprém városrészeinek kialakulásában fontos szerepet játszott a Séd-patak, és annak völgyhálózata. A lakosság először középkori városmag magaslata körüli völgyekben telepedett meg, majd innen terjeszkedett tovább a dombtetők és a fennsík irányába. A leendő napelem-park területe az első katonai felmérésen még műveletlen rét-legelő területnek látszik a Séd völgyétől északra. A második katonai felmérés tanúsága szerint a területen már mezőgazdasági művelés folyik. A harmadik katonai felmérésen már jól kivehetőek a XIX. század végi parcellázások. A negyedik katonai felmérésen a szántóföldi művelés folytatódik egészen napjainkig.



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)



Második katonai felmérés (1819–1869)



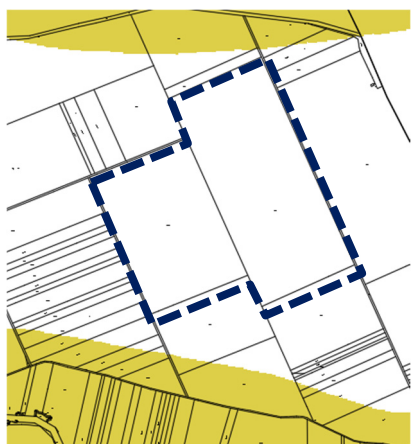
Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

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

Táj- és természetvédelem- vizsgálat

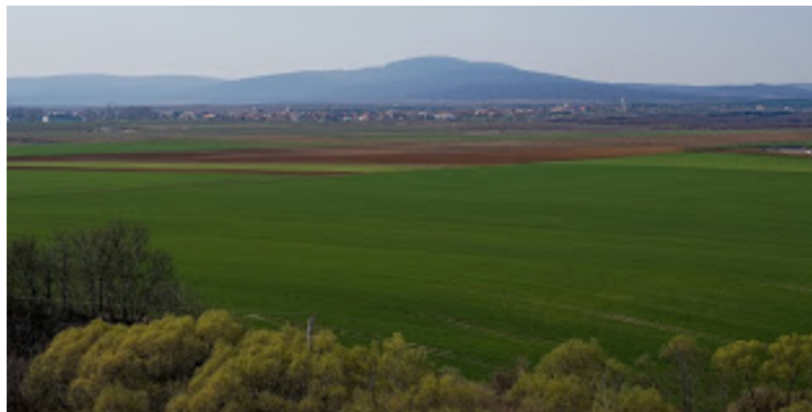


Az országos tájképvédelmi terület

Az OTrT és a VMTrT szerint a vizsgált terület mezőgazdasági térségbe tartozik. A vizsgált ingatlanok területén ex lege védett természeti érték nem található, a telkek nem részei a Natura 2000 hálózatnak, nemzeti parknak, tájvédelmi körzetnek, természetvédelmi területnek. Megemlíthető mindezek mellett, hogy a TSZT művi értékvédelmi, örökségvédelmi tervlapja a 01011/8 hrsz-ú telken régészeti lelőhelyet jelöl. A tervezéssel érintett telkeket nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, nem tartoznak az ökológiai hálózat magterületének, valamint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának vagy puffertérületének övezetéhez, valamint az országos tájképvédelmi terület övezetéhez sem. Megjegyzendő azonban, hogy a Hajmáskér külterületén található sziklákról – mely ismert kilátóhely – rálátás nyílik a fejlesztéssel érintett területre.



közeli sziklák



A vizsgált terület látképe a sziklákról

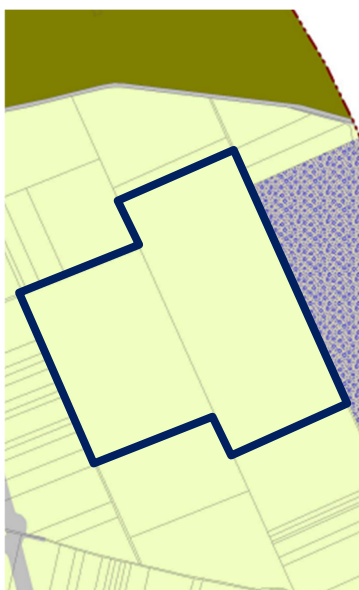
Forrás: Google

Településszerkezetben, zöldfelületi rendszerben betöltött szerep

A vizsgált területen található szántó része a Veszprémet körülvevő erdőségek és mezőgazdasági területek által alkotott zöld gyűrűnek, illetve a település egészét átszövő zöldfelületi hálózatnak, melyet természetes, illetve telepített erdők, rekreációs és sport funkciójú zöldfelületek és mezőgazdasági területek alkotnak. A külterületi erdőségek, illetve a művelés alatt álló szántók komoly szerepet játszanak a város ökológiai viszonyainak kondicionálásában. Bár zöldfelületi szempontból a szántóterületek biológiai aktivitása időszakos, ökoszisztéma szolgáltatásai korlátozottak, mégis kivesszik a részüket a városi hősziget hatás csökkentéséből.

Szűkebb környezet

Az érintett terület a hatályos Településszerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásba tartozik. A közvetlenül szomszédos területek szintén mezőgazdasági területek, kelet felől a tesztpálya területe különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf).



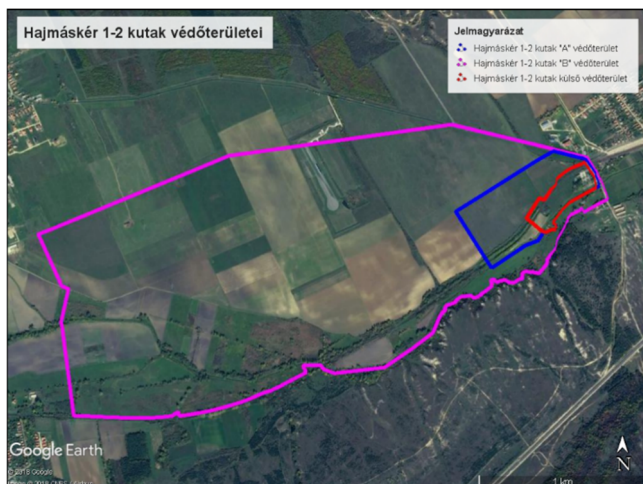
A hatályos TSZT kivágata



A tervezési terület madártávlatban – Forrás: Google Earth

Környezetállapot

A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A karsztos kőzet különösen érzékeny, mivel a talaj- és talajvíz szennyeződés könnyen a mélyre tud hatolni. Mindezek miatt a területen csak kifejezetten környezetkímélő jellegű tevékenységek telepítésére van lehetőség.



A fejlesztéssel érintett ingatlanok a „Hajmáskéri 1-2 kutak” elnevezésű vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén terülnek el, ami azt jelenti, hogy a terület hasznosítása során figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízelléptékmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet (kiemelten a III. fejezet és 5. sz. melléklet), korlátozásait, illetve a vízbázisvédelmi tervek, valamint „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait.

A levegőminőség és a zajterhelés szempontjából a vizsgált terület alapvetően nem nevezhető terheltnek, nincs a közelében forgalmasabb útvonal és a belváros diffúz terhelése sem érzékelhető jelentős mértékben. Megemlíthető azonban a szomszédos Continental Automotive Hungary Kft tesztpálya, illetve a körülbelül másfél km-re fekvő hajmáskéri repülőtér, melyek zajterhelése érezhető a területen is.

Vegetáció



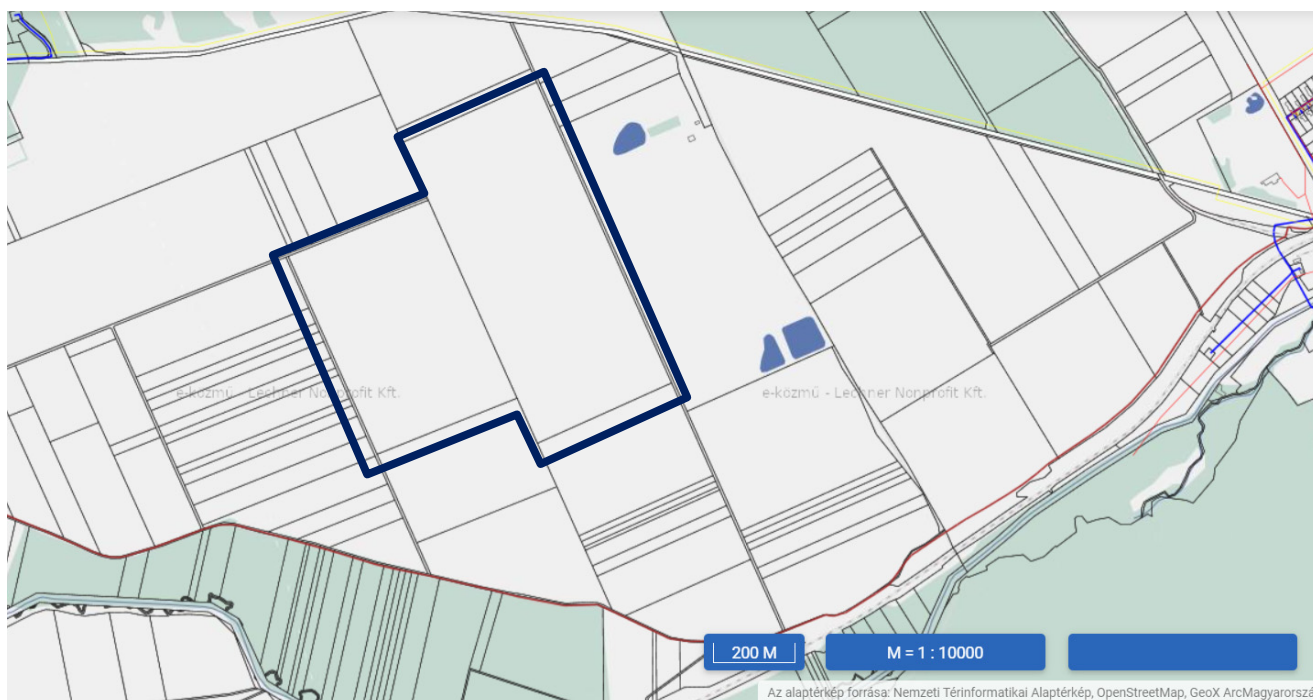
A vizsgált terület

Forrás: ortofoto

A település földrajzilag 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 Bakonyvidék középtáj és a Dunántúli-középhegység nagytáj része. Természetes növényzete alapján a kistáj átmenetet képez a Bakony és a Balaton-felvidék között. A tájat egykor uraló száraz tölgyesek mára már csak kis területeket borítanak, helyüket főként szántóföldek foglalták el. A területen jelenleg szántóföldi művelés folyik, a szántó 3-as, 4-es és 5-ös minőségi osztályba tartozik. A 01011/8 hrsz-ú telek 29 ha a 01011/181 hrsz-ú ingatlan pedig 19,55 ha.

Közművek vizsgálata

A 01011/8 és a 01011/181 hrsz-ú ingatlan környezetében vezetékes közmű infrastruktúra nem található.



forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

Jelmagyarázat:

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

5. JAVASLATOK ÉS HATÁSOK

A Veszprém keleti, külterületi részén, közel a közigazgatási határhoz, a Prépostsági-dűlő városrészen elhelyezkedő mezőgazdasági területen lévő 01011/8 hrsz-ú és a 01011/181 hrsz-ú ingatlanokon az Electron Holding Zrt. cégcsoport tagja, az Euronergy Janus Kft. (a projekt időközben átkerült az Euronergy Prospero Kft. projektcégre) egy-egy 4,975 MW teljesítményű napelemes kiserőművet kíván létesíteni.

Az ingatlanok a város településrendezési eszközeiben általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és övezetben helyezkednek el.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet záró rendelkezésében a 135. § (2) bekezdése alapján a „2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos II. és III. Fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el”.

Az OTÉK III. Fejezet - ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE, Általános előírások cím alatti 32. § (3) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján a „0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű – a szél erőmű és a szél erőmű park kivételével – a helyi építési szabályzat rendeltetést, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét meghatározó előírásaira tekintet nélkül elhelyezhető általános mezőgazdasági terület övezetben.”

Fentiekből következik, hogy a tervezett, 0,5MW-nál nagyobb teljesítményű napelemes kiserőmű elhelyezése a jelenlegi általános mezőgazdasági területfelhasználásba és övezetbe sorolt ingatlanokon jelenleg nem

lehetséges. A tervezett fejlesztéshez szükséges a város településszerkezeti tervének és helyi építési szabályozásának a módosítása.

A fenti jogszabályhely szerinti előírást figyelembevéve javasolt a napelemes kiserőmű elhelyezésére igénybe venni kívánt 01011/8 hrsz-ú és a 01011/181 hrsz-ú ingatlanokat különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználásba és övezetbe átsorolni.

A napelemes kiserőmű telepítésének javaslata

A fejlesztési célterület a 01011/8 hrsz-ú és a 01011/181 hrsz-ú ingatlanok.

A módosítás célja, hogy az érintett ingatlanok a fejlesztői szándék szerinti napelemes kiserőmű elhelyezhetőségének biztosításához a különleges beépítésre nem szánt naperőműpark terület területfelhasználásba és övezetbe kerüljenek átsorolásra a jelenlegi beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területfelhasználásba és övezet helyett.

A telepítési javaslat kidolgozásánál szem előtt kellett tartani, az ingatlanokra tervezett napelemes kiserőművek telepítésére vonatkozó felsőbb jogszabályi előírásokat, valamint a Balaton Felvidéki Nemzeti Park tájképvédelemre vonatkozó előírásait is figyelembe kellett venni.

Ezt részletesen a következő fejezet mutatja be, az Euronergy Janus Kft. által készített (a projekt időközben átkerült az Euronergy Prospero Kft. projektcégre) napelemes kiserőmű kialakításának, tájbaillesztési tervének felhasználásával.

A Kb-Np övezetnél a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét javasolt 5 %-ban meghatározni arra az esetre, ha energiatárolót szükséges a naperőmű mellé telepíteni. Az energiatároló épületre tekintettel az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét 4,5 m-ben javasolt szabályozni.

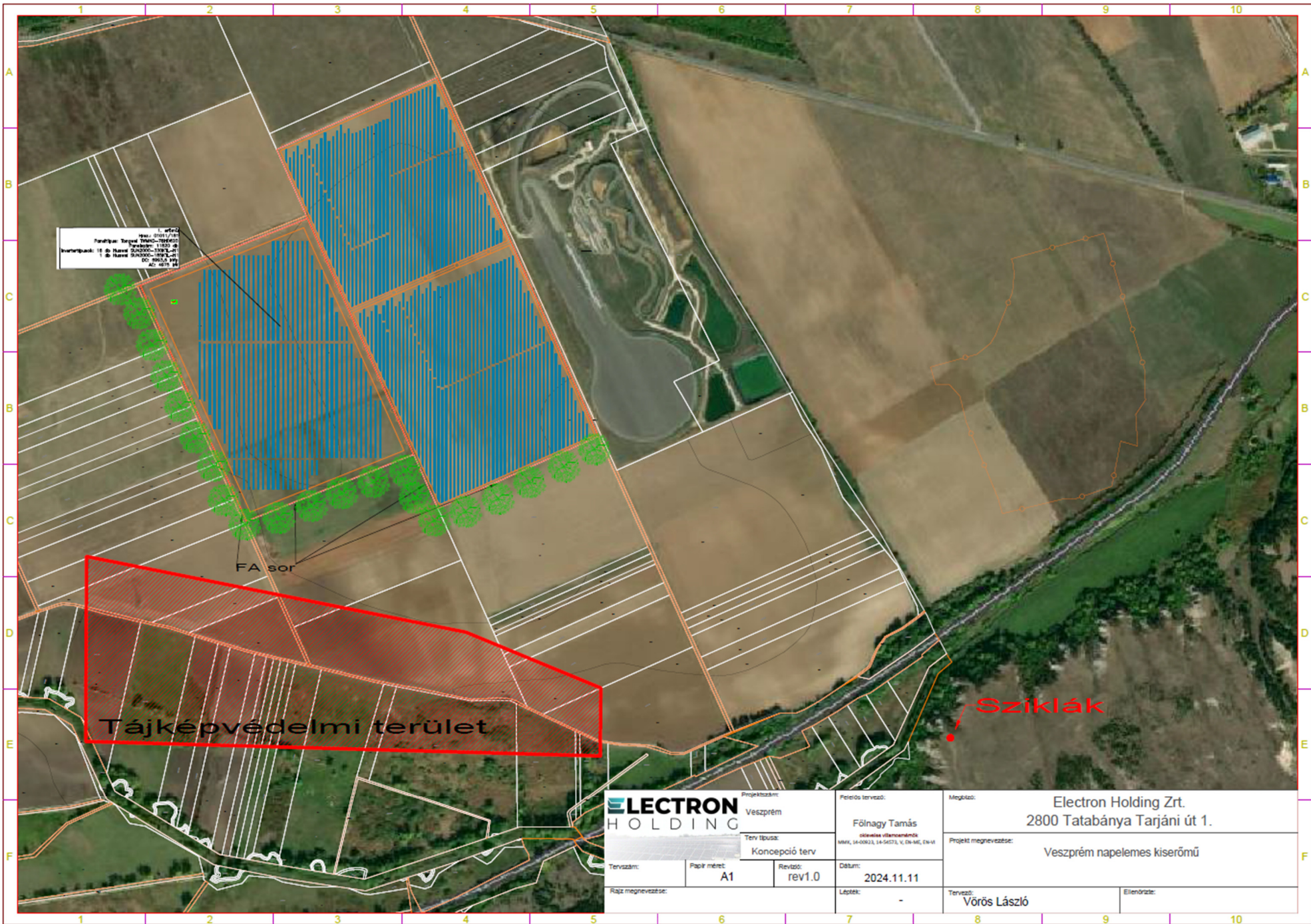
A naperőművek üzemeltetése távfelügyelettel tervezett, ezért az ingatlanon nem tervezett állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület elhelyezése.

A napelemes kiserőmű telepítéséhez a 01011/8 hrsz-ú ingatlanon több, a 01011/118 hrsz-ú ingatlanon 1 db. (szélesség: 2.960 mm., hosszúság: 6.960 mm., magasság: 4.010 mm (föld feletti rész: 3.260 mm) befoglaló méretű) betonházas transzformátorállomás elhelyezése tervezett.

A megépülő napelemes kiserőművet élet- és vagyonvédelmi kerítéssel kell körül határolni. A kerítés kialakítása a kiserőmű napelemeinek benapozását nem zavarja. A kiserőmű területén vagyon- és tűzvédelmi jelzőrendszert ajánlott kiépíteni. A vagyonvédelmi rendszer részét képezi a kiserőmű megvilágítását szolgáló térvilágítás, továbbá kamerás védelem. A térvilágítás alapesetben csak a tűz- és vagyonvédelmi rendszer riasztásakor üzemel. Üzemzavar elhárítás, karbantartás esetére kézzel is bekapcsolható. A reflektorokat úgy kell elhelyezni, hogy a környezetében található objektumokra az előírtnál nem okozhat nagyobb káprázást.

A kerítést az ingatlan földhivatali tulajdonjogi határától 0,5 m-el beljebb kell elhelyezni. (Napelemes kiserőmű biztonsági övezete), kivétel az ingatlanok szomszédos általános mezőgazdasági övezettel határos ingatlanhatára mentén telepítendő zöldsáv, ahol a későbbi fejezetekben részletezettek szerint a zöldsáv és a napelemek között lehet azt kialakítani.

Az ingatlanokon tervezett funkcióhoz szükséges vonalas infrastruktúra hálózat kiszolgálása részben biztosított. Az ingatlanok új funkcióhoz szükséges mértékű közúti megközelítése a jelenlegi hálózatról biztosítható, alapvetően vonalas infrastruktúra igények nem keletkeznek, de a termelt elektromosenergia hálózatba történő visszatáplálásához szükséges elektromos kapcsolatot fejlesztőnek ki kell építenie, mert az jelenleg nem áll rendelkezésre.



Javaslat a napelemes kísérőmű telepítésre

A napelempark egy része köré takarónövényzet (őshonos sövény, bokrok stb.) kerül elhelyezésre a tájképi jelleg megóvása érdekében az alábbiak szerint:

- a terület határán egy 15 m széles zöldsáv tervezett, ahol egy sűrű, tájhonos cserje, vagy alacsony fákból álló takarósáv (10 m), illetve egy gyepes fenntartó sáv (5 m) alakítható ki;
- a takaró növényzetsáv a védőkerítésen kívülre, a gyepes sáv a kerítésen belülre kerül;
- napelemtáblák tagolása szabadon hagyott zöldsávokkal történik;
- a zöldfelületek folyamatos karbantartását a Beruházó végzi.

Az alábbi ábrán látható, hogy a takarónövényzet a tájképvédelmi övezet felőli, déli és nyugati oldalon tervezett a fejlesztéssel érintett telkek határain belül megfelelő távolságot hagyva a napelemtől az árnyékolás elkerülése érdekében.



Tervezett napelempark felülnézetből

A takarónövényzetnek köszönhetően a fejlesztési terület nem fog látszódni, a napelemek kis magassága szintén nem teszi lehetővé, hogy távolabbi területekről láthatóvá váljon. A panelek alatti terület zöldfelületként lesz meghagyva, alapvetően fűvel, virággal borítva.



Tervezett napelem elhelyezés bemutatása

Az Európai Unió, az országos és a megyei, valamint Veszprém Megyei Jogú Város fejlesztési stratégiáinak környezetvédelmi elhatározásaihoz igazodóan az újra termelődő, és környezetbarát energiatermelést elősegítő fejlesztések támogatása kiemelt prioritással rendelkezik.

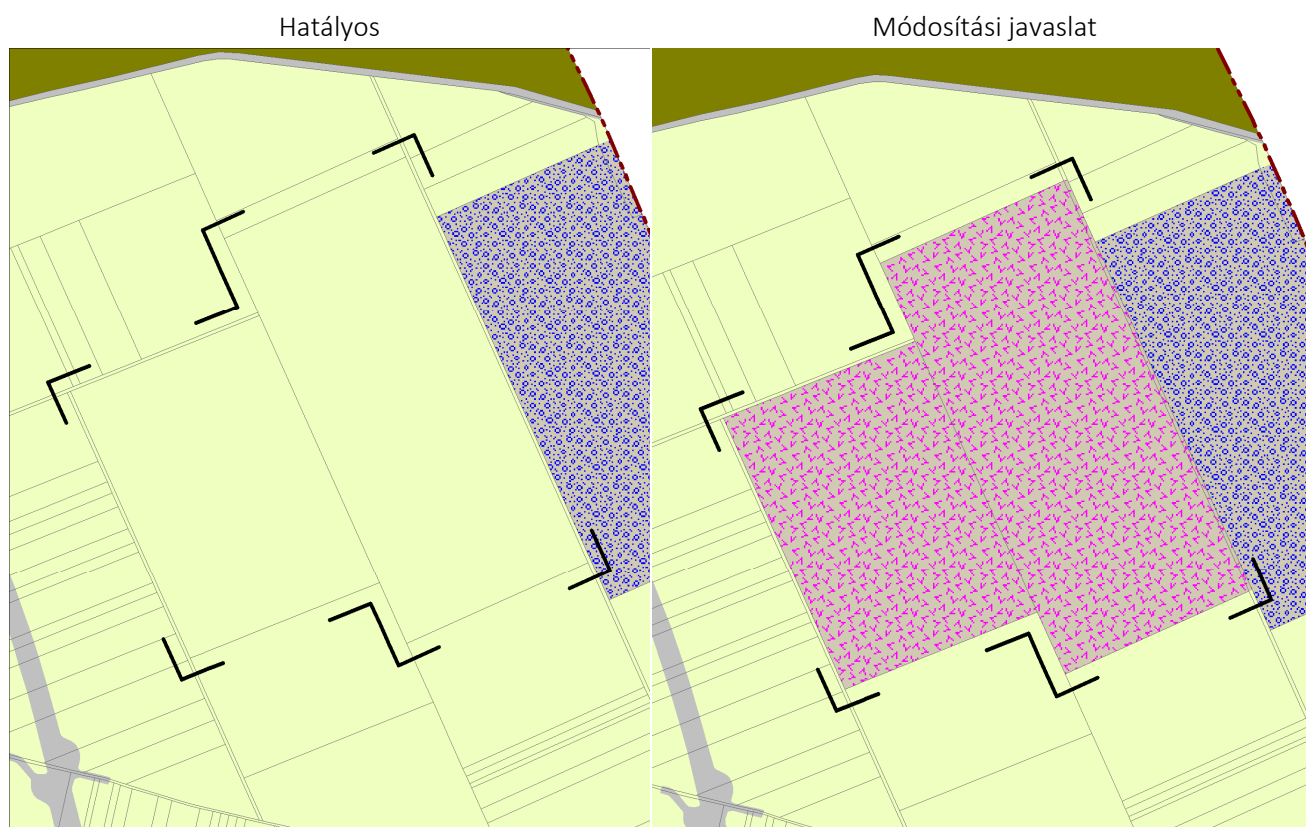
A módosítással érintett, 01011/181, 01011/8 hrsz ingatlanokon tervezett, a telepítési javaslatról szóló fejezetekben részletezett kiselemes naperőmű park létrehozását célzó fejlesztési szándék megvalósítása szükségessé teszi a hatályos településrendezési eszközök módosítását. Az általános mezőgazdasági terület beépítésre szánt területfelhasználásba sorolt ingatlanokat érinti a változtatás, valamint az övezet változtatás.

A város hatályos településrendezési eszközeiben fenti módosításokat az alábbiak szerint javasolt megvalósítani.

Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslat

A tervezési terület jelenleg általános mezőgazdasági terület, beépítésre nem szánt terület, amelynek szomszédságában keletről egy különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló (Kb-Kf) területfelhasználásba tartozó ingatlan található.

Tekintettel a 01011/181, 01011/8 hrsz ingatlanokon tervezett kiselemes naperőmű park létrehozását célzó fejlesztési szándéokra, ezen ingatlanok általános mezőgazdasági terület területfelhasználását javasolt a célnak legjobban megfelelő különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba átsorolni. Az egyedi területfelhasználásra tekintettel a 01011/181, 01011/8 hrsz ingatlanokat egy új, különleges beépítésre nem szánt **naperőműpark terület (Kb-Np) területfelhasználásba javasolt átsorolni.**



TSZT – területfelhasználás módosításának javaslat

Az átsorolással érintett területek:

- megszűnik 485.542 m² nagyságú beépítésre nem szánt, Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználás; helyette

- keletkezik 485.542 m² nagyságú Kb-Np jelű, különleges beépítésre nem szánt naperőműpark terület területfelhasználás, ezzel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A fenti módosítási javaslat szerint nem kerül kijelölésre új, beépítésre szánt terület.

A TSZT-ben a fenti területfelhasználás változtatásokon kívül egyéb módosítás nem válik szükségessé.

Településkép szabályozása

A településkép védelméről szóló 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelet módosítása a tervezett napelemes kiserőmű elhelyezése érdekében nem válik szükségessé.

6. MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRÁKRA GYAKOROLT HATÁS

Közlekedésfejlesztési javaslat

Tekintettel a tervezett napelempark funkció fejlesztés forgalmi igényeire, az a közlekedési hatásokban nem fog generálni változást a jelenlegi mezőgazdasági használathoz képest, hiszen továbbra is alkalomszerűen, kisebb-nagyobb mezőgazdasági és egyéb karbantartó járművekkel fogják a napelemparkot megközelíteni az esetlegesen szükségessé váló elektromos karbantartási és a zöldfelület-karbantartási munkálatok elvégzése érdekében. Ezen közlekedési kapcsolatok kiszolgálása a meglévő földutakról jelenleg is biztosított.

Közmű és elektronikus hírközlés

Az ingatlanok környezetében vezetékes közműszolgáltatás nincs kiépítve.

A 01011/181, 01011/8 hrsz ingatlanokon tervezett kiselemes naperőmű park létrehozását célzó fejlesztési szándéokra tekintettel jellemzően nem is keletkezik vezetékes ívóvízellátási, ennek következtében szennyvízelvezetési, vezetékes gáz és kábeles elektronikus hírközlési igény sem. A szükségessé váló elektronikus hírközlési igény a rendelkezésre álló vezeték nélküli hálózatokon biztosítható.

Fejlesztéshez azonban szükségessé válik a vezetékes elektromos hálózat kiépítése a szolgáltatókkal egyeztetett módon a meglévő végponttól az ingatlanokig, a megtermelt villamosenergia hálózatra történő betáplálásának biztosítására. Ez a fejlesztő feladata.

7. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

Az Euronergy Janus Kft. (a projekt időközben átkerült az Euronergy Prospero Kft. projektcégre) Veszprém külterület 01011/81 hrsz-ú ingatlanon egy 4975 kW-os, a 01011/8 hrsz-on nyilvántartott területen pedig egy 4800 kW-os és egy 4975 kW teljesítményű napelemes kiserőművet kíván létesíteni. A koncepciótervhez a beruházó tájbeillesztési dokumentációt is készítettett, mely helyszínrajzzal igazolja, hogy a napelemrendszer kihelyezését közvetlenül követően előre megtervezett takarónövényzet telepítése is megtörténik, valamint a

napelemek között szabad sávok szolgálják a nagy felületek látványbeli tagolását, megszakítását, illetve a napelemek és az az alatti növényzet fenntartását:

„A napelempark egy része köré takarónövényzet (őshonos sövény, bokrok stb.) kerül elhelyezésre a tájképi jelleg megóvása érdekében az alábbiak szerint:

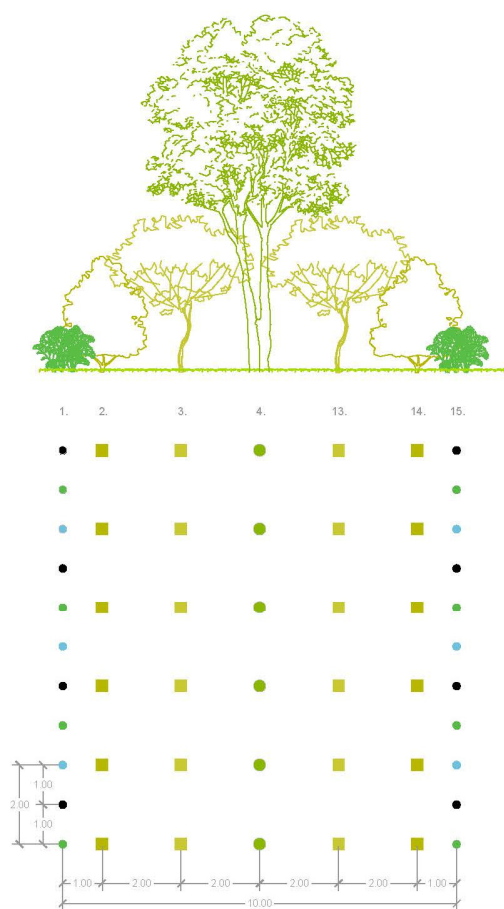
- a terület határán egy 15 m széles zöldsáv van betervezve, ahol egy sűrű, tájhonos cserje, vagy alacsony fából álló takarósáv (10 m), illetve egy gyepes fenntartó sáv (5 m) kialakítható lesz;
- a takaró növényzést a kerítésen kívülre, a gyepes sáv a kerítésen belülre kerül;
- napelemtáblák tagolása - szabadon hagyott zöldsávval – történik;
- a zöldfelület karbantartását a Beruházó végzi.

A tervezett beruházás nem érint tájvédelmi szempontból értékes területet. A terület jelenlegi tájhasználata alapvetően megváltozik, azonban a terület eleve külterületen helyezkedik el, főként mezőgazdasági célú ingatlanok vannak a környezetében, illetve egy tesztpálya (Continental).

Az alábbi ábrán látható, hogy a takarónövényzet a tájképvédelmi övezet felőli oldalon tervezett a beruházási telkek határain belül megfelelő védőtávolságot hagyva a napelemparktól az árnyékolás elkerülése érdekében.

A takarónövényzetnek köszönhetően a fejlesztési terület nem fog látszódni, napelemek kis magassága szintén nem teszi lehetővé, hogy távolabbi területekről láthatóvá váljon. A panelek alatti terület zöldfelületként lesz meghagyva, alapvetően fűvel, virággal borítva.”

A takaró növényzet megválasztásakor javasolt a helyben honos vegetációból választani, a takarás biztosítása érdekében célszerű lomblevelű örökzöld vagy télizöld növények (pl közönséges fagyal), illetve sűrű ágrendszerű cserjék alkalmazása is. A takaró fa-cserjesáv tervezését és kivitelezését a Beruházó valósítja meg tájhonos erdészeti fa- és cserjecsemetékből (növényjegyzék Balaton Felvidéki Nemzetipark honlapján).



Fásítási terv

Cserje

- Crataegus monogyna - galagonya
- Prunus spinosa - kőköny
- Ligustrum vulgare - fagyal

Lombos szegélyfa

- Acer campestre - mezei juhar
- Sorbus aucuparia - madárberkenye

Lombos magas fa

- Quercus pubescens - molyhos tölgy

A takaró zöldsáv javasolt fásítási terve- saját szerk.

A napelemek alatt alacsonyra növő lágyszárú növényekből álló változatos fajösszetételű (biodiverz), tájhoson, szárazságtűrő, speciálisan erre termőhelyre kifejlesztett magkeverékből virágos gyepek telepítése javasolt. Alkalmazható fűfajok a francia perje (*Arrhenatherum elatius*), karcsú fényperje (*Koeleria cristata*), prémes gyöngyperje (*Melica ciliata*), a csenkeszfajok (*Festuca rupicola*, *pseudodalmatica*, *vaginata*), vékony csenkesz (*Festuca valesiaca*), a kései perje (*Cleistogenes serotina*), törpesás (*Carex humilis*), gindársás (*Carex supina*) valamint apró növésű virágos lágyszárúak, mint például a százszorszép (*Bellis perennis*), vajszínű ördög szem (*Scabiosa ocaleuca*), a veronika fajok (*Veronica sp.*), a hasznos földitömjén (*Pimpinella saxifraga*) és a herefélék (*Trifolium repens*, *T. alpestre*, *T. montanum*), molyhos napvirág (*Helianthemum nummularium*), a közönséges cickafark (*Achillea millefolium*), szegfűfélék (*Dianthus petraeus*, *D. potenderae*), bugás macskamenta (*Nepeta pannonica*), csattogó szamóca (*Fragaria viridis*). Ajánlott az illatos fűszer- és gyógynövények használata is, mint a kakukkfű fajok (*Thymus glabrescens*, *T. pannonicus*.), a zsályafélék (*Salvia officinalis*, *S. aethiopsis*, *S. austriaca*, *S. nemorosa*, *S. pretensis*, *S. verticillata*) és a szurokfű (*Origanum vulgare*).



8. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM – HATÁSOK ELEMZÉSE

Az átsorolás táj- és természetvédelmi érdekeket nem sért, azonban vonatkozik rá a természetvédelmi törvény 6-7-§-a, ezért a tájképvédelemre és a tájbaillesztésre különös hangsúlyt kell fektetni. A napelempark tájbaillesztéséről a határoló és takaró sűrű fás-cserjék zöldsáv, valamint a panelek alatt helyben honos növények magvaiból vetett biodiverz virágos rét gondoskodik. A 01011/8 hrsz-ú telken régészeti lelőhelyet jelöl, ezért a talajmunkákat különleges körültekintéssel kell elvégezni.

Az agrár-fotovoltaikus rendszer lényege, hogy a napelemeket úgy helyezik el és méretezik, hogy a napelemek alatt és körül fennmaradjon a megfelelő fény és tér a növények növekedéséhez és fenntartásához. A rendszer előnyét jelenti, hogy megfelelő kialakítás és minimális kezelés, valamint beavatkozás mellett – a mezőgazdasági termelés hiányában – a megépítésüket követő két-három évtizedre szinte zavartalan életteret biztosíthatnak a növény- és állatvilág számára, és ezáltal elősegíthetik a biológiai sokféleség megőrzését.¹ A napelemparkot az

¹ Forrás: <https://www.mnnsz.hu/jelentosen-bovult-a-biologiai-sokfelesseg-az-első-termeszetbarat-napelempark-területen-2/>

őshonos tájjal kombinálva, nem csak gazdasági de ökológiai haszon is keletkezik, mivel a naperómű nem csak energiatermelőként de aktív beporzó élőhelyként is funkcionálhat. Az alacsony növésű és szárazságtűrő kétszikűek és őshonos fűfélék, valamint fűszernövények vegyítésével a biológiai sokféleség növelhető, a méhek, madarak és lepkék pedig jól érzik magukat az őshonos füvekkel és virágzó növényekkel beültetett napelemes területeken. A réti növényzettel benőtt területeken a gyökerek körülbelül 1,4 m mélységig hálózák be a talajt, így a kondicionálva azt, és jelentősen javítva annak minőségét. Az őshonos réti növényzet kevésbé szárad ki, ezáltal a hazánkban egyre gyakrabban előforduló futótüzek kockázatát is csökkenti.²

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY

A magyar építészetről 2023. évi C. törvény a biológiai aktivitás szintentartásáról az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban rendelkezik. A törvény 8. § (3) szerint az új beépítésre szánt területek kijelölése során – a külön önkormányzati határozattal jóváhagyott – településrendezési terv mellékletében számítással igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (BIA) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § előírásai szerint kell számítani.

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartás igazolása nem válik szükségessé.

A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása

A napelempark létesítése minimális felszíni megbontással jár, a napelemek elhelyezése jelentős talajmegbontást nem igényel. A gyepterületek tápanyagpótlására az érett komposzt a legmegfelelőbb, a szerves trágyázás, illetve a műtrágyázás nem javasolt.

9. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A TSZT területfelhasználásában bekövetkező változás lekövetése szükséges, amely érinti a HÉSZ normaszövegét, a HÉSZ 1. melléklete szerinti belterületi és a külterületi Szabályozási tervlapokat, valamint a 2. melléklet szerinti beépítési paraméter táblázatot is.

A 01011/181, 01011/8 hrsz ingatlanokon tervezett kiselemes naperómű park létrehozását célzó fejlesztési szándéokra tekintettel új övezet alkalmazásával javasolt új Kb-Np jelű, különleges beépítésre nem szánt naperóműpark terület szabályozása.

A HÉSZ normaszövegében és a szabályozási tervlapon javasolt módosítások:

Az új Kb-Np jelű, különleges beépítésre nem szánt naperóműpark terület övezetet kell meghatározni, és abban további egyedi előírásokat megfogalmazni az alábbiak szerint:

83/D. §

Különleges napelempark (Kb-Np)

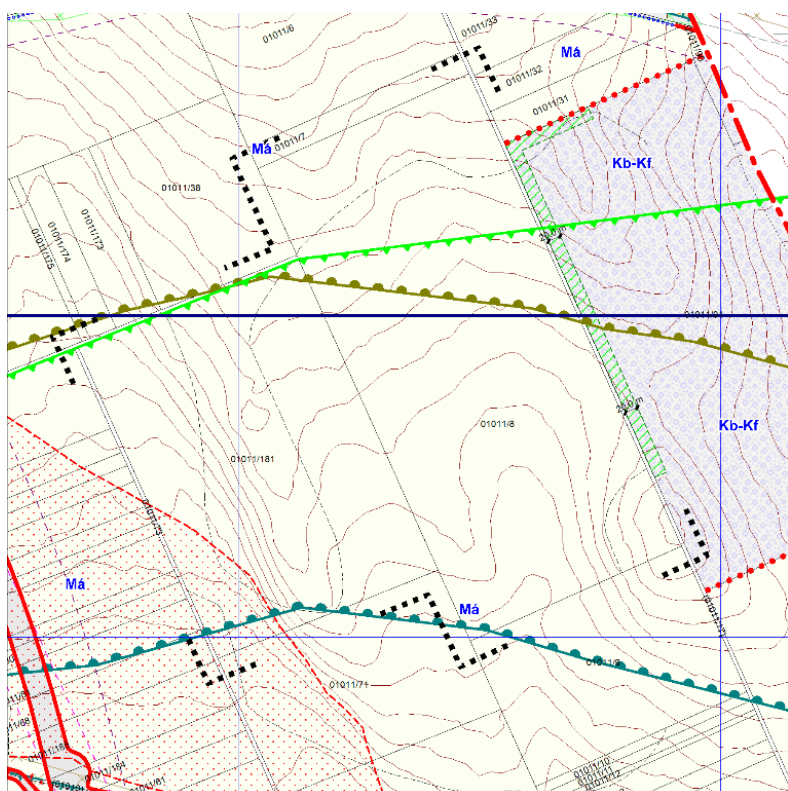
²Forrás:<https://www.ecolandscaping.org/03/designing-ecological-landscapes/native-plants/green-landscapes-on-solar-sites-an-enormous-business-opportunity/>

- Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet pontja tartalmazza.
- A napelempark övezet területe a megújuló energiaforrás műtárgyainak elhelyezésére szolgál.
- Az övezetben kizárólag a megújuló energiaforrás műtárgyai közül a napelemes kiserőmű a napelemes kiserőmű műtárgyai (és akkumulátoros energiatároló is) helyezhetők el.
- Az ingatlanok mezőgazdasági terület felé eső, általános mezőgazdasági övezettel határos déli és nyugati telekhatárain kötelező fásítást kell jelölni úgy, hogy a telekhatár felől egy 10 m széles, sűrű, tájhonos cserje- és alacsony fákból álló takarósáv, a napelemek felől pedig egy 5 m széles gyepes fenntartó sávot kell kialakítani.
- A naperőműpark védőkerítése mindkét ingatlan déli és nyugati telekhatárán a fákból és cserjékből álló takaró növényzsáv és a gyepes sáv között létesítendő.
- A naperőműpark területét 8 hektáronként egy napelemsor kihagyásával kell tagolni.
- A napelemek alatt - speciálisan erre a célra kifejlesztett magkeverékből álló - alacsonyra növényzőlő lágyszárúakból álló, változatos fajösszetételű (biodiverz), tájhonos, szárazságtűrő, virágos gyepet kell telepíteni.
- A HÉSZ 1. mellékletében új Kb-Np jelű, különleges beépítésre nem szánt naperőműpark terület övezetet kell meghatározni. Ehhez egy új 38. táblázat beiktatása szükséges az alábbi javasolt beépítési paraméterekkel:

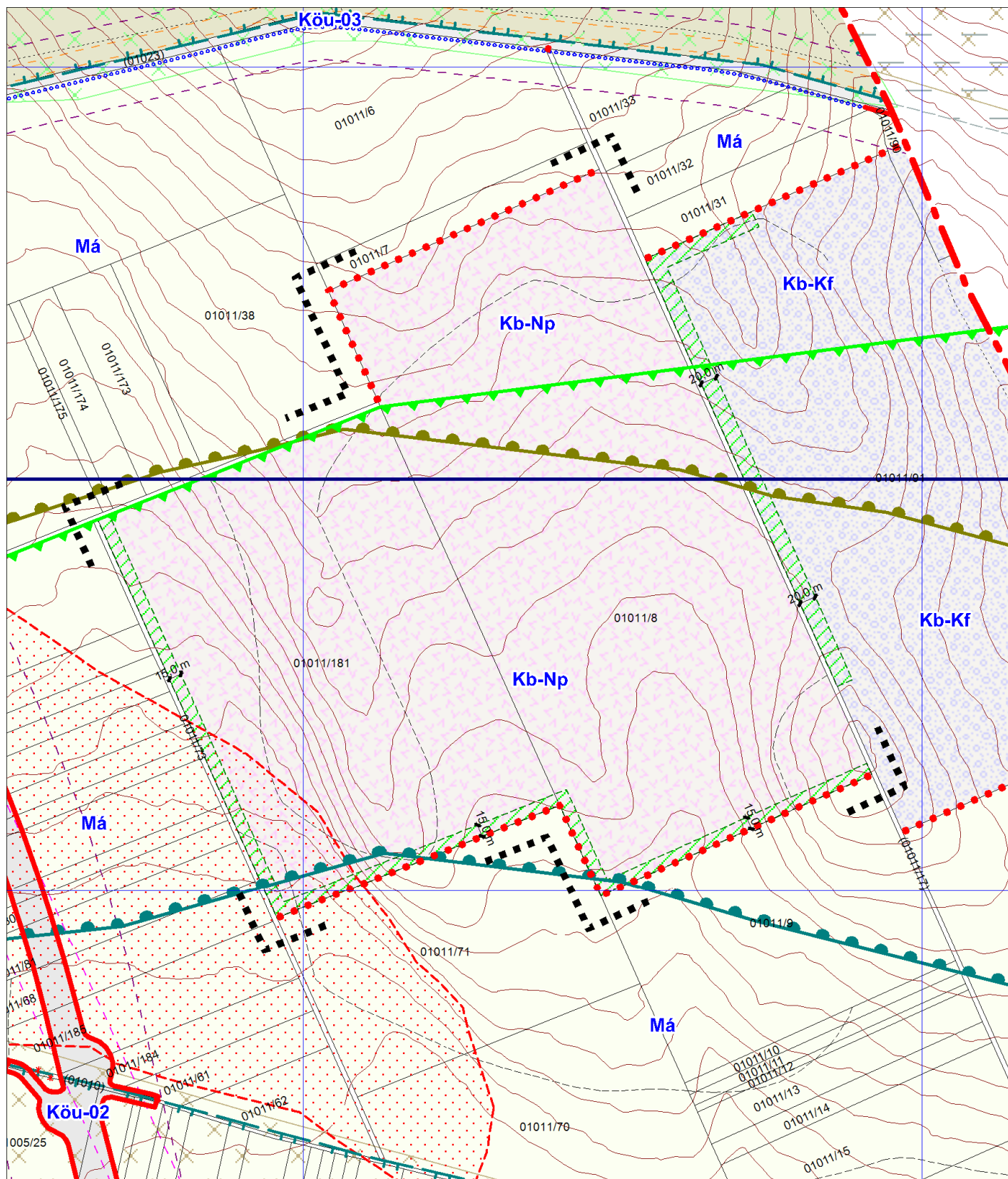
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Kb-Np	SZ	10.000	5	4,5	50	-	-

- A szabályozási tervlapon jelölni kell az új Kb-Np jelű, különleges beépítésre nem szánt naperőműpark terület övezetet a 01011/181, 01011/8 hrsz ingatlanokon. Az ingatlanok mezőgazdasági terület felé eső déli és nyugati telekhatárain kötelező fásítást kell jelölni.

Jelenleg hatályos külterületi szabályozási terv részlete:



Javasolt külterületi szabályozási terv módosítás javaslata:



A külterületi szabályozási terv jelmagyarázatát is ki kell egészíteni az új övezeti kóddal és az elnevezéssel.

10. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSBEN VAGY A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBAN JAVASOLJUK RÖGZÍTENI:

Közművekre vonatkozóan:

A fejlesztéshez szükségessé válik a vezetékes elektromos hálózat kiépítése a szolgáltatókkal egyeztetett módon a meglévő végponttól az ingatlanokig, a megtermelt villamosenergia hálózatra történő betáplálásának biztosítására. Ez fejlesztő feladata.

Zöldfelületi, környezetvédelmi terület:

1. Az ingatlanok mezőgazdasági terület felé eső déli és nyugati telekhatárain a kötelező fásítást kell jelölni, ami egy 15 m széles zöldsáv, ahol egy sűrű, tájhonos cserje- és alacsony fákból álló takarósáv (10m), illetve egy gyepes fenntartó sáv (5m) kell kialakítani.
2. A fákból és cserjékből álló takaró növényzsáv kerüljön a kerítésen kívülre és a gyepes sáv kerüljön a kerítésen belülré.
3. A nagyobb naperőművek esetében (ez annak számít) a napelemtáblák tagolása szükséges - szabadon hagyott zöldsávval - mely egy napelemsor kihagyásával érhető el, ezért jelen terület esetében a kisebb telek ketté, a nagyobb telek három területre osztása indokolt. (8ha-os részekre)
4. A napelemeket úgy kell telepíteni, hogy alatta a gyep fenntartásáról gondoskodni lehessen.
5. A takaró fa-cserjesáv tervezését és kivitelezését a Beruházó valósítja meg tájhonos erdészeti fa- és cserjecsemetékből (növényjegyzék Balaton Felvidéki Nemzetipark honlapján).
6. A takaró zöldsáv telepítését még a napelem rendszer kihelyezése előtt kell megvalósítani.
7. A napelemek alatt alacsonyra növő lágyszárúakból álló változatos fajösszetételű (biodiverz), tájhonos szárazságtűrő virágos gyep (speciálisan erre kifejlesztett magkeverék) telepítését kell megvalósítani a napelemrendszer kihelyezését - közvetlenül – követően.



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

KIVONAT

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2024. június 27-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
216/2024. (VI.27.) határozata
a Veszprém 01011/70, 01011/71 és 01011/181 hrsz.-ú ingatlanokat érintő
településrendezési terv módosításáról napelemes kiserőmű elhelyezése 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 01011/70, 01011/71 és 01011/181 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési terv módosítását oly módon, hogy tárgyi területre vonatkozó övezeti besorolás napelemes kiserőmű elhelyezésére megfelelő övezetre változzon.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a módosítás elindítása előtt szükségesnek tartja az előzetes döntést megalapozó – a tulajdonos és fejlesztő elképzelését rögzítő – telepítési tanulmányterv elkészítését és az ahhoz kapcsolódó településrendezési szerződés megkötését.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv készítésével összefüggő egyeztetéseket folytassa le, és a településrendezési szerződés előkészítését koordinálja.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém 01011/70, 01011/71 és 01011/181 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának esetében szükségesnek tartja a 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 Konceptcióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.

6. 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.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
8. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 7. pont: a 2025. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:


Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2024. július 3.


.....
Szayer Anita



Önkormányzati főépítési feljegyzés
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos településrendezési tervek módosítása Veszprém, 01011/70, 01011/71 és 01011/181 hrsz.-ú ingatlanokat érintően napelemes kiserőmű elhelyezése 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 térjén 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 szükség esetén 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 Területfelhasználás, tulajdonvizsgálat
 - o Az épített környezet vizsgálata
- Közlekedési vizsgálatok (szükség esetén)
- Közművizsgálatok (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi vizsgálatok

II. Alátámasztó javaslati munkarészek

- Városrendezési javaslat
 - o Környezetalkítási, beépítési tervjavaslat
 - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
- Közlekedési javaslat (szükség esetén)
- Közműjavaslatok (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi javaslatok

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 június 24.


Sulyok Balázs Edina
főépítész





K I V O N A T

**Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2024. szeptember 26-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
259/2024. (IX.26.) határozata
a Veszprém 01011/8 és 01011/181 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési
terv módosításához kapcsolódó 216/2024. (VI. 27.) közgyűlési határozat
kiegészítéséről**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy a 216/2024. (VI. 27.) közgyűlési határozattal előzetesen támogatta a Veszprém 01011/70, 01011/71 és 01011/181 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy tárgyi területre vonatkozó övezeti besorolás napelemes kiserőmű elhelyezésére megfelelő övezetre változzon.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 216/2024. (VI. 27.) közgyűlési határozatot módosítja oly módon, hogy a Veszprém 01011/70 és 01011/71 hrsz.-ú ingatlan ne érintse a módosítási eljárást, ugyanakkor a Veszprém 01011/8 hrsz.-ú ingatlanon – hasonlóan a Veszprém 01011/181 hrsz.-ú ingatlanhoz – elhelyezhető legyen napelemes kiserőmű, és ennek megfelelően kerüljön módosításra a településrendezési terv. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése alkalmazni rendeli a 216/2024. (VI. 27.) közgyűlési határozatot a jelen határozatban foglalt módosításokkal együtt.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést, amelyet a jelen határozatban foglalt módosításokra figyelemmel a 216/2024. (VI. 27.) közgyűlési határozat mellékletét képező főépítési feljegyzés helyett rendel alkalmazni.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy jelen határozatot a 216/2024. (VI. 27.) közgyűlési határozattal együtt kell alkalmazni a

végrehajtás során a 216/2024. (VI. 27.) közgyűlési határozatban foglalt végrehajtási határidő alkalmazása mellett.

Határidő: 4. pont: a 2025. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.

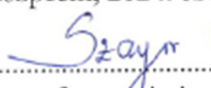
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.

jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2024. szeptember 27.


.....
Szayer Anita



Önkormányzati főépítési feljegyzés
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos településrendezési tervek módosítása Veszprém, 01011/8 és 01011/181 hrsz.-ú ingatlanokat érintően napelemes kiserőmű elhelyezése 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 szükség esetén 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 Területfelhasználás, tulajdonvizsgálat
 - o Az épített környezet vizsgálata
- Közlekedési vizsgálatok (szükség esetén)
- Közművizsgálatok (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi vizsgálatok

II. Alátámasztó javaslati munkarészek

- Városrendezési javaslat
 - o Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
 - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
- Közlekedési javaslat (szükség esetén)
- Közműjavaslatok (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi javaslatok

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 munkarészének módosítását.

A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.