

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém,  
Jutasi út 2364/44 hrsz-ú, valamint a Sólyi utca  
4086/87 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan  
településrendezési eszközök

módosítása

Görög katolikus templom és parókia megvalósítása  
céljából

**Véleményezési dokumentáció**

2025. február 12.

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

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém,  
Jutasi út 2364/44 hrsz-ú, valamint a Sólyi utca  
4086/87 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan  
településrendezési eszközök  
módosítása

## VÁROSRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

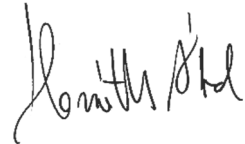
vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

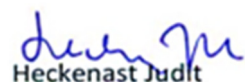


Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451

## KÖZLEKEDÉS:



Heckenast Judit

közlekedésmérnök

Tkő, MMK 01-5295

## KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábíán Sára

okl. tájépítész mérnök,  
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251  
SZ-009/2021

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

## Tartalom

1.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA .....	4
	Tervezési terület .....	4
	Előzmények, döntések .....	5
	A változással érintett ingatlanok és a hatásterület lehatárolása .....	6
2.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS) .....	8
	Városrendezés .....	8
	Területrendezési tervekkel való összefüggések .....	8
	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása .....	20
	Tulajdonvizsgálat .....	31
	Településrendezési és értékvédelmi vizsgálat.....	34
	Közlekedési vizsgálatok .....	49
	Közművesítési vizsgálat .....	51
	A táji és a természeti környezet vizsgálata.....	53
	Zöldfelületek vizsgálata .....	55
	Környezetvédelmi vizsgálat .....	56
3.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK MUNKARÉSZ .....	58
	Városrendezés .....	58
	Beépítési javaslat.....	58
	A hatályos településrendezési eszközökben javasolt módosítások .....	64
	Településképi rendelet .....	66
	Területrendezési terveknek való megfelelés.....	67
	Biológiai aktivitásérték egyensúly .....	67
	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei .....	68
	Humáninfrastruktúrákra gyakorolt hatása a tervezett módosításnak .....	68
	Közlekedésfejlesztési javaslat.....	68
	Közműfejlesztési javaslat.....	72
	Zöldfelület-rendezési, táj- és természet-, valamint környezetvédelemi javaslat.....	72
4.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	74
5.	Mellékletek .....	80

## 1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA

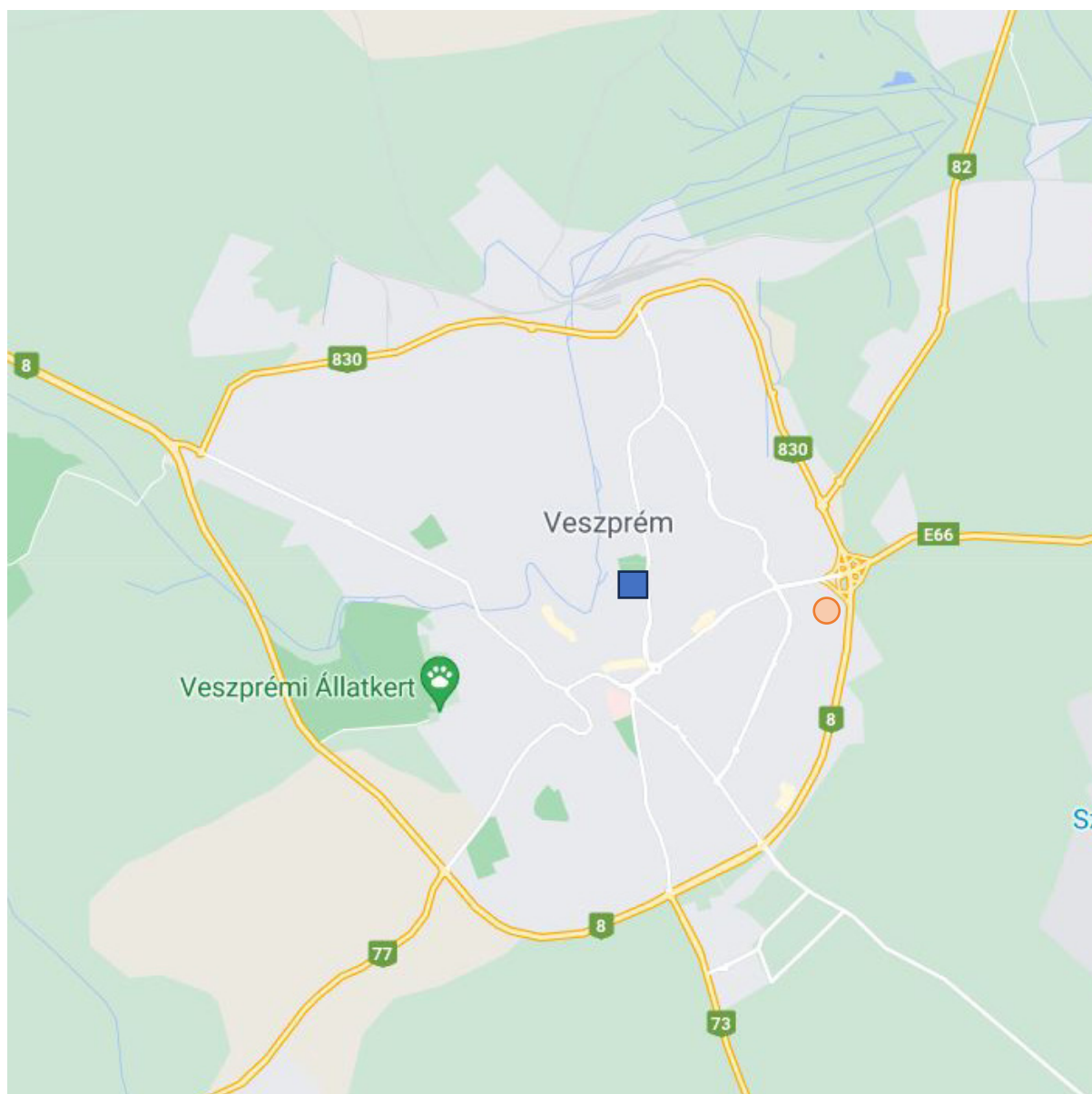
### Tervezési terület

#### Jutasi út menti tervezési terület:

- **2364/44 hrsz:** A módosítást ez a terület indokolta, itt szeretnének egy új görög katolikus templomot és parókiát elhelyezni. Az ingatlan Veszprém településközpontjától cca. 1 km távolságra, a Jutasi út - Gól Köz – Munkácsy Mihály utcai körforgalmi csomópontnak az északnyugati oldalán helyezkedik el. A terület környezetében panelházas lakótelep, valamint kisebb léptékű magastetős társasházias épületek vannak.

#### Sólyi utca menti tervezési terület:

- **4086/87 hrsz:** A módosítás miatt a biológiai aktivitás szintentartása érdekében csereterületre van szükség, melyet ezen az ingatlanon javasolunk pótolni. Az ingatlan Veszprém keleti részén a Cholnoky lakótelep és a 8-as számú út között helyezkedik el. A 4086/87 hrsz.-ú ingatlant két övezeti besorolás érinti, részben „erdőterület”, övezeti elnevezése „védelmi rendeltetésű erdőterület” (Ev), részben „nagyvárosias lakóterület”, övezeti elnevezése: Ln-03.



### Jutasi út menti terület:

A Hajdúdorogi Metropolitai Egyház Veszprém városában egy új templom és parókia kialakítását határozta el. Az egyház megkereste Veszprém Önkormányzatát egy lehetséges fejlesztési terület, azaz az új templom helyszínének kijelölése céljából. A tárgyalások eredményeképpen az Önkormányzattal közösen kialakításra került a 2364/44 hrsz-ú ingatlan, amely alkalmasnak látszott az Egyház tervezett beruházása számára. Az Egyház templomot és hozzá kapcsolódóan parókia épületet szeretne a területen elhelyezni.

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése 94/2023. (III. 30.) határozatával döntött a Veszprém 2364/43 hrsz.-ú és 2364/44 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítási eljárás lefolytatásáról.

A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése 2023. július. 10-én megtörtént.

A **2364/44 hrsz.-ú ingatlan** beépítetlen terület, a hatályos Településszerkezeti Terv az ingatlant beépítésre nem szánt zöldterület, közpark területfelhasználásba sorolja. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete szerint közparki (Zkp) övezeti besorolásban van. A jelenlegi övezeti előírások nem teszik lehetővé az egyházi fejlesztés megvalósítását, ezért szükségessé vált a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

### A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Tekintettel arra, hogy a módosítás beépítésre nem szánt területet, azaz közpark terület-felhasználásba és övezeti besorolásba sorolt területet érint, így a hatályos településrendezési eszközök módosításának esetében a közgyűlés szükségesnek tartotta környezeti vizsgálat készítését. (6.sz. melléklet)

Továbbá a zöldterület csökkenés miatt az ún. biológiai aktivitás visszapótlása is szükségessé válik.

### Sólyi utca menti tervezési terület:

Az Egyház és az Önkormányzat közötti tárgyalások alapján a biológiai aktivitás visszapótlása az önkormányzati tulajdonban lévő Veszprém **4086/87 hrsz.-ú ingatlan** egy részének igénybevételével történhet.

A Veszprém **4086/87 hrsz.-ú ingatlan** jelenleg két különböző beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület-felhasználásba, és övezeti besorolásba tartozik. Az ingatlan részben nagyvárosias lakóterületbe (Ln) és védelmi rendeltetésű erdőterületbe (Ev) sorolt. Önkormányzati szándék szerint az ingatlan nyugati oldalán lévő garázssorok mögötti lakóterületi övezeti besorolású terület rész kerülne védelmi rendeltetésű erdőterület övezetbe, amely a 2364/43 hrsz-ú ingatlan beépítésre nem szánt Zkp területfelhasználásból beépítésre szánt területfelhasználásba sorolásának biológiai aktivitás visszapótlását szolgálná.

Az Egyház és az Önkormányzat közötti ingatlan átadással kapcsolatos megállapodást követően elkészült egy a fejlesztési programnak megfelelő építészeti koncepció, tanulmányterv, amelyet Viszoki Csaba É-05-0172; Móricz József É-05-0509 építészek készítettek el. A Görög katolikus templom elkészült építészeti tanulmánytervét Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Műszaki és Építészeti Tervtanácsa több alkalommal is megtárgyalta. A főépítési és tervtanácsai iránymutatások figyelembevételével véglegesített tanulmányterv szerinti építészeti koncepció képezi jelen módosítás alapját.

A fentiek szerint előkészített anyagok alapján a Főépítési Iroda előterjesztést készített Veszprém MJV Közgyűlése részére a tárgyi ingatlan(ok) vonatkozásában Veszprém településrendezési tervének módosításáról. Az előterjesztésben foglaltak alapján Veszprém MJV Közgyűlése a 357/2023.(XI.16.)

számú határozatában döntött. (1.sz. melléklet) A döntés melléklete az Önkormányzati főépítési feljegyzés a Helyi Építési szabályzat módosításának tartalmáról. (2.sz. melléklet)

A fenti Közgyűlési döntés alapján az Egyház és az Önkormányzat közötti, a fejlesztéshez kapcsolódó településrendezési szerződés megalapozására, alátámasztására szükségessé vált a beépítési elképzeléseket bemutató telepítési tanulmányterv elkészítése is.

A fejlesztéshez tartozó telepítési tanulmányterv elkészült, amely alapján az Önkormányzat és az Egyház megállapodott egy településrendezési szerződés megkötésével kapcsolatban. Veszprém MJV Közgyűlése 2024. december 12-i ülésén 389/2024.(XII.12.) számú határozatában jóváhagyta a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést. (3.sz.melléklet) Továbbá 390/2024.(XII.12.) számú határozatában jóváhagyta az elkészített Telepítési Tanulmánytervet (4.sz.melléklet), és 391/2024.(XII.12.) számú határozatában jóváhagyta az előkészített Településrendezési Szerződést, és felhatalmazta a Polgármestert annak aláírására (5.sz.melléklet).

### A változással érintett ingatlanok és a hatásterület lehatárolása

A változtatással közvetlenül csak a telepítési tanulmányterv címében szereplő két ingatlan, a Veszprém, Jutasi út 2364/44 hrsz-ú, valamint a Solyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlanok érintettek. Tekintettel az Állami Főépítész feltételezett elvárásaira, valamint a tervezett változtatásokra és azok környezetére, a környezetre gyakorolt hatásaira a vizsgálatok és elemzések mindkét esetben egy kicsit tágabb környezetre vetítve kerülnek bemutatásra az anyagban.

Jutasi út 2364/44 hrsz-ú, 2000 m<sup>2</sup> területű ingatlan, beépítésre nem szánt Zkp zöldterület, közpark övezetbe tartozó ingatlan átsorolásra tervezett beépítésre szánt intézményi, vegyes területfelhasználásba.



Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan és hatásterülete

A biológiai aktivitásérték szintentartása érdekében (lásd később részletesen) a Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlanon történik a szükséges visszapótlás, ezért itt a beépítésre szánt Ln jelű, nagyvárosias lakóterületből az ingatlan egy része beépítésre nem szánt, Ev jelű, véderdő terület-felhasználásba kerül átsorolásra.



Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan

## 2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS)

### Városrendezés

#### Területrendezési tervekkel való összefüggések

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

#### Az Országos Területrendezési Terv

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







A Tv. ételmező rendelkezései szerint a

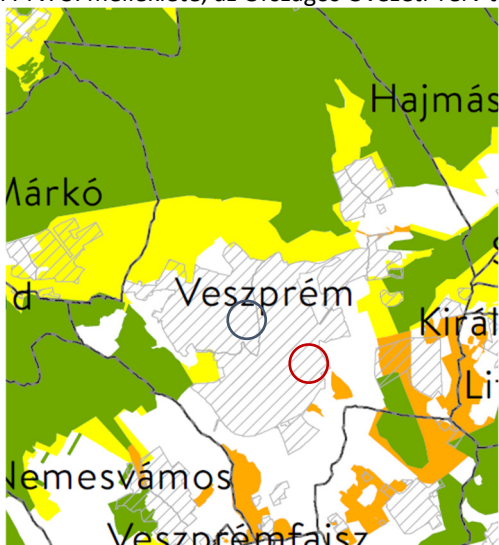
*települési térség: a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.*

*A települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.*

Országos területfelhasználási kategóriák




-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

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

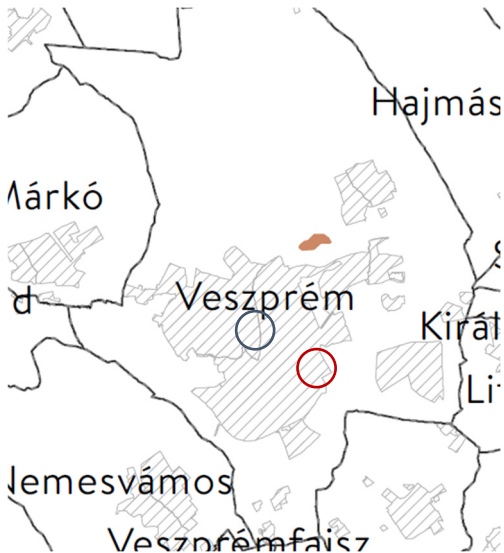


**3/1. melléklet:** *Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete*

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


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

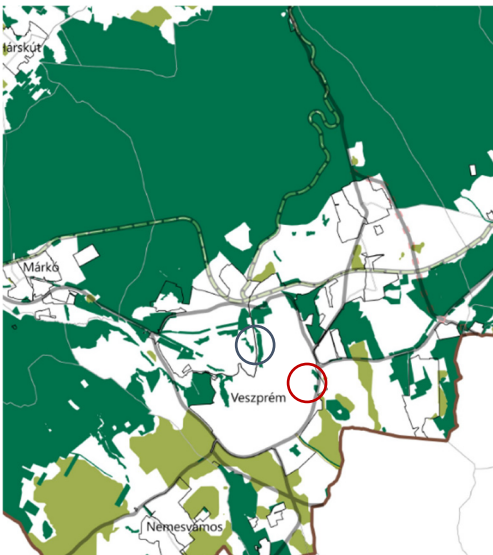




**3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete**

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 a Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan az erdők övezetével nem érintett. A Sólyi utca 4086/87 hrsz-ú, biológiai aktivitás szintentartásához szükséges ingatlan része az erdők övezetének.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint




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.

 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.

 Világörökségi területek által érintett települések  
 Világörökségi várományos területek által érintett települések  
 Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések



 Honvédelmi és katonai célú terület

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

„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.”

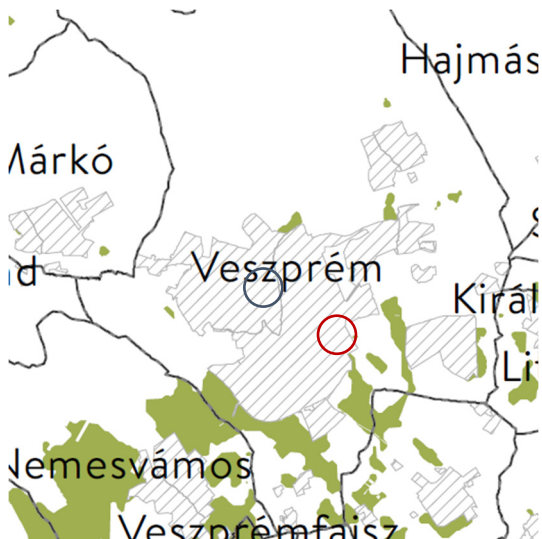
## A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:



**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 a vízminőség-védelmi terület övezete által érintett terület.

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 övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

 Vízminőség-védelmi terület övezete

(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



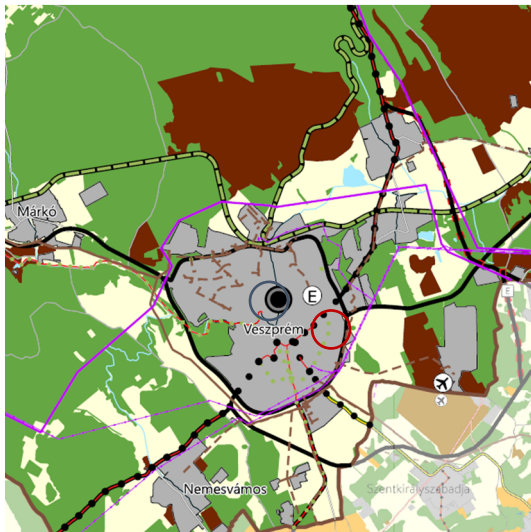
6. melléklet: VTT-tározók övezete

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:








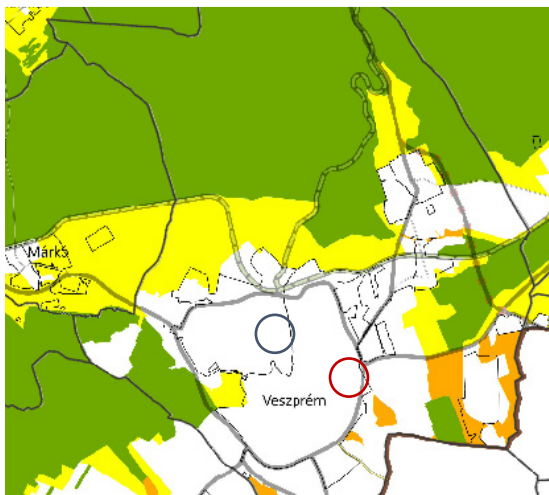
2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

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

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




Térségi területfelhasználási kategóriák

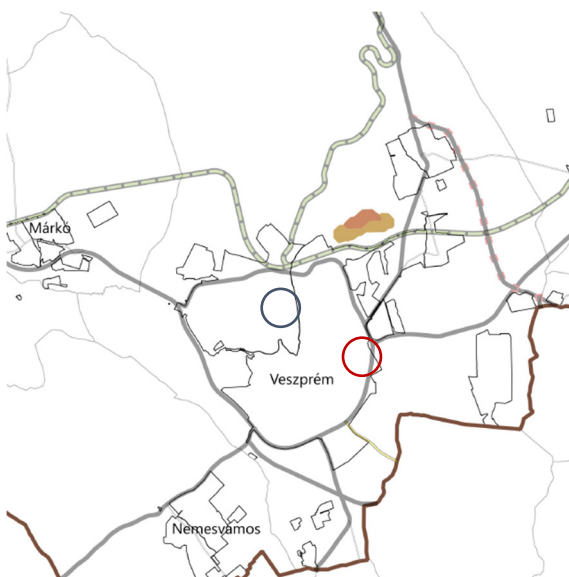
-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vizgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség



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



A vizsgált ingatlanokat nem érintik az ökológiai hálózat övezetei.

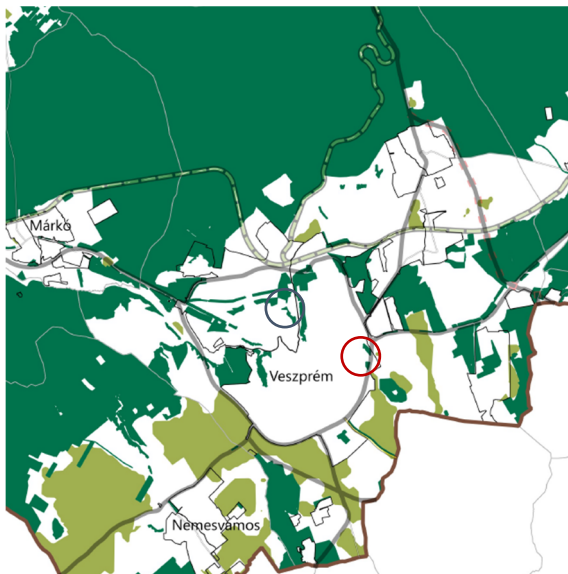
-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
-  Ökológiai hálózat pufferterületének övezete



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

A vizsgált ingatlanokat nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.

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



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

Az erdők övezete; erdőtelepítésre javasolt terület övezete tervlap alapján a Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan az övezetekkel nem érintett. A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú, biológiai aktivitás szintentartásához szükséges ingatlan része az erdők övezetének, de nem érinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.

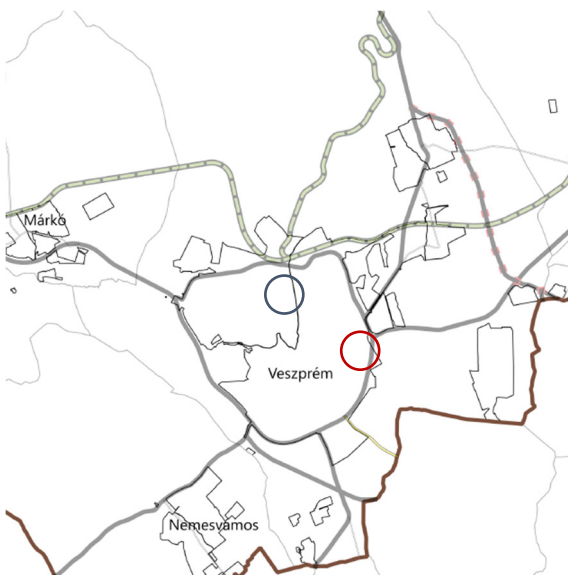
A VMTrT az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3.4. melléklet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezete

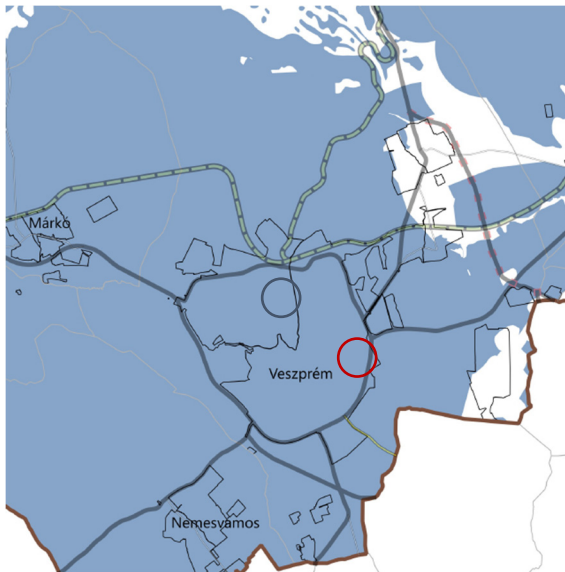
A vizsgált ingatlanokat nem érinti a tájképvédelmi terület övezete.



3.5. melléklet tartalmazza a világörökségi és világörökségi várományos terület övezet

A vizsgált ingatlanokat nem érinti a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete.


- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- világörökségi várományos területek által érintett települések

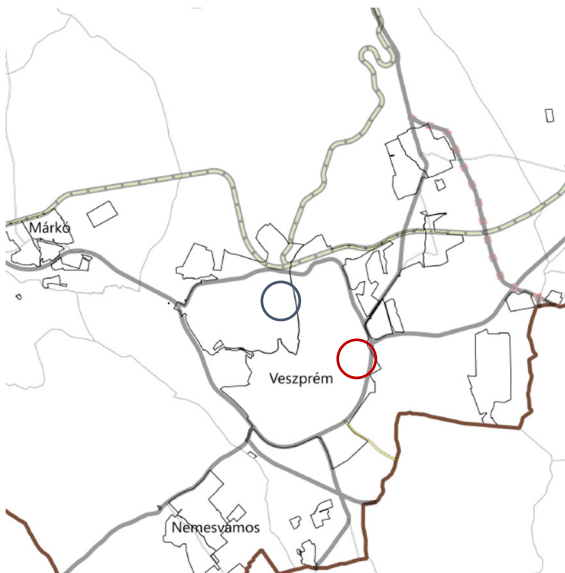


3.6. melléklet tartalmazza a vízminőség-védelmi terület övezete

A vizsgált ingatlanokat érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

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

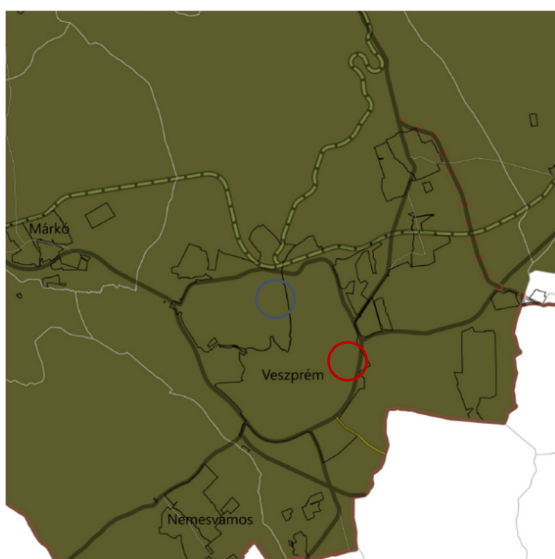
 Vízminőség-védelmi terület övezete



3.7. melléklet tartalmazza a nagyvízi meder övezet

A vizsgált ingatlanokat nem érinti a nagyvízi meder övezete.

 Nagyvízi meder övezete

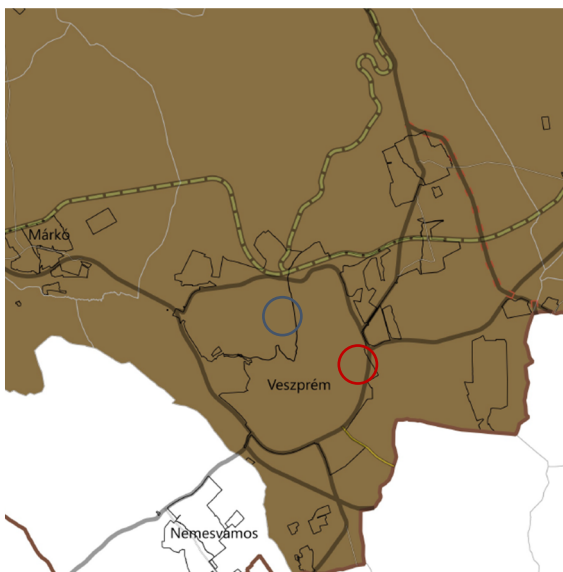


3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti a honvédelmi és katonai célú terület országos övezete.

A VMTrT az országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat, 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

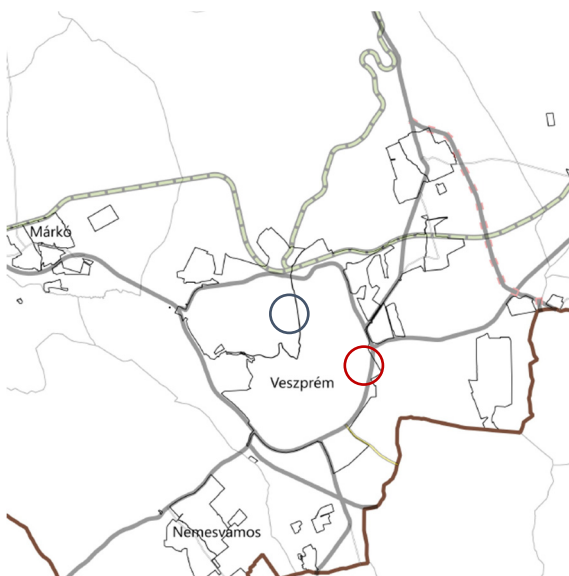


3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete.

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

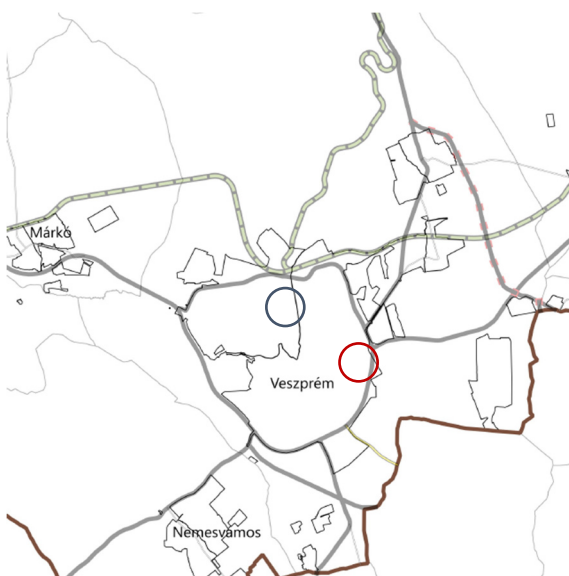
■ Ásványi nyersanyagvagyon övezete



3.10. melléklet tartalmazza a rendszeresen belvízjárta terület övezetet

A vizsgált ingatlanokat nem érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti a vizsgált ingatlanokat.

■ Rendszeresen belvízjárta terület övezete

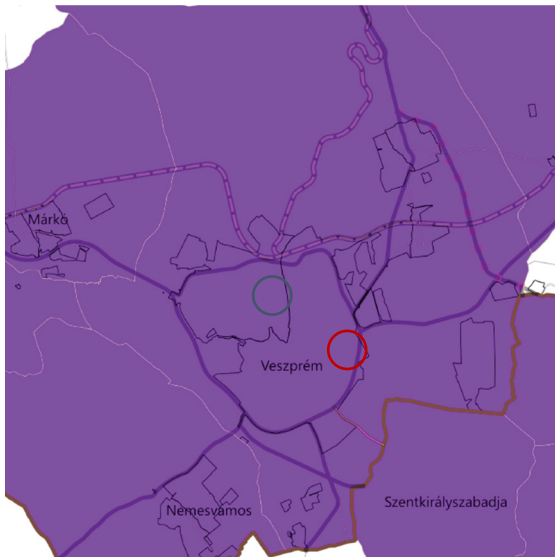


3.11. melléklet tartalmazza a földtani veszélyforrás terület övezetet

A földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti a területet.

■ Földtani veszélyforrás terület övezete





**Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete**

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

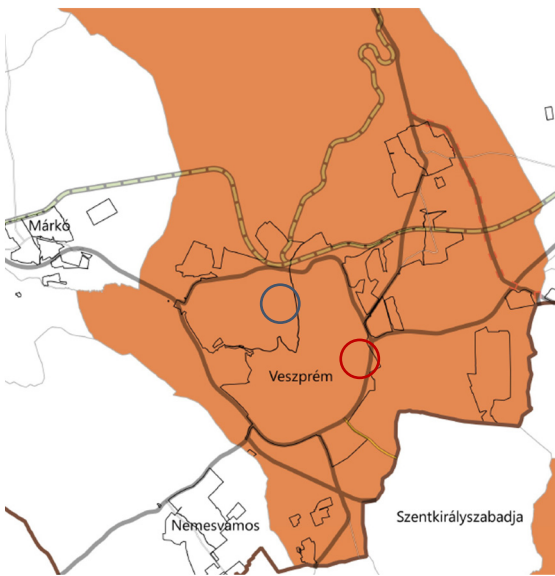
A vizsgált ingatlanokat érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

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

(2) *Az övezetre vonatkozó előírások:*

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

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



**Innovációs technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete**

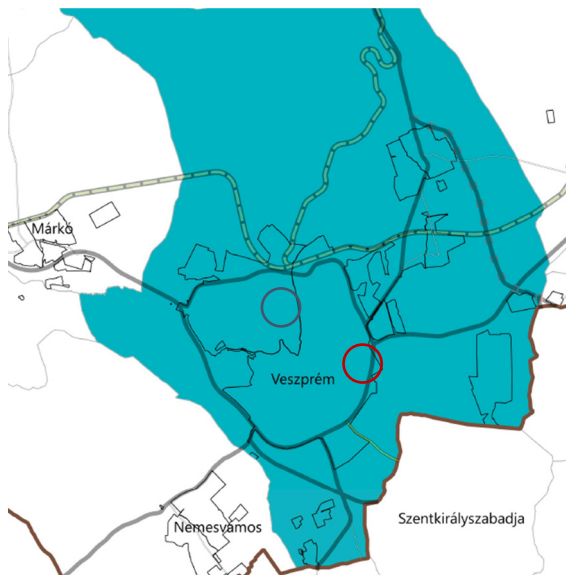
3/12.2. melléklet: *Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.*

A vizsgált ingatlanokat érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

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

(2) *Az övezetre vonatkozó előírások:*

a) *Az övezethez 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.”*



**Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete**

3/12.3. Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

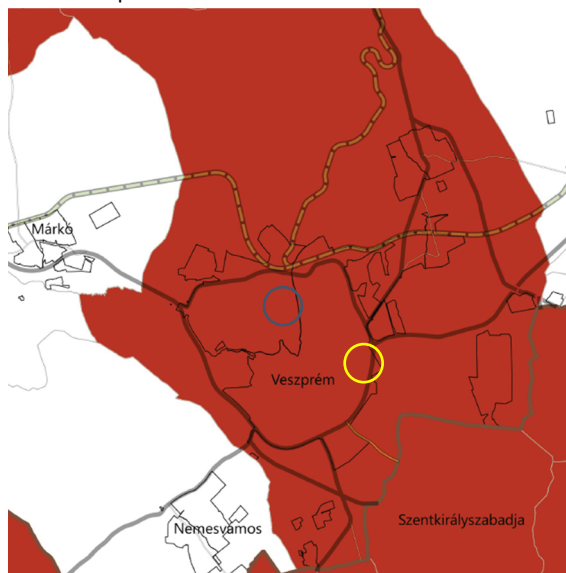
□ A vizsgált ingatlanokat érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

„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.”



**Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete**

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

□ A vizsgált ingatlanokat érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete.

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

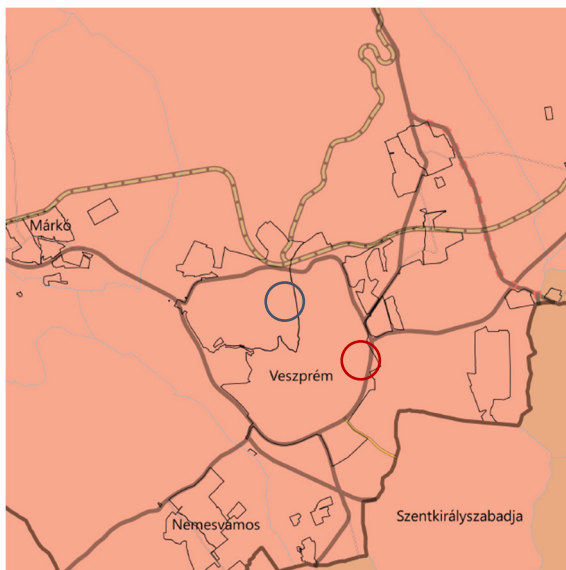
(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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 koncepciója, 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 területet érinti Veszprém megye várostérségeinek övezete.

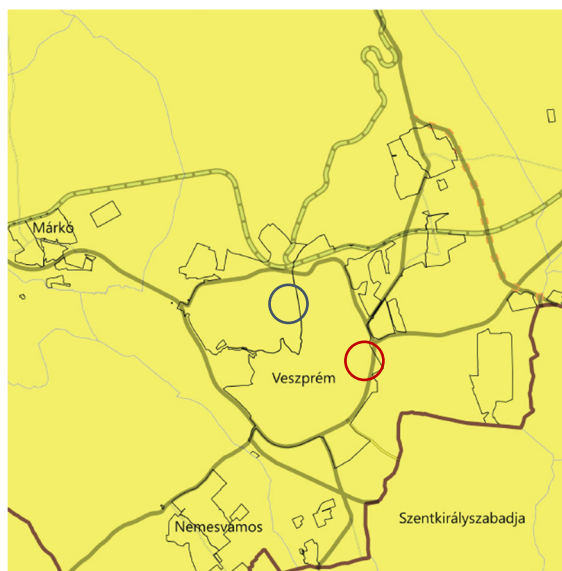
„12. § (1) Veszprém megye várostérségeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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

 Veszprém várostérsége



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


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

„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.”

 Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések

## A Településfejlesztési Koncepció (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata

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

### Településszerkezeti Terv (TSZT)

#### Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV Közgyűlésének 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott, hatályos Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT) a Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlant Zkp jelű, zöldterület, közpark beépítésre nem szánt területfelhasználásba sorolja.

Az ingatlan környezetében

- északról szintén Zkp jelű, zöldterület, közpark beépítésre nem szánt területfelhasználás,
- keletre a Jutasi út, mint sugár irányú főút, Köu beépítésre nem szánt területfelhasználás, valamint azon túl a Jutasi lakótelep Ln jelű, nagyvárosias lakóterület beépítésre szánt területfelhasználás,
- délre Vt jelű, településközpont vegyes terület beépítésre szánt területfelhasználás,
- nyugatra Ev jelű, erdő, véderdő beépítésre nem szánt területfelhasználás

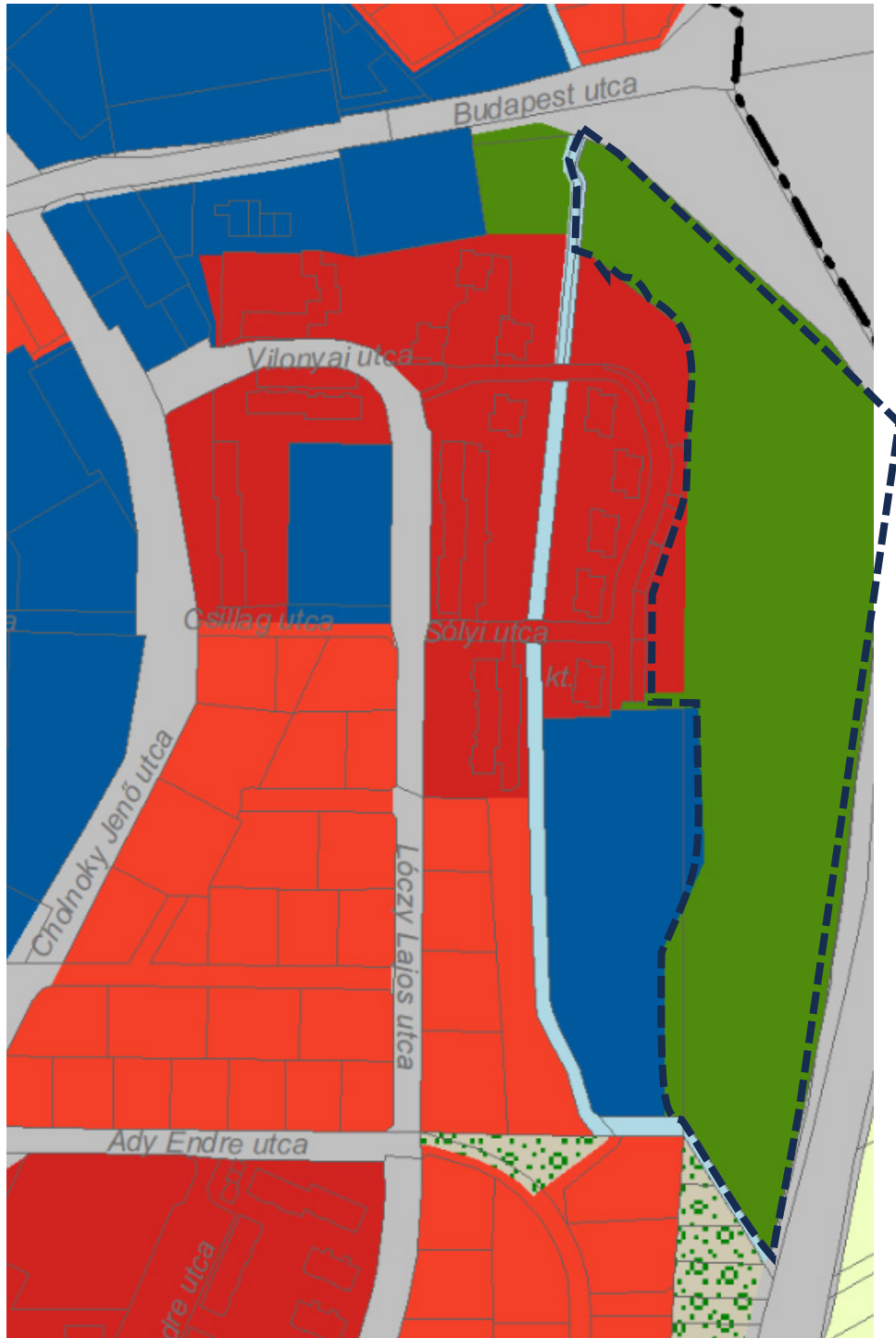
található.



A TSZT a Sólyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlan keleti, nagyobbik részét Ev jelű, erdő, véderdő beépítésre nem szánt, keleti részét Ln jelű, nagyvárosias lakóterület beépítésre szánt területfelhasználásba sorolja.

Az ingatlan környezetében

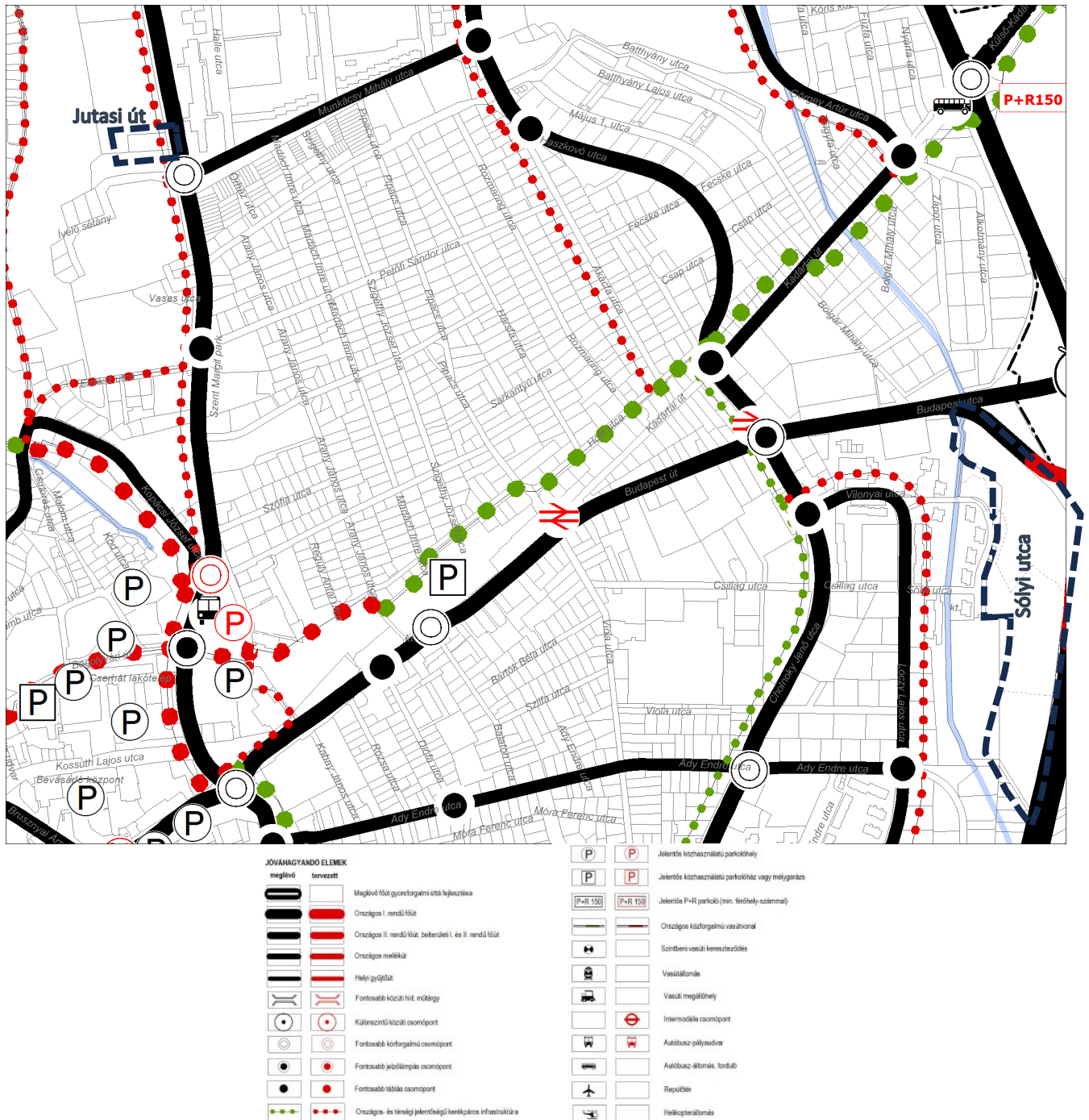
- északról és keletről a sugár és a kör irányú főúthálózati elemek, Köu jelű, beépítésre nem szánt területfelhasználása,
- délre és nyugatra a patak V jelű, vízgazdálkodási terület beépítésre nem szánt, valamint a lakótelep Ln jelű, nagyvárosias lakóterület beépítésre szánt területfelhasználása található.



## Szerkezeti tervlap - közlekedés

A TSZT Közlekedési szerkezeti tervlapja alapján a Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan megközelítését az azt keletről határoló Jutasi út, mint meglévő, belterületi főút biztosítja. A Jutasi út Munkácsy Mihály utcai kereszteződésénél fontosabb körforgalmú csomópont található (a Munkácsy Mihály utca helyi gyűjtőút). A Jutasi úttal párhuzamosan tervezett térségi kerékpárút hálózati elem található.

A TSZT Közlekedési szerkezeti tervlapja alapján a Sólyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlant északról a Budapesti út felhajtó ága, keletről a városi körgyűrű, mint meglévő és részben, mint tervezett, országos I. rendű főutak határolják.

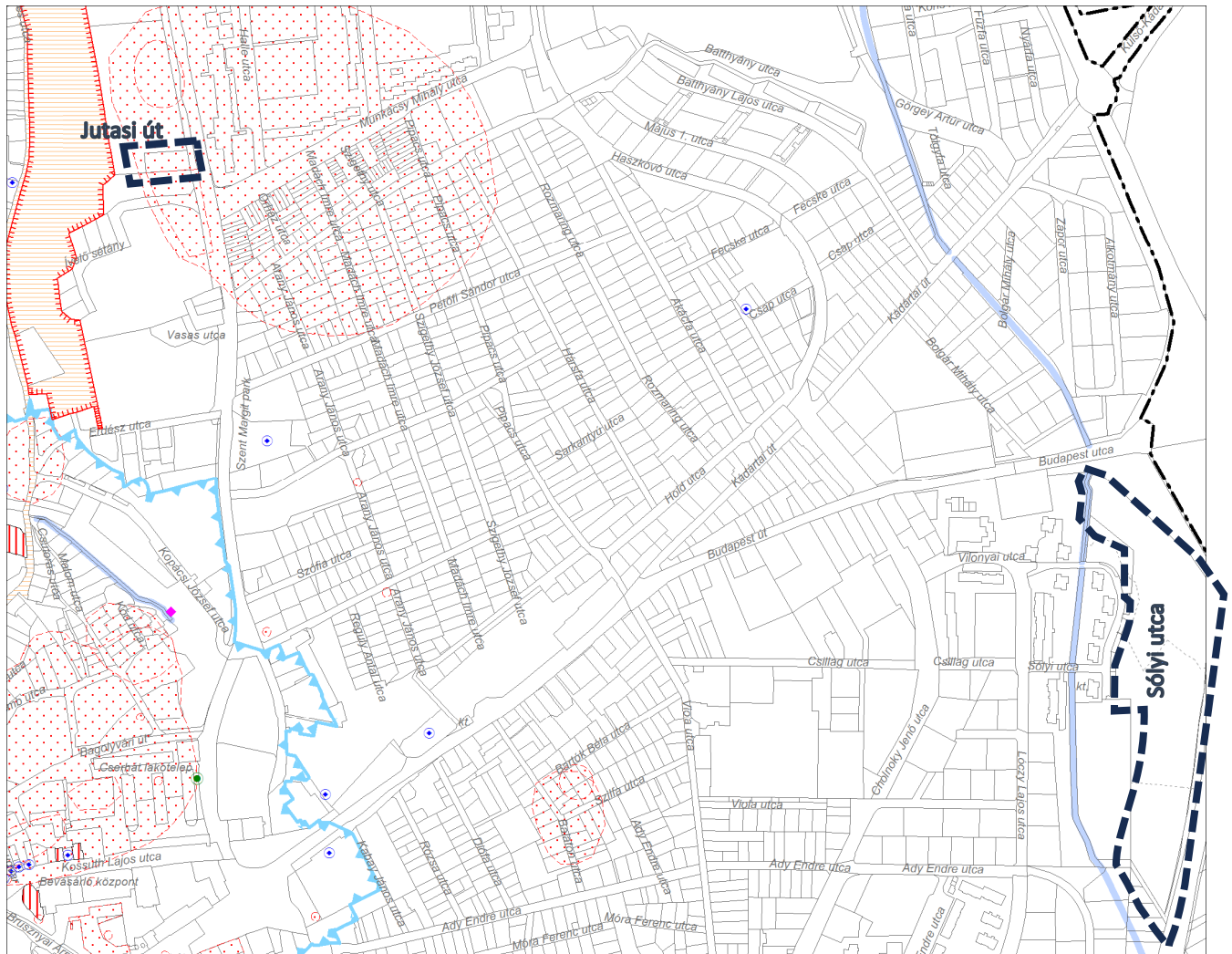


## Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A TSZT Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlant régészeti lelőhely érinti.

Környezetében műemléki jelentőségű terület, és műemléki környezet területe is található.

A TSZT Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a Sóllyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlant és közvetlen környezetét nem érintik védelmi elemek.



### ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása

- Műemlék telke
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet területe (az elküldött térinformatikai adatszolgáltatás alapján)
- Régészeti lelőhely területe
- A 303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint**
- Történelmi emlékhely (Vár utca)
- HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM [a .../2017. (... ..) VMJVÖK rendelet szerint]**
- Helyi védett értékek
- Helyi értékvédelemre javasolt terület határa

### NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

(Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)

- Natura2000 terület
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - „ex lege” védett láp
- Országos jelentőségű védett természeti emlék - „ex lege” védett barlang / „ex lege” védett forrás
- Országos ökológiai hálózat - Magterület
- Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat - Pufferterület
- Tájékvédelemi szempontból kiemelten kezelendő terület

### HELYI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
- Helyi jelentőségű természetvédelmi utátlakmra javasolt terület
- Helyi jelentőségű védett természeti emlék
- Kultúr-történelmi, településképi szempontból megőrzendő magas zöldfelületű rekreációs területek

### TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

- Megjövő belterület határa

### ALAPTERKÉPELEMEK

- Veszprém közgazdasági határa
- Telékhatar

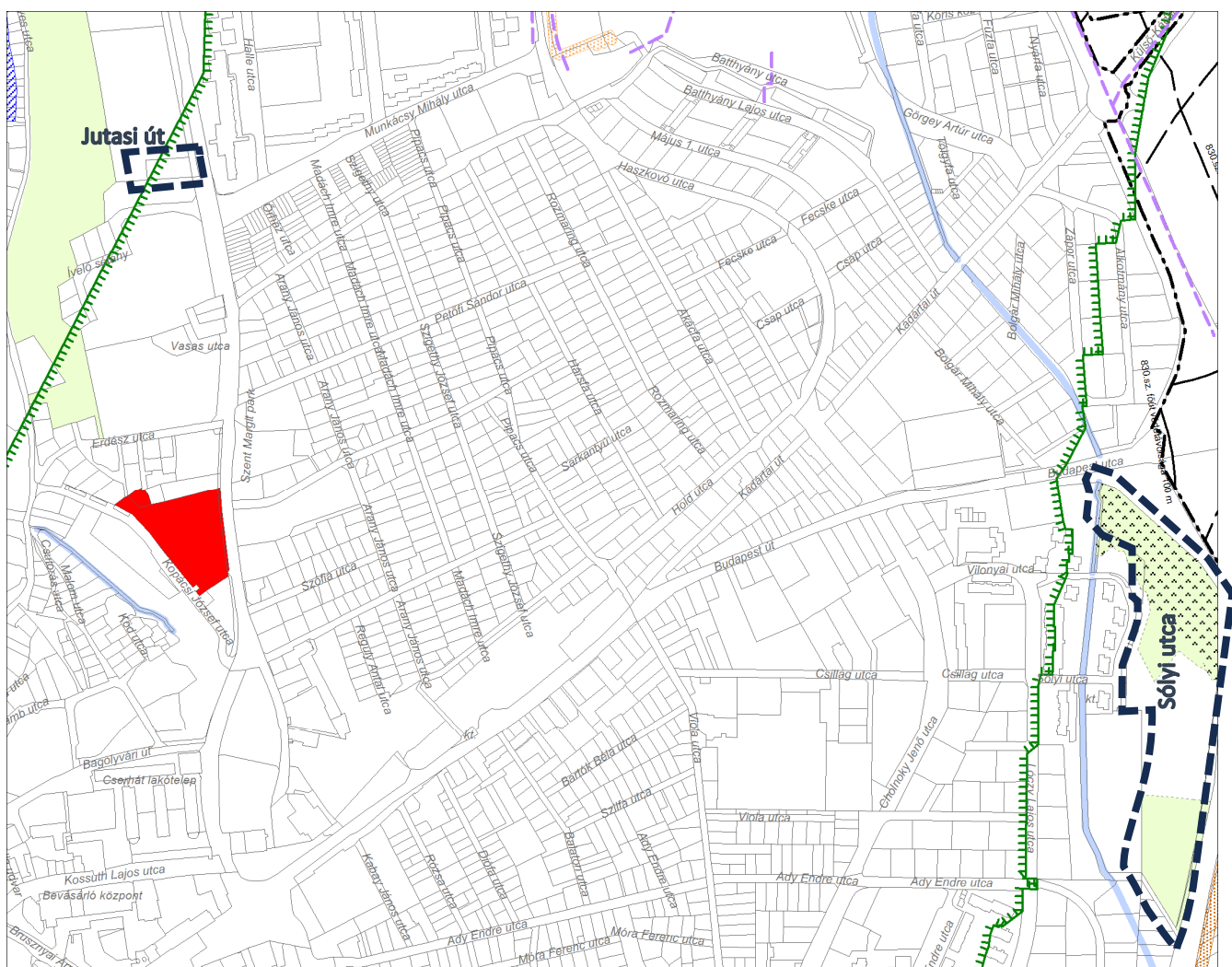
## Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A Településszerkezeti Terv Védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlant az alábbi védelmek, korlátozások érintik:

- a víztermelő kút B és C védőterülete;
- a terület határos belterületi Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterülettel.

A Településszerkezeti Terv Védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a Sólyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlant 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.



### VEDELEMELI ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Meglévő	Tervezett	Leírás
[Symbol]	[Symbol]	Víztermelő kút belső védőterülete
[Symbol]	[Symbol]	Víztermelő kút külső védőterülete
[Symbol]	[Symbol]	Víztermelő kút hidrológiai A védőterülete
[Symbol]	[Symbol]	Víztermelő kút hidrológiai B védőterülete
[Symbol]	[Symbol]	Víztermelő kút hidrológiai C védőterület
[Symbol]	[Symbol]	Víztermelő kút külső védődóma
[Symbol]	[Symbol]	Víztermelő kút hidrológiai A védődóma
[Symbol]	[Symbol]	Víztermelő kút hidrológiai B védődóma
[Symbol]	[Symbol]	Természetközeli vízfolyás védőtávolsága (50 m)

[Symbol]	400 kV-os villamosenergia átviteli hálózat biztonsági övezete (MAVR)
[Symbol]	120 kV-os villamosenergia átviteli egyvezetékes hálózat biztonsági övezete (E. or.)
[Symbol]	Nagyművelési földgáz szállítóvezeték biztonsági övezete (FGSZ)
[Symbol]	20 bar nagynyomású földgáz gerincvezető vezeték biztonsági övezete (E. or.)
[Symbol]	6 bar nagynyomású földgáz gerincvezető vezeték biztonsági övezete (E. or.)
[Symbol]	Országos közutak védőtávolsága
[Symbol]	Országos közforgalmú vasútvonal védőtávolsága

[Symbol]	Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület
[Symbol]	Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterület
[Symbol]	Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület
[Symbol]	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
[Symbol]	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
[Symbol]	Átlagosnál jobb minőségű termőföld

[Symbol]	Belső hulladéklerakó és védőtávolsága (500 m)
[Symbol]	Belterületi homokdéli objektum és védőtávolsága (200 m)
[Symbol]	Hulladékgyűjtő és lakó és védőtávolsága (500 m / 1000 m)
[Symbol]	Felzárkózás-veszélyes területtel érintett telek
<b>TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK</b>	
[Symbol]	Meglévő belterületi határa
[Symbol]	Tervezett távholdgerincvezeték
<b>ALAPTERKÉPI ELEMELK</b>	
[Symbol]	Veszprém közigazgatási határa
[Symbol]	Telekhatár

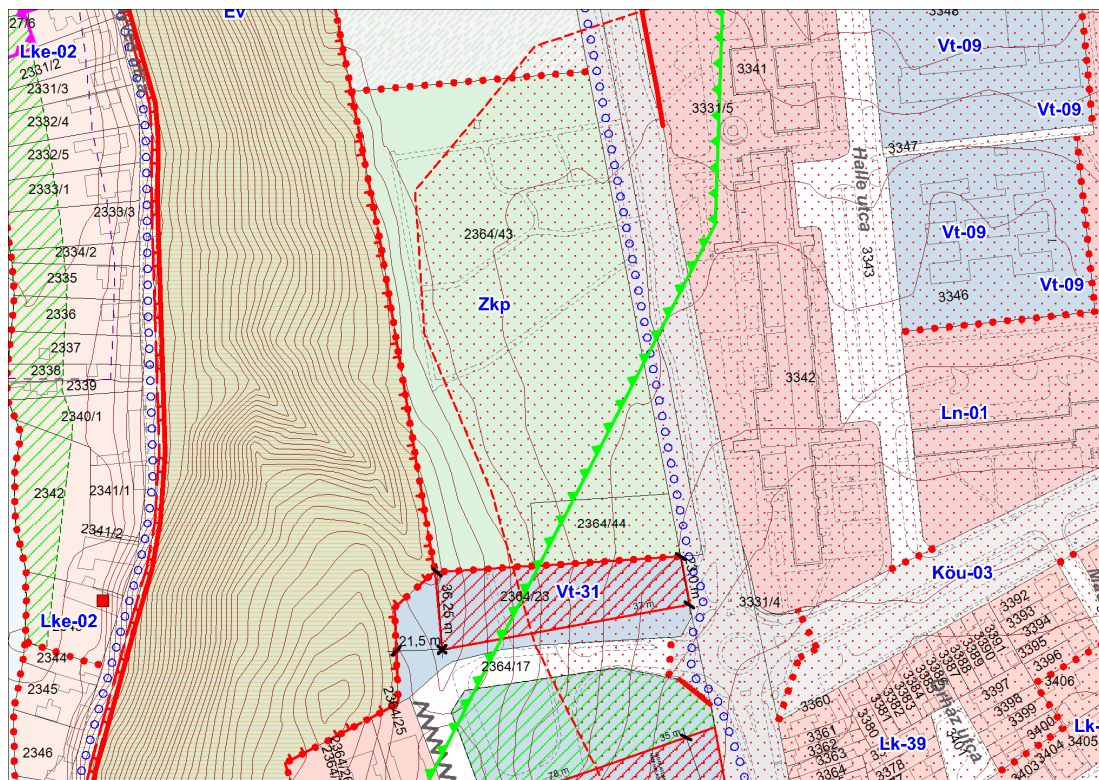


## Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

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.

**A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan** Zkp jelű, zöldterület, közpark övezetbe tartozik a tőle északra elhelyezkedő ingatlannal azonosan. A vele délről határos 2364/23 hrsz-ú ingatlan Vt-31 jelű, településközpont vegyes építési övezetbe sorolt.

Az SZT lapon feltüntetésre kerültek az ingatlant érintő, a TSZT tervlapjain is ábrázolt egyéb szabályozási elemek is, a régészeti lelőhely területe és a víztermelő kút B és C védőterülete.



### 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

### SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek**
- Javasolt telekhatár
- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Építési hely
- Egyéb szabályozási elemek**
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút

### ALAPTÉRKEPI ELEMEK

- Veszprém közigazgatási határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Utcanév
- Szintvonal

### VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

#### Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

- Jogszabályilag védett műemlék
- Nyilvántartott műemlék
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet (az előzetes térinformatikai adatszolgáltatás alapján)
- Mk
- Ex lege műemléki környezet
- Történelmi emlékhely
- Régészeti lelőhely területe
- Helyi védett értékek
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Egyéb korlátozó tényezők**
- Víztermelő kút belső védőterülete
- Víztermelő kút külső védőterülete
- Víztermelő kút külső védődoma
- Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete
- Víztermelő kút hidrogeológiai A védődoma
- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
- Víztermelő kút hidrogeológiai B védődoma
- Víztermelő kút hidrogeológiai C védőterülete

### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

#### TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Zöldterület (közpark, közpark) (Z)
- Védelmi erdőterület (Ev)
- Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
- Gazdasági erdő (Eg)
- Közjóléti erdő (Ek)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- Vízgazdálkodási terület (V)

**A Zkp jelű övezetre vonatkozó OTÉK-on kívüli egyéb előírások:**

- A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés után való zárva tartást.
- Térszínen csak a zöldterület mérete alapján a HÉSZ 3. melléklete szerint előírt számú személygépkocsi helyezhető el.
- A fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>.
- Az övezetbe az olyan, legalább 1 ha nagyságú rekreációs zöldterületek tartoznak, amelyek legkisebb oldalmérete is 80 méternél nagyobb.

**A HÉSZ 1. melléklete 22. táblázata szerinti beépítési paraméterek:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	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)
Zkp	10000	2	6,0	70	0	-	-

**A szomszédos Vt-31 jelű építési övezetre vonatkozó OTÉK-on kívüli egyéb előírások:**

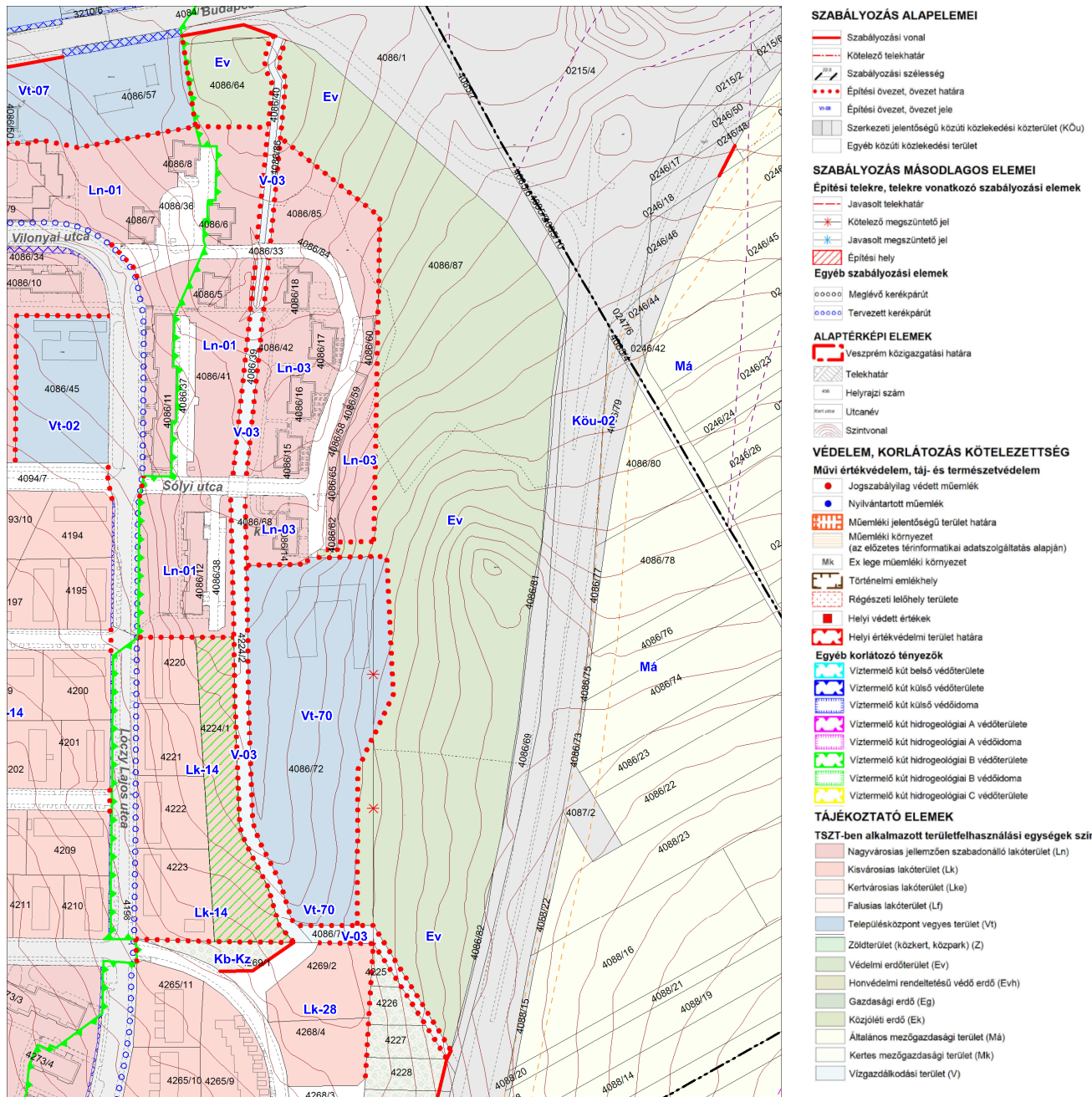
- Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:
  - igazgatási, iroda,
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató,
  - sport,
  - közlekedést kiszolgáló
 rendeltetést is tartalmazhat.
- A Vt-31 jelű építési övezetben lakás nem létesíthető.
- A Vt-31 jelű építési övezetben:
  - egybefüggő, tagolatlan épület homlokzati hossz nem haladhatja meg a 30,0 m-t,
  - lapostetők legalább 50 %-án tetőkertet kell kialakítani.

**A HÉSZ 1. melléklete 5. táblázata szerinti beépítési paraméterek:**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Vt-31	SZ	3000	50	9,5	25	16	30

A Sólyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlan nagyszeze Ev jelű beépítésre nem szánt, védelmi erdőövezetbe, keleti (jellemzően beépített) része Ln-03 jelű, nagyvárosias lakóterület beépítésre szánt építési övezetbe tartozik.

Az SZT lapon feltüntetésre kerültek az ingatlant érintő, a TSZT tervlapjain is ábrázolt egyéb szabályozási elemek közül a víztermelő kút B és C védőterülete.



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 <sup>2</sup> )	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
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató,
  - szállás jellegű,
  - igazgatási, iroda és
  - sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

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

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	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

### Településképi rendelet

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

- Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.
- Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképi bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.
- Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat, egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez, építészeti részletmegoldásaihoz illeszkedő formai megoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani.

- Abban az esetben, ha az adott településkarakterben a jellemző karaktertől eltérő beépítés, épület, épületegyüttes található, úgy a Helyi Építési Szabályzatban szereplő építési övezetre vonatkozó előírásokat kell mérvadónak tekinteni, oly módon, hogy a tervezett fejlesztés az adott településkarakterbe illeszkedjen.

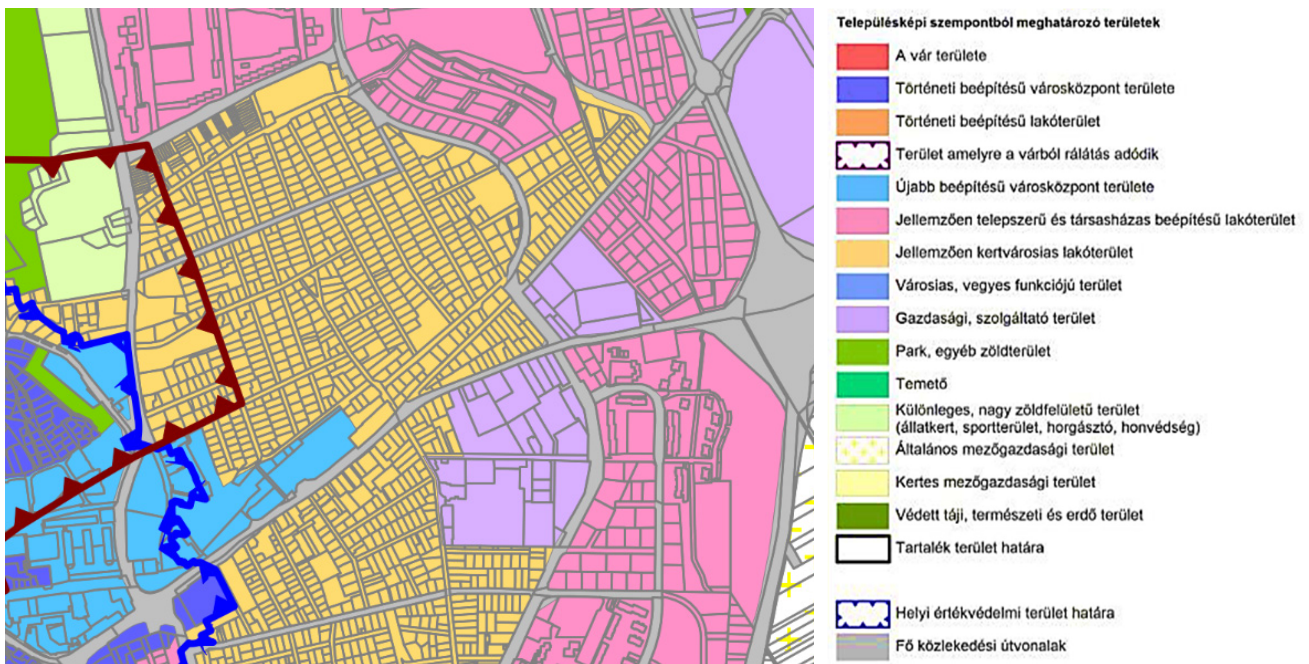
Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

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

A Tkr. 3. melléklete a

- a Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlant és környezetét különleges, nagyzöldfelületű terület,
- a Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlant és környezetét jellemzően telepszerű és társasházas beépítésű lakóterület

településképi szempontból meghatározó területekbe sorolja.



**A Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlant** és környezetét érintő előírások:

A Tkr. **21.§-a** a Különleges és nagy zöldfelületű területekre vonatkozóan az alábbi területi- és egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

- Sportterületen, egyéb rekreációs és nagy zöldfelülettel rendelkező területen:
  - korszerű, egyszerű tömegalakítású épületek és építmények helyezhetők el,
  - élénk színű épületburkolat és tetőhéjzat nem alkalmazható,
  - kizárólag áttört kerítés létesíthető belátást gátló növényzettel.

A Tkr. **19.§-a** a Parkokra, egyéb zöldterületekre, valamint közterületekre, közlekedési felületekre vonatkozóan az alábbi területi- és egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

- A környezethez való illeszkedést az alábbi szempontokat figyelembe véve kell megvalósítani:
  - terepalakítást, csapadékvízvezetést és növényzettelépítést egymással összhangban, harmonikus megjelenéssel kell megoldani,
  - a közterületeket gazdaságosan, jól használhatóan, megfelelő utcabútorzattal ellátva kell kialakítani,
  - a telkek előtti járda, gépjármű-behajtó, vízvezető árok, fa telepítésre is alkalmas méretű zöldsáv településképi szempontból rendezetten, megfelelő ritmusban kerüljön kialakításra,
  - az új épületek építése során azok utcai- és közterületi megközelítési helyét és módját, a kapcsolódó út, zöldfelület és közterületi viszonyok vizsgálatával, ahhoz igazodva kell megoldani,
  - a közlekedési rendszerek fejlesztésekor figyelembe kell venni a település kialakult zöldfelületi és közterületi teherbíró képességét és jellemzőit.
- A közterületeken a fasorok megőrzendők, megtartandók, szükség esetén kiegészítendőek. A közterületeken meglévő fa helyek, fasor helyek megtartandók, el nem építhetők, a lehetséges fásításokról a közterületet érintő építési, átépítési és felújítási, rekonstrukciós munkálatok során gondoskodni kell.
- A közmű fejlesztés tervezésekor keretszelvényen is be kell mutatni a távlati közmű elhelyezést, mind a felszín alatti, mind a felszín feletti útszelvény elemeit elhelyezve. Földkábeles villamos hálózat kiépítés esetén a növényállomány megőrzése kiemelt szempont, annak pótlásakor a helyszíni elhelyezésre kell törekedni.
- A telekhatár és az úttest közötti közterületi zöldfelületet (zöldsávot) keresztező, az útkezelői hozzájárulás alapjául szolgáló tervben rögzített útcsatlakozás szélességében (ennek hiányában az ingatlan kapuszélességében) létesíthető csak burkolt felület, amelyet személygépjármű és kistehergépjármű behajtója esetén kiselemes útburkolattal kell kialakítani.
- Közterületek kialakítása, felújítása, rehabilitációja során törekedni kell a kivágott fák kétszeres mennyiségű pótlására. Kerülni kell a tájidegen és invazív növényzet ültetését.

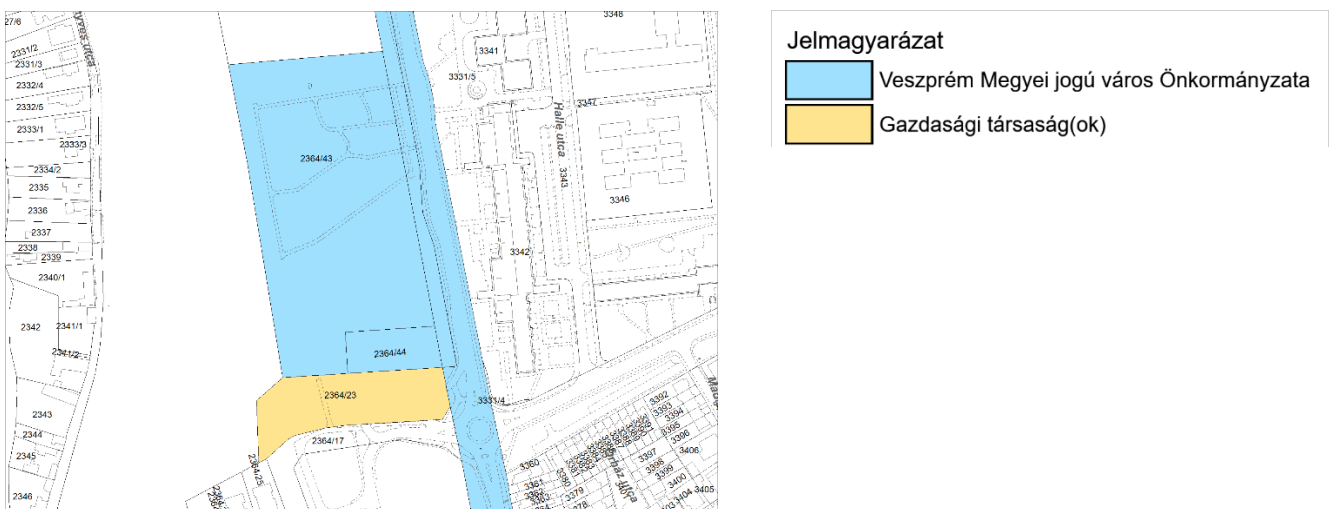
#### **A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlant** és környezetét érintő előírások:

- 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.

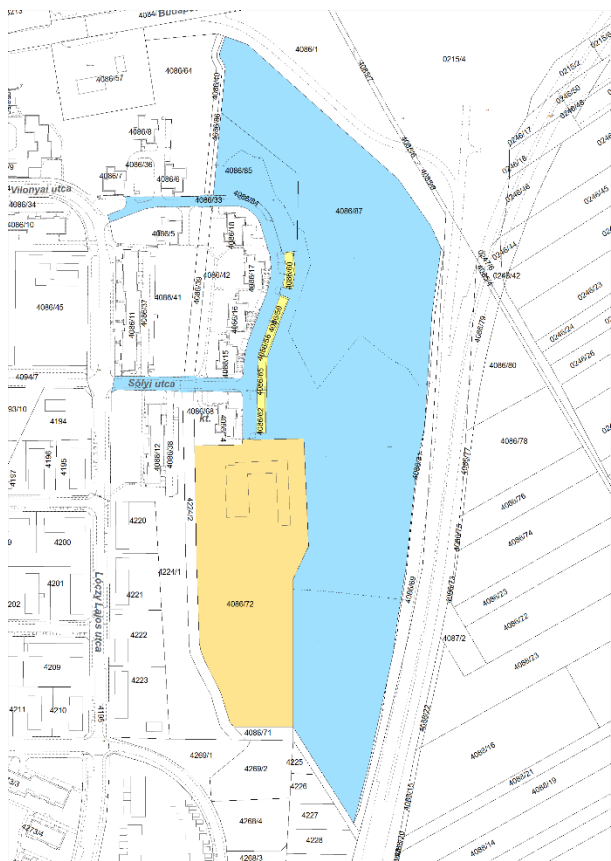
- Erkély és loggia társasházak, többlakásos épületek, sorházak esetében egyenként nem beépíthető, csak a társasház közös döntése alapján, a teljes épületre, épületegyüttesre kidolgozott egységes, arculatváltó homlokzati tervek szerint.
- Társasházak, többlakásos épületek, sorházak esetében a korlátok 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.

## Tulajdonvizsgálat

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és az azzal közvetlenül határos ingatlanok tulajdoni lapjainak adatai alapján készült el a vizsgálat. A fejlesztési terület jelenleg Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában van, amely a rendelkezésre álló információk alapján ajándékozás útján fog egyházi tulajdonba kerülni. A déli szomszédos telkek gazdasági társaságok tulajdona.



A Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és közvetlenül szomszédos telkek tulajdonvizsgálata



#### Jelmagyarázat

- Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata
- Gazdasági társaság(ok)
- Magánszemélyek

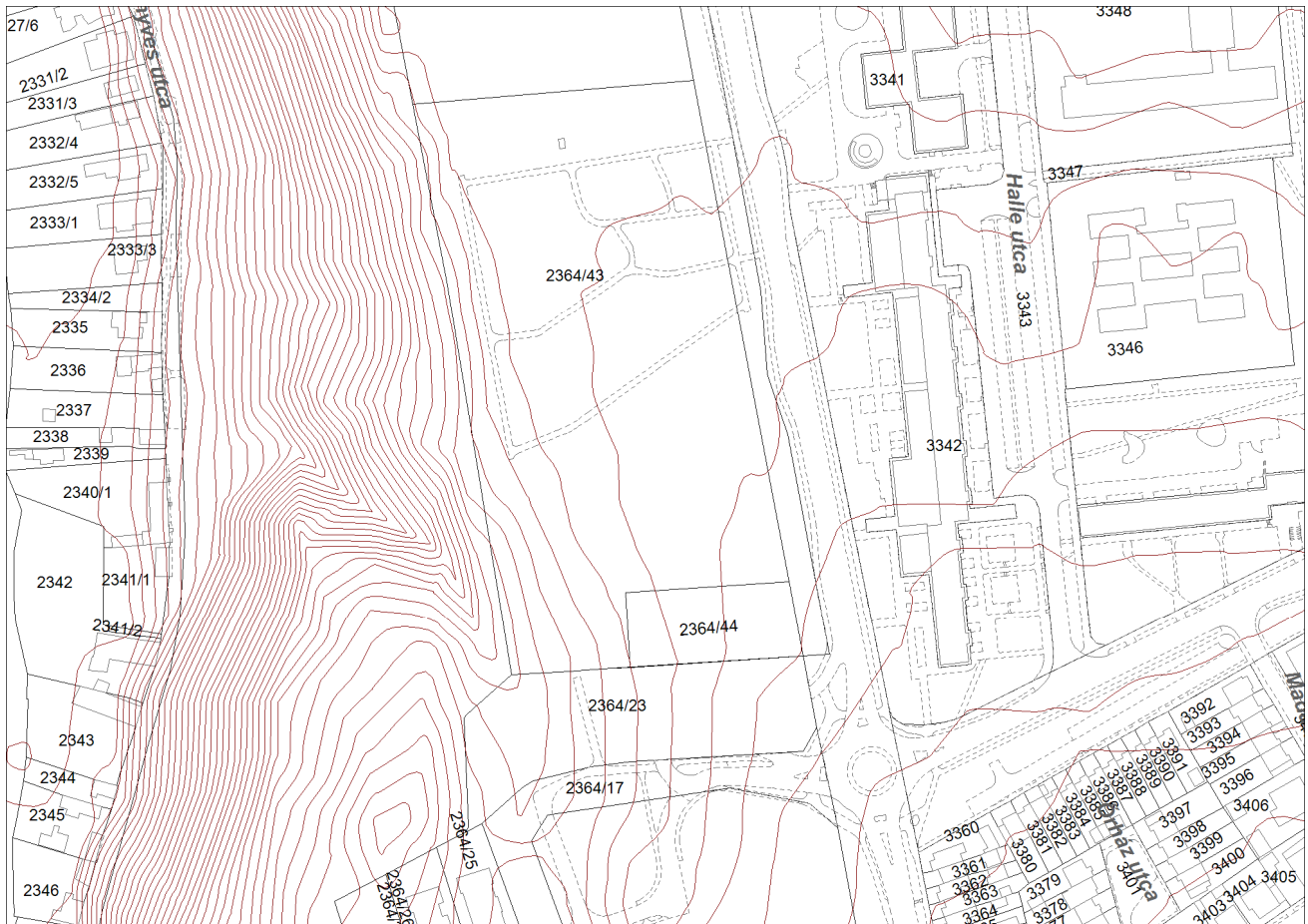
A Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és közvetlenül szomszédos telkek tulajdonvizsgálata

hrsz	fekvés	művelési ág/ kivett megnevezés	terület m <sup>2</sup>	tulajdonos	egyéb
2364/23	belterület	kivett beépítetlen terület	5 421	gazdasági társaság(ok)	vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
2364/41	belterület	kivett helyi közút	3 890	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
2364/43	belterület	kivett közterület	23 940	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	régészeti lelőhely vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
2364/44	belterület	kivett beépítetlen terület	2 000	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	régészeti lelőhely vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
2549/4	belterület	kivett helyi közút	5 2381	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
4086/33	belterület	kivett helyi közút	4 772	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
4086/58	belterület	kivett garázs	240	magánszemélyek	–
4086/59	belterület	kivett garázs	184	magánszemélyek	–
4086/60	belterület	kivett garázs	250	magánszemélyek	–
4086/62	belterület	kivett garázs	296	magánszemélyek	–
4086/65	belterület	kivett garázs	232	magánszemélyek	–
4086/72	belterület	kivett épület, udvar	20 067	gazdasági társaság(ok)	vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
4086/84	belterület	kivett helyi közút	138	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	–
4086/85	belterület	kivett beépítetlen terület	4 256	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem gazdasági társaság részéről
4086/87	belterület	a) erdő b) legelő c) erdő Összesen:	25 265 22 521 12 403 60189	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog – Veszprém Vármegyei Kormányhivatal



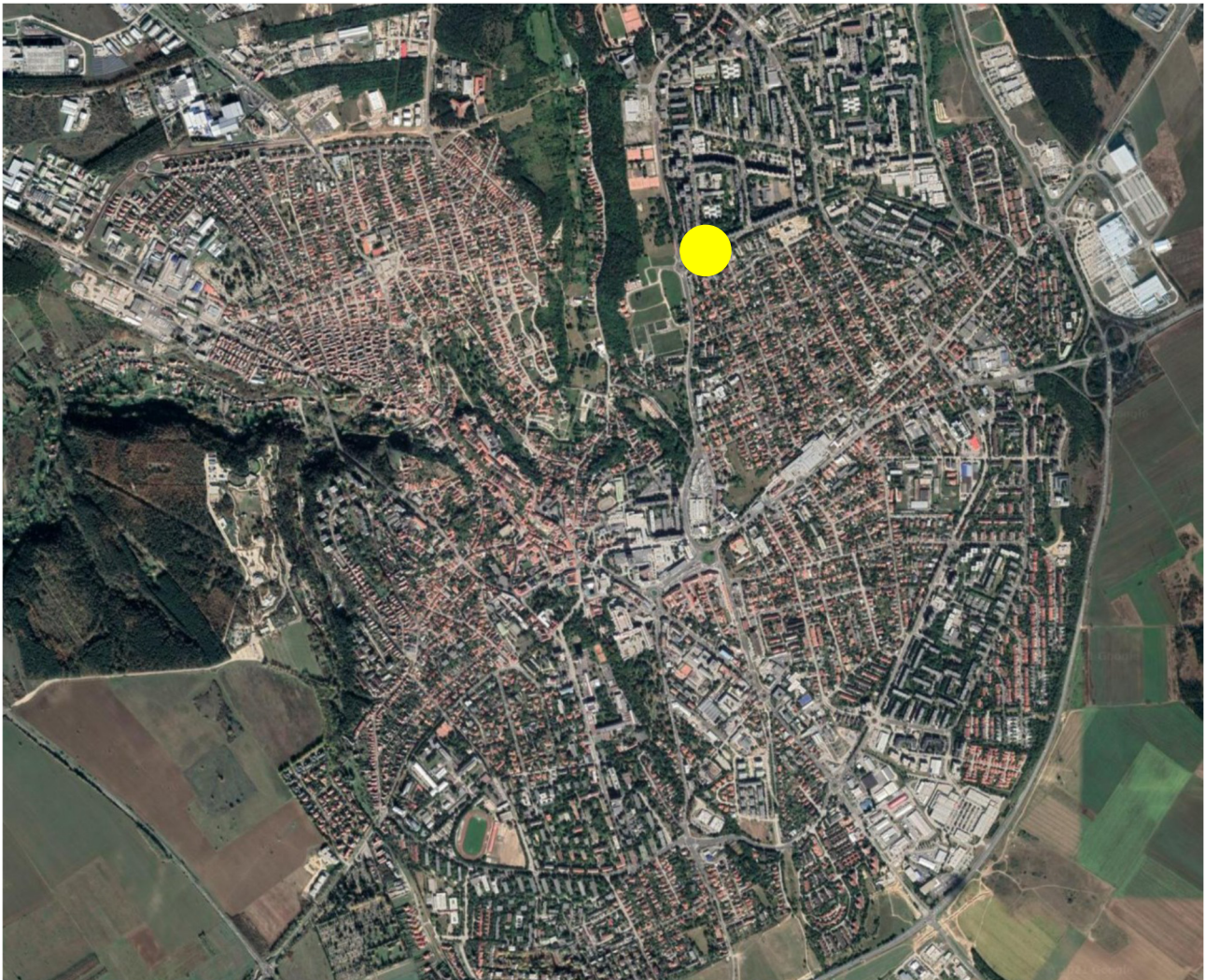
## Az épületállomány és a környezet vizsgálata

A Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlanon nem található épületállomány, a terepviszonyok sem befolyásolják jelentősen a tervezett fejlesztést, a telek nyugati irányban átlagosan 5-6% lejtésű, teljes kialakított telek hosszában ez kb. 2,5 – 3 m-t jelent.



A Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és közvetlenül szomszédos telkek szintvonalas alaptérkép részlete

A tervezett fejlesztés helyszíne



A 2364/44 hrsz-ú telek, Veszprém központjától északra helyezkedik el a Jutasi út – Gól köz – Munkácsy Mihály út körforgalmi csomópontnál.

A nyugati oldalról zöldterület és erdőszáv, keleti oldalról a Jutasi út és panelházak magas fasorral, északról ligetes közpark, délről jelenleg beépítetlen építési telek határolja.

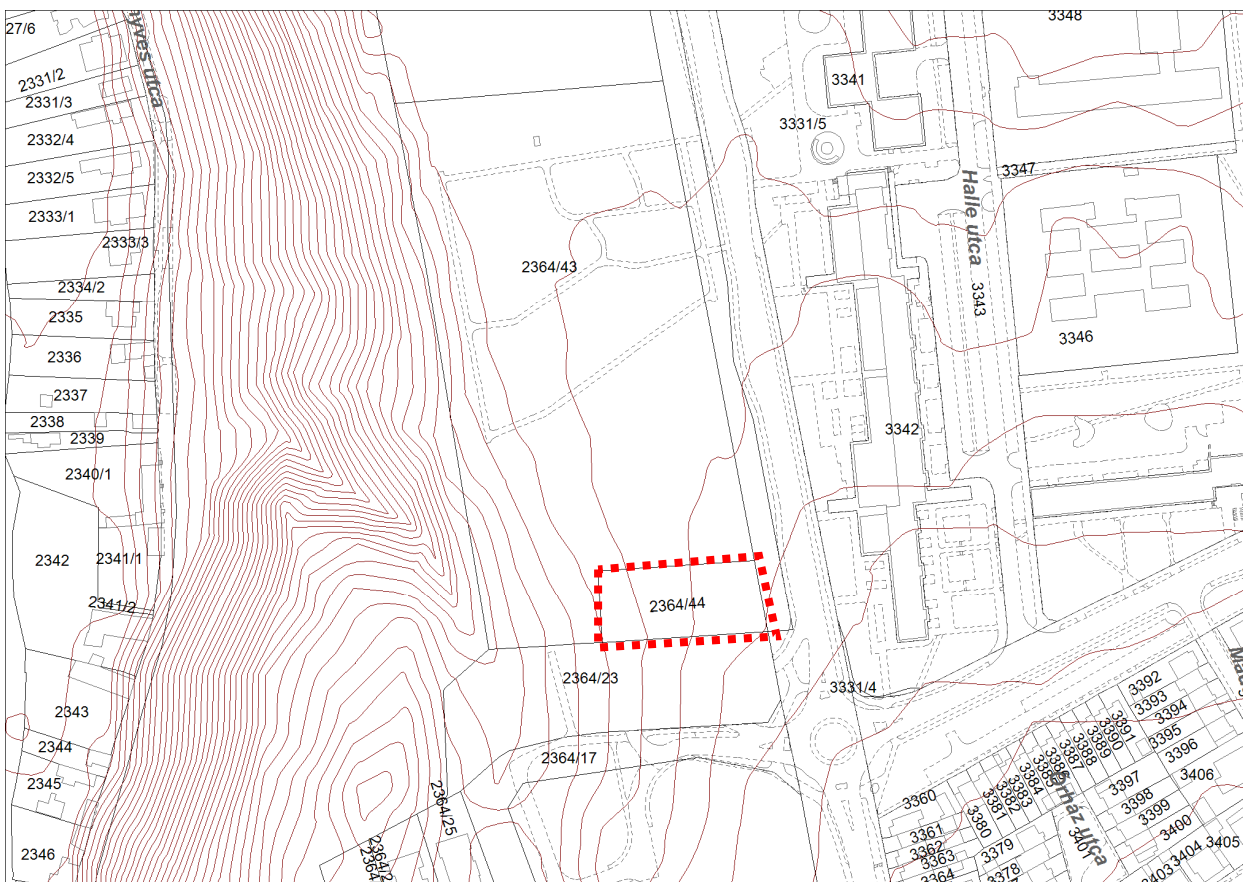


A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlanon a zöldfelületpótlás javasolt helyszíne az ehhez csatlakozó módosítással érintett terület Veszprém keleti részén a Cholnoky lakótelep és a 8-as számú út között helyezkedik el.

## Telekalakítás

A tervezett templom és parókiaépület megépítése érdekében az önkormányzat a 2364/44 hrsz-ú telekből egy leendő építési telket alakított ki, amely alkalmas a tervezett fejlesztés megvalósítására.

A telekalakítási vázrajz alapján kialakult ingatlan alkalmas a tervezett két épülettömeg – a templom és a parókia épület – elhelyezésére. A telekalakítással a 2364/43 hrsz-ú ingatlan területe 23940 m<sup>2</sup>-re, a 2364/44 hrsz-ú ingatlané pedig 2000 m<sup>2</sup>-re változott.



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan az alaptérképen

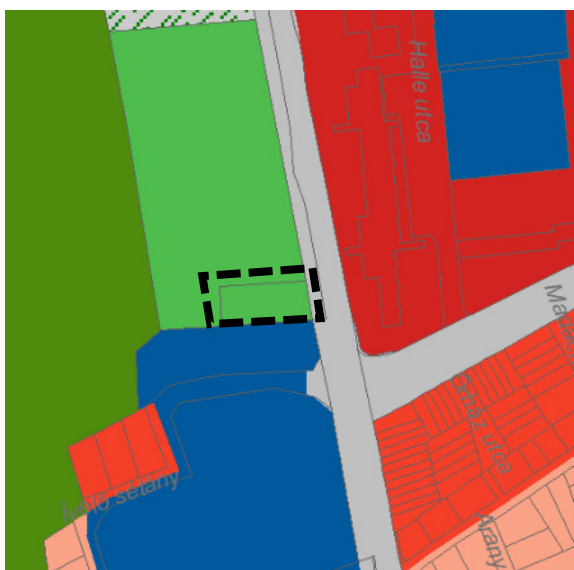
## Területfelhasználás vizsgálata

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan jelenleg közpark, közkert területfelhasználásban van, a szomszédos északi 2364/43 hrsz-ú ingatlan szintén ebbe a területfelhasználásba tartozik.

A déli beépítettlen telkek településközpont vegyes területfelhasználásba tartozik, a Gól köz túloldalán lévő szintén beépítettlen telkekkel együtt. A Gól köz folytatásában az Ívelő sétány mentén három kisebb telek kivárosias lakóterületbe van sorolva.

Keletre a Jutasi út túloldalán a szemközti lakótelep nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterületbe, tőle délre a Munkácsy Mihály utca túloldalán pedig kisebb léptékű sorházas rész kisvárosias lakóterületbe tartozik.

Nyugatra nagy kiterjedésű védelmi erdőterület található.



### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### LAKÓTERÜLETEK

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

#### VEGYES TERÜLETEK

- Településközpont vegyes terület (Vt)

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

- Közúti közlekedési terület (KÖu)

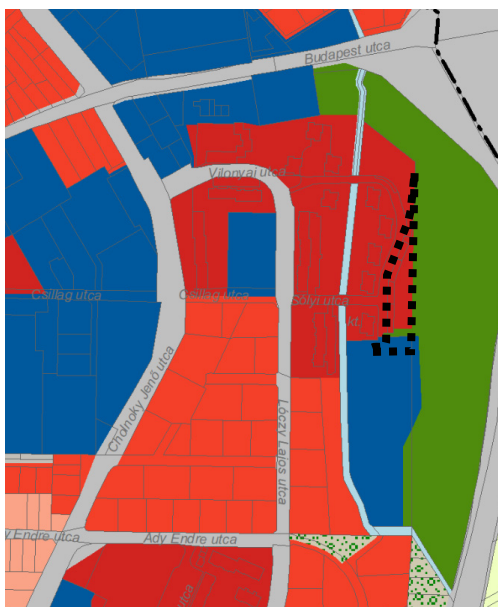
#### ZÖLDTERÜLETEK

- Közpark, közkert (Z)

#### ERDŐTERÜLETEK

- Védelmi erdőterület (Ev)

A zöldfelületpótlás javasolt helyszíne, a 4086/87 hrsz-ú ingatlan, két területfelhasználásba tartozik, nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterületbe és védelmi erdőterületbe, Veszprém belvárosának irányába a nagyvárosias lakóterületekhez kivárosias lakóterület és településközpont vegyes területek csatlakoznak. A lakóterületeket egy vízgazdálkodási terület vágja ketté.



### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### LAKÓTERÜLETEK

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

#### VEGYES TERÜLETEK

- Településközpont vegyes terület (Vt)

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

- Közúti közlekedési terület (KÖu)

#### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- Vízgazdálkodási terület (V)

#### ZÖLDTERÜLETEK

- Közpark, közkert (Z)

#### ERDŐTERÜLETEK

- Védelmi erdőterület (Ev)

## Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és vizsgált környezete belterületi ingatlanokból áll. A 2364/44 hrsz-ú ingatlan beépítetlen, hasonlóan a szomszédos telkekhez, a 2664/23 hrsz-ú telekre egy üzlet építése tervezett.

A Gól köz mentén található beépítetlen telkek fejlesztési potenciált jelentenek a környéken, az Ívelő sétány mentén a lakóterületek viszont már beépültek új építésű, többszintes, többlakásos társasházokból álló beépítéssel.

A szemközti Jutasi út menti panelházas terület a lakótelepekre jellemző úszótelkes szerkezettel rendelkezik, az épületek önálló szinte teljesen beépített telteken helyezkednek el a nagy kiterjedésű közterületi tömbtelkekben, amely együtt alkotnak „lakótelepi egységet”.

A Munkácsi Mihály utca déli oldalán a kisvárosias lakóterületet jellemzően sorházak alkotják. Ebből is látható, hogy az egyes lakóterületek eltérő szerkezettel rendelkeznek a vizsgált területen, különböző településszerkezeti egységekhez tartoznak.

A Barátság park és a hozzá közvetlenül kapcsolódó védelmi erdőterület rekreációs lehetőséget biztosít a környező területek lakóinak. A tervezett funkció egy kialakulóban lévő vegyes területhez fog csatlakozni.



A tervezett fejlesztés helyszíne



A tervezett fejlesztés helyszíne és a Jutasi út menti lakótelep



A beépítetlen településközpont terület



Újépítésű többlakásos társasházak



Újépítésű többlakásos társasházak



Újépítésű kétszintes lakóházak

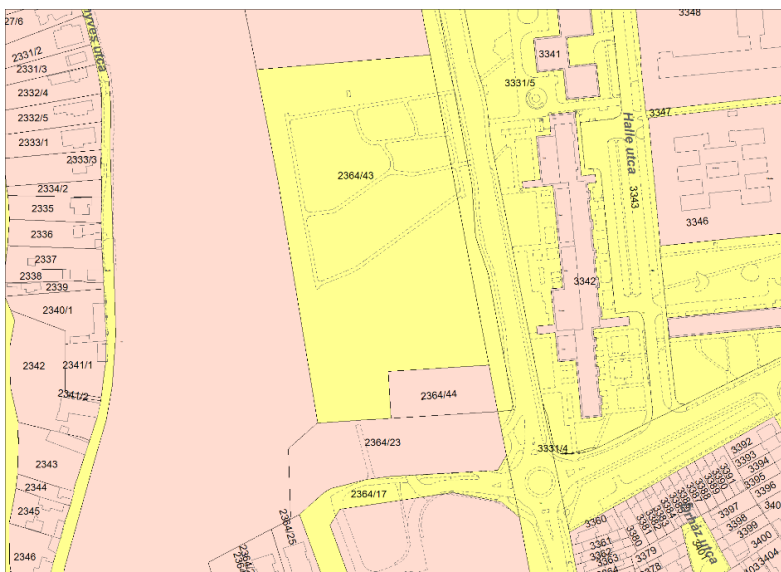


Munkácsi Mihály utca és Jutasi út menti sorházak



A fejlesztési terület és a tervezett üzlet területe

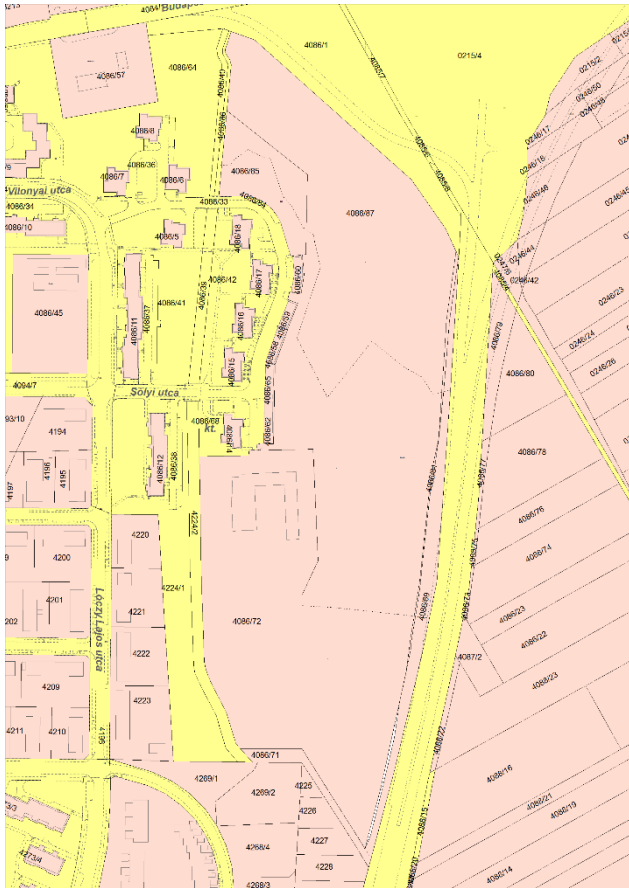
### Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján termőföld művelési ágak és minőségi osztályok



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és környezete –  
Közterületek és nem közterületek vizsgálata

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlant a földhivatali ingatlan-nyilvántartás kivett beépítetlen területként tartja nyilván, a közvetlen környezetében is kivett, szintén beépítetlen ingatlanok találhatóak, de szélesebb környezetében beépített, hasznosított ingatlanok vannak. A közterületi hálózatot elsősorban a közlekedési területek alkotják, amelyekhez kapcsolódik a közpark területe, valamint a lakótelep nagykiterjedésű tömbtelkei. A fejlesztési terület nem közterület.

Jelmagyarázat	
	Közterület
	Nem közterület

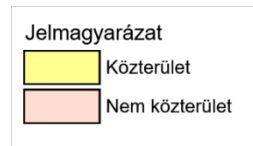


Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és környezete -  
Közterületek és nem közterületek vizsgálata

A 4086/87 hrsz-ú ingatlant a földhivatali ingatlan-nyilvántartás belterületi erdő és legelőként tartja nyilván.

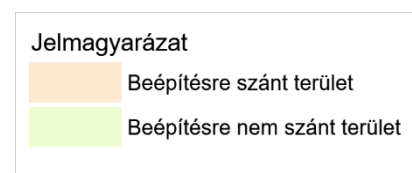
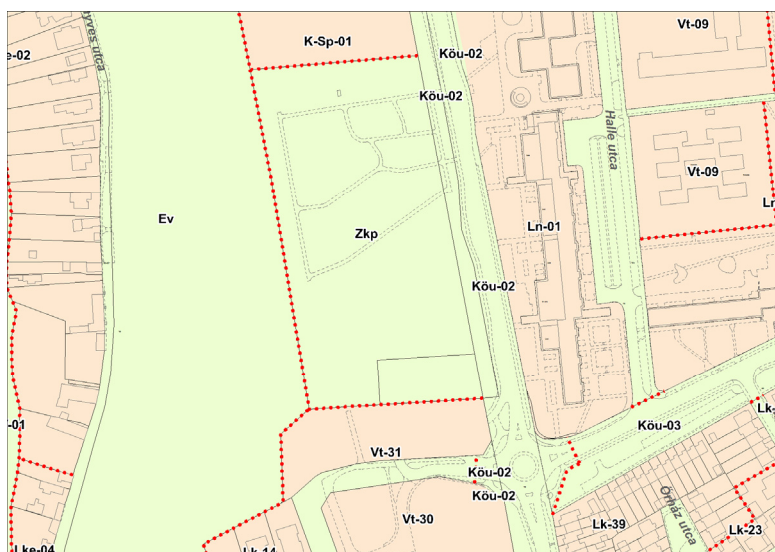
A közvetlen környezetében jellemzően kivett, beépített ingatlanok találhatóak, de szélesebb környezetében beépített, hasznosított ingatlanok vannak.

A közterületi hálózatot elsősorban a közlekedési területek alkotják, amelyekhez a lakótelep nagyterjedésű tömbtelkei csatlakoznak. A pótlás területe nem közterület.

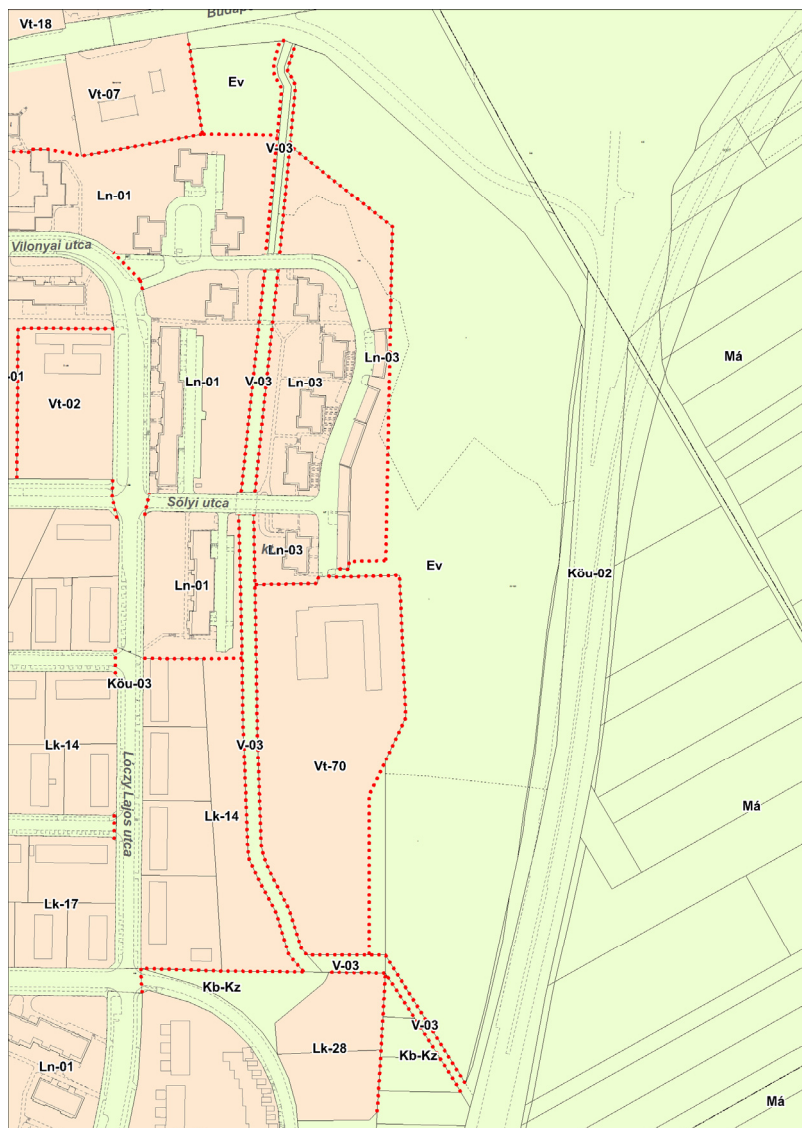


### Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

A nem közterületi ingatlanok jellemzően beépítésre szánt építési övezetekbe tartoznak, ez alól kivételt képez a 2364/44 hrsz-ú fejlesztési terület telke, amely jelenleg Zkp közpark övezetbe tartozik, valamint a távolabb található Ev védelmi erdő területe. A beépítésre szánt területek esetében az Ívelő sétány és Munkácsi Mihály utca menti kisvárosias lakóterületek már kialakult beépítéssel rendelkeznek, míg a településközpont vegyes területek beépítetlenek, jelenleg a 2364/23 hrsz-ú telekre egy tervezett üzlet építésének szándéka ismert.



## A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és környezete – Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek vizsgálata



Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és környezete –Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek vizsgálata

A 4086/87 hrsz.-ú ingatlan nem közterületi ingatlan, túlnyomó része beépítésre nem szánt Ev védelmi erdő övezetbe tartozik, kisebbik nyugati fele a Solyi utca menti területe pedig Ln nagyvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt.

Tágabb környezetében északon és keleten Kőu közlekedési övezetekkel szomszédos, nyugati irányban pedig az Ln nagyvárosias építési övezet folytatódik, amelyet egy vízgazdálkodási övezet vág ketté.

## Funkcióvizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan jelenleg beépítetlen csak a tágabb környezetükben található jelenleg már működő funkcióval rendelkező ingatlanok.

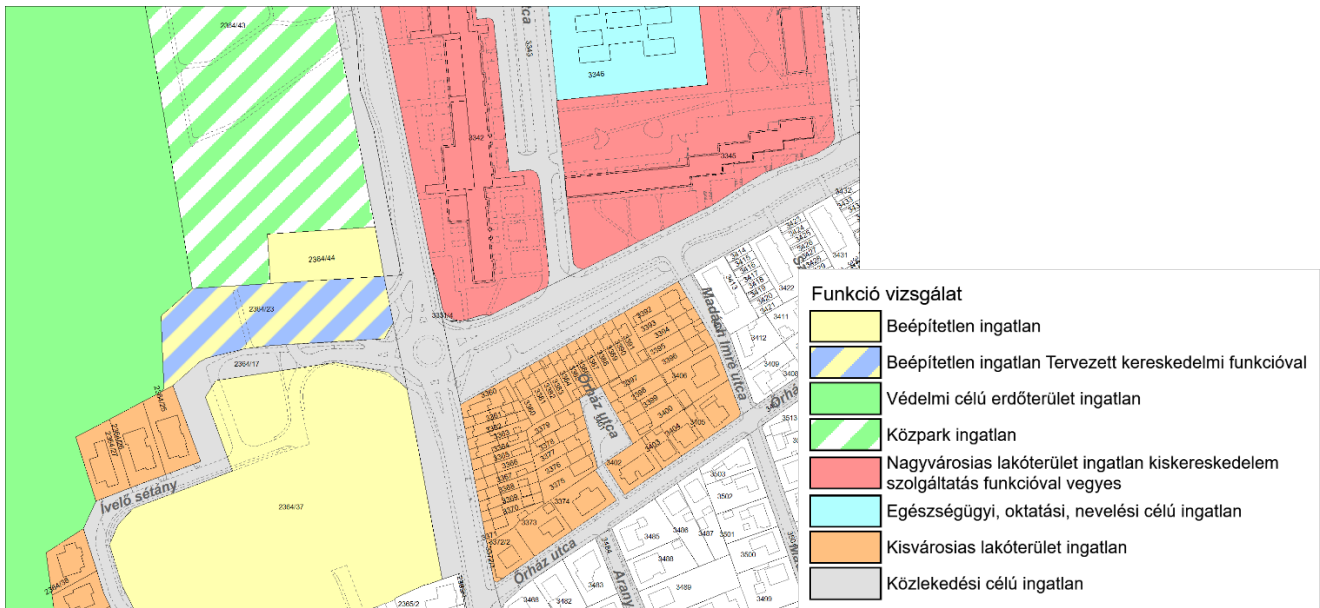
Délre a 2364/23 hrsz.-ú ingatlanon kereskedelmi funkció tervezett. A tervezett kereskedelmi funkció és a tervezett hitéleti funkció egymás mellett a többi vegyes területhez kapcsolódva, egymást kiegészítve tudja kiszolgálni a környező lakóterületeket. A jelenleg üresen álló telkek számos fejlesztési lehetőségnek adhatnak helyet.

Nyugatra egy nagyterjedésű védelmi erdő található, északra pedig a Barátság közpark területe van, ez a két terület rekreációs lehetőséget biztosít a környező területek lakóinak, valamint kedvezően hatnak a környező beépített területek klimatikus viszonyaira.

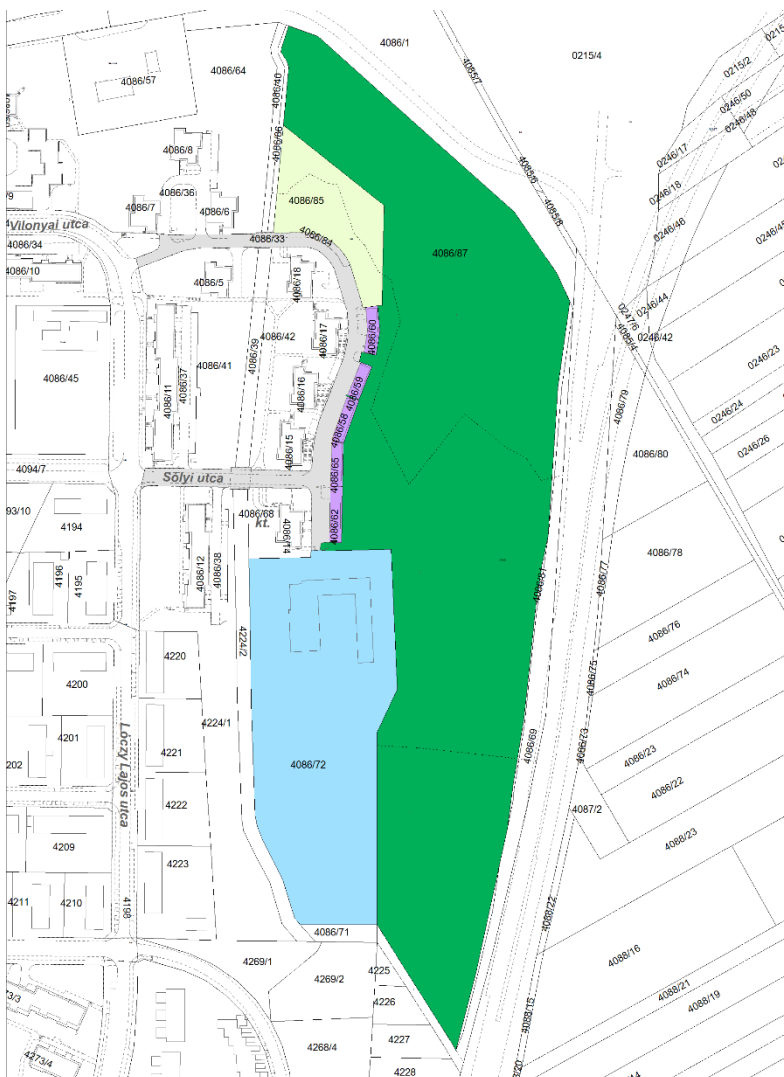
Keletre a Jutasi út túloldalán, a körforgalmi csomóponttól északra nagyvárosias lakóterület található. A lakótelepekre jellemzően a lakóépületek földszintjén számos kereskedelmi és szolgáltató funkció kapott helyet, valamint a lakótelep belső részein szociális és intézményi épületek is elhelyezkednek.



A körforgalmi csomóponttól délre homogén, kisvárosias lakóterület található, az Ívelő sétány mentén is homogén lakófunkció van jelen.



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és közvetlenül szomszédos telkek funkcióvizsgálata



A 4086/87 hrsz-ú ingatlanon északra és nyugatra nagyterjedésű védelmi erdő, déli irányban legelő található.

A szomszédos déli építési telken az Életöröm idősok otthona működik, nyugatra pedig lakóterületek és hozzájuk tartozó garázssorok.

A szomszédos északi telek(4086/85) jelenleg beépítetlen, a rendelkezésre álló információk szerint lakófejlesztés tervezett a telken

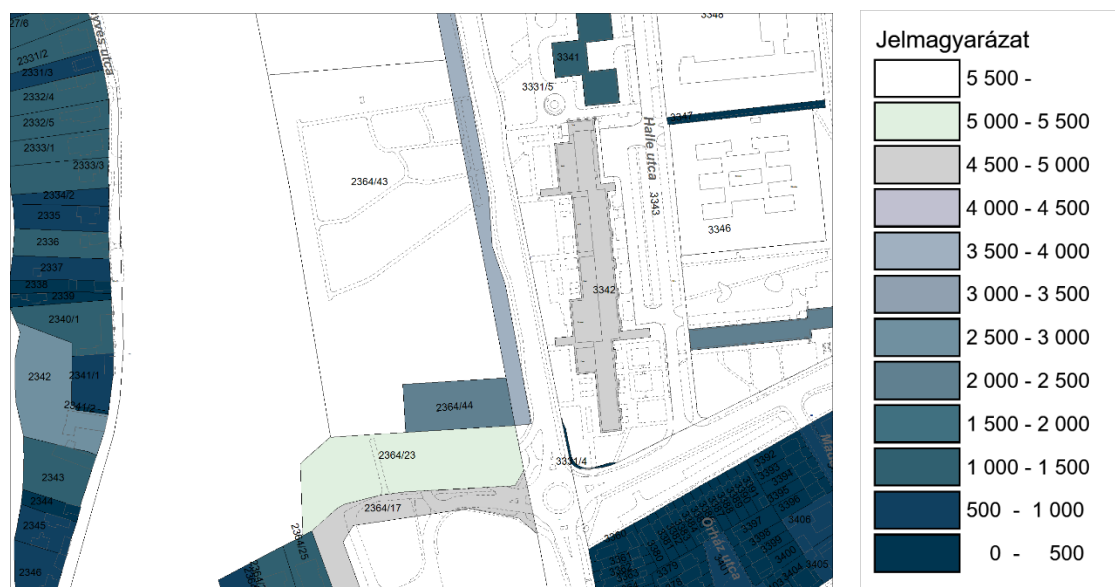
Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és környezete –Funkcióvizsgálat

## Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

A területeken, illetve azok vizsgált környezetében nem található konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület.

## A telekstruktúra vizsgálata – Telekmorfológia és telekméret vizsgálata

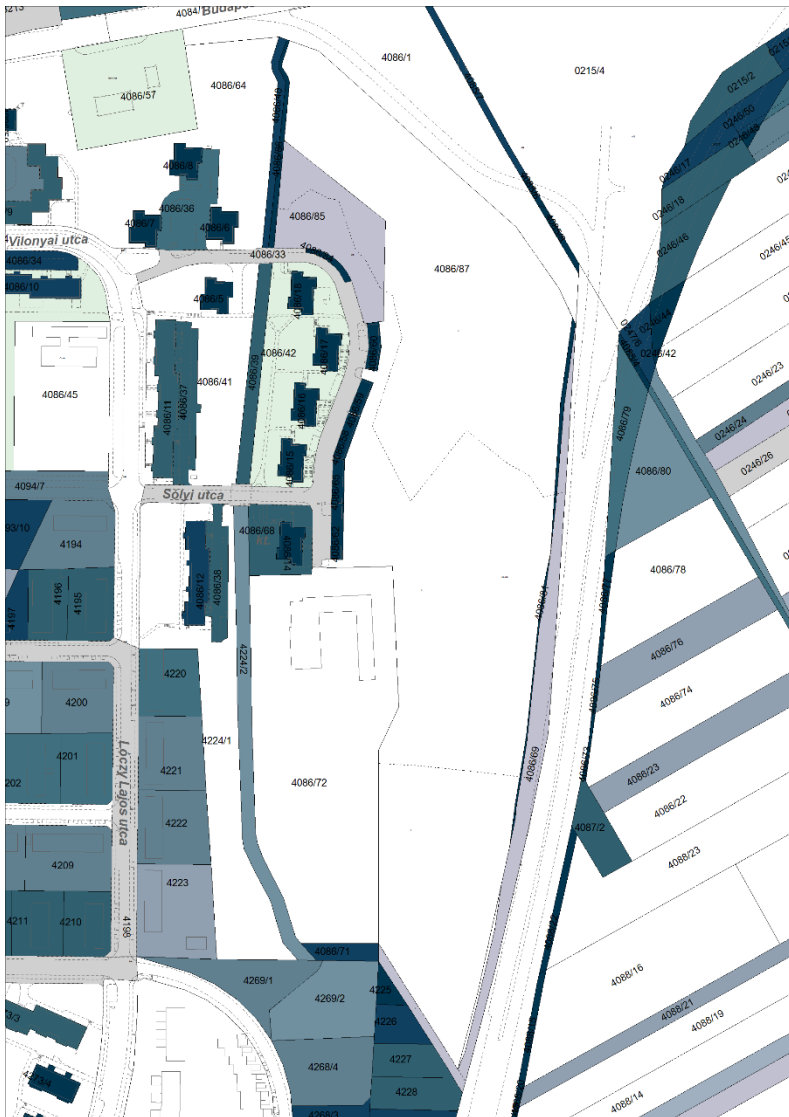
A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és az azzal határos ingatlanok jellemzően kialakult telekállománnyal rendelkeznek, az alábbi ábrán bemutatott telekterület-struktúrával. A tervezett fejlesztés megvalósításához 2023 folyamán történt telekalakítás, amely biztosítja a szükséges helyet az egyházi épületek számára. Mivel egy nagy egybefüggő telek és három kisebb telek alkotja a Gól köz déli oldalán található településközpont vegyes övezetet, ezért itt idővel várható további telekosztás. Az erdő, a közpark és jellemzően a közlekedési területek is nagy méretű telkekkel rendelkeznek, a beépítéssel rendelkező vagy beépítésre szánt telkek méretüket tekintve nagyobb spektrumon mozognak. A lakótelepen a több hektár nagyságú tömbtelkekben „úsznak” az épületek szinte az épület kontúrral megegyező formájú és méretű telkei. A vizsgált területen a sorházak rendelkeznek a legkisebb telkekkel, amelyek 200-450m<sup>2</sup> közöttiek, míg az újjépítésű társasházak telkei 700- 750 m<sup>2</sup> között vannak.



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és környezete –Telekméret vizsgálat tervlap

A zöldfelületpótlás 4086/87 hrsz.-ú telke a szomszédos telkek közül a legnagyobb. Az idősek otthona és jellemzően a közterületi telkek rendelkeznek a környéken 5500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek mérettel, a beépített és beépítésre szánt telkek jellemzően 4000 m<sup>2</sup> alattiak.

Az Életöröm nyugdíjasház telkének mérete tavalyi évben változott pont az érintett 4086/87 hrsz.-ú telek terhére.



A pótlási terület és az azzal határos ingatlanok jellemzően kialakult telekállománnyal rendelkeznek, az alábbi ábrán bemutatott telekterület struktúrával.

#### Jelmagyarázat

	5 500 -
	5 000 - 5 500
	4 500 - 5 000
	4 000 - 4 500
	3 500 - 4 000
	3 000 - 3 500
	2 500 - 3 000
	2 000 - 2 500
	1 500 - 2 000
	1 000 - 1 500
	500 - 1 000
	0 - 500

Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és környezete – Teleméret vizsgálat tervlap

### Az építmények vizsgálata

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan beépítetlen, tágabb környezetében viszont található beépítés, így a vizsgálat az épített elemek tekintetében a környező területekre készült.

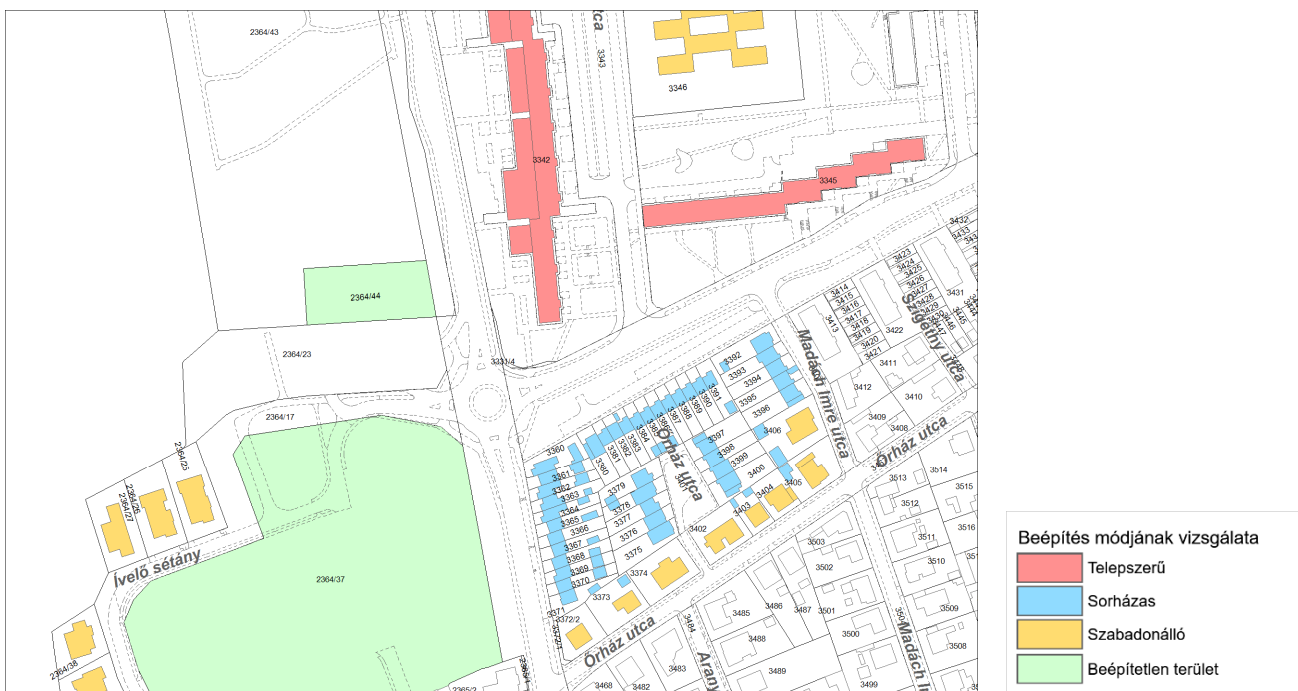
**Funkció, kapacitás, beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség), magasság, szintszám, tetőidom, település karakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok**

A funkció tekintetében a Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan tágabb környezetében a lakófunkció dominál. A lakótelepeken a lakóházak földszintjén jelentős számú kereskedelmi, szolgáltató funkció kapott helyet, továbbá önálló épületekben szociális és oktatási intézmények szolgálják ki a lakókat.

A lakóépületek 9 szintesek (F+8), ezekhez kapcsolódnak a földszintes szolgáltató épületek. Szintén földszintes a lakótelepen található bölcsőde épülete, a szakközépiskola főépülete 3 szintes (F+2), amihez csatlakozik egy szintén földszintes épületrész. A lakótelepen az azokra jellemző módon lapostetősek az épületek, a beépítési mód pedig úszótelkes és szabadonálló.



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és környezete – Épület funkció vizsgálata



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és környezete – Beépítési mód vizsgálata

A beépítés mértéke a lakótelepekre jellemzően a lakóépülettel beépített telkeknél több, mint 80%, amely a lakótelepek úszótelkes szerkezetéből fakad, ugyanakkor, ha az úszótelkeket és a közöttük lévő, jellemzően közterületi, tömbtelket egyben, egy lakótelepi egységként értelmezzük a beépítés mértéke jelentősen kisebb lenne. A lakóházak közötti szociális és oktatási intézmények jellemzően ~22%-os beépítettséggel rendelkeznek.



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és környezete – Beépítési mérték vizsgálat

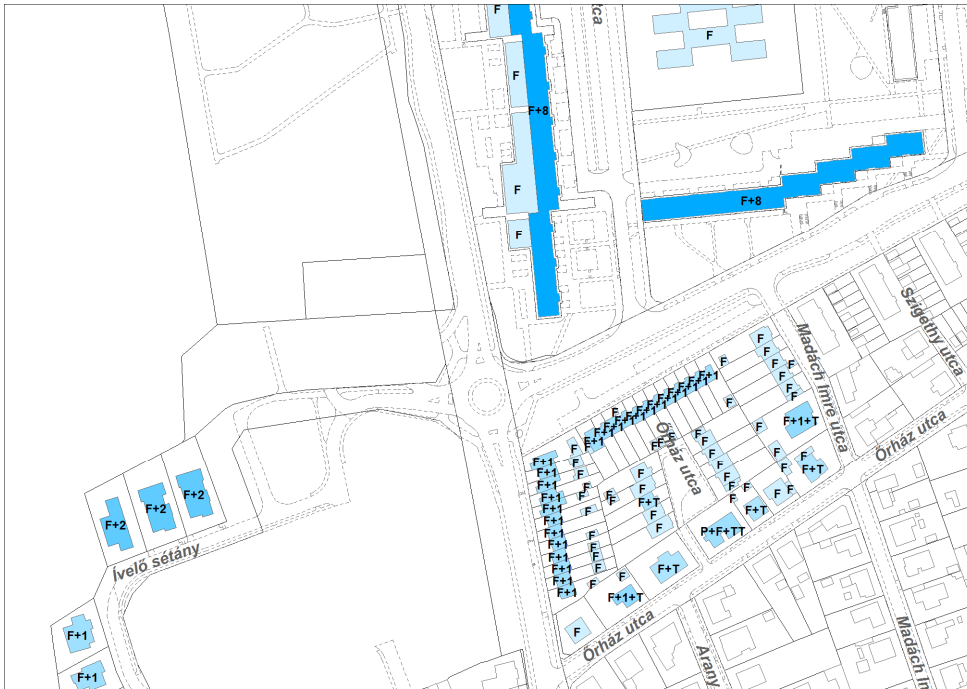
A lakótelepek egyedi karakterükkel a magyarországi települések meghatározó részei lettek, a magas lakóházak szigetszerűen jelennek meg a széles, nagy közterületek között, és jellemzően közrefogják az egyéb funkciójú, alacsonyabb magasságú épületeket. A tágas közterületek jellemzően fásítottak, jelentős méretű zöldfelülettel és felszíni parkolóval rendelkeznek, kerítéssel csak az intézmények telkei vannak körül határolva.



lakótelep

sorrházas beépítés  
forrás: Google Earth

újépítésű lakóházak



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és környezete – Szintszám vizsgálat

A sorházak főépületei lakófunkcióval rendelkeznek, a melléképületek pedig raktározás, tárolás, garázsfunctiót töltenek be. A kétszintes (F+1) házak kisebb előkertekkel, zárt sorúan illeszkednek egymáshoz, a hátsókertekben is jellemzően zárt sorúan, kisebb csoportokban illeszkednek egymáshoz a földszintes melléképületek. A főépületek magastetővel, míg a melléképületek jellemzően lapostetővel rendelkeznek. A beépítés mértéke 20-40% között változik. A sorházak karakteres megjelenésükkel egyedi arculattal rendelkeznek, ahogy az épületek szorosan egymáshoz csatlakozva térfalat alkotnak a közterületek és a hátsókertek között, az egyes telkek egymástól és a közterülettől is kerítéssel vannak elválasztva.

Az Ívelő sétány menti épületek újépítésű, magastetős lakóházak. Az épületek háromszintesek (F+2), valamint kétszintesek (F+1), mindegyik szabadonálló beépítésű, a beépítés mértéke 28-32% között változik. Karakterükben a napjainkban szokásos építészeti jegyekkel rendelkeznek. Az egyes telkek egymástól részben áttört, részben tömör kerítéssel, helyenként magas sövényvel vannak elválasztva. Jelentős belső burkolt felülettel rendelkeznek, alacsony zöldfelületi aránnyal, kevés fásszárú növényvel.

A vizsgált lakóterületek számos tekintetben eltérnek egymástól, de egyik sem rendelkezik kiemelkedő építészeti értékkel.

Érdemes megemlíteni a 2364/23 hrsz.-ú telekre tervezett üzletet. Az új beépítés a tervek alapján karakterében és méretében is eltér a szomszédos Ívelő sétány menti lakóterülettől. Az új épület tömegalakításában, homlokzati felületeinek kialakításában és anyaghasználatában korszerű építészeti megjelenést kívánja követni.

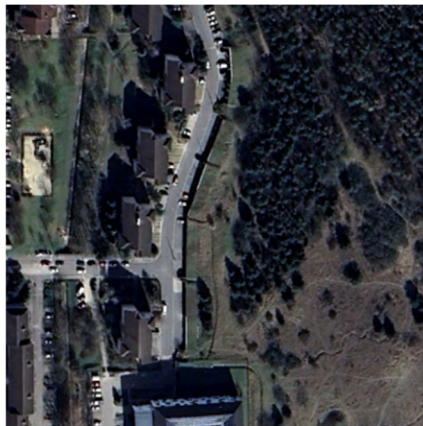
Az épület a telkek alsó részére – a kiserdő közelében - lett elhelyezve és a parkolók a Jutasi út felőli oldalra kerültek. A terepadottságok miatt az üzlet és a parkolók is a főútnál mélyebben helyezkednek el. Az üzlet és a lakóházak között intenzívebb, többszintes zöldfelület kialakítása a cél, amely megfelelő elválasztást jelent a két funkció között.

A tervezett lapostetős, földszintes épület, ami a telekből ~23%-ot fog elfoglalni, jelentős burkolt felületet jelent majd a felszíni fásított parkoló, ami ~40%-ot foglal el, a fennmaradó ~37% pedig fásított zöldfelület lesz. A rendelkezésre álló tervek alapján az épületen zöldtető kialakítása is tervezett.

A zöldterületpótlás helye, a Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan is beépítetlen. Közvetlen környezetében 5 szintes (F+4) lakóházak és hozzájuk tartozó földszintes garázssor található. A szabadonálló lakóházak földszintjén szintén garázsok vannak. A beépítés mértéke a lakótelepekre jellemzően a lakóépülettel beépített telkeknél közel 80%, amely a közöttük lévő, jellemzően közterületi, tömbtelkekkel együtt jelentősen kisebb lenne. Az önálló garázssor beépítettsége 80%, az építmények zöldtetővel rendelkeznek.



lakótelep



garázssor



idősek otthona

*forrás: Google Earth*

Az idősek otthonának szabadonálló, magastetős épületei 5 szintesek (F+4), a telek beépítettsége ~13,6%, viszont jelentős burkolt felülettel rendelkeznek, amelynek túlnyomó része felszíni parkoló.

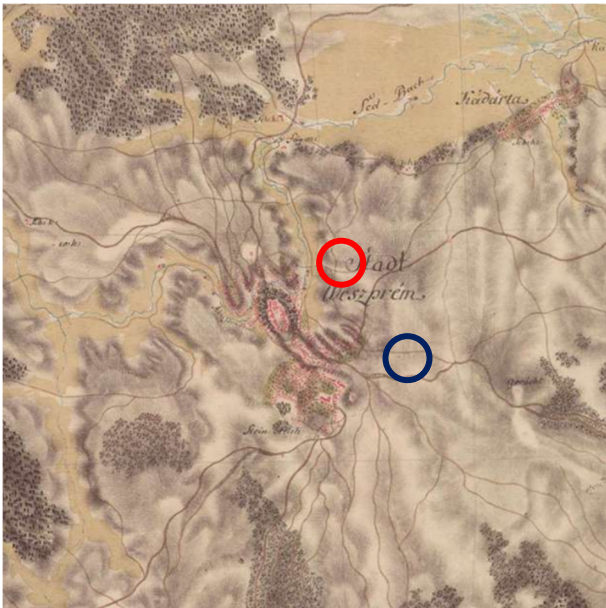
A Sólyi utca mentén a szomszédos, északi jelenleg beépítetlen 4086/85 hrsz.-ú telken egy több épületből álló többlakásos ingatlanfejlesztés tervezett.

### Az épített környezet értékei

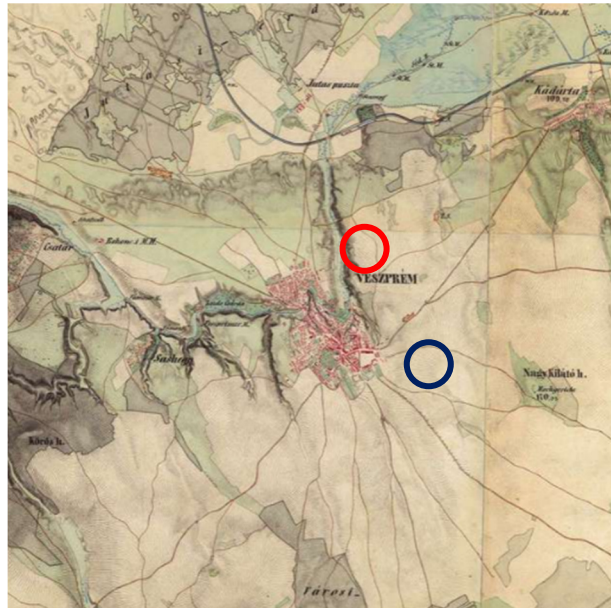
A mindkét ingatlan beépítetlen, vizsgált környezetükben sem található kiemelkedő építészeti értékek.

### Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú és a Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan a történeti településmagtól távol helyezkedik el, sosem volt beépített egyik helyszín sem.



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)

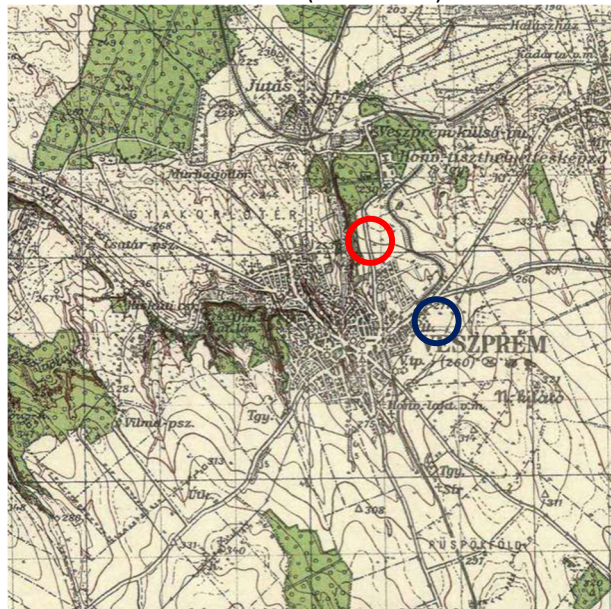


Második katonai felmérés (1819–1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)

forrás: <https://maps.arcanum.com/>



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

### Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlanát érinti régészeti terület.

forrás: <https://oroksegedelem.e-epites.hu/>

Megye	Település neve	Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve	Védés éve
Veszprém	Veszprém	2364/44	régészeti lelőhely	9668	Pléh-zölők	2001

A Sóllyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és környezete nem érintett.



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

A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan beépítetlen, természetközeli karakterrel rendelkezik, építészeti karakterjegyek nem jellemzik, ezért itt védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők nincsenek jelen, valamint tágabban vizsgált környezetében sem.

A tervezett templom és parókia épület, valamint az épületek körül kialakított szabadterek várhatóan gazdagítják és színesítik a környék eddig kialakult építészeti környezetet egyedi jellegükkel.

A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és környezete nem érintett.

### **Világörökségi és világörökségi várományos terület**

A területek és tágabban vizsgált környezetük sem érintett világörökségi és világörökségi várományos területtel.

### **Műemlék, műemlékegyüttes**

A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan és tágabban vizsgált környezete érintett műemléki, műemlékegyüttes védelemmel.

A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és környezete nem érintett.

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

A területek és tágabban vizsgált környezetük sem érintett a műemlékvédelem sajátos tárgyaival: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely védelemmel.

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

A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan nem érintett műemléki területtel, viszont tágabb környezetében a védelmi erdő területe beletartozik műemléki környezet területébe, valamint műemléki jelentőségű terület határa is érinti.

A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és környezete nem érintett.

### **Nemzeti emlékhely**

A területek és tágabban vizsgált környezetük sem érintett nemzeti emlékhely védelemmel.

### **Helyi védelem**

Az ingatlanok és tágabban vizsgált környezetükben sincs helyi védett érték.

### **Az épített környezet konfliktusai, problémái**

Tekintettel arra, hogy a területek esetében a vizsgált környezet elsősorban beépítetlen terület ezért ezeken az ingatlanokon az épített környezet konfliktusai, problémái nem értelmezhetők. Tágabb környezetét vizsgálva kiemelkedő konfliktust, problémát jelentő elemek nem találhatók.

## **Közlekedési vizsgálatok**

A tervezett templom területének (2364/44hrs) megközelítését a keleti határán haladó, a terület főúthálózati kapcsolatait is biztosító Jutasi út biztosítja. A Jutasi út városi, belterületi főút, ami észak-déli irányban szeli át a várost, és a 830sz. főút részét képező Házgyári út-Északi útgyűrűt a Budapesti úttal köti össze. A főúton keresztül Veszprém központjának úthálózata éppúgy könnyen elérhető, mint a városkörnyéki országos utak/főutak, vagy a vasútállomás.

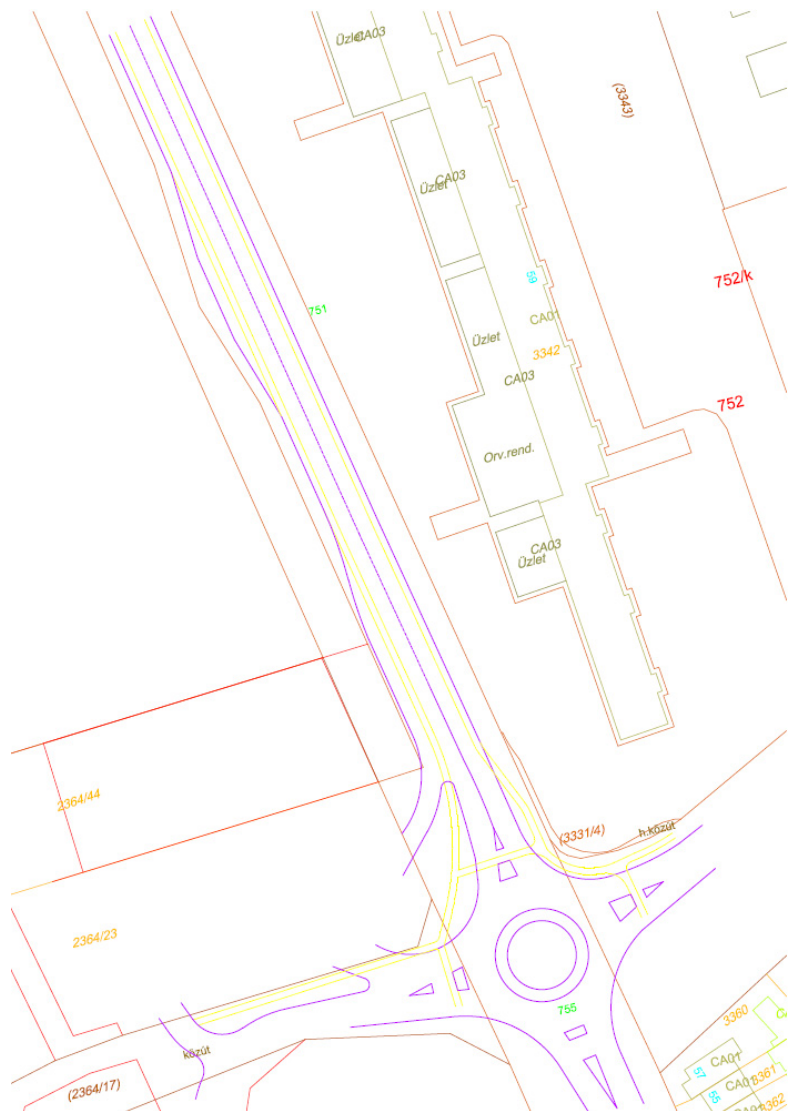
A főút Köu-2 övezeti besorolású, és a hatályos településrendezési eszközök szerint ~30 méteres szabályozási szélességű. Az érintett szakaszon a burkolat 2x1 sávós. A tervezett templom telkétől délre van a Munkácsy utcai körforgalom.

A templom telkétől délre eső területre (2364/43 hrsz) egy kb. 1200 négyzetméteres élelmiszer üzlet terveznek, aminek a megközelítéséhez a Jutasi útról, és a Gól közből is be/kihajtókat indítottak, ezek jelenleg csonkban végződnek. A Jutasi útról csak behajtás lenne lehetséges, a Gól közből egy be/kihajtó, és egy külön gazdasági bejárat létesülne. A Jutasi úti behajtó számára egy külön sávval (direkt ággal) bővítették a főút burkolatát. A tervezett üzlethez külön telepítési tanulmányterv, és közlekedési hatástanulmány készült (2022, MOBYL CITY Bt, Macsinka Klára). A Telepítési tanulmánytervhez forgalmi vizsgálat is készült. Az érintett utakra 2007-es forgalmi adatok álltak rendelkezésre. A tanulmányterv szerint, a Jutasi út más szakaszán szerzett tapasztalatok alapján a forgalom az elmúlt időszakban nem nőtt, hanem kb. 22%-al csökkent. A kapacitás számításokban a tanulmány ennek ellenére a korábbi, magasabb értékeket vette figyelembe, a biztonság javára tévedve. A tervezett üzlet forgalmát (73db telken belüli parkoló) a közlekedési hatástanulmány 60Ejmű/ó/irány nagyságra becsülte, ami a Jutasi út északi ágán 24Ejmű/ó/keresztmetszet forgalomművekedést, jelentéktelen, 1.5%-os többletforgalmat jelenthet, nem okozhat problémát.

A Jutasi út érintett szakaszán kiépült jelenlegi burkolatokat a csatolt ábra (Jelenlegi burkolatok) mutatja (meglévő burkolat=lila, kerékpárút=sárga).

A közösségi közlekedési ellátást a helyi/helyközi autóbushálózat biztosítja. A közeli „Jutasi út 61.” buszmegálló a nyugati oldalon a templom telkétől kicsit északra található, öbölbe helyezve (a szemközti oldalon ugyanúgy, de kicsit északabbra).

A Jutasi utat kétoldali széles járda szegélyezi, és a főút mindkét oldalán, felfestéssel, kerékpárutat is kijelöltek. A kijelölt kerékpársávok a városi kerékpáros hálózat részeként működnek



A területen egyelőre még nincs beépítés, így parkolási gondok se jelentkeznek.

A Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan a Solyi utca felől gyalogosan megközelíthető. A beépítésre nem szánt, erdő terület-felhasználásba és véderdő övezetbe sorolására tekintettel közlekedési szempontból érdektelen terület.

## Közművesítési vizsgálat

A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan jelenleg beépítetlen, ezért használatának megfelelően közműbekötésekkel nem rendelkezik, de a határoló Jutasi úton minden szükséges vezetékes közüzemi szolgáltatás a megfelelő kapacitással rendelkezésre áll.



Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan és környezete - forrás: e-közmű

Jelmagyarázat:

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

A Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan sem 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:

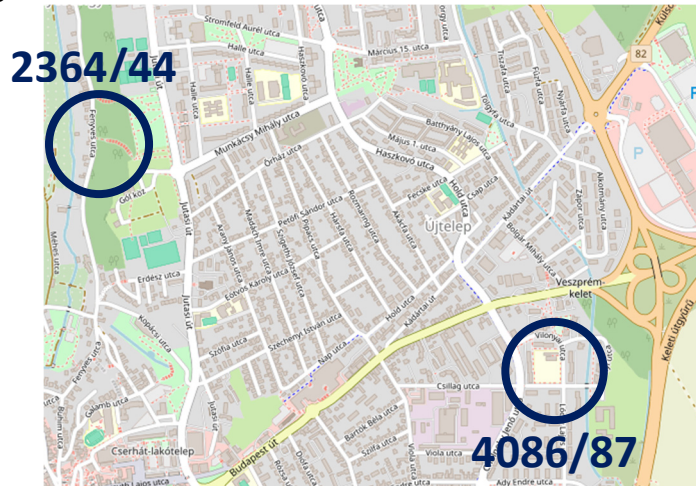
- gázvezeték hálózat
- szennyvízvezeték hálózat
- hírközlési hálózat
- vízellátási hálózat
- csapadékvíz hálózat
- elektromos hálózat

Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és környezete - *forrás: e-közmű*

## A táji és a természeti környezet vizsgálata

### A tágabb környezet

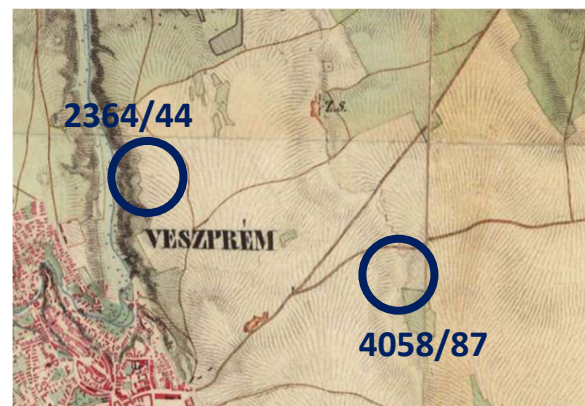
A Jutasi út 2364/44 hrsz alatt tervezett görögkatolikus templom és parókia területe Veszprém belvárosától körülbelül egy km-re északi irányban helyezkedik el. Az átsorolással érintett Sóllyi utca menti 4086/87 hrsz-ú ingatlan a belvárostól két km-re, a település belterületének keleti határán, a Keleti útgyűrűtől nyugatra található.



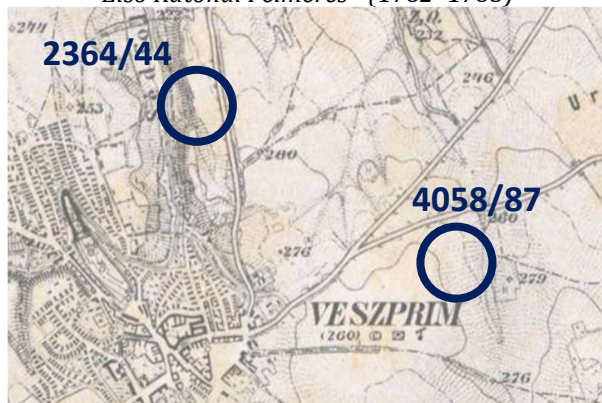
### Tájtörténet



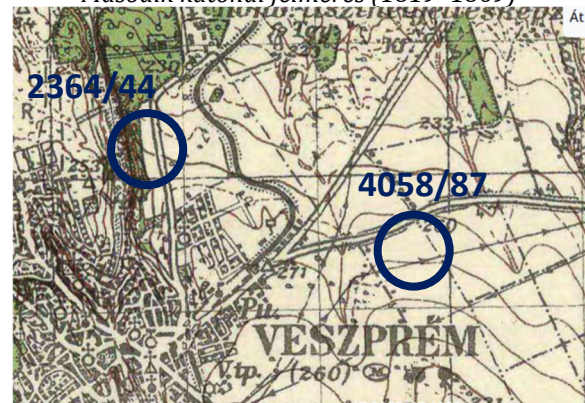
Első Katonai Felmérés - (1782-1785)



Második katonai felmérés (1819-1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

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

A Séd patak vonala már legkorábbi katonai térképeken is markánsan kirajzolódik. A Séd patak völgyhálózata az egyes városrészek kialakulásában is fontos szerepet játszott. A középkori városmag magaslata körül a lakosság először a völgyekben telepedett meg, majd innen terjeszkedett tovább a dombtetők és a fennsík irányába. A XVIII-XIX. századi katonai felméréseken a Séd patak mentén vizenyős lápos területek látszanak, a többnyire feketefenyők alkotta erdőfoltok csak a XX. századi erdőtelepítések következtében jöttek létre. A vizsgált 2364/44 hrsz-ú ingatlan területe a katonai felméréseken Veszprém egykori külterületén, a Séd patak mentén északi irányban, a 4086/87 hrsz-ú ingatlan pedig a településtől keletre fekszik.

### Táj- és természetvédelem- vizsgálat

A vizsgált 2364/44 hrsz-ú és 4086/87 hrsz-ú ingatlanok területét sem országos, sem megyei, sem helyi táj- és természetvédelem nem érinti. Megemlítenéd azonban, hogy a 2364/44 hrsz-ú telken régészeti lelőhely van nyilvántartva. A vizsgált területek szomszédságában üzemtervezett erdőrészletek (63/A, 62/B) találhatóak:



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

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú telektől nyugatra Veszprém 63/A azonosítójú, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, elsődlegesen településvédelmi rendeltetésű erdőrészlet található. Az erdőrészlet a Nébih erdőterképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet része, rendeltetése parkerdő, természetességi állapota szerint átmeneti erdő, faállománya egyéb lombegyes-feketefenyves, tűzveszélyesség szempontból nagymértékben veszélyeztetett terület.



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

A Sólyi utca menti 4086/87 hrsz-ú ingatlanon Veszprém 62/B azonosítójú, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, elsődlegesen településvédelmi rendeltetésű erdőrészlet található. Az erdőrészlet a Nébih erdőterképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet a 62-es erdőtagjának a részlete, természetességi állapota szerint kultúrerdő, faállománya lomb elegendes-feketefenyves, tűzveszélyesség szempontból közepesen vagy nagymértékben veszélyeztetett terület. Az átsorolásra tervezett terület kapcsolódik az erdőfoltához.

## Zöldfelületek vizsgálata

### Zöldfelületi rendszerben betöltött szerep

A Jutasi út mentén elhelyezkedő Barátság park része a Veszprémet észak-déli irányban átszelő, Séd patak mentén húzódó zöldfolyosónak, melyet telepített erdők, rekreációs és sport funkciójú zöldfelületek alkotnak. A Séd patakot kísérő zöldfolyosó Veszprém zöld-kék infrastruktúrájának gerincét adja, mely komoly szerepet játszik a csapadékvizek összegyűjtésében, a belső területek átszellőzésében a települési hősziget hatás enyhítésében és összességében a város ökológiai viszonyainak kondicionálásában, mindemellett a biztosítja a helyi lakosság számára a szabadtéri kikapcsolódás lehetőségét is.

A Sólyi utca és a Keleti útgyűrű között elhelyezkedő erdős, ligetes, gyepes terület – melynek a 4086/87 hrsz-ú ingatlan is része – fontos szerepet játszik a település lakott területei és az elkerülő út forgalma által okozott környezeti (levegő, zaj) csökkentésében.

### Szűkebb környezet

A Barátság park – melynek része a templom és parókia építéssel érintett terület – a Jutasi út mentén a Munkácsy Mihály utcai körforgalomtól északra terül el. A park multifunkcionálisnak mondható: benne jégpálya, sportpályák, játszótér, szabadtéri edzőterem, kutyafuttató, jógapont, vizesblokk található. A közpark elsősorban a Jutasi út túloldalán elhelyezkedő lakóterületek lakosságának nyújt sokszínű rekreációs lehetőséget. A park területét nyugati irányból erdő határolja. A templom és parókia építéssel érintett terület a Barátság park déli, körforgalomhoz közeli része jelenleg rekreációs funkcióval nem rendelkezik, zöldfelületi jelentősége azonban nem elhanyagolható.

A Sólyi utca mentén négyemeletes lakóépületek és az Életöröm Idősek otthona található. Az épületek környezete rendezett, igényesen és a funkciójuknak megfelelően kialakított díszkertek. A lakóházakkal szemközt, a Sólyi utca túloldalán dombgarázs-sor húzódik, mely felett és mögött többnyire lágyszárúakkal borított lejtős terület húzódik egészen a szomszédos erdő szélén húzódó cserjesávig. A Sólyi utca és az erdő közötti természet-közeli zöldfelületet a környéken élők nem használják, ám zöldfelületi értéke jelentős.



A tervezési terület madártávlatban – Forrás: Google Earth, Open street map

### Környezetállapot

Levegőminőség és zajterhelés szempontjából mindkét vizsgált terület közepesen terheltek mondható, 2364/44 hrsz-ú terület esetében meghatározó a Jutasi út és a belváros diffúz terhelése a 4086/87 hrsz-ú ingatlan esetében pedig a Keleti útgyűrű forgalma.

A Jutasi út mentén tervezett templom területe a veszprémi Aranyosvölgyi vízbázis „B” és „C” védőterületének határán helyezkedik el, a Solyi utca menti csereterület pedig a Kádártai vízbázis „B” védőterületén. Az egész település, így a vizsgált területek is, az országos vízminőségvédelmi területen és VMTrT karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések területén fekszenek. A karsztos kőzet különösen érzékeny, mivel a talaj- és talajvíz szennyeződés könnyen a mélyre tud hatolni.

### Vegetáció

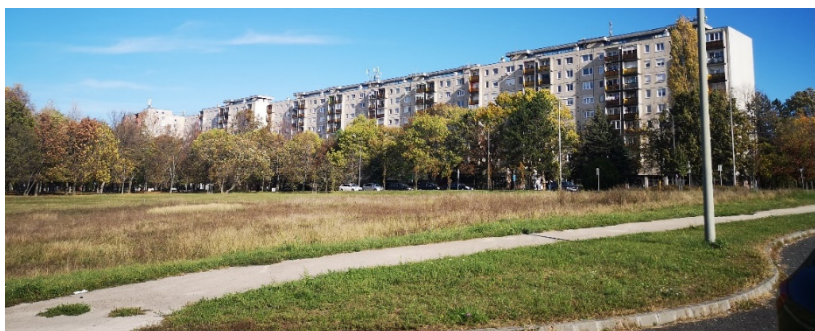
A templom és parókia építéssel érintett 2364/44 hrsz-ú ingatlanrész lágyszárú vegetációval jellemezhető. A gyepfelületet nagyrészt rövidre nyírják, azonban egy része nyírás hiányában vadvirágos méhlegelőként funkcionál. A füves-virágos területtől nyugatra üzemtervezett erdő húzódik, melynek faállományát többnyire telepített feketefenyő alkotja keveredve néhány lomblevelű fajjal, például kislevelű hárssal (*Tilia cordata*), illetve mezei juharral (*Acer campestre*). A vizsgált területtől északra ligetszerű parkrész terül el, melyen főként csöves mogyoró (*Corylus maxima*), a nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*), nagylevelű hárs (*Tilia platyphyllos*), a virágos kőris (*Fraxinus ornus*) és a korai juhar (*Acer platanoides*) a jellemző fajok.



Tervezési terület látképe, háttérben a kutyafuttatóval



Szomszédos Barátság park ligetes része és a futópálya



Tervezési terület látképe, háttérben Jutasi út menti lakóteleppel

A 4086/87 hrsz-ú ingatlan átsorolással érintett része a Solyi utca menti dombgarázs-sor és az a mögött húzódó erdő között terül el. A mesterségesen telepített, többségében sötétlombú feketefenyők (*Pinus nigra*) alkotta erdőben a lassan bomló tűlevelek miatt az aljnövényzet szinte teljesen hiányzik, és az állatvilág is viszonylag szegényes. Az erdőszegélyre ezzel szemben változatos cserjeösszetétel jellemző, melyet cserszömörce (*Cotinus coggygria*) egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), csíkos kecskerágó (*Euonymus europaeus*), kökény (*Prunus spinosa*) és vadrózsa (*Rosa canina*) alkotnak.





*A dombgarázsok teteje háttérben a lakóházakkal*



*Lakóházak mögötti lejtős terület*



*A Sólyi utca és az erdő közötti lejtős terület*



*Erdőszél*

*Forrás: saját fotó*

### 3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK MUNKARÉSZ

#### Városrendezés

A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlanon tervezett egyházi fejlesztéshez kapcsolódóan az előzetes Veszprém MJV Közgyűlési döntés szerint olyan településrendezési változás tervezett, amely által a jelenlegi beépítetlen, beépítésre nem szánt területfelhasználásba és övezetbe sorolt ingatlan átsorolásra kerül beépítésre szánt területfelhasználásba és építési övezetbe. Ennek megfelelően ezen ingatlan esetében az előzetes építészeti koncepció felhasználásával részletes beépítési javaslatot tartalmaz az alátámasztó munkarész.

A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan egy része a fent hivatkozott, előzetes Veszprém MJV Közgyűlési döntés alapján az egyházi fejlesztéshez tartozó új beépítésre szánt területfelhasználáshoz szükséges biológiai aktivitásérték szinten tartására szolgál, amelyen a telek beépítetlen, természetközeli része beépítésre szánt területfelhasználásból és övezetből, beépítésre nem szánt területfelhasználásba és építési övezetbe kerül átsorolásra. Ennek megfelelően ezen ingatlan esetében nem történik új beépítést eredményező fejlesztés, arra beépítési javaslat készítése nem vált szükségessé.

#### Beépítési javaslat

A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlanon a Hajdúdorogi Metropolitai Egyház szeretne felekezete hívei részére egy templomot és hozzá kapcsolódóan parókia-épületet elhelyezni.

Az egyház célja, hogy minél közelebb kerüljenek az emberekhez, a lakosság könnyen elérje az egyházat. Ezt a szándékot az Önkormányzat is támogatja, ezért a fejlesztéshez szükséges ingatlannal az egyház templomépítési beruházását támogatta. A leendő építési telek telekalakítási eljárás során került kialakításra a Veszprém 2364/44 hrsz.-ú telekből. A kialakult telek az Önkormányzat által, ajándékozás útján került az egyház tulajdonába.

A telek beépítetlen, közpark területfelhasználásban, övezeti besorolásban van, melyet oly módon szükséges módosítani, hogy az egyházi, hitéleti épületek elhelyezhetők legyenek.

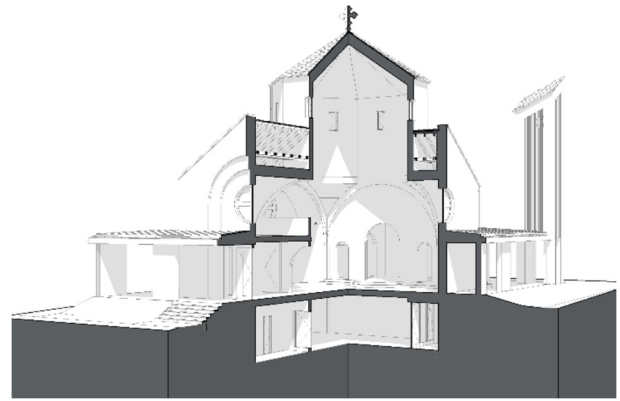
A Telepítési Tanulmánytervnek megfelelően az alábbi beépítési paraméterek szerepeltetése szükséges jelen módosításban. A kialakítandó telek 2000 m<sup>2</sup>, és maximum 40 % beépítéssel, 40 % zöldterület biztosításával legyen szabályozva.

A templom építésére szánt terület Veszprém településközpontjától cca. 1 km távolságra, a Jutasi út - Gól Köz – Munkácsy Mihály út körforgalmi csomópontjának északnyugati oldalán, heterogén – panelházas lakótelep és kisebb léptékű magastetős társasház – jellegű övezetben található. A helyszín szigetszerűen helyezkedik el a szomszédos épületek viszonyában, a szakrális funkcióknak kedvezően. A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlankörnyezete jelenleg beépítetlen. A terület nyugati irányban átlagosan 5-6% lejtésű.

Az elkészített építészeti koncepció alapján a területre tervezett telepítés alapján a két egyházi funkció, a templom szakrális tere és a parókia épülete két külön épülettömegben tervezett, ami a telket két részre osztja.

A templom épülettömege összetett, keresztházás szerkesztésű, középpontjában nyolcszög alapú hasábon gúla áll. Délkeleti oldalán harangtorony kialakítása tervezett, amelyet fedett nyitott kerengő határol minden oldalról. A szakrális tér 3 szintre osztott: a templom, templomhajó szintje és a karzat.

A templom összetett épülettömege egyszerű geometriai formákból építkezik. Keresztházás alaprajz, északi és déli oldalon rövidebb szárakkal, nyeregtetős oromzat végződésével. A külső homlokzatképzése fehér vakolt felület, vagy szerelt mészkőlap burkolat lehet. A templom és a parókiaépület fedése szürke terméspala és korcolt fémlemez fedés. Az épület körüli burkolatot javasolt a homlokzattal harmonizáló kőlapokból és bazalt kockakövekből kialakítani.



A templom befogadóképessége: templombelső: 45 fő, karzat: 10-15 fő.

A parókia egyszerű oromzatos végződésű nyeregtetős épülettömeg, melyet minden irányból tornác fog közre, harmonizálva a templom körüli térfallal. Az épületrész kétszintes, földszintjén közösségi terem, iroda, garázs, az emeleten pedig a parókus lakás elhelyezése tervezett, amely a belső udvarból a közösségi funkciótól függetlenül is elérhető. A parókia emeletén a tetőből függőleges fallal nyílások néznek a belső udvarra, a hátsókert felé használható fedett terasz kerül kialakításra.

A templom épület gépjárművel és gyalogosan történő fő megközelítése a Jutasi út felől tervezett. A gépjárművel történő megközelíthetőség a Jutasi út forgalmi rendjének átalakításával lehetséges. Ennek javaslatát a 3. Műszaki (vonalas) infrastruktúrára gyakorolt hatása a tervezett módosításnak című fejezet ismerteti részletesen. A szakrális tér keleti tájolása miatt a főhomlokzat a bejárattal a hátsókert irányába néz. A harangtorony és a fedett nyitott terek egységes épülettömeget alkotnak és kapuépítményként, passzázsokként – térfalként is funkcionálnak az utca felől – mely használható a körmenet ceremóniájának lefolytatásakor.

A telek nyugati irányban átlagosan 5-6 % lejtésű, teljes kialakított telek hosszában ez kb. 2,5 – 3 m szintkülönbséget jelent. A tervezett épület körüli burkolatokat és terepviszonyokat úgy kell kialakítani, hogy az mozgáskorlátozottak számára is akadálymentesen megközelíthető legyen a közterületek felől.

A hátsókert lehetőséget ad szűkebb körű rendezvények megtartására, déli irányból kerítéskapuval opcionálisan zárható, így a parókus és családja is tudja használni.

A telken a rendeltetéshez szükséges 9 db parkoló a belső udvarban, felszínen kialakítható, a parókia tornácával szemben.

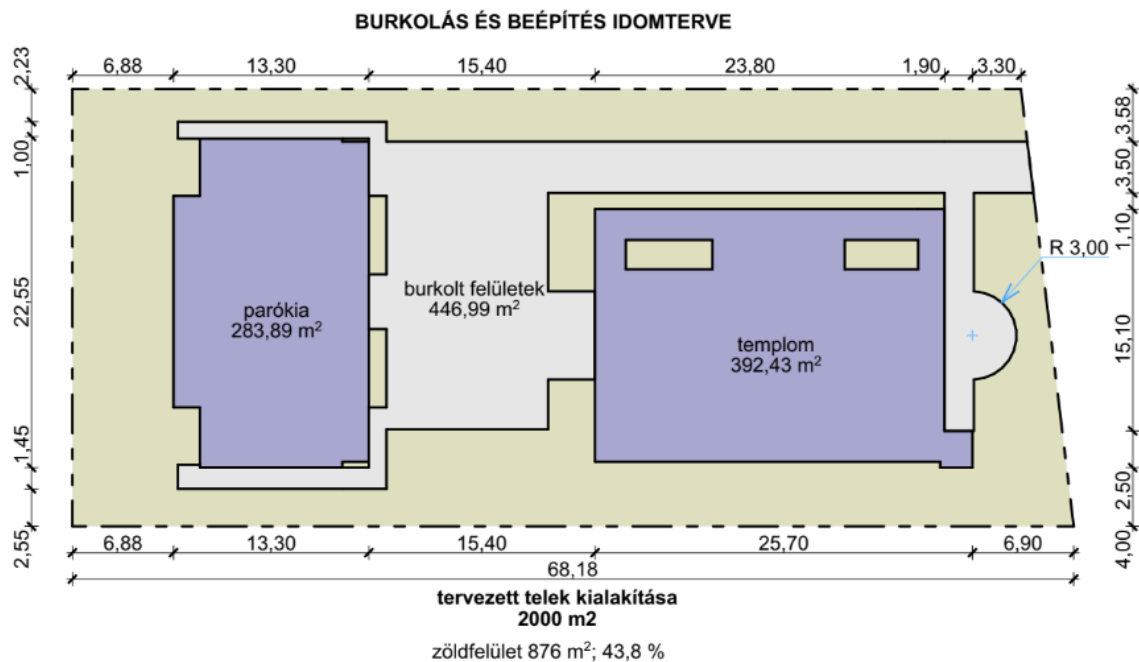


Látványterv - forrás: Műszaki leírás Veszprém – Görögkatolikus Templom engedélyezési tervéhez, Ázsió 2000 Kft.

A terület köré zárt kerítés nem tervezett, ezzel biztosítva a szakrális rendeltetés közvetlen kapcsolódását a közösséghez, a környező közterületekhez, csak a hátsó telekrész köré javasolt belátást gátló szemmagasság fölötti sövény/örökzöld növényzavot telepíteni, növénykeretet alkotó áttört kerítéselemekre, a hívek felé nyitott telekhatárokat pedig talajtakaró – derékmagasságú örökzöld cserjékkel javasolt kialakítani.

A templom funkcionális kialakítása a liturgiai előírásoknak megfelelően tervezett a megbízói igényeknek megfelelően, karzattal és altemplommal. Az előtérből nyílik a keresztelőkert és gyóntató tere, a lépcsőház a karzatra és az altemplomba. A templomhajó téglalap alaprajzú, centrális szerkesztésű, nyolcszög alapú hasáb dobon gúla fedéssel, északi és déli irányban beltérben félkör boltozat képzésével, külső homlokzaton nyeregvetés oromzat végződésével.

A templom köré tervezett fedett nyitott átmeneti terek alkalmasak a körmenet lefolytatására.

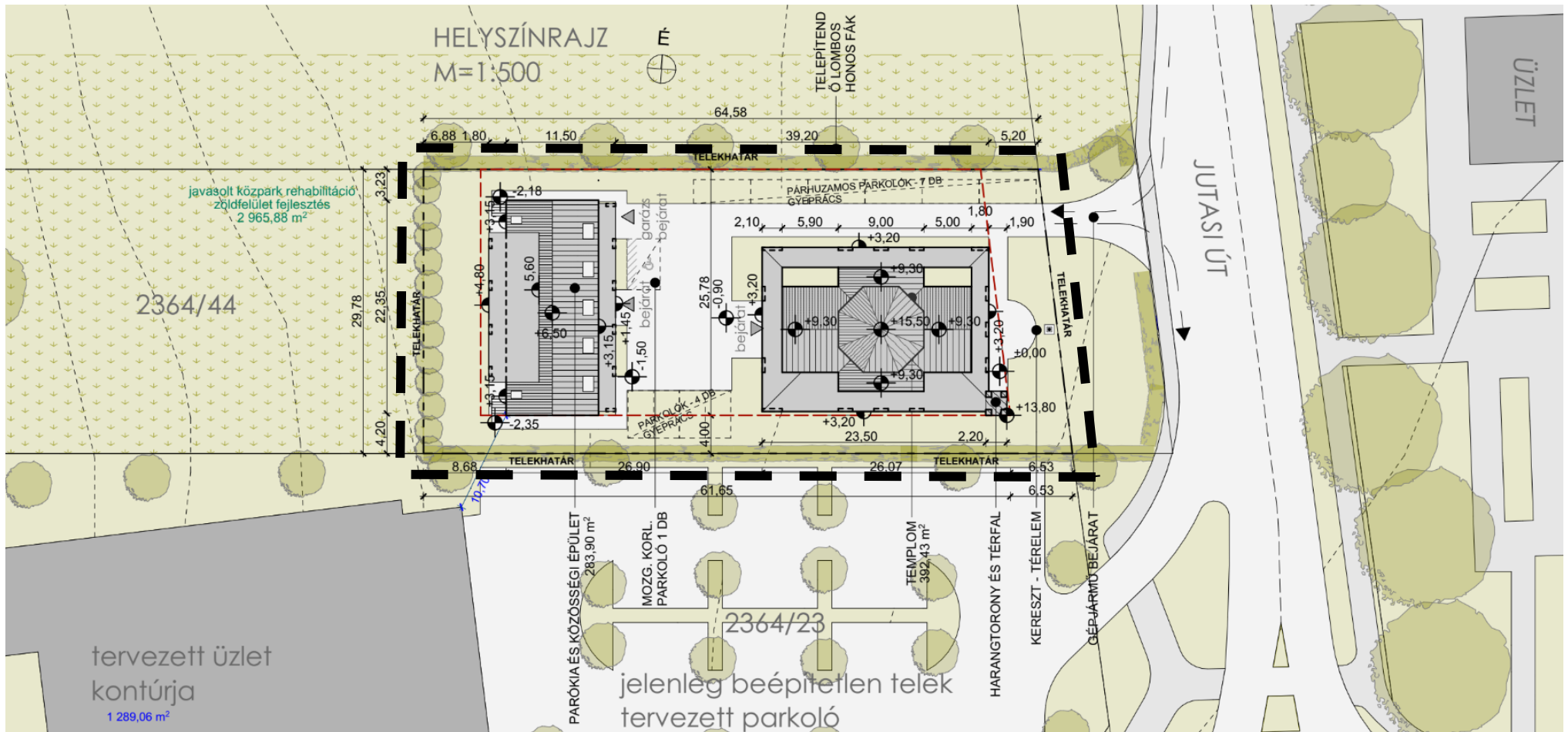
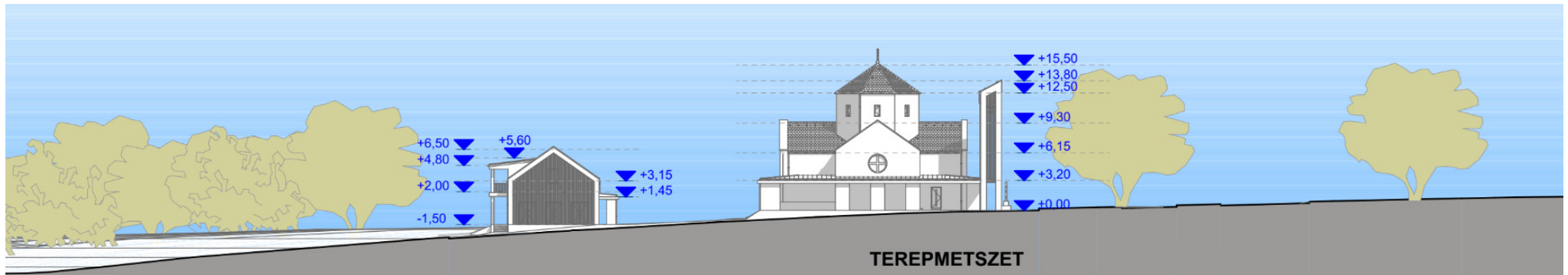


Tervezett beépítés, burkolatok és zöldfelület idomterve - forrás: *Műszaki leírás Veszprém – Görögkatolikus Templom engedélyezési tervéhez, Ázsió 2000 Kft.*

Tervezett beépítési adatok:

telek területe:	2000 m <sup>2</sup>	
parókiaépület bruttó alapterülete:	283,90 m <sup>2</sup>	
templom és körítőépítmény:	392,43 m <sup>2</sup>	
telek beépítettsége összesen:	676,33 m <sup>2</sup>	34%
burkolt felület:	458,90 m <sup>2</sup>	23 %
zöldfelület:	865,10 m <sup>2</sup>	43 %
épületmagasság	templom:	5,89 m
	parókia:	4,70 m
épület legmagasabb pontja:		15,50 m és 9,30 m

A terület beépítésével, részbeni burkolásával a jelenlegi zöldfelületek mérete csökken. Az építésre kijelölt területen jelenleg nincs fa, ezért fakivágás a beruházás során nem történik. Fentiek miatt javasolt a beruházás megvalósítása során az építési telken és környezetében minőségi, intenzív zöldfelületek kialakítása.



Beépítési javaslat – forrás: Műszaki leírás Veszprém – Görögkatolikus Templom engedélyezési tervéhez, Ázsió 2000 Kft

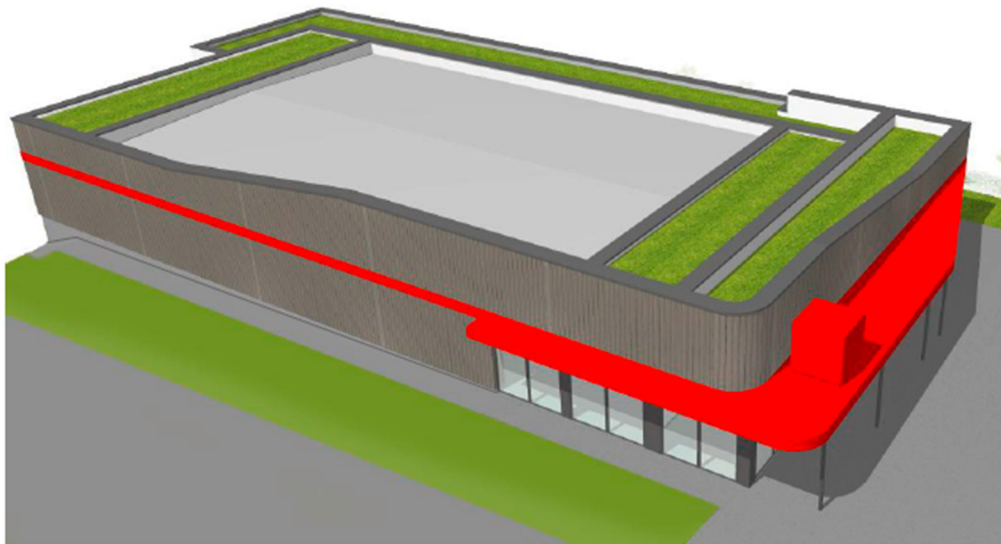


Látványtervek - forrás: Műszaki leírás Veszprém – Görögkatolikus Templom engedélyezési tervéhez, Ázsió 2000 Kft.

A templom építészeti tervezését befolyásolta a szomszédos, beépítetlen 2364/23 hrsz-ú telekre tervezett kereskedelmi létesítmény építészeti terve is. Az új beépítés a tervek alapján karakterében és méretében is eltér a szomszédos Ívelő sétány menti lakóterülettől. Az új épület tömegalakításában, homlokzati felületeinek kialakításában és anyaghasználatában korszerű építészeti megjelenést kíván követni.

A kereskedelmi épület a telek alsó részére – a kiserdő közelében – lett elhelyezve és a parkolók a Jutasi út felőli oldalra kerültek. A terepadottságok miatt az üzlet és a parkolók is a főútnál mélyebben helyezkednek el. Az üzlet és a lakóházak között intenzívebb, többszintes zöldfelület kialakítása a cél, amely megfelelő elválasztást jelent a két funkció között.

A tervezett lapostetős, földszintes épület a telekből ~23%-os beépítéssel, továbbá jelentős burkolt felület tervezett a felszíni, fásított parkolás számára ~40%-os mértékben, a fennmaradó ~37% fásított zöldfelület lesz. A rendelkezésre álló tervek alapján az épületen zöldtető kialakítása is tervezett.



A tervezett üzlet épülete – forrás: településképi véleményezési dokumentáció, PG Stúdió Kft.

A tervezett fejlesztések következtében a Jutasi út ezen szakaszán várhatóan nőni fog a gépjárműforgalom, a templom esetében elsősorban a hétvégi és egyházi ünnepnapok alkalmával, a kereskedelmi létesítmény tekintetében pedig a vásárlási csúcsidőkből, várhatóan ez a növekedés nem fog gyakorolni jelentős negatív hatást a már kialakult környezetre.

## A hatályos településrendezési eszközökben javasolt módosítások

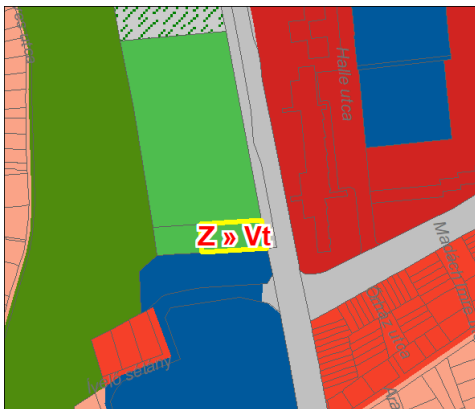
A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlant érintő, a beépítési javaslat fejezetben részletezett egyházi fejlesztési szándék Közgyűlési döntés szerinti megvalósítása szükségessé teszi a hatályos településrendezési eszközök módosítását, a beépítésre nem szánt területfelhasználásból az ingatlant beépítésre szánt területfelhasználásba, övezetből, építési övezetbe szükséges átsorolni.

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan esetében a Közgyűlési döntésnek megfelelően a Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt területfelhasználásából következő biológiai aktivitásérték szintentartásához szükséges kompenzálni beépítésre szánt területfelhasználásból beépítésre nem szánt területfelhasználásba, valamint építési övezetből, övezetbe szükséges átsorolni.

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

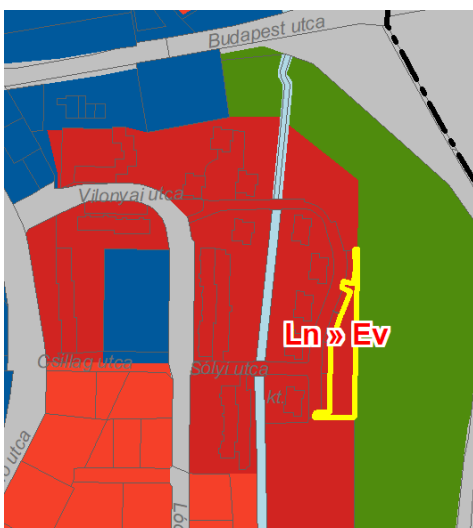
### Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata

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



TSZT – területfelhasználás módosításának javaslata a 2364/44 hrsz-ú ingatlant érintően

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan esetében a hatályos TSZT szerinti beépítésre nem szánt, Zkp jelű zöldterület, közpark területfelhasználás beépítésre szánt, Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásba történő átsorolása javasolt.



TSZT – területfelhasználás módosításának javaslata a 4086/87 hrsz-ú ingatlant érintően

A Sólyi utca menti 4086/87 hrsz-ú ingatlan 2636 m<sup>2</sup> nagyságú, meglévő garázssor mögötti része esetében a hatályos TSZT szerinti beépítésre szánt, Ln jelű nagyvárosias lakóterület területfelhasználás beépítésre nem szánt, Ev jelű, védő erdő területfelhasználásba történő átsorolása javasolt.

Az átsorolással érintett területek:

- megszűnik 2.000 m<sup>2</sup> nagyságú beépítésre nem szánt, Zkp jelű zöldterület, közpark területfelhasználás; helyette



- keletkezik 2.000 m<sup>2</sup> nagyságú beépítésre szánt, Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználás, ezzel új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért a város biológiai aktivitásértékének a szinten tartásához
- megszűnik 2.636 m<sup>2</sup> nagyságú beépítésre szánt, Ln jelű nagyvárosias lakóterület területfelhasználás; helyette
- keletkezik 2.636 m<sup>2</sup> nagyságú beépítésre nem szánt, Ev jelű, védő erdő terület területfelhasználás.

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

### Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási tervlap módosítási javaslata

**A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan** esetében a TSZT területfelhasználásában bekövetkező változás lekövetése szükséges, ez érinti a HÉSZ normaszövegét, a HÉSZ 1. melléklete szerinti belterületi Szabályozási tervlapot, valamint a 2. melléklet szerinti beépítési paraméter táblázatot is az alábbiak szerint:

A templom és parókia építészeti koncepciója, és az egyházi létesítmény elhelyezhetőségével kapcsolatos Közgyűlési döntésben meghatározottak alapján, a TSZT módosításhoz igazodóan szükséges a Vt építési övezet meghatározása. Tekintettel az egyházi rendeltetésre, a beépítés tervezett paraméterei és egyéb az építészeti koncepcióból adódó egyedi telepítési paraméterre a szomszédos Vt-31 jelű építési övezetre meghatározott paraméterek nem biztosítják a tervezett fejlesztés megvalósítását. A hatályos HÉSZ előírásait megvizsgálva nem javasolható egyik meglévő Vt építési övezet szerinti szabályozás ingatlanra történő átemelése, ezért egy új Vt-71 jelű építési övezet képzése szükséges a Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan esetében:

- az elhelyezhető rendeltetés konkrét meghatározása:  
*Előszörban egyházi, hitéleti rendeltetés elhelyezésére szolgáló építési övezet, amelyben az egyházi, hitéleti rendeltetést kiszolgáló oktatási, nevelési rendeltetések, valamint legfeljebb 2 szolgálati lakás helyezhető el.*
- az ingatlan tervezett közhasználatának biztosítása:  
*Az ingatlanon épített kerítés nem helyezhető el, az ingatlan nyugati részén az épület mögötti telekrész legfeljebb többszintes növényállománnyal keríthető el.*

A HÉSZ 1. melléklete 5. táblázata szerinti beépítési paraméterek módosítási javaslata az új építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek meghatározásával:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Vt-71	SZ	2000	40	10,0	40	-	-

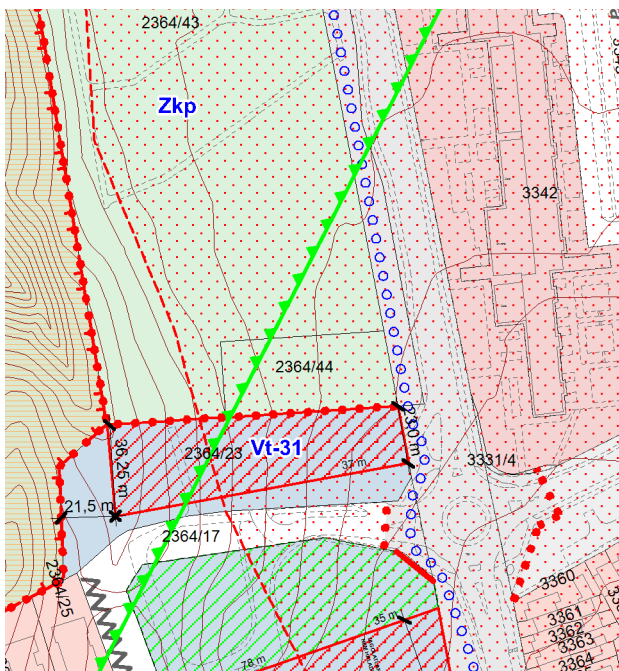
**A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan** esetében nem vált szükségessé a HÉSZ normaszövegének, illetve 1. sz. mellékletének a módosítása.

A szabályozási tervlapon szükséges módosítások:

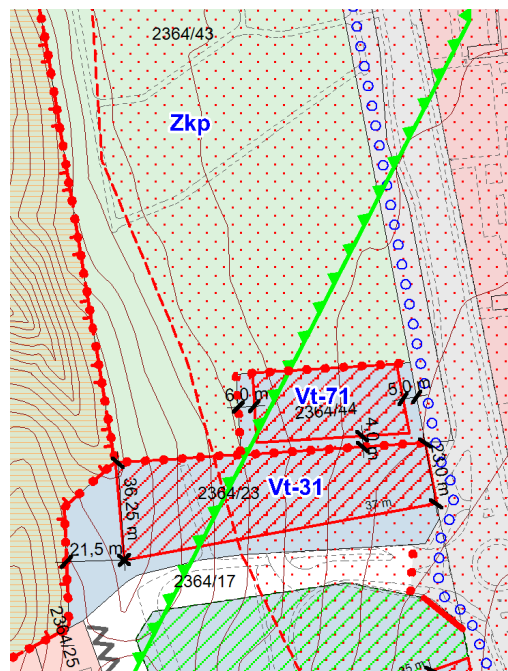
- az új, Vt-71 jelű építési övezet jelének feltüntetése,
- az építészeti koncepcióban szereplő építési hely feltüntetése a Zkp jelű közterület felőli előkertméretek építészeti koncepcióhoz igazodó meghatározása érdekében.

**A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan** esetében az L-24 jelű belterületi Szabályozási tervlapot érintő módosítás javaslata:

Jelenleg hatályos szabályozási terv részlete

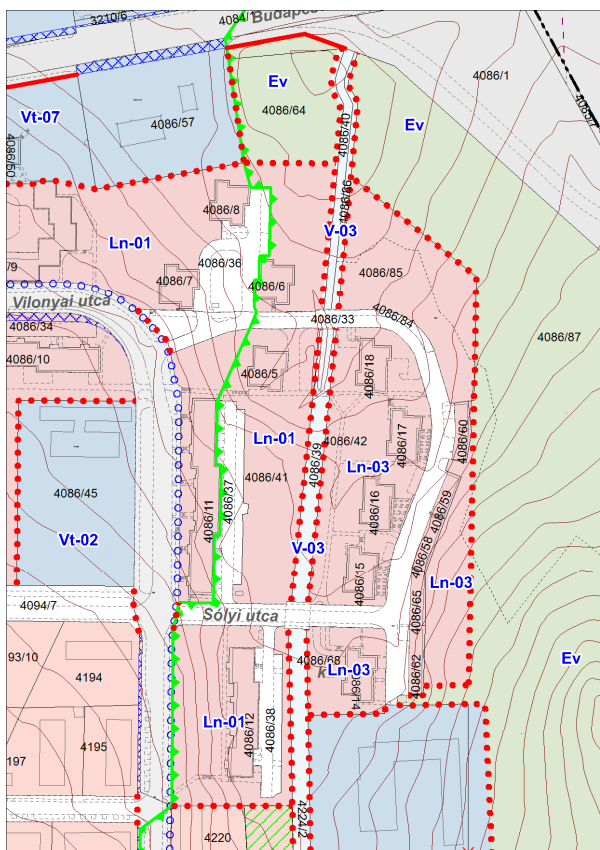


Javasolt szabályozási tervmódosítás

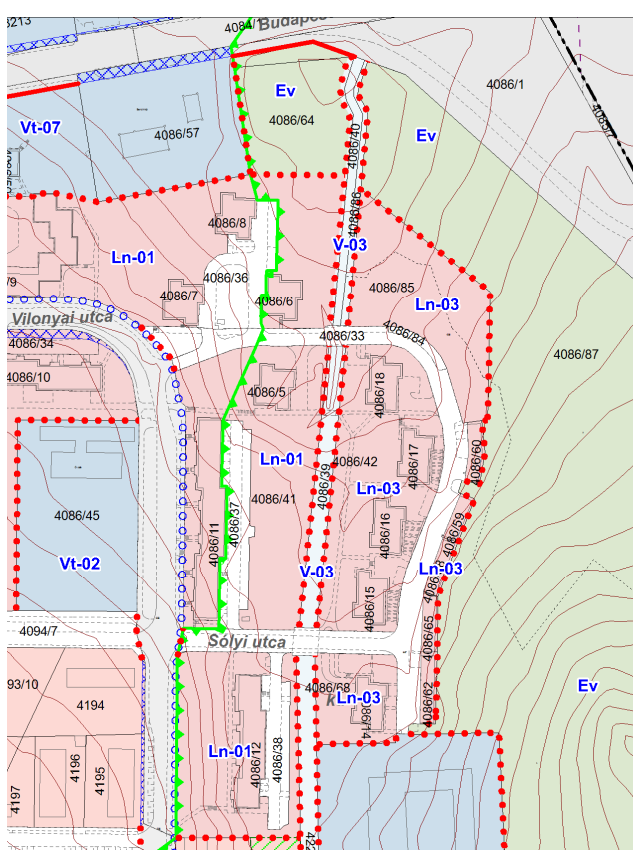


A Sólyi utca menti 4086/87 hrsz.-ú ingatlan esetében a módosítás elsősorban az Ln-03 építési övezet és az Ev övezet közötti határ módosítását eredményezi, ezért ez csak az N-26 jelű belterületi Szabályozási tervlapot érinti, a HÉSZ normaszövegében és egyéb mellékleteiben nem válik szükségessé módosítás.

Jelenleg hatályos szabályozási terv részlete



Javasolt szabályozási tervmódosítás



**Településképi rendelet**

A tervezett módosítások megvalósításához településképi rendelet módosítására nincs szükség.

## Területrendezési terveknek való megfelelés

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

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

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

## Biológiai aktivitásérték egyensúly

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 8.§ (3) bek. b) pontja szerint „az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – 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.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról is gondoskodni kell, mely az „nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület” (Ln) területfelhasználásban lévő 4086/87 hrsz-ú telek 0,2642 hektárnyi részének „védelmi erdő” területfelhasználásba (Ev) sorolásával oldható meg.

EREDETI TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS TSZT			ÚJ TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TSZT		
	TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA
Zkp – Zöldterület- közpark	0,2	6	1,2	Vt – Településközpont vegyes terület	0,2	0,5	0,1
Ln – Nagyvárosias lakóterület	0,2642	0,6	0,15852	Ev – Védelmi erdő terület	0,2642	9	2,3778
<b>Összesen</b>			<b>1,35852</b>				<b>2,4778</b>

A biológiai aktivitás érték javasolt visszapótlásával a település közigazgatási területén, a meglévő állapothoz képest többlet (1,11928) keletkezik. Ezáltal teljesül az Étv. 7.§ (3) bek. b) pontja szerinti előírás, miszerint „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

## Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A beruházások tervezése során feltétlenül figyelembe kell venni a szükséges régészeti feltárások idő- és költségigényét.

A régészeti értékvizsgálat során, a módosítással közvetlenül érintett területeken sehol sem található olyan helyben megtartandó örökségi elemek, amelyek a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni. A további örökségvédelmi teendők a kivitelezési tervek ismeretében a későbbiek folyamán még változhatnak.

## Humáninfrastruktúrára gyakorolt hatása a tervezett módosításnak

Városi humáninfrastruktúra igényt nem keletkeztet sem a Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlanon tervezett egyházi rendeltetés, sem a Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan egy részének védő erdő övezetbe sorolása.

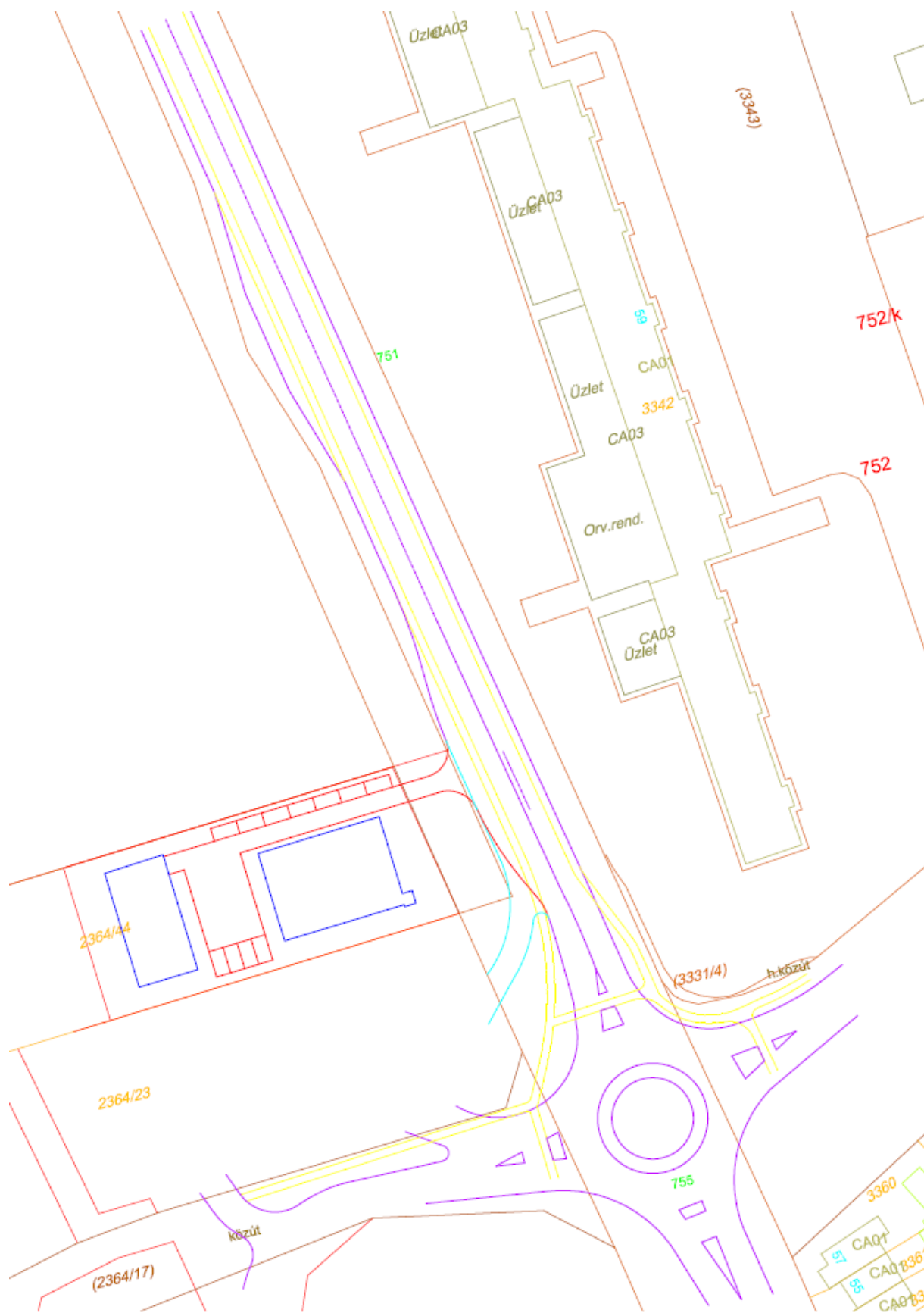
### Közlekedésfejlesztési javaslat

A terület főúthálózati kapcsolatait a tervezett beépítés nem változtatja meg, azokat továbbra is a keleti határán haladó Jutasi út biztosítja.

A Jutasi út megtartja Köu-2 övezeti besorolását, és a hatályos településrendezési eszközök szerinti (~30 méteres) szabályozási szélességét. Továbbra is a Jutasi útról történik az érintett terület közvetlen megközelítése, de a görögkatolikus templom és a tőle délre tervezett üzlet szomszédos telkeinek Jutasi úti telekbehajtói egymásra hatással vannak. A templom bejáró útját a meglévő burkolathoz, vagyis az élelmiszer üzlethez kialakított kanyarodó sávhoz csatlakozva ugyanis a templomból a kihajtás csak ugyanezen kanyarodó sávon keresztül lenne lehetséges, ami vagy zavaró fonódó/keresztező forgalmat eredményezne közvetlenül a Munkácsy utcai körforgalom előtt (és a "Jutasi út 61." buszmegállót követően), vagy a templom forgalma is csak az élelmiszer üzlet parkolóján keresztül juthatna vissza a Jutasi útra. További zavaró körülményt jelent a Jutasi úton felfestett kétoldali kerékpársáv, aminek következtében a templomi forgalom még a kerékpáros forgalmat is keresztezni lenne kénytelen. A fenti kedvezőtlen forgalmi helyzetek elkerülése érdekében a templomi behajtó kialakítására három változatot vizsgáltunk. A javasolt burkolatkialakítást a csatolt ábrák mutatják (A, B, C változatok) amiken a meglévő burkolat lila, a kerékpárút sárga, a javasolt burkolat piros, és a bontandó burkolat cián színnel van jelölve.

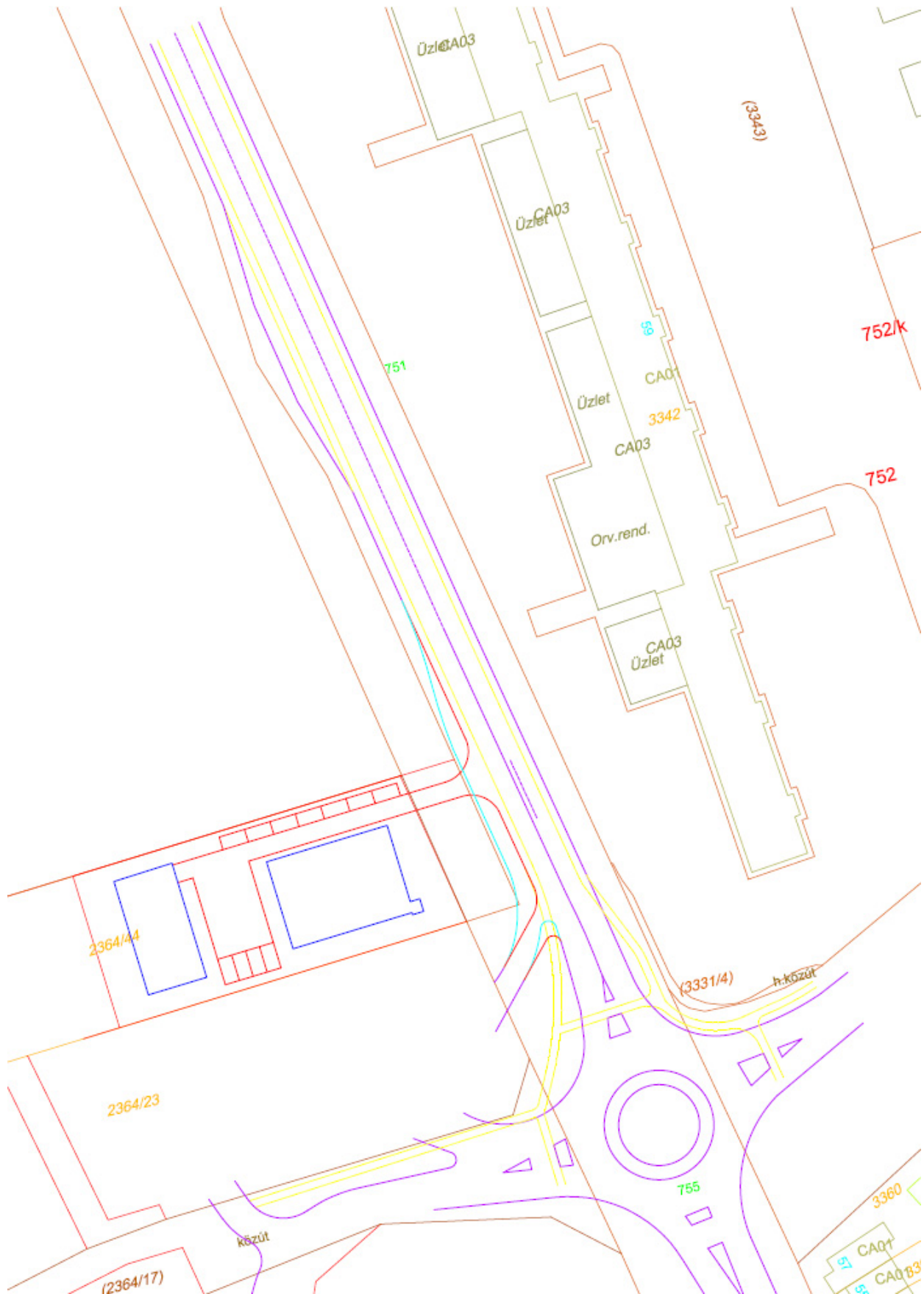
## A változat

A meglévő burkolathoz, vagyis az élelmiszer üzlethez kialakított kanyarodó sávhoz csatlakozik a templom bejáró útja, kis-, és nagyíves behajtással, jobbra kisíves kihajtással. Az élelmiszer üzlet Jutasi úti behajtója viszont megszűnne (az üzlethez a Gól közből is be lehet hajtani a tervek szerint), a templom forgalma (a kanyarodó sávból átalakított) besoroló sávon keresztül közvetlenül kihajthat a Jutasi útra, így a két létesítmény forgalmának a fonódása/kereszteződése elkerülhető.



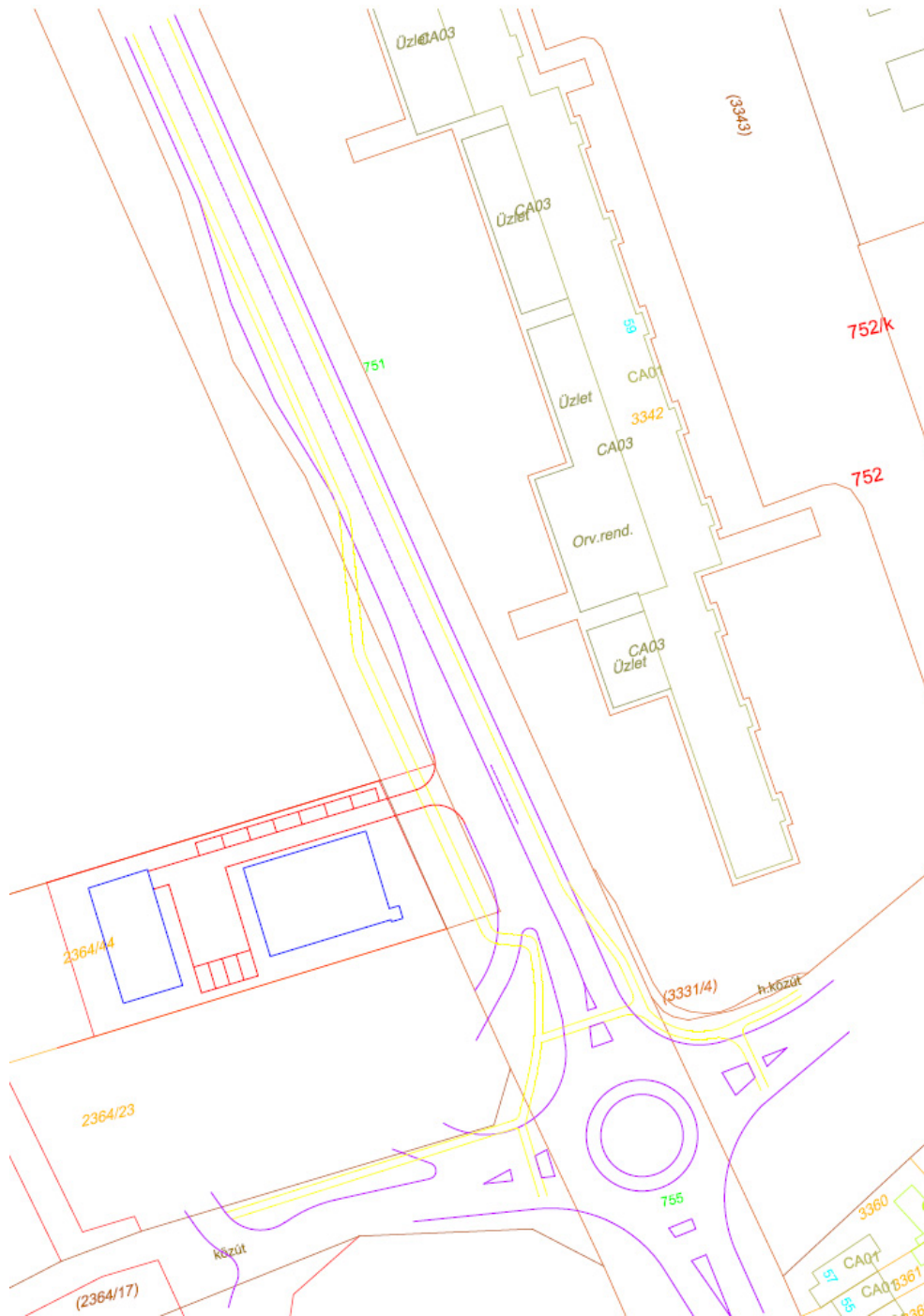
## B változat

Az élelmiszer üzlethez kialakított direkt ág megszűnne, így küszöbölve ki a két létesítmény forgalmának a fonódását. Mind a templom, mind az élelmiszer üzlet jobbra kisíves kapcsolattal közvetlenül kapcsolódhat a Jutasi útra, a templomhoz (tekintettel a nagyon kis forgalomra) a Jutasi útról nagyíves behajtás is lehetséges.



## C változat

A meglévő burkolathoz, vagyis az élelmiszer üzlethez kialakított kanyarodó sávhoz csatlakozik a templom bejáró útja, kis-, és nagyíves behajtással, jobbra kisíves kihajtással. A templomi kihajtás még a körforgalom előtt visszasorolhat a Jutasi útra. Ebben a változatban tehát megmaradna a két létesítmény forgalmának zavaró fonódása/keresztezése, a kicsit kevésbé kellemetlen forgalmi viszonyok érdekében viszont ezen a szakaszon áthelyezésre kerülne a nyugati oldali kerékpársáv. A kerékpársáv itt elhagyná a Jutasi úti burkolatot, és önálló kerékpárútként a járda mellé kerülne, egészen a körforgalomnál így kialakított átvezetéshez történő csatlakozásig.



A tervezett templom és parókia telkén az építész műleírás alapján 11 db parkolót kell elhelyezni. A várható forgalom ebből becsülhetően nagyon csekély lesz, és csak korlátozott időszakokban, szertartások, egyházi események idején jelentkezhet. Vagyis a szomszédos üzletnek a közlekedési hatástanulmánya által becsült forgalmát (60Ejmű/ó/irány) is messze alulmúló forgalom várható, ami

volumenében nem okozhat problémát sem a Jutasi út, sem a Munkácsy úti körforgalom kapacitása tekintetében.

A közösségi közlekedési ellátást továbbra is a helyi/helyközi autóbushálózat biztosíthatja. A javaslatok a „Jutasi út 61.” megálló főúton lévő buszöblét lényegileg nem érintik.

A tervezett beruházás a városi kerékpáros közlekedést hálózatilag nem befolyásolja. A „C” változat szerinti átalakítás viszont a Jutasi út nyugati oldali kerékpársávját is érinti.

A területen a parkolás a telkeken belül lesz megoldva.

**A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan** továbbra is beépítésre nem szánt, erdő terület-felhasználásba és védendő övezetbe sorolt terület marad. Közlekedési szempontból így érdektelen terület, a Sólyi utca felől megközelíthető.

### Közműfejlesztési javaslat

**A Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlan** esetében a Jutasi úton rendelkezésre álló, szükséges vezetékes közműről az ingatlanon tervezett templom és parókia kiszolgálása a szolgáltatókkal egyeztetten biztosítható.

**A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan** vezetékes közművekkel történő kiszolgálása nem szükséges, tekintettel a védő erdő övezetbe történő átsorolásra.

### Zöldfelület-rendezési, táj- és természet-, valamint környezetvédelmi javaslat

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, Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlant, valamint a Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését.

Az elkészült Környezeti Értékelés tervdokumentációja a műleírás 6. sz. melléklete.

#### A táji és a természeti környezetre gyakorolt hatása a tervezett módosításnak

Az átsorolás táj- és természetvédelmi érdekeket nem sért, azonban hatással van a környezetre és közvetve az ott élő emberek életminőségére is. Az új templom és parókiaépület, illetve az ezeket körülvevő közlekedő felületek létesítése által lényegesen megnő a burkolt felületek nagysága a zöldfelületek rovására. A biológiai aktivitás érték települési szintű visszapótlásáról a 4086/87 hrsz.-ú ingatlan egy részének erdőövezetbe sorolása gondoskodik. Ahhoz, hogy a terület zöldfelületi értéke helyben se csökkenjen a megmaradó zöldfelületeket intenzívebbé szükséges tenni. Ez háromszintes növényzet kialakításával és a növények változatos kiválasztásával érhető el. A templomkert igényes kialakítása táj- és településképi szempontból is fontos, mivel a terület frekventált helyen fekszik és közösségi célokat fog szolgálni.

Az átsorolásra szánt védelmi erdőövezetbe sorolt ingatlanrész meglévő erdőfolyhoz kapcsolódik, a telepítendő fafajok a helyben honos és jellemzően előforduló erdőalkotó fafajokból kerülnek ki, a módosítás az erdő megvalósulásával mind települési, mind helyi szinten környezet- és természetvédelmi szempontból kedvező hatással jár.

#### Zöldfelületekre gyakorolt hatása a tervezett módosításnak

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlanon tervezett új görögkatolikus templom és parókiaépület környezetének kialakítására különös gondot kell fordítani, mivel a terület frekventált, előreláthatólag



sokan fogják látogatni. A burkolatok, a zöldfelületek és a szabadtéri bútorok, kandeláberek megtervezése tájépítész mérnök szaktudását igényli. A burkolatok kiválasztásakor igényes kivitelű, jó minőségű, természetes kinézetű, vízáteresztő burkolatok részesítendőek előnyben. A növénykiültetés megtervezésekor a közösségi használatot figyelembe kell venni (mérgező és szúrós növények elkerülése), mindemellett a visszafogott dekorációs funkció is fontos szempont. Javasolt vegetációs időszakot felosztani és a tavasszal, nyáron és ősszel virágzó cserje-, évelő fajokat vegyesen telepíteni. A téli időszakra is gondolva, célszerű örökzöld lomb- és tűlevelű növények, illetve ágrendszerükkel díszítő cserjék alkalmazása is. A nyári melegek idején fontos az árnyékolás, ezért az utak, parkolófelületek mentén fasorok telepítése javasolt.

A Sólyi utca mentén elhelyezkedő 4086/87 hrsz-ú ingatlanon az erdő telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevétele, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása a legfőbb szempont. A fák kiválasztásánál a helyben honos, lombos fák részesítendőek előnyben az idegenhonos fajokkal szemben.

### **Környezetvédelemre gyakorolt hatása a tervezett módosításnak**

Talaj- és alapkőzet-védelmi okokból az új templom és parókiaépület területén esetlegesen tárolt szennyező hatású anyagokat vízzáró aljzattal rendelkező zárt helyiségben szükséges tárolni. A gyepfelületek tápanyagpótlására az érett komposzt a legmegfelelőbb, a szerves trágyázás, illetve a műtrágyázás nem javasolt. Az épületekben a padlószint és a felszín alatt lévő falak szigetelését biztosítani kell. A szigetelés a felszín alatti vizekre nézve kockázatos anyagot nem tartalmazhat. Az épületek belső szennyvízhálózatát szivárgás és dugulás veszélyét kizáró műszaki megoldással szükséges megtervezni és kivitelezni. A terület burkolt felületeiről elfolyó csapadékvíz helyben tartása érdekében javasolt a tiszta esővíz összegyűjtése és öntözési célra történő hasznosítása. Ez a nyári öntözővíz-igény csökkentését és az értékes karsztvízkészlet takarékos felhasználását is elősegítheti

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
...../2025. (...) 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)
<b>Beépítésre szánt területek</b>	
<i>Lakóterületek</i>	
Nagyvárosias lakóterület (Ln)	120,11
<b>Lakóterületek összesen:</b>	<b>926,04</b>
<i>Vegyes területek</i>	
Településközpont vegyes terület (Vt)	243,12
<b>Vegyes területek összesen:</b>	<b>289,04</b>
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>	<b>2 261,15</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>	
<i>Erdőterületek</i>	
Védő erdő terület (Ev)	1 170,53
<b>Erdőterületek összesen:</b>	<b>5 152,43</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen:</b>	<b>10 429,28</b>

3. A Településszerkezeti Terv módosítása 2025. ...-án lép hatályba.
4. A Közgyűlés felkéri a főépítést, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

Határidő: 2025. ....

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

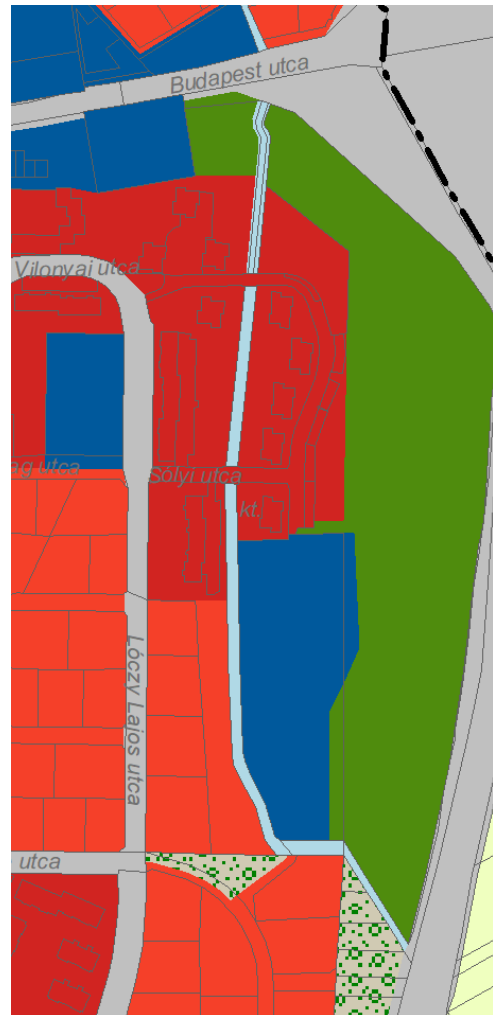
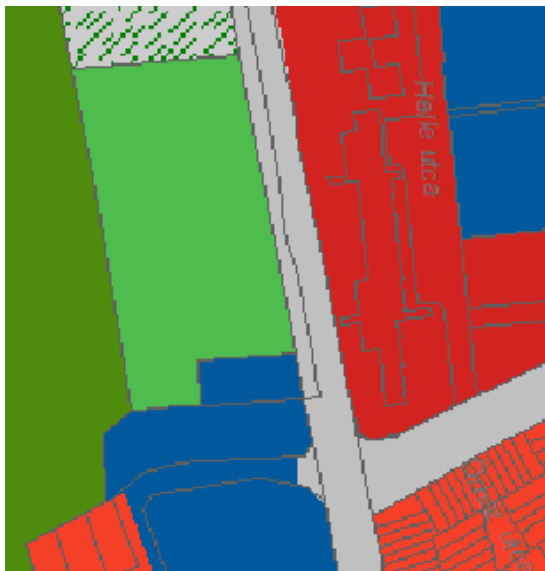
Veszprém, 2025. ...

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



Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■ ■ ■ ■ Tervezési terület határa



## Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

### .../2025. (XII. 15.) önkormányzati rendelete

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. 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 a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 78. § (1) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint lefolytatott egyszerűsített eljárás keretében a 62. § (1) bekezdésében 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 Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

#### 1. §

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 29.§-a az alábbi (17) bekezdéssel egészül ki:

*„(17) A Vt-71 jelű építési övezetben:*

- a) elsősorban egyházi, hitéleti rendeltetés helyezhető el, amelyben az egyházi, hitéleti rendeltetést kiszolgáló oktatási, nevelési rendeltetések, valamint legfeljebb 2 szolgálati lakás is elhelyezhető.*
- b) Épített kerítés nem helyezhető el, az ingatlan nyugati részén az épület mögötti telekrész legfeljebb többszintes növényállománnyal keríthető el.”*

#### 2. §

Az Ör. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

#### 3. §

Az Ör. 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

#### 4. §

Ez a rendelet 2025. ....-én lép hatályba.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

**1. melléklet** a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

1. Az Ör. 1. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat a következő 73. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H
„73	Vt-71	SZ	2000	40	10,0	40	-	-„

1. Az Ör. 2. melléklete szerinti L-24 és N-26 belterületi tervlap helyébe a következő rendelkezés lép:

**VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET**  
 M=1:2000

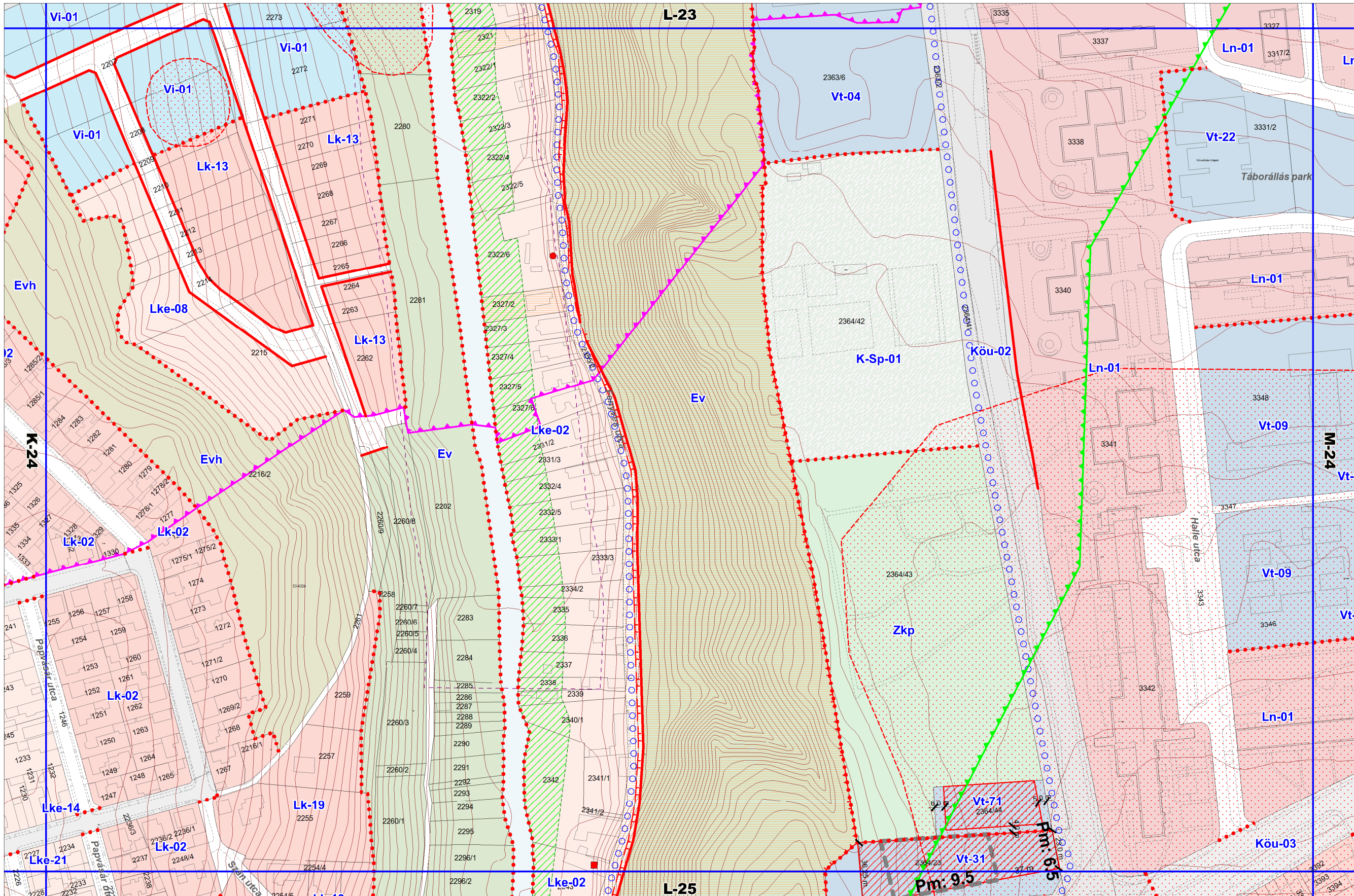


.../2025.(.....) önkormányzati rendelet az 21/2024. (VI.27.) önk. rendelettel módosított 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

*Kovács Krisztina*  
 Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

**L-24**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL







VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

### KIVONAT

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2023. november 16-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
357/2023. (XI.16.) határozata  
a Veszprém, Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlant, valamint a Sólyi utca 4086/87  
hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása Görög katolikus  
templom és parókia megvalósítása céljából

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém 2364/44 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a jelenlegi beépítésre nem szánt, közparkok terület (Zkp) övezeti besorolása beépítésre szánt területre – az elhelyezni kívánt funkcióknak megfelelő övezetre – módosuljon.
2. 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, Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlant, valamint a Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését. Az eljárás az E-TÉR felületen kerül lefolytatásra.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a biológiai aktivitás (BIA) érték csökkenés a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlan egy részének – a jelenlegi övezeti előírások szerinti lakóterület (Ln) övezeti besorolású részének – véderdő övezetbe (Ev) sorolásával lehetséges.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a jelen határozat szerinti településrendezés az érintett terület közérdeket nem sértő, közérdeknek megfelelő felhasználása, görög katolikus templom és parókia



építése érdekében történik. Ez a szándék a módosítani kívánt területen megvalósítható és az Önkormányzat által is támogatott, így a beruházás a település belterületén belül, más területen – ideértve a rendezési terven jelölt „tartalékterületeket” is – nem megvalósítható.

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 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.
8. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítésével, valamint a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

**Határidő:** 7. pont: a 2024. decemberi Közgyűlés

**Felelős:** Sulyok Balázs Ede főépítész

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**

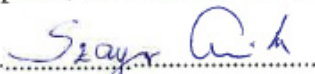
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

**A kivonat hiteles.**

Veszprém, 2023. november 16.

  
.....  
Szayer Anita



**Önkormányzati főépítési feljegyzés**  
**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos**  
**településrendezési tervek módosítása Veszprém, Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú**  
**ingatlant, valamint a Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan**

Tisztelt Közgyűlés!

A településrendezési eszközök módosításához azoknak a munkarészeknek az elkészítését tartom szakmailag szükségesnek, amelyek a módosítás miatt indokoltak, a tervezési terület nagyságát, a tervezési feladatot és a tervezési célokat figyelembe véve a műleírás 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
  - Közművizsgálatok (szükség esetén)
  - Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi vizsgálatok
- II. Alátámasztó javaslati munkarészek**
  - Városrendezési javaslat
    - o Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
    - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása, vagy annak módosítása
  - Közlekedési javaslat
  - Közműjavaslatok (szükség esetén)
  - Zöldfelületrendezési környezetvédelmi javaslatok és biológia aktivitás számítás
- III. Jóváhagyásra kerülő munkarészek**
  - Helyi építési szabályzat, Szabályozási terv, Településszerkezeti Terv módosítási javaslat, Rendelet tervezet

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

A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.

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, 2023. november 2.

  
Sulyok Balázs Ede  
főépítész



**3.sz. melléklet: 389/2024.(XII.12.) VMJV Kgy. Határozat  
a településrendezési szerződést véleményező feljegyzésről**



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

**K I V O N A T**

**Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2024. december 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
389/2024. (XII.12.) határozata  
a Veszprém Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú, valamint a Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú  
ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítását megalapozó  
telepítési tanulmányterv és a Hajdúdorogi Metropolitai Egyházzal kötendő  
településrendezési szerződést véleményező feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlan, valamint a Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában görög katolikus templom megvalósítása céljából*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:


Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat mellékletében foglalt tartalommal a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

**A kivonat hiteles.**

Veszprém, 2024. december 13.

  
.....  
Szayer Anita





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

### K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2024. december 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
390/2024. (XII.12.) határozata  
a Hajdúdorogi Metropolitai Egyházzal kötendő településrendezési szerződést  
megalapozó telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Jutasi út  
2364/44 hrsz.-ú, valamint a Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokat érintő  
településrendezési előírások módosítása tárgyában

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlan, valamint a Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában görög katolikus templom megvalósítása céljából*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Hajdúdorogi Metropolitai Egyház között kötendő, a Veszprém, Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú, valamint a Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési szerződés alapját képező telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Porga Gyula s.k.  
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.  
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2024. december 13.

Szayer Anita





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

### K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2024. december 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
391/2024. (XII.12.) határozata  
a Hajdúdorogi Metropolitai Egyházzal kötendő településrendezési szerződés jóváhagyásáról a  
Veszprém, Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú, valamint a Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokat érintő  
településrendezési előírások módosítása tárgyában

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlan, valamint a Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában görög katolikus templom megvalósítása céljából” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

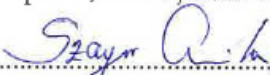
1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Hajdúdorogi Metropolitai Egyház közötti, a Veszprém, Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú, valamint a Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2024. december 16.  
Felelős: Porga Gyula polgármester  
A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:  
Sulyok Balázs Ede főépítész

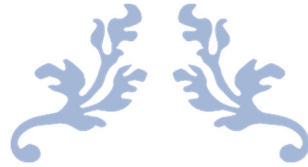
Porga Gyula s.k.  
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.  
jegyző

A kivonat hiteles.  
Veszprém, 2025. január 08.

  
Szayer Anita





---

# KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

---

Veszprém Jutasi út 2364/44 valamint Sólyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlanokra  
vonatkozó 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.....	2
I.3	A terv kapcsolata más lényeges tervekkel, programokkal .....	4
I.4	A terv alapján magvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai .....	6
II.	A TERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZTATÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE .....	7
II.1	A 2364/44 hrsz-ú ingatlan vizsgálata.....	8
II.2	A 4086/87 hrsz-ú telek vizsgálata.....	10
III.	A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA 13	
III.1.	A településterv általános értékelése, a releváns környezet- és természetvédelmi célok érvényesülése a tervi elemekben, intézkedésekben .....	13
III.2.	A településterv részletes értékelése, a tervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása.....	18
III.2.1	A településterv egésze szempontjából meghatározó állapotjelzők bemutatása.....	18
III.2.2	A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása .....	21
IV.	A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMEL RÉSZZLETES 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 Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását a Hajdúdorogi Metropolita Egyház kérvényezte az Önkormányzattól azzal a céllal, hogy a területen görögkatolikus templomot és ehhez kapcsolódóan parókia épületet létesítsen, és ezáltal a jelenleg zöldterület (közpark) (Z) területfelhasználású területen egyházi létesítmények elhelyezésére lehetőséget nyújtó szabályozási környezet jöjjön létre.

A Étv. 7. § (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott követelmény, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. 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.

A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az biológiai aktivitás visszapótlására a Veszprém, valamint a Solyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlan egy részének (2642 m<sup>2</sup>) „nagyvárosias lakóterület” -ből (Ln-03) „védelmi erdőterület” (Ev) övezetbe történő átsorolása ad lehetőséget.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 94/2023. (III. 30.) számú közgyűlési határozatában támogatta a Veszprém 2364/44 hrsz-ú és a 4086/87 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását, oly módon, hogy a 2364/44 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása településközpont vegyes (Vt-71), a 4086/87 hrsz-ú ingatlan 2642 m<sup>2</sup>-ének övezeti besorolása pedig – a biológiai aktivitás visszapótlása érdekében –védelmi erdőterület (Ev) övezeti besorolásra módosuljon.

Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) kormányrendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém 2364/44 és 4086/87 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében – mivel a változtatás egy 2000 m<sup>2</sup> területű beépítésre nem szánt zöldterület (közpark) övezeti besorolású területet érint – szükségesnek tartotta a környezeti vizsgálat elkészítését.

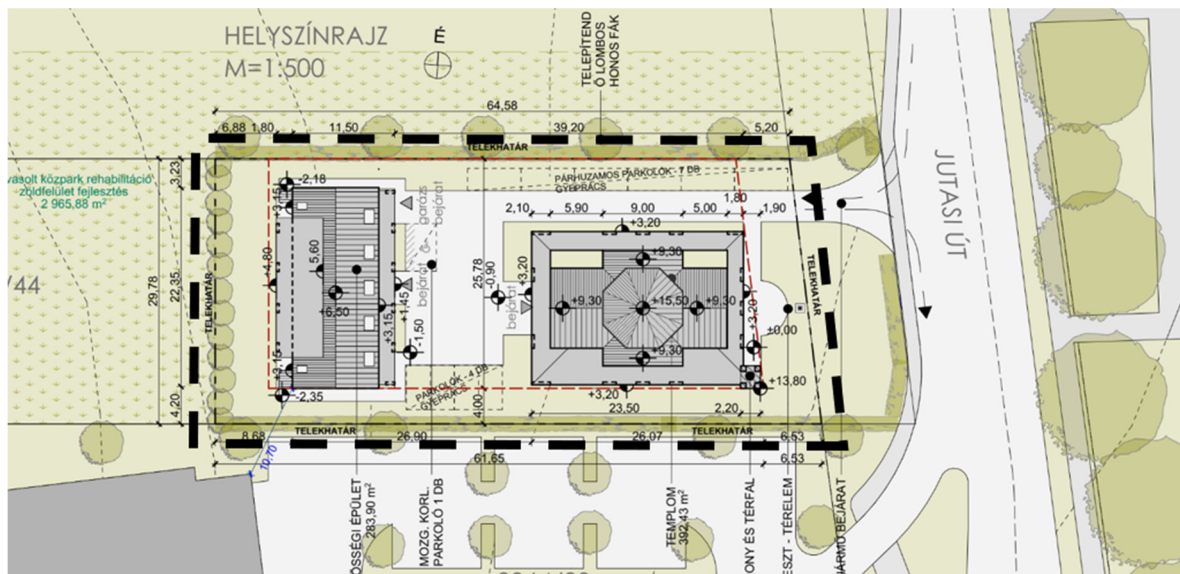
Jelen környezeti értékelés tartalma a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2. mellékletének 2. pontja szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően állt össze.

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

## I.2 A terv tartalmának és fő céljainak bemutatása

A 2364/44 hrsz-ú módosítással érintett terület Veszprém településközpontjától északi irányba

körülbelül 1 km távolságra, a Jutasi út - Gól Köz – Munkácsy Mihály utcai körforgalmi csomópont északnyugati négyszögében helyezkedik el. A vizsgált ingatlan a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet alapján zöldterület (közpark) (Zkp) övezeti besorolású.



Részlet az építészeti koncepcióból- Ázsió 2000 Kft.

A Hajdúdorogi Metropolita Egyház által megvalósítani tervezett épületek engedélyezési terveit az Ázsió 2000 Kft. (3780 Edelény, József Attila út 12.) készítette el. Az engedélyezési terv a 2000 m<sup>2</sup> nagyságú telken oldalhatáron álló beépítéssel egy 392,43 m<sup>2</sup> alapterületű templomot és annak körítőépítményét, illetve egy 283,9 m<sup>2</sup> alapterületű parókiaépületet javasol összesen 676,33 m<sup>2</sup>-en, amely 33,8%-os beépítettséget jelent (a megengedett 40%-hoz képest). A tervezett épületekhez a telken belüli forgalom lebonyolítására alkalmas térburkolat kapcsolódik összesen 458,9 m<sup>2</sup>-en. Az tervezett épületeket, illetve a térburkolatot zöldfelületek veszik körül 865,1 m<sup>2</sup> nagyságban, mely telekszinten 43,25 %-os zöldfelületi arányt jelent (a minimális 40%-hoz képest).



Az új görögkatolikus templom és p- Ázsió 2000 Kft.

A 2364/44 hrsz-ú ingatlan átsorolása települési szinten zöldfelület csökkenéssel jár, ezért a biológiai aktivitás (BIA) visszapótlása szükséges, melynek teljesítése a 4086/87 hrsz-ú ingatlan egy részének (2642 m<sup>2</sup>) „védelmi erdőterület” övezetbe (Ev) sorolásával teljesül.

### I.3 A terv kapcsolata más lényeges tervekkel, programokkal

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

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

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

A MOTrT 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint a vizsgált ingatlanok települési térségen belül helyezkednek el. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek közül az országos vízminőségvédelmi terület övezete mindkét területet érinti. A módosítási javaslat figyelembe veszi az országos övezetekre vonatkozó előírásokat.

#### I.3.2 Veszprém Megye Területfejlesztési Konceptiója

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

#### **A területfejlesztési koncepció átfogó céljai:**

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

#### **A fejlesztés fő célkitűzései az országos stratégiai célkitűzések figyelembevételével:**

- a megye gazdasága bővítése kiemelten a versenyképesség és a jövedelemtermelő képesség növelését szolgáló ágazatokban,
- **gyarapodó, egészséges, képzett és kulturált, a munkaerőpiacon versenyképes népesség,**
- a helyi potenciálokra épülő gazdaságfejlesztés (iparban, mező- és erdőgazdálkodásban, feldolgozóiparban, turizmusban),
- csúcstechnológiák által magas hozzáadott értéket előállító gazdaság bővítése
- **a szolgáltatások bővítése a lakosság jól-léte biztosítása,**
- a megye egésze, azon belül a munkahelyek és a szolgáltatások elérhetőségének a javítása, gyors és kényelmes közlekedés,
- a megye energiabiztonságának növelése,
- **a környezeti állapot javítása, a kedvező környezeti állapot fenntartása,**
- a zöld és a kék infrastruktúrák összehangolt fejlesztése, a fenntartható-, tiszta és biztonságos

környezet megteremtése,

- a városok és a várostérségek összehangolt fejlesztése,
- **a vonzó, vidéki életmód feltételeinek javítása,**
- **a megye társadalma fejlesztése, a társadalmi és a területi különbségek, valamint a szegénység csökkentése.**

A jelen településrendezési eszközök módosítási javaslata a hatályos megyei területfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fenti célok és célkitűzések közül a vastaggal kiemelteteket támogatja és a többivel 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 területek települési térségbe tartoznak. A VMTrT 3. mellékletét képező övezeti tervlap szerint a megyei övezetek közül a vizsgált területeket érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete, az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete, a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete, a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete, Veszprém megye várostérségeinek övezete és „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete.

A módosítási javaslat figyelembe veszi a megyei övezetekre vonatkozó előírásokat.

### 1.3.4 Veszprém MJV Településfejlesztési Koncepciója

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

A módosítási javaslat a településfejlesztési koncepció célkitűzései közül 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 2364/44 hrsz-ú telket „Zöldterület (közpark)” (Zkp) területfelhasználásba, a 4086/87 hrsz-ú ingatlan egy részét „nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület” (Ln) területfelhasználásba sorolja. A TSZT „Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek” tervlapja az 2364/44 hrsz-ú ingatlanon régészeti lelőhelyet jelez. A TSZT „védelmi, korlátozási tervlapja a 2364/44 hrsz-ú ingatlanon meglévő víztermelő kút hidrogeológiai „B” és „C” védőterületét, a 4086/87 hrsz-ú ingatlanon „B” védőterületet 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 2364/44 hrsz.-ú terület „zöldterület (közpark)” övezetbe (Zkp) tartozik, a 4086/87 hrsz-ú ingatlan tervezéssel érintett telekrésze pedig „nagyvárosias lakóterület” (Ln-03) övezetben van. A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területeken.

#### [1.3.8 Településképi rendelet](#)

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete az 2364/44 hrsz.-ú ingatlant „különleges, nagy zöldfelületű területek (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség)” közé sorolja, a 4086/87 hrsz-ú ingatlanrészt pedig a „jellemzően telepszerű és társasházias beépítésű lakóterületek” közé.

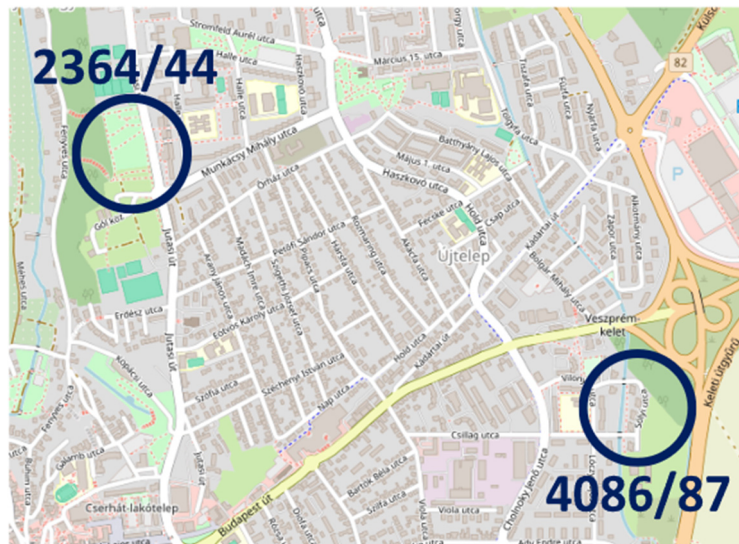
### [1.4. A terv alapján magvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai](#)

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 2364/44- hrsz-ú ingatlan a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet alapján „közpark” (Zkp) övezeti besorolású. A módosítás zöldfelület csökkenéssel jár. A biológiai aktivitás érték (BIA) visszapótlása Veszprém belterületén található „nagyvárosias lakóterület” (Ln-03) övezeti besorolású, 4086/87 hrsz-ú telek egy részén fog megvalósulni, amely „védelmi erdőterület” (Ev) övezetbe kerül átsorolásra. A területek lehatárolását és a településen belüli elhelyezkedését az alábbi ábra szemlélteti.



Forrás: Open street map

Hrsz	Átsorolásra kijelölt terület	Hatályos területfelhasználás	Új területfelhasználás
2364/44	2000 m <sup>2</sup>	Zkp	Vt
4086/87 egy része	2642 m <sup>2</sup>	Ln	Ev

## II.1 A 2364/44 hrsz-ú ingatlan vizsgálata



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

A 2364/44 hrsz-ú, módosítással érintett terület a Jutasi út mentén a Munkácsy Mihály utcai körforgalomtól északra terül el, nyugat felől erdőterülethez kapcsolódik, észak-kelet felől ipari-gazdasági területek veszik körül. A Jutasi út túloldalán lakóterületek terülnek el.



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

Az 2364/44 hrsz-ú telektől nyugatra Veszprém 63/A azonosítójú, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, elsődlegesen településvédelmi rendeltetésű erdőrészlet található. Az erdőrészlet a Nébih erdőterképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet része, rendeltetése parkerdő, természetességi állapota szerint átmeneti erdő, faállománya egyéb lombegyes-feketefenyves, tűzveszélyesség szempontból nagymértékben veszélyeztetett terület.

A tervezéssel érintett terület a Barátság park részét képezi. A park középső része ligetes fásult terület, a faállomány jellemző fajai a csöves mogyoró (*Corylus maxima*), a nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*), nagylevelű hárs (*Tilia platyphyllos*), a virágos kőris (*Fraxinus ornus*) és a korai juhar (*Acer platanoides*). A kevésbé erdősült részeken játszótér és kutyafuttató látható. A 2364/44 hrsz-ú, módosítással érintett földrészlet területfelhasználása „zöldterület-(közpark)” (Z). A „közparkok” (Zkp) övezetébe olyan legalább 1 ha nagyságú rekreációs zöldterületek tartoznak, melyek oldalmérete 80 m-nél nagyobb, a beépítettség legnagyobb mértéke 2%. OTÉK 27.§ (3) szerint „közpark zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény és vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el”.



Tervezési terület látképe, háttérben a kutyafuttatóval



Tervezési terület háttérben a lakóházakkal



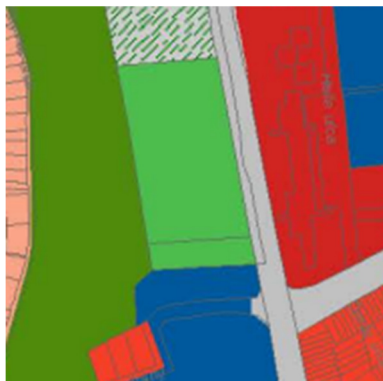
Szomszédos Barátság park ligetes része és a futópálya



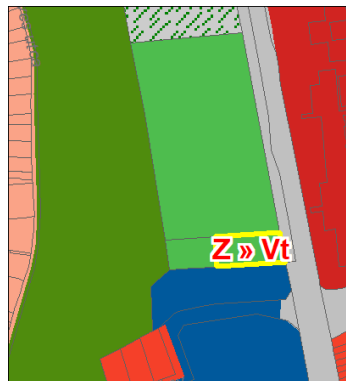
A terület látképe a körforgalom irányából

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

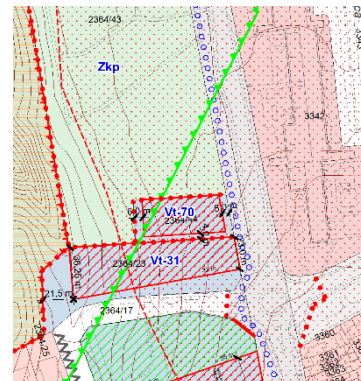
A vizsgált telket nyugatról az 2364/44 hrsz-ú telektől keletre a Jutasi úton túl nagyvárosias lakóterületek határolják, nyugat felől egy védelmi erdő (Evh) besorolású területtel határos, északi irányban egy nagyterjedésű sportolási célú terület (K-sp) húzódik, délen pedig a körforgalom környékén településközpont vegyes (Vt) terület terül el. Az átsorolással a 2364/44 hrsz-ú telek 2000m<sup>2</sup>- nagyságú része –a tőle délre húzódó településközponti funkciójú területekhez kapcsolódóan – beépítésre nem szánt zöldterület (közpark) (Z) területfelhasználásból beépítésre szánt településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba kerül átsorolásra.



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



A módosított TSZT



A módosított SZT



## II.2 A 4086/87 hrsz-ú telek vizsgálata



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

A 4086/87 hrsz-ú módosítással érintett terület a település belterületének keleti határán, a Keleti útgyűrűtől nyugatra, a Solyi utca mentén fekszik. A Solyi utca mentén a lakóépületekkel szemben dombgarázs-sor húzódik, melyet gyepes-cserjés zöldfelület takar. A Solyi utca és a telekhatár között a szintkülönbség eléri az öt métert, így kifejezetten lejtősnek nevezhető.



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

A 4086/87 hrsz-ú ingatlanon Veszprém 62/B azonosítójú, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, elsődlegesen településvédelmi (azon belül településvédelmi) rendeltetésű erdőrészlet található. Az erdőrészlet a Nébih erdőterképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet a 62-es erdőtagjának a részlete, természetességi állapota szerint kultúrerdő faállománya lomb elegyes-feketefenyves, tűzvesélyesség szempontból közepesen vagy nagymértékben veszélyeztetett terület. Az átsorolásra tervezett terület kapcsolódik az erdőfoltához. Az erdőszélen egyibibés galagonya, csíkos kecskerágó, kökény és vadrózsa a jellemző.



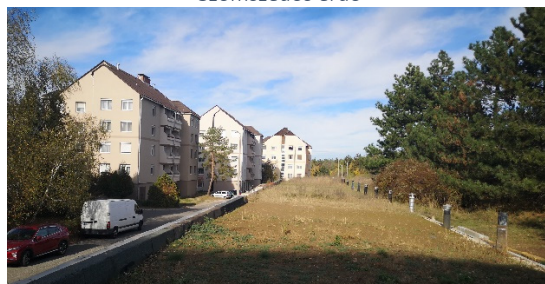
Garázsor



Szomszédos erdő

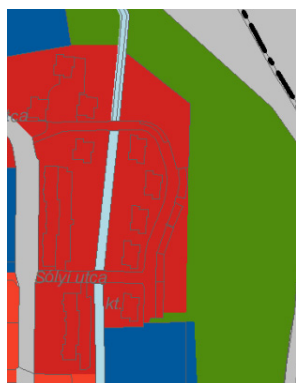


Domb-garázs mögötti lejtős terület

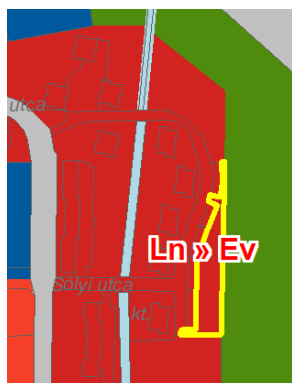


Kilátás a garázsor tetejéről a szomszédos lakóépületekre

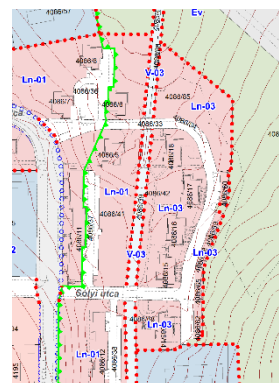
Az átsorolás kapcsán a 4086/87 hrsz-ú telek 2642 m<sup>2</sup> nagyságú része beépítésre szánt „nagyvárosias lakóterület” (Ln) területfelhasználásból beépítésre nem szánt „védelmi erdő” (Ev) területfelhasználásba kerül.



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



A módosított TSZT



A módosított SZT

**A TERÜLETEKET ÉRINTŐ TÁJ-, TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELEMMEL ÖSSZEFÜGGŐ VÉDETTISÉGEK/KORLÁTOZÁSOK**

2018. évi CXXXIX. törvényben (TrTv.) megállapított térségek, övezetek		VMTrT övezetek			
		B. Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete			
9/2019. (VI.14.) MvM. rendeletben megállapított övezetek		TSZT védelmi korlátozási tervlapja			
A. Vízminőség-védelmi terület		C. Vízbázis "B" védőterülete D. Vízbázis "C" védőterülete			
		Egyéb jogszabályokból adódó védelmek, korlátozások			
		E. Nyilvántartott régészeti lelőhely, régészeti érdekű terület			
Hrsz	Terület (ha)	VMTrT térség	Hatályos területfelhasználás és övezeti besorolás	A telket érintő védelem, korlátozás	
1.	2364/44	0,2	települési	Zkp	A.) Országos Vízminőségvédelmi övezet B.) VMTrT Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete C.) Vízbázis "B" védőterülete D.) Vízbázis "C" védőterülete E.) Nyilvántartott régészeti lelőhely, régészeti érdekű terület
2.	4086/87	0,2642	települési	Ln-03	A.) Országos Vízminőségvédelmi övezet B.) VMTrT Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete C.) Vízbázis "B" védőterülete

### III. A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

#### III.1. A településtervezés 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 Európai zöld megállapodás

Az európai zöld megállapodás egy olyan szakpolitikai intézkedéscsomag, amely a „zöldátállás” folyamatának az Európai Unióban való beindítását és végső soron a 2050-re kitűzött klímasemlegességi cél megvalósítását hivatott biztosítani.

Ahhoz, hogy Európában eredményesen lehessen kezelni az éghajlatváltozással és a környezet károsodásával összefüggő kihívásokat, új növekedési stratégiára van szükség, mely az EU gazdaságát olyan modern, erőforrás-hatékony és versenyképes gazdasággá alakítja át, ahol:

- az üvegházhatású gázok kibocsátásának mértéke 2050-re nettó nullára csökken;
- a gazdaság növekedése független az erőforrás-felhasználástól;
- mindenkinek esélye van az érvényesülésre, és nincsenek elmaradott térségek.

Az európai zöld megállapodás utat mutat ahhoz, hogyan válhat fenntarthatóvá Európa gazdasága, ennek érdekében cselekvési tervet vázol fel a következőkre:

- az erőforrások hatékony felhasználásának elősegítése a tiszta, körforgásos gazdaságra való átállás révén;
- a biológiai sokféleség helyreállítása és a környezetszennyezés mértékének csökkentése.

A terv meghatározza a szükséges beruházásokat és a rendelkezésre álló finanszírozási eszközöket, és kifejti, hogyan lehet biztosítani az átmenet méltányos és inkluzív (nem kirekesztő) megvalósítását.

Ahhoz, hogy teljesüljön a klímasemlegességi cél, az együttes feladatok a következők:

- beruházás a környezetbarát technológiákba;
- az innováció előmozdítása az ipari szereplők körében;
- tisztább, olcsóbb és egészségesebb közlekedési formák bevezetése, mind az egyéni, mind a tömegközlekedésben;
- az energiaágazat széntelenítése;

- az épületek energiahatékonyságának biztosítása;
- együttműködés a nemzetközi partnerekkel a világszintű környezetvédelmi szabványok javítása érdekében.

A terv az Európai zöldmegyezés célkitűzéseit igyekezett szem előtt tartani.

### III.1.2 Környezetvédelmi cselekvési program 2030-ig (8th EAP)

Egyetértésben azzal az elvvel, hogy az emberi jólét kulcsa az egészséges ökoszisztémák működése, 8th EAP-javaslat célja, hogy felgyorsítsa az átmenetet egy klímasemleges, erőforrás-hatékony és regeneráló gazdaság felé. Az 8th EAP-javaslat az európai zöldmegállapodásra építve a következő hat kiemelt célt tűzte ki maga elé:

- az üvegházhatásúgáz-kibocsátás 2030-ra vonatkozó céljának és az éghajlat-semlegesség 2050-ig történő elérése;
- az alkalmazkodóképesség növelése, az ellenállóképesség erősítése és az éghajlatváltozással szembeni sérülékenységek csökkentése;
- előrelépés a regeneratív növekedési modell felé, a gazdasági növekedés elválasztása az erőforrások felhasználásától és a környezet pusztulásától, valamint a körforgásos gazdaságra való áttérés felgyorsítása;
- a szennyezésmentességre való törekvés megvalósítása, ideértve a levegőt, a vizet és a talajt is, valamint az európaiak egészségének és jólétének védelme;
- a biológiai sokféleség védelme, megőrzése és helyreállítása, valamint a természeti tőke (nevezetesen a levegő, a víz, a talaj és az erdő, az édesvíz, a vizes élőhelyek és a tengeri ökoszisztémák) fejlesztése;
- a termeléssel és a fogyasztással kapcsolatos környezeti és éghajlati nyomás csökkentése (különösen az energia, az ipari fejlesztés, az épületek és az infrastruktúra, a mobilitás és az élelmiszer-ellátás területén).

A terv a 8th EAP célkitűzéseit a tervezés során figyelembe vette.

### III.1.3 Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia

A Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (NÉS) egy átfogó dokumentum, amely Magyarország klímavédelmi céljait és intézkedéseit határozza meg. A stratégia hosszú távra, 2050-ig szól, de tartalmaz középtávú célokat is). Célja között kiemelt szerepet kap a klímaváltozás hatásainak csökkentése, az alkalmazkodás elősegítése, a fenntartható fejlődés biztosítása.

#### **Kibocsátáscsökkentés (mitigáció)**

- a szén-dioxid-kibocsátás mérséklése a megújuló energiaforrások és az energiahatékonyság növelésével;
- a közlekedés, ipar és mezőgazdaság fenntarthatóbbá tétele;

#### **Alkalmazkodás (adaptáció)**

- az éghajlatváltozás hatásaihoz való alkalmazkodás (pl. vízgazdálkodás, mezőgazdasági technológiák fejlesztése);
- az extrém időjárási eseményekre való felkészülés;

#### **Társadalmi és gazdasági fellépés**

- a lakosság és a vállalkozások klímatudatosságának növelése;

- pénzügyi és támogatási eszközök biztosítása a zöld átálláshoz.

#### III.1.4 Nemzeti Tájstratégia (NTS)

Az NTS a hazai tájak megőrzésével kapcsolatos célkitűzéseket fogalmazza meg a 2017-2026-os időszakra. Az NTS egyik alapfeladata a társadalom figyelmének és felelősségérzetének felkeltése annak érdekében, hogy a hazai, illetve a határon átnyúló tájak védelme, kezelése és tervezése céljából az érdekeltek helyi, országos és nemzetközi szinten is együttműködjenek. A stratégia az egyezmény szellemiségének megfelelően a védelem-kezelés-tervezés hármas eszközrendszerét alkalmazva határozza meg a célokat és feladatokat.

Táji adottságokon alapuló tájhasznosítás megalapozása:

- a táji adottságokon alapuló tájhasznosítás kereteinek meghatározása;
- a tájhasználat változásának nyomon követése;
- a táji adottságokon alapuló tájhasznosítás integrálása a döntési mechanizmusokba;
- komplex tájszemlélet integrálása a kutatásokba.

Élhető táj – élhető település – bölcs tájhasznosítás:

- kompakt, klímabarát, értékőrző települések;
- tájba illesztett infrastruktúrák;
- táji adottságokon alapuló termelési funkciók;
- táji adottságokon alapuló rekreációs funkciók;
- jobban működő szabályozási és védelmi funkciók.

A tájidentitás növelése:

- fogékonyság, társadalmi felelősségvállalás növelése;
- a társadalmi részvétel növelése;
- a tájjal kapcsolatos képzés, oktatás fejlesztése.

A terv a Nemzeti Tájstratégia céljait szem előtt tartva igyekezett azokat a terv szempontrendszerébe beilleszteni.

#### III.1.5 Nemzeti Biodiverzitás Stratégia (NBS)

A biológiai sokféleség megőrzésének 2015-2020 közötti időszakra szóló nemzeti stratégiájának célja a biológiai sokféleség csökkenésének és az ökoszisztéma-szolgáltatások további hanyatlásának megállítása Magyarországon 2020-ig, valamint állapotuk lehetőség szerinti javítása.

A stratégia céljai:

- Magyarország védett természeti területeinek és értékeinek megőrzése, természetvédelmi helyzetük javítása, valamint az Európai Unió madárvédelmi és élőhely-védelmi irányelvének teljes körű hazai végrehajtásához szükséges feltételek megteremtése;
- a táj diverzitásának, valamint a zöldinfrastruktúra és az ökoszisztéma szolgáltatások fenntartása és helyreállítása;
- a mezőgazdaság szerepének növelése a biológiai sokféleség megőrzésében;

- fenntartható erdő- és vadgazdálkodás, valamint a vízi erőforrásaink védelme és fenntartható használata;
- az inváziós idegenhonos fajok (özönfajok) elleni küzdelem;
- Magyarország szerepvállalásának erősítése a biológiai sokféleség világszintű csökkenésének megállításában, továbbá a biológiai sokféleség védelmi megállapodásokból fakadó kötelezettségek hazai végrehajtása.

A terv a védett természeti területeket tiszteletben tartja, a táj diverzitásának megőrzésére, a zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztésére törekszik, mindezek által a stratégiai céloknak eleget tesz.

### III.1.6 Nemzeti Erdőstratégia 2016-2030

Az erdők szerepe a széndioxid megkötésében jelentős, ezáltal hozzájárulnak az üvegházhatású gázkibocsátás csökkentéséhez, de kiegyenlítő funkciót is betöltenek mikro-, mezo- és makroklimatikus hatásaik révén. A Nemzeti Erdőstratégia az ország erdőterületeit érintően megfogalmazza az aktuális feladatokat, kihívásokat és azokra megoldási lehetőségeket vázol fel. Emellett a gazdálkodás és az erdei ökoszisztémák dinamikus folyamatainak összehangolása, valamint az ökoszisztéma-szolgáltatások megvalósítása is a kiemelt feladatai közé tartozik.

A stratégia céljai a következők:

- az erdők környezeti, gazdasági és szociális szolgáltatásainak hosszú távon való biztosítása többcélú, fenntartható erdőgazdálkodással, az erdők multifunkcionális szerepének egymás közötti megfelelő, területenként különböző arányának kialakítása mellett;
- az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése a megújuló energiahasznosítás, a klímaváltozási folyamatok hatásainak csökkentése, megelőzése érdekében. A biomassza alapú megújuló energiahasznosítás döntően térségi szintű szervezése és közösségi alapú fejlesztése;
- az erdészeti feltáró hálózat fejlesztésének támogatása, az erdők jobb elérése érdekében, figyelemmel a folyamatos erdőborítás fenntartása melletti kíméletes erdőgazdálkodás, a piacra jutás, az erdők védelme és a lakosság kulturált rekreációjának egyidejű biztosítására;
- az erdőgazdálkodás biológiai alapjainak fenntartható módon történő biztosítása, az erdei biodiverzitás célzott védelme és fejlesztése, kiemelten a védett és magas természetességű erdőkben.

A terv a fenti szempontokat maximálisan szem előtt tartja, az átsorolások erdőterületeket nem érintenek.

### III.1.7 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 (Ivegőminőség 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 kármegeelőzés 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.1.8 Veszprém Megye Környezetvédelmi Programja

Veszprém megye környezetvédelmi programjának alapját a „Környezeti Jövőkép” rögzíti, amely a hosszútávon jeleníti meg a megye jövőre vonatkozó elképzeléseit. Ez a jövőkép az fenntarthatóság, megelőzés, elővigyázatosság, óvatosság, felelősség, partnerség és ökológiai szemlélet alapelvein nyugszik. Ezen alapelveknek megfelelően a megye Környezeti Jövőképének alapjai az alábbiak szerint rögzíthetők:

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

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

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

#### III.1.3 Veszprém MJV Környezetvédelmi Programja

Veszprém Megyei Jogú Város települési környezetvédelmi programjának célja a város környezeti



állapotának és a város környezeti teljesítményének javítása, ezáltal egészséges lakókörnyezet biztosítása a város lakossága számára. A program célrendszere a következő célokat foglalja magába:

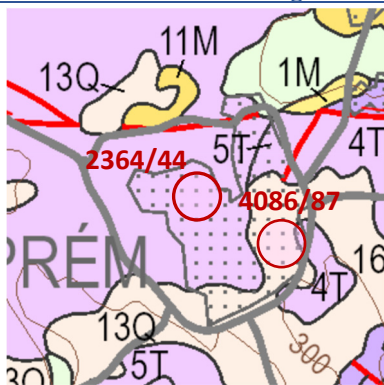
- **helyi környezetvédelmi problémák megoldása, életminőség javítása** – Veszprém környezeti állapotának feltárásával a legfontosabb, helyi környezetvédelmi problémák azonosítása, és kezelése, ezáltal a környezetterhelések csökkentése és a lakosság életminőségének javítása;
- **nagyobb léptékű környezetvédelmi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

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

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

#### III.2.1 A településterv egésze szempontjából meghatározó állapotjelzők bemutatása

##### III.2.1.1 Földtani közeg és talaj

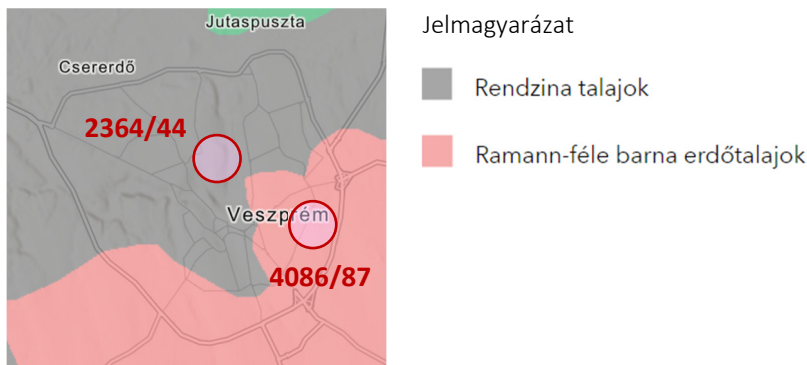


Jelmagyarázat

- 4T - Platform dolomit, zátonymészakő — Fődolomit, Sédvölgyi Dolomit, Edericsi Mészakő
- 5T - Nyílttengeri márga; mészkő; agyag-, aleurolit-, homokkőpala — Sándorhegyi F., Veszprémi, Szőlőszárdói Márga, Vesszősi F.
- 13Q - Lössösszlet (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 (2364/44 hrsz), kisebb részt Ramann-féle barna erdőtalajok (4086/87) alakultak ki. A kistájba É-ről benyúló Séd-völgy öntésanyagán réti talajok képződtek.



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 2364/44 hrsz-ú ingatlan Veszprém város Aranyosvölgyi vízbázisának „B” illetve „C” hidrogeológiai védőterületén belül helyezkedik el. A 4086/87 hrsz-ú ingatlan pedig a Kádártai vízbázis „B” védőterületével érintett. 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.

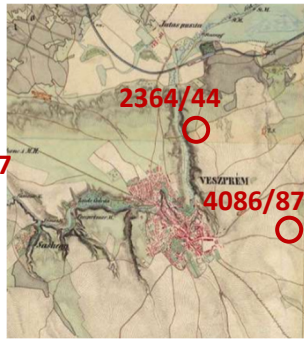
### III.1.2.3 Táj és természeti értékek

A település a Veszprém-Nagyvázsonyi medence északkeleti részén, az Északi- és Déli-Bakony határán folyó Séd-patak völgyében, 250 méteres tengerszint feletti magasságon terül el. A Veszprém-Nagyvázsonyi medence kistáj a Dunántúli-középhegység nagytáj része. A kistáj 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 mikroklímájában.

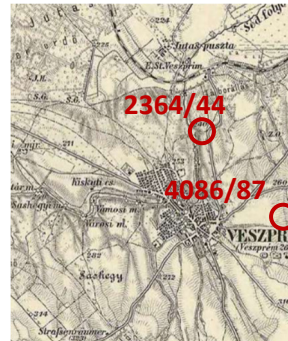
Veszprém morfológiai viszonyai a város szerkezetét is meghatározták, az egyes városrészek kialakulásában fontos szerepe volt a Séd völgyhálózatának. A lakosság a középkori városmag körül először a völgyekben telepedett meg, majd innen terjeszkedett tovább a dombtetők és a fennsík irányába.



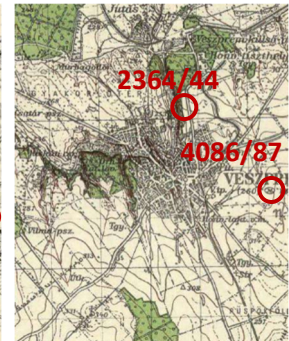
Első Katonai Felmérés -  
(1782–1785)



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

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

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

A TSZT „Művi értékvédelmi, örökségvédelmi táji- és természetvédelmi elemek” című tervlapja a 2364/44 hrsz-ú ingatlanon régészeti lelőhelyet jelez. A TSZT védelmi, korlátozási területek” című lapja a 2364/44 hrsz-ú területen vízbázis „B” és „C” hidrogeológiai védőterületet”, a 4086/87 hrsz-ú telken „B” védőterületet” jelöl.

Veszprém Településképi rendeletének 3. melléklete az az 2364/44 hrsz-ú vizsgált területet „jellemzően telepszerű és társasházas beépítésű lakóterületek” közé, a 4086/87 hrsz-ú területet a „különleges, nagy zöldfelületű területek (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség)” közé sorolja.

#### 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 SO<sub>2</sub> értékek az elmúlt 1 év alatt jellemzően határérték alatt voltak. A mért NO<sub>2</sub> és NO<sub>x</sub> és O<sub>3</sub> ózon értékek az elmúlt 1 évben gyakran határérték közelében voltak, néhány napon meg is haladták azt. PM<sub>10</sub> szálló por terhelés állandóan

határérték feletti.

A vizsgált területek levegőminősége az automata mérőállomás adataihoz képest feltételezhetően hasonlóak, mivel 2364/44 hrsz-ú telek a mérőponthoz viszonylag közel helyezkedik el, a 4086/87 hrsz-ú telek pedig, bár a belvárostól kissé távolabb, körülbelül két km-re, a nagyforgalmú Keleti útgyűrűhöz viszont közelebb helyezkedik el.

A módosítással érintett területek közül a 2364/44 hrsz-ú terület közelében az egyetlen közvetlen zajforrás a Jutasi út forgalma, mely nem okoz számottevő terhelést, a 4086/87 hrsz-ú terület zaj- és rezgésterhelése azonban számottevőnek mondható a Keleti-útgyűrű forgalma miatt.

#### III.1.2.5 Fennálló környezeti konfliktusok, problémák

A 2364/44 hrsz-ú terület érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen az Aranyosvölgyi vízbázis „B” és „C” védőövezetének határán helyezkedik el, a 4086/87 hrsz-ú ingatlan a Kádártai vízbázis „B” védőövezetén fekszik. Az egész település alatt húzódó repedezett, karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni.

#### III.2.2 A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása

A módosítás gondoskodik arról, hogy a település egészére nézve a biológiai aktivitás érték hosszú távon ne csökkenjen: a 2000 m<sup>2</sup> nagyságú „közpark” (Zkp) övezeti besorolású terület helyett egy 2642 m<sup>2</sup> nagyságú „védelmi erdőterület” (Ev) övezeti besorolású csereterületet jelöl ki.

A módosítás zöldfelületrendezési javaslata iránymutatásokat határoz meg az újonnan épülő templom- és parókiaépület környezetének zöldfelületi kialakítására: Az új zöldfelületeken háromszintes növényzet kialakítására kell törekedni. A növények öntözéséről már a tervezés szintjén gondoskodni szükséges. A javaslat szerint az épületeket kiszolgáló út mentén zöldsáv és fasor telepítése javasolt, illetve a felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell. Mindezen zöldfelület- és lombkorona-tömeg növelő javaslatok gondoskodnak arról, hogy a terület mikroklimatikus viszonyai kedvezőek maradjanak, és a terület tájképi-, településképi beágyazódása biztosított legyen. 4086/87 hrsz-ú ingatlanrész erdősítésére a szomszédos erdő fái közül a kevésbé tűzveszélyes és helyben honos lombos fák (például csertölgy) telepítése javasolt.

A módosítás környezetvédelmi javaslatai felhívják a figyelmet, hogy az új településközponti funkcióhoz kapcsolódó épületek kiszolgálása miatt a Jutasi úton zajló 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><b>1. A környezeti elemekre kifejtett hatás:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) földre</li> <li>b) levegőre</li> <li>c) vízre</li> <li>d) élővilágra</li> <li>e) épített környezetre, az építészeti és régészeti örökségre</li> </ul> <p><b>2. Környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére gyakorolt hatás</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>f) tájra, településekre</li> <li>g) klímára</li> <li>h) ökológiai rendszerre</li> <li>i) a biodiverzitásra</li> </ul> <p><b>3. Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére,</b></p>	<p><b>1. A környezeti elemekre kifejtett hatás kivédésére tett javaslatok</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. talajvédelmi intézkedések az építkezéskor, a termőföld védelme, karsztos alapkőzet védelme a káros anyagoktól</li> <li>B. a légszennyezés tompítására és megkötésére intenzív, háromszintes zöldfelületek kialakítása</li> <li>C. talajvíz védelmét célzó, talajszennyezést kizáró technológiák alkalmazása</li> <li>D. élővilág-védelmi intézkedések, az állatvilág lehetőség szerinti védelme, mentése, vegetációs időszakon kívüli fakitermelés</li> <li>E. régészeti örökség védelme érdekében a mélységi talajmunkák elkerülése</li> </ul> <p><b>2. A környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére gyakorolt hatások kivédésére tett javaslatok</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>F. tájképvédelem, épületek takarása fasorral, zöldsávval, épületek tájba illesztése</li> <li>G. helyi mikroklíma megőrzése háromszintes növényzet telepítésével, fasorokkal, parkolók fásításával, telken belüli vízmegtartás, esőkerterek és felszíni, illetve felszín alatti víztározók a hirtelen lezúduló csapadék elszikkasztására/ tárolására</li> <li>H. új vonalas és foltszerű zöldfelületi elemek rendszerbe kapcsolása, hogy az ökológiai kapcsolat megmaradjon</li> <li>I. növényzet telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevétele, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása</li> </ul> <p><b>3. A módosítás nem érint Natura 2000 területet</b></p>

## KÖZVETETT HATÁSOK

## A KÖZVETETT KÖRNYEZETI HATÁSOK KIVÉDÉSÉRE TETT JAVASLATOK

### 4. Az érintett emberek

- j) egészségi állapotában várhatóan fellépő hatások
- k) társadalmi, gazdasági helyzetében várhatóan fellépő hatások
- l) életminőségében várhatóan fellépő hatások
- m) kulturális örökségében várhatóan fellépő hatások
- n) 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:

- J. A Jutasi út megnövekedett forgalma várhatóan nem terheli számottevően a szomszédos lakóterületet
- K. A terület jó elhelyezkedése és közúti kapcsolatai révén felértékelődik, a fejlesztés a település kulturális, közösségi és településképi fejlődését támogatja
- L. Az új templom és parókia és az azokat körülvevő kert a település lakóinak életminőségére is kedvező hatással lehet
- M. A régészeti lelőhelyek megóvása és védelmére különös hangsúlyt kell fektetni
- N. Az 2364/44 hrsz-ú területen a jövőben megengedetté válik a beépítés és az ipari-gazdasági tevékenység, a telek felértékelődik.

### 5. Környezeti terhelés felerősödésnek enyhítésére tett javaslatok:

A Jutasi úton megnövekedő forgalom várhatóan nem befolyásolja számottevően a város központja felé zajló forgalmat, az új tevékenységekből származó zaj- és rezgésterhelés a szomszédos lakóterületen élők életminőségét nem befolyásolja negatívan.

### 6. A módosítás által az új templom, parókia és azok kertének ökológikus kialakítása pozitív hatással lehet az emberek környezettudatosságára

- 7. **A térszerkezetre gyakorolt hatás:** Az új településközponti terület kapcsolódik a már kijelölt településközponti területhez, ezáltal a településszerkezetbe beleillik.
- 8. **A módosítás főként a település helyi társadalmi, kulturális céljait erősíti,** a táj eltartóképességének határait nem feszegeti. Az új templom, parókia és templomkert létrejötte életminőség béli javulást eredményezhet a helyi lakosság körében.
- 9. A módosítással erdő igénybevételére nem kerül sor, azonban zöldterület válik új beépítésre szánt területté, azonban a csereterület kijelölésével hosszútávon a település biológiai aktivitás értéke nem csökken.
- 10. A módosítás nem vesz igénybe NEM helyi természeti erőforrásoka.t

## 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
2364/44	o	o	o	+	+	+	+	o
4086/87	(+)	+	o	(+)	(+)	+	(+)	+

## IV. A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMÉK 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 beépítésre szánt területen elhelyezett épületek jövőbeli elhelyezkedése, funkciója, az ezekhez kapcsolódó közlekedési- és közmű-infrastruktúra igénye és a mindezeket ellensúlyozó zöldfelületek mennyisége és minősége.

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

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

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

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

Egy terület beépítési paramétereinek megváltozása, a beépítés megengedett mértékének megnövekedése által területhasználati feltételei változnak meg, egyes területek felértékelődhetnek, mások értékükből veszhetnek.



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

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

Az átsorolással a 2364/44 hrsz-ú telek beépítésre nem szánt zöldterület (közpark) (Z) területfelhasználásból beépítésre szánt településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba kerül átsorolásra. A telek számára kijelölt Vt-71 övezetben a HÉSZ szerint a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%, a zöldfelület legkisebb mértéke 40 % lesz. A módosítással érintett területen a biológiai aktivitás érték a beépítettség megengedett mértékének növekedése által jelentősen csökken. A biológiai aktivitás visszapótlása érdekében csereterület kijelölésével hosszú távon pótolható az erdők településre vetített nagysága és az újonnan kijelölésre kerülő erdőterületen értékes faállományú erdő- és erdei ökoszisztéma alakulhat ki.

A módosítás várhatóan egyes környezeti elemek terhelését is maga után vonja: az új tevékenységek miatt a Jutasi úton megnövekedő gépjármű forgalom a területen jelentősebb levegő-, illetve zajterhelés béli növekedést nem eredményez. A környezeti terhelés konkrét mértékét az új településközponti területhez kapcsolódó közlekedési- és közmű-infrastruktúra igény határozza meg. A burkolt és beépített felületek megnövekedésével növényzettel borított felületek csökkenésével a talajba kevesebb csapadék szívárog, kevesebb lesz a párologtató felület, mely a helyi mikroklímát kedvezőtlenül befolyásolhatja, amennyiben nem kerül helyben pótlásra.

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

A módosítás által új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. Az új beépítésre szánt terület nagysága 2000 m<sup>2</sup>, melynek 5%-a 100 m<sup>2</sup>. Az új beépítésre szánt területtől északra a Barátság park terül el, nyugatról erdő határolja, déli irányból pedig tervezett településközponti terület fekszik. Mivel helyben nincs lehetőség véderdő vagy zöldterület kijelölésére, a 4086/87 hrsz-ú telken kerül kijelölésre 2642 m<sup>2</sup> nagyságú véderdő formájában.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, így a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról is gondoskodni kell. A biológiai aktivitás érték (BIA) visszapótlása a 4086/87 hrsz-ú ingatlan 2642 m<sup>2</sup> nagyságú részének „védelmi rendeltetésű erdőterület” (Ev) övezetbe sorolásával fog megvalósulni.

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 településközponti terület létrejöttével területen a beépített és burkolt felületek jelentős növekedése várható. A párologtató és pormegkötő felületek visszapótlása és a burkolt felületek árnyékolása céljából javasolt a parkolók fásítása és a fennmaradó zöldfelületek intenzív, háromszintes

növényzettel történő kialakítása.

A zöldfelületeken esőkerterek, 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;
- **Valós erdőterületek mennyiségi és minőségi változásai**
  - erdő-igénybevételek és a megvalósult csereerdősítések alakulása;
  - erdőterületek fajösszetételének változása – termőhely-honos/idegenhonos fajok részarányának változása;
- **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, sem az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők igénybevételével sem jár. A közpark-terület helyett erdő csereterület kijelölésével azonban hosszú távon pótolható a zöldfelületek településre vetített nagysága.

A terv biológiai aktivitás-érték csökkentést összességében nem eredményez. Az új erdőterület kijelölése a Keleti-útgyűríűhöz közel, meglévő erdőhöz kapcsolódóan városszerkezeti és ökológiai szempontból is előnyös. A csereerdősítésre kijelölt ingatlanrész meglévő erdőfoltokhoz kapcsolódik, a tervezett erdő fajt a javaslat szerint a helyben honos és jellemzően előforduló erdőalkotó fafajok példányai alkotják majd.

Az átsorolással a területen a beépítettség megengedett mértéke jelentősen megnövekszik. A burkolt és beépített felületek megnövekedését a és a növényzettel borított felületek csökkenését intenzív növénytelepítéssel lehet ellensúlyozni. A parkolók fásítása és a fennmaradó zöldfelületek háromszintes növényzettel történő dekoratív kialakítása a párologtató és pormegkötő felületek visszapótlását és a burkolt felületek árnyékolását szolgálják.

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. A környezeti értékelés kiterjed a kulturális, főként a régészeti örökségre, mint környezeti elemre, figyelembe veszi a régészeti lelőhelyek védelmének és megőrzésének szempontjait.