

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési terveinek

módosítása

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

Véleményezési anyag

2025. május

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési terveinek

módosítása

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

VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918

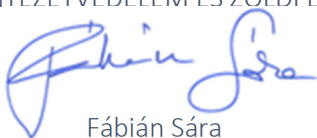


Korodi Zsolt

településtervező

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.	ELŐZMÉNYEK.....	3
2.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA.....	4
3.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKEKELÉS).....	5
	Városrendezés.....	5
	Területrendezési tervekkel való összefüggések.....	5
	Az Országos Területrendezési Terv	5
	A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:.....	8
	Veszprém Vármegye Területrendezési Terve	10
	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	18
	Településszerkezeti Terv (TSZT)	18
	Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)	20
	Településképi rendelet.....	22
	A fejlesztéssel érintett telkek vizsgálata, egyéb vizsgálatok	23
	Környezetállapot vizsgálata	25
	Tágabb környezet.....	25
	Tájtörténet	26
	Táj- és természetvédelem- vizsgálat	26
	Településszerkezetben, zöldfelületi rendszerben betöltött szerep.....	27
	Szűkebb környezet	27
	Környezetállapot	28
	Vegetáció.....	28
	Közművek vizsgálata	29
4.	JAVASLATOK	29
	A napelemes kiserőmű telepítésének javaslata.....	30
	Településszerkezeti Terv módosítási javaslata , településképi rendelet	33
5.	MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRÁK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA.....	34
	Közlekedésfejlesztési javaslat	34
	Közmű és elektronikus hírközlés	34
6.	ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	34
7.	KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	36
	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM – HATÁSOK ELEMZÉSE	36
	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK EGYENSÚLY	37
	A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása	37
8.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA.....	37
	A HÉSZ normaszövegében és a szabályozási tervlapon javasolt módosítások:	37
9.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	40
10.	MELLÉKLETEK	50
11.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKELÉS	54

1. ELŐZMÉNYEK

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

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

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

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

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

A változtatási igényről előzetesen döntött Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése, 259/2024. (IX. 26.) határozatával támogatta azt, lásd 1. melléklet. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló Főépítési feljegyzéseket lásd 2.melléklet.

Előzményként telepítési tanulmányterv is készült, melyet a Közgyűlés a 72/2025. (II. 27.) határozatával elfogadott. 3.melléklet

A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, nem jár zöldterület-csökkenéssel, valamint a közgyűlési döntés szerint nincs szükség biológiai aktivitás visszapótlásra, de a módosítási szándék miatt szükséges környezeti értékelés készítése (a dokumentáció végén található).

A módosításra a 2022. július 1-től hatályba lépett településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 66.§-a szerinti **általános eljárás** alapján kerülhet sor.

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

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

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

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



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

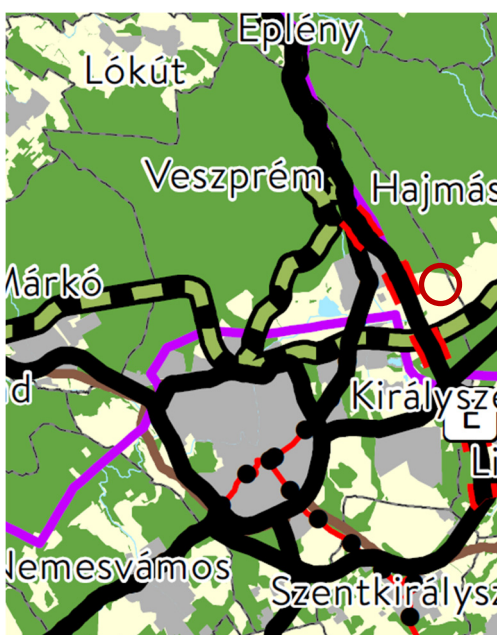
Városrendezés

Területrendezési tervekkel való összefüggések

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

Az Országos Területrendezési Terv

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



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

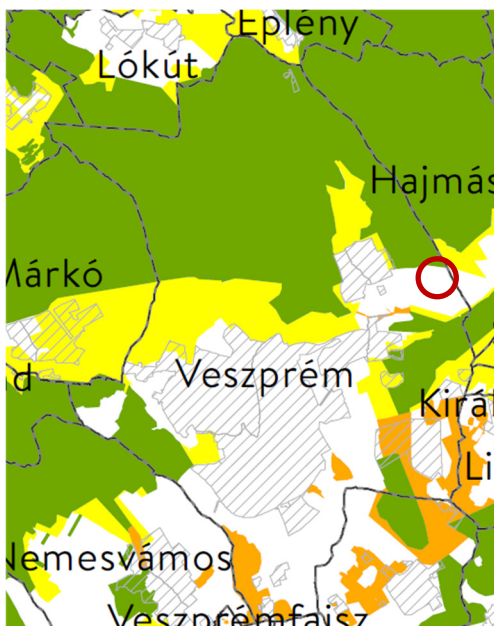
A Tv. 10.§ (1) b) bekezdése értelmében az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a települési térség területének legalább 90%-át települési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

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

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

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



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

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

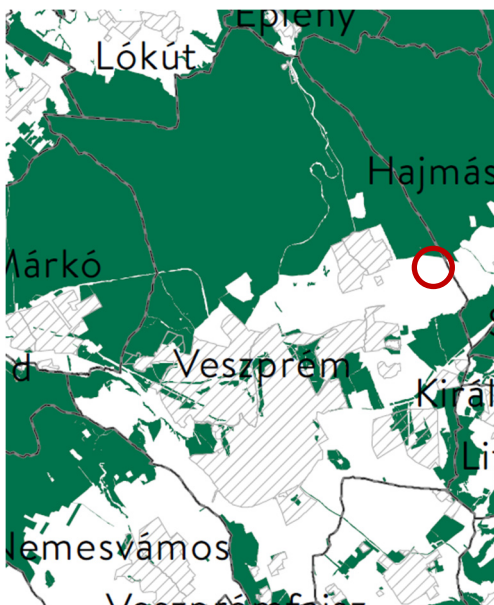
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete



3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

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

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



3/3. melléklet: Erdők övezete

A tervlap alapján az ingatlanok az erdők övezetével nem érintettek.

- Erdők övezete



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

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

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



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

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

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

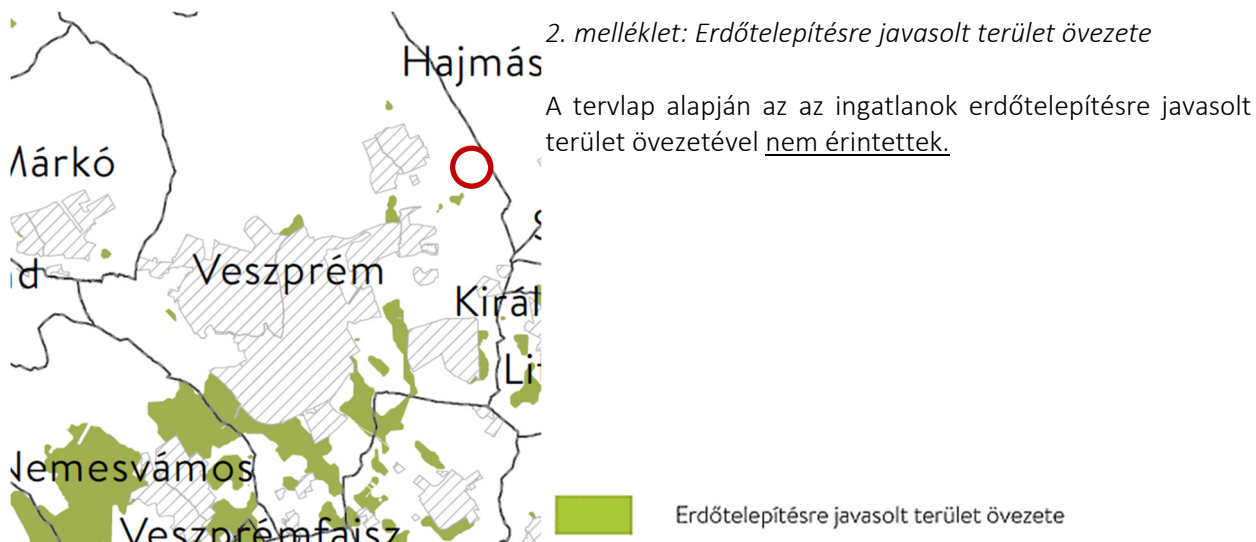
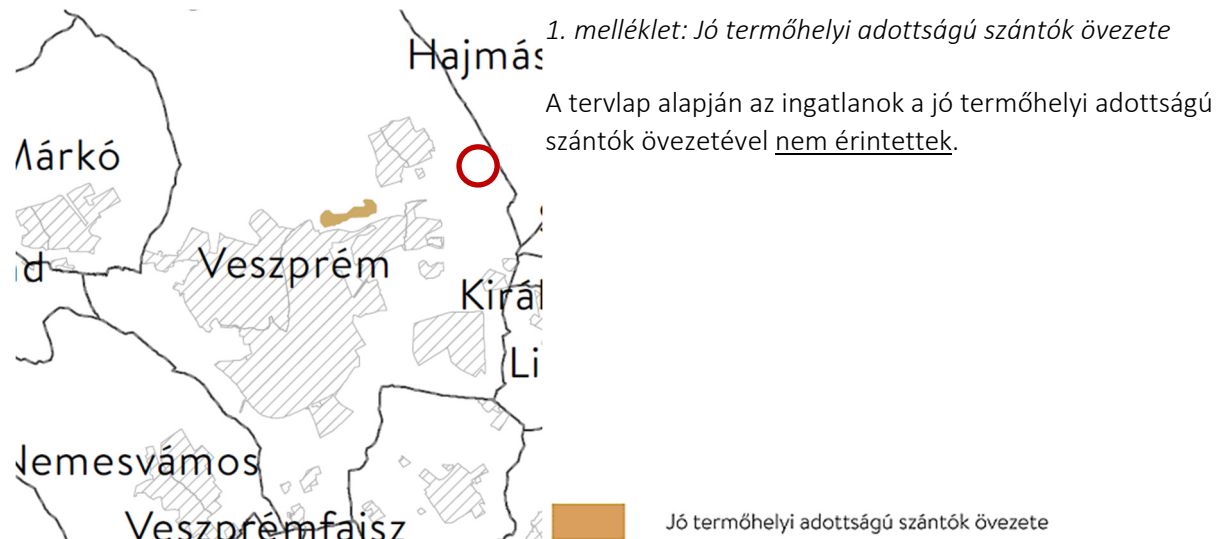
„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(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.”





 Vízminőség-védelmi terület övezete

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

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

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

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

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

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



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

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

 Nagyvízi meder övezete



6. melléklet: VTT-tározók övezete

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

VTT-tározók övezete

Veszprém Vármegye Területrendezési Terve

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



2. melléklet: Téréségi szerkezeti terv

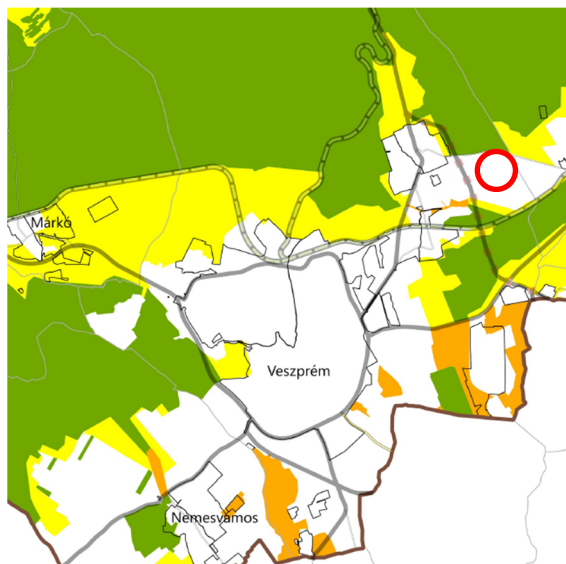
A VMTrT Téréségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlanok mezőgazdasági térségbe tartoznak.

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



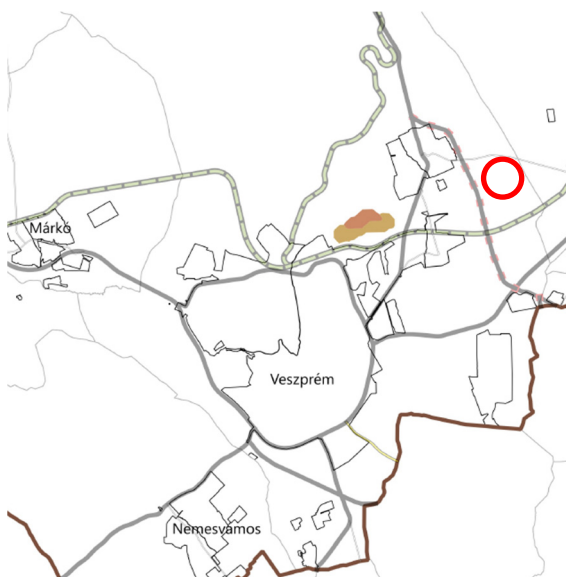
Téréségi területfelhasználási kategóriák

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



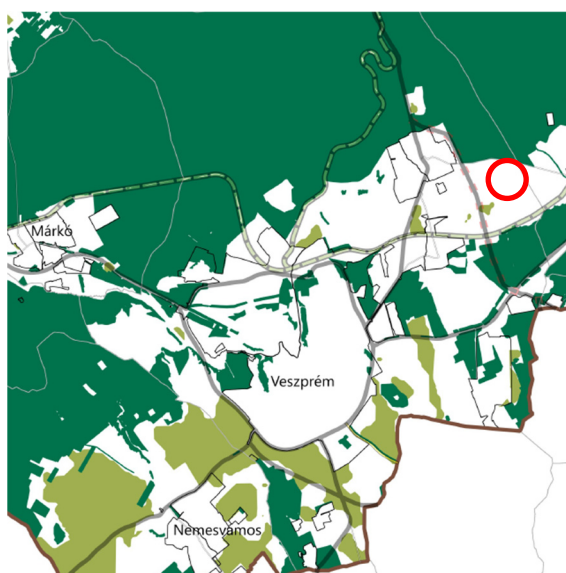
3.1. melléklet: Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, puffterület övezete

A vizsgált ingatlanokat az ökológiai hálózat övezeteivel nem érintettek.



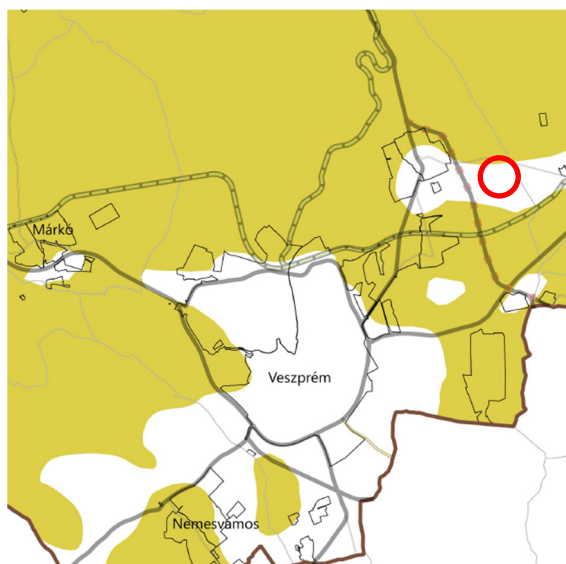
3.2. melléklet tartalmazza a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

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



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

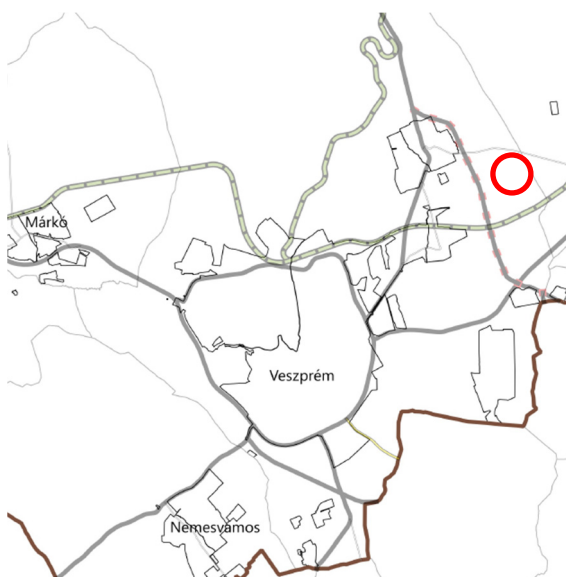
A vizsgált ingatlanokat az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezeteivel nem érintettek.



3.4. melléklet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezete

A vizsgált ingatlanok a tájképvédelmi terület övezetével nem érintettek.

Tájképvédelmi terület övezete

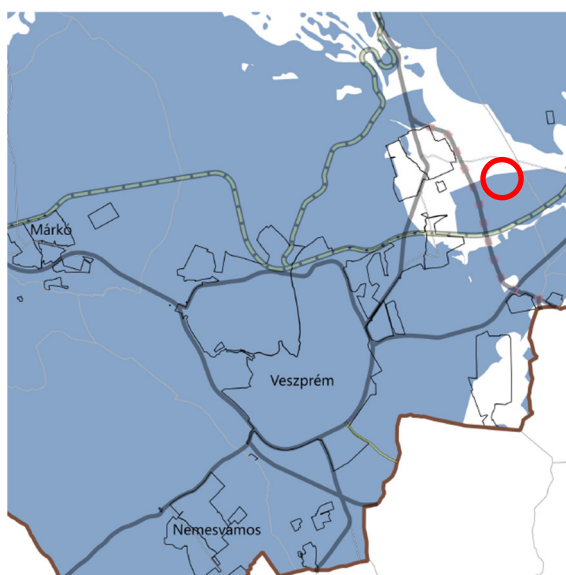


3.5. melléklet tartalmazza a világörökségi és világörökségi várományos terület övezet

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

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

világörökségi várományos területek által érintett települések

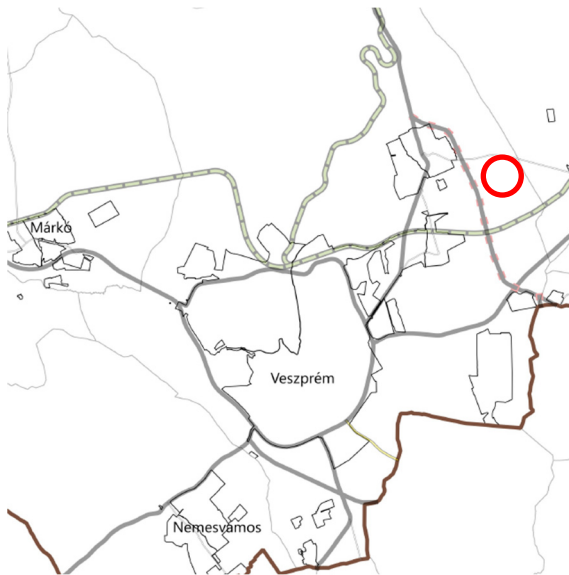


3.6. melléklet tartalmazza a vízminőség-védelmi terület övezete

A vizsgált ingatlanok a vízminőség-védelmi terület övezetével érintettek.

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

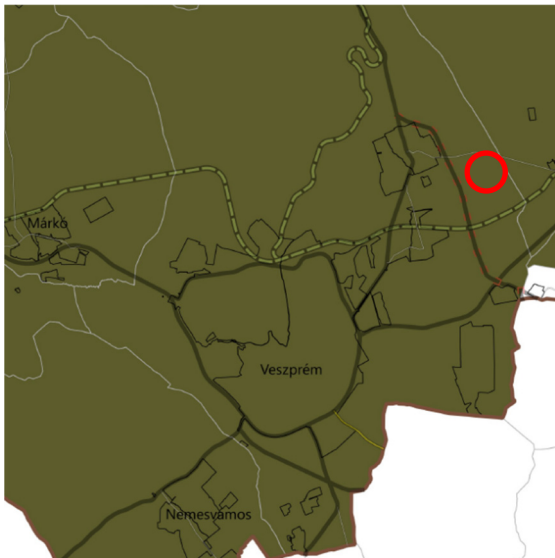
Vízminőség-védelmi terület övezete



3.7. melléklet tartalmazza a nagyvízi meder övezet

A vizsgált ingatlanok a nagyvízi meder övezetével nem érintettek.

 Nagyvízi meder övezete

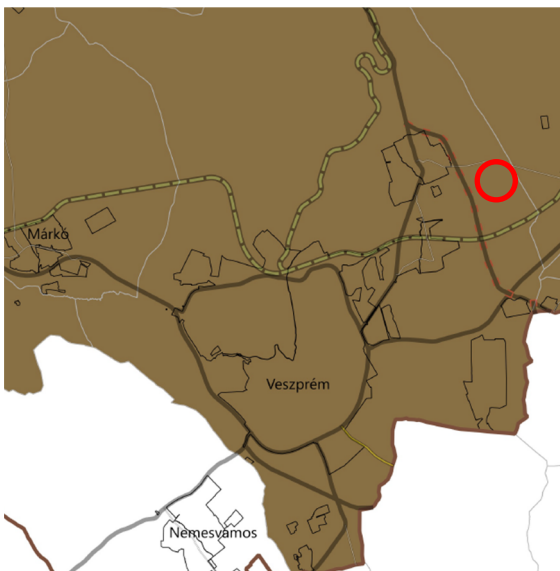


3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

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

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

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

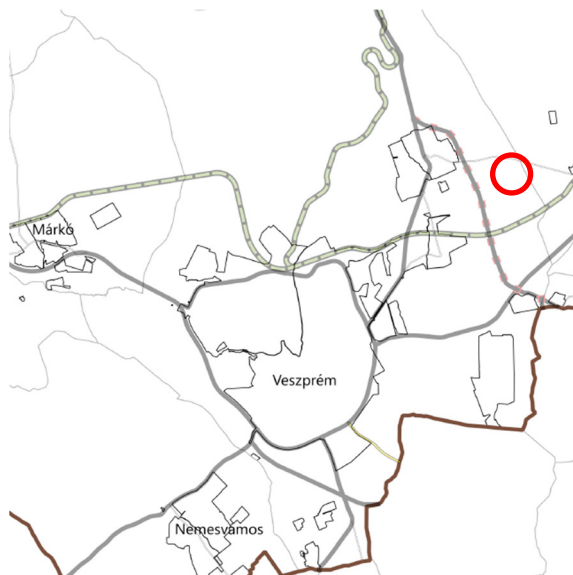


3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A vizsgált ingatlanok az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezetével érintettek.

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

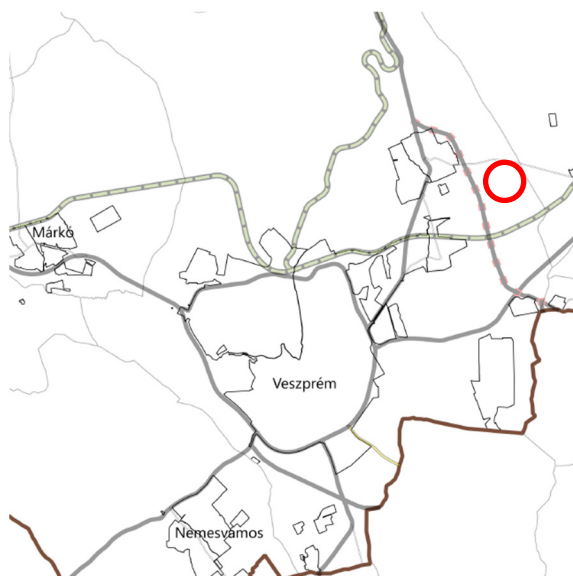
 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



3.10. melléklet tartalmazza a rendszeresen belvízjárta terület övezetét

A vizsgált ingatlanok a rendszeresen belvízjárta terület övezetével nem érintettek.

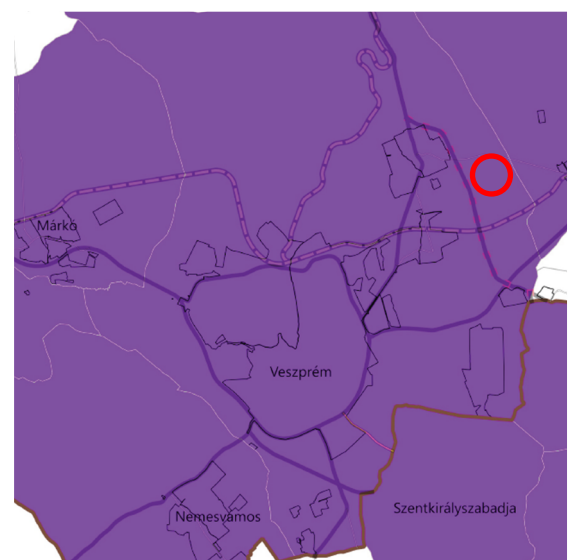
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete



3.11. melléklet tartalmazza a földtani veszélyforrás terület övezetét

A vizsgált ingatlanok a földtani veszélyforrás terület övezetével nem érintettek.

 Földtani veszélyforrás terület övezete



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

A vizsgált ingatlanok a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintettek.

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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

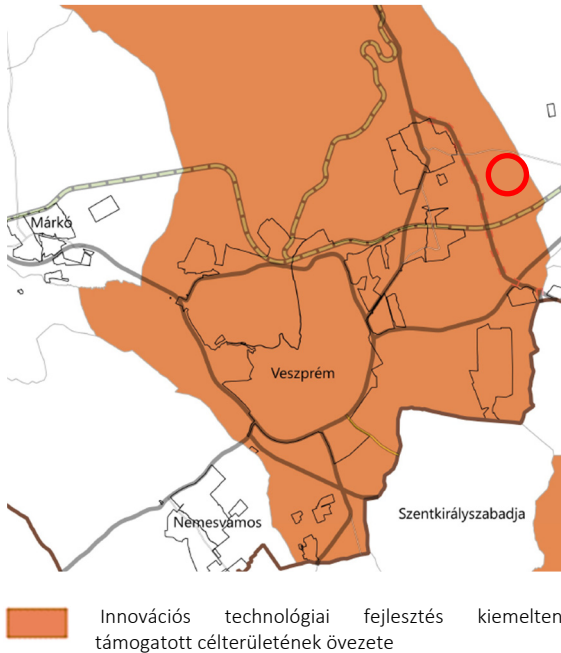
a) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb 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 magterületét, az ökológiai folyosójának övezetét, az erdők övezetét, a vízminőség-védelmi terület övezetét, valamint a nagyvízi meder övezetét által érintett területeket.”

 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

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

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



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

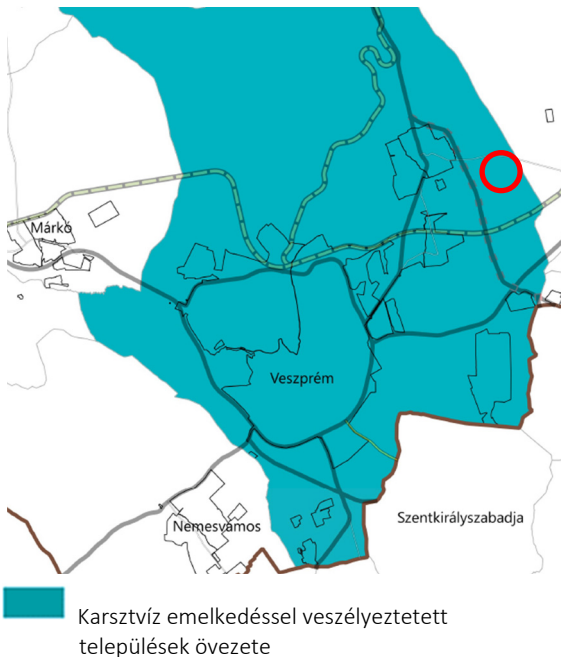
„9.§ (1) Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.2. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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

3/12.3. Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

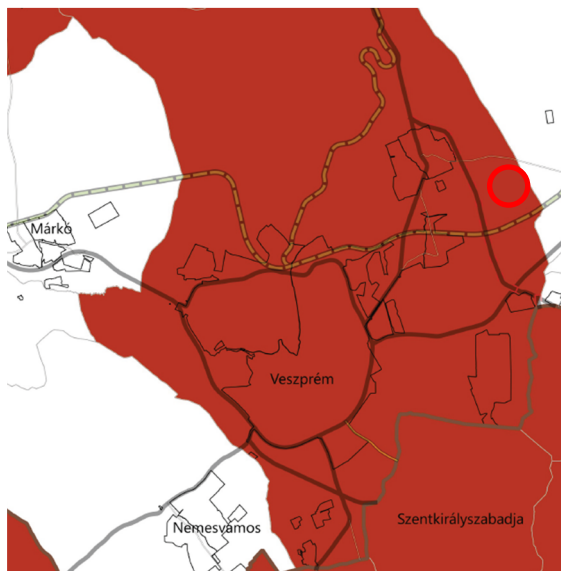


A vizsgált ingatlanok a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezetével érintettek.

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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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



Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

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

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

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

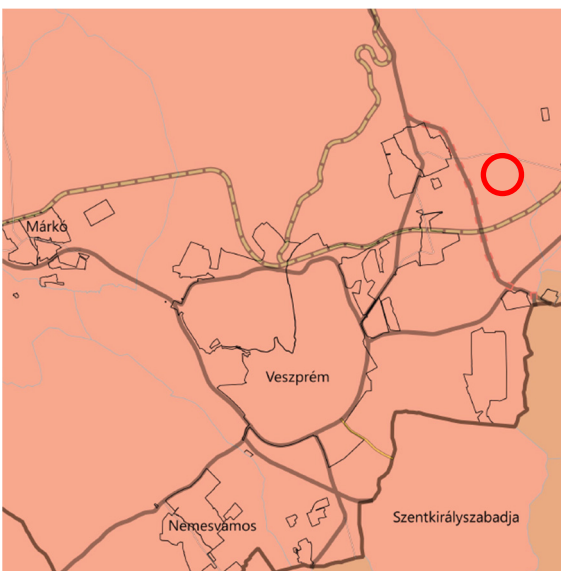
(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési

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

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



Veszprém várostérsége

3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.

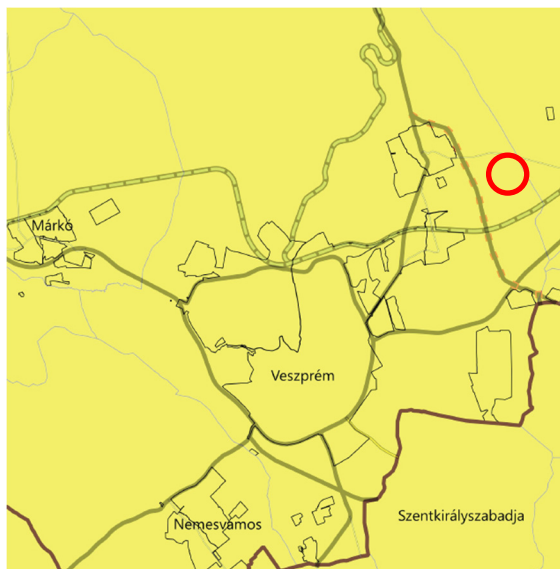
A vizsgált ingatlanok Veszprém megye várostérségeinek övezetével érintettek.

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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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




 Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023”
 program érdekében együttműködő térség
 települések

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

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

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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

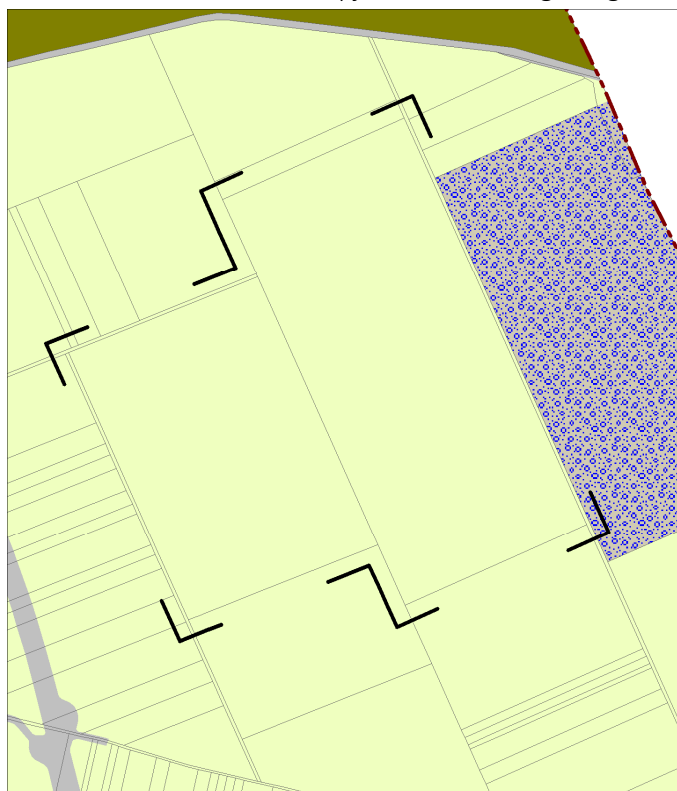
a) Az alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

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

Településszerkezeti Terv (TSZT)

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

2.1 Területfelhasználás tervlapja határozza meg az egész település területfelhasználását.



A Szerkezeti tervlapon a területet az alábbi területfelhasználású területeket érintik:

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

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

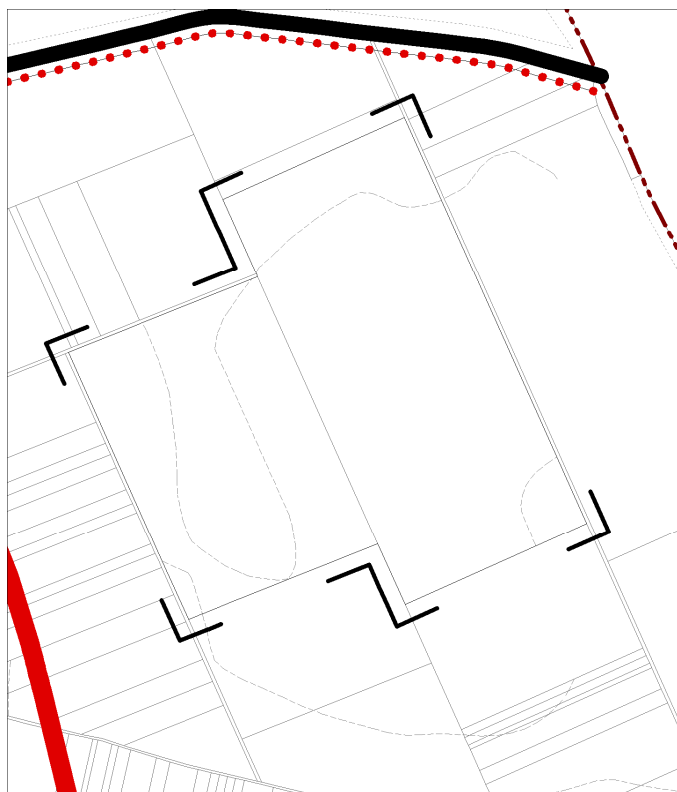
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Meglévő belterület határa

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



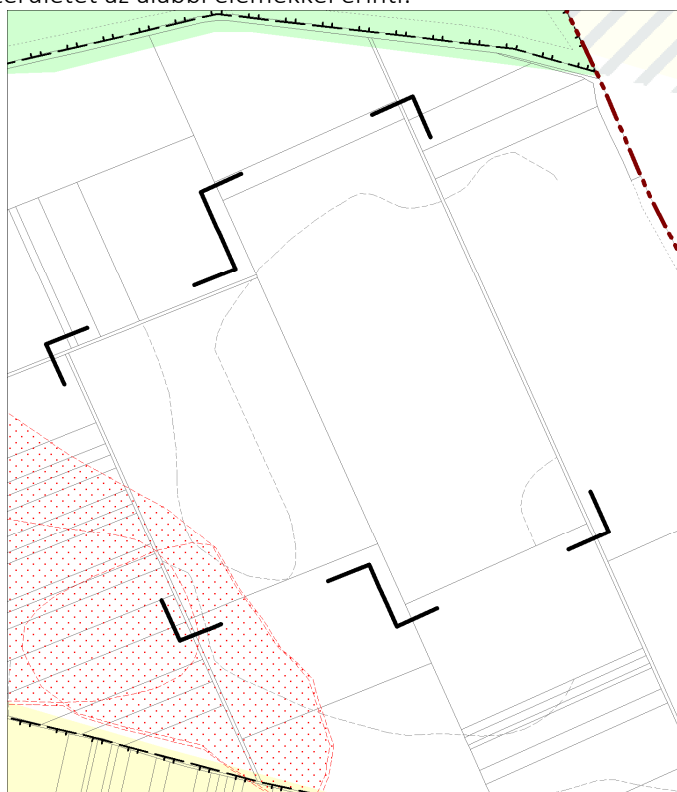
A szerkezeti terv közlekedési elemei közül közvetlenül a tervezési területet egyik sem érinti.

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

JÖVÁHAGYANDÓ ELEMOK

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

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



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

„Régészeti védettségű területek

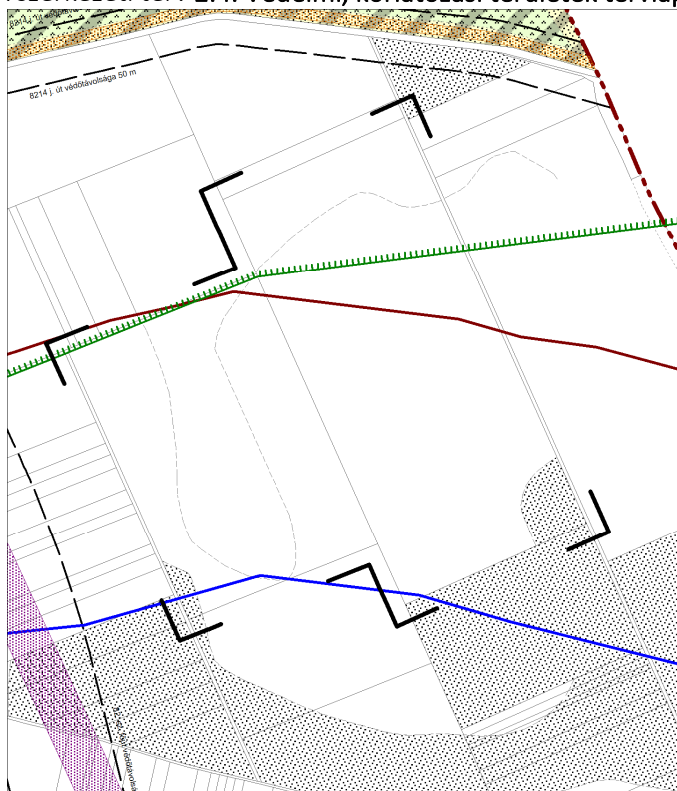
A kiemelten védett és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a város teljes területén elszórtan helyezkednek el.”

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazd
Központ adatszolgáltatása

Régészeti lelőhely területe

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



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

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

(Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal adatszolgáltatása)

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

„Átlagosnál jobb minőségű termőföld

(Veszprém Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása):

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

VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

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

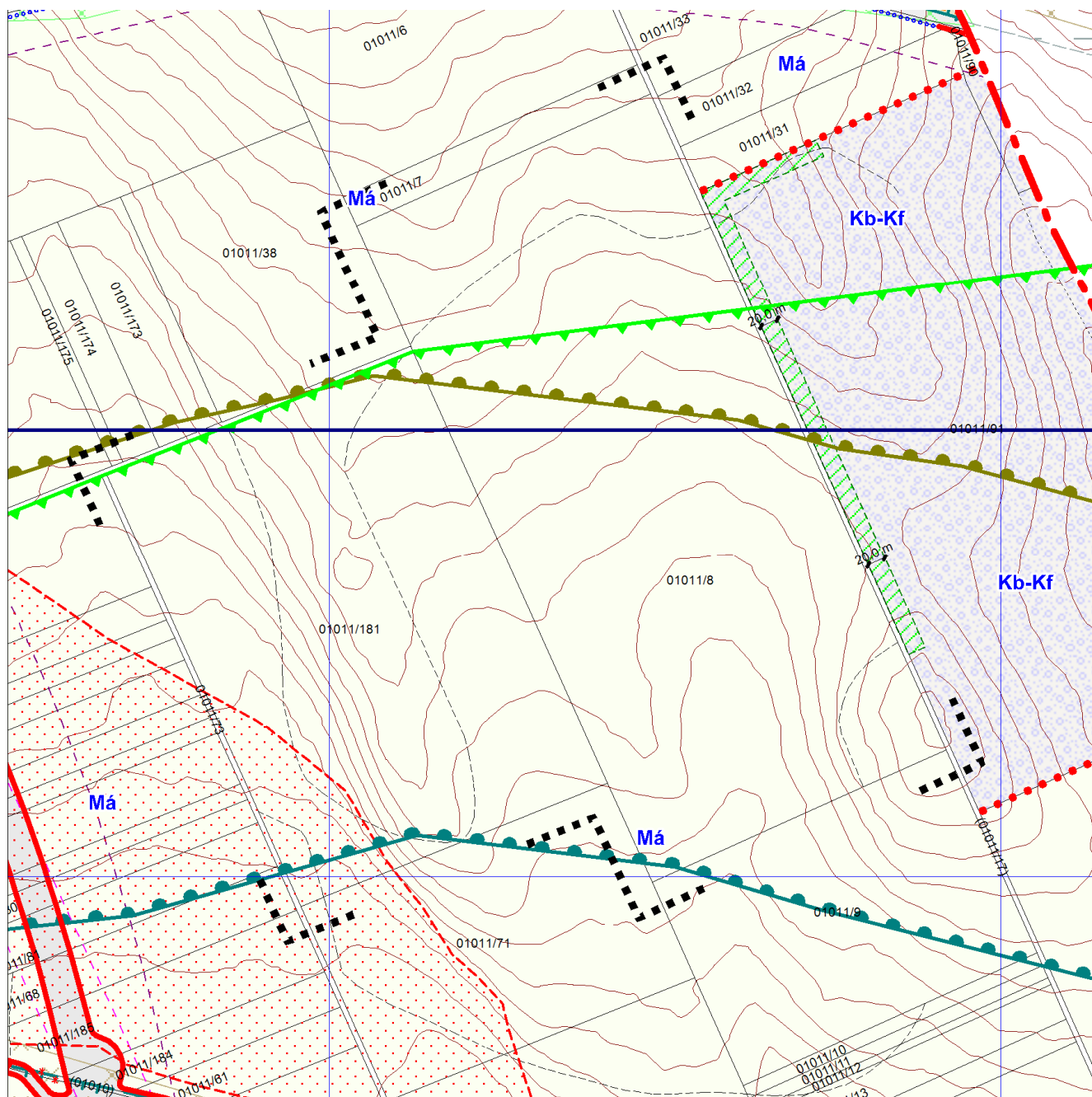
Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

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

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

Hatályos Szabályozási terv

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



Részlet a szabályozási tervből

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

	Veszprém közigazgatási határa
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Utcanev
	Szintvonal

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

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

Egyéb korlátozó tényezők

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

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

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

„XXIV. Fejezet MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

66. Általános rendelkezések

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

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

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

67. Általános mezőgazdasági terület (Má)

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

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

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

(4) Az övezetben mezőgazdasági birtoktest kialakítása esetén:

a) a birtoktesthez tartozó földrészletek 50%-nak Veszprém közigazgatási területén kell lennie és a birtoktesthez tartozó földrészletek 25%-nak a Veszprém közigazgatási területén lévő birtokközponttal egy tagban (telkeknek egymással szomszédosan) kell lenniük,

b) a birtokközpont telkének területe legalább 50.000 m² kell, hogy legyen,

c) a birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 30%-ot és

d) a birtokközpont telkén egy darab, legfeljebb 2 lakásos, maximum 300 m² bruttó alapterületű lakóház is elhelyezhető.

(5) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 26. pontja tartalmazza.

Tervezési terület környezete:

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

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

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

Településképi rendelet

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

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

„21/A.§ (1) A létesítendő funkciókat összevontan, a lehető legkevesebb számú épületben kell elhelyezni.

(2) A tájjelleghez illeszkedő, egyszerű megjelenésű, jellemzően nyeregtetővel fedett épületek létesíthetők.

(4) Élénk, a környezetétől elütő, rikító színű épületburkolat és tetőhéjazat nem alkalmazható.

(5) Lakókocsi, fém konténer nem helyezhető el.

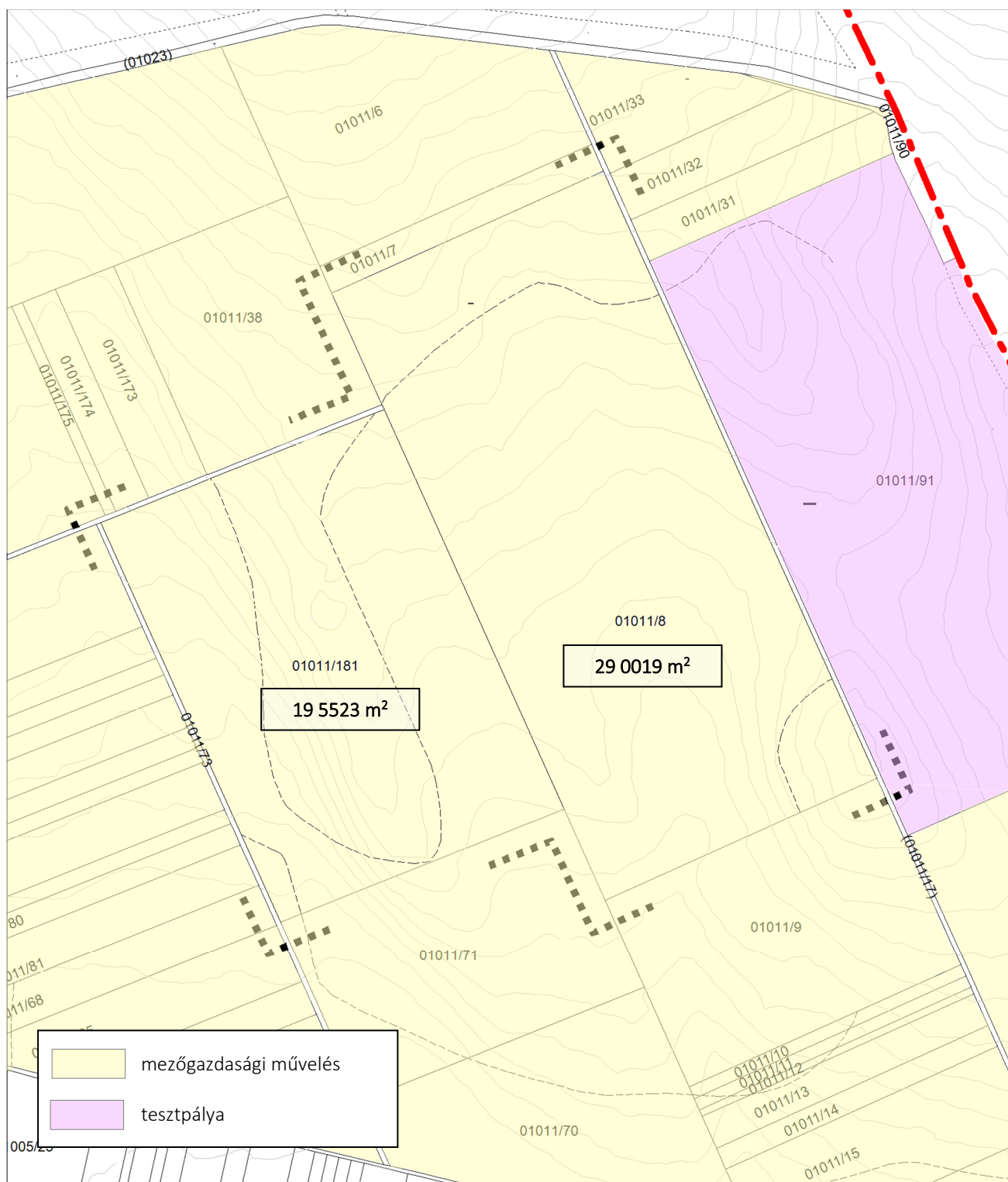
(6) Területek, csak vadhálójával, vagy tömör lábazat nélküli, átláthatóan kialakított fa kerítéssel keríthetők be.”

A fejlesztéssel érintett telkek vizsgálata, egyéb vizsgálatok

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

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

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



Funkció vizsgálat

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



Légifotó a közlekedési kapcsolatok jelölésével

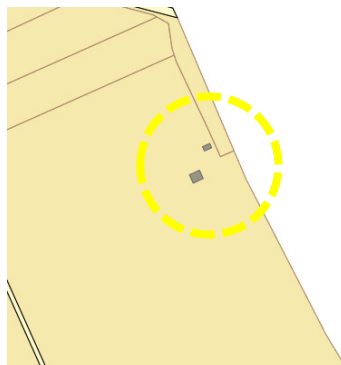
forrás: Google Earth – saját szerkesztéssel

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

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

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

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



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

forrás: https://lh5.googleusercontent.com/p/AF1QipP92Dh4TGijDvPtg_kbt4kOC7Gb0J3XjxBKb-m=h1440

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

Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

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

Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

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

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

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

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

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

Világörökségi és világörökségi várományos terület

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

Műemlék, műemlékegyüttes

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

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

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

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

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

Nemzeti emlékhely

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

Helyi védelem

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

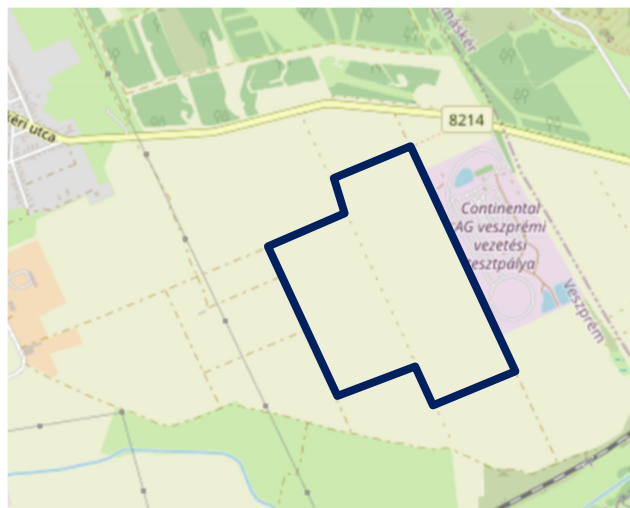
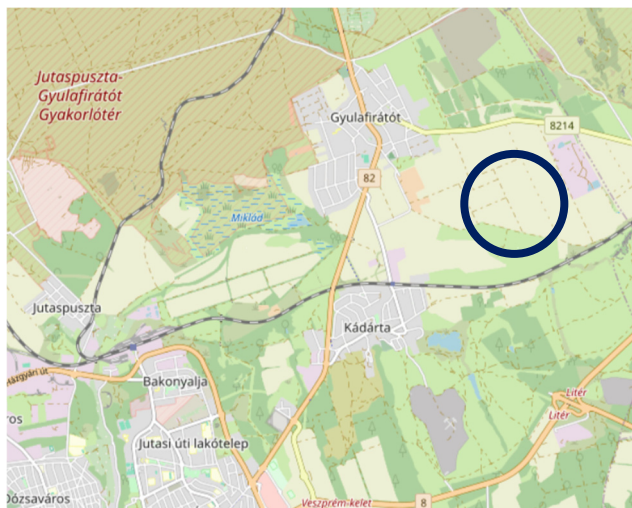
Közlekedés

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

Környezetállapot vizsgálata

Tágabb környezet

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



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

Tájtörténet

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



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)



Második katonai felmérés (1819–1869)



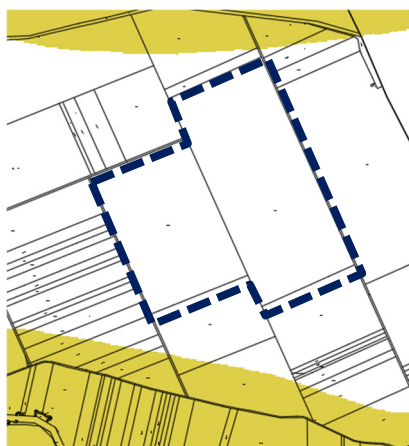
Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

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

Táj- és természetvédelem- vizsgálat

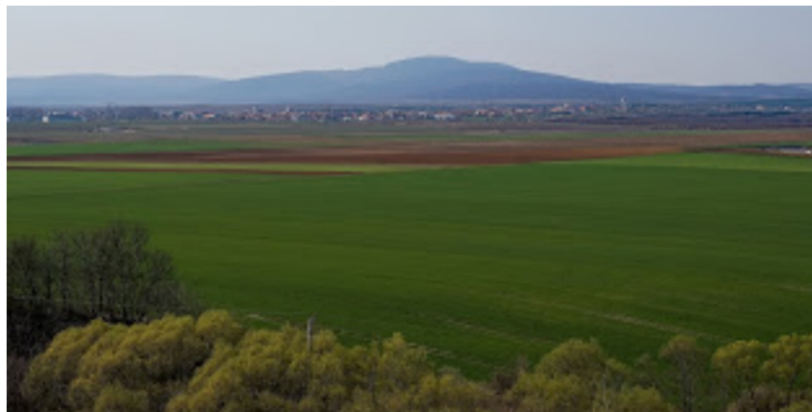


Az országos tájképvédelmi terület

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



közei sziklák



A vizsgált terület látképe a sziklákról

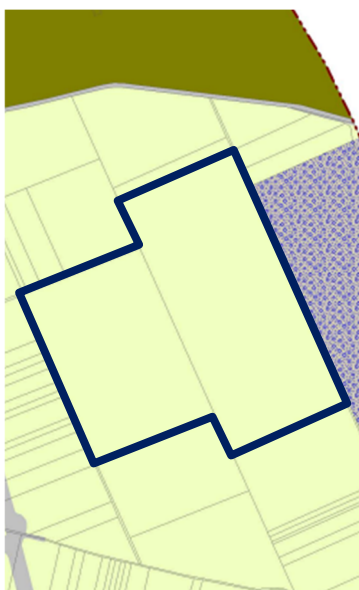
Forrás: Google

Településszerkezetben, zöldfelületi rendszerben betöltött szerep

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

Szűkebb környezet

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

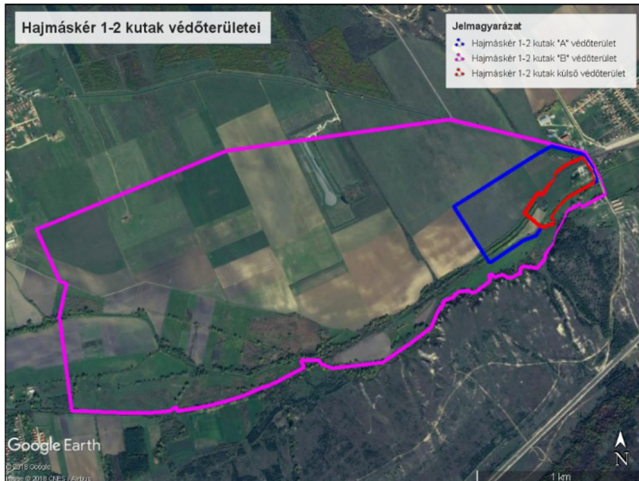


A hatályos TSZT kivágata



A tervezési terület madártávlatban – Forrás: Google Earth

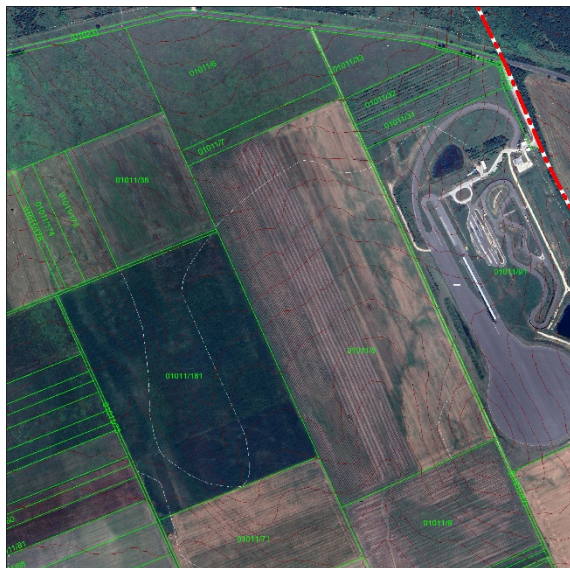
A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A karsztos kőzet különösen érzékeny, mivel a talaj- és talajvíz szennyeződés könnyen a mélyre tud hatolni. Mindezek miatt a területen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



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

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

Vegetáció



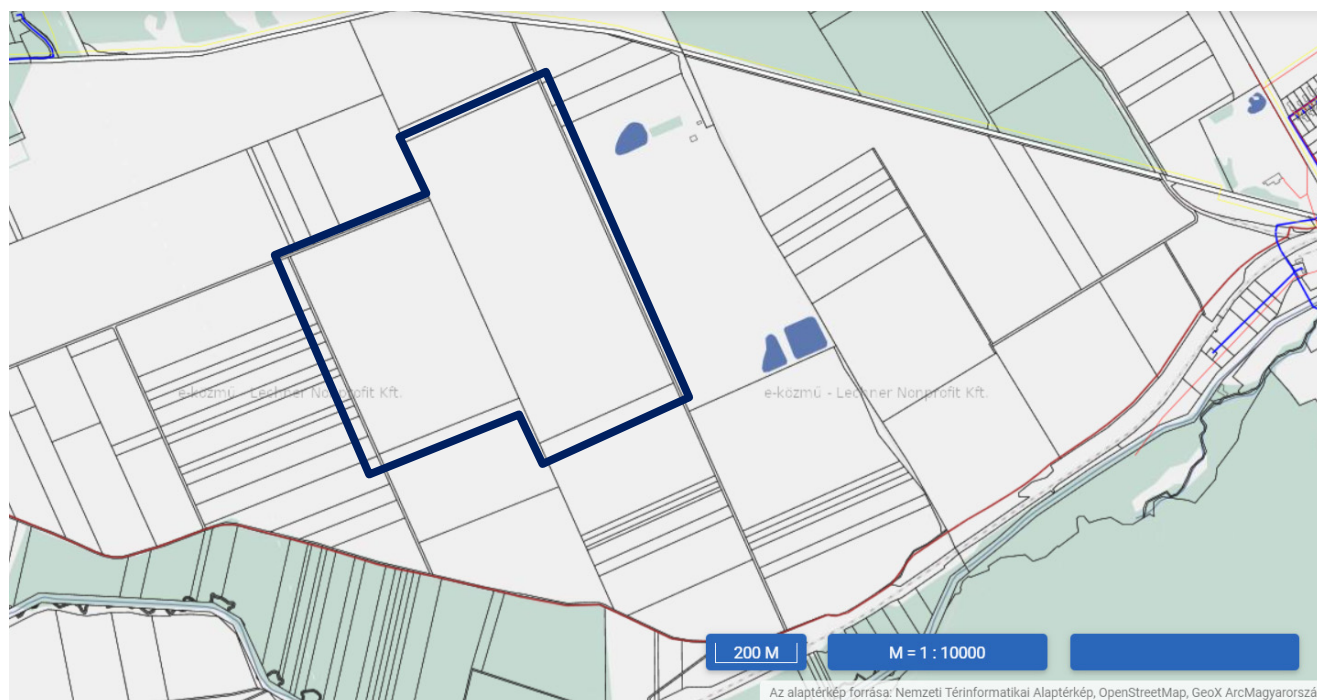
A vizsgált terület

Forrás: ortofoto

A település földrajzilag a Veszprém-Nagyvázsonyi medence északkeleti részén, az Északi- és Déli-Bakony határán folyó Séd-patak völgyében, 250 méteres tengerszint feletti magasságon terül el. A Veszprém-Nagyvázsonyi medence kistáj a Bakonyvidék középtáj és a Dunántúli-középhegység nagytáj része. Természetes növényzete alapján a kistáj átmenetet képez a Bakony és a Balaton-felvidék között. A tájat egykor uraló száraz tölgyesek mára már csak kis területeket borítanak, helyüket főként szántóföldek foglalták el. A területen jelenleg szántóföldi művelés folyik, a szántó 3-as, 4-es és 5-ös minőségi osztályba tartozik. A 01011/8 hrsz-ú telek 29 ha a 01011/181 hrsz-ú ingatlan pedig 19,55 ha.

Közművek vizsgálata

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



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

Jelmagyarázat:

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

4. JAVASLATOK

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

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

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

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

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

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

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

A napelemes kiserőmű telepítésének javaslata

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

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

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

Ezt részletesen a következő fejezet mutatja be, az Euronergy Janus Kft. által készített napelemes kiserőmű kialakításának, tájbaillesztési tervének felhasználásával.

A beruházás megvalósításához a Kb-Np övezetnél indokolt előírni egy minimális 5 %-os beépíthetőségi százalékot, tekintettel arra, hogy a naperőmű működéséhez szükséges berendezések pl.: betonházas transzformátor állomások, kapcsolóállomás, az energia tárolását célzó tárolók, valamint az energia szabályozásban résztvevő load bankok mind sávalapra vagy döngölt alapra kerülnek elhelyezésre.

Az energiatároló épületre tekintettel az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét 4,5 m-ben javasolt szabályozni.

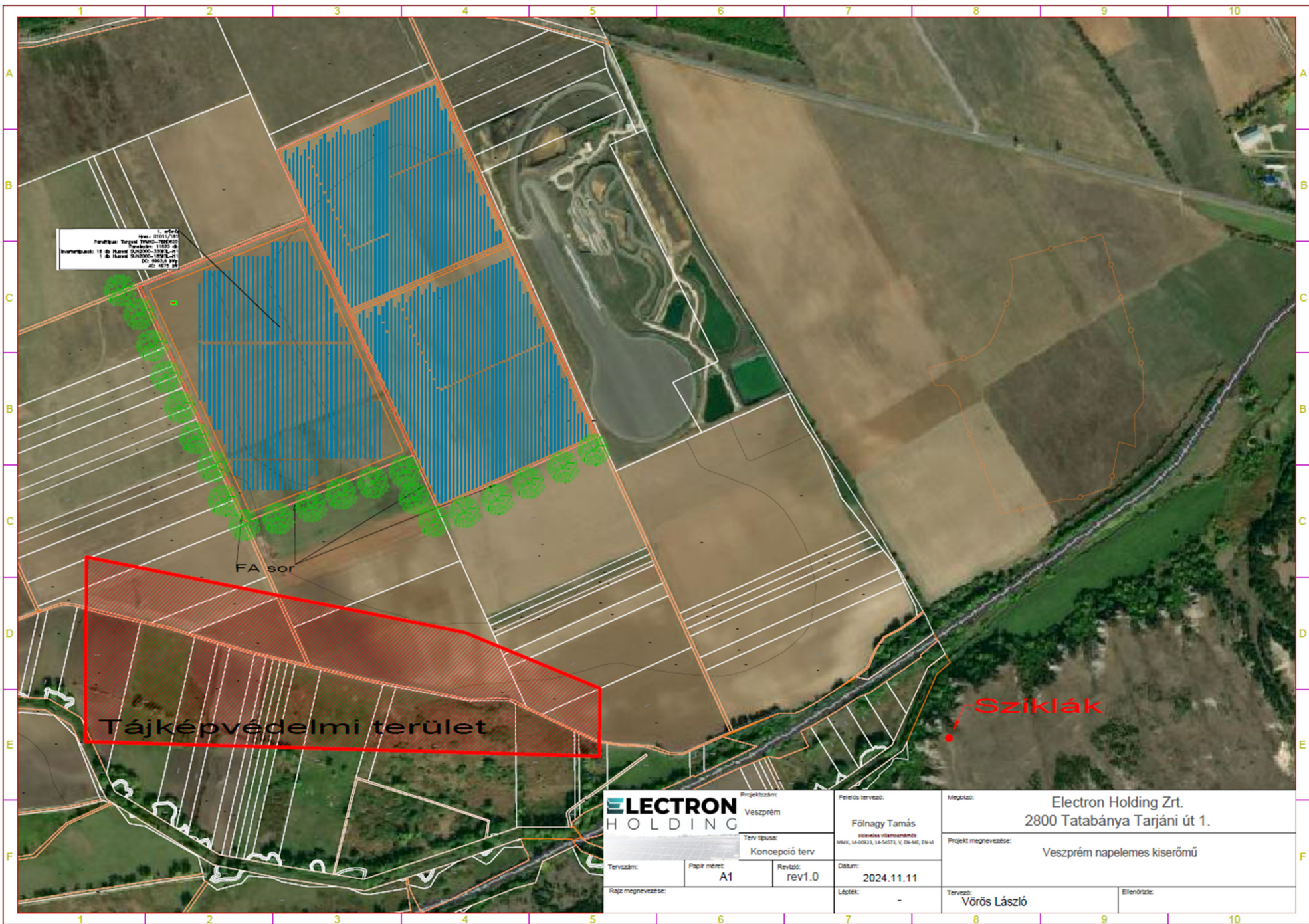
A naperőművek üzemeltetése távfelügyelettel tervezett, ezért az ingatlanon nem tervezett állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület elhelyezése.

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

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

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

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



Javaslat a napelemes kiserőmű telepítésre

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

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

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



Tervezett napelempark felülnézetből

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



Tervezett napelem elhelyezés bemutatása

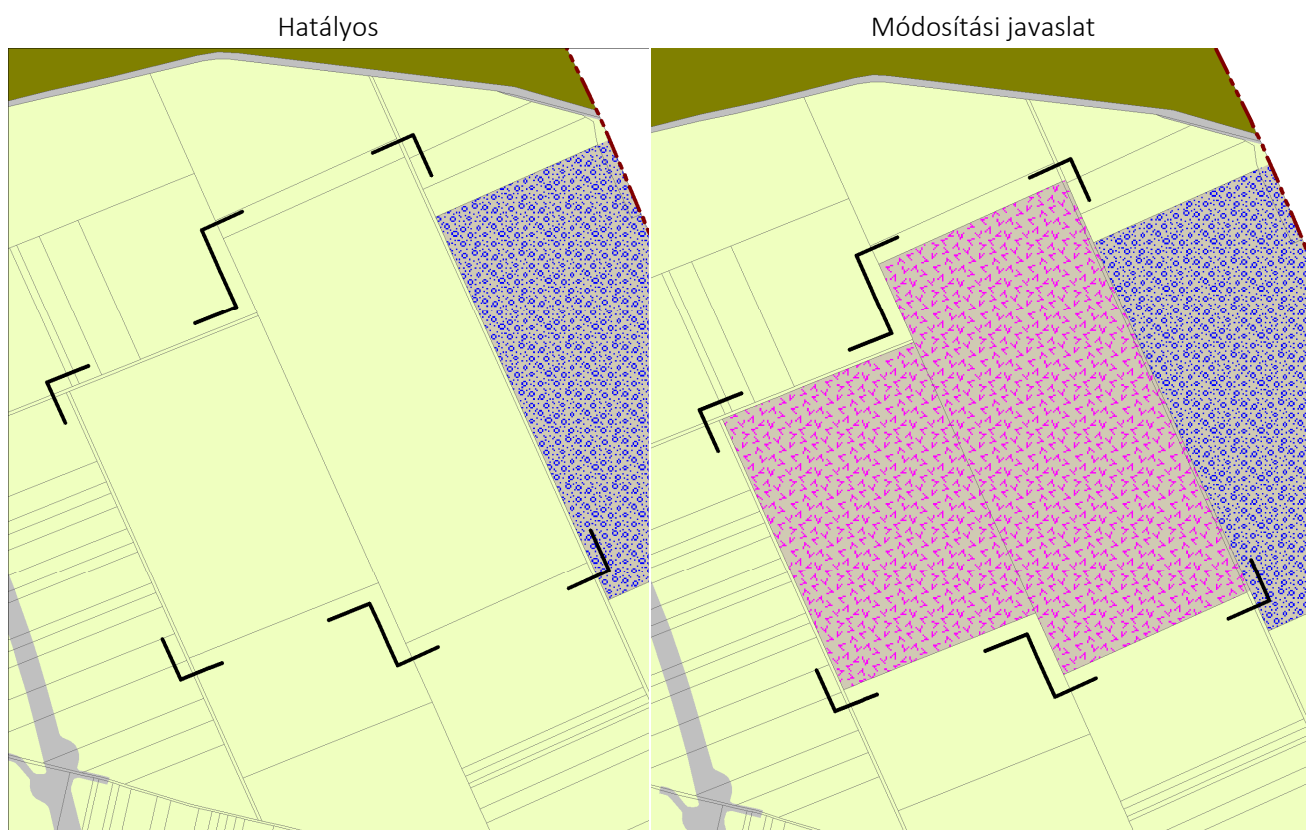
Az Európai Unió, az országos és a megyei, valamint Veszprém Megyei Jogú Város fejlesztési stratégiáinak környezetvédelmi elhatározásaihoz igazodóan az újra termelődő, és környezetbarát energiatermelést elősegítő fejlesztések támogatása kiemelt prioritással rendelkezik.

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

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

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

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



TSZT – területfelhasználás módosításának javaslata

Az átsorolással érintett területek:

- megszűnik 485.542 m² nagyságú beépítésre nem szánt, Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználás;
helyette
- keletkezik 485.542 m² nagyságú Kb-Np jelű, különleges beépítésre nem szánt naperőműpark terület területfelhasználás,
ezzel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

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

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

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

5. MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRÁK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

Közlekedésfejlesztési javaslat

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

Közmű és elektronikus hírközlés

Az ingatlanok környezetében vezetékes közműszolgáltatás nincs kiépítve.

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

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

6. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

Az Euronergy Janus Kft. Veszprém külterület 01011/81 hrsz-ú ingatlanon egy 4975 kW-os, a 01011/8 hrsz-on nyilvántartott területen pedig egy 4800 kW-os és egy 4975 kW teljesítményű napelemes kiserőművet kíván létesíteni. A koncepciótervhez a beruházó tájbeillesztési dokumentációt is készítettett, mely helyszínrajzzal igazolja, hogy a napelemrendszer kihelyezését közvetlenül követően előre megtervezett takarónövényzet telepítése is megtörténik, valamint a napelemek között szabad sávok szolgálnak a nagy felületek látványbeli tagolását, megszakítását, illetve a napelemek és az az alatti növényzet fenntartását:

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

- a terület határán egy 15 m széles zöldsáv van betervezve, ahol egy sűrű, tájhonos cserje, vagy alacsony fák közül álló takarósáv (10 m), illetve egy gyepes fenntartó sáv (5 m) kialakítható lesz;
- a takaró növényzetsáv a kerítésen kívülre, a gyepes sáv a kerítésen belülre kerül;

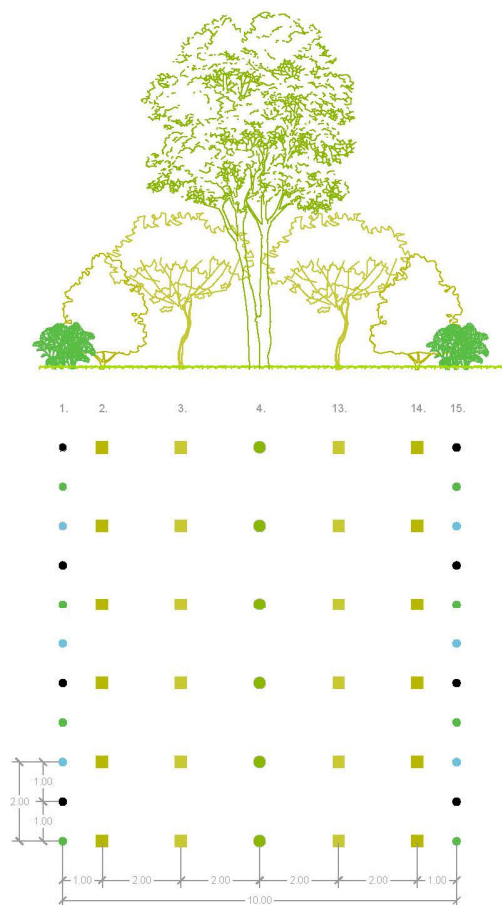
- napelemtáblák tagolása - szabadon hagyott zöldsávval – történik;
- a zöldfelület karbantartását a Beruházó végzi.

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

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

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

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



Fásítási terv

Cserje

- *Crataegus monogyna* - galagonya
- *Prunus spinosa* - kökény
- *Ligustrum vulgare* - fagyal

Lombos szegélyfa

- *Acer campestre* - mezei juhar
- *Sorbus aucuparia* - madárberkenye

Lombos magas fa

- *Quercus pubescens* - molyhos tölgy

A takaró zöldsáv javasolt fásítási terve- saját szerk.

A napelemek alatt alacsonyra növő lágyszárú növényekből álló változatos fajösszetételű (biodiverz), tájhonos, szárazságtűrő, speciálisan erre termőhelyre kifejlesztett magkeverékből virágos gyepek telepítése javasolt. Alkalmazható fűfajok a francia perje (*Arrhenatherum elatius*), karcsú fényperje (*Koeleria cristata*), prémes gyöngyperje (*Melica ciliata*), a csenkeszfajok (*Festuca rupicola*, *pseudodalmatica*, *vaginata*), vékony csenkesz (*Festuca valesiaca*), a kései perje (*Cleistogenes serotina*), törpesás (*Carex humilis*), gindársás (*Carex supina*) valamint apró növéssű virágos lágyszárúak, mint például a százszorszép (*Bellis perennis*), vajszínű ördög szem (*Scabiosa ocreoleuca*), a veronika fajok (*Veronica sp.*), a hasznos földitömjén (*Pimpinella saxifraga*) és a herefélék (*Trifolium repens*, *T. alpestre*, *T. montanum*), molyhos napvirág (*Helianthemum nummularium*), a

közönséges cickafark (*Achillea millefolium*), szegfűfélék (*Dianthus petraeus*, *D. potenderae*), bugás macskamenta (*Nepeta pannonica*), csattogó szamóca (*Fragaria viridis*). Ajánlott az illatos fűszer- és gyógynövények használata is, mint a kakukkfű fajok (*Thymus glabrescens*, *T. pannonicus*.), a zsályafélék (*Salvia officinalis*, *S. aethiopsis*, *S. austriaca*, *S. nemorosa*, *S. pretensis*, *S. verticillata*) és a szurokfű (*Origanum vulgare*).



7. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM – HATÁSOK ELEMZÉSE

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

Az agrár-fotovoltaikus rendszer lényege, hogy a napelemeket úgy helyezik el és méretezik, hogy a napelemek alatt és körül fennmaradjon a megfelelő fény és tér a növények növekedéséhez és fenntartásához. A rendszer előnyét jelenti, hogy megfelelő kialakítás és minimális kezelés, valamint beavatkozás mellett – a mezőgazdasági termelés hiányában – a megépítésüket követő két-három évtizedre szinte zavartalan életteret biztosíthatnak a növény- és állatvilág számára, és ezáltal elősegíthetik a biológiai sokféleség megőrzését.¹ A napelemparkot az őshonos tájjal kombinálva, nem csak gazdasági de ökológiai haszon is keletkezik, mivel a naperőmű nem csak energiatermelőként de aktív beporzó élőhelyként is funkcionálhat. Az alacsony növésű és szárazságtűrő kétszikűek és őshonos fűfélék, valamint fűszernövények vegyítésével a biológiai sokféleség növelhető, a méhek, madarak és lepkék pedig jól érzik magukat az őshonos füvekkel és virágzó növényekkel beültetett napelemes területeken. A réti növényzettel benőtt területeken a gyökerek körülbelül 1,4 m mélységig hálózák be a talajt,

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

így a kondicionálva azt, és jelentősen javítva annak minőségét. Az őshonos réti növényzet kevésbé szárad ki, ezáltal a hazánkban egyre gyakrabban előforduló futótüzek kockázatát is csökkenti. ²

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY

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

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

A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása

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

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

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

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

A HÉSZ normaszövegében és a szabályozási tervlapon javasolt módosítások:

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

83/D. §

Különleges napelempark (Kb-Np)

- Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 38. pontja tartalmazza.
- Az övezetben kizárólag a megújuló energiaforrás műtárgyai közül a napelemes kiserőmű a napelemes kiserőmű műtárgyai (és akkumulátoros energiatároló is) helyezhetők el.
- Az ingatlanok mezőgazdasági terület felé eső, általános mezőgazdasági övezettel határos déli és nyugati telekhatárain kötelező fásítást kell jelölni úgy, hogy a telekhatár felől egy 10 m széles, sűrű, tájhonos

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

cserje- és alacsony fákból álló takarósáv, a napelemek felől pedig egy 5 m széles gyepes fenntartó sávot kell kialakítani.

- A naperőműpark védőkerítése minden ingatlan déli és nyugati telekhatárán a fákból és cserjékből álló takaró növényzsáv és a gyepes sáv között létesítendő.
- A naperőműpark területét 8 hektáronként egy napelemsor kihagyásával kell tagolni.
- A napelemek alatt - speciálisan erre a célra kifejlesztett magkeverékből álló - alacsonyra növő lágyszárúakból álló, változatos fajösszetételű (biodiverz), tájhonos, szárazságtűrő, virágos gyepet kell telepíteni.
- A HÉSZ 1. mellékletében új Kb-Np jelű, különleges beépítésre nem szánt naperőműpark terület övezetet kell meghatározni. Ehhez egy új 38. táblázat beiktatása szükséges az alábbi javasolt beépítési paraméterekkel:

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

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

A szabályozási tervlap a következő oldalon látható.

 Különleges beépítésre nem szánt napelempark (Kb-Np)

**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 és jelmagyarázatát jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.
2. A Településszerkezeti Terv 3.3 Területi mérleget a 2. melléklet szerint módosítja.
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.

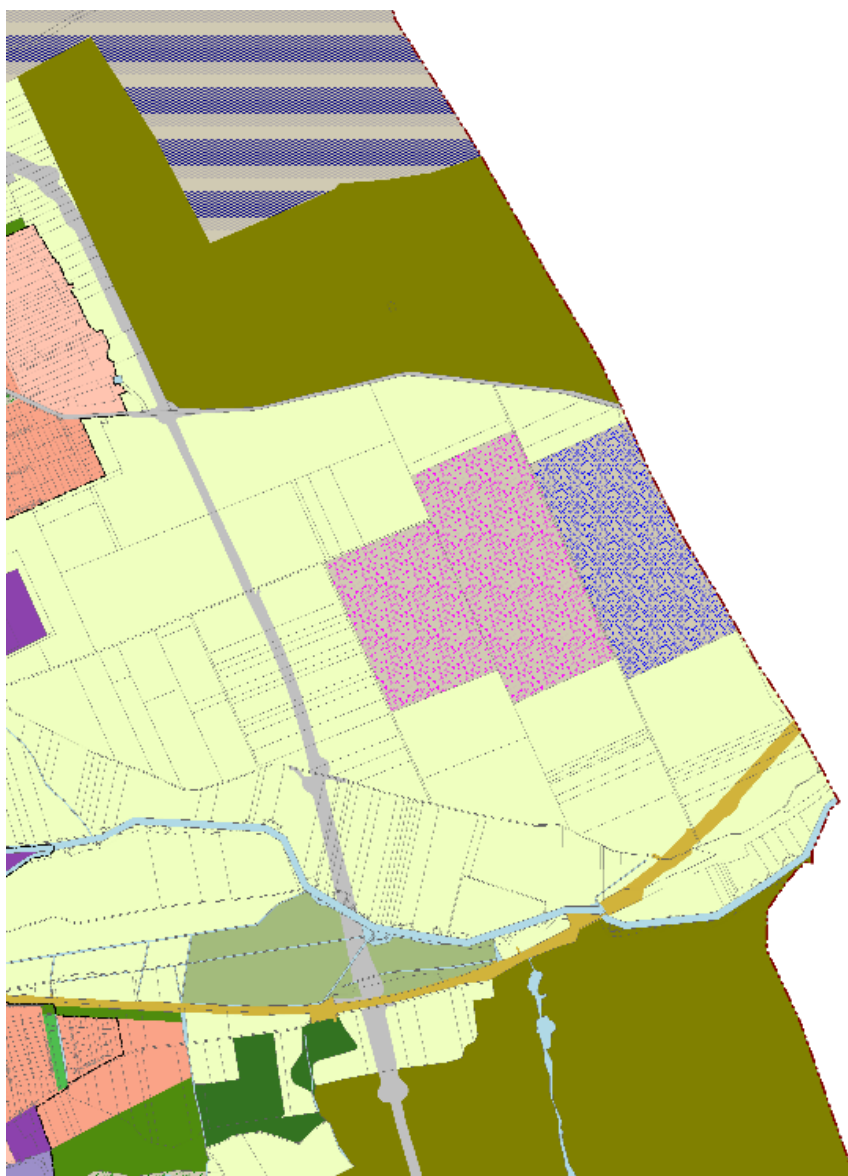
Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2025. ...

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



Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918



Különleges beépítésre nem szánt napelempark (Kb-Np)

2.melléklet

	Terület [ha]
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
LAKÓTERÜLETEK	
Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)	120,34
Kisvárosias lakóterület (Lk)	238,53
Kertvárosias lakóterület (Lke)	493,78
Falusias lakóterület (Lf)	73,62
<i>Lakóterületek összesen:</i>	<i>926,27</i>
VEGYES TERÜLETEK	
Településközpont vegyes terület (Vt)	242,92
Intézményterület vegyes terület (Vi)	45,92
<i>Vegyes területek összesen:</i>	<i>288,84</i>
GAZDASÁGI TERÜLETEK	
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	344,40
Ipari terület (Gip)	409,23
<i>Gazdasági területek összesen:</i>	<i>753,63</i>
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	
Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)	20,94
Oktatási központok területe (K-Okt)	15,56
Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)	2,83
Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)	14,55
Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)	32,55
Állat- és növénykert területe (K-Ánk)	26,90
Állatmenhely területe (K-Ám)	4,04
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)	22,28
Települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló terület (K-Hull)	20,42
Közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)	96,40
Temető területe (K-T)	33,54
Napelempark (K-Np)	2,44
<i>Különleges területek összesen:</i>	<i>292,44</i>
Beépítésre szánt területek összesen:	2 261,19
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK	
Közúti közlekedési terület (KÖu)	378,06
Kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)	100,33
Légi közlekedési terület (KÖl)	97,70
<i>Közlekedési és közműterületek összesen:</i>	<i>576,10</i>
ZÖLDTERÜLETEK	
Közpark, közkert (Z)	32,76
<i>Zöldterületek összesen:</i>	<i>32,76</i>
ERDŐTERÜLETEK	
Védelmi erdőterület (Ev)	1 170,30
Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)	3 725,17
Gazdasági erdőterület (Eg)	217,62

Közzóléti erdőterület (Ek)	39,10
<i>Erdőterületek összesen:</i>	<i>5 152,19</i>
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	
Általános mezőgazdasági terület (itt képezhető az Mb övezet) (Má)	2 423,23
Kertés mezőgazdasági terület (Mk)	153,60
<i>Mezőgazdasági területek összesen:</i>	<i>2 576,83</i>
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	
Vízgazdálkodási terület (V)	129,88
<i>Vízgazdálkodási területek összesen:</i>	<i>129,88</i>
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK	
Természetközeli terület (Tk)	102,14
<i>Természetközeli területek összesen:</i>	<i>102,14</i>
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)	22,24
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)	22,65
Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)	1 608,79
Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)	5,90
Különleges beépítésre nem szánt vízkezelési építmények területe (Kb-Vke)	1,73
Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb-B)	117,20
Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)	27,37
Különleges beépítésre nem szánt kertészet céljára szolgáló terület (Kb-Ke)	1,19
Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)	3,23
Különleges beépítésre nem szántnapelempark (Kb-Np)	49,04
<i>Különleges beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	<i>1 859,34</i>
<i>Beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	<i>10 429,25</i>
<u>Veszprém összesen:</u>	<u>12 690,43</u>

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 66. §-a szerint lefolytatott általános 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 Katasztrófavédelmi Igazgatóság, 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 Fogasztóvédelmi Főosztály, Ütügyi osztály, 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, Lókút Község Önkormányzat, Eplény Község Önkormányzat, Hajmáskér Község Önkormányzat, Sóly Község Önkormányzat, Királyszentistván Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata, Szentkirályszabadja Község Önkormányzat, Felsőörs Község Önkormányzat, Veszprémfajsz Község Önkormányzat, Nemesvámos Község Önkormányzat, Bánd Község Önkormányzat, Márkó Község Önkormányzat, Hárskút Község Önkormányzat 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.) egy új, 83/D. § paragrafussal egészül ki:

„83/D. §

Különleges napelempark (Kb-Np)

- (1) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 38. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben kizárólag a megújuló energiaforrás műtárgyai közül a napelemes kiserőmű a napelemes kiserőmű műtárgyai (és akkumulátoros energiáról is) helyezhetők el.
- (3) Az ingatlanok mezőgazdasági terület felé eső, általános mezőgazdasági övezettel határos déli és nyugati telekhatárain kötelező fásítást kell jelölni úgy, hogy a telekhatár felől egy 10 m széles, sűrű, tájhonos cserje- és alacsony fákból álló takarósáv, a napelemek felől pedig egy 5 m széles gyepes fenntartó sávot kell kialakítani.
- (4) A naperőműpark védőkerítése minden ingatlan déli és nyugati telekhatárán a fákból és cserjékből álló takaró növényzsáv és a gyepes sáv között létesítendő.
- (5) A naperőműpark területét 8 hektáronként egy napelemsor kihagyásával kell tagolni.
- (6) A napelemek alatt - speciálisan erre a célra kifejlesztett magkeverékből álló - alacsonyra növényzőlágyszárúakból álló, változatos fajösszetételű (biodiverz), tájhonos, szárazságtűrő, virágos gyepet kell telepíteni.”

2. §

Az Ör. 1. melléklete az 1. melléklet szerinti táblázattal egészül ki.

3. §

Az Ör. 2. melléklete szerinti KQ-13 és KQ-17 külterületi tervlapok helyébe az 2. melléklet szerinti tervlapok lépnek.

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 egy új, 38. táblázattal egészül ki:

”

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

”



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - KÜLTERÜLET

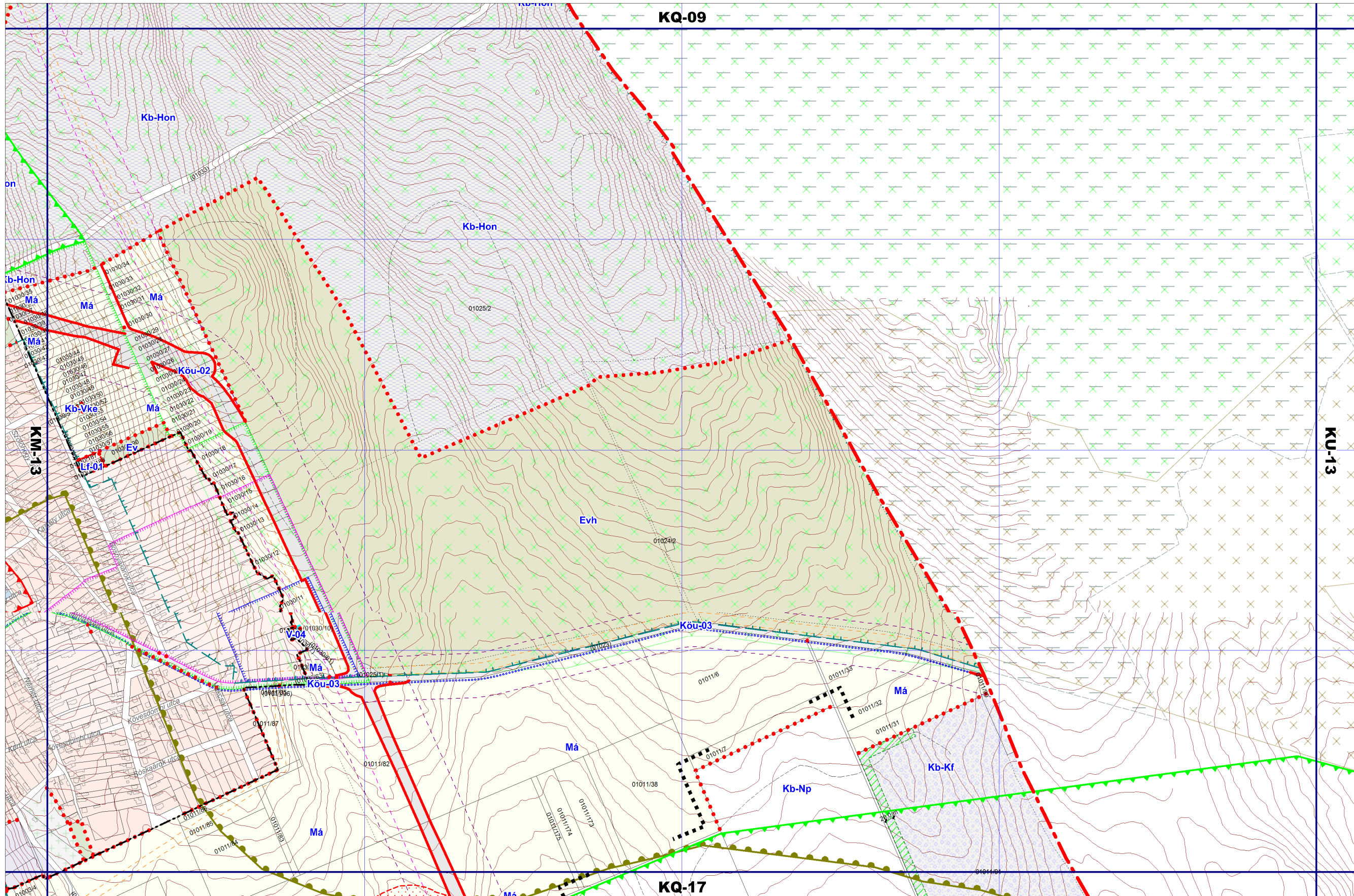
.../2025.(.....) önkormányzati rendelet az 21/2024. (VI.27.) önk. rendelettel módosított
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:8000

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

KQ-13

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - KÜLTERÜLET

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

M=1:8000

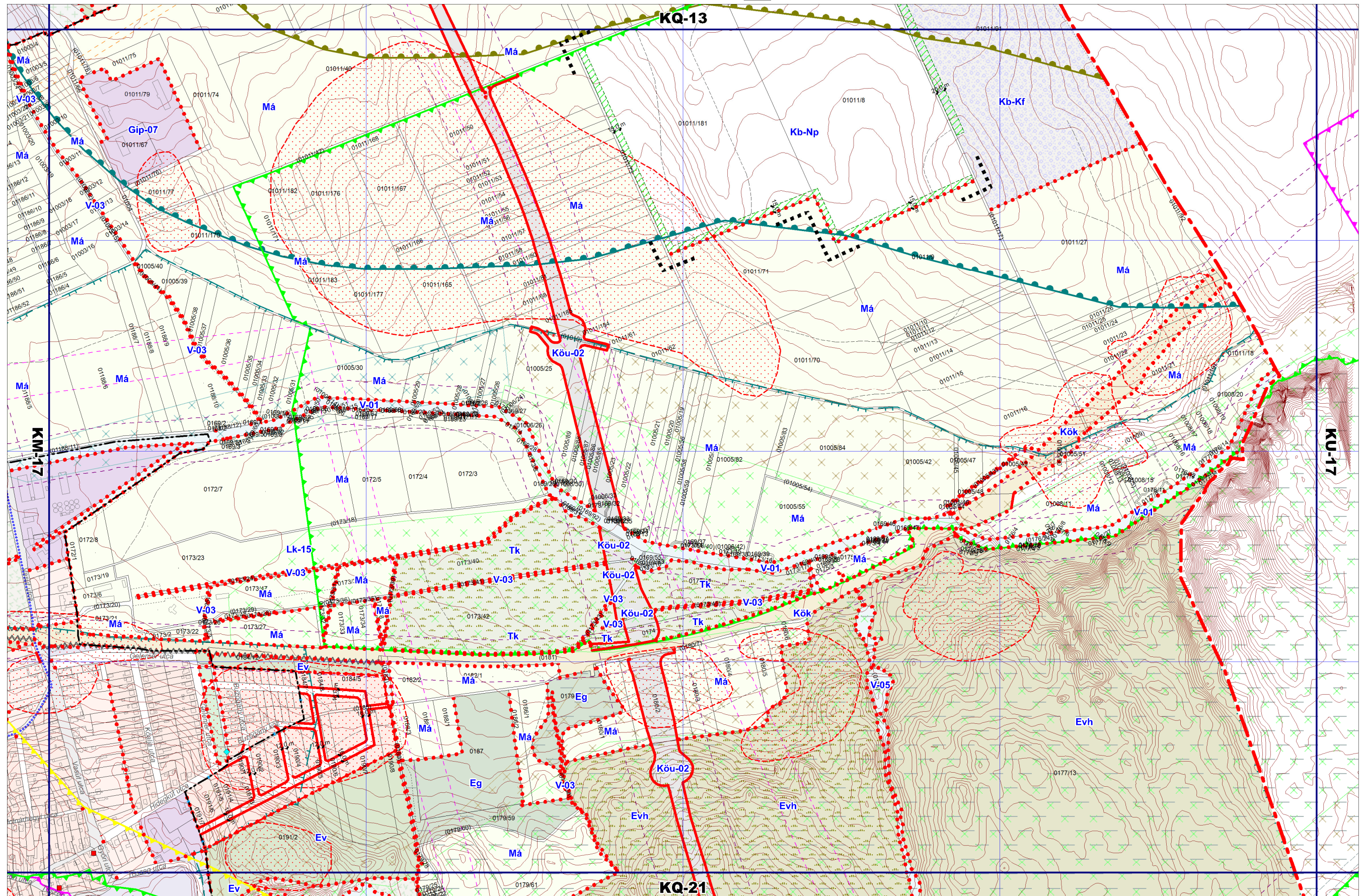
Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

KQ-17

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - KÜLTERÜLET

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

JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

	Javasolt telekhatár
	Kötelező megszüntető jel
	Javasolt megszüntető jel
	Építési hely
	Telek be nem építhető része
	Telek zöldfelületként fenntartandó része
	Közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás
	Építési vonal

Egyéb szabályozási elemek

	Jelentős felszíni közforgalmú parkoló határa és férőhelyszáma
	Jelentősebb férőhelyszámú parkolóház/mélygarázs határa és férőhelyszáma
	Kötelező közterületi fásítás
	Meglévő kerékpárút
	Tervezett kerékpárút
	Tartalékterület
	Bontandó épület

ALAPTÉRKÉPI 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)
	Ex lege műemléki környezet
	Történelmi emlékhely
	Régészeti lelőhely területe
	Helyi védett értékek
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Natura 2000 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
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület / Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék

Egyéb korlátozó tényezők

	Víztermelő kút belső védőterülete
	Víztermelő kút külső védőterülete
	Víztermelő kút külső védőidoma
	Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete
	Víztermelő kút hidrogeológiai A védőidoma
	Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
	Víztermelő kút hidrogeológiai B védőidoma
	Víztermelő kút hidrogeológiai C védőterülete
	Nagyfeszültségű légvezeték védőtávolsága
	Gázvezeték védőtávolsága
	Egyéb védőterület, védősáv, védőtávolság határa
	Belterületi honvédelmi objektum védőtávolsága (200 m)
	Honvédelmi gyakorló és lőtér védőtávolsága (500 m)
	Honvédelmi gyakorló és lőtér védőtávolsága (1000 m)
	Felszínmozgás-veszélyes területtel érintett telek

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)
	Intézményterület vegyes terület (Vi)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
	Ipari terület (Gip)
	Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
	Oktatási központok területe (K-Okt)
	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
	Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
	Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
	Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
	Hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull)
	Szennyvízkezelés területe (K-Sz)
	Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)
	Temető területe (K-T)
	Állatmenhely területe (K-Ám)
	Napelempark (K-Np)
	Kötőttpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)
	Légi közlekedési terület (KÖl)
	Zöldterület (közkert, 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)
	Természetközeli terület (Tk)
	Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)
	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)
	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)
	Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)
	Különleges beépítésre nem szánt vízkezelési építmények területe (Kb-Vke)
	Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb-B)
	Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)
	Különleges beépítésre nem szánt kertészet céljára szolgáló terület (Kb-Ke)
	Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)
	Különleges beépítésre nem szánt napelempark (Kb-Np)

Egyéb tájékoztató elemek

	Meglévő belterület határa
	Tervezett belterület határa
	Zajárnyékoló fal / domb

1. melléklet Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének 216/2024.(VI.27.) határozata



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

K I V O N A T

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
216/2024. (VI.27.) határozata
a Veszprém 01011/70, 01011/71 és 01011/181 hrsz.-ú ingatlanokat érintő
településrendezési terv módosításáról napelemes kiserőmű elhelyezése céljából

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém 01011/70, 01011/71 és 01011/181 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési terv módosítását oly módon, hogy tárgyi területre vonatkozó övezeti besorolás napelemes kiserőmű elhelyezésére megfelelő övezetre változzon.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a módosítás elindítása előtt szükségesnek tartja az előzetes döntést megalapozó – a tulajdonos és fejlesztő elképzelését rögzítő – telepítési tanulmányterv elkészítését és az ahhoz kapcsolódó településrendezési szerződés megkötését.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv készítésével összefüggő egyeztetéseket folytassa le, és a településrendezési szerződés előkészítését koordinálja.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém 01011/70, 01011/71 és 01011/181 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának esetében szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat készítését. Az eljárás az E-TÉR felületen kerül lefolytatásra.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptcióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.

6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
8. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 7. pont: a 2025. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

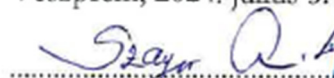
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2024. július 3.


.....
Szayer Anita





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

K I V O N A T

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

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

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

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

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

Határidő: 4. pont: a 2025. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.

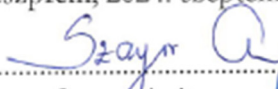
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.

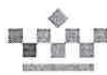
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2024. szeptember 27.


.....
Szayer Anita





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2025. február 27-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
72/2025. (II.27.) határozata
az Euronergy Janus Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést megalapozó
telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, külterület 01011/8 és
01011/181 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 külterület 01011/8 és 01011/181 hrsz.-ú, Veszprém észak-keleti közigazgatási határa közelében található ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

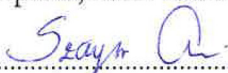
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és az Euronergy Janus Kft. között kötendő, a Veszprém külterület 01011/8 és 01011/181 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési szerződés alapját képező telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

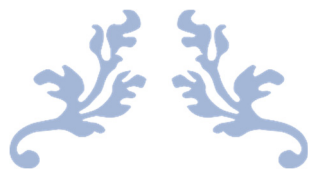
A kivonat hiteles.

Veszprém, 2025. február 28.


Szayer Anita



11. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS



KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Veszprém 01011/8 és 01011/181 hrsz-ú ingatlanokat érintő (tervezett napelempark létesítése céljából) településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan -véleményezési anyag



2025.április. 5.

Tervező:

Fábíán Sára

egyéni vállalkozó

okl. tájépítész mérnök

okl. városépítési-, gazdálkodási szakmérnök

tájvédelmi szakértő

TK 01 5251

SZ-009/2021

Tartalomjegyzék

I.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATA	2
I.1	Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz.....	2
I.2	A terv tartalmának és fő céljainak bemutatása.....	3
I.3	A terv kapcsolata más lényeges tervekkel, programokkal	3
I.4.	A terv alapján magvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai	5
II.	A TERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZTATÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE	6
II.1	A 01011/181 és a 01011/8 hrsz-ú ingatlanok vizsgálata	7
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	23
IV.	A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMOK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK	22
IV.1.	Azon környezeti jellemzők, rendszerek bemutatása, melyekre a tervi elemek jelentős hatással vannak	22
IV.2.	Azon fejlesztések, tervi elemek bemutatása, melyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak és azok csökkentése intézkedést igényel.....	22
V.	A VÁRHATÓ KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSÉRE, IRÁNYULÓ INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK	23
VI.	MONITORING JAVASLATOK A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA	24
VII.	KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ	26

I. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATA

I.1 Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz

A Veszprém külterület 01011/70, 01011/71 és 01011/181 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását az Euroenergy Janus Kft. (időközben a projekt átkerült az Euroenergy Prospero Kft. projektcégre) kérelmezte azzal a céllal, hogy a területen napelemes kiserőművet helyezzen el. A Veszprém 01011/70 hrsz.-ú ingatlant érinti az országos ökológiai hálózat puffertérületének övezete, valamint az országos tájképvédelmi terület övezete, ezért e helyett az ingatlan helyett a 01011/8 hrsz.-ú ingatlan került a módosítás alá bevonásra.

A tervezési terület jelenleg beépítésre nem szánt „általános mezőgazdasági terület” területfelhasználásban van, melynek szomszédágában keletről egy „különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület” (Kb-Kf) területfelhasználásba tartozó ingatlan található. Az OTÉK megengedi megújuló energiaforrás műtárgy elhelyezését mezőgazdasági területen, ugyanakkor azt is előírja, hogy az érintett területet egy éven belül különleges, beépítésre nem szánt területbe kell sorolni. Így a fejlesztés megvalósításához a hatályos településszerkezeti terv módosítása vált indokolttá. Tekintettel a 01011/181 és 01011/8 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett naperőmű park létrehozását célzó fejlesztési szándékra ezen ingatlanok általános mezőgazdasági területfelhasználását javasolt a célnak jobban megfelelő, különleges beépítésre nem szánt naperőműpark (Kb-np) területfelhasználásba átsorolni.

Mivel a településrendezési terv módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása nem válik szükségessé.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2024. júniusi közülésén hozott 255/2024. (VI. 27.) sz. határozatában előzetesen támogatta a településrendezési terv módosítását. Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) kormányrendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém 01011/181 és 01011/8 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében – mivel a beépítés megengedett minimális mértéke nő – 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, nyilvános 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 01011/181 és 01011/8 hrsz -ú módosítással érintett az ingatlanok övezeti besorolása „általános mezőgazdasági terület” (Má). A módosítás során az ingatlanok „különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület” (Kb-Kf) területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. A településrendezési terv módosításához a hatályos Településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

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”, amely a vizsgált területet települési térségbe sorolja.

A MOTrT 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint a vizsgált ingatlanok mezőgazdasági 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 érinti a tervezési területet. A módosítási javaslat figyelembe veszi az országos övezetre 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 gazdaságának 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 társadalmának 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 terület mezőgazdasági térségbe tartozik. A VMTrT 3. mellékletét képező övezeti tervlap szerint a megyei övezetek közül a vizsgált területet 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 környezet” és a „klímaváltozásokhoz alkalmazkodó víz- gazdálkodási- és közműrendszer felállítása, valamint a CO₂ kibocsátás csökkentése” 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 „környezeti fenntarthatóságot” 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) a 01011/181 és 01011/8 hrsz -ú telkeket „Általános mezőgazdasági területek” (Má) területfelhasználásba sorolja. A TSZT „védelmi, korlátozási tervlapja a 01011/181 hrsz-ú ingatlanon régészeti lelőhelyet és meglévő víztermelő kút hidrogeológiai „B” védőterületét jelöli.

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 01011/181 és 01011/8 hrsz- ú ingatlanok „általános mezőgazdasági terület” (Má) övezetbe tartoznak. 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 a 01011/181 és 01011/8 hrsz- ú ingatlanokat az „általános mezőgazdasági területek” közé sorolja.

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 módosítás szem előtt tartja 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.

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

A módosítás célja, hogy a 01011/8 hrsz-ú és a 01011/181 hrsz-ú, fejlesztéssel érintett ingatlanokon napelemes kiserőmű elhelyezhetőségének biztosításához különleges beépítésre nem szánt naperőműpark terület területfelhasználásba és övezetbe kerüljenek átsorolásra a jelenlegi beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területfelhasználásba és övezet helyett.

A napelemes kiserőmű telepítéséhez a 01011/8 hrsz-ú ingatlanon több, a 01011/118 hrsz-ú ingatlanon egy darab betonházas transzformátorállomás elhelyezése tervezett.

A Kb-Np övezet tervezett minimális beépíthetőségi százaléka 5 %, az épületmagasság megengedett legnagyobb javasolt mértéke 4,5 m.

A megépülő napelemes kiserőmű élet- és vagyonvédelmi kerítéssel lesz körülvéve. A kiserőmű területén vagyon- és tűzvédelmi jelzőrendszer fog működni, melynek részét képezi a kiserőmű megvilágítását szolgáló térvilágítás, továbbá kamerás védelem. A térvilágítás alapesetben csak a tűz- és vagyonvédelmi rendszer riasztásakor fog üzemelni.

A kerítés az ingatlan földhivatali tulajdonjogi határától 0,5 m-el beljebb lesz elhelyezve, ez a napelemes kiserőmű biztonsági övezete, kivétel az ingatlanok szomszédos általános mezőgazdasági övezettel határos ingatlanhatára, ahol takaró zöldsáv kerül telepítésre, itt a biztonsági övezet a zöldsáv és a napelemek között kerül kialakításra.

Az ingatlanok új funkcióhoz szükséges mértékű közúti megközelítés a jelenlegi hálózatról biztosítható, a termelt elektromosenergia hálózatba történő visszatáplálásához szükséges elektromos kapcsolatot a fejlesztő kiépíti.

A napelempark egy része köré takarónövényzet (őshonos sövény, bokrok stb.) kerül elhelyezésre a tájképi jelleg megóvása érdekében a Balaton-felvidéki Nemzeti Park javaslata szerint:

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

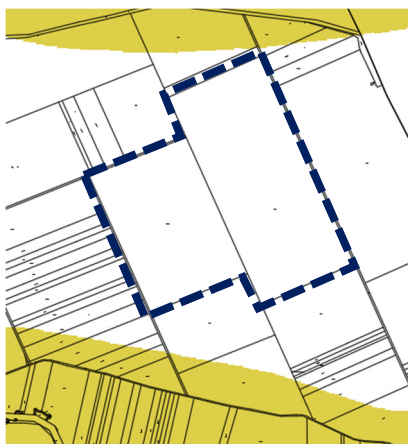
A takarónövényzetnek és a napelemek viszonylag alacsony magasságának köszönhetően a fejlesztési terület a környező területekről nem fog látszódni, A panelek alatti terület aktív zöldfelületként lesz fenntartva, változatos, fajgazdag vadvirágos gyepel borítva.

II.1 A 01011/181 és a 01011/8 hrsz-ú ingatlanok vizsgálata

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



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



Az országos tájképvédelmi terület

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

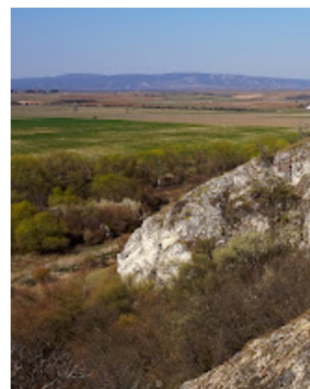
hogy a Hajmáskér külterületén található sziklákról – mely ismert kilátóhely – rálátás nyílik a fejlesztéssel érintett területre.

Forrás: Google

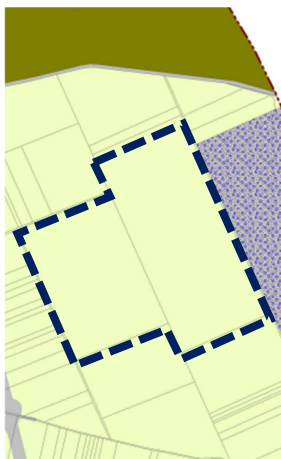


A vizsgált terület látképe a szikláról

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



A közeli sziklák



A hatályos TSZT kivágata



A tervezési terület madártávlatban – Forrás: Google Earth

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

III. A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

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

A környezeti vizsgálat és értékelés célja, hogy a településrendezési eszközök módosításának folyamata közben a jövőbeli hatásokat elemezve érvényre jussanak a környezet- és természetvédelmi érdekek, 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 és minden fél számára elfogadható kompromisszumok alakuljanak ki.

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 zöldmegállapodás célkitűzéseivel tökéletes összhangban van.

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 sérülékenység 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 maximálisan figyelembe vette.

III.1.3 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 érdekelt 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 igyekezett szempontrendszerébe beilleszteni.

III.1.4 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.1.5 Nemzeti Erdőstratégia 2016-2030

Az erdők szerepe a széndioxid megkötésében jelentős, ezáltal hozzájárulnak az üvegházhatású gáz kibocsátás 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 biodiversitás 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.1.6 Nemzeti Környezetvédelmi Program (NKP)

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

A stratégiai célok között szerepel:

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

Horizontális célok:

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

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

III.1.7 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 Jövőképeinek 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 jövőképeinek 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.1.8 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:

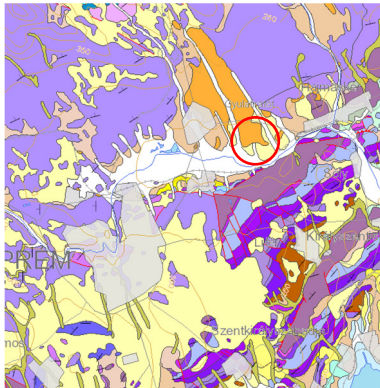
- **helyi környezetvédelmi problémák megoldása, életminőség javítása** – Veszprém környezeti állapotának feltárásával a legfontosabb, helyi környezetvédelmi problémák azonosítása, és kezelése, ezáltal a környezetterhelések csökkentése és a lakosság életminőségének javítása;
- **nagyobb léptékű környezetvédelmi 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



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

Jelmagyarázat

Folyóvízi üledék



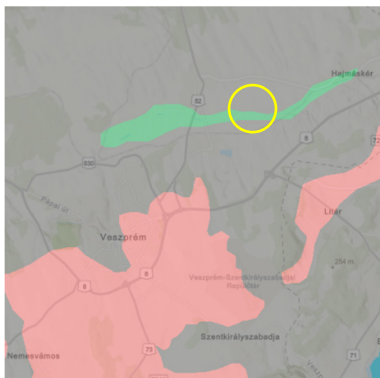
Lösz



Gyulafirátóti Formáció

mészcsomós
tarkaagyag, homok,
homokkő, néhol
bentonit, diatómit,
ritkán barnakőszén,
gipsz és agyag

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A mészkő és dolomit alapkőzetre lösz települt, melyen többnyire sekély termőrétegű redzina talajok, kisebb részt Ramann-féle barna erdőtalajok alakultak ki, a Séd-völgy öntésanyagán réti talajok képződtek. A tervezési területeken a redzina- és a réti csernozjom talajok jellemzőek. A fejlesztés nem veszélyezteti a földtani közeget és a talajt. A napelempark létesítése minimális felszíni megbontással jár, a napelemek elhelyezése nem igényel jelentős talajbolygatást.



Veszprém genetikai talajtípusai Forrás: MATA-TAKI Agrotopo adatbázis

Jelmagyarázat



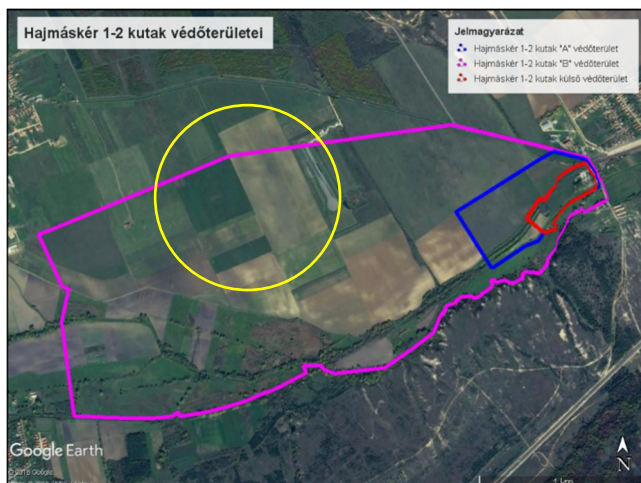
Rendzina talajok



Réti csernozjomok

III.2.1.2 Felszíni és felszín alatti vizek

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



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

A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletének értelmében a hidrogeológiai „B” védőterületre vonatkozó korlátozások:

A hidrogeológiai „B” védőterületen TILOS:

Ipar:

- Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása
- Veszélyeshulladék lerakó
- Egyéb ipari szennyvíz szikkasztása

Mezőgazdaság:

- Hígrágya- és trágyalé leürítés

A hidrogeológiai „B” védőterületen új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető:

Beépítés, üdülés:

- Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése

Ipar:

- Veszélyeshulladék-ártalmatlanító

Mezőgazdaság:

- Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezés

A hidrogeológiai „B” védőterületen új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető:

Beépítés, üdülés:

- Lakótelep; új parcellázás üdülőterület kialakítása
- Lakóépületek csatornázás nélkül
- Szennyvízcsatorna átvezetése
- Házi szennyvíz szikkasztása
- Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)
- Házikertek, kiskertművelés

Ipar:

- Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása
- Ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása
- Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő
- Élelmiszer-ipari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása
- Salak, hamu lerakása

Mezőgazdaság:

- Növénytermesztés
- Komposztálótelep
- Önellátást meghaladó állattartás
- Műtrágyázás
- Hígtrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre
- Szennyvízöntözés
- Növényvédő szerek alkalmazása
- Növényvédő szer-kijuttatása légi úton
- Növényvédő szeres eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése
- Szerves- és műtrágya raktározása és tárolása
- Szennyvíziszap tárolása
- Szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése
- Állathullák elföldelése, dögművek létesítése és működtetése
- Haltenyésztés, haeltetés

Közlekedés:

- Üzemanyag-töltő-állomás
- Gépkocsimosó, javítóműhely, sódepónia

Egyéb tevékenység:

- Bányászat
- Fúrás, új kút létesítése
- A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység

A hidrogeológiai „B” védőterületen NINCS KORLÁTOZVA:

Beépítés, üdülés:

- Lakó- vagy irodaépület csatornázással
- Szennyvíztisztító telep
- Építési hulladék lerakás

- Temető
- Sátorozás, fürdés
- Sportpálya

Ipar:

- Mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel
- Mezőgazdaság:
- Erdőtelepítés és művelés vegyszeres kezelés nélkül
- Erdőfelújítás vegyszeres kezelés nélkül
- Legeltetés, háziállattartás
- Szervestrágyázás
- Tisztított szennyvízzel való öntözés
- Közlekedés:
- Autópálya, autóút, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel
- Egyéb út, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel
- Egyéb út
- Vasút
- Gépkocsiparkoló
- Gépkocsimosó, javítóműhely, sódepónia

III.1.2.3 Táji és természeti értékek

A település a Veszprém-Nagyvázsonyi medence északkeleti részén, az Északi- és Déli-Bakony határán 250 méteres tengerszint feletti magasságon terül el. A dolomit alapkőzetén 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. A belterületen, a város terjeszkedése miatt kiirtott őshonos tölgyerdők helyett a 19. század elején feketefenyő-erdőket telepítettek. Sztyeprétek leginkább a művelésre alkalmatlan alacsony dolomit-fennsíkron, illetve a dombszerű sasbérceken maradtak fenn. Ritka fajokban gazdag dolomitvegetáció alakult ki a Séd-völgy sziklás peremein és az aszóvölgyek mikroklímájában.

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



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

III.1.2.4 Levegőminőség, zaj és rezgésterhelés

A levegőminőség és a zajterhelés szempontjából a vizsgált terület alapvetően nem nevezhető terheltnek, nincs a közelében forgalmasabb útvonal és a belváros diffúz terhelése sem érzékelhető jelentős mértékben. Megemlítendő azonban a szomszédos Continental Automotive Hungary Kft tesztpálya, melyek zajterhelése érezhető a területen is.



Veszprém közúti forgalma - 2021.10.10 (E/nap)

Forrás: <https://kira.kozut.hu/>

Jelmagyarázat

Forgalom_20211010 (E/nap)

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

vasút vonal Villamosított
 Nem villamosított

A módosítás által nem keletkezik új légszennyező-, zaj- és rezgésterhelést okozó tevékenység.

III.1.2.5 Összefoglalás, a fennálló környezeti konfliktusok, problémák

A vizsgált terület Veszprém belterületének Veszprém külterületén, a település központjától mintegy 5 km-re északkeletre, a Gyulafirátót és Hajmáskér között a Hajmáskéri úttól délre terül el. A 01011/8 és 01011/181 hrsz-ú ingatlanokon szántóföldi művelés folyik. A módosítással érintett telkek ex lege védett természeti értéket nem érintenek, nem részei a Natura 2000 hálózathoz, az országos ökológiai hálózat övezeteinek, sem az országos tájképvédelmi terület övezetének. Megemlítendő mindezek mellett, hogy a TSZT művi értékvédelmi, örökségvédelmi tervlapja a 01011/8 hrsz-ú telken régészeti lelőhelyet jelöl.

A fejlesztéssel érintett ingatlanok a „Hajmáskéri 1-2 kutak” elnevezésű vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén találhatók. A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A település alatt húzódó repedezett, karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni. A levegőminőség és a zajterhelés szempontjából a vizsgált terület alapvetően nem nevezhető terheltnek, nincs a közelében forgalmasabb útvonal és a belváros diffúz terhelése sem érzékelhető jelentős mértékben, csak a szomszédos Continental Automotive Hungary Kft tesztpálya zajterhelése érzékelhető a területen. A fejlesztés várhatóan nem okoz további környezeti konfliktust.

III.2.2 A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása

Az Euronergy Janus Kft Veszprém külterület 01011/81 hrsz-ú ingatlanon egy 4975 kW-os, a 01011/8 hrsz-on nyilvántartott területen pedig egy 4800 kW-os és egy 4975 kW teljesítményű napelemes kiserőművet kíván létesíteni. A koncepciótervhez a beruházó tájbeillesztési dokumentációt is készített, mely helyszínrajzzal és látványtervvel igazolja, hogy a napelemrendszer kihelyezésével egyidőben (vagy azt közvetlenül követően) előre megtervezett takarónövényzet telepítése is megtörténik, valamint a napelemek között szabad sávok szolgálnak a nagy felületek látványbeli tagolását, megszakítását, illetve a napelemek és az az alatti növényzet fenntartását:

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

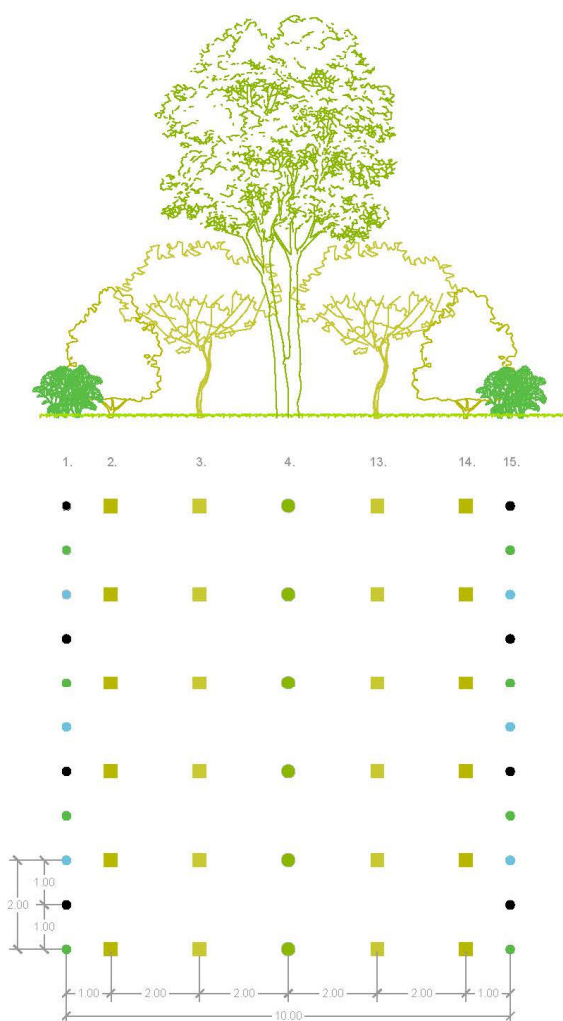
- *a terület határán egy 15 m széles zöltsáv van betervezve, ahol egy sűrű, tájhonos cserje, vagy alacsony fákból álló takarósáv (10 m), illetve egy gyepes fenntartó sáv (5 m) kialakítható lesz;*
- *a takaró növényzsáv a kerítésen kívülre, a gyepes sáv a kerítésen belülre kerül;*
- *napelemtáblák tagolása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

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

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

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

A takaró növényzet megválasztásakor javasolt a helyben honos vegetációból választani, a takarás biztosítása érdekében célszerű lomblevelű örökzöld vagy télizöld növények (pl. közönséges fagyal), illetve sűrű ágrendszerű cserjék alkalmazása is. A takaró fa-cserjesáv tervezése és kivitelezése erdészeti módszerekkel, erdészeti fa- és cserjecsomók kiültetésével javasolt, gondoskodva a 3-5 évig tartó erdészeti fenntartásról és az esetleges pótlásról, amíg a növényzet meg nem ered.



Fásítási terv

Cserje

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

Lombos szegélyfa

- Acer campestre - mezei juhar
- Sorbus aucuparia - madárberkenye

Lombos magas fa

- Quercus pubescens - molyhos tölgy

A takaró zöldsáv javasolt fásítási terve- saját szerk.

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



A módosítás a fejlesztéssel kapcsolatosan környezetvédelmi javaslatokat is megfogalmaz: A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért az érzékeny karsztos kőzet védelemére különös hangsúlyt kell fektetni. Az ingatlanok vízbázisvédelmi érintettsége kapcsán a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak. A gyepfelületek tápanyagpótlására az érett komposzt a legmegfelelőbb, a szerves trágyázás, illetve a műtrágyázás nem javasolt.

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
1. A környezeti elemekre kifejtett hatás: a) földre b) levegőre c) vízre d) élővilágra e) épített környezetre, az építészeti és régészeti örökségre 2. Környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére gyakorolt hatás f) tájra, településképre g) klímára h) ökológiai rendszerre i) a biodiverzitásra 3. Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére,	1. A környezeti elemekre kifejtett hatás kivédésére tett javaslatok A. talajvédelmi intézkedések az építkezéskor, a termőföld védelme, karsztos alapkőzet védelme a káros anyagoktól B. a légszennyezés megkötésére intenzív, háromszintes zöldfelületek kialakítása C. a talajvíz védelmét célzó, talajszennyezést kizáró technológiák alkalmazása D. a meglévő növényzet lehetőség szerinti védelme az építkezés alatt E. a régészeti örökség védelme érdekében a mélységi talajmunkák elkerülése 2. A környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére gyakorolt hatások kivédésére tett javaslatok F. tájképvédelem, a napelemek takarása növényzettel G. helyi mikroklíma megőrzése háromszintes növényzet telepítésével H. új vonalas és foltszerű zöldfelületi elemek rendszerbe kapcsolása I. növényzet telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevétele, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása 3. A módosítás nem érint Natura 2000 területet

KÖZVETETT HATÁSOK

A KÖZVETETT KÖRNYEZETI HATÁSOK KIVÉDELÉSÉRE 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. Nem várható ilyen hatás
- K. A fejlesztés a helyi gazdaság fejlődését támogatja
- L. Az alternatív energiaforrások kialakítása hosszútávon energiatakarékossági és klímavédelmi célokat szolgál
- M. Nem várható ilyen hatás
- N. Az ingatlanok a módosítás következtében felértékelődnek

5. Környezeti terhelés felerősödésnek enyhítésére tett javaslatok:

A zöldfelületek intenzívebbé tételével a biológiai aktivitás érték helyben szintenttartható, vagy akár növelhető is.

6. A napelempark tájbaillesztése példaértékű lehet

7. A tervezett napelem-park a településszerkezetbe beleillik.

8. A módosítás főként a település energiatakarékossági és klímavédelmi céljait erősíti, a táj eltartóképességének határait nem feszegeti. A napelempark létrejötte nem jelent életminőség-beli romlást a helyi lakosság számára.

9. A módosítással erdő igénybevételére nem kerül sor, a zöldfelületek intenzívebbé tételével a biológiai aktivitás helyi szinten szintenttartható, akár növelhető is.

10. A módosítás nem vesz igénybe NEM helyi természeti erőforrásokat

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

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

A módosítások a környezeti elemekre azon belül a földre, levegőre, vízre, élővilágra akkor lehetnek hatással, ha esetleges talaj-, talajvíz-, levegő-, illetve zajterhelést vonnak maguk után. A környezeti elemek bolygatása általában kihatással van a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére: a klímára, az ökológiai rendszerre. A beépítési paraméterek megváltozása a természetes élőhelyek és fajok fennmaradására, és ezáltal a biológiai sokféleségre is hatást gyakorolhat.

A település egyes területeinek átalakulása maga után vonhatja a településszerkezet, a tájkép átformálódását, a hagyományos tájhasználati formák térbeli szerkezetének változását 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, párolgása hűti a környezetet, továbbá a fák árnyékot biztosítanak a túlzott felmelegedés ellen. A település zöldfelületeinek tartós csökkenése a helyi mikroklimát kedvezőtlenül befolyásolhatja.

Egy terület beépítési paramétereinek megváltozása, a rendeltetés megváltozása által területhasználat 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

Az Má övezetből Kb-Np övezetbe történő átsorolással a 01011/181 és 01011/8 hrsz-ú ingatlanokon tervezett minimális beépíthetőségi százaléka nulláról 5 %-ra, az épületmagasság megengedett legnagyobb javasolt mértéke nulláról 4,5 m-re nő. A terület rendeltetése megváltozik, a korábbi szántóföldi művelésre nem lesz lehetőség. A megépülő napelemes kiserőmű kerítéssel lesz körülvéve. A kiserőmű területén a kiserőmű megvilágítását szolgáló térvilágítás lesz kiépítve. A térvilágítás alapesetben csak a tűz- és vagyonvédelmi rendszer riasztásakor fog üzemelni.

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

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

Az agrár-fotovoltaikus rendszer lényege, hogy a napelemeket úgy helyezik el és méretezik, hogy a napelemek alatt és körül fennmaradjon a megfelelő fény és tér a növények növekedéséhez és fenntartásához. A rendszer előnyét jelenti, hogy megfelelő kialakítás és minimális kezelés, valamint beavatkozás mellett – a mezőgazdasági termelés hiányában – a megépítésüket követő két-három évtizedre szinte zavartalan életteret biztosíthatnak a növény-és állatvilág számára, és ezáltal elősegíthetik a biológiai sokféleség megőrzését.¹ A napelemparkot az őshonos tájjal kombinálva, nem csak gazdasági de ökológiai haszon is keletkezik, mivel a naperőmű nem csak energiatermelőként de aktív beporzó élőhelyként is funkcionálhat. Az alacsony növésű és szárazságtűrő kétszikűek és őshonos fűfélék, valamint fűszernövények vegyítésével a biológiai sokféleség növelhető, a méhek, madarak és lepkék pedig jól érzik magukat az őshonos füvekkel és virágzó növényekkel beültetett napelemes területeken. A réti növényzettel benőtt területeken a gyökerek körülbelül 1,4 m mélységig hálózák be a talajt, így a kondicionálva azt, és jelentősen javítva annak minőségét. Az őshonos réti növényzet kevésbé szárad ki, ezáltal a hazánkban egyre gyakrabban előforduló futótüzek kockázatát is csökkenti.²

Az új létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen a zaj- és rezgésterhelés feleljen meg a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendeletben meghatározott zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.

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 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.

A fejlesztéssel a területen a beépített felületek kismértékű növekedése várható. A párologtató és pormegkötő felületek visszapótlása, valamint a napelemek tájbaillesztése céljából javasolt a telekhatárokon intenzív, háromszintes, változatos helyben honos fajösszetételű növánysáv kialakítása, a napelemek alatt pedig biodiverz lágyszárúakból vadvirágos rét kialakítása.

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

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

Környezetvédelmi 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. (I. 14.) VM rendelet 5. sz. melléklete,
- A levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 6/2011. (I. 14.) VM rendelet 9. sz. melléklete
- A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet,
- A környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 271/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet,
- A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény,
- A hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet,
- A biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről szóló 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet.

VI. MONITORING JAVASLATOK A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

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

- **Funkcióváltó területek**
 - a funkcióváltással érintett ingatlanok értékének változása;
 - környezeti terhelések (légszennyezés, zaj-, talaj, talajvíz) alakulása;
 - beépítés mértékének változása;
 - burkolt felületek és a zöldfelületek arányának változása;
 - védett fajok, élőhelyek alakulása;
- **Beültetési kötelezettségek megvalósulása:**
 - a tervben megjelölt tájbaillesztést és biodiverzitás fenntartását szolgáló növényzet megvalósulása,

- a telepített növények között az őshonos, termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok és az allergén, adventív fajok aránya,
- **A zöldfelületi intenzitás és a biológiai aktivitásérték valós értékének, biodiverzitásának alakulása:**
 - biológiai aktivitásérték alakulásának nyomonkövetése;
 - a területen előforduló növény- és állatfajok és fajták számának változása.

VII. KÖZÉRTTHETŐ 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 nem jár.

Az Má övezetből Kb-Np övezetbe történő átsorolással a 01011/181 és 01011/8 hrsz-ú ingatlanokon tervezett minimális beépíthetőségi százaléka nulláról 5 %-ra, az épületmagasság megengedett legnagyobb javasolt mértéke nulláról 4,5 m-re nő. A terület rendeltetése megváltozik, a korábbi szántóföldi művelésre nem lesz lehetőség. A megépülő napelemes kiserőmű kerítéssel lesz körülvéve. A kiserőmű területén a kiserőmű megvilágítását szolgáló térvilágítás lesz kiépítve.

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

Az agrár-fotovoltaikus rendszer előnye, hogy megfelelő kialakítás mellett a megépítésüket követő két-három évtizedre szinte zavartalan életteret biztosíthatnak a növény-és állatvilág számára, és ezáltal elősegíthetik a biológiai sokféleség megőrzését. A napelemparkot az őshonos tájjal kombinálva, nem csak gazdasági de ökológiai haszon is keletkezik, mivel a naperőmű nem csak energiatermelőként de aktív beporzó élőhelyként is funkcionálhat. Az alacsony növésű és szárazságtűrő kétszikűek és őshonos fűfélék, valamint fűszernövények vegyítésével a biológiai sokféleség növelhető, a méhek, madarak és lepkék pedig jól fogják érezni magukat az őshonos füvekkel és virágzó növényekkel beültetett napelemes területeken. A réti növényzettel benőtt területeken a gyökerek körülbelül 1,4 m mélységig hálózák be a talajt, jelentősen javítva annak minőségét. Az őshonos réti növényzet kevésbé szárad ki, ezáltal a hazánkban egyre gyakrabban előforduló futótüzek kockázatát is csökkenti.

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, a keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtését és elhelyezését a magasabb rendű környezetvédelmi vonatkozású jogszabályok biztosítják.

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.