

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

a Sédvölgyi vízbázis Séd 4. kút belső  
védőterületének korrekciójához szükséges  
településrendezési eszközök  
módosítása

Véleményezési dokumentáció  
2025. április 25.

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

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

a Sédvölgyi vízbázis Séd 4. kút belső  
védőterületének kisajátításához szükséges  
településrendezési eszközök

## módosítása

VÁROSRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábián 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

## Tartalomjegyzék

<i>Veszprém, a Sédvölgyi vízbázis Séd 4.kút belső védőterületeinek kisajátításához szükséges településrendezési eszközök módosítása</i>	4
<b>Előzmények</b>	4
A módosítással érintett terület:	5
A módosítás célja	6
A módosítás várható hatása	6
<b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK</b>	
<b>HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS</b>	7
1 VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK	7
1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések	7
1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv	7
1.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:	10
1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve	12
1.2. A Településfejlesztési Konceptió (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata	22
1.3. Településképi rendelet (Tr.)	22
1.4. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	23
1.4.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)	23
1.4.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)	28
2 TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI VIZSGÁLAT	31
2.1. Jelenlegi használat vizsgálata	31
2.2. Az épített környezet vizsgálata	31
2.3. Tulajdonvizsgálat	31
2.4. Környezetvédelmi vizsgálat	32
2.5. Táj- és természeti adottságok, valamint zöldfelületi vizsgálat	36
3 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	39
3.1. Településrendezési javaslat	39
3.1.1. Településszerkezeti Terv módosítása	40
3.1.2. A HÉSZ és a Szabályozási Terv módosítási javaslata	41
3.2. Területrendezési terveknek való megfelelés	43
3.3. Biológiai aktivitásérték egyensúly	43
3.4. Környezetvédelmi javaslat	43
3.5. Tájrendezési és zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslat	44
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ</b>	46

# Veszprém, a Sédvölgyi vízbázis Séd 4. kút belső védőterületeinek kisajátításához szükséges településrendezési eszközök módosítása

## Előzmények

A Séd völgyi vízbázis kútjai (Séd 1-2-3-4-5-6. és a Csatár 1-2. számú kutak) belső védőterületeinek kisajátításához szükséges településrendezési eszközök módosítása önkormányzati érdekhez kapcsolódik, az Önkormányzat 2021-ben kötelezettséget vállalt arra, hogy a „Veszprémi Sédvölgyi vízbázis, Belső védőterület bővítés” beruházást megvalósítja Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 21. pont alapján ellátandó közfeladatként.

A beruházás kapcsán a kutak belső védőterületeinek kialakítása és tulajdonjogának megszerzése történik, melyhez szükség van kisajátítási eljárásra. A kisajátítási eljárásokhoz szükséges az érintett területeken a szabályozási tervben a vízgazdálkodási terület övezet kijelölése.

A módosítás célja az volt, hogy az ívóvízbázis meglévő kútjai körül a tervezett belső védőterület határvonaláig az övezeti besorolások V-04 övezetre változzanak.

A korábban önkormányzati kötelezettségvállalás alapján a Veszprém Sédvölgy kutak belső védőterületének kijelölésével kapcsolatos rendezési tervi módosítási eljárás 2021. évben meg is történt. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 7/2022. (II. 24.) önkormányzati rendeletével fogadta el – több más kút kijelölésével együtt – a 4. számú kút belső védőterületének kijelölését is. A településrendezési tervben a Sédvölgyi kutak belső védőterületei vízgazdálkodási terület övezeti besorolást kaptak.

A Bakonykarszt Zrt. 2024. június 24-i kérelmében jelezte az Önkormányzat felé, hogy a Sédvölgy 3. és 4. számú kutak védőterületének ingatlana még nem rendezett, a belső védőterületek magántulajdonban vannak. Veszprém Sédvölgyi vízbázis, Veszprém város vízellátó-rendszerének egyik fő vízbázisa. A város hosszútávú biztonságos ivóvízellátásának megoldásához szükséges a már vezetékesen a vízellátó hálózatba bekötött, de a vízellátásban még nem használt, vagy részben használt (a Séd 4. számú kút a Csatári vízvételi hely vízellátását biztosítja jelenleg, de a városi vízellátó hálózatra nem dolgozik), 3. 4. számú kutak használhatóvá tétele és így a belső védőterületének mielőbbi rendezése is. A munka során – a telekalakítási vázrajzok elkészítésekor – megállapításra került, hogy a 4. számú kút védőterülete nem egyezik a szabályozási tervben szereplő védőterülettel, ezért szükséges annak módosítása.

A Séd 4. vízműkút körüli ingatlan kisajátítását és ehhez a településrendezési eszközök módosítását az teszi szükségessé, hogy a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet alapján:

*11. § (2) (d) közcélú vízellátási létesítmények esetén az övezetet magába foglaló földrészletnek - az építmény tulajdonjától függetlenül - állami vagy önkormányzati tulajdonban kell állni. A belső védőövezetet be kell keríteni és szükség esetén biztonságáról egyéb módon, így különösen őrzéssel is gondoskodni kell. 1*

*5. § (10) A védett közcélú vízellátási létesítmény belső védőövezetére eső ingatlanrészt az állam vagy az önkormányzat - figyelemmel a 11. § (2) bekezdés d) pontjára - adásvétel vagy kisajátítás útján köteles megszerezni.*

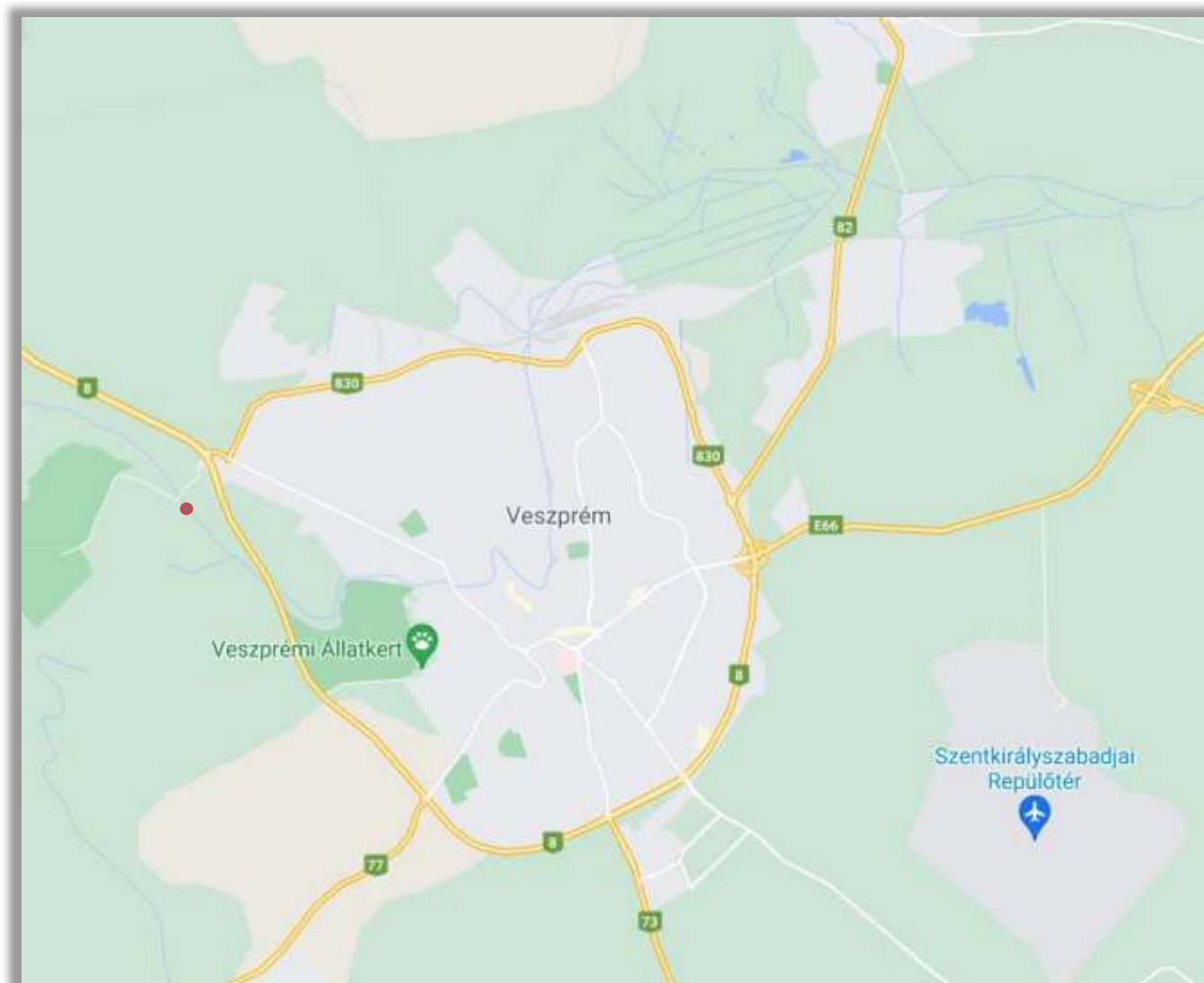
A módosításra a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás alapján kerülhet sor.

Az első, 2021. évi módosítás során környezeti értékelés készítését szükségesnek tartotta Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata. Az értékelést az EDAL Környezettervező Bt. készítette el, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében megadott tematika szerint, a vonatkozó Korm. rendelet szerinti véleményezési dokumentáció alátámasztására. A dokumentáció címe: „Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása Séd-völgyi vízműutak területe Környezeti értékelés – 2021. június”.

Jelen módosítás készítésénél a fenti környezeti értékelés megállapításai helytállóak, ezért új környezeti értékelés nem készült.

### *A módosítással érintett terület:*

Az érintett terület Veszprém nyugati részén, külterületen, az út gyűrűn kívül, a 8-as úttól délre, a Séd-patak völgyében található. Itt halad a tervezett Veszprém-Márkó-Bánd kerékpárút nyomvonala is.



A nyomvonalon több helyen megtörtént a kisajátítás, és telekalakítás.

A Séd 4. sz. vízműkút a 079/88 hrsz-ú ingatlanon található.

A módosítással érintett Séd 4. kút tervezett belső védőterületeinek jelenlegi területfelhasználásai:

- a Veszprém 079/88 hrsz. egy része „vízgazdálkodási terület”, övezeti előírása V-04 (megengedett legnagyobb beépítettség 10%, zöldfelület legkisebb mértéke 50%);
- a Veszprém 079/88 hrsz. egy része „mezőgazdasági terület”, övezeti előírása általános mezőgazdasági terület Má (kialakítható legkisebb telekterület 100000 m<sup>2</sup>, megengedett legnagyobb beépítettség 3%, épületmagasság legnagyobb mértéke 5,5 m);
- a Veszprém 079/88 hrsz. egy része „közúti közlekedési terület”, övezeti előírása Köu-04 (megengedett legnagyobb beépítettség 2%, épületmagasság legnagyobb mértéke 4,5 m)

### A módosítás célja

- A Bakonykarszt Zrt. kérelmezte a Sédvölgy 4. számú kút védterülete módosítását. Kérelmében jelezte, hogy a kutak ingatlanügyi kialakítása során – a telekalakítási vázrajzok elkészítésekor – megállapításra került, hogy a 4. számú kút védterülete nem egyezik a szabályozási tervben szereplő védterülettel, így szükséges annak módosítása.
- 2021. évben már lezajlott – önkormányzati kötelezettségvállalás alapján – a Veszprém Sédvölgy kutak belső védterületének kijelölésével kapcsolatos rendezési tervi módosítási eljárás. Több más kút kijelölésével együtt a 4. számú kút belső védterülete is kijelölésre került. A településrendezési tervben a Sédvölgyi kutak belső védőterületei vízgazdálkodási terület övezeti besorolást kaptak.
- Jelen módosítási kérelem alapján az eredetileg elképzelt védterülettel ellentétben a Veszprém 079/88 hrsz.-ú ingatlanból egy 40 m széles sáv lenne kivéve azzal, hogy a Veszprém 079/96 és 079/90 hrsz.-ú ingatlanok határai az újonnan kialakítandó belső védterületi ingatlan határaihoz tolnának.
- Bakonykarszt Zrt. tájékoztatása szerint a Veszprém 079/96, 079/90, 079/88 hrsz.-ú ingatlanok magánszemély tulajdonában vannak, aki az elképzeléssel egyetért. A módosításhoz kérelmezőnek be kell szerezni a tulajdonos hozzájárulását.

A változtatási igényről előzetesen Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése 383/2024.(XII.28.) határozatában döntött (mellékelve).

### A módosítás várható hatása

- A beruházás Veszprém közigazgatási területét érinti. Az Önkormányzatnak kiemelt feladata a város vízbázisának védelme. A módosítással lehetővé válik a 4. számú kút védőterület kijelölése.
- A településrendezési terv módosítása érinti a TSZT, SZT előírásait.

# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

## HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS

### 1 VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

#### 1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

Jelen településrendezési tervmódosítás

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

az alábbiak szerint összhangban van.

##### 1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap (továbbiakban: OTTrT.) az érintett ingatlanok területét erdő/mezőgazdasági térség kategóriába sorolja.



A Tv. értelmező rendelkezései szerint:

- *7. erdőgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a - települési térségen, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső - Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyek a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt;*



Az OTrT. 5. § (2) bekezdés rendelkezései szerint:

- 1. mezőgazdasági térség: az országos és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyep - ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt;

Az OTrT. 10. § (1) bek. értelmében

a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;

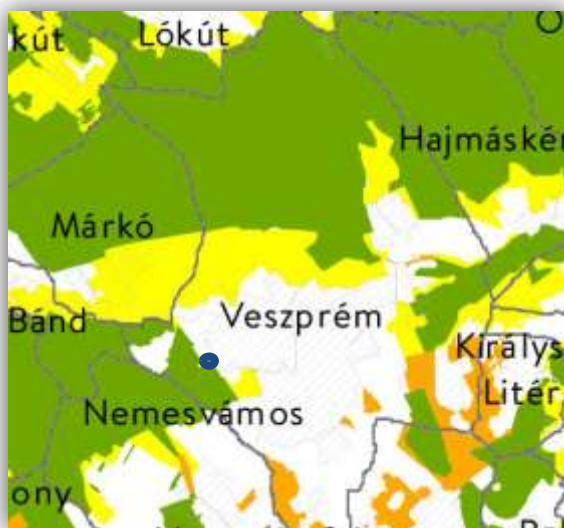
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTrT.11.§ alapján

a) \* az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

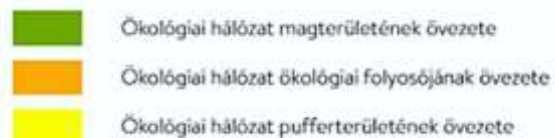
b) \* a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

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



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

A tervlap alapján az ingatlanok területének egy részét az ökológiai hálózat magterületének övezete érinti.



A települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTrT. 25. § alapján

„(1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében ... csak ... olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki ...

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.”





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

A tervlap alapján az ingatlanok területe a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett, azzal nem határos.

 Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.




A tervlap alapján az ingatlanok területe az erdők övezetével nem érintett, azzal csak határos.

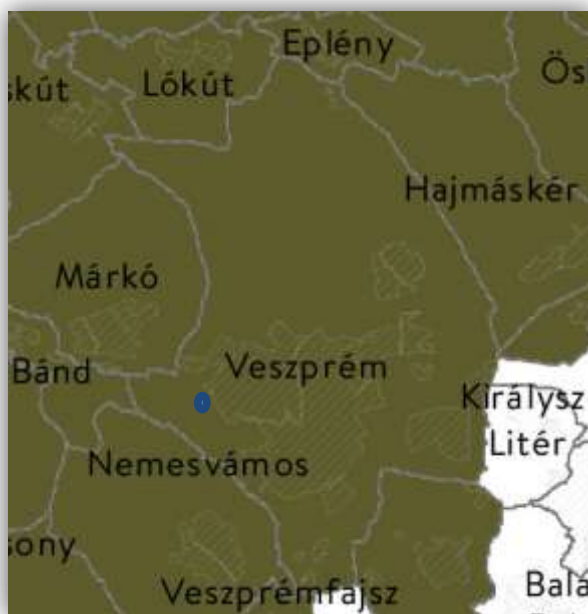
 Erdők övezete



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján az ingatlanok területe a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett, azal határos.



## 2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján az ingatlanok területe az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintett.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



## 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján az ingatlanok területe a tájképvédelmi terület övezete által érintett.

A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

- a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

Tájképvédelmi terület övezete



## 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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.

Vízminőség-védelmi terület övezete



A rendelet 5.§ értelmében 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. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján az ingatlanok területe a nagyvízi meder övezetével nem érintett.



6. melléklet: VTT-tározók övezete

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



### 1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve

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



#### Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználási térség

#### Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Meglévő Tervezett

- Főút
- Térségi kerékpárút

#### Egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények

Meglévő Tervezett

- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- Földgázszállító vezeték

## 2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált terület részben erdőgazdálkodási, részben mezőgazdasági térségbe tartozik.

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

A Séd patak mentén a Bánd – Márkó közötti térségi kerékpárút (tervezett) nyomvonala halad.

A Séd patak völgy érintett szakaszát keresztül szeli

- 8. sz. tér főút (meglévő) nyomvonala;
- térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat nyomvonala; valamint
- földgázszállító vezeték nyomvonala.

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



*3/1. melléklet:*




*Ökológiai hálózat magterületének övezete;  
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete;  
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete.*

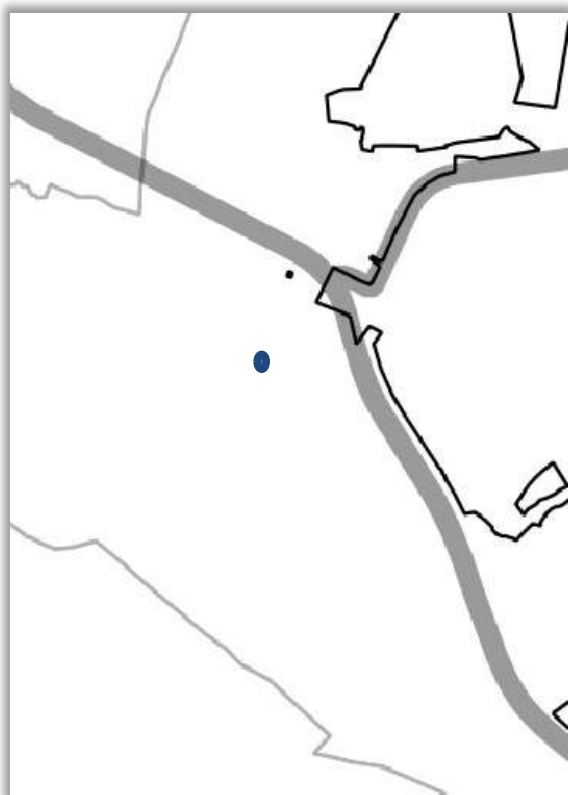
Az ingatlanok területét érinti az Ökológiai hálózat magterületének övezete.

A VMTrT az Ökológiai hálózat magterületének és puffertérületének övezeteire nem határoz meg külön előírásokat.

A területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.

Övezet

-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
-  Ökológiai hálózat puffertérületének övezete





*3/2. melléklet:*

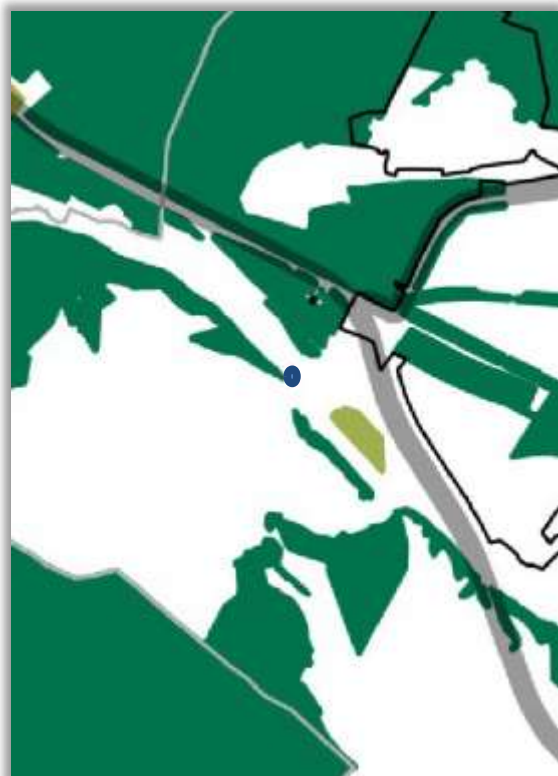
*Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete;  
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete.*

Az ingatlanok területét nem érinti, északi részén részben határos a Jó termőhelyi adottságú szántók övezetével.

Övezet

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





3/3. melléklet:

Erdők övezete;

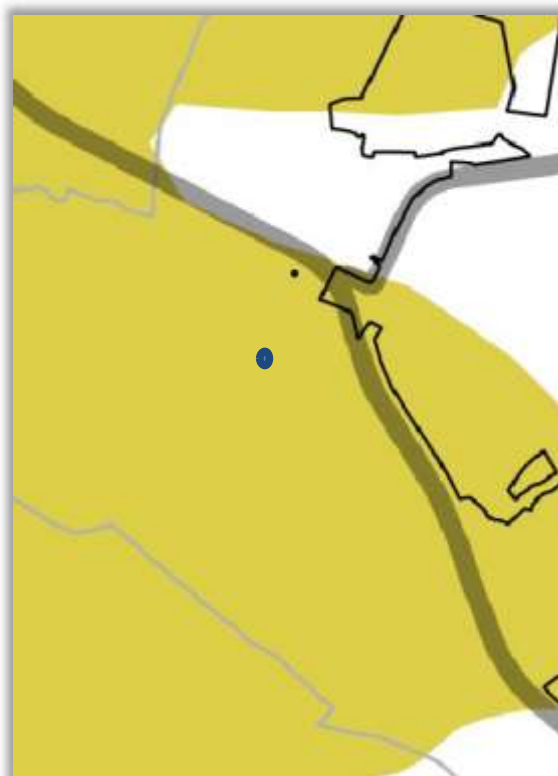
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Az ingatlanok területét nem érinti, azzal határos.

Övezet

Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete

3/4. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete.

Az ingatlanok területét érinti a tájképvédelmi terület övezete.

A VMTrT a tájképvédelmi terület övezetére az alábbi előírásokat határozza meg:

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

A területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.

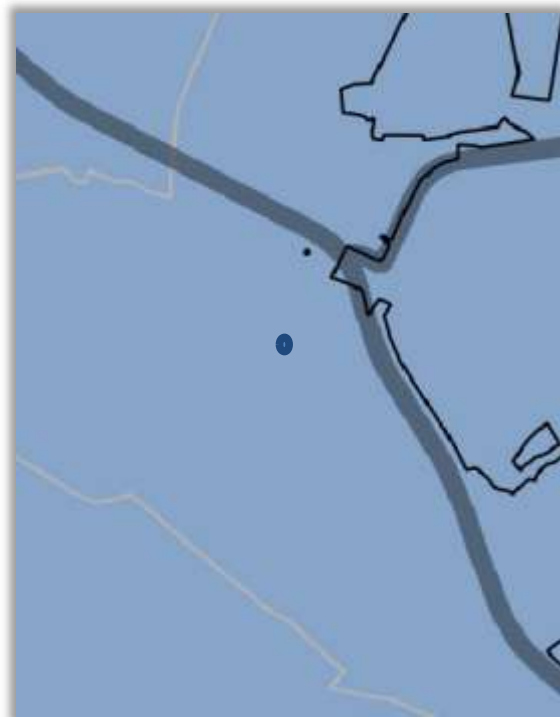


3/5. melléklet: Világörökségi és világörökség várományos területek övezete.

Az ingatlanok területét nem érinti a Világörökségi és világörökség várományos területek övezete.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

világörökségi várományos területek által érintett települések



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

Az ingatlanok területét érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

A VMTrT a vízminőség-védelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat.

Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítőszabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

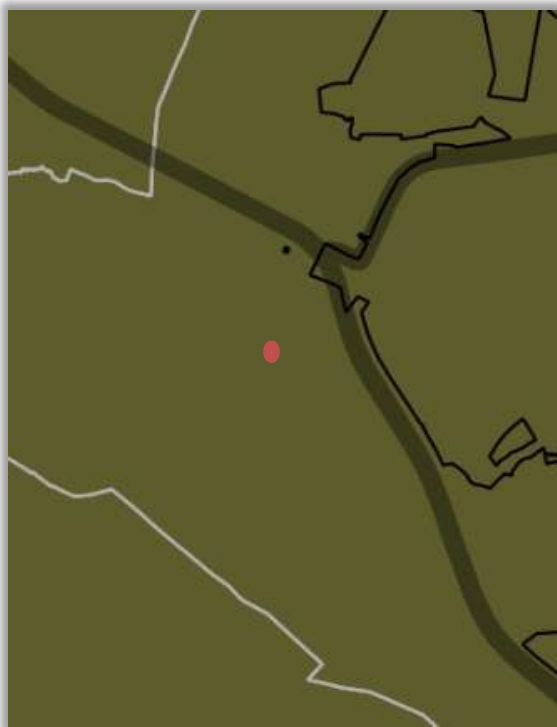
Vízminőség-védelmi terület övezete



3/7. melléklet: Nagyvízi meder övezete.

Az ingatlanok területét nem érinti a Nagyvízi meder övezet.

Övezet  
 Nagyvízi meder övezete

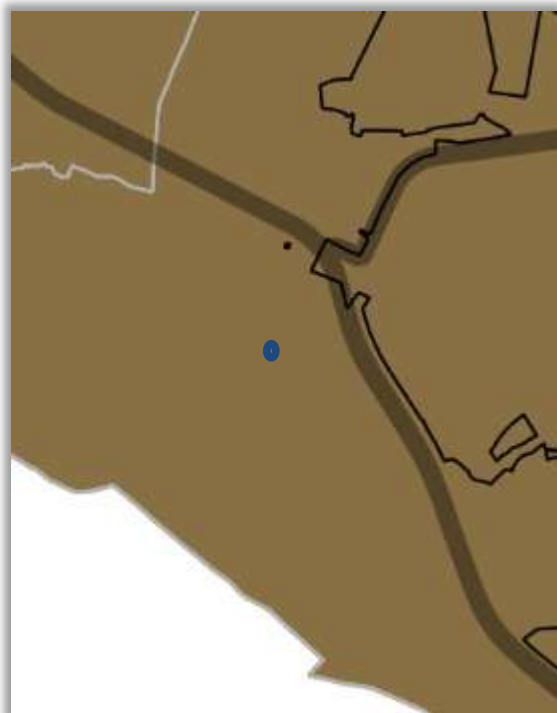


3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Az ingatlanok területét érinti a honvédelmi és katonai célú terület országos övezete.

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

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



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

Az ingatlanok területét érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete.

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

A rendelet szerint az övezet tényleges kiterjedését a településrendezési eszközökben kell lehatárolni és itt csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete



### 3/10. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete.

Az ingatlanok területét nem érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezet.

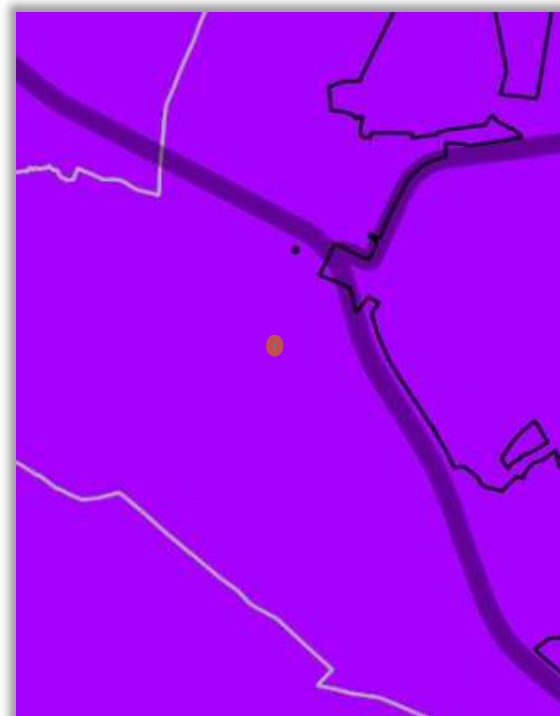
Rendszeresen belvízjárta terület övezete



3/11. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete.

Az ingatlanok területét nem érinti a Földtani veszélyforrás terület övezet.

 Földtani veszélyforrás terület övezete



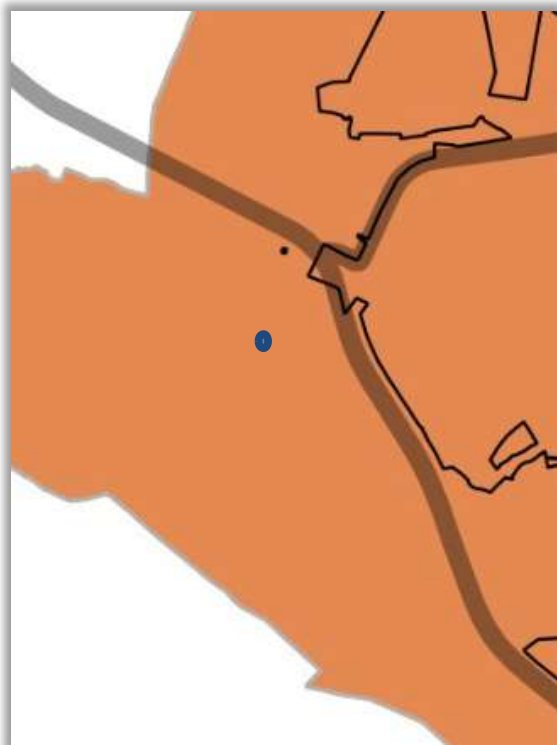
3/12.1. melléklet: Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

Az ingatlanok területét érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A rendelet 8.§ értelmében az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

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



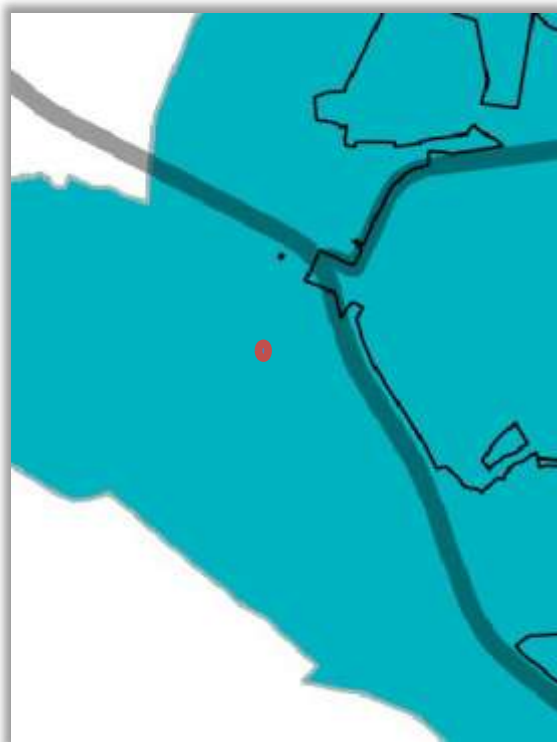
*3/12.2. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.*

Az ingatlanok területét érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A rendelet 9.§ értelmében az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

 Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

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



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

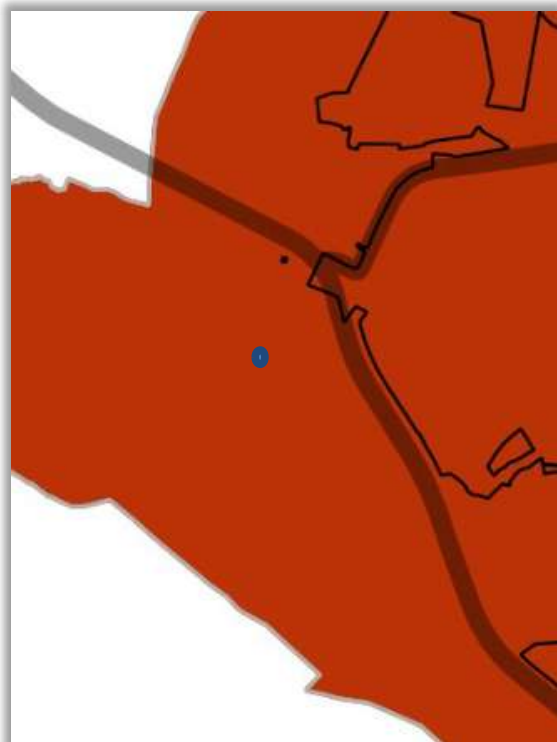
Az ingatlanok területét érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

A rendelet 10.§ értelmében érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.

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

 Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete





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

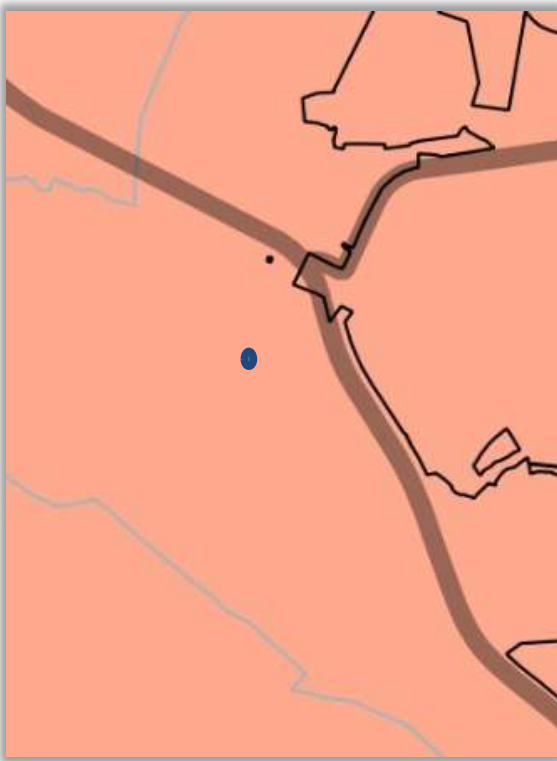
Az ingatlanok területét érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

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

 Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

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

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



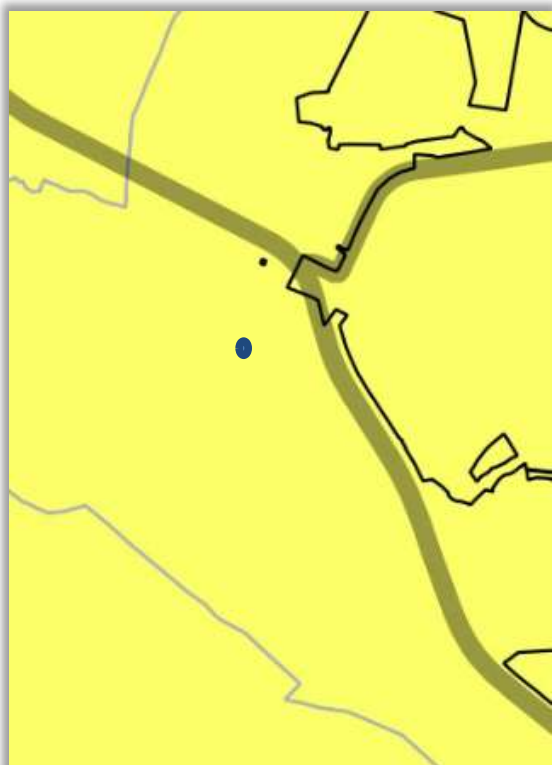
*3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.*

Az ingatlanok területét érinti Veszprém megye várostérségeinek övezete.

A rendelet 12.§ értelmében Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

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

 Veszprém várostérsége



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

Az ingatlanok területét érinti az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

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

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

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

## 1.2. A Településfejlesztési Konceptió (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata

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

## 1.3. Településképi rendelet (Tr.)



Általános mezőgazdasági terület  
Védett táji, természeti és erdő terület

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete a tervezési területet védett táji természeti (meghatározó) területbe sorolja.

A Tr-ben a Védett táji-, természeti területekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket a vízmű kutak vonatkozásában a kerítésekre határoz meg a 22. §-ban:

„tömör kerítés nem építhető, továbbá tilos a természetes talaj-és terepszint 1,0 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása. A kerítés csak átlátható jelleggel, acél pálcás, dróthálós kivételben létesíthető mögötte élő sövény, vagy futónövény telepítéssel, legfeljebb 20 cm magas, beton, tégl, kő anyagú lábazattal”

## 1.4. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

### 1.4.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

#### Területfelhasználás szerkezeti tervlapja – 1. melléklet

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve – 213/2017.(IX.28.) ÖKT határozattal elfogadott – a Séd 4 kút környezetében lévő ingatlanokat az alábbi területfelhasználási egységekbe sorolja:

- „Ev” jelű, „Védelmi erdőterület”;
- „Má” jelű, „Általános mezőgazdasági terület”;
- „V” jelű, „vízgazdálkodási terület”.



A Településszerkezeti Tervet jóváhagyó 213/2017. (IX.28.) határozat 1. sz. melléklete alapján:

#### ERDŐTERÜLET

Az OTÉK szerint az erdőterület erdő céljára szolgáló terület, amely a területfelhasználás célja szerint lehet védelmi, gazdasági és közjóléti. Az erdők területfelhasználási besorolása az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény alapján, a körzeti erdőtervben rögzített elsődleges rendeltetés figyelembevételével került meghatározásra, továbbá megkülönböztetésre kerültek a honvédelmi rendeltetésű erdőterületek.

Az erdőterületek esetleges igénybevételekor figyelembe kell venni a területfelhasználási besoroláson kívül a TSZT „4. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapon szereplő körzeti erdőterv alapján rögzített elsődleges rendeltetésüket is.

Védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználási egységbe tartoznak a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek. A körzeti erdőterv szerint védelmi elsődleges rendeltetésű erdőkön túl a településszerkezeti terv védelmi erdőterületként határozza meg az országos főútvonalak mentén kijelölt, vagy az egymást zavaró funkciójú területfelhasználási egységeket elválasztó tervezett véderdősávokat.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Az OTÉK szerint a mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és -tenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

Idetartoznak a szántó-és rét-legelő területek, valamint a kiskertes területek.

Általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási egységbe tartoznak az összefüggő szántó-és rét-legelő területek, amelyek a várost délről és észak-keletről övezik. A mezőgazdasági területek jelentős része átlagosnál jobb termőhelyi adottságú.

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (V)

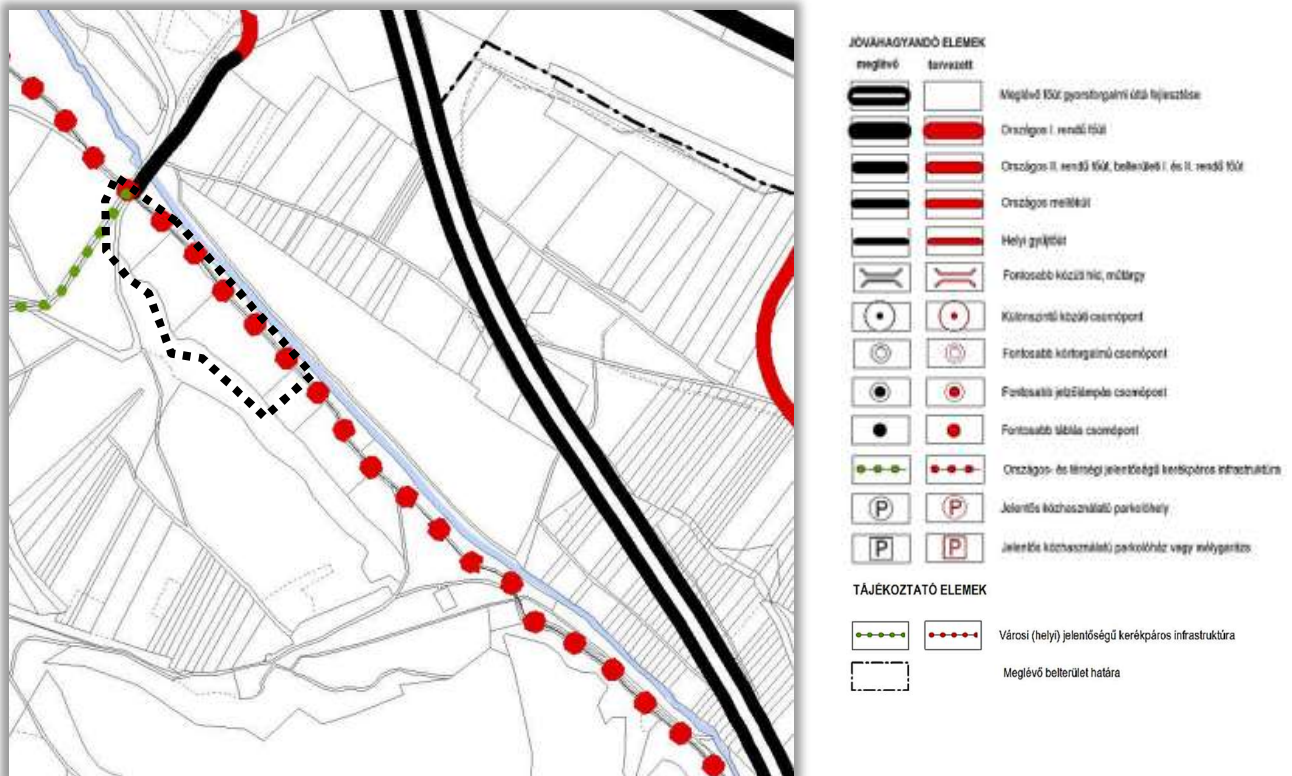
Az OTÉK szerint a vízgazdálkodással összefüggő területek: a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyíltcsatornák medre és parti sávja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőterület), a hullámterek, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek. A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.



## Szerkezeti tervlap 2. melléklet – közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési elemek tervlapjának alábbi eleme érinti a tervezési területet:

- Országos és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra;



A Séd patak medrével párhuzamosan tervezett, városi (helyi) kerékpárút hálózati elem halad a patak déli oldalán.

A kerékpárút Veszprém-Márkó-Bánd települések irányába biztosít összeköttetést, melynek kiépítése a város és a két település állami támogatásával folyamatban van. A projekt várost érintő fő elemei:  
A projekt azonosító száma: TOP-6.4.1-16-VP1-2018-00002

Veszprém, Márkó és Bánd települések zavartalan kerékpáros összeköttetésének, a kerékpárút megépítésének kettős célja van, Veszprém kerékpáros megközelíthetősége biztonságossá teszi a hivatásforgalmi célú kerékpáros közlekedést, emellett a kijelölt nyomvonal turisztikai célú hasznosítása is kiemelten fontos.

A kerékpárút építése, amely a Veszprémvölgyi út aszfalt burkolatához csatlakozva indul és Veszprém-Bánd közigazgatási határáig tart 4465 m nyomvonal hosszúsággal.

A nyomvonal teljes kiépítendő hossza 4465 méter. A mezőgazdasági területek elérhetősége és a biztonságos kerékpáros forgalom lebonyolítása miatt 3- 4 méter (kitérőknél 5,5 méter) forgalmi sáv szélességű, 2% oldalesésű vegyes használatú út kerül kialakításra 0,5 méter szélességű, mechanikai stabilizációs padkával, kivéve egy 175 méter hosszúságú szakaszt, ahol 2x1 sáv 1,5 méter forgalmi sáv szélességű kerékpárút épül. A kerékpárút a 8- as főút bővítése miatt 63 méter hosszon murva burkolattal lesz ellátva.

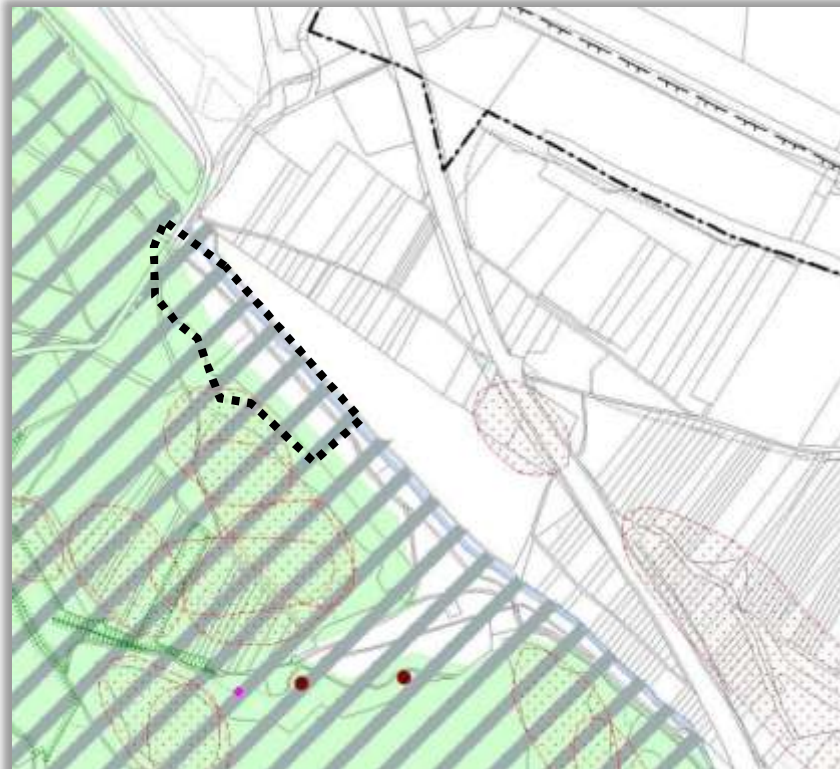
A nyomvonal keresztülhalad a Veszprém város ivóvíz ellátását biztosító Séd völgyi vízbázison a termelő-, tartalék és figyelő kutak hidrogeológiai védőtávolságainak figyelembevételével.

A Csatárhegyi bekötőút meglévő helyi gyűjtőútként keresztezi a területet a 8. sz. főút csomópontjából indulva, melyből a Csatárhegyi erdők irányába meglévő, városi (helyi) kerékpárút hálózati elem halad.

### Szerkezeti tervlap 3. melléklet – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapjának alábbi elemei érintik a tervezési területet:

- NATURA2000 terület;
- Országos ökológiai hálózat – Magterület.



<b>ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM</b> - Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása	
	Műemlék telke
	Műemlék jelentőségű terület határa
	Műemlék környezet területe (az előzetes térinformatikai adatszolgáltatás alapján)
	Régészeti lelőhely területe
- A 363/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint	
	Történelmi emlékhely (Vár utca)
<b>HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM</b> [a .../2017. (... ..) VMJVÖK rendelet szerint]	
	Helyi védett értékek
	Helyi értékvédelem javasolt terület határa
<b>NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM</b> (Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)	
	Natura2000 terület
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület - „ax lege” védett lág
	Országos jelentőségű védett természeti emlék - „ax lege” védett barlang / „ax lege” védett forrás
	Országos ökológiai hálózat - Magterület
	Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
	Országos ökológiai hálózat - Pufferterület
	Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
<b>HELYI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM</b>	
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület / Helyi jelentőségű természetvédelmi állományra javasolt terület
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék
	Kulturális, településközpontok szempontból megőrzendő magas zöldfelületi minőségű területek
<b>TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK</b>	
	Meglévő beépített terület határa
<b>ALAPTÉRKEPI ELEMOK</b>	
	Veszélyes közgazdasági terület
	Telékháló

A TSZT a művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemekkel kapcsolatban az alábbi leírásokat tartalmazza:

#### NATURA2000 terület

Az Európai Unió által létrehozott Natura 2000 egy olyan összefüggő európai ökológiai hálózat, amely a közösségi jelentőségű természetes élőhelytípusok védelméen keresztül biztosítja a biológiai sokféleség megővését. A Natura 2000 területek lehatárolását az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet tartalmazza.

Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek:



- „Csatár-hegy és Miklós Pál-hegy”, HUBF 20008 (délnyugaton)

Országos ökológiai hálózat – Magterület

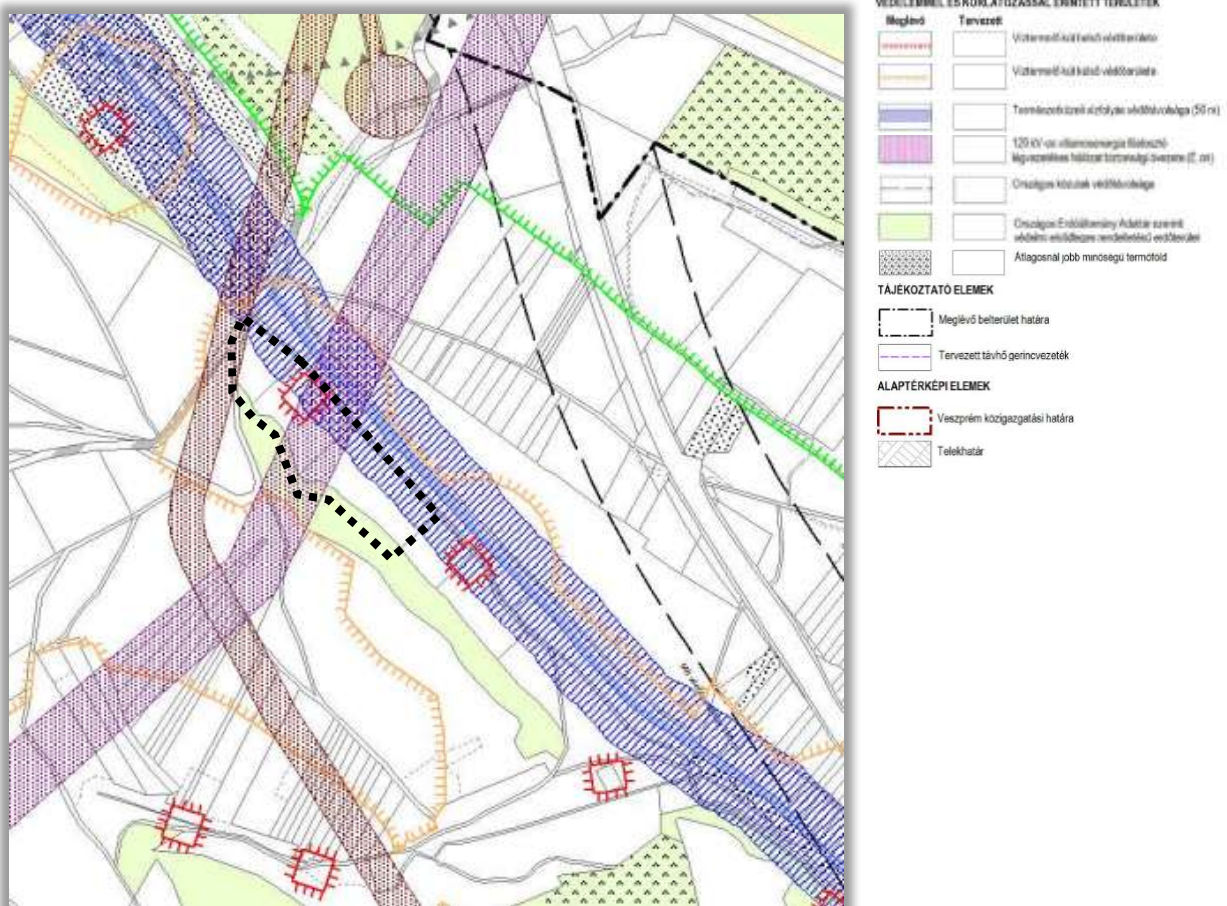
övezetbe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

Az OTrT rendelkezései szerint magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja és a kijelölést más jogszabály nem tiltja

#### Szerkezeti tervlap 4. melléklet – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapjainak alábbi elemei érintik a tervezési területet:

- Víztermelő kút külső védőterülete;
- Természetközeli vízfolyás védőtávolsága (50 m);
- 120 kV-os villamosenergia főelosztó légvezetékes hálózat biztonsági övezete (E-on).



A TSZT a védelmekkel, korlátozásokkal kapcsolatban az alábbi leírásokat tartalmazza:

Víztermelő kút külső védőterülete - meglévő

Veszprém területén lévő ivóvíztermelő kutak vízminőség-védelmi területei, melyek meghatározása és az azokon végezhető tevékenység korlátozása is egyéb jogszabály (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet) által történik.

Természetközeli vízfolyás védőtávolsága (50 m) - meglévő

Természetes vizek védelme

A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépitési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni. Mivel a vizes élőhelyek természetközeli állapotának helyreállítása a cél, ezért ezeken építési telek kialakítását, feltöltését, a patakmedrek burkolását (kiárkolását) meg kell akadályozni. A Tvt. 18. § (3) bekezdése alapján, a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül új építmény elhelyezése nem megengedhető. A Veszprémi Séd mentén három szakaszon jelöli a terv az 50 m-es védelmi zónát. A belső városi szakaszokon a kialakult állapot (beépítés) okán a törvény adta védelmi lehetőség nem érvényesíthető.

120 kV-os villamosenergia főelosztó légvezetékes hálózat biztonsági övezete (E-on adatszolgáltatása) - meglévő

A villamosenergia-rendszer jelentős biztonsági övezettel rendelkező 120 kV-os feszültség szinten üzemelő elektromos távvezetékei, melyek Veszprém területén több nyomvonalon fellelhetők. A veszprémi két 120 kV/KöF alállomást, valamint a KöF kapcsoló-berendezéseket az E.ON tulajdonolja és üzemelteti. A távvezetékek biztonsági övezetének mértéke és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírások jogszabályokban rögzítettek.

#### 1.4.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

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

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.

#### Helyi Építési Szabályzat

A tervezéssel érintett, a Sédvölgyi vízbázis Séd 4. kútja belső védőterületének kisajátításához szükséges terület ingatlanai az alábbi övezetekbe tartoznak:

- Má jelű Általános mezőgazdasági terület övezet;
- V-04 jelű Vízgazdálkodási terület övezet.

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

#### 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 ürgödörös árnyékszék nem építhető, vízőblítéses wc csak zárt ürgödörös (szivárgásmentes) szennyvíz-gyűjtő kialakítása esetén létesíthető.

(4) Az Má-01 és Mk-01 jelű övezetekben már kialakult beépítés esetén, amennyiben a telek mérete legalább 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha), akkor az egyéb övezeti mutatók megtartása mellett a beépítettség mértéke legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.

#### 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 000m<sup>2</sup> .

(4) Az övezetben mezőgazdasági birtoktest kialakítása esetén:

- 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,
- a birtokközpont telkének területe legalább 50.000 m<sup>2</sup> kell, hogy legyen,
- a birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 30%-ot és
- a birtokközpont telkén egy darab, legfeljebb 2 lakásos, maximum 300 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lakóház is elhelyezhető.

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

#### 26. Általános mezőgazdasági területek (Má)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	<b>Övezet jele</b>	<b>Kialakítható legkisebb telek terület ( m<sup>2</sup> )</b>	<b>A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke ( % )</b>	<b>Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke ( m )</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke ( % )</b>	<b>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke ( % )</b>	<b>Kialakítandó telek legkisebb</b>	
2.							<b>szélessége ( m )</b>	<b>mélysége ( m )</b>
3.	Má	100000	3	5,5	-	3	-	-

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

### 71. Általános előírások

71.§ (1) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 28. pontja tartalmazza.

#### 28. Vízgazdálkodási terület (V)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	<b>Övezet jele</b>	<b>Kialakítható legkisebb telek terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</b>	<b>Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</b>	<b>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)</b>	<b>Kialakítandó telek legkisebb</b>	
							<b>szélessége (m)</b>	<b>mélysége (m)</b>
5	V-04	-	10	-	50	-	-	-

(2) A területen építményt elhelyezni – amennyiben erről övezeti előírás másképp nem rendelkezik – vonalas közmű-, valamint a közlekedést szolgáló létesítmények, árvízvédelmi építmények kivételével nem lehet.

(3) A vízgazdálkodási területek övezetei az alábbiak:

- V-01 – folyóvizek medre és partja,
- V-02 – állóvizek medre és partja,
- V-03 – közcélú nyílt csatornák medre és partja,
- V-04 – vízbeszerzési területek (védett vízbázis),
- V-05 – vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek.

(4) Folyó- és állóvizek, valamint csatornák part-fenntartási munkálatai céljából a fenntartó részére az akadálytalan hozzáférést a tulajdonosnak biztosítani kell, és a karbantartási munkákat tűrnie kell.

#### 73. Vízbeszerzési terület (V-04)

73.§ (1) Az övezetbe a vízbeszerzési területek, vízbázisok belső védőterületei tartoznak.

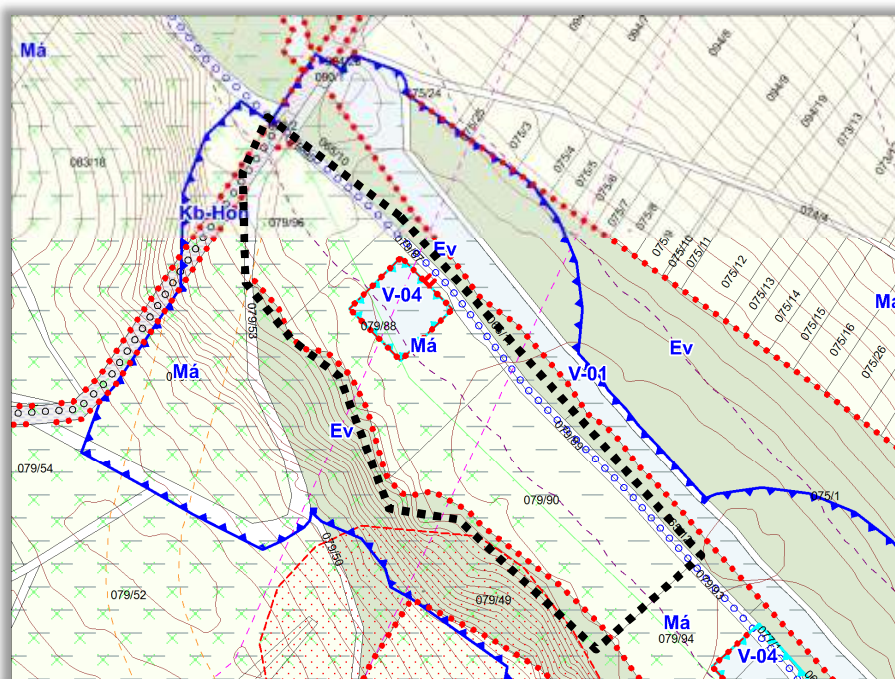
(2) Az övezetben csak a vízbeszerzéshez, a vízbázis működtetéséhez szükséges épület(ek), illetve építmény(ek) helyezhető(k) el.

#### Szabályozási tervlap:

A szabályozási tervlap a tervezéssel érintett, a Sédvölgyi vízbázis Séd 4. kútja belső védőterületeinek kisajátításához szükséges terület ingatlanait az alábbi övezetként jelöli:

- Má jelű Általános mezőgazdasági terület övezet;
- V-04 jelű Vízgazdálkodási terület övezet;





#### szabályozás alapelemei

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

#### szabályozás másodlagos elemei

##### Egyéb szabályozási elemek

- Tervezett kerékpárút

##### ALAPTEKÉPI ELEMELK

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

#### VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

##### Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

- Régészeti lelőhely területe
- Országos ökológiai hálózat - Magterület

##### Egyéb korlátozó tényezők

- Víztermelő kút belső védőterülete
- Víztermelő kút külső védőterülete

##### TAJÉKOZTATÓ ELEMELK

##### TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

- Védelmi erdőterület (Ev)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Vízgazdálkodási terület (V)

## 2 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

### 2.1. Jelenlegi használat vizsgálata

A Sédpatak völgyében a 4. kút környezete részben mezőgazdasági területekkel határolt, részben erdőült területek övezik.



Séd 04 kút környezete

### 2.2. Az épített környezet vizsgálata

Tekintettel arra, hogy a terület beépítetlen, természeti környezetben található, azok környezetében nem található jelentős épített érték.

A tervezéssel érintett területen épület nem található.

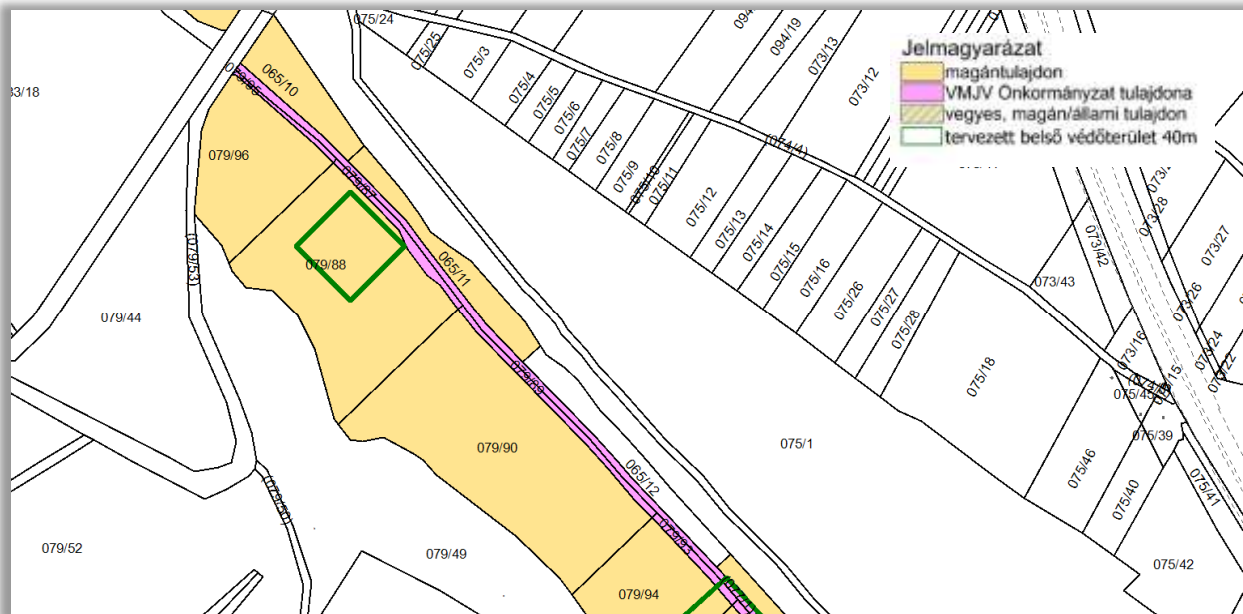
### 2.3. Tulajdonvizsgálat

A tervezéssel érintett, a Sédvölgyi vízbázis Séd 4. kút belső védőterületeinek kisajátításához szükséges terület által érintett ingatlanok adatait az alábbi táblázat és tervlap tartalmazza, melyek elemzése alapján megállapítható, hogy az ivóvíz termelő kút belső védőterületének tervezett kisajátításai elsősorban



a környező magánterületeket érintik. A területszerzést a közérdekre és a közfeladat ellátási kötelezettségére tekintettel az Önkormányzat kisajátítással tudja megvalósítani.

Hrsz	Fekvése	Művelési ág	Terület Fh nyilván- tartás szerint [m2]	Tulajdon
079/88	külterület	rét	7558	magán
079/90	külterület	rét	9838	magán
079/96	külterület	rét	3929	magán



Séd 4. kút környezetében

## 2.4. Környezetvédelmi vizsgálat

A munkarész az EDAL Környezettervező Bt. - Juglans Alba Mérnöki Iroda Bt. által 2021. júniusában a Veszprém Séd-völgyi vízműutak területre készített Környezeti értékelés megállapításainak felhasználásával készült.

### Talaj

A tervezési terület a Séd közvetlen parti területén fekszik, talajtani adottságait a Séd is befolyásolta. Tekintettel azonban erózióbázis felépítésére, jelentős eltérése a környező területektől nem várható. A terület genetikus talajtípusa rendzina talaj, talajképző kőzet mészkő, dolomit.

A tervezési terület jellemző területhasználata a mezőgazdasági művelés, ezen belül is a rét, legelő, kaszáló. A talajszennyezésre utaló nyomok nem láthatóak.

### Felszíni és a felszín alatti vizek

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet értelmében a tervezési terület a vízminőség-védelmi terület övezete által érintett. A VMTrT Övezeti tervlapjai szerint a tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

elszíni vizek

### *Felszíni vizek*

A tervezési terület meghatározó vízfolyása a Veszprémi-Séd, a tervezési terület teljes egészében ezen vízfolyás vízgyűjtő területéhez tartozik. A Veszprémi-Séd a Bakonyban ered, a Veszprémi-fennsíkron át érkezik a Sárrétre, és Ósinél torkollik a Nádorba. A Csatár-hegy lábánál a Tekeres-patak torkollik a Sédbe.

A Séd veszprémi szelvényében mért vízjárási adatok szerint a vízállások 19–190 cm, a vízhozamok pedig 0,2–26 m<sup>3</sup>/s között ingadoztak. Ez erős karsztos jelleget mutat. A kisvizek időszaka a nyár vége és az ősz, míg az árvizek főleg tavasszal fordulnak elő.

A tervezési terület az 1-13 Észak-Mezőföld és Keleti-Bakony jobb parti vízgyűjtő területéhez tartozik. A vizsgálati terület távolság a Séd-től 30-50 m közötti, a Tekeres-völgyben lévő kutak távolság a Séd-től kb. 150 m, míg a Tekeres-pataktól kb. 20-30 m.

### *Csapadékvíz elvezetés*

A tervezési területen csapadékvíz elvezető rendszer nem épült ki, a Séd-völgye közvetlen kapcsolatban áll a Veszprémi-Séddel.

A 8. számú főútról tervezési területéhez közel fekvő szakaszán a csapadékvíz elvezetés nyílt földárkos rendszerrel történik. A vizsgált szakaszon a földárkok szikkasztó árkokként funkcionálnak, közvetlen vízbevezetés a Sédbe ezen szakaszon nincs, köszönhetően a domborzati viszonyoknak, azonban az elszikkadó csapadékvíz szennyezőanyagokat juttathat a felszín alatti közegbe.

A Tekeres-völgy csapadékvizeit a Tekeres-patak vezeti a Sédbe.

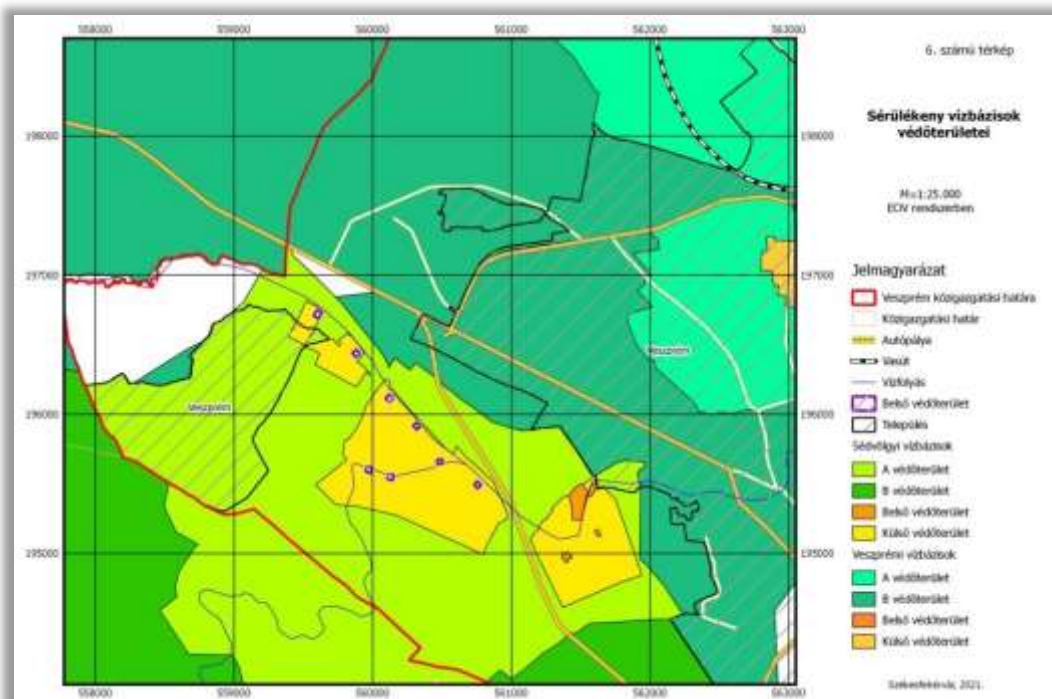
### *Felszín alatti vizek*

Összefüggő „talajvízszintet” csak a Séd Veszprém alatti völgyében találunk, 4–6 m között. Mennyisége ott sem jelentős. Általános a kalciummagnézium-hidrogénkarbonátos jelleg, a 15–25 nk° közötti keménység és a 60 mg/l alatti szulfáttartalom. Helyenként magas a nitrát koncentrációja

A rétegvizek mennyisége átlagos. Értékét a tározóközet eléggé meghatározza. Az artézi kutak száma kicsi. Mélységük és vízhozamuk nagyszélsőségek között ingadozik.

A tervezési terület teljes egészében Séd-völgyi vízbázisok „A” hidrogeológiai védőterületére esik, illetve a konkrét kisajátítással érintett területek az ivóvízkutak belső védőterületére terjednek ki.

A sérülékeny vízbázisok védőterületeinek kiterjedése:

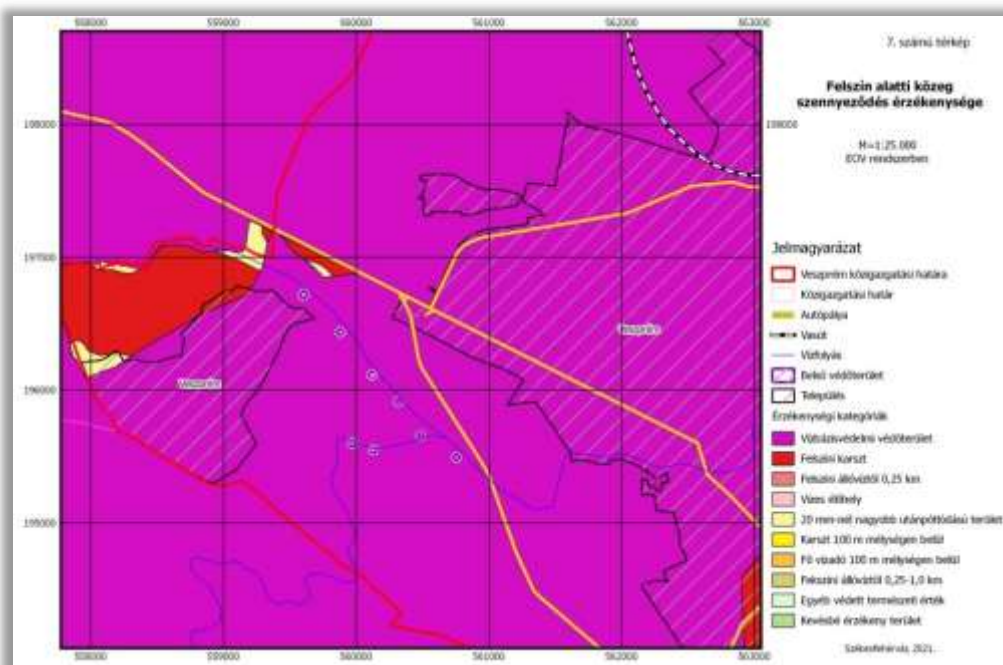


forrás: EDAL Környezettervező Bt. - Juglans Alba Mérnöki Iroda Bt.

Séd-völgyi vízműutak területe Környezeti értékelés 2021. június

A fenti tényezők miatt a tervezési terület felszín alatti közegeinek szennyeződéserőssége a 219/2004 (VII. 21.) Korm. rendelet alapján fokozottan érzékeny1a., illetve 1b (vízbázis védőterület, illetve felszínikarszt) alkategóriába tartozik.

A terület szennyeződéserősségi térképe:



forrás: EDAL Környezettervező Bt. - Juglans Alba Mérnöki Iroda Bt.

Séd-völgyi vízműutak területe Környezeti értékelés 2021. június

A tervezési terület nitrátérzékeny területnek minősül.

### Vízellátás

A tervezési területen – az ivóvíz célú kitermelésén kívül – más közvetlen helyi vízkivétel nincs, a területen aktív vízellátást igénylő tevékenység nem folyik.

### Szennyvízkezelés

A tervezési terület környezetében lévő településeken a közcsontra ellátottság magas fokú, kb. 93-95%-os.

A közvetlen tervezési terület közelében fekvő Csatári zártkerti területen közcsontra hálózat nincs, a terület látogatottsága és terhelése elég magas, így a helyben keletkező szennyvizek a felszín alatti közeget terhelik közvetlenül.

### Levegőtisztaság és védelme

Veszprémben a Kádár utca és Csermák lépcső kereszteződése közelében üzemel automata levegőminőség vizsgáló állomás, mely a tervezési területtől távol található, így a mérési eredmények csak erősen tájékoztató jelleggel vonatkoztatható a tervezési területre.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján a település a 4. számú légszennyezettségi agglomerációba tartozik: Székesfehérvár-Veszprém. Ennek jellemző levegőminőségi adatai az alábbiak:

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
Zóna	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talajközel-i ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
4. Székesfehérvár - Veszprém	F	C	F	D	F	O-I	F	F	F	F	D

Az egyes csoportok jellemzését az alábbiak:

D csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.

E csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

O-I csoport: azon terület, ahol a talajközel-i ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

Veszprém esetében levegőszennyezés származhat ipari tevékenységekből, lakosság fűtéséből, közlekedésből, bűzzel járó tevékenységekből. A tervezési területen jelenleg levegőterhelést okozó tevékenység nem folyik. A tervezési terület levegőminőségét első sorában a kb. 1-1,5 km távolságban lévő ipari kibocsátások, illetve a tervezési területtel párhuzamosan húzódó 8. sz. főút határozza meg, amely helyenként 300 m-re közelíti meg az ivóvíz kutakat. A tervezési területre a lakossági fűtés csak igen kedvezőtlen terjedési viszonyok mellett gyakorolt hatást.

### Zaj- és rezgésterhelés

A tervezési területen állandó ipari zajforrás nem üzemel. Időszakos zajterheléssel a zöldfelület fenntartás, gépi kaszálás jár, azonban ez a fajta zajterhelés csak néhány óra/év nagyságrendben jelentkezik. A tervezési területet állandó forgalmú útként csak a Csatári-hegyre vezető gyűjtőút keresztezi, melynek forgalma nem számottevő.

Zajvédelmi szempontból jelentősebb a tervezési területtel párhuzamosan futó 8. számú főút, amely csak pár száz méter távolságban halad el a vizsgált területtől, azonban a domborzati adottságok miatt a Séd völgye viszonylagos árnyékoltságot élvez.

A tervezési terület zajtól nem védendő területnek minősül, a vizsgált térrészen belül zajtól védendő létesítmény nincs.

### Hulladékgazdálkodás

Veszprém és a környező települések esetében a közszolgáltatás keretébe tartozó hulladékok gyűjtése és jogszabályoknak megfelelő kezelése megoldott.

A speciális kezelést igénylő hulladékok gyűjtésére és kezelésére a környező vállalatok már rendelkeznek megfelelő hulladékkezelési szerződésekkel, azonban a zöldhulladék, illetve építési, bontási hulladékok kezelése a térségben szűkös, így elhagyott hulladékként mindkét hulladékfajta a térségre is jellemző.

A tervezési területen hulladékot képező tevékenység jelenleg nem folyik, illegális hulladéklerakás nem jellemző.

### Környezeti konfliktusok

A jelenlegi területhasználatok jelentős mértékű környezetterhelést nem okoznak, a mezőgazdasági művelés során történő gépi munkavégzés okoz időszakosan zajterhelést, légszennyezést.

A tervezési terület kicsit távolabbi környezetében már nagyobb intenzitású területhasználat jellemző. Főleg a Csatári kertés mezőgazdasági övezet hatása lényeges, ahol a zártkertekre jellemző pihenő, üdülő, adott esetben állandó tartózkodás is fennáll. A kertés mezőgazdasági övezeten belül a vezetékes vízellátó rendszer kiépült, azonban közcsatorna nincs, így a kertés övezetben keletkező szennyvizek kontroll nélkül terhelhetik a talajt, illetve a karsztos felépítés miatt a felszín alatti vizeket is.

Konfliktust eredményezhet, hogy a Séd 4. számú kút nem rendelkezik kiépített belső védőterülettel, így a be nem védett kút sérülékenysége fennáll.

Élővilágvédelmi problémákat okozhat a Séd 4. számú kút természeti területének potenciális szennyeződése, ezért a védőterületek átminősítése ebből a szempontból is indokolt.

### 2.5. Táj- és természeti adottságok, valamint zöldfelületi vizsgálat

A tervezési terület Veszprém Iparváros és Csatár-hegy közötti területe, a Veszprémi Séd-völgye, illetve ehhez csatlakozó Csatár-hegy lába alatti terület a Tekeres-völgy.

A terület a Dunántúli-középhegység nagytájon, azon belül a „Veszprém-Devecseri-árok” kistájon helyezkedik el.

### Természeti adottságok

A tervezési terület Veszprém nyugati részén, külterületen, az út gyűrűn kívül, a 8-as úttól délre, a Séd közvetlen parti területén fekszik. A Séd 4. kút területe a Csatár-hegy és Miklós Pál-hegy elnevezésű (HUBF20008 területkódú) közösségi jelentőségű NATURA2000 terület keleti élén található, a Séd-völgyben. A kutak környezete részben mezőgazdasági terület, részben erdőszült terület.

### Tájhasználat, tájszerkezet

Veszprém Megye Területrendezési Terve Térségi szerkezeti tervlapja szerint a vizsgált terület részben erdőgazdálkodási, részben mezőgazdasági térségbe tartozik.

A Séd 4. (079/88 hrsz.) mezőgazdasági terület övezetben található.



A kutak környezetében található erdőrészletek:



forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

Az EDAL Környezettervező Bt. és a Juglans Alba Mérnöki Iroda Bt. által 2021. júniusban készített környezeti értékelés szerint a tervezési területen jelenleg a következő élőhelyek találhatók meg: A Séd mentén degradált fasor található, amiben a törékeny fűz (*Salix fragilis*), illetve az inváziós zöld juhar (*Acer negundo*) uralkodik, a cserjék közül jellemző a fekete bodza (*Sambucus nigra*). A gyepszíntben nagy csalán (*Urtica dioica*), omló (*Humulus lupulus*), hamvas szeder (*Rubus caesius*), illetve inváziós selyemkóró (*Asclepias syriaca*) található. Ez a gyeperő, mint intenzív szántóföldi kultúra erősen leromlott állapotú élőhely. A Séd 4. számú kút hosszú ideje gyeperő művelési ágban álló, ám szerkezetét tekintve jellegtelen gyeperő, illetve ezek szegélyében található. Az élőhely közepesen leromlott állapotú.

A kút környezetében üzemtervezett erdőállományok találhatóak. A tervmódosítás erdőterület terhelésből való kivonásával nem jár.

Az élőhely jellege és állapota, valamint az MME adatbázisa alapján többek között a következő madárfajok előfordulása valószínűsíthető a területen: tengelic (*Carduelis carduelis*), erdei pinty (*Fringilla coelebs*), töviszűrő gébics (*Lanius collurio*), kenderike (*Carduelis cannabina*), széncinege (*Parus major*), nagy fakopáncs (*Denrocopus major*), sárgarigó (*Oriolus oriolus*), egerészölyv (*Buteo buteo*). Az élőhelyek madártani szempontból méretüknél és jellegüknél fogva (kis, keskeny foltok, igen hosszú szegélyekkel) nem igen válnak el egymástól. Emlősök közül az őz (*Capreolus capreolus*), a vaddisznó (*Sus scrofa*), a róka (*Vulpes vulpes*) biztosan jelen van a területen, a védett fajok közül az európai sün (*Erinaceus europaeus*) és a vakond (*Talpa europaea*) említhető. Bár a terület nem beépített, a természeteshez közeli élőhelyek aránya mégis alacsony. A közeli közutak (pl. 8. sz. fkl. út) és alsóbbrendű utak forgalma miatt az élőhelyek meglehetősen zavartnak tekinthetők, a zavarásra érzékeny fajok előfordulása kevésbé valószínű. (EDAL Környezettervező Bt. - Juglans Alba Mérnöki Iroda Bt. Séd-völgyi vízműkutak területe Környezeti értékelés 2021. június)

#### Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

Az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint a tervezési terület egy részét az ökológiai hálózat magterületének és egy részét a pufferterületének övezete érinti. A területet érinti a Csatár-hegy és Miklós Pál-hegy elnevezésű (HUBF20008 területkódú) közösségi jelentőségű NATURA2000 terület. A tervezési terület nem része országos jelentőségű védett természeti területnek. A VMTTrT Övezeti tervlapjai szerint

a tervezési területet érinti az Ökológiai hálózat magterületének, és kisebb mértékben a puffterületének övezete.

Veszprém Településképi rendeletének (23/2017. (IX.28.) számú ÖK. rendelet) 3. melléklete a tervezési területet védett táji természeti (meghatározó) területbe sorolja.

A tervezési területen régészeti lelőhelyek találhatóak. A vízműutak belső védőövezetei által érintett régészeti lelőhely a Séd 4. védőövezetében a 9710 a.sz. „Tekeres-völgyi kőfülke”, a 9714 a.sz. „Somos” és a 9716 a.sz. „Somos III”.

#### Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a tervezési terület a tájképvédelmi terület övezete által érintett.

Tájképi szempontból jelen állapotban kedvező a nagyobb, összefüggő zöldfelület látványa, az idősebb erdők, az utak menti fasorok, cserjesávok, a Séd menti vizes élőhelyek látványa.

#### Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A terület jellemzően mezőgazdasági, erdészeti művelés alatt áll, a hasznosítás jellegéből következően az élőhelyek eltérő mértékben, de leromlott állapotúak (művelésbe vonással a természetközeli állapot szükségszerűen megváltozik, romlik). A területek a hasznosítási módnak megfelelő művelésben állnak, megfelelően kezeltek.

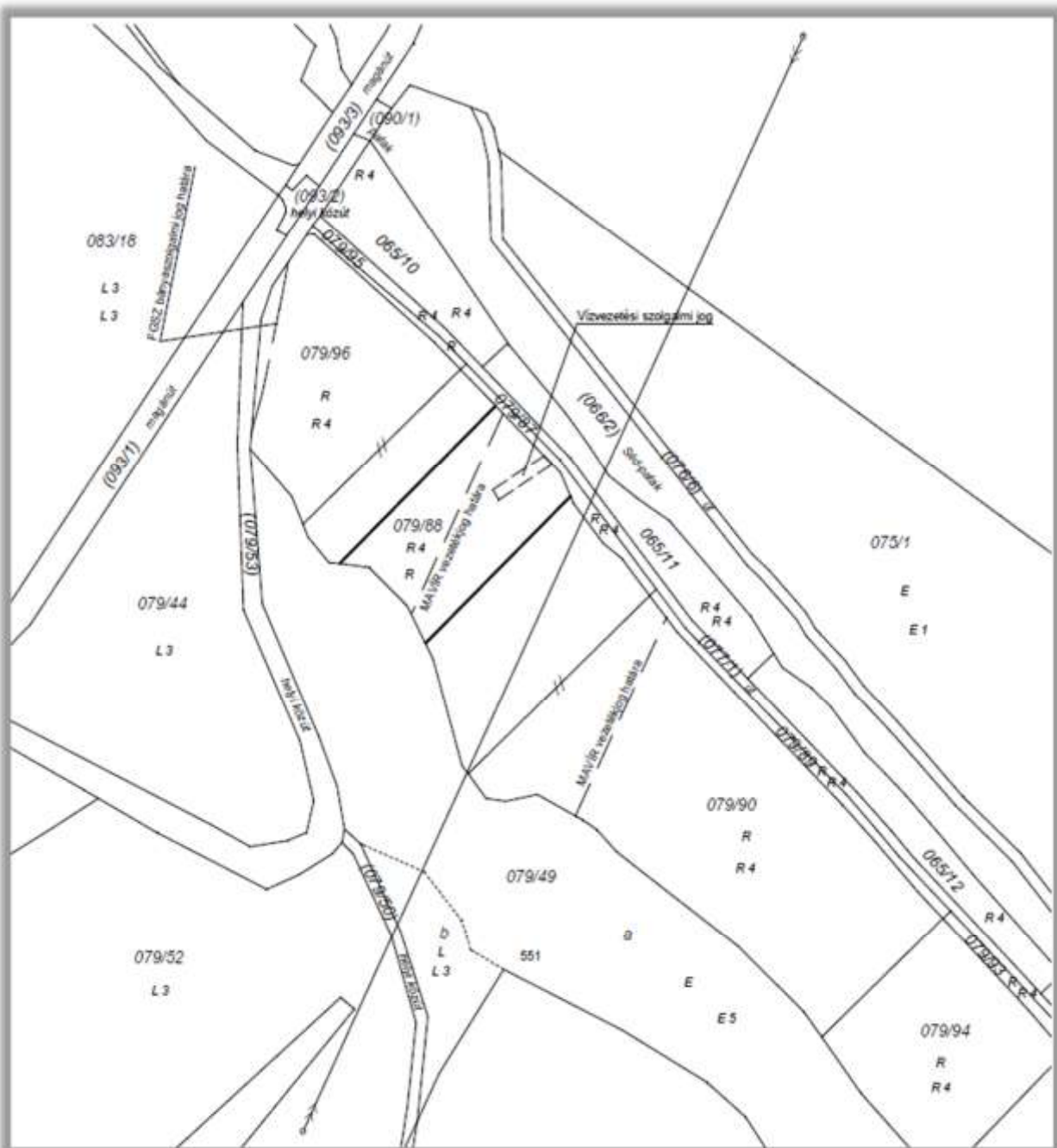
Tájképi szempontból kedvezőtlen hatású a vizsgált területen a burkolatlan földutak és egyéb vonalas létesítmények (pl. légvezetékek, beton- és drótfonatos kerítések) látványa.

### 3 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

#### 3.1. Településrendezési javaslat

Veszprém Sédvölgy 4. ivóvízbázis kút belső védőterülete kialakítása érdekében módosítani szükséges a hatályos településrendezési eszközöket a belső védőterületek kijelölésével. A módosítás célja az, hogy a kutaknak a kialakítandó belső védőterülete egységesen V-04 vízgazdálkodási terület kategóriába kerüljön annak érdekében, hogy az igényelt terület kisajátítási eljárása elindítható legyen. A kutak bekötése során azok bekerítése is szükségessé válhat, a védelem fizikai biztosítása érdekében.

Jelen módosítási kérelem alapján az eredetileg elképzelt védterülettel ellentétben a Veszprém 079/88 hrsz.-ú ingatlanból egy 40 m széles sáv lenne kivéve azzal, hogy a Veszprém 079/96 és 079/90 hrsz.-ú ingatlanok határai az újonnan kialakítandó belső védőterületi ingatlan határaihoz tolnának.



Telekalakítási javaslat

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

079/88, 079/90, 079/96 helyrajzi számú földrészletek telekhatárrendezéséről

Méretarány: 1:2000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megj.
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
079/88		rét	4	0.7558	21.69	079/88		rét	4	0.2819	3.09	Teher: *	
079/90		rét	4	0.9838	28.24	079/90		rét	4	1.3159	37.83	Teher: **	
079/96		rét	4	0.3929	11.28	079/96		rét	4	0.5317	15.26	Teher: ***	
				2.1325	61.21					2.1325	61.20		

## Terheli: \*

- Bejegyző határozat: 412111/9/2020.08.18. Natura 2000 terület Eredeti fejelező határozat: 48.762/2008.09.16.
- Bejegyző határozat: 412111/9/2020.08.18. Védőterület Eredeti határozatszám: 37793/2/2008.04.18.
- "Veszprém Séd-völgyi Vízbázis külső védőterület. A használati korlátozásokat a KDT KTVF 5687/2006. számú határozata tartalmazza."
- Jogosult: Magyar Állam Joggyakorló: Nemzeti Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1118 Budapest Homonna utca 2-4.
- Vagyonkezelő: Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zártkörűen Működő Részvénytársaság 8200 Veszprém, Pápai út 41.
- Bejegyző határozat: 412111/9/2020.08.18. Vezetékjog Eredeti határozatszám: 49309/3/2011.11.24.
- 1658 m2 területre (Litér-Hévíz 400 kV-os távvezeték)
- Bejegyző hat.szám: 409741/5/2023.04.24. Vízvezetési szolgalmi jog (86m2)

## Terheli: \*\*

- Bejegyző határozat: 412116/7/2020.08.18. Natura 2000 terület Eredeti fejelező határozat: 48.762/2008.09.16.
- Bejegyző határozat: 412116/7/2020.08.18. Védőterület
- "Veszprém Séd-völgyi Vízbázis külső védőterület. A használati korlátozásokat a KDT KTVF 5687/2006. számú határozata tartalmazza."
- Jogosult: Magyar Állam Joggyakorló: Nemzeti Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1118 Budapest Homonna utca 2-4.
- Vagyonkezelő: Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zártkörűen Működő Részvénytársaság 8200 Veszprém, Pápai út 41.
- Bejegyző határozat: 412116/7/2020.08.18. Vezetékjog Eredeti határozatszám: 49309/3/2011.11.24.
- 5299 m2 területre (Litér-Hévíz 400 kV-os távvezeték)

## Terheli: \*\*\*

- Bejegyző határozat: 412114/7/2020.08.18. Natura 2000 terület Eredeti fejelező határozat: 48.762/2008.09.16.
- Bejegyző határozat: 412114/7/2020.08.18. Védőterület
- "Veszprém Séd-völgyi Vízbázis külső védőterület. A használati korlátozásokat a KDT KTVF 5687/2006. számú határozata tartalmazza."
- Jogosult: Magyar Állam Joggyakorló: Nemzeti Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1118 Budapest Homonna utca 2-4.
- Vagyonkezelő: Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zártkörűen Működő Részvénytársaság 8200 Veszprém, Pápai út 41.
- Bejegyző határozat: 412114/7/2020.08.18. Bányaszolgalmi jog Bejegyző határozat: 45395/2006.09.11
- A Veszprém Megyei Kormányhivatal VEB/005/01159-3/2014. számú jogerős határozata alapján: "az ingatlan 190 m2 területre a "Papkeszi-Devecser DN 400 földgázszállító vezeték biztonsági övezetére".

Telekalakítási javaslat adatai Pataki László- Pannongeodézia

### 3.1.1. Településszerkezeti Terv módosítása

A tervezett Sédvölgyi patak menti 4 jelű ivóvíz vízműkút szükséges rendezése nem felel meg a jelenleg hatályos területfelhasználásnak, ezért a Településszerkezeti Terv módosítása szükséges az alábbiak szerint a kisajátítással érintett vízgazdálkodási területek kialakíthatósága érdekében V jelű vízbázis területfelhasználások kijelölése érdekében.

Hrsz	Fekvése	Művelési ág	Terület Fh nyilván- tartás sze- rint [m <sup>2</sup> ]	Ingatlan- rész terü- lete [m <sup>2</sup> ]	Hatályos terület- felhasználás	Tervezett terület- felhasználás
079/88	külterület	rét	7558	2819	Má	V

A területfelhasználási egységek változtatásának összesítése:

Megszüntetésre javasolt területfelhasználás

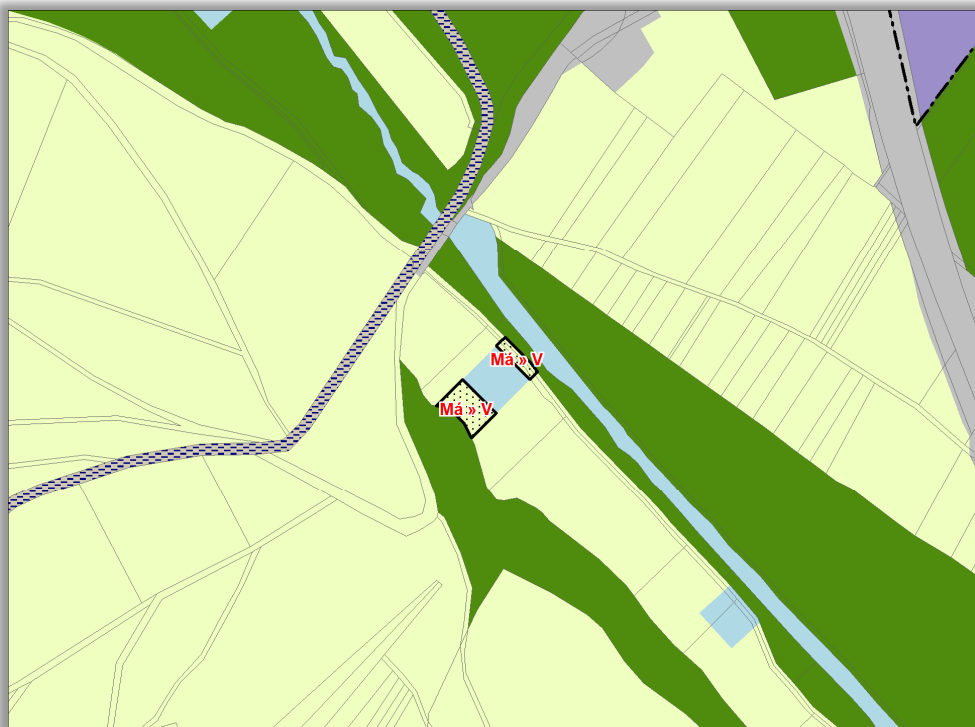
Má 1219 m<sup>2</sup>

Új, tervezett területfelhasználás

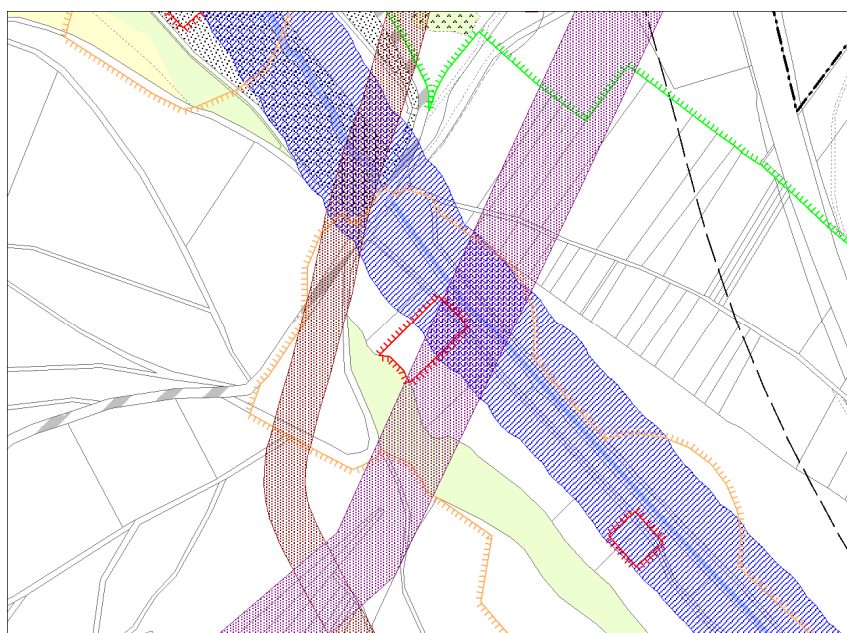
V 1219 m<sup>2</sup>



A területfelhasználás módosítás javaslatát a következő tervlap mutatja be.



A védelmi, korlátozási tervlap javaslatát a következő tervlap mutatja be.



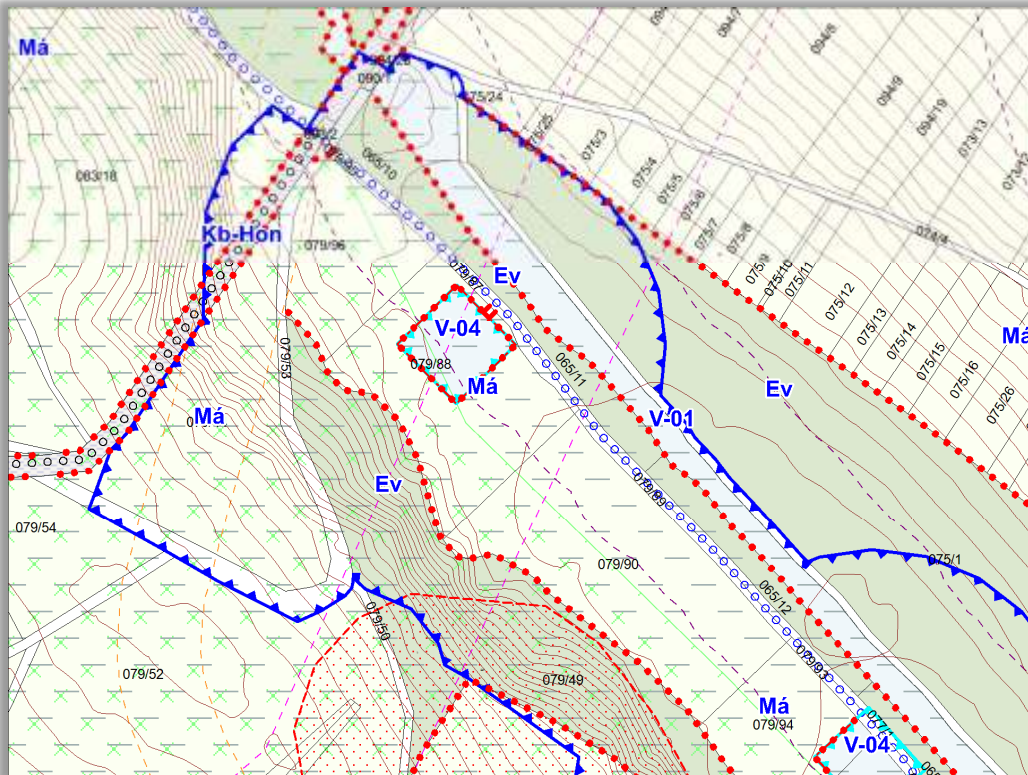
### 3.1.2. A HÉSZ és a Szabályozási Terv módosítási javaslata

Jelen tervmódosítás célja a Sédvölgyi patak menti 4. jelű ivóvíz vízműkút kialakításához, működtetéséhez szükséges új övezethatárok megállapítása az elkészített vázrajz figyelembevételével.

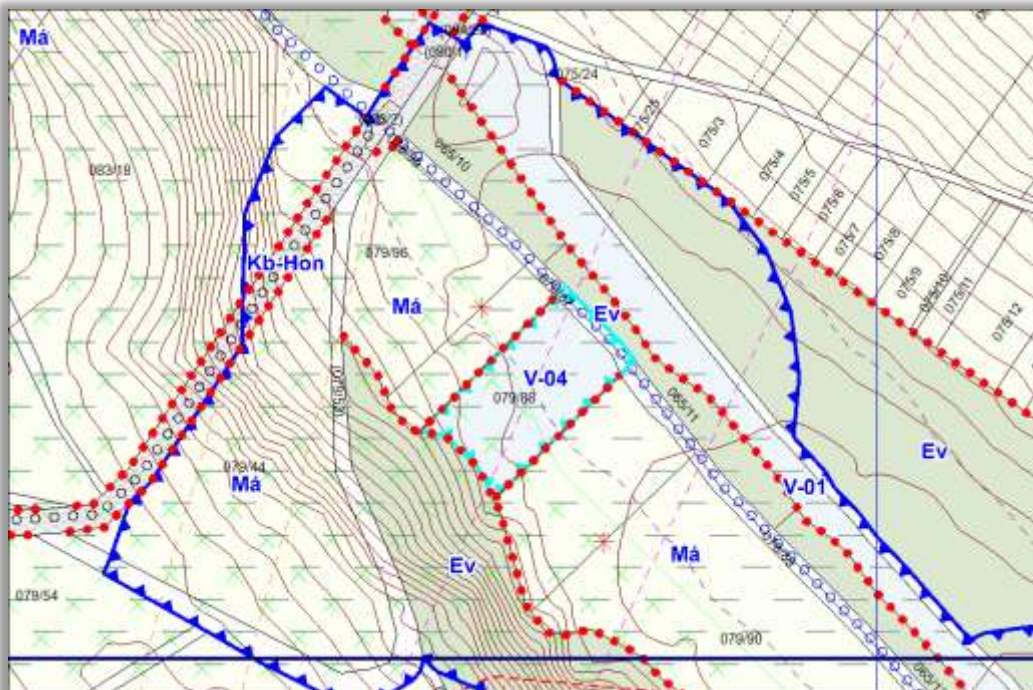
A hatályos szabályozási terven a vízbázis terület övezeteinek a telkei övezethatárral vannak elválasztva a környezettől, a módosított V-04 jelű Vízbeszerezési terület övezetre történő módosítás ennek megfelelően lett kezelve a javaslatban, az övezethatáron meghúzott kötelező telekhatár vonalakkal, valamint a kötelező megszüntetés jelölésekkel kiegészítve.



A Séd 4. kút környékének szabályozási terv módosítási javaslata:



Séd 4. kút környéke – hatályos településrendezési terv szerint



Séd 4. kút környéke – tervezett állapot

### 3.2. Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat megfelel a hatályos területrendezési terveknek, azaz

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvénynek és a
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek, valamint a
- 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Veszprém Megye Területrendezési Tervének,

továbbá, nem befolyásolja a hatályos településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképet és célokat, tehát megállapítható, hogy azok módosítása nem válik szükségessé.

### 3.3. Biológiai aktivitásérték egyensúly

A magyar építészetről szóló 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.

### 3.4. Környezetvédelmi javaslat

A tervezett módosítás az ivóvízkút védelmét és a vízbázis védelmét biztosítja hosszabb távon és a jogszabályi megfelelést szolgálja az övezeti besorolás módosításával. A védelem fokozásával területhasználati korlátozások lépnek életbe, tényleges építésre, beavatkozásra csak a jövőben kerülhet sor a jelenleg még nem üzemelő kutak rendszerbe kötésével.

Hatótényezők csak a kutak ivóvízhálózatba történő bekötésekor várhatók, a szükséges építési munkálatok miatt (pl. csőhálózat telepítése, szivattyúk áramellátáshoz elektromos kábel telepítése, védőépület telepítése), illetve a vízkitermelés következtében.

#### Talaj

A tervmódosítás következtében építési tevékenység, újabb területfoglalás, vagy beépítés nem várható, illetve újabb kutak rendszerbe kötése esetén csak pár 10 m<sup>2</sup>-en várható taposás, vagy vezetékteljesítés miatt talajbolygatás. Így az új területhasználat telepítéséhez talajigénybevétele csak átmeneti jelleggel társul.

#### Felszíni és a felszín alatti vizek

Az övezet módosításával a vízbázis fokozott védelme valósítható meg.

A kút bekötése esetén az építési munkálatok során léphet fel közvetlen kommunális, vagy építési célú vízigény, ami néhány 10 liter/napra becsülhető. Ez a vízigény a kivitelezést követően megszűnik.

Új kút ivóvízellátó-hálózatba kötése esetén a felszín alatti víz kitermelése indul meg. A várható kitermelés függvényében az üzemeltető Bakonykarszt Zrt. elkészítette a kút védőterület lehatárolását, a

napi kiemelhető víz mennyiségének meghatározásával, illetve a szükséges vízjogi engedélyek beszerzésével a vízkitermelés nagy biztonsággal végezhető anélkül, hogy a vízbázis éremi hatások érnék.

Az átmeneti építési fázisban a dolgozók révén keletkezhet kommunális szennyvíz, melynek gyűjtésére mobil WC kihelyezését javasoljuk. Az építést követően további szennyvízkezeléssel nem kell számolni.

A tervezett módosítás a felszíni vízlevezetésben, illetve a csapadékvíz elvezetésben nem okoz változásokat.

### Levegőtisztaság és védelme

A területhasználat tervek szerinti módosítása újabb levegőigénybevételt nem eredményez, új légszennyező források nem létesülnek, így a levegőminőségben változás nem várható.

A későbbiekben a kút rendszerbe kötésekor átmeneti időtartamban munkagépek légszennyezésére lehet számítani, azonban ezen levegőterhelés csak átmeneti jellegű, az építési munkálatok lezárulását követően a terhelés megszűnik.

### Zaj- és rezgésterhelés

Az övezet módosításával a területen új zajforrás nem jelenik meg. A későbbiekben a kút rendszerbe kötésekor átmeneti időtartamban munkagépek okozta zajterhelésre lehet számítani, azonban ez csak átmeneti jellegű, az építési munkálatok lezárulását követően a terhelés megszűnik.

### Hulladékkezelés

A kút rendszerbe kötésének időszakában csekély mennyiségű, pár m<sup>3</sup> építési bontási hulladék keletkezhet, amely nem veszélyes hulladék. Az építési munkálatokat úgy kell megtervezni, hogy a hulladékképződés a lehető legkisebb legyen. Az építés időszakában a keletkező hulladékokat azonnal konténerben gyűjtve a környezetterhelés megakadályozható. Az ilyen formában gyűjtött hulladékok csak a szükséges hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelőnek/szállítónak/gyűjtőnek adhatók át. Az építési tevékenység befejeztével további hulladékképződés nem várható.

### Élővilág

Élővilágvédelmi szempontból a módosítás következtében nem várhatóak olyan folyamatok, amelyek közvetett, vagy közvetlen módon káros hatásokat eredményeznének.

A NATURA2000 területen található ivóvízkút környezetében esetlegesen tervezett építési munkálatokkal kapcsolatban minden esetben egyeztetni kell a területileg illetékes természetvédelmi hatósággal (Veszprém Megyei Kormányhivatal), illetve az illetékes nemzeti park (BFNPI) szakembereivel. Nagyobb volumenű építési munkálatok előtt a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 14. sz. melléklete alapján Natura2000 hatásbecslési dokumentáció készítése szükséges.

## **3.5. Tájrendezési és zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslat**

### Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A Séd 4. számú kút környezetének a jelenlegi kezelése (kaszálás) megfelelő, a besorolás megváltoztatása esetén ennek folytatása a fenntartó érdeke is.

Adottságainak köszönhetően a területnek elsősorban a mezőgazdasági, erdőgazdasági, természetvédelmi potenciálja magas, de a turisztikai és rekreációs potenciálja is jelentős.

### Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Tájképi szempontból a tervezett módosítás kedvezőtlen változást nem jelent, nem várhatóak olyan folyamatok, amelyek a későbbiekben negatív tájképi hatást indukálhatnának. A kutak ivóvíz hálózatba történő bekötéséhez azok kiépítése szükséges, de ez nem jár jelentős mértékű beavatkozással. A környező területhasználatok és a tájpotenciál megváltozása a tervezett módosítások következtében nem várható. A módosítás nem eredményezi a tájszerkezet és a tájkarakter megváltozását.

A Natura 2000 terület jelölő élőhelyeire és jelölőfajaira a módosítás közvetlen következményekkel nem jár. Átmeneti zavarást okozhat a későbbiekben a kutak ivóvíz hálózatba történő bekötésével járó építési tevékenység.

A tervezési területen található régészeti lelőhelyek tekintetében kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben foglaltak szerint kell eljárni. Régészeti lelőhelyeket csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak. A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. A 2001. évi LXIV. tv. erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

### Zöldfelületi ellátottság alakulása

A tervezett övezet módosítással a jelenlegi kedvező zöldfelületi ellátottság fenntartható.

### Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

Kedvező hatást gyakorolna az ökológiai rendszerre a tervezési területen lévő degradált élőhelyek állapotának javítása, az invazív növényfajok területről való kiszorítása. Ez azonban a tervezett módosítás következtében automatikusan nem várható. Ehhez a területek tulajdonosának, kezelőjének ilyen irányú elhatározása szükséges, mely túlmutat jelen terv céljain.

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
...../2025. (...) határozata  
a Településszerkezeti Terv módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 80. § (4) bekezdés alapján a következő döntést hozza:

1. A 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv (továbbiakban: Településszerkezeti Terv) 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat 1.melléklete szerint módosítja.
2. A Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapot jelen határozat 2. melléklete szerint módosítja.
3. A Településszerkezeti Terv 3.3 Területi mérleg a tervezett távlati területfelhasználásra vonatkozó adatok táblázatát jelen határozat 3. melléklete szerint módosítja.
4. A Településszerkezeti Terv módosítása 2025. ...-án lép hatályba.
5. A Közgyűlés felkéri a főépítést, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

Határidő: 2025. ....

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2025. ...

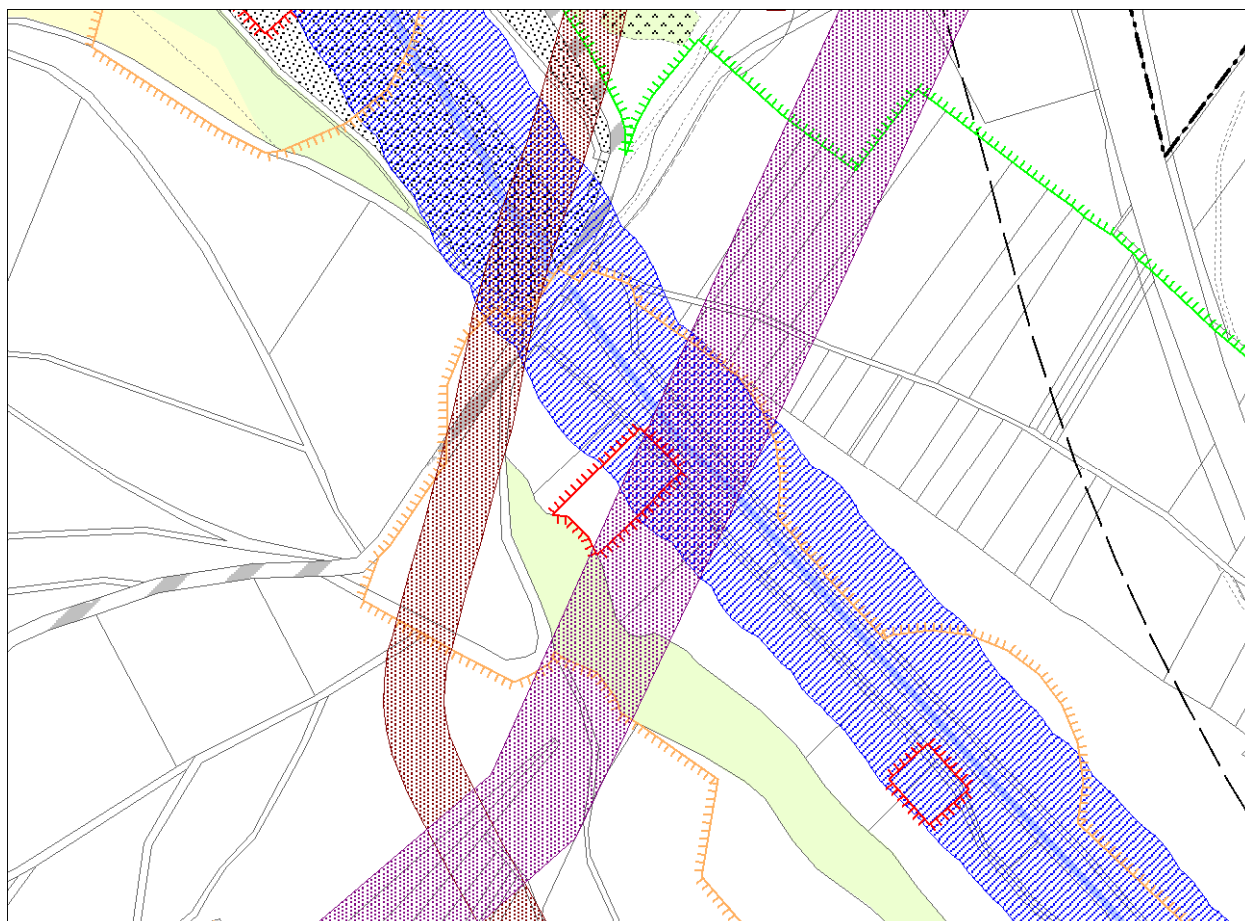
Porga Gyula s.k.  
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.  
jegyző



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





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)	243,30
Intézményterület vegyes terület (Vi)	45,92
<i>Vegyes területek összesen:</i>	<i>289,22</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>
<i>Beépítésre szánt területek összesen:</i>	<i>2 261,57</i>

**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>

<b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK</b>	
Általános mezőgazdasági terület (itt képezhető az Mb övezet) (Má)	2 472,52
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	153,60
<i>Mezőgazdasági területek összesen:</i>	<i>2 626,12</i>
<b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK</b>	
Vízgazdálkodási terület (V)	129,90
<i>Vízgazdálkodási területek összesen:</i>	<i>129,90</i>
<b>TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK</b>	
Természetközeli terület (Tk)	102,14
<i>Természetközeli területek összesen:</i>	<i>102,14</i>
<b>KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>	
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)	1 608,41
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
<i>Különleges beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	<i>1 809,92</i>
<i>Beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	<i>10 429,13</i>
<u>Veszprém összesen:</u>	<u>12 690,69</u>

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../2025. () önkormányzati rendelete

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 78. § (1) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint lefolytatott egyszerűsített eljárás keretében a 62. § (1) bekezdésében és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei 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, Utügyi 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, Súly Község Önkormányzat, Királyszentistván Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata, Szentkirályszabadja Község Önkormányzat, Felsőörs Község Önkormányzat, Veszprémfajsz Község Önkormányzat, Nemesvámos Község Önkormányzat, Bárd Község Önkormányzat, Márkó Község Önkormányzat, Hárskút Község Önkormányzat véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklete szerinti KE-21 külterületi tervlap helyébe az 1. melléklet szerinti tervlap lép.

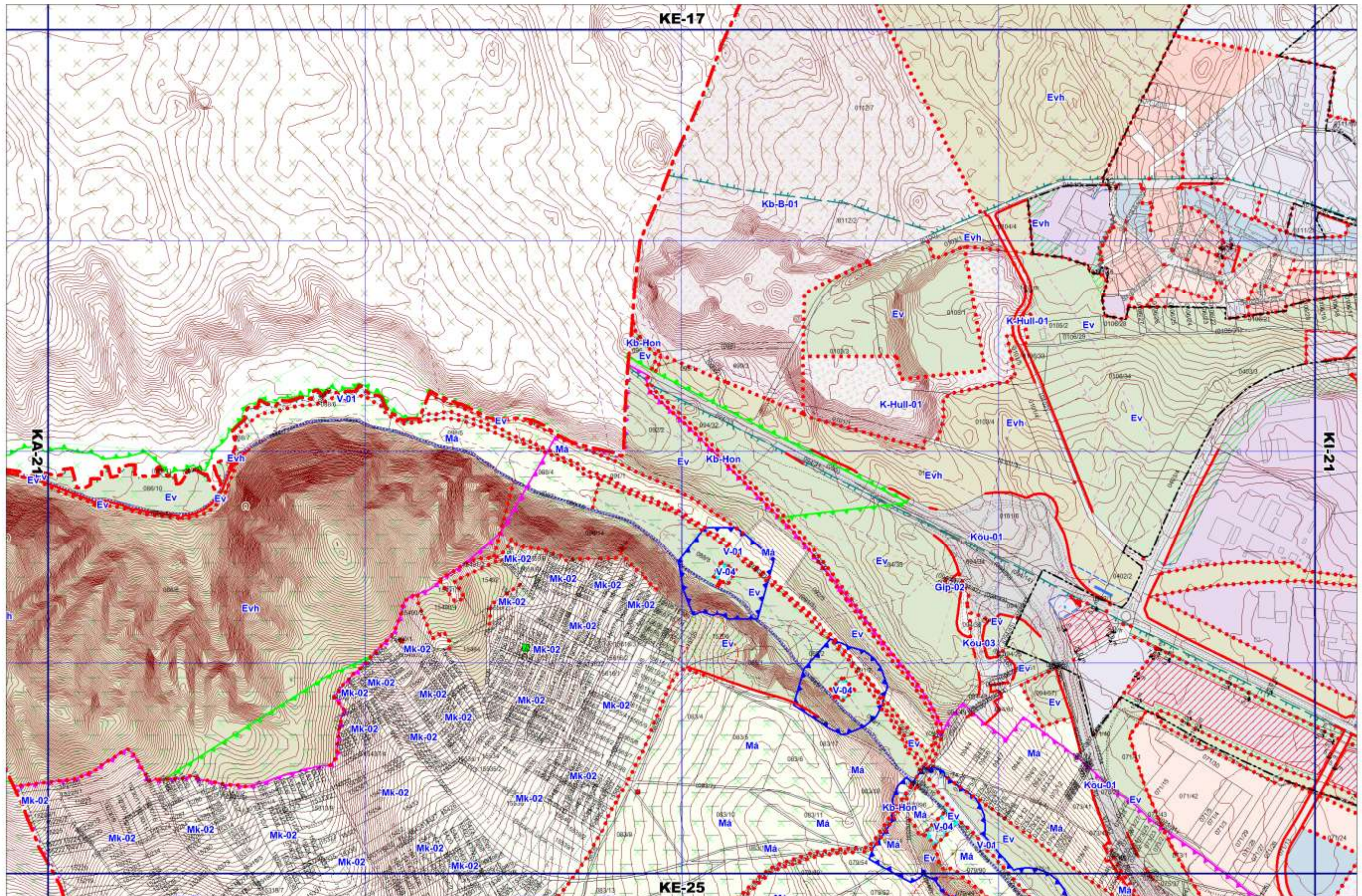
2. §

E rendelet 2025. ....-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.  
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.  
jegyző







**K I V O N A T**

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

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**  
383/2024. (XII.12.) határozata  
a Veszprém, Sédvölgy 4. számú kút belső védterületének kialakítása miatti  
településrendezési terv módosításáról

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, Sédvölgy 4. számú kút belső védterületének kialakítása miatti településrendezési terv módosítását oly módon, hogy az ingatlanon a 4. számú kút kijelölésre kerülhessen.
2. 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.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszapótlása.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a módosítással kapcsolatos tervezést rendelje meg, a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon. A módosítással összefüggő eljárás – amennyiben a kérelmező a tervezési szerződést aláírta – elindításra, majd lefolytatásra kerülhet.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

**Határidő:** 5. pont: 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. december 13.

  
Szayer Anita

**Önkormányzati főépítési feljegyzés**  
**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos**  
**településrendezési tervek módosítása Veszprém, Sédvölgy 4. számú kút belső**  
**védterületének kialakítása érintően**

Tisztelt Közgyűlés!

A településrendezési terv módosításához azoknak a munkarészeknek az elkészítését tartom szakmailag szükségesnek, amelyek a módosítás miatt indokoltak.

A tervezési terület nagyságát, a tervezési feladatot és a tervezési célt figyelembe véve a műleírás térjén ki konkrétan a módosítás céljára, valamint a településrendezési eszközök jelen módosításához minimum az alábbi tartalmi elvárást határozom meg:

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

**ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK:**

**I. Megalapozó vizsgálati munkarészek**  
**Helyzetfeltárás, -elemzés, -értékelés**

- Városrendezési vizsgálatok:
  - o A tervezés célja, tervezési terület ismertetése
  - o Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
  - o Hatályos településrendezés eszközök bemutatása
  - o Az épített környezet vizsgálata
- Közlekedési vizsgálatok (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési vizsgálatok
- Szükséges közműszakági munkarész

**II. Alátámasztó javaslati munkarészek**

- Városrendezési javaslat
  - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
  - o Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
- Közlekedési javaslat (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési javaslatok
- Szükséges közműszakági munkarész

**III. Jóváhagyásra kerülő munkarészek**

- Helyi építési szabályzat, Szabályozási terv, Településszerkezeti terv módosítási javaslat
- Rendelettervezet

**IV. Környezeti értékelés**

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

A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.

A módosításnak összhangban kell lennie:

- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény előírásaival,
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival,
- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 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

Veszprém, 2024 november 16.

  
Sulyok Balázs Ede  
főépítész

