

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési
Szabályzat és Szabályozási Terv

módosítása

Veszprém, Kistó utca 1954 és 1955/1 hrsz-ú
ingatlanokat érintően

Véleményezési dokumentáció

2025. június 4.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

módosítása

Veszprém, Kistó utca 1954 és 1955/1 hrsz-ú
ingatlanokat érintően

VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábian Sára

okl. tájépítész mérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251

SZ-009/2021

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

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETŐ.....	4
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS	8
2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK	8
2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések	8
2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv	8
2.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:	10
2.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve.....	12
2.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	17
2.2.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)	17
2.2.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT).....	18
2.2.3. Településképi rendelet (Tkr.).....	21
3. EGYÉB VIZSGÁLATOK.....	22
3.1. Városrendezési vizsgálat	22
3.2. Tulajdonvizsgálat	23
3.3. Közlekedésvizsgálat	24
3.4. Zöldfelületi, természetvédelmi és környezetvédelmi vizsgálat.....	24
3.4.1. Természeti adottságok.....	24
3.4.2. Tájtörténet	24
3.4.3. Zöldfelületi vizsgálat	25
3.4.4. Táj- és természetvédelmi vizsgálat	26
3.4.5. Környezetvédelmi vizsgálat	27
Alapkőzet, talaj.....	27
Felszíni és felszín alatti vizek	27
Levegőtisztaság.....	29
Zaj- és rezgésterhelés.....	29
Hulladékkezelés.....	30
Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	31
Üzemtervezett erdők vizsgálata	31
3.5. Közművizsgálat	32
4. JAVASLAT	33
4.1. A módosítás célja.....	33
4.2. A telekhatár rendezés javaslata.....	33
4.3. Az Unilever ingatlan szabályozásának módosítási javaslata	34
4.4. Városrendezési javaslat.....	39
4.4.1. Településszerkezeti változtatás javaslata.....	39
4.4.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata.....	39
4.5. Zöldfelület-rendezési, táj- és természet-, valamint környezetvédelmi javaslat	40
4.5.1. Táj- és természetvédelmi-, zöldfelület-rendezési javaslat	40
4.5.2. Környezetvédelmi javaslat	42
4.6. Biológiai aktivitásérték visszapótlása	42
4.7. Az OTÉK előírásaitól történő eltérés, felmentés	42
4.8. Közlekedési kapcsolatok, parkolás.....	42
4.9. Közművesítési javaslatok	42
4.10. Településképi rendelet.....	42
4.11. Területrendezési terveknek való megfelelés	43
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	44
1.sz. melléklet Határozat.....	49
2.sz. melléklet Főépítési feljegyzés.....	51
3.sz. melléklet: Határozat.....	53
4.sz. melléklet: SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY –a tervezett fejlesztés zajterhelésre gyakorolt hatásának vizsgálata	54
5.sz. melléklet: KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	55

1. BEVEZETŐ

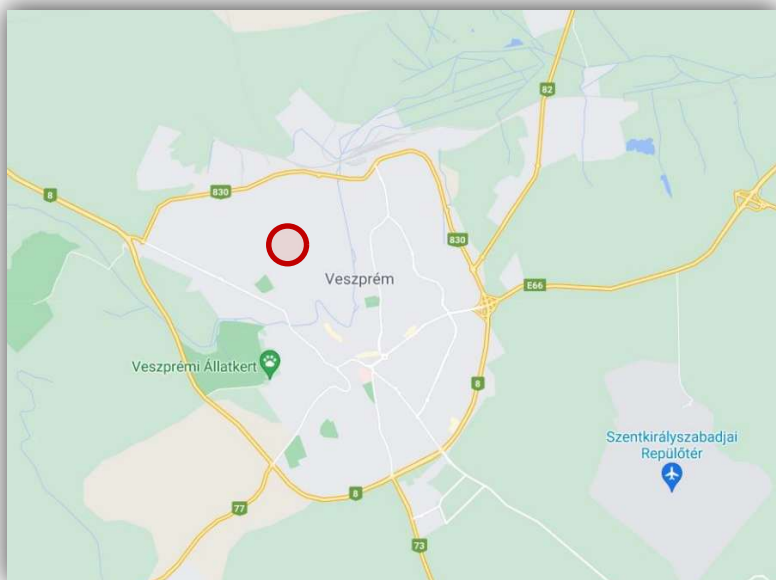
Előzmények, a módosítás készítésének célja

A Veszprém Kistó utca 1954 és 1955/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintően az Unilever Magyarország Kft. kérelmére indult el Veszprém város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása az alábbi két tervezett fejlesztést illetően:

1. A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata által a 2024. február 29-i közgyűlésen megtárgyalt kérelem a Kistó utca 1954 hrsz.-ú Unilever tulajdonában lévő ingatlant, továbbá a Veszprém 1955/1 hrsz.-ú, a Savencia F&D HU Zrt. tulajdonában lévő ingatlant érinti. A szabályozási terv módosítását annak érdekében kérték, hogy a két különböző tulajdonban lévő ingatlant/telephelyet fizikailag, biztonságtechnikai okokból kifolyólag egymástól el tudják különíteni. Ehhez szükséges a telekhatárok vonalának korrekciója úgy, hogy egyébként az ingatlanok nagysága nem változik.
A két ingatlan különböző övezetben van (Unilever Gip-12, Savencia Gip-09), ezért a telekalakítási eljárás előtt mindenképpen szükséges a hatályos rendezési terv módosítása, az övezeti határok korrekciója. Fentiekről a 2024. februári Közgyűlés 34/2024. (II. 29.) határozatával előzetesen döntött.
2. Veszprém MJV Közgyűlésének 34/2024. (II. 29.) határozatát követően az Unilever Magyarország Kft. a kérelmét kiegészítette azzal, hogy a 1954 hrsz.-ú ingatlan déli részén lévő – az Avar utcai lakóterület felé eső – telek zöldfelületként fenntartandó rész, az építési vonal és a zajvédő domb helye felülvizsgálatra és módosításra kerüljön. Kérelmük alátámasztására benyújtottak egy távlati elképzelést tartalmazó koncepció tervet, mely szerint kisebb tároló egységek (konténerek) elhelyezéséhez, kialakításához szükséges a hely, továbbá javaslatot adtak a zajvédő domb átalakítására.
A módosítással megváltozik a beépítés határa, a zajvédő domb szélessége csökkenne. A zajvédő domb belső üzemi oldali része elbontásra kerülne, és helyére intenzív növénytelepítéssel és a dombbal azonos magasságú, növényvel befuttatott zajvédő fal kerülne.
A megoldás az üzem felé felszabaduló részen tároló helyeket, a lakóépületek felé rendezettebb környezetet eredményezne.
Fentiekről a 2024. júniusi Közgyűlés 212/2024. (VI. 29.) határozatával előzetesen döntött.

A HÉSZ módosításhoz a tulajdonos által megvalósítani tervezett üzemi-fejlesztésekhez építészeti koncepcióterv, valamint a két üzem közötti telekhatárrendezéshez változási vázrajz készült.

Az Önkormányzat a vonatkozó Kgy. döntések alapján támogatta a kérelmező telekhatárrendezéssel és a 1954 hrsz.-ú telek zöldfelületként fenntartandó részének, az építési vonal és a zajvédő domb helyének felülvizsgálatára és módosítására vonatkozó kérelmeit.



A módosítással érintett terület, határozat, főépítési feljegyzés, eljárás

Az érintett ingatlanok Veszprém északi részén, az ún. Északi Iparterületen, a Kistó utca – Avar utca – Piramis utca közötti területen helyezkednek el.

A Veszprém 1954 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása: **„ipari területek”**, övezeti előírása **Gip-12** (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 10000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 25%; kialakítható telekméret 45x50 m).

A Veszprém 1955/1 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása **„ipari területek”**, övezeti előírása **Gip-09** (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 5000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; kialakítható telekméret 50 m).

A változtatási igényről Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen két döntést hozott:

- a 34/2024. (II. 29.) határozatával (1. melléklet) támogatta a 1954 és a 1955/1 hrsz.-ú ingatlanok közötti tervezett telekhatárrendezést, amelyhez elfogadta a településterveket megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit meghatározó főépítési feljegyzést (2. melléklet);
- 212/2024. (VI. 29.) határozatával (3. melléklet) kiegészítette a 34/2024. (II. 29.) határozatát a 1954 hrsz.-ú telek zöldfelületként fenntartandó részének, az építési vonal és a zajvédő domb helyének felülvizsgálatára és módosítására vonatkozóan.

Környezeti értékelés készítésének szükségessége

A módosítások nem járnak területfelhasználást érintő zöldterület csökkenéssel, nincs szükség biológiai aktivitás visszapótlásra. Az előzetes döntés alapján nem lett volna szükség környezeti értékelés elkészítésére, ám az előzetes szakhatósági megkeresések alapján pótlólag készült környezeti értékelés.

A közgyűlési döntés szerint előzetesen megkeresésre kerültek a szakhatóságok. A szakhatóságok többsége nem tartotta szükségesnek környezeti értékelés készítését, kivéve:

1. A Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztálya (35700/6161-1/2024.ált.) véleményében a zöldfelületként fenntartandó rész módosítása, a tervezett tároló konténerek elhelyezése miatti megnövekedett anyag, áru mozgatás hatásai a vízbázis védőövezetének „A” védőzónáján kedvezőtlenek tartja, ezért a tervezett beruházás hatásait a felszín alatti vizekre vonatkozóan jelentősnek tartja, **javasolja a környezeti vizsgálat lefolytatását.**
2. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztálya (VE/30/08273-2/2024.) véleményében az Önkormányzattal egyetértve nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését.
Kéri azonban, hogy a **véleményezési dokumentációnak képezzék részét** a levelében szereplő **konceptióterv, a zajvédő domb átalakítására vonatkozó műszaki adatok és a hivatkozott akusztikai számítások.**
3. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (VE/05/1557-2/2024.) véleményében Kéri a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan készülő megalapozó dokumentációban az épített környezet vizsgálatát részletes kidolgozását. Továbbá **kéri, a véleményezési dokumentáció részeként csatolni** a megkeresésében hivatkozott **konceptiótervet**, a településrendezési szerződést **megalapozó tanulmánytervet**, valamint a **zajvédő domb átalakítására vonatkozó, a főbb műszaki paramétereket bemutató terveket és az akusztikai megfelelés igazolását**, valamint az **alátámasztó javaslatban, illetve az építési szabályzatban is számon kérhető garanciális eszközök meghatározását.**

A SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY –a tervezett fejlesztés zajterhelésre gyakorolt hatásának vizsgálatát a 4. melléklet tartalmazza, a Környezeti értékelés az 5. mellékletben kerül bemutatásra.

2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

2.1. 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, Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével (továbbiakban: VMTrT) az alábbiak szerint összhangban van.

2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

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

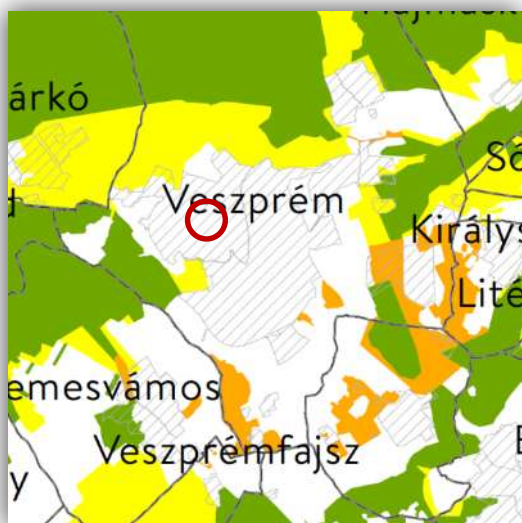


A Tv. 11. § c) pontja értelmében a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

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



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

Az ingatlanokat nem érinti egyik övezet sem.

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

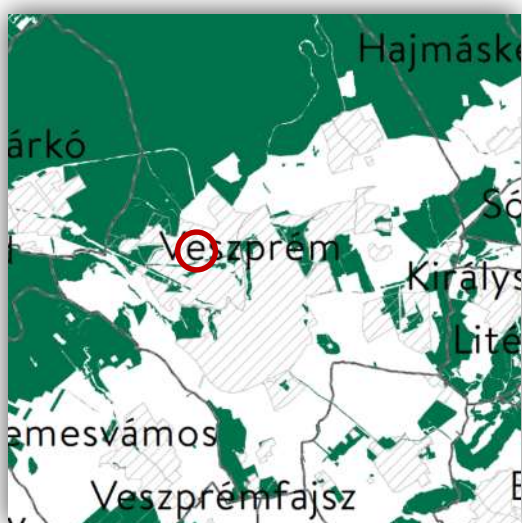


3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének tervlapja.

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



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.

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



Erdők övezete



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

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



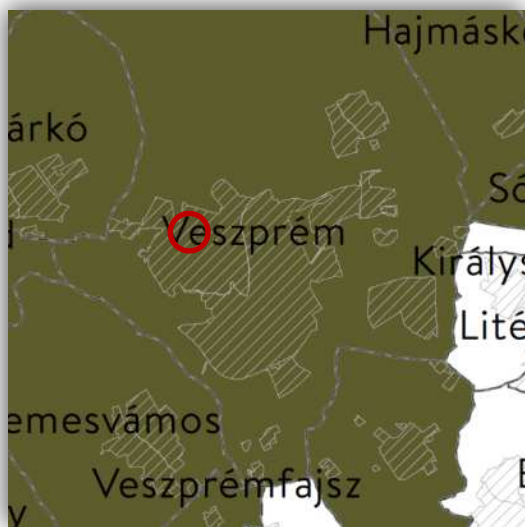
Világörökségi területek által érintett települések



Világörökségi várományos területek által érintett települések



Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések



 Honvédelmi és katonai célú terület
övezete által érintett települések

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

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

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

A Tv. 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.

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



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

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

 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

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

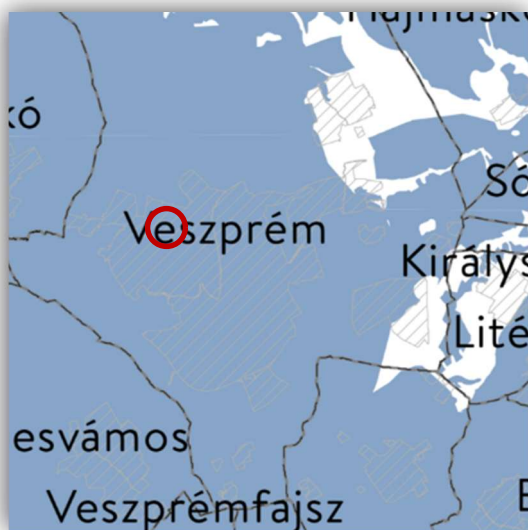
 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a tájképvédelmi terület övezete által nem érintettek.

 Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

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

A Tv. értelmező 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.

A rendelet 5.§ értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket.

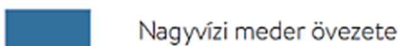
 Vízminőség-védelmi terület övezete

A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzat-ban kell megállapítani. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



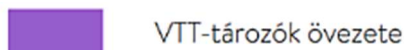
5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

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



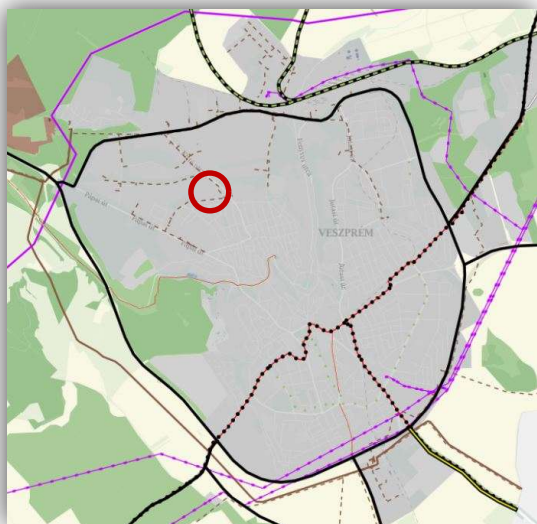
6. melléklet: VTT-tározók övezete

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



2.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve

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



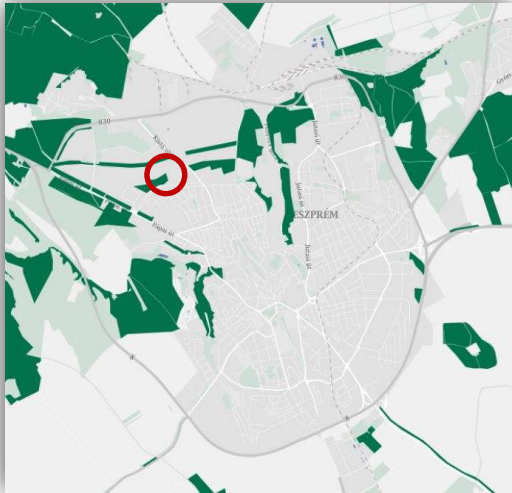
2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlanok települési térségbe tartoznak. A VMTrT a települési térségre, mint országos területfelhasználási kategóriára nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény állapítja meg.

Térségi területfelhasználási kategóriák

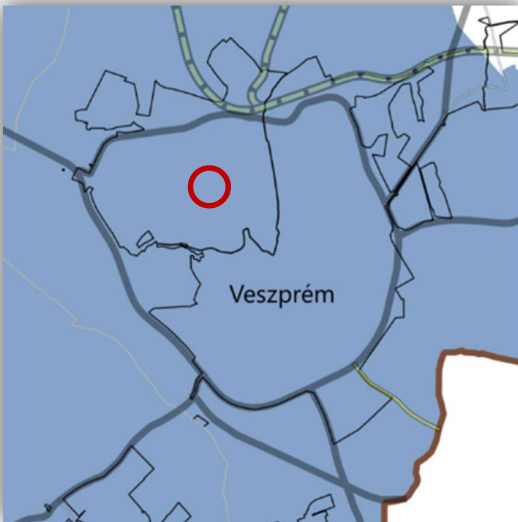
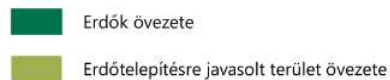
-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség

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



3/3. melléklet: Erdők- és erdőtelepítésre javasolt terület övezetei.

Az ingatlanokat erdők- és erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti.



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

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



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

A vizsgált ingatlanokat érinti a honvédelmi és katonai célú terület országos övezete. A VMTrT az országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

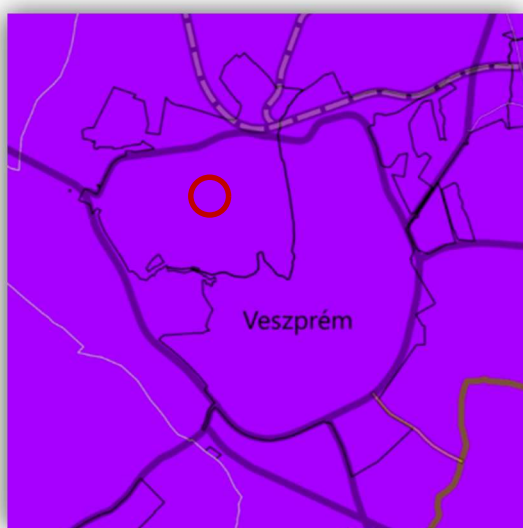




3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete. A VMTrT az megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

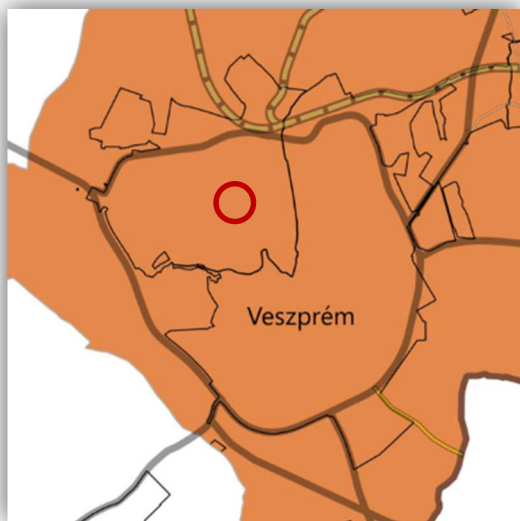


3/12.1. melléklet: Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

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

 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.



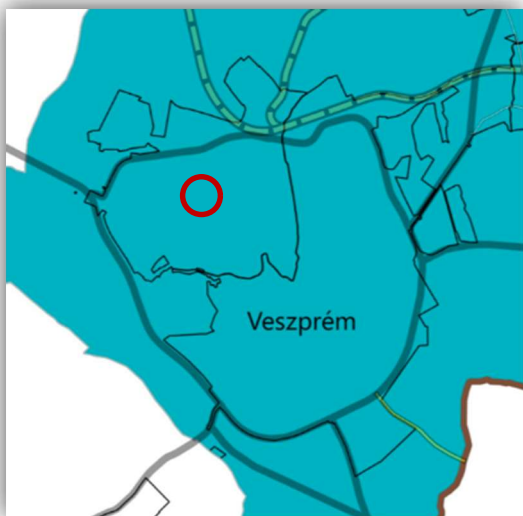
3/12.2. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete. A rendelet 9. § értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről

 Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

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

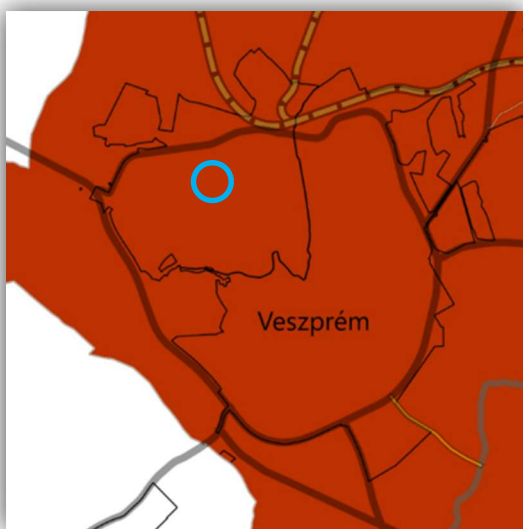


3/12.3. melléklet: *Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.*

A vizsgált ingatlanokat 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



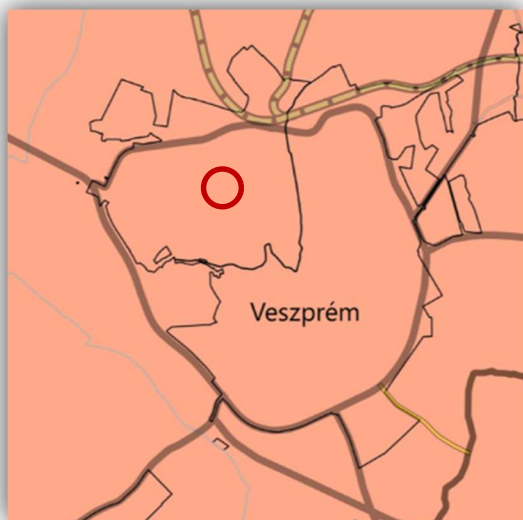
3/12.4. melléklet: *Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.*

A vizsgált ingatlanokat 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 célterületeinek 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.

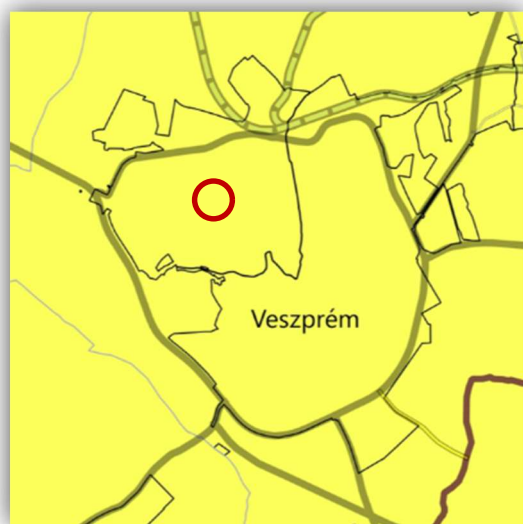


 Veszprém várostérsege

3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérsegeinek övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti Veszprém megye várostérsegeinek övezete. Városterseg: Veszprém várostérsege. A rendelet 12.§ értelmében Veszprém megye egyes várostérsegei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

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



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

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

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

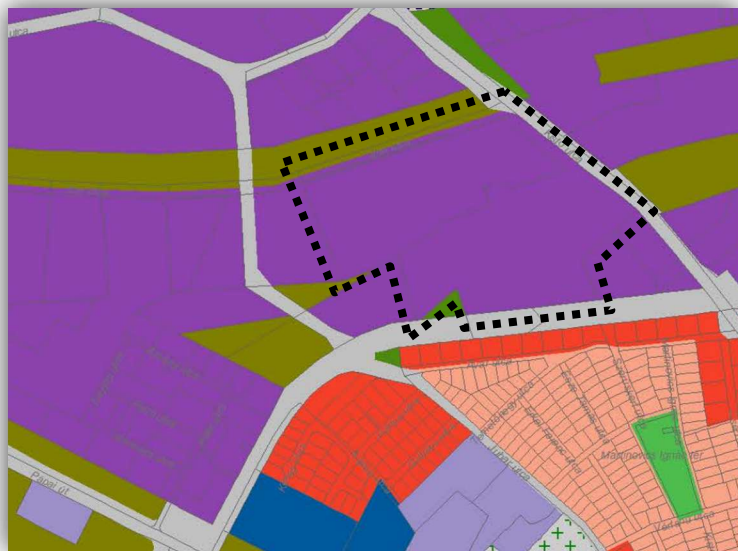
Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják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

2.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

2.2.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve – 213/2017.(IX.28.) – a 1954 és a 1955/1 hrsz-ú ingatlanokat Ipari terület (Gip) beépítésre szánt területfelhasználásba sorolja.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Ipari terület (Gip)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

Közüti közlekedési terület (KÖu)

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Vízgazdálkodási terület (V)

ERDŐTERÜLETEK

Védelmi erdőterület (Ev)

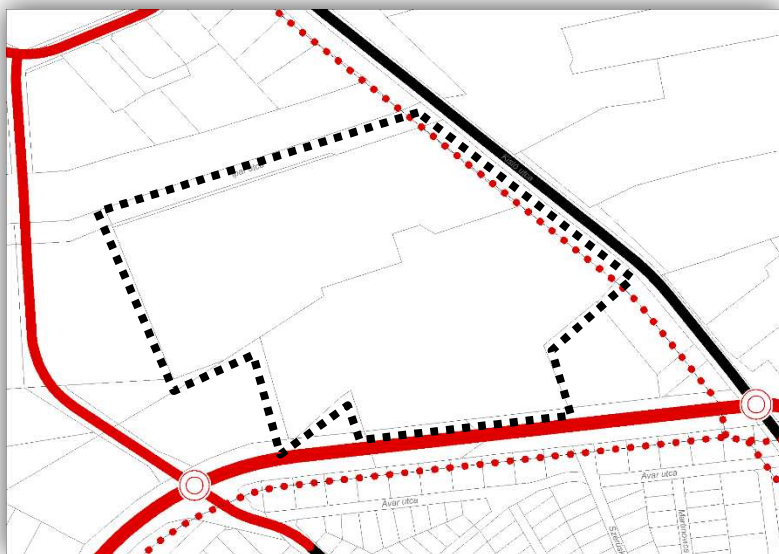
Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)

Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja alapján

- a 1954 hrsz-ú ingatlant délről határoló Belső útgyűrű (Kelet-nyugati összekötőút) tervezett belterületi főút, és
- a keletről határoló Kistó utca meglévő helyi gyűjtőút, valamint
- a Belső útgyűrű tervezett városi jelentőségű kerékpáros infrastruktúrával

érintett.



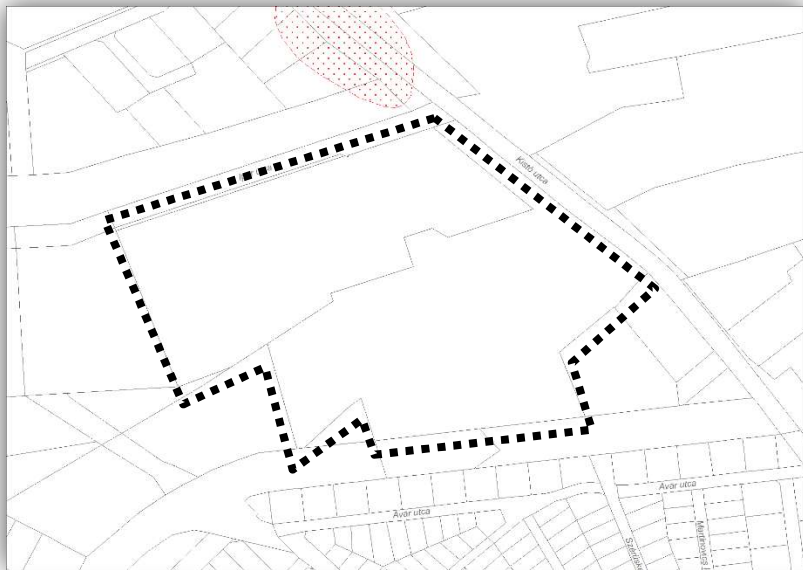
JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK

- Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút
- Helyi gyűjtőút
- Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

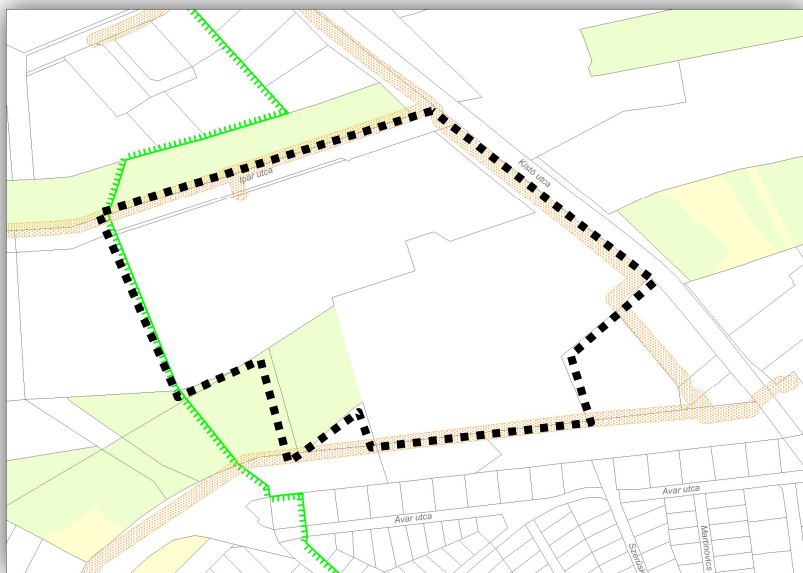
Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján az ingatlanokat védelmi elemek nem érintik.



Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapján az ingatlanokat meglévő víztermelő kút hidrogeológiai „A” védőterülete, 6 bar nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E-on), valamint **Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsőleges rendeltetésű terület jelölése érinti.**



VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

-  Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
-  6 bar nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E-on)
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsőleges rendeltetésű erdőterület

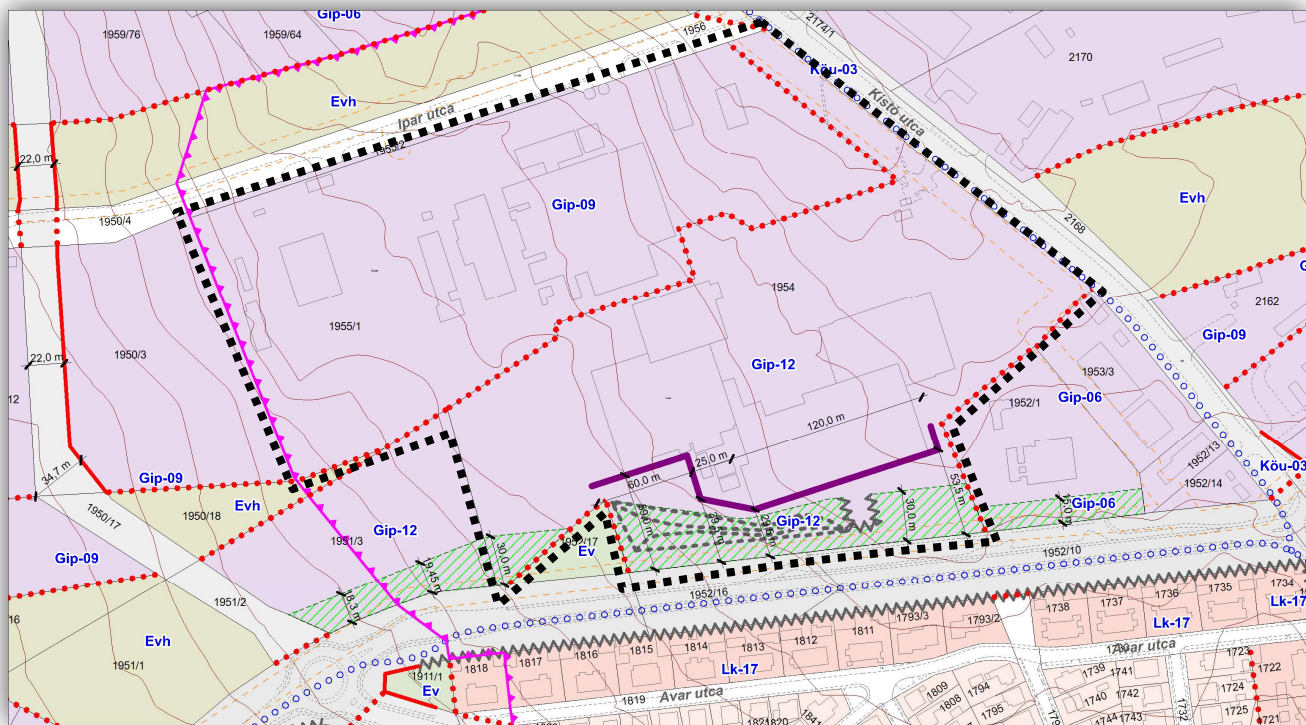
A 1954 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán jelölt Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsőleges rendeltetésű erdőterület már nem érinti a területet (Isd.3.4.5.pont – [Üzemtervezett erdők vizsgálata](#)), ezért a védelmi korlátozási tervlap módosítása szükségessé válik.

2.2.2.Helyi Építési Szabályzata (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.

Szabályozási tervlap:

A Veszprém 1954 és 1955/1 hrsz.-ú ingatlanok Gip-9 és Gip-12 jelű ipari gazdasági terület építési övezetbe vannak sorolva.



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési terület (Köu)

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

	Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek
	Telek zöldfelületként fenntartandó része
	Tervezett kerékpárút
	Építési vonal

Egyéb korlátozó tényezők

	Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterület
--	---

Egyéb tájékoztató elemek

	Zajárnyékoló fal / domb
--	-------------------------

A Gip-09 jelű ipari gazdasági terület építési övezetbe tartozó 1955/1 hrsz.-ú ingatlant a Szabályozási tervlap az alábbi egyéb szabályozási elemmel érinti:

1. Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterület.

A Gip-12 jelű ipari gazdasági terület építési övezetbe tartozó 1954 hrsz.-ú ingatlant a Szabályozási tervlap az alábbi egyéb szabályozási elemmel érinti:

1. Telek zöldfelületként fenntartandó része az új, belső körgyűrű felől, az ingatlan déli oldalán,
2. Építési vonal az új, belső körgyűrű felől, az ingatlan déli oldalánál,
3. Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterület,
4. Zajárnyékoló fal / domb mint tájékoztató elem az új, belső körgyűrű felől, az ingatlan déli oldalán.

A Kistó utca Köu-3 jelű Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe, és a Belső útgyűrű (Kelet-nyugati összekötőút) Köu-2 jelű Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe övezetbe sorolt.

A Kistó utca és a Belső útgyűrű (Kelet-nyugati összekötőút) tervezett kerékpárút elemmel érintett.

Helyi Építési Szabályzat

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

„2. Értelmező rendelkezések

2. §

14. Telek zöldfelületként fenntartandó része: a telek, építési telek azon része, amelyet zöldfelületként kell megtartani, illetve – a telek, építési telek használati céljának megfelelő rendezése után – visszarendezni, vagy kialakítani.

19. Háromszintes növényállomány: A telek zöldfelületként fenntartandó részének minden 150 m²-ére számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növesztő lombos fa, ezen kívül legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, ezen kívül a többi felületen gyepterület vagy talajtakaró van telepítve.

7. § (1) Zajárnyékoló falat a Szabályozási Terven jelölt nyomvonal figyelembevételével kell létesíteni.

20. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

20. § (2) Telek zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területeken:

- épület, kiegészítő rendeltetésű építmény, valamint –közmű-becsatlakozási műtárgy és kerti építmény kivételével – melléképítmény nem helyezhető el,
- a burkolt felületek aránya legfeljebb 20% lehet,
- források 50 m-es körzetében, illetve a dolomit sziklagyep területeken, valamint eredetileg kertesített, erdőszűrt, spontán (honos) társulással borított területeken az eredeti növényállományt kell fenntartani,
- kerti lépcső, rézsű és 0,5 méternél nem magasabb kerti támfal létesíthető, illetve helyezhető el.
- Ahol a 2. melléklet 20,0 méter szélességű telek zöldfelületként fenntartandó részt jelöl, ott háromszintes növényállományt kell kialakítani oly módon, hogy a csapadékvíz elvezető árok közterület felőli oldalán, annak teljes hosszában, az egyoldali, 3,0 m-es fenntartási sáv biztosítható legyen.”

34. Ipari területekre vonatkozó általános előírások

34. § (1) Az ipari terület az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgáló egyéb ipari gazdasági terület.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(3) Amennyiben egyedi előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető:

- ipari, kereskedelmi és nem zavaró hatású gazdasági,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- oktatási, egészségügyi és szociális,
- üzemanyagtöltő

rendeltetésű épület.”

A Gip építési övezetre a HÉSZ ipari területek általános rendelkezései és előírásai érvényesek, egyedi előírások a Gip-09 és a Gip-12 jelű építési övezetre nem kerültek meghatározásra.

A szabályozási határértékek:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
2	jеле							
11	Gip-09	SZ	5000	35	12,5	30	45	50
14	Gip-12	SZ	10000	40	12,5	25	50	

2.2.3. Településképi rendelet (Tkr.)

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

- Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.
- Meglevő épületek átalakítása, bővítése, felújítása során az épület jellegéhez, építészeti megjelenéséhez illeszkedő, annak látványát előnyösen befolyásoló szempontok alapján kell az alkalmazott anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát meghatározni.
- Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképi bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.
- Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat, egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez, építészeti részletmegoldásaihoz illeszkedő formai megoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani.
- Abban az esetben, ha az adott településkarakterben a jellemző karaktertől eltérő beépítés, épület, épületegyüttes található, úgy a Helyi Építési Szabályzatban szereplő építési övezetre vonatkozó előírásokat kell mérvadónak tekinteni, oly módon, hogy a tervezett fejlesztés az adott településkarakterbe illeszkedjen.

Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

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

A **Tkr. 3. melléklete** az ingatlanokat gazdasági, szolgáltató terület településképi szempontból meghatározó területbe sorolja, egyéb településképi elemmel nem érintettek.



A **Tkr. 17. és 18. §-a** gazdasági, szolgáltató terület településképi szempontból meghatározó területen az alábbi építészeti követelményeket definiálja:

- A tornyok és toronyjellegű technológiai építmények építménymagassága kivételesen meghaladhatja az építési övezetben megengedett épületmagasságot, de helyüket, méreteiket és formájukat úgy kell

meghatározni, hogy azok illeszkedjenek a környezet (a környező épületek, az utcakép, a várossziluett, a növényzet, a domborzat, a táj) adottságaihoz.

- Környezetéből kiugró, 10 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvvel kell alátámasztani.
- Tömör kerítés nem létesíthető, csak átlátható, alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli kerítés létesíthető.
- Az építmények, épületek tömegformálásának, homlokzatképzésének, anyaghasználatának, részletmegoldásainak illeszkedniük kell az építési övezetben, illetőleg övezetben, tömbben, utcában, szűkebb környezetben, illetőleg tájban kialakult megoldásokhoz.
- 200 m-nél hosszabb épület csak technológiai igénnyel alátámasztva építhető.
- 50 m-nél hosszabb homlokzatokat építészeti elemekkel tagolni kell.
- Épületek 200 m²-nél nagyobb homlokzati felületeinek egyhangúságát előtetőkkel, síkból kilépő negatív, vagy pozitív tagozatokkal, anyagváltással, különböző textúrák használatával oldani kell.
- Épület tetején épületgépészeti kültéri egységek, csoportosított elrendezésben, takaró szerkezet által rejtve helyezhetők el.
- Az épületek színezésénél kerülni kell az erőteljes és harsány megoldásokat, az élénk színezés csak kisebb homlokzati felületeken, kiegészítő elemeken alkalmazható.
- A telek oldal- és hátsó telekhatárai mentén háromszintű takaró növényzetet kell telepíteni.
- A legkisebb zöldfelület kialakítása során minimális követelmény, hogy a zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére:
 - a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és
 - b) legalább 35 db lombhullató vagy örökzöld cserje és
 - c) a további nem burkolt felületet gyeper vagy talajtakaró növényzet fedjen.
- A tornyok és toronyjellegű technológiai építmények építménymagassága kivételesen meghaladhatja az építési övezetben megengedett épületmagasságot, de helyüket, méreteiket és formájukat úgy kell meghatározni, hogy azok illeszkedjenek a környezet (a környező épületek, az utcakép, a várossziluett, a növényzet, a domborzat, a táj) adottságaihoz.

3. EGYÉB VIZSGÁLATOK

3.1. Városrendezési vizsgálat

A 1954 és a 1955/1 hrsz-ú telkek elhelyezkedés szerint Veszprém észak-nyugati részén az iparipark területén, az Ipar utca és a Kistó utca között találhatóak.

A vizsgált terület északi és keleti környezetében ipari létesítmények - gyártó és raktározó funkció - valamint kereskedelmi profillal rendelkező épületek állnak, valamint véderdő szomszédságában található, amely elválasztja az ipari területet a tőle délre található lakóterülettől.

Az ingatlanokat délről határoló Belső útgyűrű (Kelet-nyugati összekötőút) túloldalán már a Dózsaváros részben kisvárosias, részben kertvárosias lakóterülete található.

A telkek viszonylag síknak mondhatók, rendezett terepfelszínűek.

A 1954 hrsz-ú ingatlanon az UNILEVER gyáregysége, a 1955/1 hrsz-ú ingatlanon a Savencia F&D HU Zrt. tejipari feldolgozó gyáregysége helyezkedik el. A két szomszédos gyáregységben olyan tevékenység folyik, amely során a kapcsolódó technológiák miatt az átjárhatóság biztosított, ezért a kialakult, kiépített burkolatok a két ingatlan közötti jogi határtól függetlenül alakultak ki.



Az Ipari-park környező ingatlanain a hasznosításnak megfelelően jellemzően csarnoképületek találhatók.

A zöldfelületek jellemzően a telekhatárok mentén, összefüggő felületként kialakítottak, valamint a 1954 hrsz-ú telek déli oldalán található mesterséges domb az esztétikai megjelenésen túl zajvédelmi funkciót is betölt Dózsaváros lakóterülete felé.

A térség megfelelően kiépített közút- és közmű kapcsolattal rendelkezik, a környéken nem található sem épített, sem természeti érték. Nem érinti védett régészeti, régészeti érdekű terület, világörökségi és világörökségi várományos terület, nem érinti műemlék, vagy műemlékegyüttes, műemléki terület, sem történelmi kert, temető, temetkezési emlékhely, nemzeti emlékhely, helyi védelem.

3.2. Tulajdonvizsgálat

A 1954 hrsz-ú ingatlan ingatlannyilvántartás szerinti adatai:

fekvése:	belterület
helyrajzszám:	1954
alrészlet adatok	
művelési ág/ kivett megnevezés:	kivett telephely
min. o.:	0
terület:	6.0445 m ²
tulajdon:	gazdasági társasági tulajdon Unilever Magyarország Kereskedelmi Kft.
egyéb:	Bányaszolgalmi jog – E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. vezetékjog – E.ON Közép-Dunántúli Áramhálózati Zrt. Vízvezetési szolgalmi jog – VMJV Önkormányzat Védősáv korlátozás – VMJV Önkormányzat

A 1955/1 hrsz-ú ingatlan ingatlannyilvántartás szerinti adatai:

fekvése:	belterület
helyrajzszám:	1955/1

alrészlet adatok	
művelési ág/	
kivett megnevezés:	Kivett telephely
min. o.:	0
terület:	5 ha 0627 m ²
tulajdon:	gazdasági társasági tulajdon Savencia F&D HU Zrt.

3.3. Közlekedésvizsgálat

Az ingatlanok az Ipari-park feltáró, helyi gyűjtőút kategóriájú útján közelíthetők meg a Kistó utcáról nyilván kialakított behajtókról. A behajtó a személygépjármű-, busz- és teherforgalmat is biztosítja. A déli oldalon megépített új úthoz kapcsolódóan elkészült egy új közúti csatlakozás.

A forgalmat a főközlekedési hálózatok felé a Kistó utcáról a Belső útgűrű (Kelet-nyugati összekötőút) belterületi II. rendű főút vezet tovább. Az útcsatlakozásban minden irányú mozgás megengedett. A feltáró utak megfelelő szélességgel és megfelelő minőségben kiépítettek.

A közösségi közlekedést a Kistó utcán közlekedő 3 és 18 jelű V-BUSZ autóbuszjáratok biztosítják, a legközelebbi megálló a területtől északra, kb. 500 méterre található: a "Tejipar" megálló.

A területet önálló kerékpárút, vagy gyalogút nem érinti, a Kistó utcán helyi kerékpárút tervezett.

A szükséges mértékű parkolás az ingatlanokon belül megoldott, részben a Kistó utcával párhuzamosan az előkertben került kiépítésre, valamint autóbuszok és teher gépjárművek részére is kialakításra kerültek parkolók.

3.4. Zöldfelületi, természetvédelmi és környezetvédelmi vizsgálat

3.4.1. Természeti adottságok

A település a Veszprém-Nagyvázsonyi medence északkeleti részén, az Északi- és Déli-Bakony határán folyó Séd-patak völgyében, 250 méteres tengerszint feletti magasságon terül el. A Veszprém-Nagyvázsonyi medence kistáj a Dunántúli-középhegység nagytáj része. A kistáj mérsékeltén hűvös és mérsékeltén száraz éghajlatú. A leggyakoribb szélirány az északnyugati, az átlagos szélesség 3 m/s körüli. A dolomit alapkőzetén változatos térformák alakultak ki: gerincek és aszóvölgyek. Természetes növényzete alapján a kistáj átmenetet képez a Bakony és a Balaton-felvidék között. A tájat egykor száraz tölgyesek uralták, ám az egykori cseres-tölgyesek és molyhos tölgyesek helyén ma főként szántóföldek terülnek el. Sztyeprétek leginkább a művelésre alkalmatlan alacsony dolomit-fennsíkron, illetve a dombszerű sasbérceken maradtak fenn. Ritka fajokban gazdag dolomitvegetáció alakult ki a Séd-völgy sziklás peremein és az aszóvölgyek mikroklimatikus zugaiban.

3.4.2. Táj történet



Első Katonai Felmérés -
(1782–1785)



Második katonai felmérés
(1819–1869)



Harmadik Katonai
Felmérés (1869-1887)



Negyedik Katonai
Felmérés (1941)

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

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

A veszprémi Kálvária-domb és környéke már az újkőkorszaktól lakott terület volt. A hagyomány szerint a város öt magaslatra épült, melyek közül legjelentősebb a Séd által körbefolyt sziklahegy volt, ahol a Szent Mihály-püspökség és -ispánság vára magasodik. A rómaiak jelenlétéről korabeli pénzérmék és edénytöredékek tanúskodnak. A honfoglalást követően a vár körül nyolc városrész, azaz szeg alakult ki. A magyarok megtelepedése után fejedelmi szállásterületként szolgált a település és fontos szerepet töltött be a közéletben.

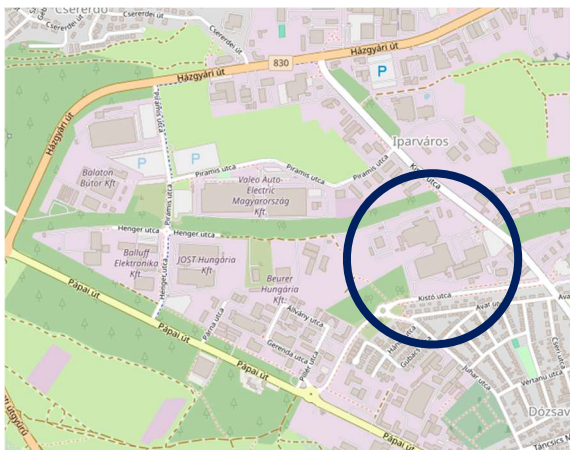
A későbbiekben az iparfejlesztés és lakásépítés, valamint az egyetem és a hozzá kapcsolódó létesítmények alakítottak ki új városrészeket. A lakó és intézményi területek között jelentős zöldfelületek alakultak ki. Az ipari, kereskedelmi és közlekedési területek először a város északi részén összpontosultak, majd megindult egy újabb ipari terület kialakulása is a település belterületétől délre, a Balatonfüredről érkező főút csomópontjában. Összefüggő erdőségek főként a város belterületétől északra, a Bakony hegy lábain található, mezőgazdasági művelésre alkalmas szántóföldek a város alacsonyabb déli-, illetve keleti térszínein terülnek el.

A vizsgált terület Veszprém belterületének északnyugati iparvárosi területén helyezkedik el. A vizsgált terület az első katonai felmérésen még műveletlen rét-legelő területnek látszik a Séd völgyétől északra. A második katonai felmérés tanúsága szerint a területen már mezőgazdasági művelés folyik. A harmadik katonai felmérésen már jól kivehetőek a XIX. század végi parcellázások. A negyedik katonai felmérésen a mai iparváros területén gyakorló lőtér felirat olvasható.

3.4.3. Zöldfelületi vizsgálat

A tervezéssel érintett 1954 és 1955/1 hrsz-ú ingatlanok Veszprém észak-nyugati részén az iparpark területén, az Ipar utca és a Kistó utca között helyezkednek el. Az ingatlanok környezetében szintén ipari létesítmények, gyártó és raktározó, valamint kereskedelmi funkciójú épületek állnak. Az ipari területet a tőle délre elterülő lakóterülettől véderdő választja el. Az ingatlant délről a Belső útgyűrű (Kelet-nyugati összekötőút) határolja, melynek túloldalán már a Dózsaváros részben kisvárosias, részben kertvárosias lakóterületi területnek el.

A 1954 hrsz-ú ingatlanon az UNILEVER gyáregysége, a 1955/1 hrsz-ú ingatlanon a Savencia F&D HU Zrt. tejipari feldolgozó gyáregysége működik. A kapcsolódó technológiák miatt a két ingatlan között az átjárhatóság kiépített burkolattal biztosított.



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

Az OTTrT és a VMTrT szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik, nem érinti országos jelentőségű védett természeti terület, exlege védett természeti érték, közösségi jelentőségű Natura 2000 terület, nem része Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény országos ökológiai hálózat övezeteinek, továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének sem. Veszprém 23/2017. (IX.28.) számú Településképi rendeletének 3. melléklete a vizsgált területet „Gazdasági, szolgáltató terület” -ek közé sorolja.

Az érintett terület a hatályos szerkezeti terv szerint ipari terület (Gip) területfelhasználásba tartozik. A közvetlenül szomszédos területek szintén ipari területek, északról védelmi erdő, kelet felől és délről a Kistó utca határolja. A Kistó utcától délre lakóterületek terülnek el.

Az üzemi területek zöldfelületei intenzíven gondozottak, három szintes növényzettel ellátottak, lomkorona-borítottságuk megfelelő, fajállományuk változatos összetételű, több lombos és örökzöld fenyő is előfordul. A parkolók és utak mentén fásítás figyelhető meg. A Kistó utca mentén létesített zajvédődombot extenzív, többnyire spontán felnövekedett, részben természetes a helyben honos, részben idegenhos, gyomosító fajokból álló vegetáció borítja. Takaró és zajvédő funkcióját így is be tudja tölteni, de esztétikai és településképi szempontból közepesen igényes látványt nyújt.



A Kistó utca mentén húzóódó zajvédő domb



A Savencia és az Algida jégkrémgyár zöldfelületei, Forrás: Google Earth

3.4.4. Táj- és természetvédelmi vizsgálat

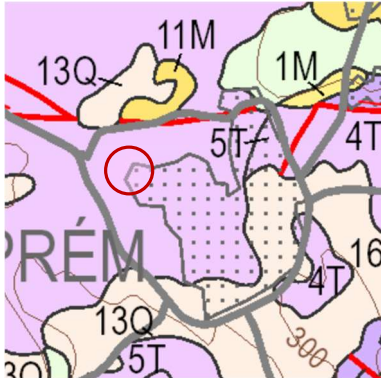
Az OTTrT és a VMTrT szerint mindkét terület települési térségbe tartozik. A módosítással érintett telkek ex lege védett természeti értéket nem érintenek, nem részei a Natura 2000 hálózathoz, az országos ökológiai hálózat övezeteinek, sem az országos tájképvédelmi terület övezeteinek. Mindkét ingatlant érinti az egész

települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

Veszprém 23/2017. (IX.28.) számú Településképi rendeletének 3. melléklete a vizsgált területet „Gazdasági, szolgáltató terület” -ek közé sorolja.

3.4.5. Környezetvédelmi vizsgálat

Alapkőzet, talaj

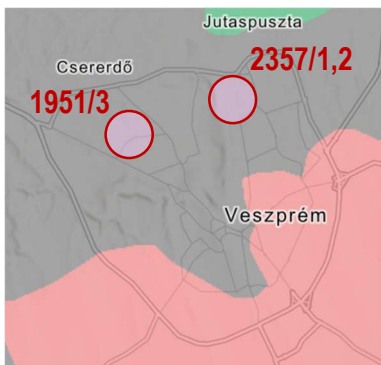


Veszprém belterületének felszíni földtana (forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/>)

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A talajképző mészkő és a dolomit alapkőzeten többnyire sekély termőrétegű rendzina talajok, kisebb részt Ramann-féle barna erdőtalajok alakultak ki. A kistájba É-ről benyúló Séd-völgy öntésanyagán réti talajok képződtek.

Jelmagyarázat

- 4T - Platform dolomit, zátonymészkő — Fődolomit, Sédvölgyi Dolomit, Edericsi Mészkő
- 5T - Nyílttengeri márga; mészkő; agyag-, aleurolit-, homokkőpala — Sándorhegyi F., Veszprémi, Szőlőszárdi Márga, Vesszősi F.
- 11M - Szárazföldi-folyóvízi-sekélytengeri agyag, aleurit, homok, kavics — Sajóvölgyi, Gyulaírártói F.



Jelmagyarázat

- Rendzina talajok
- Ramann-féle barna erdőtalajok

Veszprém genetikai talajtípusai (Forrás: MATA-TAKI Agrotopo adatbázis)

Felszíni és felszín alatti vizek

A település területén a talajvíz általában 20 méternél is mélyebben van, a felszín alatti vizek mennyisége csekély. Összefüggő talaj-vízszint csak a Séd Veszprém alatti völgyében található, 4–6 m között, mennyisége ott sem jelentős. A vizsgált terület a karsztos alapkőzet miatt kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetbe tartozik (Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2005. (V.27.) önk. rendeletének 3.7-es melléklete szerint).

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



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

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

A hidrogeológiai „A” védőterületen TILOS:

- lakótelep; új parcellázás üdülőterület kialakítása
- **települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése**
- **települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)**
- **erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása**
- **mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása**
- veszélyes hulladék ártalmatlanító
- **veszélyes-hulladék lerakó**
- **élelmiszeripari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása**
- **egyéb ipari szennyvizek szikkasztása**
- **hígtrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre**
- **hígtrágya- és trágyalé leürítés**
- **szennyvízöntözés**
- **Növényvédő szer-kijuttatás légi úton**
- **Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezés**
- **Növényvédő szeres eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése**
- **Állathullák elföldelése, döggutak létesítése és működtetése**

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

- lakóépületek csatornázás nélkül
- temető
- **ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása**
- **veszélyes hulladék üzemi gyűjtő**
- komposztálótelep
- önellátást meghaladó állattartás
- **szerves- és műtrágya raktározása és tárolása**
- **szennyvíziszap tárolása**
- **szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése**
- üzemanyagtöltő-állomás
- bányászat

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

- **szennyvízcsatorna átvezetése**
- **szennyvíztisztító telep**

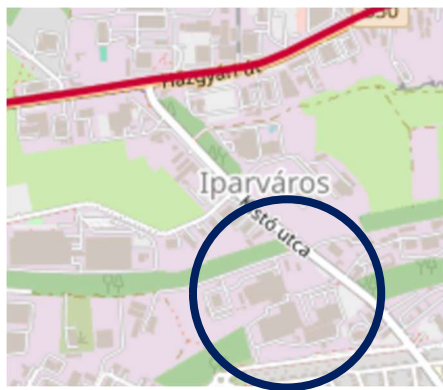
- **házi szennyvíz szikkasztása**
- **építési hulladék lerakása**
- *házikertek, kiskertművelés*
- *mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel*
- **salak, hamu lerakása**
- *növénytermesztés*
- *legeltetés, háziállat tartás*
- **szervestrágyázás**
- **műtrágyázás**
- **tisztított szennyvízzel való öntözés**
- **növényvédő szerek alkalmazása**
- *haltenyésztés, halgetetés*
- *autópálya, autóút, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel*
- **egyéb út**
- *vasút*
- **gépkocsiparkoló**
- **gépkocsimosó, javítóműhely, sódepónia**
- **fúrás, új kút létesítése**
- **a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység**

Levegőtisztaság

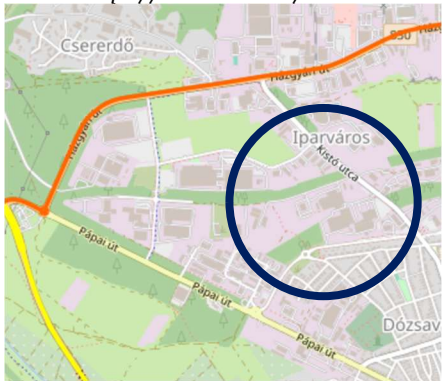
Veszprém belvárosában, a Kádár utca és a Csermák lépcső sarkánál található egy automata levegőminőség mérő állomás. Ennek adatai szerint a mért CO és SO₂ értékek az elmúlt 1 év alatt jellemzően határérték alatt voltak. A mért NO₂ és NO_x és O₃ ózon értékek az elmúlt 1 évben gyakran határérték közelében voltak, néhány napon meg is haladták azt. PM₁₀ szálló por terhelés állandóan határérték feletti. A vizsgált területek levegőminősége az automata mérőállomás adataihoz hasonló lehet, mivel, bár a belvárostól kissé távolabb, a nagyforgalmú Házgyári úthoz viszont közelebb helyezkednek el. **A módosítás által nem keletkezik új légszennyezést okozó tevékenység.**

Zaj- és rezgésterhelés

A vizsgált ingatlanok az iparváros településrészen helyezkednek el, ahol az üzemi zaj mértékét a helyben működő üzemek működéséből adódó zajszint, valamint az üzemekhez kapcsolódó tehergépjármű-forgalom határozza meg. Az előbbiekről nincsenek hozzáférhető adatok, a közeli Házgyári út forgalma azonban ismert, mely 8001-20000 egységjármű/nap, nehézgépjármű forgalma pedig 1001 és 5000 E/nap között mozog.



Veszprém közúti forgalma - 2021.10.10 (E/nap)
Forrás: <https://kira.kozut.hu/>



Jelmagyarázat

Forgalom_20211010 (E/nap)

8001-20000

vasút vonal Villamosított
 Nem villamosított

Nehézgépjármű forgalom 2020

501-1000

1001-5000

Az Algida Jégkrémgyár (8200 Veszprém, Kistó utca 5.) területén tervezett fejlesztés zajterhelésre gyakorolt hatásának vizsgálatára akusztikai szakértői vélemény készült (Techfoam Hungary Kft.- 2025. május 7. Veszprém, szakértői vélemény száma: T554-2501). Az Algida Jégkrémgyár 8200 Veszprém, Kistó utca 5. szám alatti telephelyén, a déli telekhatár mentén, zajcsökkentés céljából egy földszáncot, dombot alakítottak ki. A domb területén - annak tájolása és kialakítása miatt - egységes, tartós esztétikus növényállomány nem tartható fenn a lakóterület felőli irányban. Ezért tulajdonosok úgy döntöttek, hogy a meglévő domb elbontásra kerül, helyette növénytámfalak és a dombbal azonos magasságú, növényvel (borostyán, vadszőlő) futtatott zajárnyékoló fal kerül kialakításra, mely előtt - az optikailag síkokra bontott területen - intenzívebb növényállomány tartható fenn. A szakértői vélemény célja, annak vizsgálata, hogy a tervezett átalakítás milyen hatást gyakorol a telephely zajkibocsátására, a telephely környezetében található védendő létesítmények védendő homlokzata előtt, hogy változik a zajterhelés mértéke.

A vizsgálat során az Avar utca mentén rögzítettek 4 db zajterhelési pontot. Az Algida Jégkrémgyár területén több zajforrás is található, a vizsgálat során megjelöltek 5 db meghatározó zajforrás csoportot, melyek a zajterhelést alapvetően befolyásolják. A vizsgálat során elvégezték a terjedés számításokat mind a jelenlegi, mind pedig a tervezett állapot esetében. A terjedés számítások alapján meghatározható volt, hogy a tervezett fejlesztés zajcsillapító hatása mennyiben tér el a meglévő állapot (a domb) zajcsillapító hatásától. A számítások elvégzéséhez IMMI Plus zajtérképező szoftvert használták.

A vizsgálati eredmények alapján megállapításra került, hogy a tervezett fejlesztés zajcsillapító hatása nagyobb, mint a jelenleg a területen található domb hatása. A tervezett fejlesztés hatására a telephely környezetében található védendő létesítmények homlokzatánál a zajterhelés várhatóan nem lesz kedvezőtlenebb, a fejlesztésnek várhatóan kedvező hatása lesz a zajterhelés alakulásában, ezért a szakvélemény szerint a tervezett fejlesztés zajvédelmi szempontból javasolható.

Hulladékkezelés

A település kommunális hulladékszolgáltatását a Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. látja el, a hulladékkezelés regionális szinten megoldott. A szennyvizet a Bakonykarszt Zrt. szállítja el a csatornahálózaton keresztül és a szennyvíz tisztítóiban tisztítja.

Az üzemi területen jelenleg is használt hulladékkonténerek száma és tartalma (a tulajdonos adatszolgáltatása alapján):

- 2 db 30 m³-es nyitott konténer a szilárd termelési hulladéknak (csomagolt formában jégkrém)
- 1 db 30 m³-es nyitott konténer a szennyezett csomagolási hulladéknak (szennyezett csomagolás, fa pálcika)
- 5 db 30 m³-es nyitott konténer a karton hulladéknak (tisztá)
- 1 db 30 m³-es nyitott konténer a fólia hulladéknak (tisztá)
- 1 db 30 m³-es nyitott konténer a szennyezett HDPE kannáknak (csurgalékot eltávolítják előtte belőle, de nem tisztítják)
- 1 db 30 m³-es nyitott konténer a fém hordóknak (alapanyagok, szóróanyagok érkeznek benne)
- 1 db 30 m³-es nyitott konténer a tiszta papírhordóknak (alapanyagok, szóróanyagok)

A fentnevezett anyagokat vízzáró aljzattal rendelkező zárt konténerekben tárolják, így a felszín alatti vizeket nem veszélyeztetik. A tervezett konténerekben is ugyanezeket az anyagok tárolása tervezett.

Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A vizsgált terület Veszprém belterületén, a település központjától mintegy 5 km-re északnyugatra, az Iparváros városrészben terül el. A 1954 és 1955/1 hrsz-ú ingatlanokon üzemi tevékenység folyik. A tervezési terület nem érint országos jelentőségű védett természeti területet, exlege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet, nem része Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény országos ökológiai hálózat övezeteinek, továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének sem. A területen nincs az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőrészlet.

Az érintett ingatlanok teljes területe a Veszprém Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védőterületének „A” védőzónáján található. A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A település alatt húzódó repedezett, karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni. A vizsgált ingatlanok az iparváros településrészen helyezkednek el, ahol a zajterhelést a helyben működő üzemek működéséből adódó zajszint, valamint az üzemekhez kapcsolódó tehergépjármű-forgalom határozza meg, ezek mellett megemlíthető a közeli Házgyári út viszonylag jelentős személy- és tehergépjármű forgalma is. A fejlesztés során a Kistó utca menti zajvédődomb egy részének elbontása tervezett.

Üzemtervezett erdők vizsgálata

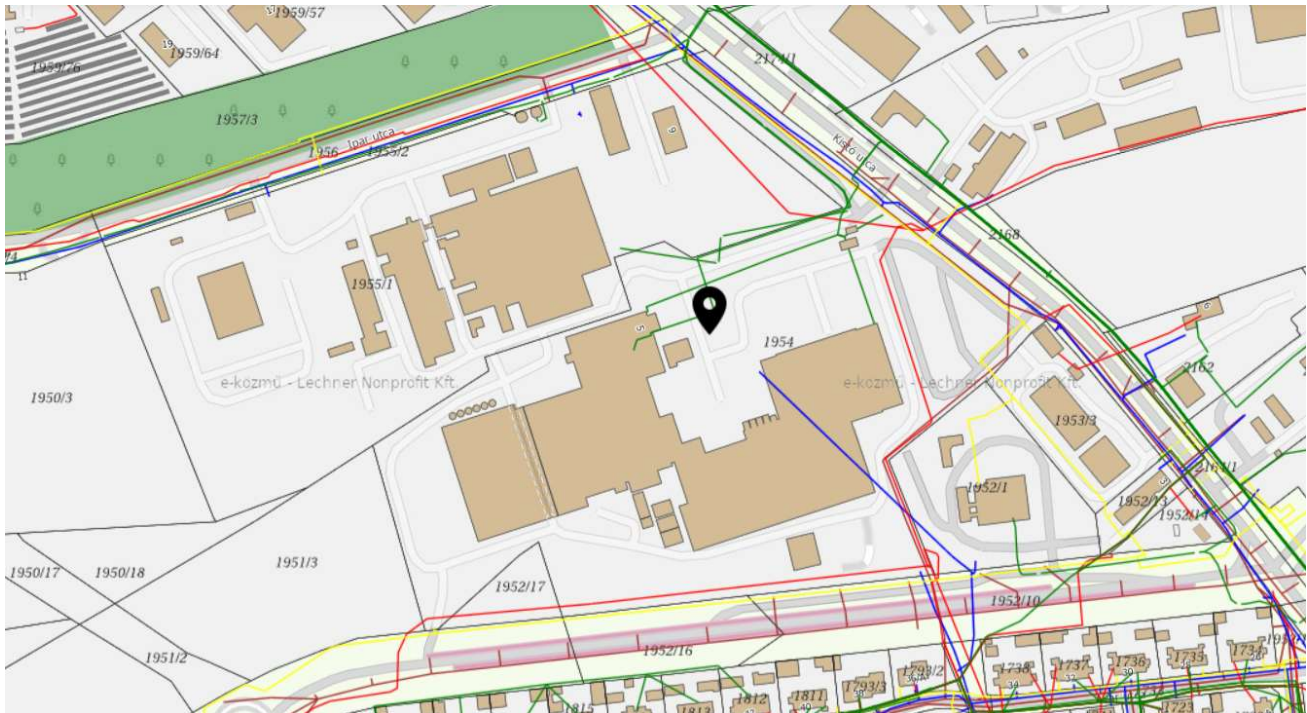


A vizsgált két ingatlanon nem található az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészlet. A szomszédos ingatlanokon (1950/18 és 1951/1 hrsz) valamint az Ipar utca túloldalán (1957/3 hrsz) és a Kistó utca túloldalán (2167 hrsz) találhatóak az Zirci erőkörzethez tartozó lomb elegyes-feketefenyves, valamint elegyes-kőrises védelmi rendeltetésű erdőrészletek.

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

3.5. Közművizsgálat

Az ingatlanok Veszprém belterületén, az iparterület határán, a Pápai utat és Kistó utcát összekötő kelet-nyugat főtengely északi oldalán, közművesített környezetben helyezkednek el, környezetük jellemzően iparpark. A belterületi fekvésnek megfelelően a környező közterületeken minden alap-közműszolgáltatás megtalálható a szükséges kapacitással.



Közmű-nyilvántartás szerinti állapot

Gáz: (sárga)

E.ON, ill. FGSZ – Szénhidrogén hálózat.

Vízellátás: (kék)

BAKONYKARSZT Víz- és Csatornamű Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Szennyvízelvezetés: (bordó)

BAKONYKARSZT Víz- és Csatornamű Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Csapadékvíz-elvezetés

VMJV Önkormányzat csapadékvíz gravitációs gyűjtő hálózat.

Villamos energiaellátás (piros)

Az elektromos hálózat szolgáltatója az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.

Elektronikus hírközlés (zöld)

INVITECH Zrt. és Magyar Telekom NyRT. földalatti helyi (elosztó) hálózata látja el vezetékes hírközléssel.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4. JAVASLAT

4.1. A módosítás célja

A módosítás az alábbi két okból válik szükségessé:

1. A Kistó utca 1954 hrsz-ú Unilever tulajdonában lévő, továbbá a Veszprém 1955/1 hrsz.-ú, a Savencia F&D HU Zrt. tulajdonában lévő ingatlanok közös telekhatárának rendezése. A tulajdonosok a kialakult használat szerint a telephelyeiket fizikailag, biztonságtechnikai okokból egymástól el kívánják különíteni. Ehhez szükséges a telekhatárok vonalának korrekciója úgy, hogy egyébként az ingatlanok nagysága nem változik.
2. A 1954 hrsz-ú, Unilever tulajdonában lévő ingatlan déli részén lévő – az Avar utcai lakóterület felé eső – ingatlanrészen a szabályozási terven zöldfelületként fenntartandó rész-ként jelölt terület, az építési vonal és a zajvédő domb helye felülvizsgálata és módosítása szükséges.

4.2. A telekhatár rendezés javaslata

A Kistó utca 1954 hrsz-ú Unilever tulajdonában lévő, továbbá a 1955/1 hrsz.-ú, a Savencia F&D HU Zrt. tulajdonában lévő ingatlanok közös telekhatárának a kialakult használat szerinti, a telephelyeket fizikailag, biztonságtechnikai okokból szükségessé vált rendezéséhez telekalakítási vázrajz készült.

Az alábbi telekalakítási vázrajz szemlélteti a gyárak közötti jelenlegi telekhatárt piros színűvel, valamint az javasolt új telekhatár kialakítást zöld színűvel. A telekhatár módosítása után az ingatlanok területe változatlan marad.

A két ingatlan különböző építési övezeti besorolásba tartozik (Unilever Gip-12, Savencia Gip-09), ezért a telekalakítási eljárás előtt szükséges a hatályos Szabályozási terv módosítása, az építési övezeti határok korrekciójával.

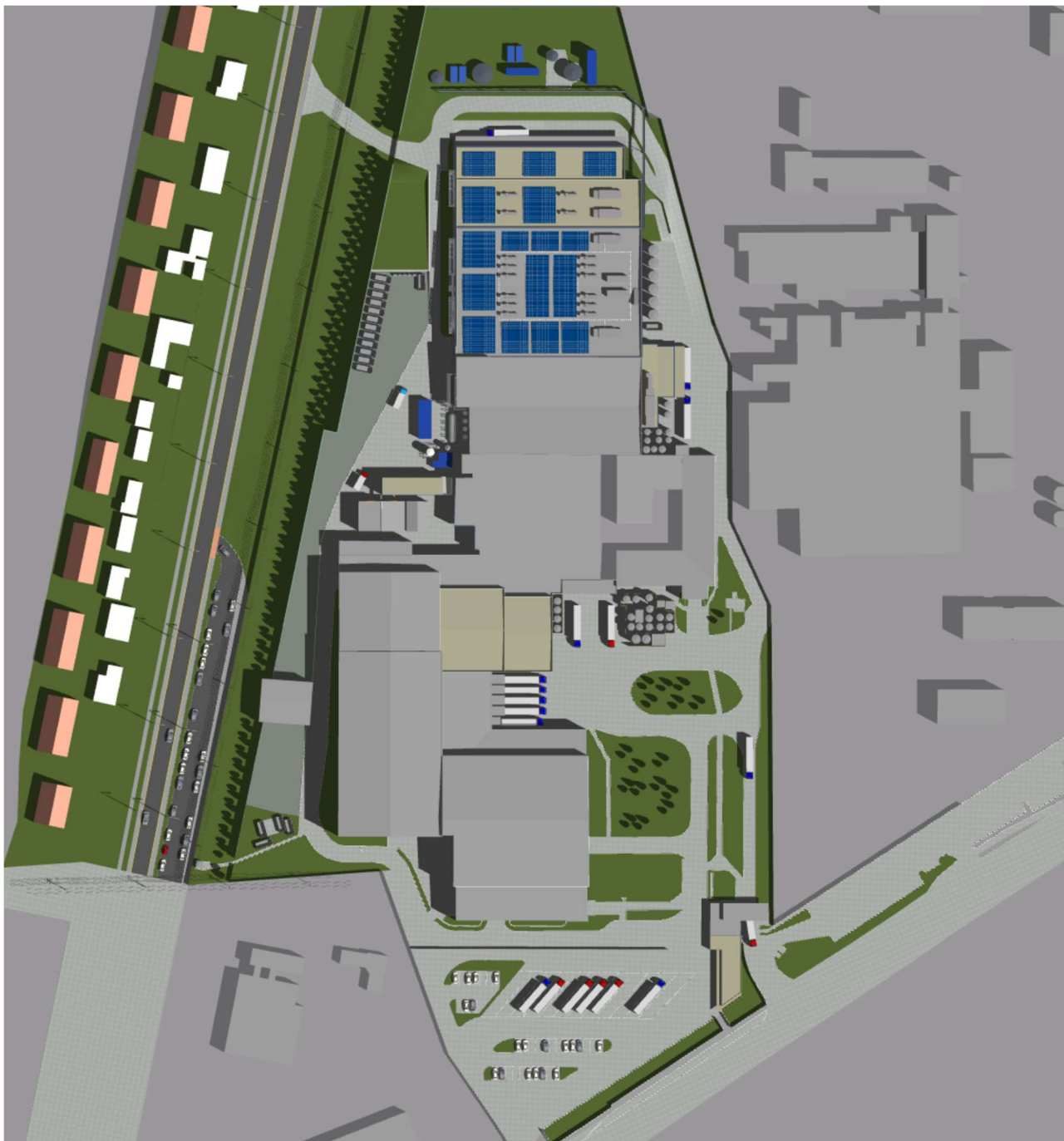


Telekalakítási vázrajz

4.3. Az Unilever ingatlan szabályozásának módosítási javaslata

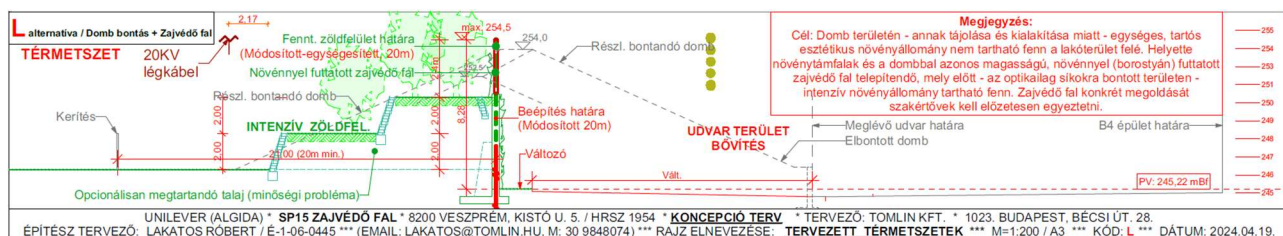
A 1954 hrsz.-ú ingatlant érintően a tulajdonos a modern és fenntartható gyárfejlesztés érdekében, a kialakult beépítéshez és telephelyhasználathoz igazodóan elkészíttetett egy olyan koncepciót, mely a telephelyen tervezett távlati beruházások által támasztott követelmények és elvárások figyelembevételével készült.

A koncepcióterv alapján az ingatlan déli részén lévő – az Avar utcai lakóterület felé eső – telekrészen a kialakult használathoz kapcsolódóan és a beépítéshez igazodva kisebb tároló egységek (konténerek) elhelyezésének igénye merült fel, és a konténerhelyek kialakításához szükségessé vált a zajvédő domb átalakítása is.



Unilever telephely fejlesztés javaslata (Tomlin Kft.)

A koncepcióterv megállapítása alapján a domb területén - annak tájolása és kialakítása miatt - egységes, tartós, esztétikus növényállomány nem tartható fenn a lakóterület felé. Helyette növénytámfalak és a dombbal azonos magasságú, növényrel (borostyán) futtatott zajvédő fal telepítése javasolt, amely előtt - az optikailag vízszintes síkokra bontott területen - intenzív növényállomány valósulhat meg. A zajvédő fal konkrét kialakítását szaktervező bevonásával kell megtervezni. A javaslat szerinti zajvédődomb átalakítása a lakóterületek irányába megtartja, javítja a jelenlegi látványt, és biztosítja a megfelelő zajvédelmet, valamint a városképi megjelenést.



Tervezett zajvédőfal metszet



Tervezett utcakép látványa a lakóterület felől



A tervezett gyárudvar madártávlati képe (Tomlin Kft.)

A tervezett zajvédődombot a Kistó utca felőli telekhatár mentén, a szabályozási terven lehatárolt 30 m-es sávon belül 15 m-es szélességben javasolt kialakítani a domb részleges bontásával. Az új zajvédődomb 2 db 2,0 m magasságban kialakított terasz kialakításával tervezett, a telephely felőli oldalon növényt befuttatott, támfalas kialakítással, amelyen ~ 2-3 m magas –mindkét oldalon növényt befuttatott – zajvédő fal kialakítása tervezett.

Az új domb kialakítása növénytámfalak által tagolt - vizet megtartani képes - viszonylagosan sík felületekkel javasolt, arra a dombbal azonos magasságú, növényt (borostyán, vadszőlő) futtatott zajvédő fal telepítése tervezett, amely előtt - a síkokra bontott területen - intenzívebb, esztétikusabban takaró növényállomány tartható fenn. A zajvédő fal Kistó utca felé néző oldalán fásításra alkalmas sík felületek alakulnak ki, így az oda telepített három szintű növényzet képes lesz takarni magát a zajvédő falat is. A zajvédő fal konkrét típusát zajvédelmi szakértővel kell majd előzetesen méretezni.

Az átalakítás során a Kistó utca felé a jelenleginél esztétikusabb és fenntarthatóbb zöldfelület alakulhat ki, míg az üzem felőli oldalon a gazdasági-technológiai udvar szűkös területe távlatban bővíthetővé válhat. Az így bővülő udvarterületen a karbantartás technológiai területei, konténerek és később a raklaptároló szín áthelyezésének területe alakítható ki.

Az építészeti javaslat alapján a tervezett zajvédődomb átalakítása csak az igazolt mértékben (adott helyeken) történő átalakítását eredményezi a feltétlenül szükséges mértékben a Kistó utca felől, az Avar utcai lakóterület felé megfelelő vizuális takarás biztosításával, ami hozzájárul a rendezettebb utcakép és esztétikus települési környezet kialakulásához, és egyben zajvédelmi szempontból igazoltan megfelel, valamint hosszútávon fenntartható. (Lásd: a csatolt az Algida Jégkrémgyár (8200 Veszprém, Kistó utca 5.) területén tervezett fejlesztés zajterhelésre gyakorolt hatásának vizsgálatáról szóló szakértői véleményt).

A szakértői véleményben foglaltak megállapításait a környezetvédelmi javaslat fejezet részletezi.

A telephelyen a tulajdonos, üzemeltető jelenleg ismert, rövidtávú fejlesztési céljai:

1. A telek nyugati oldalán cca. 822 m² alapterületű csomagolóanyag raktár kialakítás, melyhez cca. 590 m² alapterületű, zárt aszfalt burkolatú útbővítés tartozik. A keletkező csapadék vizeket a meglévő rendszer kezeli, útfelületek esetén homok és olajfogó rendszerrel ellátva.
2. A telek közepén gyártás opcionális gyártás ill. ellátó technológia bővítés tervezett (cca. 1200 m²) a meglévő épület (részleges bontás) és meglévő térburkolatok terhére.
3. A telek keleti oldalán opcionális porta bővítés (cca. 140 m²) tervezett a meglévő térburkolatok terhére.
4. A telek déli oldalán trafó és gépházbővítés tervezett a meglévő trafó épületre.
5. A telek déli oldalán opcionális gazdasági udvar bővítés tervezett a meglévő domb telephely felőli részének elbontása után felszabaduló területen, amelyet a meglévő ellátó rendszerek (közművek) képesek kezelni. Az új térburkolatok zárt aszfalt felülettel és minősített olaj és homokfogó berendezésekkel lesznek ellátva, vagy a jelenlegi - hasonló képességekkel rendelkező - rendszerre lesznek rákötve. A terület nagysága egyelőre nem ismert (800-1600 m²), de kijelenthető, hogy a telek jelenlegi beépítettsége, zöldfelületi aránya csak akkor teszi ezt lehetővé, ha a tervezett új telekrészek csatolásra kerülnek, vagy valamely más - előbbieken felsorolt bővítés nem épül meg.
6. A jelenlegi raklap tároló szín későbbi áthelyezése tervezett az előbbi pontban említett gazdasági udvar bővítés területére, megszüntetve ezzel a „beharapást” a meglévő zöldfelületbe.
7. A telephely érdemi forgalmi rendje, nagysága nem változik, az átalakítások inkább a gyártási kondíciók javítását, racionalizálást szolgálják.

A szabályozási terven részben a meglévő gyárterület zajvédő domb felőli homlokzatvonalára illesztett építési vonal van jelenleg jelölve. Ez a beépítési vonal részben csak rövid szakaszon illeszkedik a meglévő épület homlokzatának vonalára, valamint a tervezett technológiai fejlesztések ezen vonalra történő épületbővítést nem realizálnak. Részben a környező ingatlanok beépítéséből eredő vonaltól teljesen eltérő a szabályozott építési vonal, ezért felülvizsgálat alapján törölni javasoljuk.

A beépítési javaslat szerinti kötelező zöldfelület városszerkezetileg és városképileg illeszkedik a szomszédos ingatlanok kialakult beépítéséhez, ezért megfelelően szabályozza a tárgyi ingatlan beépítésének közterületi vonalát a megnövelt előkerttel.

A javaslat szerinti funkcionális átrendezés által az ingatlan beépítettsége, zöldfelületi borítottsága és burkoltsága az alábbiak szerint alakul az építészeti javaslat alapján:

	Beépítettség %	Zöldfelületi borítottság %	Burkolt felületi aránya %
Meglévő állapot	35,12	28,83*	36,05
Tervezett állapot	38,03	25,92*	36,05
Gip-12 építési övezet	40	25	
Megállapítás	Az építési övezet előírásainak megfelel a tervezett állapot!		

* amelybe 2,2 %-os mértékű murvával burkolt (nem vízzáró, épület körül kialakított) felület került beszámításra a HÉSZ 20. § (1) bekezdésének „A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete értendő, ahol a nem szilárd burkolattal ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 25%-át.” figyelembevételével.

4.4. Városrendezési javaslat

4.4.1. Településszerkezeti változtatás javaslata

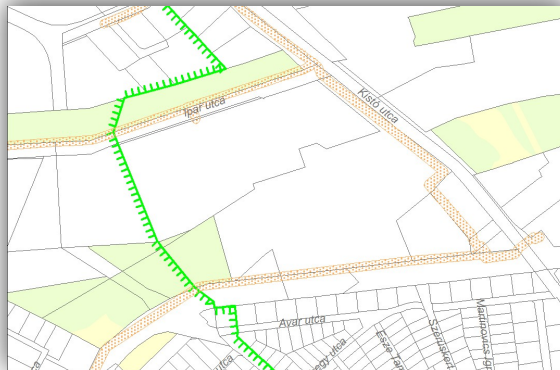
A településszerkezetet érintő változtatás, azaz a Településszerkezeti terv Területfelhasználás szerkezeti tervlapjának a módosítása nem szükséges.

A tervezett változtatásokra tekintettel nem vált szükségessé a Településszerkezeti terv Közlekedési szerkezeti tervlapjának és a Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapjának a módosítása sem.

A 3.4.5. Környezetvédelmi vizsgálat fejezetben az Üzemtervezett erdők vizsgálata alcím alatt részletezettek szerint a vizsgált két ingatlanon nem található már Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészlet. A Településszerkezeti terv Védelmi, korlátozási területek tervlapján a 1954 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán üzemtervezett erdőterület található, ami fentiek szerint ma már nem érinti a területet, ezért a tervlap módosítása szükségessé válik az alábbiak szerint:



Településszerkezeti terv Védelmi, korlátozási területek tervlap részlet - hatályos



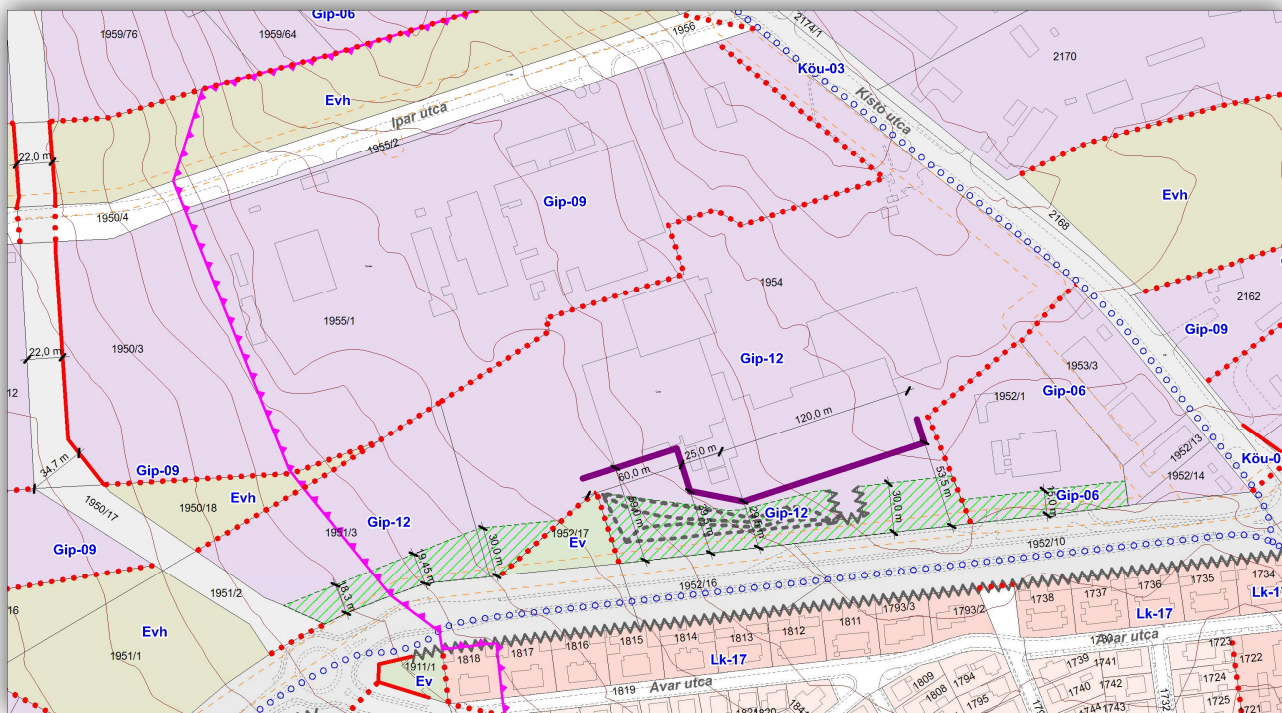
Településszerkezeti terv Védelmi, korlátozási területek tervlap részlet – változtatási javaslat

4.4.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

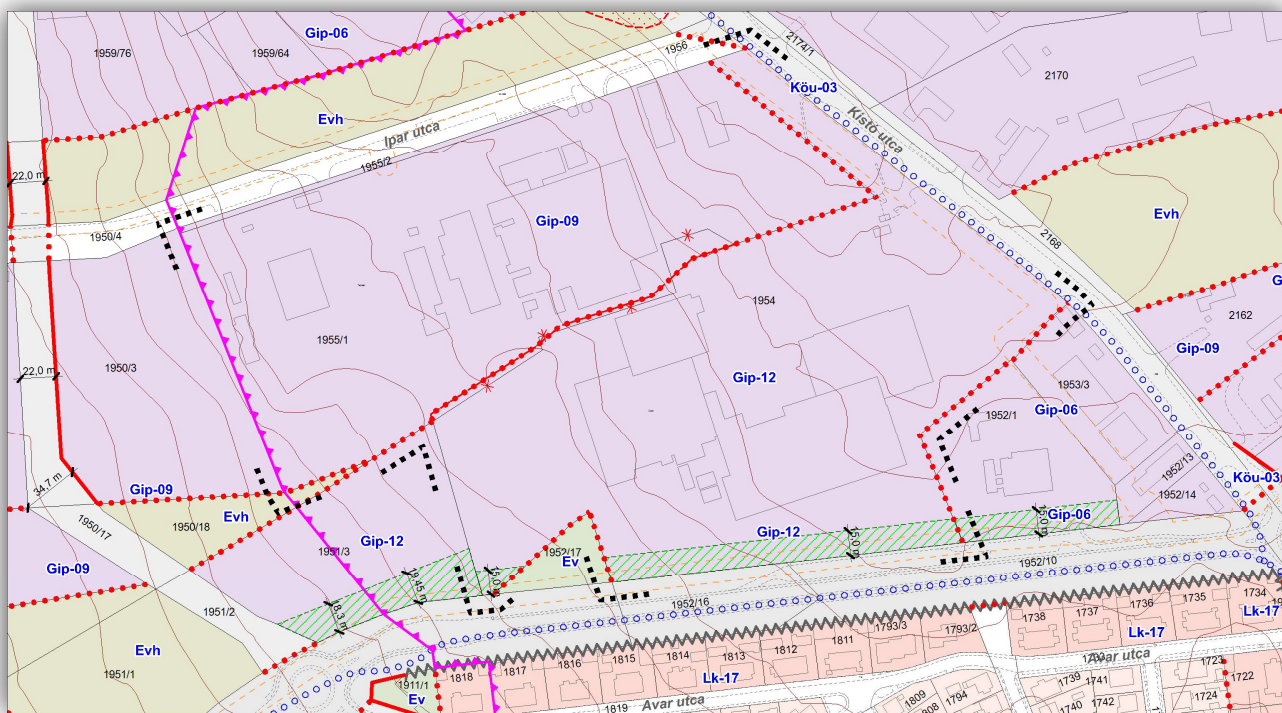
Az előző fejezetekben részletezett telekalakítási javaslat és a Gip-12 jelű építési övezetbe tartozó 1954 hrsz-ú ingatlant érintő tervezett fejlesztések alapján a Helyi Építési Szabályzat normaszövegének módosítása nem, csak a Szabályozási tervlap módosítása válik szükségessé.

Módosítási javaslatok a J-23 és a J-24 jelű belterületi Szabályozási tervlapokon jelennek meg:

- a) a Gip-9 jelű építési övezetbe sorolt 1955/1 hrsz-ú ingatlan és a Gip-12 jelű építési övezetbe sorolt 1954 hrsz-ú ingatlan közös telekhatára mentén új övezethatár és kötelező telekhatár jelölése szükséges a telekalakítási javaslat szerinti új telekhatáron;
- b) a Gip-12 jelű építési övezetbe sorolt 1954 hrsz-ú ingatlanon jelölt rajzi elemek módosításai:
 - i. a belső elkerülő út felőli telekrészén jelzett „Telek zöldfelületként fenntartandó része” rajzi elem szélességének csökkentése 30 m-ről a szomszédos ingatlanon meglévő szélességekhez igazodva 15 m-re,
 - ii. a belső elkerülő út felől jelzett „Építési vonal” rajzi elem törlése,
 - iii. a belső elkerülő út felőli telekrészén egyéb tájékoztató elemként feltüntetett „Zajárnyékoló fal / domb” rajzi elem törlése



Jelenleg hatályos szabályozási terv részlete



Javasolt szabályozási tervmódosítás

4.5. Zöldfelület-rendezési, táj- és természet-, valamint környezetvédelmi javaslat

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

A Kistó utca felőli telekhatár mentén kialakításra kerülő keskenyebb zajvédődomb teraszos kialakítása lehetővé teszi az intenzív fenntartást. A teraszokon örökzöld és lombhullató, helyben honos fák, valamint cserjékből, valamint gyeptől álló háromszintes növényzet telepítése javasolt tájépítészeti terv alapján. Öntözőrendszer telepítéséről már a tervezés szintjén gondoskodni kell, különben a teraszokon a növényzet rövid időn belül kiszárad. Az utca felől a rendezett terephez képest 2+2+2/3m, a másik irányból 5+3/3m magas, növényekkel befuttatott zajvédő fal kialakítása tervezett. A futónövények kiválasztásánál is gondolni

kell az állandó takarásra, ezért örökzöld, vagy télizöld lombosított fajok (borostyán, lonc) is javasoltak tájépítészeti terv szerint. A keskenyebb, de háromszintes intenzív zöldfelülettel ellátott zajvédődomb, valamint a növényekkel befuttatott zajvédőfal megfelelő zajvédelmet és vizuális takarást biztosít az Avar utcai lakóterület felé. A gazdasági területen az utóbbi zajvédő létesítményeken kívül növénytámfalak kihelyezése is tervezett. Ezek megtervezése a domb és a fal növényzetével együtt tájépítész mérnök szakember bevonásával javasolt.

A telken belüli zöldfelületek jelentős kondicionáló szereppel bírnak, kedvezően befolyásolják a terület mikroklímáját, csökkentik a városi hőszigetelést, javítják a levegőminőséget, a vízháztartási viszonyokat, a felszín alatti vizek minőségét, közrejátszanak a biológiai sokféleség megőrzésében és az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodásban, és ezáltal a területet használó emberek testi-lelki egészségének védelmében. A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásokat tartalmaz a telken belüli zöldfelületek kialakítására:

7. § (2) A települési zöldfelületek térbeli folytonosságát és minőségét a telkek szintjén is biztosítani kell.

8.§ (1) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogat szintjét.

(2) Zöldtérfogat csökkenésével járó tevékenység esetén – kivéve a 14. § (1) bekezdése szerinti hatóság által szakszerűnek minősített növényápolási munkákat – a zöldtérfogatot a csökkenéssel egyenértékűen pótolni kell más növények, növénycsoportok által, amelyek kifejtett állapotukban biztosítani tudják a teleknek legalább a fejlesztés előtti zöldtérfogatát.

9. § (1) A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Az időszakos növénytakaróba a haszonkert, konyhakert, ültetvény és egynyári növénykiültetés is beleértendő.

(2) Amennyiben a beépítési mód lehetővé teszi, épületet úgy kell tervezni, építeni, átalakítani, hogy megmaradjon vagy telepíthető legyen a környezetében a klimatikus szélsőségek mérséklésére alkalmas árnyékoló növényzet.

(3) Az építési anyag szállítását és az építési tevékenységhez kapcsolódó tárolását, kezelését elsődlegesen települési zöldfelületen kívül, burkolt felületen kell megoldani. Amennyiben ez nem lehetséges, a tárolás kizárólag gyeper felületen, a fák csurgóterületén kívül, raklappal aláhelyezéssel, pallóterítéssel történhet, az anyagmozgatás és -tárolás során tömörödött vagy sérült gyepterület helyreállításával.”

11.§ A telekre hulló csapadékvíz szikkasztásához, tárolásához, hasznosításához szükséges zöldinfrastruktúra elemeket és támogató szűrkeinfrastruktúra elemeket – amennyiben ennek műszaki akadálya nincsen – a telken belül kell kialakítani.

12.§ (1) A települési zöldfelületek öntözővízforrásának kiválasztásánál fenntartható megoldásokat kell alkalmazni.

(2) A növényzet öntözését elsődlegesen összegyűjtött csapadékvízből kell fedezni.

(3) A csapadékvíz – közvetlenül vagy tárolást követően – a telken belül a zöldfelület felszínére kell rávezetni, ott elszívogatni és hasznosítani.

(6) A zöldfelületek vízellátását a lehető legkevesebb ivóvíz felhasználásával kell megoldani, és a maximális vízmegtartásra és csapadékvíz hasznosításra kell törekedni. Ennek érdekében

a) a zöldfelületek párologtató felületének méretezését a várható csapadék, valamint az egyéb természetes és mesterséges vízutánpótlási lehetőségek vizsgálatának figyelembevételével kell tervezni, és

b) a zöldfelületek terepalakításának tervezése és kialakítása során az időszakos elárasztás, valamint a fokozatos elszikkasztás és párologtatás lehetőségét biztosítani kell, amennyiben ez műszakilag lehetséges.”

A zöldfelületek növelése mellett a meglévő zöldfelületek minőségi fejlesztése is fontos. A tervezés szempontjai között az egyik legfontosabb a klímaváltozáshoz való alkalmazkodás (pl. a burkoltság mérséklése, szélsőséges éghajlathoz alkalmazkodó fajták telepítése, a csapadékvíz beszívargását és helyben történő hasznosítását elősegítő természetes-, valamint épített megoldások alkalmazása, öntözési terv kidolgozása). A zöldfelületek fenntarthatóságát segíti elő a keletkező zöldhulladékok komposztálása, a biológiai sokféleség megőrzését pedig az idegenhonos inváziós fajok¹ rendszeres irtása, illetve a rovar- és madárbarát megoldások alkalmazása. Az ingatlantulajdonosok kötelessége az allergén gyomnövények (parlagfű, fehér- és fekete üröm, vadvadkender) gyérítése.

¹ 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2. melléklet Inváziós fajú fás szárú növények jegyzéke

4.5.2. Környezetvédelmi javaslat

A fejlesztés során minden olyan tevékenység kerülendő, amely a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítményeket veszélyeztetné. Az újonnan létesülő burkolatokról összegyűlt szennyezett csapadékvizet csak biztonságos módon, homok és olajfogó szűrőberendezésen keresztül szabad a csapadék-elvezető rendszerbe juttatni, így a talaj és talajvíz szennyeződés kockázata elkerülhető. A gyepterületek tápanyagpótlása csak teljesen érett komposztal biztosítható, szerves trágyázás, illetve műtrágyázás nem megengedett. A raktározásra használt területeken a felszín alatti vizekre veszélyes anyag tárolása tilos. A háztartási (kis) mennyiségben tárolt szennyező hatású anyagokat felhasználásig vízzáró aljzattal rendelkező zárt helyiségben javasolt tárolni, a maradék anyagok környezetkímélő elhelyezése mellett.

A terület burkolt felületeiről elfolyó csapadékvíz mennyiségének csökkentése érdekében javasolt a tiszta esővíz (tetőről történő) összegyűjtése és öntözési célra történő hasznosítása. Ez a területen - a szélsőségesen száraz nyári időszakokban - a nyári vízigény csúcsok csökkentésével az értékes karsztvízkészlet gazdaságos hasznosítását is elősegítené (az értékesebb karsztvízből elsősorban az ivóvíz célú vízigények kielégítése történne, és csak pótlásként kerülne sor öntözési célú hasznosításra). Másrészt csökkenne a területéről elfolyó, közvetve bemosódási veszélyt jelentő csapadékvíz mennyisége.

A kialakításra kerülő zajvédő létesítmények (zajvédő domb, -fal és növénytámfalak) tervezését zajvédelmi szakértőre kell bízni, a futónövényzet megtervezése azonban tájépítészeti feladat.

4.6. Biológiai aktivitásérték visszapótlása

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 településrendezési terv 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.

4.7. Az OTÉK előírásaitól történő eltérés, felmentés

A módosítás által az OTÉK előírásai alóli egyedi felmentés kérése nem válik szükségessé.

4.8. Közlekedési kapcsolatok, parkolás

A tervezett telekalakítás és az egyéb szabályozási tervi változások az érintett két ingatlan megközelítését nem változtatják meg, az továbbra is a meglévő főutakon keresztül lehetséges.

A tervezett változtatások nem keletkeztetnek sem személy, sem tehergépjármű többlet forgalmi igényt, terhelést, és nem változtatják meg a kialakult gyalogos forgalmi igényeket sem.

4.9. Közművesítési javaslatok

A tervezett telekalakítás és az egyéb szabályozási tervi változások az érintett két ingatlan vonatkozásában nem keletkeztetnek többlet közmű igényeket, a meglévő kontingensek megfelelően fedezik a keletkező igényeket, a kiépített közműcsatlakozások fejlesztése nem válik szükségessé.

4.10. Településképi rendelet

A tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges HÉSZ módosításhoz településképi rendelet módosítása nem vált szükségessé.

4.11. Területrendezési terveknek való megfelelés

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

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

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

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján a következő döntést hozza:

1. A 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 4. mellékletében a 2.4 Védelmi, korlátozási területek tervlapot jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.
2. A Településszerkezeti Terv módosítása 2025. ...-án lép hatályba.
3. 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**

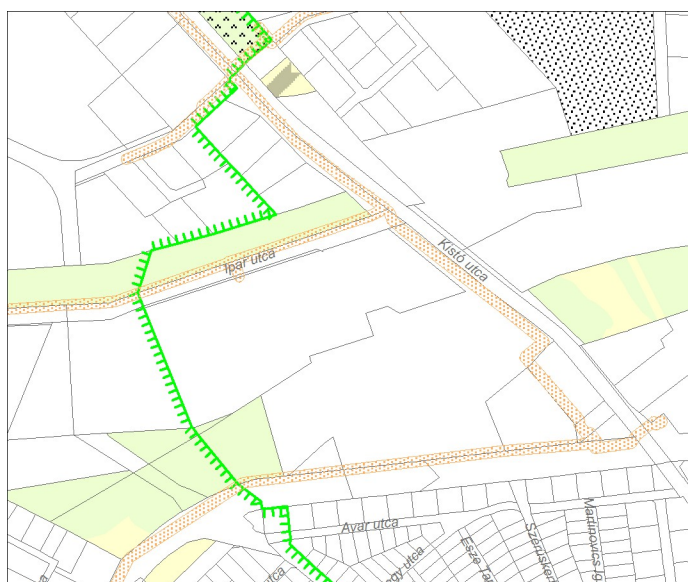
SZERKEZETI TERVLAP

2.4. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK



Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa



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 építészettről 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 építészettről 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, Sóly 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.§ Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2.§ Ez a rendelet 2025.-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez
2. Az Ör. 2. melléklete szerinti J-23 belterületi tervlap helyébe a következő rendelkezés lép:



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

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

M=1:2000

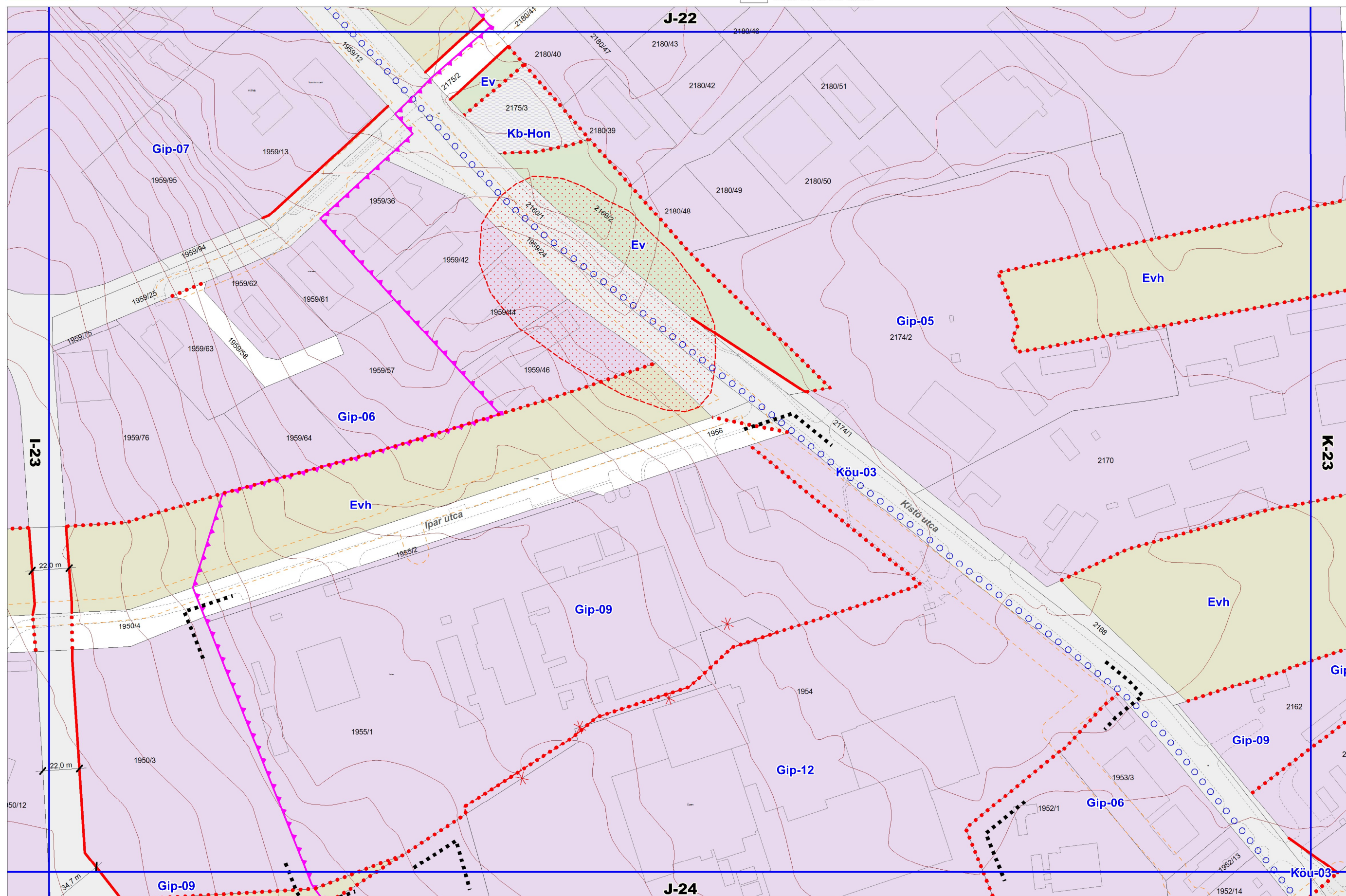
Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

J-23

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL



1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez
2. Az Ör. 2. melléklete szerinti J-24 belterületi tervlap helyébe a következő rendelkezés lép:



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

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

M=1:2000

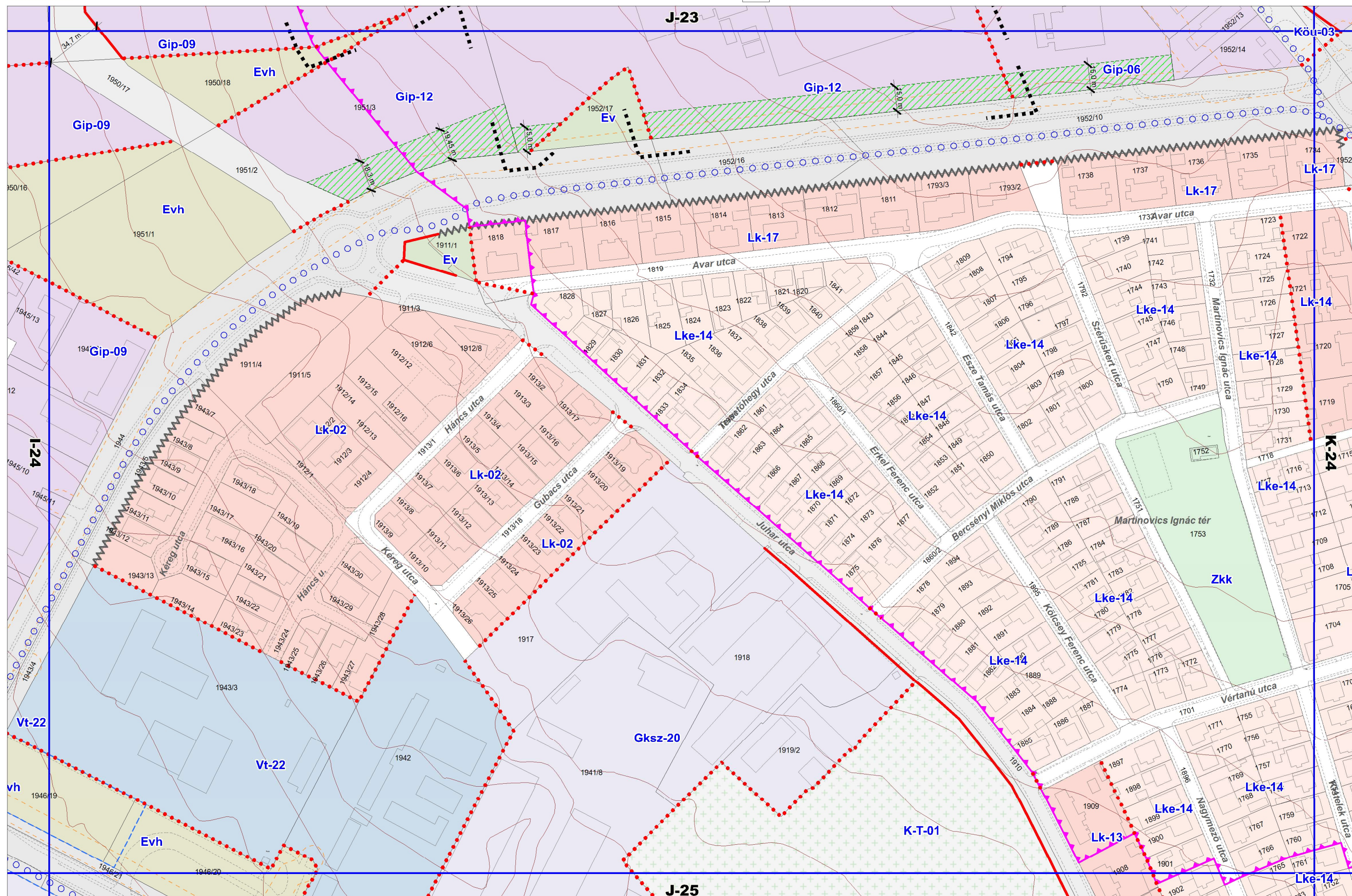
Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

J-24

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





K I V O N A T

**Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2024. február 29-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből:**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
34/2024. (II.29.) határozata
a Unilever Magyarország Kft. kérelmére a Veszprém 1954 és 1955/1 hrsz.-ú
ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém 1954 és 1955/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a telekhatár rendezés megvalósítható legyen.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém 1954 és 1955/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor az érintett szakhatóságok véleményét kikéri. A megkeresést az E-TÉR felületen kívül, elektronikus úton kell lefolytatni, ami megelőzi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
4. 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.

5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
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: a 2024. szeptemberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

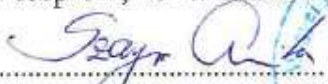
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2024. március 1.


.....
Szayer Anita



2.sz. melléklet Főépítési feljegyzés

Önkormányzati főépítési feljegyzés
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos
településrendezési tervek módosítása Veszprém, Kistó utca, 1954 hrsz és
1955/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően az Unilever Magyarország Kft. kérelmére,
telekhatár rendezés céljából

Tisztelt Közgyűlés!

A településrendezési eszközök módosításához azoknak a munkarészeknek az elkészítését tartom szakmailag szükségesnek, amelyek a módosítás miatt indokoltak, a tervezési terület nagyságát, a tervezési feladatot és a tervezési célokat figyelembe véve a műleírás térjén ki konkrétan a módosítás céljára, valamint a településrendezési eszközök jelen módosításához minimum az alábbi tartalmi elvárást határozom meg:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet követelményeinek megfelelően módosításra kerül a 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT), valamint 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
- II. Alátámasztó javaslati munkarészek**
 - Városrendezési javaslat
 - o Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
 - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása, vagy annak módosítása
- III. Jóváhagyásra kerülő munkarészek**
 - Helyi építési szabályzat, Szabályozási terv, Településszerkezeti terv módosítási javaslat
 - Rendelettervezet

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

A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.

A módosításnak összhangban kell lennie:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival,

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

Veszprém, 2024. február 1.


Sulyok Balázs Ede
főépítész



3.sz. melléklet: Határozat



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

K I V O N A T

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
212/2024. (VI.27.) határozata
a Veszprém, Kistó utca 1954 hrsz.-ú és 1955/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési
terv módosításához kapcsolódó 34/2024. (II. 29.) közgyűlési határozat kiegészítéséről

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy a 34/2024. (II. 29.) közgyűlési határozattal előzetesen támogatta a Veszprém 1954 és 1955/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a telekhatár rendezés megvalósítható legyen.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 34/2024. (II. 29.) közgyűlési határozatot kiegészíti oly módon, hogy a Veszprém 1954 hrsz.-ú ingatlan déli részén lévő telek zöldfelületként fenntartandó rész, az építési vonal és a zajvédő domb helye felülvizsgálatra és módosításra kerüljön.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy a jelen határozat 2. pontjában foglaltakra figyelemmel a 34/2024. (II. 29.) közgyűlési határozatot, valamint a határozat mellékletét képező, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést jelen kérelemhez is alkalmazni rendeli.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy jelen határozatot a 34/2024. (II. 29.) közgyűlési határozattal együtt kell alkalmazni a végrehajtás során a 34/2024. (II. 29.) közgyűlési határozatban foglalt végrehajtási határidő alkalmazása mellett.

Határidő: 2. pont: a 2024. szeptemberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2024. július 3.

Szayer Anita



4.sz. melléklet:

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY –a tervezett fejlesztés zajterhelésre gyakorolt hatásának vizsgálata

5.sz. melléklet:
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az Algida Jégkrémgyár (8200 Veszprém, Kistó utca 5.)
területén tervezett fejlesztés zajterhelésre gyakorolt hatásának vizsgálata

Szakértői vélemény száma:

T554-2501

Veszprém

2025. május 7.

A mű egészének, vagy valamely azonosítható részének anyagi és nem anyagi formában történő bármilyen felhasználásához, és minden egyes felhasználáshoz a szerző, illetőleg jogutódja engedélye szükséges.



Székhely:
8200 Veszprém,
Lőszergyári út 6.



Bemutatóterem és raktár:
1211 Budapest,
Transzformátorgyár utca 1.



Web:
www.techfoam.hu
www.zajcsillapitas.net



E-mail:
info@techfoam.hu
info@zajcsillapitas.net



Social:
[fb /techfoamkft](https://fb.com/techfoamkft)
[in /techfoamkft](https://in.com/techfoamkft)

Tartalomjegyzék

1.	ALAPADATOK.....	3
1.1.	MEGRENDELŐ.....	3
1.2.	A SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYT KÉSZÍTETTE.....	3
1.3.	A SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY CÉLJA.....	3
2.	A TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY BEMUTATÁSA.....	4
3.	A TERVEZETT FEJLESZTÉS HATÁSÁNAK VIZSGÁLATA.....	4
3.1.	ZAJTERHELÉSI PONTOK.....	4
3.2.	ZAJFORRÁSOK.....	4
3.3.	A SZOFTVERES TERJEDÉSI MODELLEZÉS ÉS ZAJTÉRKÉPEZÉS MÓDSZERE.....	5
3.4.	A VIZSGÁLATOK EREDMÉNYEI.....	5
	MELLÉKLET.....	7

Mellékletjegyzék

- | | |
|---------------------|---|
| 1. számú melléklet: | Tervezett koncepció ábrázolása |
| 2. számú melléklet: | Tervezett koncepció metszet, nézet |
| 3. számú melléklet: | Terhelési pontok, zajforrás csoportok |
| 4. számú melléklet: | Szakértői jogosultságot igazoló határozat |

1. Alapadatok

1.1. Megrendelő

TOMLIN Kft.

1023 Budapest, Bécsi út 28. fszt. 3.

1.2. A szakértői véleményt készítette

TechFoam Hungary Kft.

Székhely: 8200 Veszprém, Lőszergyári út 6.

A szakértői véleményt készítette:

Bódi Vilmos, okleveles környezetmérnök, szakértő

Mérnöki Kamarai nyilvántartási szám: 13-14127

Bejegyezve a Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara 1988/2/01/2016 ügyszámú határozata által zaj- és rezgésvédelem szakterületen (SZKV-1.4.).

1.3. A szakértői vélemény célja

Az Algida Jégkrémgyár 8200 Veszprém, Kistó utca 5. szám alatti telephelyén, a déli telekhatár mentén, zajcsökkentés céljából egy földsáncot, dombot alakítottak ki. A domb területén - annak tájolása és kialakítása miatt - egységes, tartós esztétikus növényállomány nem tartható fenn a lakóterület felőli irányban. Ezért úgy döntöttek, hogy a meglévő domb elbontásra kerül, helyette növénytámfalak és a dombbal azonos magasságú, növényvel (borostyán, vadszőlő) futtatott zajárnyékoló fal kerül kialakításra, mely előtt - az optikailag síkokra bontott területen - intenzívebb növényállomány tartható fenn.

A szakértői vélemény célja, annak vizsgálata, hogy a tervezett átalakítás milyen hatást gyakorol a telephely zajkibocsátására, a telephely környezetében található védendő létesítmények védendő homlokzata előtt hogy változik a zajterhelés mértéke.

2. A tervezett létesítmény bemutatása

A meglévő domb helyett egy zajárnyékoló fal kerül kialakításra. A tervezett fejlesztést bemutató ábrák az **1. és 2. számú mellékletekben** tekinthetők meg. A zajárnyékoló falat olyan anyagból kell megépíteni, amely léghanggátlása minimum 30 dB, és a telephelyen található zajforrások irányában lévő oldala hangelnyelő tulajdonságokkal rendelkezik.

3. A tervezett fejlesztés hatásának vizsgálata

3.1. Zajterhelési pontok

A vizsgálat során az Avar utca mentén rögzítettünk 4 db zajterhelési pontot, melyek a következők.

1. táblázat: Zajterhelési pontok ismertetése

A mérési pont			
jele	helye	magassága (m)	jellege
ZT1	Avar utca 1738 helyrajzi szám alatti lakóház védendő homlokzata előtt 2 méterre	4,5	ZT
ZT2	Avar utca 1812 helyrajzi szám alatti lakóház védendő homlokzata előtt 2 méterre	4,5	ZT
ZT3	Avar utca 1814 helyrajzi szám alatti lakóház védendő homlokzata előtt 2 méterre	4,5	ZT
ZT4	Avar utca 1816 helyrajzi szám alatti lakóház védendő homlokzata előtt 2 méterre	4,5	ZT

ZT zajterhelési (megítélési) pont

3.2. Zajforrások

Az Algida Jégkrémgyár területén több zajforrás is található, a vizsgálat során megjelöltük 5 db meghatározó zajforrás csoportot, melyek a zajterhelést alapvetően befolyásolják. A zajforrás csoportok a következők:

- ZF1: C5 kompresszorgépház/hűtőházi kompresszorgépház melletti zajforrás csoport
- ZF2: C1-C4 kompresszor gépházak tetején található zajforrás csoport
- ZF3: a technológiai udvar területén található zajforrás csoport
- ZF4: a kazánház környezetében található zajforrás csoport
- ZF5: a C1-C4 kompresszor gépházak mellett, a talajszinten található zajforrás csoport

3.3. A szoftveres terjedési modellezés és zajtérképezés módszere

A vizsgálat során elvégeztük a terjedés számításokat mind a jelenlegi, mind pedig a tervezett állapot esetében. A terjedés számítások alapján meghatározható, hogy a tervezett fejlesztés zajcsillapító hatása mennyiben tér el a meglévő állapot (a domb) zajcsillapító hatásától. A számítások elvégzéséhez IMMI Plus zajtérképező szoftvert használtunk.

A zajtérkép a környezeti zajadatok megadásának, kezelésének és ábrázolásának egyik legpraktikusabb formája, mely ún. GIS (Geographical Information System) térinformatikai rendszerbe integrálja az adott célfeladatnak megfelelő topográfiai-, földrajzi- és zajkibocsátási adatokat. A számítógépes modellezés és elemzés segítségével igen nagy pontossággal meghatározható egy adott területre, illetve adott zajforrás-rendszerre vonatkozóan a várható zajterhelés alakulása a számítás bemenő adatainak ismeretében.

3.4. A vizsgálatok eredményei

A következő táblázatban megadjuk, hogy a tervezett fejlesztés zajcsökkentő hatása mennyivel nagyobb, mint a meglévő zajcsökkentő domb zajcsillapító hatása.

2. táblázat: A tervezett fejlesztés hatására a zajcsillapító hatás növekedés mértéke

Terhelési pont	Zajcsillapító hatás növekedés (dB)				
	Zajforrás csoport				
	ZF1	ZF2	ZF3	ZF4	ZF5
ZT1: Avar utca 1738 helyrajzi szám alatti lakóház	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
ZT2: Avar utca 1812 helyrajzi szám alatti lakóház	<0,1	1,0	1,2	1,0	1,6
ZT3: Avar utca 1814 helyrajzi szám alatti lakóház	<0,1	0,6	1,3	0,9	0,9
ZT4: Avar utca 1816 helyrajzi szám alatti lakóház	<0,1	0,5	0,6	1,0	0,0

A vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés zajcsillapító hatása nagyobb, mint a jelenleg a területen található domb hatása. A tervezett fejlesztés hatására a telephely környezetében található védendő létesítmények homlokzatánál a zajterhelés várhatóan nem lesz kedvezőtlenebb, a fejlesztésnek várhatóan kedvező hatása lesz a zajterhelés alakulásában.

A tervezett fejlesztés zajvédelmi szempontból javasolható.

Veszprém, 2025. május 7.



TechFoam Kft.
8200 Veszprém, Lőszergyári u. 6.
Adószám: 13907127-2-19

Bódi Vilmos
szakértő

Melléklet



Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara

Telefon: (1) 455-88-60 Fax: (1) 455-88-69

Cím: Budapest IX. kerület 1094 Angyal utca 1-3.

Honlap: <http://www.bpmk.hu>

Ügyszám: 1988/2/01/2016

Ügyintéző neve: Hujbert-Biró Olga

Tárgy: Zaj- és rezgésvédelem szakértő tevékenység engedélyezése

HATÁROZAT

Név: **Bódi Vilmos**

Lakcím: **2214 Pánd Sugár utca 2.**

Végzettségek:

okl. környezetmérnök (száma: Km-40/2003, kelte: 2004/01/21)

környezetvédelmi szakmérnök (száma: 3996, kelte: 2006/05/10)

Kamarai nyilvántartási szám: **13-14127**

számára az alábbi tevékenység folytatását engedélyezem, ezzel egyidejűleg a jogosultságot a Magyar Mérnöki Kamara által vezetett névjegyzékbe bejegyzem:

SZKV-1.4. - Zaj- és rezgésvédelem szakértő

Az engedély határozatlan ideig érvényes.

A határozatot a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény 42. §-ában és a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009.(XII. 21.) kormányrendeletben biztosított hatáskörömben hoztam.

A határozat a kérelemnek helyt adott, ezért a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 72. § (4) bekezdése alapján az indokolást és a jogorvoslatról szóló tájékoztatást mellőztem.

Kelt: 2016. október 3.




Dr. Ronkay Ferenc
titkár

Kapják:

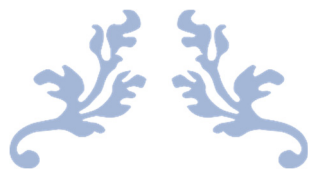
1. Bódi Vilmos (2214 Pánd Sugár utca 2.)
2. Irattár

Kelt: 2016. október 3.

1/1. oldal

Ügyszám: 1988/2/01/2016

Melléklet száma:	4. számú melléklet	 TECHFOAM Hungary Kft.
Melléklet címe:	Szakértői jogosultságot igazoló határozat	
Szak. vél. sz.:	Megrendelő:	
T554-2501	TOMLIN Kft.	



KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Veszprém Kistó utca 1954 és 1955/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő
településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan -véleményezési
anyag



2025.május. 28.

Tervező:

Fábíán Sára

egyéni vállalkozó

okl. tájépítész mérnök

okl. városépítési-, gazdálkodási szakmérnök

tájvédelmi szakértő

TK 01 5251

SZ-009/2021

Tartalomjegyzék

I.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATA	15
I.1	Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz.....	15
I.2	A terv tartalmának és fő céljainak bemutatása.....	17
I.3	A terv kapcsolata más lényeges tervekkel, programokkal	17
I.4.	A terv alapján magvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai	19
II.	A TERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZTATÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE	21
II.1	Az 1954 és az 1955/1 hrsz-ú ingatlanok vizsgálata	21
III.	A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA 23	
III.1.	A településtervezési általános értékelése, a releváns környezet- és természetvédelmi célok érvényesülése a tervi elemekben, intézkedésekben	23
III.2.	A településtervezési részletes értékelése, a tervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása.....	28
III.2.1	A településtervezési egésze szempontjából meghatározó állapotjelzők bemutatása.....	28
III.2.2	A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása	33
IV.	A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMÉK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK	22
IV.1.	Azon környezeti jellemzők, rendszerek bemutatása, melyekre a tervi elemek jelentős hatással vannak	22
IV.2.	Azon fejlesztések, tervi elemek bemutatása, melyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak és azok csökkentése intézkedést igényel.....	22
V.	A VÁRHATÓ KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSÉRE, IRÁNYULÓ INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK	23
VI.	MONITORING JAVASLATOK A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA	25
VII.	KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ	25

I. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATA

I.1 Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz

A Veszprém Kistó utca 1954 és 1955/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintően az Unilever Magyarország Kft. kérelmére indult el Veszprém város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása az alábbi két tervezett fejlesztést illetően:

1. A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata által a 2024. február 29-i közgyűlésen megtárgyalt kérelem a Kistó utca 1954 hrsz.-ú Unilever tulajdonában lévő ingatlant, továbbá a Veszprém 1955/1 hrsz.-ú, a Savencia F&D HU Zrt. tulajdonában lévő ingatlant érinti. A szabályozási terv módosítását annak érdekében kérték, hogy a két különböző tulajdonban lévő ingatlant/telephelyet fizikailag, biztonságtechnikai okokból kifolyólag egymástól el tudják különíteni. Ehhez szükséges a telekhatárok vonalának korrekciója úgy, hogy egyébként az ingatlanok nagysága nem változik. A két ingatlan különböző övezetben van (Unilever Gip-12, Savencia Gip-09), ezért a telekalakítási eljárás előtt mindenképpen szükséges a hatályos rendezési terv módosítása, az övezeti határok korrekciója. Fentiekről a 2024. februári Közgyűlés 34/2024. (II. 29.) határozatával előzetesen döntött.

2. Veszprém MJV Közgyűlésének 34/2024. (II. 29.) határozatát követően az Unilever Magyarország Kft. a kérelmét kiegészítette azzal, hogy a 1954 hrsz.-ú ingatlan déli részén lévő – az Avar utcai lakóterület felé eső – telek zöldfelületként fenntartandó rész, az építési vonal és a zajvédő domb helye felülvizsgálatra és módosításra kerüljön. Kérelmük alátámasztására benyújtottak egy távlati elképzelést tartalmazó koncepció tervet, mely szerint kisebb tároló egységek (konténerek) elhelyezéséhez, kialakításához szükséges a hely, továbbá javaslatot adtak a zajvédő domb átalakítására.

A módosítással megváltozik a beépítés határa, a zajvédő domb szélessége csökkenne. A zajvédő domb belső üzemi oldali része elbontásra kerülne, és helyére intenzív növénytelepítéssel és a dombbal azonos magasságú, növényvel befuttatott zajvédő fal kerülne. A megoldás az üzem felé felszabaduló részen tároló helyeket, a lakóépületek felé rendezettebb környezetet eredményezne. Fentiekről a 2024. júniusi Közgyűlés 212/2024. (VI. 29.) határozatával előzetesen döntött.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 34/2024. (II. 29.) és a 212/2024. (VI. 29.) határozatában előzetesen támogatta a településrendezési terv módosítását. Az Önkormányzat nem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását, azonban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KormR.) 4.§ (2) bekezdése alapján – „A döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. E szervek véleményük kialakításában a 2. számú mellékletben foglaltak közül a hatáskörükbe tartozó és a szóban forgó terv, illetve program jellege alapján a tervre, illetve a programra vonatkoztatható szempontokat veszik figyelembe.” — megkereste környezet védelméért felelős szerveket a szükségesség eldöntésének tárgyában.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztálya (VE/30/08273-2/2024.) véleménye szerint a módosítás a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését, az Önkormányzattal egyetértve nem

tartotta szükségesnek. Kérte azonban, hogy a véleményezési dokumentációnak képezzék részét a levelében szereplő koncepcióterv, a zajvédő domb átalakítására vonatkozó műszaki adatok és a hivatkozott akusztikai számítások.

A megkeresett környezet védelméért felelős szervek közül a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság szükségesnek tartotta a környezeti értékelés készítését, tekintettel a tervezett beruházás lehetséges hatásaira a felszín alatti vizekre vonatkozóan, ugyanis a fejlesztéssel érintett ingatlanok teljes területe a Veszprém Aranyosvölgyi vízbázis hatósági határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületének „A” védőzónáján találhatóak. Az Igazgatóság álláspontja szerint a zajvédő domb bontása, az építési vonal módosítása, a zöldfelületként fenntartandó rész módosítása, a tervezett tároló konténerek elhelyezése miatti megnövekedett anyag- és árumozgatás a vízbázis védőövezetének „A” védőzónáján hatással lehetnek a felszín alatti vizekre. A dokumentációban kéri részletesen bemutatni a tervezett tevékenységnek a felszín alatti vízre és földtani közegre, valamint a felszín alatti vízre, mint ivóvízbázisra kifejtett hatásait.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (VE/05/1557-2/2024.) véleményében a kifejtette, hogy a tervezett módosítások a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával és a helyi építési szabályzatban meghatározott garanciális eszközökkel várhatóan nem gyakorolnak kedvezőtlen hatást az épített környezetre. kérte csatolni a véleményezési dokumentáció részeként többek között a zajvédő domb átalakítására vonatkozó, főbb műszaki paramétereket bemutató terveket és az akusztikai megfelelés igazolását. Az Állami Főépítész véleményében kijelenti, hogy csak olyan szabályozást tud támogatni, amely a zajvédőfal feltétlenül szükséges, és igazolt mértékű átalakítását eredményezi, zajvédelmi szempontból igazoltan megfelel és hosszútávon fenntartható, valamint az Avar utcai lakóterület felé megfelelő vizuális takarást biztosít. Továbbá a telephely területén a burkolt felületek további növelését és újabb építmények/tárolók elhelyezését a jelenleg hatályos szabályozási paramétereken belül kéri megvalósítani, különös tekintettel a zöldfelületi arány megtartására. Előbbiekre vonatkozóan az alátámasztó javaslatban, illetve az építési szabályzatban is számonkérhető garanciális eszközöket kér meghatározni.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban SKVr.) 8. § (7) pontja szerint a település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet határozza meg. Jelen környezeti értékelés a vonatkozó 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 2. § mellékletének 2. pontja szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készült. Az Eljr.419. szerinti környezeti értékelés nem azonos a környezeti hatásvizsgálattal és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet által meghatározott, a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. mellékletében hivatkozott környezetvédelmi felülvizsgálattal vagy a környezeti hatásvizsgálattal, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálattal.

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

I.2 A terv tartalmának és fő céljainak bemutatása

A tervezési terület jelenleg beépítésre szánt „ipari területek” területfelhasználásban van, a 1954 hrsz.-ú, telek Gip-12 övezetben *(szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 10000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 25%; kialakítható telekméret 45x50 m)*, a 1955/1 hrsz.-ú telek Gip-09 (Gip-09) *(szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 5000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; kialakítható telekméret 50 m)* övezetben van.

A módosítás során a Veszprém 1954 hrsz.-ú és az 1955/1 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolása nem változik, csak az ingatlanok telekhatárainak rendezésére kerül sor, valamint a zajvédő domb – mely egyben a telek zöldfelületként fenntartandó része – szélessége csökkenne. A településrendezési terv módosításához a hatályos Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges. Mivel a településrendezési terv módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása nem válik szükségessé.

I.3 A terv kapcsolata más lényeges tervekkel, programokkal

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

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

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2. sz. melléklete tartalmazza az „Ország Szerkezeti Tervét”, amely a vizsgált területet települési térségbe sorolja. A Tv. 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint a vizsgált ingatlanok települési térségen belül helyezkednek el. Az ingatlanok a honvédelmi és katonai célú terület övezetével érintett. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek közül az országos vízminőségvédelmi terület övezete érinti a tervezési területet. A módosítási javaslat figyelembe veszi az országos övezetre vonatkozó előírásokat.

I.3.2 Veszprém Megye Területfejlesztési Konceptiója

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

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

A fejlesztés fő célkitűzései az országos stratégiai célkitűzések figyelembevételével:

- **a megye gazdaságának bővítése kiemelten a versenyképesség és a jövedelemtermelő**

képesség növelését szolgáló ágazatokban,

- gyarapodó, egészséges, képzett és kulturált, a munkaerőpiacon versenyképes népesség,
- **a helyi potenciálokra épülő gazdaságfejlesztés** (iparban, mező- és erdőgazdálkodásban, feldolgozóiparban, turizmusban),
- **csúcstechnológiák által magas hozzáadott értéket előállító gazdaság bővítése**
- a szolgáltatások bővítése a lakosság jól-léte biztosítása,
- a megye egésze, azon belül a munkahelyek és a szolgáltatások elérhetőségének a javítása, gyors és kényelmes közlekedés,
- a megye energiabiztonságának növelése,
- a környezeti állapot javítása, a kedvező környezeti állapot fenntartása,
- a zöld és a kék infrastruktúrák összehangolt fejlesztése, a fenntartható-, tiszta és biztonságos környezet megteremtése,
- a városok és a várostérségek összehangolt fejlesztése,
- a vonzó, vidéki életmód feltételeinek javítása,
- a megye társadalmának fejlesztése, a társadalmi és a területi különbségek, valamint a szegénység csökkentése.

A jelen településrendezési eszközök módosítási javaslata a hatályos megyei területfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fenti célok és célkitűzések közül a vastaggal kiemelteteket támogatja és a többivel sem ellentétes.

1.3.3 Veszprém Megye Területrendezési Terve

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályairól, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: VMTrT) 2. melléklete tartalmazza a Térségi szerkezeti tervet, mely szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik. A VMTrT 3. mellékletét képező övezeti tervlap szerint a megyei övezetek közül a vizsgált területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, a honvédelmi és katonai célú terület övezete, a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete, az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete, a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete, a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete, Veszprém megye várostérségeinek övezete és „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete.

A módosítási javaslat figyelembe veszi a megyei övezetekre vonatkozó előírásokat.

1.3.4 Veszprém MJV Településfejlesztési Koncepciója

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

A módosítási javaslat a településfejlesztési koncepció célkitűzései közül főként a „tudásalapú, innovatív gazdaság fejlesztése” célt támogatja, de a többivel sem ellentétes.

1.3.5 Veszprém MJV Integrált Településfejlesztési Stratégiája

Veszprém Integrált Településfejlesztési Stratégiája a középtávú városfejlesztési célokat tartalmazza, az ezekhez vezető tervezett fejlesztési beavatkozásokat, azok akcióterületeivel és várható eredményeivel. A stratégia külső, a település más ágazati programjaival, illetve belső logikai összhangjának vizsgálata mellett foglalkozik a stratégia megvalósíthatóságának kockázataival. Az ITS átfogó stratégiai céljai:

- fiatalodó aktív város
- környezettudatos város
- megújuló város

Fejlesztési területek:

- **gazdaságfejlesztés**
- infrastruktúra fejlesztés
- környezeti fenntarthatóság
- kultúra közösségfejlesztés

A módosítási javaslat összhangban van az ITS stratégiai célrendszerével, a fejlesztési területek közül leginkább a „gazdaságfejlesztés” -t támogatja, illetve a többivel sem ellentétes.

1.3.6 Veszprém MJV Településszerkezeti Terve

Veszprém MJV hatályos– 213/2017.(IX.28.) ÖKT határozattal elfogadott – Településszerkezeti Terve (TSZT) az 1954 és az 1995/1 hrsz -ú telkeket „ipari területek” (Gip) területfelhasználásba sorolja. A TSZT „védelmi, korlátozási tervlapja az ingatlanokon meglévő víztermelő kút hidrogeológiai „A” védőterületet, 6 bar nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezetét (E-on), valamint Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű terület elemet jelöl.

1.3.7 Veszprém MJV Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

Veszprém MJV közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban. A tervezéssel érintett 1954 és 1955/1 hrsz.-ú ingatlanok Gip-9 és Gip-12 jelű ipari gazdasági terület építési övezetbe tartoznak. A HÉSZ és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területeken.

1.3.8 Településképi rendelet

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete az ingatlanokat „gazdasági, szolgáltató terület” ek közé sorolja, egyéb településképi elemmel nem érintettek.

1.4. A terv alapján magvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai

Veszprém MJV hatályos településrendezési eszközeinek, a TSZT-nek és a HÉSZ-nek a módosítására a tervműfaj sajátosságai miatt egyetlen változat készült. A módosítás szem előtt tartja az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit. A településrendezési eszközök kidolgozói törekedtek a körülményekhez képest legjobb környezeti

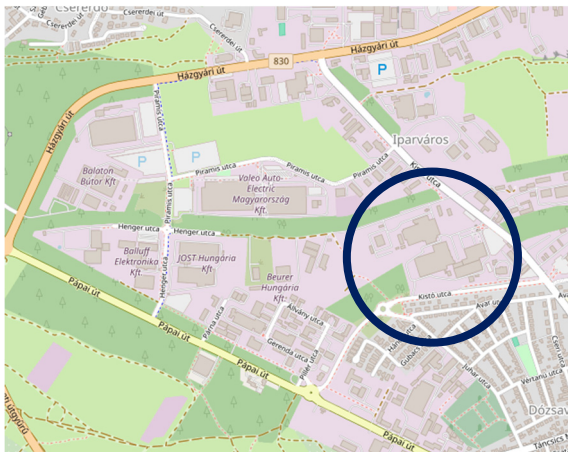
állapot elérésére, ahogy ezt a környezeti vizsgálat további fejezetei, illetve az alátámasztó munkarészek egyéb fejezetei is megerősítik.

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

II.1 Az 1954 és az 1955/1 hrsz-ú ingatlanok vizsgálata

A tervezéssel érintett 1954 és 1955/1 hrsz-ú ingatlanok Veszprém észak-nyugati részén az iparpark területén, az Ipar utca és a Kistó utca között helyezkednek el. Az ingatlanok környezetében szintén ipari létesítmények, gyártó és raktározó, valamint kereskedelmi funkciójú épületek állnak. Az ipari területet a tőle délre elterülő lakóterülettől véderdő választja el. Az ingatlant délről a Belső útgyűrű (Kelet-nyugati összekötőút) határolja, melynek túloldalán már a Dózsaváros részben kisvárosias, részben kertvárosias lakóterületi területek el.

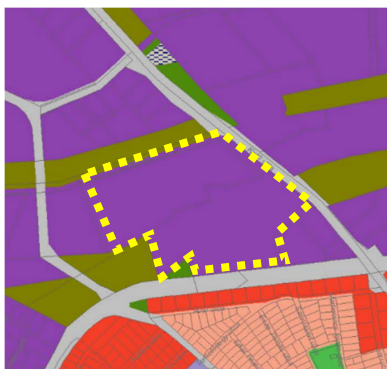
A 1954 hrsz-ú ingatlanon az UNILEVER gyáregysége, a 1955/1 hrsz-ú ingatlanon a Savencia F&D HU Zrt. tejipari feldolgozó gyáregysége működik. A kapcsolódó technológiák miatt a két ingatlan között az átjárhatóság kiépített burkolattal biztosított.



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



Az OTrT és a VMTrT szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik, nem érinti országos jelentőségű védett természeti terület, exlege védett természeti érték, közösségi jelentőségű Natura 2000 terület, nem része Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény országos ökológiai hálózat övezeteinek, továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének sem. Veszprém 23/2017. (IX.28.) számú Településképi rendeletének 3. melléklete a vizsgált területet „Gazdasági, szolgáltató terület” -ek közé sorolja.



A hatályos TSZT kivágata



A tervezési terület madártávlatban – Forrás: Google Earth

Az érintett terület a hatályos szerkezeti terv szerint ipari terület (Gip) területfelhasználásba tartozik. A közvetlenül szomszédos területek szintén ipari területek, északról védelmi erdő, kelet felől és délről a Kistó utca határolja. A Kistó utcától délre lakóterületek terülnek el.

Az üzemi területek zöldfelületei intenzíven gondozottak, három szintes növényzettel ellátottak, lomkorona-borítottságuk megfelelő, fajállományuk változatos összetételű, több lombos és örökzöld fenyő is előfordul. A parkolók és utak mentén fásítás figyelhető meg. A Kistó utca mentén létesített zajvédódombot extenzív, többnyire spontán felnövekedett, részben természetes a helyben honos, részben idegenhos, gyomosító fajokból álló vegetáció borítja. Takaró és zajvédő funkcióját így is be tudja tölteni, de esztétikai és településképi szempontból közepesen igényes látványt nyújt.



A Kistó utca mentén húzódó zajvédő domb



A Savencia és az Algida jégkrémgyár zöldfelületei, Forrás: Google Earth

III. A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

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

A környezeti vizsgálat és értékelés célja, hogy a településrendezési eszközök módosításának folyamata közben a jövőbeli hatásokat elemezve érvényre jussanak a környezet- és természetvédelmi érdekek, hogy a tervezett változtatások minél kevésbé terheljék a környezeti elemeket és azok rendszereit, minél inkább megőrizték a település táji és természeti értékeit.

A környezetállapot vizsgálata és a várható környezetterhelések előrejelzése a hatályos környezetvédelmi előírások és követelmények tükrében történt. A részletes vizsgálat lehetővé tette, hogy a felmerülő környezeti konfliktusok azonosítása megtörténjen, és a tervezési folyamat során az ellentétek feloldásra kerüljenek és minden fél számára elfogadható kompromisszumok alakuljanak ki.

III.1.1 Európai zöld megállapodás

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

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

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

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

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

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

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

- **beruházás a környezetbarát technológiákba;**
- az innováció előmozdítása az ipari szereplők körében;
- tisztább, olcsóbb és egészségesebb közlekedési formák bevezetése, mind az egyéni, mind a tömegközlekedésben;
- az energiaágazat széntelenítése;
- az épületek energiahatékonyságának biztosítása;
- együttműködés a nemzetközi partnerekkel a világszintű környezetvédelmi szabványok javítása

érdekében.

A terv az Európai zöldmegegyeződés célkitűzéseivel összhangban van.

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

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

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

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

III.1.3 Nemzeti Tájstratégia (NTS)

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

Táji adottságokon alapuló tájhasznosítás megalapozása:

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

Élhető táj – élhető település – bölcs tájhasznosítás:

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

A tájidentitás növelése:

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

A terv a Nemzeti Tájstratégia céljait igyekezett szempontrendszerébe beilleszteni.

III.1.4 Nemzeti Biodiverzitás Stratégia (NBS)

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

A stratégia céljai:

- Magyarország védett természeti területeinek és értékeinek megőrzése, természetvédelmi helyzetük javítása, valamint az Európai Unió madárvédelmi és élőhely-védelmi irányelvének teljes körű hazai végrehajtásához szükséges feltételek megteremtése;
- a táj diverzitásának, valamint a zöldinfrastruktúra és az ökoszisztéma szolgáltatások fenntartása és helyreállítása;
- a mezőgazdaság szerepének növelése a biológiai sokféleség megőrzésében;
- fenntartható erdő- és vadgazdálkodás, valamint a vízi erőforrásaink védelme és fenntartható használata;
- az inváziós idegenhonos fajok (özfajok) elleni küzdelem;
- Magyarország szerepvállalásának erősítése a biológiai sokféleség világszintű csökkenésének megállításában, továbbá a biológiai sokféleség védelmi megállapodásokból fakadó kötelezettségek hazai végrehajtása.

A terv a táj diverzitásának megőrzésére, a zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztésére törekszik, mindezek által a stratégiai céloknak eleget tesz.

III.1.5 Nemzeti Erdőstratégia 2016-2030

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

A stratégia céljai a következők:

- az erdők környezeti, gazdasági és szociális szolgáltatásainak hosszú távon való biztosítása többcélú, fenntartható erdőgazdálkodással, az erdők multifunkcionális szerepének egymás közötti megfelelő, területenként különböző arányának kialakítása mellett;
- az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése a megújuló energiahasznosítás, a klímaváltozási folyamatok hatásainak csökkentése, megelőzése érdekében. A biomassza alapú megújuló energiahasznosítás döntően térségi szintű szervezése és közösségi alapú fejlesztése;

- az erdészeti feltáró hálózat fejlesztésének támogatása, az erdők jobb elérése érdekében, figyelemmel a folyamatos erdőborítás fenntartása melletti kíméletes erdőgazdálkodás, a piacra jutás, az erdők védelme és a lakosság kulturált rekreációjának egyidejű biztosítására;
- az erdőgazdálkodás biológiai alapjainak fenntartható módon történő biztosítása, az erdei biodiversitás célzott védelme és fejlesztése, kiemelten a védett és magas természetességű erdőkben.

A terv a fenti szempontokat szem előtt tartja. A terv üzemtervezett erdőket nem érint.

III.1.6 Nemzeti Környezetvédelmi Program (NKP)

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

A stratégiai célok között szerepel:

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

Horizontális célok:

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

A NKP5 célkitűzései megjelennek a tervben.

III.1.7 Veszprém Megye Környezetvédelmi Programja

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

„A megye a környezeti állapot fenntartásával és javításával megőrzi természeti, ökológiai értékeit a jelen és a jövő nemzedékek számára, a természeti erőforrásokat takarékosan, célszerűen használja fel, hosszútávon biztosítja az emberek életminőségének javítását, a komfortérzet fokozását, és a biológiai sokféleség megőrzését. Környezeti értékeinek számbavételével, azok folyamatos megóvásával, a védett és védelemre méltó természeti értékek megóvására, fejlesztésére törekszik. Kiemelten

foglalkozik az épített környezet, táji értékek megőrzésével, mindent elkövet annak érdekében, hogy a megye környezeti állapotot befolyásoló tényezők kedvezőtlen hatását minimalizálja. Erősíti a környezeti tudatot a megye lakosságában, tudatosítja értékeit a megyébe látogatókkal.”

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

A megye környezetvédelmi célkitűzései a tervben képviselve vannak.

III.1.8 Veszprém MJV Környezetvédelmi Programja

Veszprém Megyei Jogú Város települési környezetvédelmi programjának célja a város környezeti állapotának és a város környezeti teljesítményének javítása, ezáltal egészséges lakókörnyezet biztosítása a város lakossága számára. A program célrendszere a következő célokat foglalja magába:

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

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

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

III.2.1 A településterv egésze szempontjából meghatározó állapotjelzők bemutatása

III.2.1.1 Táji és természeti értékek

A vizsgált terület Veszprém belterületének északnyugati iparvárosi területén helyezkedik el. A vizsgált terület az első katonai felmérésen még műveletlen rét-legelő területnek látszik a Séd völgyétől északra. A második katonai felmérés tanúsága szerint a területen már mezőgazdasági művelés folyik. A harmadik katonai felmérésen már jól kivehetőek a XIX. század végi parcellázások. A negyedik katonai felmérésen a mai iparváros területén gyakorló lőtér felirat olvasható.



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)



Második katonai felmérés (1819–1869)



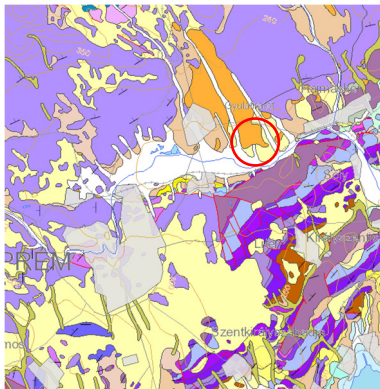
Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

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

III.2.1.2 Földtani közeg és talaj



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

Jelmagyarázat

Folyóvízi üledék



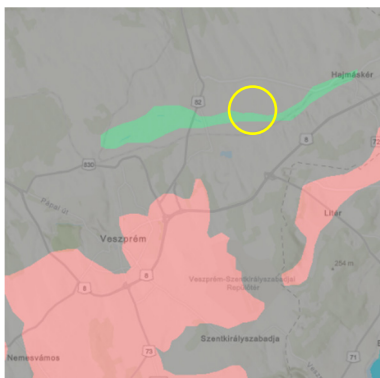
Lösz



Gyulafirátóti Formáció

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

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A mészkő és dolomit alapkőzetre lösz települt, melyen többnyire sekély termőrétegű redzina talajok, kisebb részt Ramann-féle barna erdőtalajok alakultak ki, a Séd-völgy öntésanyagán réti talajok képződtek. A tervezési területeken a redzina- és a réti csernozjom talajok jellemzőek.



Jelmagyarázat



Rendzina talajok



Réti csernozjomok

Veszprém genetikai talajtípusai Forrás: MATA-TAKI Agrotopo adatbázis

A fejlesztés a jogszabályok betartása mellett, a megfelelő óvintézkedésekkel nem veszélyezteti a földtani közeget és a talajt.

III.2.1.3 Felszíni és felszín alatti vizek

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



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

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

A hidrogeológiai „A” védőterületen TILOS:

- lakótelep; új parcellázás üdülőtérület kialakítása
- települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése
- települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)
- erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása
- mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása
- veszélyes hulladék ártalmatlanító
- veszélyes-hulladék lerakó
- élelmiszeripari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása
- egyéb ipari szennyvizek szikkasztása
- hígtrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre
- hígtrágya- és trágyalé leürítés
- szennyvízöntözés
- Növényvédő szer-kijuttatás légi úton
- Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezés
- Növényvédő szeres eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése
- Állathullák elföldelése, döggutak létesítése és működtetése

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

- lakóépületek csatornázás nélkül
- temető
- **ásványolaj és -termékek** előállítása, vezetése, feldolgozása, **tárolása**
- **veszélyes hulladék üzemi gyűjtő**
- komposztálótelep
- önellátást meghaladó állattartás
- **szerves- és műtrágya raktározása és tárolása**
- **szennyvíziszap tárolása**
- **szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése**
- üzemanyagtöltő-állomás
- bányászat

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

- **szennyvízcsatorna átvezetése**
- szennyvíztisztító telep
- **házi szennyvíz szikkasztása**
- **építési hulladék lerakása**
- házikertek, kiskertművelés
- mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel
- **salak, hamu lerakása**
- növénytermesztés
- legeltetés, háziállat tartás
- **szervestrágyázás**
- **műtrágyázás**
- **tisztított szennyvízzel való öntözés**
- **növényvédő szerek alkalmazása**
- haltenyésztés, haletetés
- autópálya, autóút, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel
- **egyéb út**
- vasút
- **gépkocsiparkoló**
- **gépkocsimosó, javítóműhely, sódepónia**
- **fúrás, új kút létesítése**
- **a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység**

A környezetvédelmi javaslatok szerint a fejlesztési területen minden olyan tevékenység kerülendő, amely a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítményeket veszélyeztetné. Az újonnan létesülő burkolatokról összegyűlő szennyezett csapadékvíz csak biztonságos módon, homok és olajfogó szűrőberendezésen keresztül szabad a csapadék-elvezető rendszerbe juttatni, így a talaj és talajvíz szennyeződés kockázata elkerülhető. A gyepterületek tápanyagpótlása csak teljesen érett komposztal biztosítható, szervestrágyázás, illetve műtrágyázás nem megengedett. A raktározásra használt területeken a felszín alatti vizekre veszélyes anyag tárolása tilos. A háztartási (kis) mennyiségben tárolt szennyező hatású anyagokat felhasználásig vízzáró aljzattal rendelkező zárt helyiségben fogják tárolni, a maradék anyagok környezetkímélő elhelyezése mellett.

A terület burkolt felületeiről elfolyó csapadékvíz mennyiségének csökkentése érdekében javasolt a tiszta esővíz (tetőről történő) összegyűjtése és öntözési célra történő hasznosítása. Ez a területen - a

szélsőségesen száraz nyári időszakokban – a nyári vízigény csúcsok csökkentésével az értékes karsztvízkészlet gazdaságos hasznosítását is elősegítené (az értékesebb karsztvízből elsősorban az ivóvíz célú vízigények kielégítése történne, és csak pótlásként kerülne sor öntözési célú hasznosításra).

III.1.2.4 Levegőminőség

Veszprém belvárosában, a Kádár utca és a Csermák lépcső sarkánál található egy automata levegőminőség mérő állomás. Ennek adatai szerint a mért CO és SO₂ értékek az elmúlt 1 év alatt jellemzően határérték alatt voltak. A mért NO₂ és NOX és O₃ ózon értékek az elmúlt 1 évben gyakran határérték közelében voltak, néhány napon meg is haladták azt. PM₁₀ szálló por terhelés állandóan határérték feletti. A vizsgált területek levegőminősége az automata mérőállomás adataihoz hasonló lehet, mivel, bár a belvárostól kissé távolabb, a nagyforgalmú Házgyári úthoz viszont közelebb helyezkednek el. A módosítás által nem keletkezik új légszennyezést okozó tevékenység.

III.1.2.5 Zaj és rezgésterhelés

A vizsgált ingatlanok az iparváros településrészen helyezkednek el, ahol az üzemi zaj mértékét a helyben működő üzemek működéséből adódó zajszint, valamint az üzemekhez kapcsolódó tehergépjármű-forgalom határozza meg. Az előbbiekről nincsenek hozzáférhető adatok, a közeli Házgyári út forgalma azonban ismert, mely 8001-20000 egységjármű/nap, nehézgépjármű forgalma pedig 1001 és 5000 E/nap között mozog.

A zajvédelmi szakértői vizsgálati eredmények (Techfoam Hungary Kft.- 2025. május 7. Veszprém, szakértői vélemény száma: T554-2501) alapján megállapításra került, hogy a tervezett fejlesztés zajcsillapító hatása nagyobb, mint a jelenleg a területen található domb hatása. A tervezett fejlesztés, a zajvédő domb bontása, az építési vonal módosítása, a zöldfelületként fenntartandó rész módosítása, a tervezett tároló konténerek elhelyezése) hatására a telephely környezetében található védendő létesítmények homlokzatánál a zajterhelés várhatóan nem lesz kedvezőtlenebb, a fejlesztésnek várhatóan kedvező hatása lesz a zajterhelés alakulására, ezért a szakvélemény szerint a tervezett fejlesztés zajvédelmi szempontból javasolható.

III.1.2.5 Összefoglalás, a fennálló környezeti konfliktusok, problémák

A vizsgált terület Veszprém belterületén, a település központjától mintegy 5 km-re északnyugatra, az Iparváros városrészben terül el. A 1954 és 1955/1 hrsz-ú ingatlanokon üzemi tevékenység folyik. A tervezési terület nem érint országos jelentőségű védett természeti területet, exlege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet, nem része Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény országos ökológiai hálózat övezeteinek, továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének sem. A területen nincs az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőrészlet.

Az érintett ingatlanok teljes területe a Veszprém Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védőterületének „A” védőzónáján található. A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A település alatt húzódó repedezett, karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni. A területen nem tervezett olyan létesítmény, vagy tevékenység, amely veszélyeztetné a felszín alatti vizeket.

A vizsgált ingatlanok az iparváros településrészen helyezkednek el, ahol a zajterhelést a helyben működő üzemek működéséből adódó zajszint, valamint az üzemekhez kapcsolódó tehergépjármű-forgalom

határoz meg, ezek mellett megemlíthető a közeli Házgyári út viszonylag jelentős személy- és tehergépjármű forgalma is. A tervezett fejlesztésnek – az elkészült akusztikai szakvélemény szerint- a várhatóan kedvező hatása lesz a zajterhelés alakulására a telephely környezetében található védendő létesítmények homlokzatánál.

III.2.2 A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása

A zajvédő domb teraszos kialakítása a növényzet, valamint az öntözőrendszer telepítését, fenntartását megkönnyíti. A takaró növényzet megválasztásakor javasolt a helyben honos vegetációból választani. A takarás biztosítása érdekében célszerű lomblevelű örökzöld vagy télizöld növények (pl közönséges fagyal), illetve sűrű ágrendszerű cserjék alkalmazása is. A növényzet megtervezése tájépítészeti terv alapján javasolt.

III.3. A tervi elemek részletes értékelése, a megvalósulás esetén várható jelentős közvetlen vagy közvetett környezeti hatások bemutatása, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása

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

KÖZVETETT HATÁSOK

A KÖZVETETT KÖRNYEZETI HATÁSOK KIVÉDÉSÉRE TETT JAVASLATOK

4. Az érintett emberek

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

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

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

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

- J. az új zajvédődomb kedvezőbb esztétikai kialakítása és erősebb zajvédelme kedvezően befolyásolhatja a szomszédos lakosság testi-lelki egészségét
- K. A fejlesztés a helyi gazdaság fejlődését támogatja
- L. az új zajvédődomb kedvezőbb esztétikai kialakítása és erősebb zajvédelme kedvezően befolyásolhatja a szomszédos lakosság életminőségét, a zöldfelületek igényes kialakítása a helyben dolgozók életminőségét
- M. Nem várható ilyen hatás
- N. Az ingatlanok a módosítás következtében felértékelődnek

5. Környezeti terhelés felerősödésnek enyhítésére tett javaslatok:

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

6. A zajvédelmi létesítmények és épületek tájbaillesztése, zöldfelületek kialakítása és a telken belüli vízmegtartás módszerei példát mutathatnak

7. A tervezett üzemi terület a településszerkezetbe beleillik.

8. A módosítás főként a település gazdasági céljait erősíti, a táj eltartóképességének határait nem feszegeti.

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

10. A módosítás nem vesz igénybe NEM helyi természeti erőforrásokat

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

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

Az érintett ingatlanok teljes területe a Veszprém Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védőterületének „A” védőzónáján található. A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A település alatt húzódó repedezett, karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni. A vizsgált ingatlanok az iparváros településrészen helyezkednek el, ahol a zajterhelést a helyben működő üzemek működéséből adódó zajszint, valamint az üzemekhez kapcsolódó tehergépjármű-forgalom határozza meg, ezek mellett megemlíthető a közeli Házgyári út viszonylag jelentős személy- és tehergépjármű forgalma is. A fejlesztés során a Kistó utca menti zajvédődomb egy részének elbontása tervezett.

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

A Tomlin Kft. által elkészített építészeti koncepció tervlapjain, valamint a fejlesztők adatszolgáltatása alapján bemutatásra került a tervezett telephelyre vonatkozó, jelenleg ismert fejlesztési elképzelés.

E szerint az 1954 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán cca. 822m² alapterületű csomagolóanyag raktár kialakítás tervezett, melyhez cca. 590m² alapterületű, zárt aszfaltburkolatú útbővítés tartozik. A keletkező csapadék vizeket a meglévő rendszer kezeli, útfelületek esetén homok és olajfogó rendszerrel ellátva. A telek közepén gyártás, opcionális gyártás ill. ellátó technológia bővítés tervezett (cca. 1200m²) a meglévő épület részleges bontásával, valamint a meglévő térburkolatok terhére. A telek keleti oldalán opcionális porta bővítés (cca. 140m²) tervezett a meglévő térburkolatok terhére. A telek déli oldalán trafó és gépházbővítés tervezett a meglévő trafó épület tetején.

A telek déli oldalán opcionális gazdasági udvar bővítés tervezett a meglévő domb telephely felőli részének elbontásával felszabaduló területen. A felület nagysága egyelőre nem ismert (800-1600m²), de kijelenthető, hogy a telek jelenlegi beépítettsége, zöldfelületi aránya csak akkor teszi ezt lehetővé, ha a tervezett új telekrészek csatolásra kerülnek, vagy valamely más - előbbiekben felsorolt - bővítés nem épül meg. A későbbiekben tervezett (nem a jelen tervmódosítás tárgyát képező) fejlesztés során az 1954 hrsz-ú telekhez további ingatlanrészeket csatolnának és az így kialakuló 72.709 m² nagyságú telken 24.576 m² épület, 378 m² konténer és 379 m² technikai funkciójú létesítmény számára nyílna lehetőség, mely összesen 34,83 (%<40%) beépítettséget, 26.182 m² burkolt, vízzáró felületet és 21.203 m² (29,98% >25%) zöldfelületet (nem vízzáró murva burkolattal együtt) eredményezne. Ezek a paraméterek megfelelnek a helyi építési szabályzat követelményeinek. A jelenlegi raklap-tároló szín hosszú távon áthelyezésre kerülne az előbbiekben említett gazdasági udvar bővítés területére, megszüntetve ezzel a jelenleg tapasztalható zöldfelületi és beépítési terület „beharapást”.

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

A környezetvédelmi szakági javaslatok több olyan útmutatást tartalmaznak, amelyek mérséklik, illetve ellensúlyozzák a terv nyomán bekövetkező esetleges káros hatásokat a természeti értékek megőrzése, a vízbázis-védelem, a csapadékvizek megfelelő kezelése, helyben tartására, a levegő- és zajterhelés elleni védelem érdekében.

A környezetvédelmi javaslat szerint a területen minden olyan tevékenység kerülendő, amely a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítményeket veszélyeztetné. Az újonnan létesülő burkolatokról összegyűlt szennyezett csapadékvizet csak biztonságos módon, homok és olajfogó szűrőberendezésen keresztül szabad a csapadék-elvezető rendszerbe juttatni, így a talaj és talajvíz szennyeződés kockázata elkerülhető. A gyepterületek tápanyagpótlása csak teljesen érett komposzttal biztosítható, szerves trágyázás, illetve műtrágyázás nem megengedett. A raktározásra használt területeken a felszín alatti vizekre veszélyes anyag tárolása tilos. A háztartási (kis) mennyiségben tárolt szennyező hatású anyagokat felhasználásig vízzáró aljzattal rendelkező zárt helyiségben fogják tárolni, a maradék anyagok környezetkímélő elhelyezése mellett.

A területen biztosítani kell a keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtését és elhelyezését a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI.12.) EMMI rendelet alapján.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásai alapján tilos a légszennyezés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.

Az új létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendeletben meghatározott zaj- és rezgésterhelési követelményeknek. A zajvédelmi funkció egy bizonyos szintig háromszintű zöldfelülettel is biztosítható.

A területeken gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.

Biztosítani kell a keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtését és elhelyezését a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI.12.) EMMI rendelet alapján.

Egyes területeken a beépített és burkolt felületek növekedése várható. A párologtató és pormegkötő felületek pótlása, és a burkolt felületek árnyékolása céljából javasolt a parkolók fásítása és a fennmaradó zöldfelületek intenzív, háromszintes növényzettel történő kialakítása.

A telekhatárokon, a területeket kiszolgáló utak mentén telepített háromszintű növényzet (fasor, cserje- és gyepsáv) hatékonyan képes mérsékelni szállópor- és a zajterhelést.

Az éghajlatváltozás következtében egyre gyakrabban előforduló özönvízszerű esőzések, a száraz időszakokban az aszály és szélviharok által előidézett eróziós, deflációs kártétel: vízviszatarással, beszivárgás növelésével, a lefolyás csökkentésével, a lejtős területek elkerülésével, a talaj folyamatos takarásával elkerülhető. A zöldfelületeken esőkerterek, földalatti vagy feletti víztározók létrehozása, a gyalogos felületeken vízáteresztő burkolat kialakítása a csapadék helyben tartását segítik elő, mellyel a csatornahálózat is tehermentesíthető. Az épületek függőleges zöldítésével a növényfelületek mérete növelhető, illetve az épületek belső hőmérséklete stabilizálható.

Az alábbi táj-, természet- és környezetvédelmi szempontból meghatározó magasabb rendű jogszabályok érvényre juttatása a terv megvalósítása során meghatározó jelentőséggel bír:

- A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény;
- A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet;
- A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény;
- A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet;
- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet;
- A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet;
- A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet;
- A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet;
- A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet;
- A helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 6/2011. (I. 14.) VM rendelet;
- A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet;
- A környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet;
- A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény;
- A hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről szóló 20/2006. (IV. 5.) KvVM rendelet;
- Az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet;
- A hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet;
- Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet;
- A biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről szóló 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet.

VI. MONITORING JAVASLATOK A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

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

- **Gazdasági fejlesztések megvalósulása:**
 - regisztrált vállalkozások számának változása;
 - regisztrált új munkahelyek számának változása;
 - nyilvántartott álláskereső számának változása;
- **Gazdasági területek környezeti hatásai:**
 - levegőminőség alakulása - levegőben található különböző szennyezőanyagok – SO₂, CO, NO₂, O₃, por – mennyiségének vizsgálata a gazdasági területeken;
 - zajszennyezés alakulása – *a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet* figyelembevételével – a gazdasági területeken;
 - talaj- és talajvíz állapotának alakulása a gazdasági területeken;
- **Beültetési kötelezettségek, új zöldfelületek megvalósulása:**
 - a megvalósuló gazdasági fejlesztések és a telepített növényzet aránya,
 - a telepített növények között az őshonos, termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok és az allergén, adventív fajok aránya,
- **A zöldtérfogat alakulása:**
 - a fejlesztéssel érintett telken a zöldtérfogat alakulása a beruházás megkezdése előtt és a befejezése után, a zöldtérfogat-pótlás megvalósulása

VII. KÖZÉRTTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

A környezeti vizsgálat és értékelés célja, hogy a jövőbeli hatásokat előre jelezve érvényre jussanak a település hosszútávú táj-, természet- és környezetvédelmi érdekei és a javaslatok által a tervezett változtatások minél kevésbé terheljék a környezeti elemeket és azok rendszereit, minél inkább megőrizték, és lehetőleg javítsák a település táji és természeti értékeinek állapotát. A módosítás nem érint nemzetközi vagy országos természetvédelmi érdekeket, sem az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők igénybevételével nem jár.

A fejlesztéssel érintett, 1954 hrsz-ú ingatlanon a tervek szerint a beépítettség 35,12%-ról 38,03%-ra nő (a Gip-12 építési övezetben 40% a maximum), a zöldfelületi borítottság 28,83%-ról 25,92%-ra csökken (a Gip-12 építési övezetben 25% a minimum), a burkolt felületek aránya 36,05% marad.

A telephely érdemi forgalma a fejlesztés által nem változik, az átalakítások inkább a gyártási kondíciók javítását, racionalizálást szolgálják. Áthelyezése - a jelenlegiekén kívül - egyelőre nem tervezett. Amennyiben újabb hulladéktároló konténerek kerülnek kihelyezésre, azok az építési helyen belülre kerülnek, és építési engedélyezés eljárás keretében kerülnek megvalósításra. A csapadékvíz elvezetés módja és rendszere a jelenlegi állapothoz képest érdemben nem változik. Az új épületek tetején, valamint az újonnan létesülő aszfalt burkolatú közlekedési felületekről összegyűlő csapadék vizeket a meglévő, homok és olajfogó rendszerrel ellátott csapadékelvezető rendszer kezelni tudja. Összefoglalóan elmondható, hogy a fejlesztésnek érdemi környezetvédelmi vonzata nincs, mivel a meglévő közmű ellátó rendszerek megfelelő kapacitással rendelkeznek. A fejlesztés során nem tervezett olyan tevékenység, amely a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítményeket veszélyeztetné.

A zajvédelmi szakértői vizsgálat eredményei alapján megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés – zajvédő domb bontása, az építési vonal módosítása, a zöldfelületként fenntartandó rész módosítása, a tervezett tároló konténerek elhelyezése – hatására a telephely környezetében található védendő létesítmények homlokzatánál a zajterhelés várhatóan alacsonyabb lesz.

Az épületek tájbaillesztéséről a Kistó utca irányából az újonnan kialakításra kerülő, teraszos kialakítású zajvédődomb és az arra telepített sűrű, részben örökzöldekből álló, öntözőrendszerrel ellátott, tájhonos növényfajokból álló, háromszintes fa- és cserje és gypsáv gondoskodik.

A fejlesztéssel érintett területen az építés által megbontott fedőrétegek és érintett karsztos képződmények szennyeződéstől való megóvását, a levegő védelmét, a zaj- és rezgésterhelési követelmények betartását, a keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtését és elhelyezését a magasabb rendű környezetvédelmi vonatkozású jogszabályok biztosítják.

A módosítás törekszik az új környezeti konfliktusok, problémák keletkezésének elkerülésére. Tekintettel van a táj eltartó képességére és az azzal összefüggésben álló helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokra, nem korlátozza a természeti erőforrások megújulásának lehetőségét és nem támogatja a helyi természeti erőforrások túlzott használatát. A módosítás Veszprém hagyományosan kialakult tájhasználatát és tájszerkezetét nem befolyásolja negatívan.