

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközök módosítása

Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz-ú ingatlanokat,
a 8712 hrsz-ú ingatlant, a 8675 (8675/1, 8675/2,
8675/3) hrsz-ú és a 0111/22 (0111/74, 0111/76,
0111/75) hrsz-ú ingatlanokat érintően

Véleményezési anyag

2025. december

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközök módosítása

Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz-ú ingatlanokat,
a 8712 hrsz-ú ingatlant, a 8675 (8675/1, 8675/2,
8675/3) hrsz-ú és a 0111/22 (0111/74, 0111/76,
0111/75) hrsz-ú ingatlanokat érintően

VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező



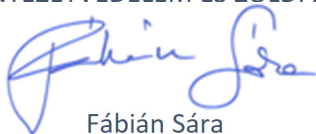
Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.

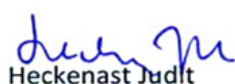


Fábíán Sára

okl. tájépítész mérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251
SZ-009/2021

KÖZLEKEDÉS



Heckenast Judit

okl. közlekedésmérnök

Tkö 01-5295

KÖZMŰ

KÉSZ Tervező Kft.



Bíró Attila

okl. építőmérnök

MMK 01-2456



Hanczár Zsolt

okl. gépészmérnök, okl. városépítési-
városüzemeltetési szakmérnök

MMK 01-2418



Csima-Takács Judit

okl. tájépítésmérnök

Kreáalom 1000 Kft.

1165. Budapest, Íjász utca 44.

Tel.: +36 20 536 91 09

E-mail: krealom1000@gmail.com

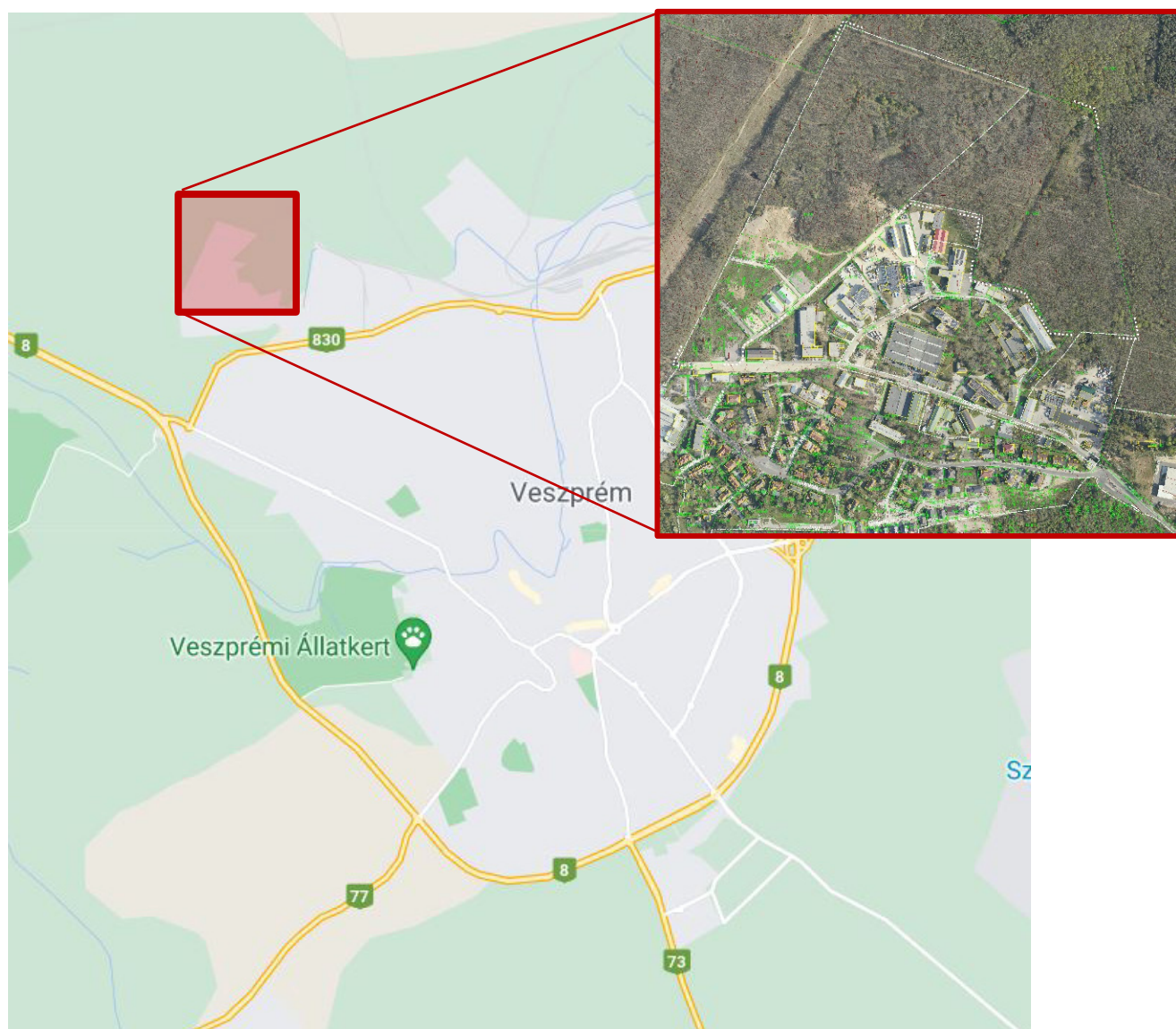
Tartalom

1.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	4
2.	ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA	5
	A módosítás célja	5
	Előzetes döntések, főépítési feljegyzés, az eljárás, környezeti értékelés	6
3.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS)	7
	Városrendezés.....	7
	Területrendezési tervekkel való összefüggések.....	7
	Az Országos Területrendezési Terv	7
	A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:	11
	Veszprém Vármegye Területrendezési Terve	13
	A Településfejlesztési Konceptió (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata ...	21
	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	21
	Településszerkezeti Terv (TSZT)	21
	Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)	24
	Településképi rendelet.....	29
	További településrendezési vizsgálatok.....	30
	Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata	30
	A telekstruktúra vizsgálata- nagyobb területre vizsgálva	34
	Önkormányzati tulajdon kataszter	40
	Út-struktúra vizsgálata	41
	Épületállomány vizsgálata	42
	Az épített környezet értékei.....	48
	Az vizsgált terület környezeti konfliktusai, problémái	49
	Az egykori Bakony Művek	49
	Közlekedési vizsgálatok	51
	Környezetállapot vizsgálata	53
	Tágabb környezet.....	53
	Szűkebb környezet, vegetáció	53
	Tájtörténet	58
	Földtani közeg és talaj.....	59
	Felszíni és felszín alatti vizek	61
	Táji és természeti értékek	63
	Levegőtminőség, zaj és rezgésterhelés	67
	Hulladékkezelés.....	70
	Összefoglalás, a fennálló környezeti konfliktusok, problémák	70
	Közművek vizsgálata	71
	Vízellátás	71
	Vízvezetés.....	71
	Szennyvízvezetés	71
	Csapadékvíz-elvezetés.....	72
	Villamosenergia-ellátás	72
	Földgázellátás.....	72
	Elektronikus hírközlés	72
4.	VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT	78

A beépítés javaslata	79
Beépítési terv Meglévő, kistelkes ingatlanok a Gyertya utcától nyugatra.....	80
Beépítési terv: a 8675/1, 8675/2 és a 0111/74 hrsz-ú ingatlanokon.....	80
Beépítési terv A 8712 hrsz-ú ingatlan tervezett beépítése	83
Javasolt módosítás összefoglalása	84
Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata	84
Területfelhasználás	84
Védelmi, korlátozási területek	85
Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT) módosítási javaslata	86
Településkép szabályozása	89
5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	90
Hálózati kapcsolatok	90
A tervezett fejlesztések forgalma.....	92
Belső úthálózat.....	93
A közúthálózat fejlesztésének javasolt ütemezése	93
Közösségi közlekedés	93
Kerékpáros és gyalogos közlekedés	94
Parkolás	94
6. KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS JAVASLAT.....	94
Vízellátás	95
Vízvezetés.....	96
Szennyvízelvezetés	96
Csapadékvíz-elvezetés.....	96
Villamosenergia-ellátás	96
Földgázellátás.....	97
Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés.....	97
7. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	103
8. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	104
A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása	105
Területrendezési terveknek való megfelelés	107
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve - 2018. évi CXXXIX. törvény	107
Biológiai aktivitásérték egyensúly	109
J Ó V Á H A G Y A N D Ó M U N K A R É S Z	110

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

A módosítással érintett ingatlanok Veszprém Csererdő városrészben találhatók részben belterületen, részben külterületen, jelenleg nagyrészt kisvárosias lakó és különleges oktatási központok terület építési övezetekben, részben védelmi erdő övezetben.



Jelen módosítás a volt Bakony Művek, Csererdő területének egy részét, a belterületi 8676-8703 hrsz-ú, a 8712 hrsz-ú ingatlant és a 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) ingatlanokat, valamint a külterületi 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú ingatlanokat érinti.

Érinti továbbá a közúthálózatot, mert a Csererdei városrész megközelítése jelenleg zárványszerű, a Házgyári úti csomóponton keresztül történik. A Lőszergyári út pillanatnyilag a hatályos településrendezési tervekben gyűjtőútként szerepel, és a gazdasági területek megközelítését szolgálja, de tulajdonjogilag magánút. A módosítás során kiemelt feladat a terület megközelítésének közlekedési megoldása, a lakó és a gazdasági tevékenységből eredő különböző forgalmak szétválasztásával. A környezeti terhelés változik a jelenleg tervezett lakóterületi forgalom mellett a fejlesztés utáni teherforgalom növekedésre tekintettel.

A módosítással érintett ingatlanok jelenleg jellemzően még nem hasznosítottak, de beépítésre szánt területfelhasználásban vannak, ezért a tervezett módosításnak elsősorban a megváltozó rendeltetésből eredő hatásait és azok kompenzálását vált szükségessé feltárni jelen dokumentációban.



A tervezési terület alaptérképe légifotón

2. ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA

A módosítás célja

A tulajdonosok szándéka több ütemben megvalósítani a terület gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató jellegű hasznosítását. A hatályos településrendezési elhatározások ezt az érintett ingatlanok vonatkozásában nem teszik lehetővé, ezért szükségessé vált a hatályos rendezési tervek felülvizsgálata.

A módosítás célja a szomszédos gazdasági funkciójú területekhez hasonlóan, gazdasági-kereskedelmi övezetbe történő átsorolása az érintett ingatlanoknak, olyan paraméterekkel, melyet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2. számú mellékletének 1. táblázat kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetre vonatkozó paraméterei, valamint a Helyi építési szabályzatról

szóló 24/2017.(IX.17.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) kereskedelmi, szolgáltató területekre (Gksz) vonatkozó paraméterei megengednek. Szakmai szempontból támogatható, hogy a Csererdő városrészben, a Lőszergyári út fölött már egységesen Gksz területek jöjjenek létre.

A 8676-8703 hrsz-ú ingatlanokat érintően tehát cél a jelenlegi Lk besorolás módosítása azért, hogy ott, ahol már megtörtént a telekosztás és az úthálózat kialakítása, ott kisebb léptékben lehetőség legyen kisvállalkozások telephelyeinek kialakítására.

A 8675/1 és 8675/2 hrsz-ú telek belterület, együttes mérete közel 11 ha. A 8675/1 hrsz-ú telek Lk-15 övezetben, a 8675/2 hrsz-ú telek K-Okt-01 övezetben van, javasolt a területet egységesen egy nagyobb telekosztású Gksz övezetbe átsorolni.

A csatlakozó 0111/74-76 hrsz-ú terület külterület, együttes mérete 9,8 ha, belterületbe vonása földhivatali eljárás keretében lehetséges. A 0111/74 és a 0111/75 hrsz-ú terület besorolása K-Okt-01, javasolt a területet egységesen egy nagyobb telekosztású Gksz övezetbe átsorolni.

Az OTÉK maximálisan 60 % beépíthetőségre és 20 % minimális zöldterületre ad lehetőséget. Veszprémben ez a maximális paraméter nagyon kevés esetben megengedett, ezen a területen sem cél ezen értékek elérése. Az épületek kialakítható magassága nincs meghatározva az OTÉK-ban, Veszprémben a Gksz övezetekben 12-16 m a maximum.

A 8675/3 és a 0111/76 hrsz-ú telken az Ev véderdő terület telekalakítással történő leválasztása megtörtént a közelmúltban. Ennek esetleges átminősítése bármilyen beépítésre szánt területfelhasználásba nem támogatott.

A módosítás során fontos kérdés és kiemelt feladat a terület közlekedési megközelítésének megoldása. A Házgyári út csomópontja jelenleg nem képes akadálytalanul biztosítani a Csererdő forgalmát, ezért minden további fejlesztés magával vonja a csomópont fejlesztésének szükségességét, valamint egy másik megközelítési lehetőség vizsgálatát és kialakítását.

Előzetes döntések, főépítési feljegyzés, az eljárás, környezeti értékelés

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése 2024. júniusi ülésén a 214/2024. (VI. 27.) határozatával (lásd 1. melléklet) előzetesen döntött a Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz-ú ingatlanokat, a 8712 hrsz-ú ingatlant, a 8675¹ hrsz-ú és a 0111/22² hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításáról.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló Főépítési feljegyzést lásd 2. melléklet.

A tervezett módosítás alátámasztására telepítési tanulmányterv készült, amelyet a Közgyűlés a 72/2025. (II. 27.) határozatával elfogadott. (3. melléklet)

A módosításra a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 66-67. §-a szerint az egyeztetés általános szabályai alapján kerülhet sor. A módosítás véleményeztetési eljárása az országos általános és speciális szabályoknak, valamint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a partnerségi eljárásról szóló 33/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete előírásainak megfelelően történik.

A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, nem jár zöldterület-csökkenéssel, tehát nincs szükség biológiai aktivitás visszapótlásra. A módosítási szándék nagyságrendjére, a zöldfelületi adottságokra tekintettel szükséges környezeti értékelés készítése (amely a dokumentáció végén található).

A jelen módosítási dokumentáció készítéséhez szükséges földhivatali alaptérképeket az Önkormányzat biztosította.

¹ Az indító döntést követően az ingatlan felosztásra került 8675/1, 8675/2 és 8675/3 hrsz-ú ingatlanokra.

² Az indító döntést követően az ingatlan felosztásra került 0111/74, 0111/75 és 0111/76 hrsz-ú ingatlanokra.

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

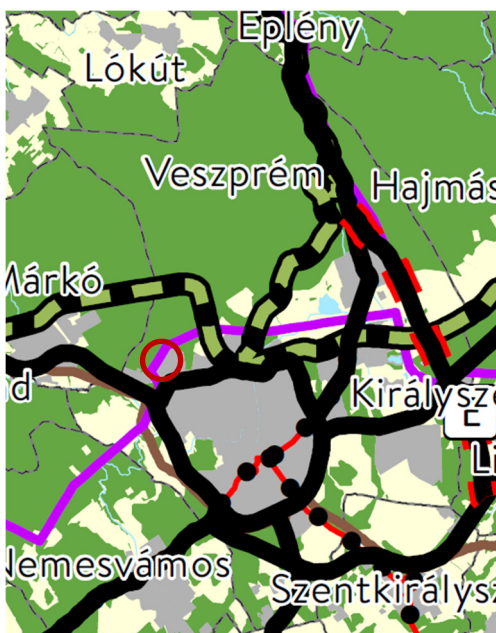
Városrendezés

Területrendezési tervekkel való összefüggések

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

Az Országos Területrendezési Terv

A Tv. 2. számú melléklete az „Az Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlanok nagyrészt **települési térségbe**, és a 0111/76 hrsz-ú ingatlant **erdőgazdálkodási térségbe** sorolja.



A Tv. ételmező rendelkezései szerint a

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

a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

erdőgazdálkodási térség:

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

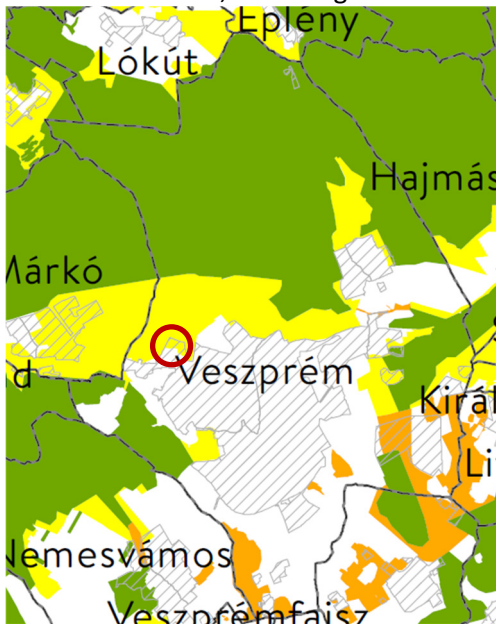
A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Tv. 11.§ alapján

az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

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



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

Az ingatlanok a tervezési terület északi részén az Ökológiai hálózat puffterületének övezetével érintettek.

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

A Tv. értelmező rendelkezései szerint az ökológiai hálózat puffterületének övezete:

az OTRT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklik azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek;



„27. § (1) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető. ...”



3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

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

 Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



 Erdők övezete

3/3. melléklet: Erdők övezete

A tervlap alapján az érintett ingatlanok az erdők övezetével részben érintettek.

A Tv. értelmező rendelkezései szerint az erdők övezete: az OTvT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak.

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét **a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.**” **A terület nagy része, kivéve az egyik Ev területfelhasználású ingatlant (0111/76 hrsz)- települési térségbe tartozik.**



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

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



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

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



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján részben tájképvédelmi terület övezete által érintett a terület.

A Tv. értelmű rendelkezései szerint a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak;

MvM rendelet „4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a táj jelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő



településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, 20

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”



Vízminőség-védelmi terület övezete

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

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

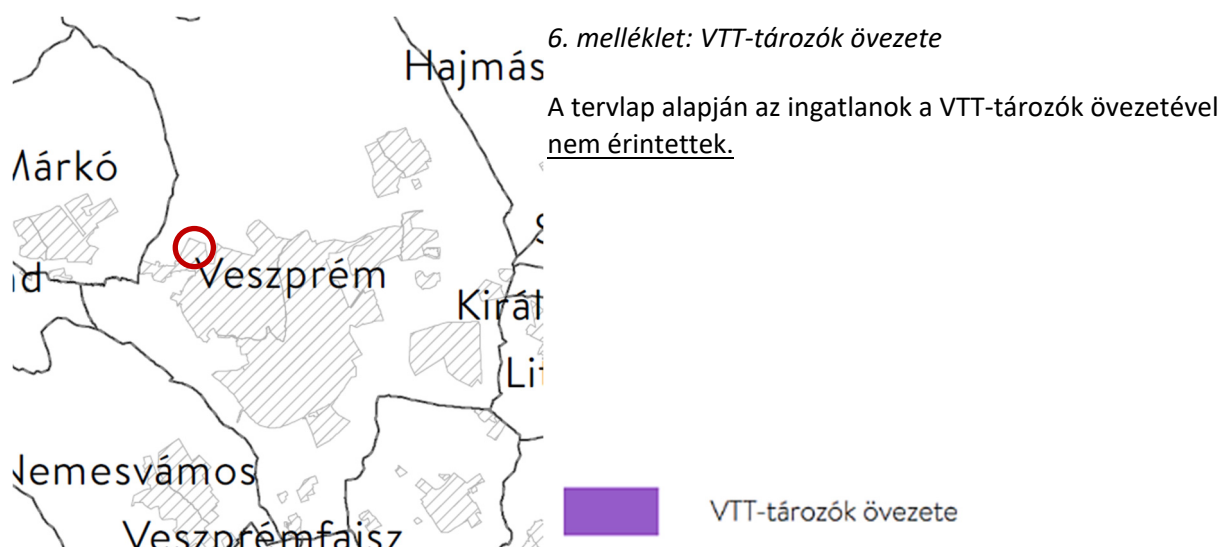
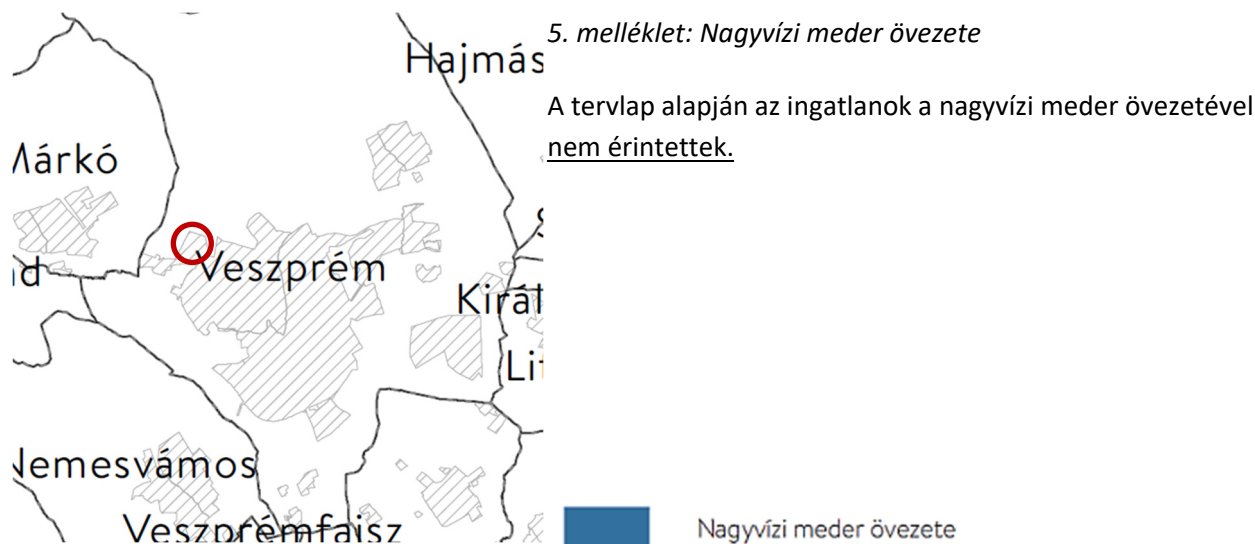
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

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

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”



Veszprém Vármegye Területrendezési Terve

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



2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

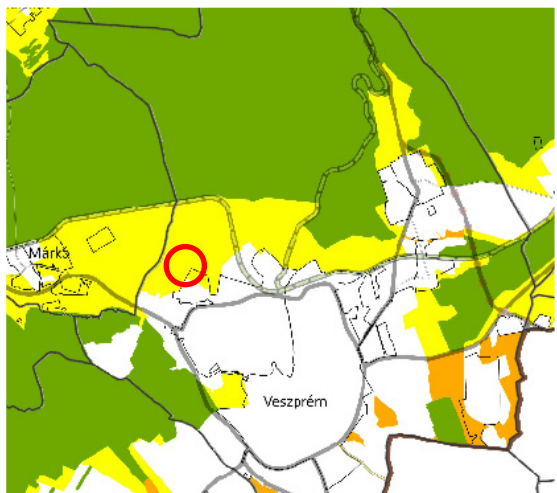
A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlanok nagy része települési térségbe és a 0111/76 hrsz-ú ingatlan erdőgazdálkodási térségbe tartozik.

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



Térségi területfelhasználási kategóriák

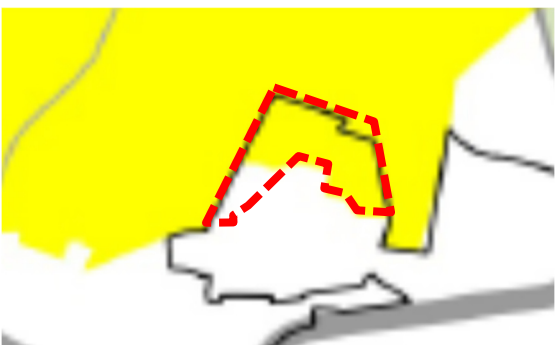
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség



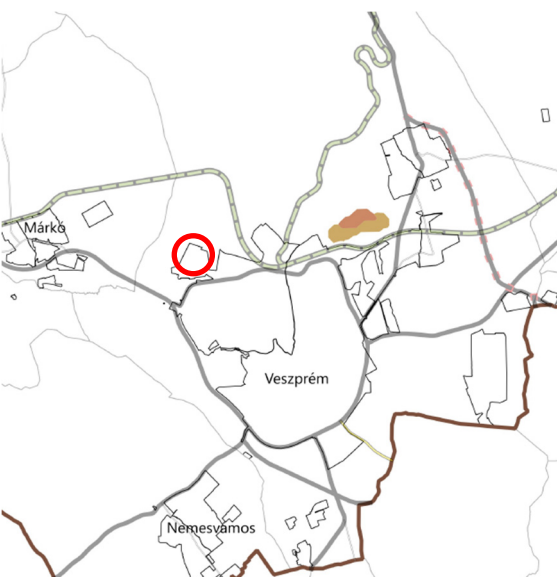
3.1. melléklet: Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, puffterület övezete

A vizsgált ingatlanokat érinti az ökológiai hálózat puffterületének övezete.

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



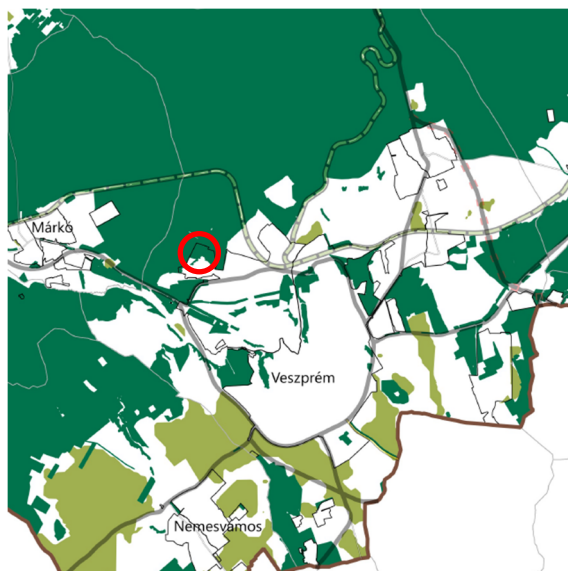
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete



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

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti a területet.

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

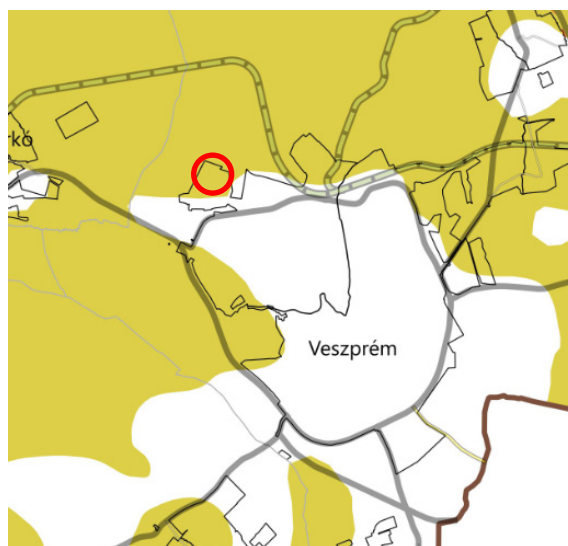
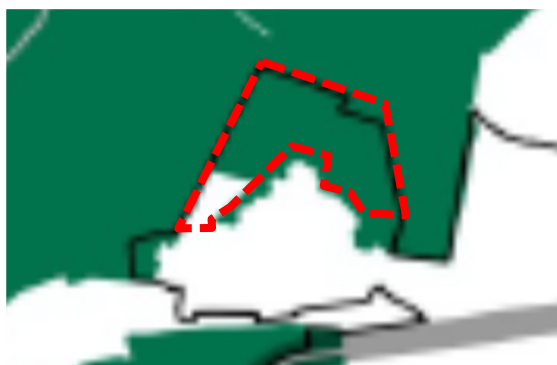


3.3. melléklet tartalmazza az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Erdők övezete érinti a területet.

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

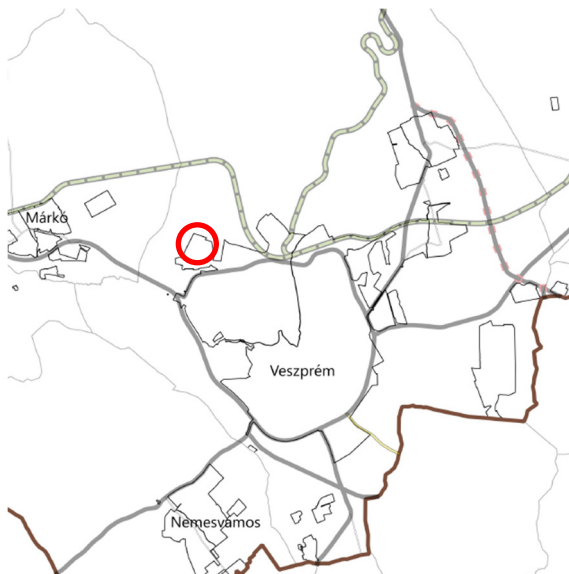
Erdők övezete
 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3.4. melléklet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete érinti a területet.

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

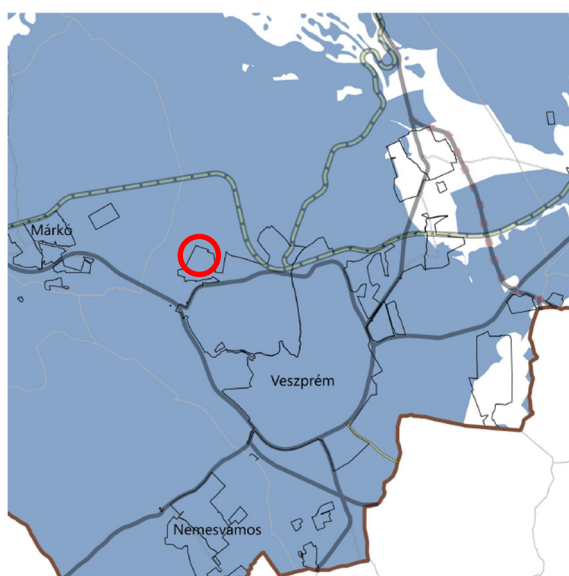


3.5. melléklet tartalmazza a világörökségi és világörökségi várományos terület övezet

A világörökségi és világörökségi várományos terület övezete nem érinti a területet.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

világörökségi várományos területek által érintett települések

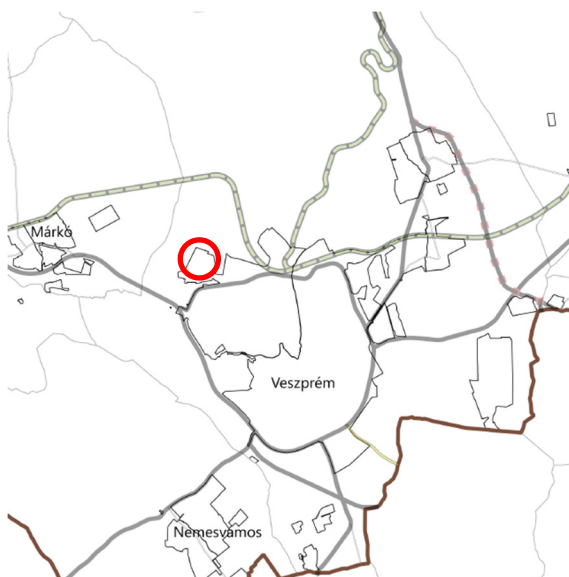


3.6. melléklet tartalmazza a vízminőség-védelmi terület övezete

A vizsgált területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

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

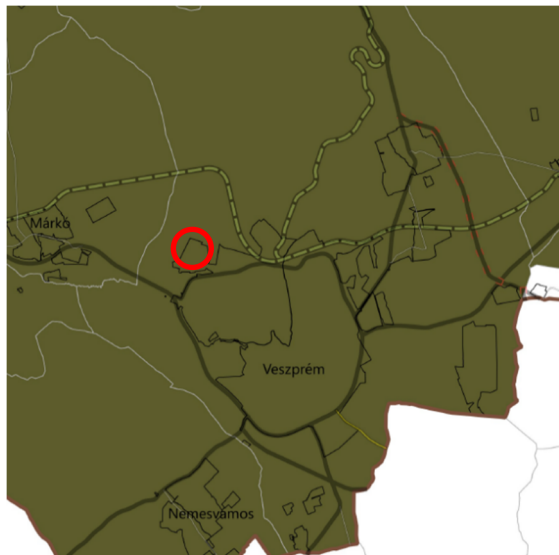
Vízminőség-védelmi terület övezete



3.7. melléklet tartalmazza a nagyvízi meder övezet

A nagyvízi meder övezete nem érinti a területet.

Nagyvízi meder övezete

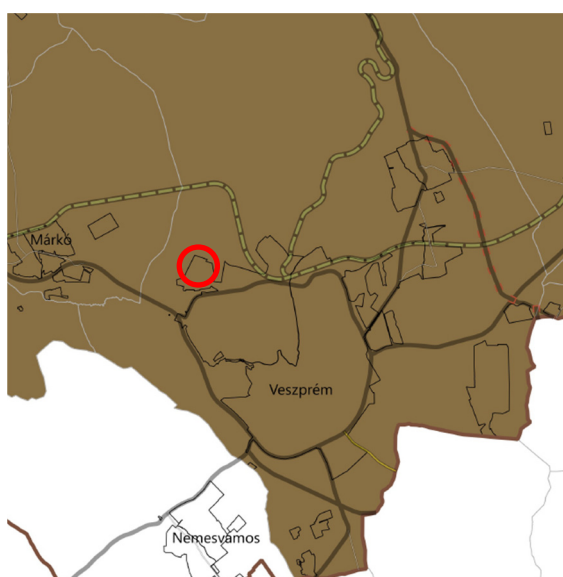


3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

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

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

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

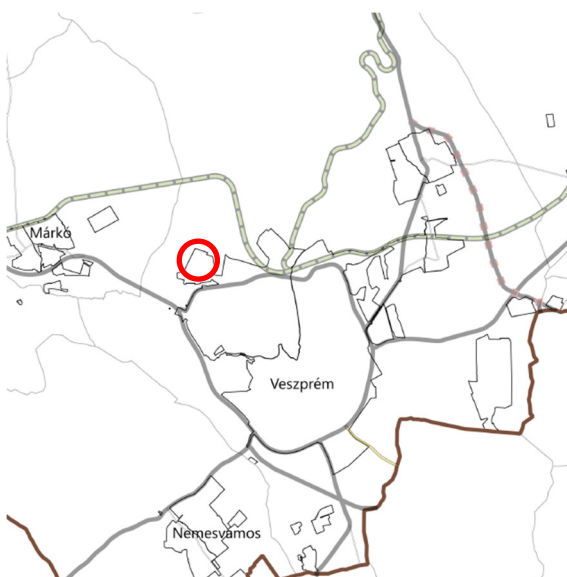


3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A vizsgált területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete.

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

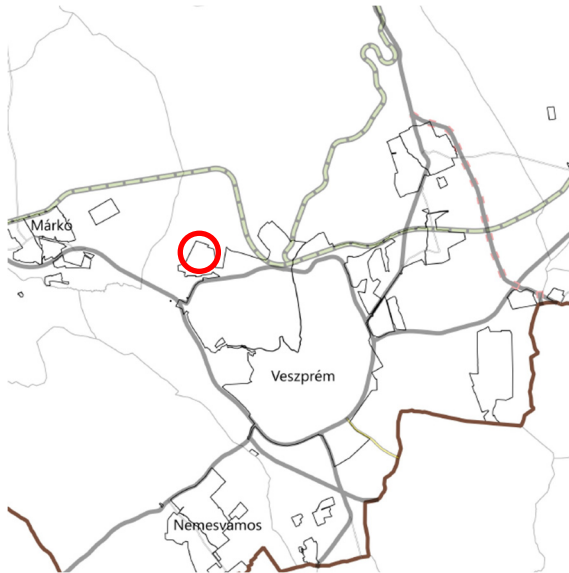
 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



3.10. melléklet tartalmazza a rendszeresen belvízjárta terület övezetét

A rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti a területet.

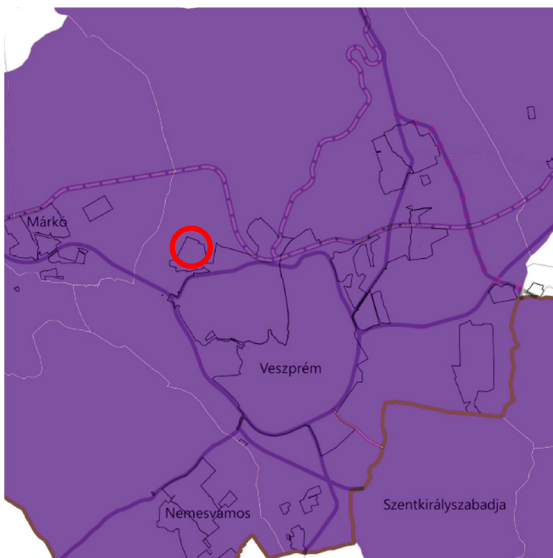
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete



3.11. melléklet tartalmazza a földtani veszélyforrás terület övezetét

A földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti a területet.

 Földtani veszélyforrás terület övezete



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

A vizsgált területet érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

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

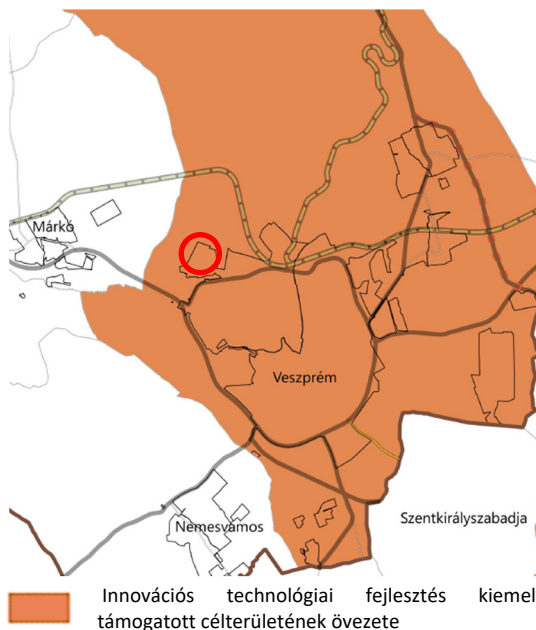
(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

b) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete,

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

 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete



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

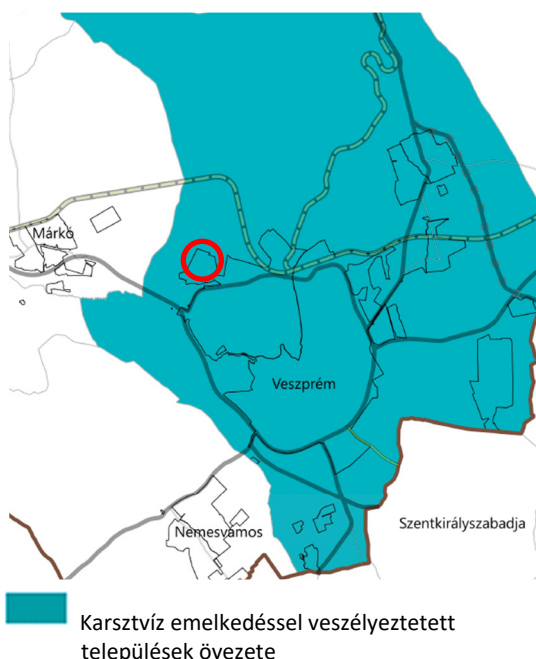
A vizsgált területet érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterületét, az ökológiai folyosójának övezetét, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét, az erdők övezetét, a vízminőség-védelmi terület övezetét, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.”



3/12.3. Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

A vizsgált területet érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

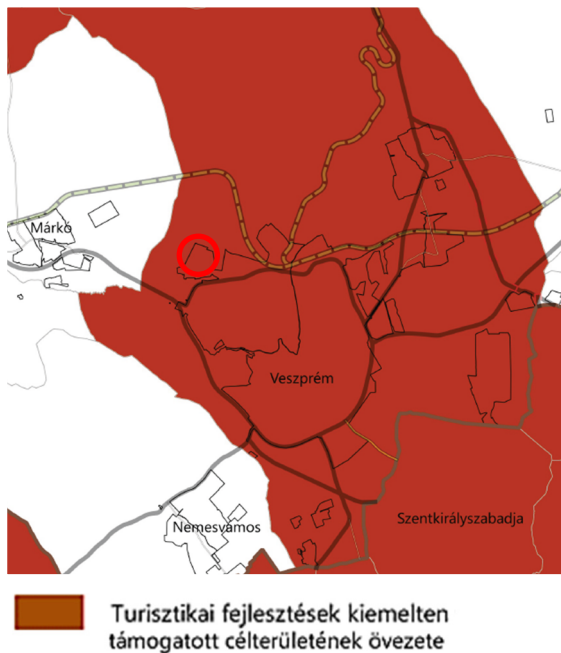
„10.§ (1) Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.3. melléklete tartalmazza.

Az érintett települések Várpalota-Inota, Őskü, Pápa-Tapolcafő és Veszprém.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.

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



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

A vizsgált területet érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési

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

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



3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.

A vizsgált területet érinti Veszprém megye várostérségeinek övezete.

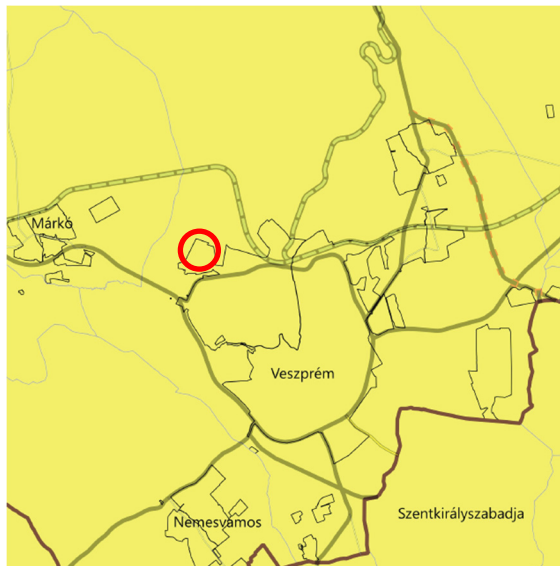
„12. § (1) Veszprém megye várostérségeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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

 Veszprém várostérsége



Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések

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

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

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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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

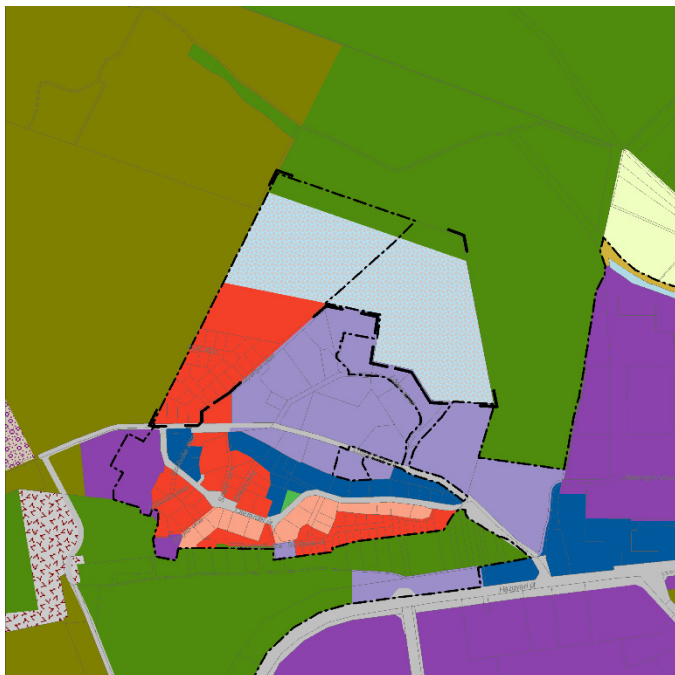
A Településfejlesztési Konceptió (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata

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

Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

Településszerkezeti Terv (TSZT)

Veszprém MJV 213/2017.(IX.28.) határozattal elfogadott hatályos Településszerkezeti Terve **2.1 Területfelhasználás** tervlapja határozza meg az egész település területfelhasználását.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

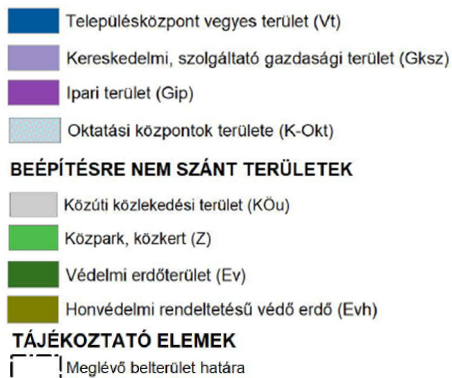
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)

A Szerkezeti tervlapon a területet az alábbi területfelhasználású területeket érintik:

A módosítással érintett terület a beépítésre szánt területek közül a kisvárosias lakóterület (Lk) és különleges oktatási központok területe (K-okt), míg a beépítésre nem szánt területek közül északon védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásba tartozik, míg az egykori Bakonymúvek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba sorolt.

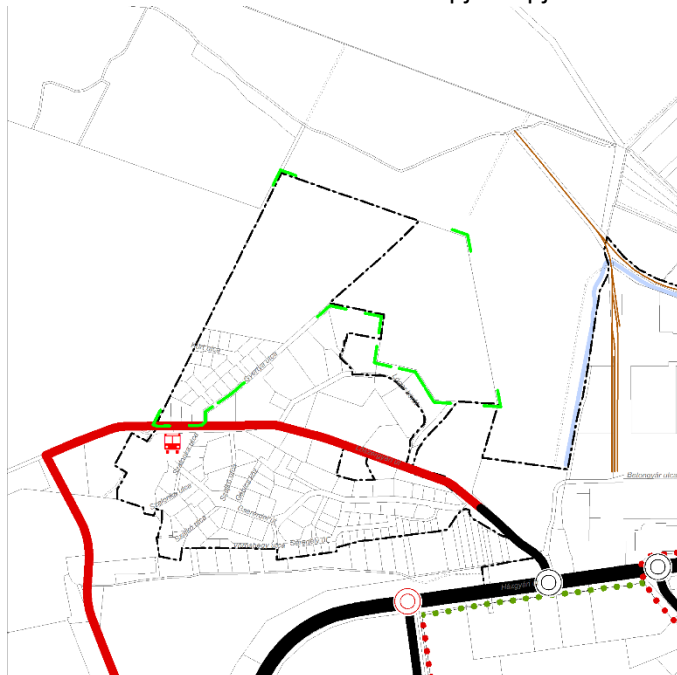
Tágabb környezetét vizsgálva a közvetlenül szomszédos területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz), védelmi erdőterület (Ev), honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh), a Lőszergyári út pedig közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásba tartozik.

Az utca túloldalán a területfelhasználások sokkal vegyesebb, mozaikos képet alkotnak, kisvárosias lakóterület (Lk), kertvárosias lakóterület (Lke), településközpont vegyes területe (Vt), ipari terület (Gip), közúti közlekedési terület (KÖu) és



közpark, közkert (Z) területfelhasználások is megtalálhatók.

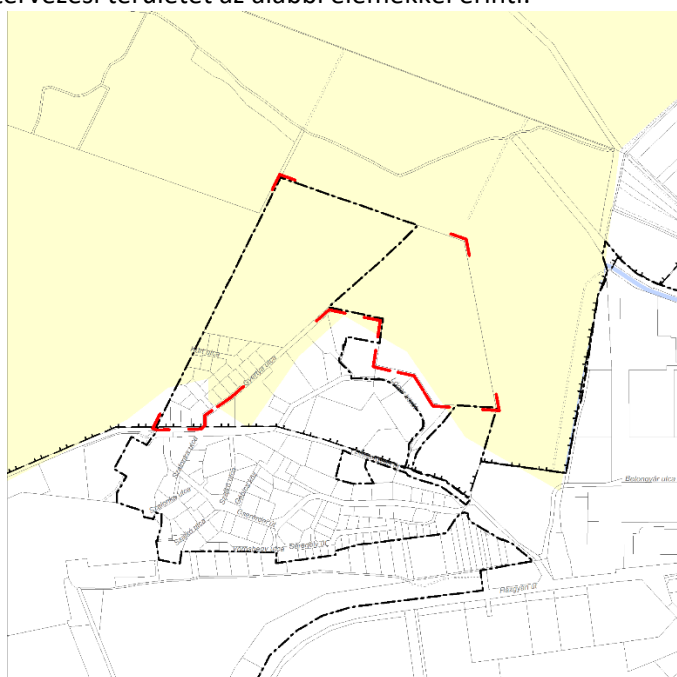
A szerkezeti terv 2.2 Közlekedés tervlapja alapján a tervezési terület az alábbi elemekkel érintett:



A szerkezeti terv közlekedési elemei közül közvetlenül a tervezési terület déli határa mellett a Lőszergyári út, mint tervezett helyi gyűjtőút szerepel a tervlapon, továbbá ugyanitt a tervezési terület déli határa mellett szerepel egy tervezett autóbusz-pályaudvar (végállomás) is.



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

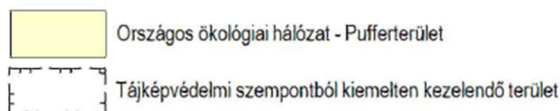


NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
(Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)

A tervezési terület egy része az Országos ökológiai hálózat – Pufferterületével teljes egésze Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területtel érintett.

„Országos Ökológiai Hálózat - Pufferterület övezetbe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amik a magterületek, illetve az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják, vagy rendeltetésükkel ellentétesek.

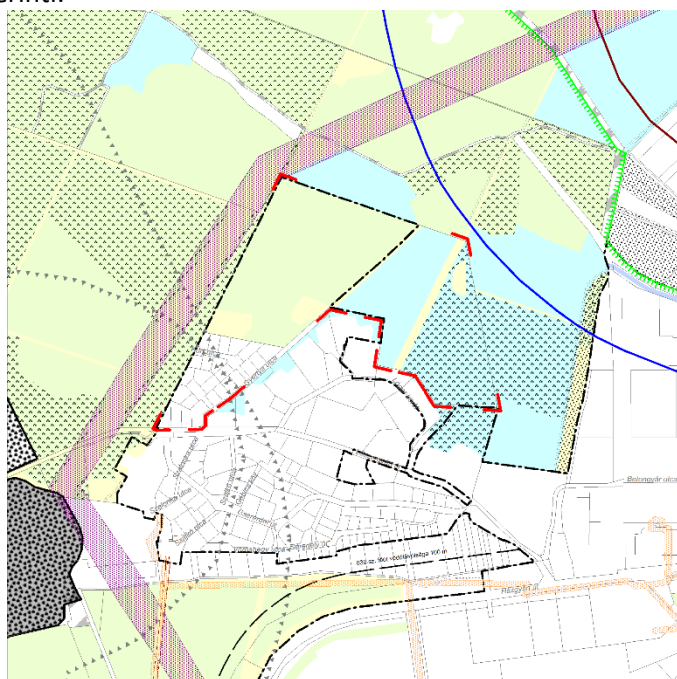
Az OTRT-ben rögzítettek szerint pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosítva)”

„A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében történő építkezések során csak a magyar építészeti hagyományokhoz alkalmazkodó, természetes anyagok és színek használhatók. Az alapelvekben megfogalmazottaknak megfelelően a további tervezés során figyelembe kell venni a település hagyományos szerkezetét, az épületek jellegét, ill. azok méreteit, a beépítés jellemzőit, a közmű-hálózat állapotát stb. Az újonnan létesítendő épületekhez szükséges közműrendszer kiépítésénél a településképvédelem érdekében az alábbi szempontok legyenek elsődlegesek: takart elhelyezés, minimális burkolt felület, földbe süllyesztés (amennyiben az adott technológia lehetővé teszi), valamint tájba illesztés színezéssel és növénytelepítéssel. Tehát a gázvezeték, telefonkábel stb. lehetőség szerint ne jelenjen meg az épületek homlokzatán, a felszíni közműlétesítmények (pl. távközlési létesítmények, trafóállomás stb.) kevésbé feltűnő helyre, növénycsoportok mögé, semleges színben kerüljenek elhelyezésre.”

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



VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Meglévő	Tervezett	
		Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
		400 kV-os villamosenergia átviteli hálózat biztonsági övezete (MAVIR)
		Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület
		Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterület
		Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület
		Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
		Bányatelek területe és védőtávolsága (500 m)
		Bezárt hulladéklerakó és védőtávolsága (500 m)

A számos védelmi és korlátozási elemmel érintett a terület.

A teljes tervezési terület a víztermelő kút hidrogeológiai B védőterületébe tartozik

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

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint két kategória érinti jelentősebb mértékben, északkeleti részén a gazdasági elsődleges rendeltetésű, míg északnyugati oldalán a védelmi elsődleges rendeltetésű, köztük elszórtan, szigetszerűen pedig harmadik típusként az egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület.

„Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő területek a TSZT „4. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapján vannak jelölve. Az adattári erdőterületek az adatszolgáltatásnak megfelelően a körzeti erdő-tervben szereplő elsődleges rendeltetésük szerint kerültek megkülönböztetésre, védelmi, közjóléti, gazdasági és egyéb kategóriákba. Az adattár szerinti erdőterületekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai vonatkoznak.

Az erdőterületek rendeltetésének (rendeltetéseinek) megváltoztatása, igénybevétele az erdészeti hatóság által előírt tervek alapján lehetséges.”

A keleti oldalon kiváló termőhelyi adottságú erdőterület található.

„Az övezetbe az őshonos fafajokból álló erdőtársulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármas rendeltetését (védelmi, gazdasági, közjóléti) – egymással összhangban – a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak.

Az OTRT-ben rögzítettek szerint kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.”

A tervezési terület délnyugati csücskét érinti bányatelek területe és védőtávolsága (500m), de ennek a védelmi korlátozási elemnek is csak a védőtávolsága, a bányaterület a tervezési területtől távolabb helyezkedik el.

„Ezek a területek a bányászati művelés befejeztével, (felhagyás esetén) talaj- és levegővédelmi szempontból is fontos a rekultiváció végrehajtása. A rekultiváció feltétele a területek további – elsősorban zöldfelületi – hasznosításának. A szerkezeti terv 500 méteres védőtávolságot határoz meg a bányatelek körül.”

Bezárt hulladéklerakó és védőtávolsága (500m), érinti a tervezési terület délnyugati csücskét, de ennek a védelmi korlátozási elemnek is csak a védőtávolsága.

„A Cseri bányai települési szilárd hulladéklerakó telep a várostól ÉNy-ra, a 0105/1 hrsz-en található. A hulladéklerakó több fázisban üzemelt, egészen 2012. december 31-ig, amikor is a lerakási tevékenység beszüntetésre került. A hulladéklerakó területe a Veszprém-Gyulafirátót vízbázis hidrogeológiai B védő-övezetén található. A lerakó rekultivációja az elkészült tervek alapján folyamatban van. A szerkezeti terv 500 méteres védőtávolságot határoz meg a lezárt hulladéklerakó körül, melyet a rekultiváció befejeztével, annak hatósági igazolása után lehet feloldani.”

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv

A hatályos szabályozás a módosítással érintett területet a területfelhasználásnak megfelelően kisvárosias lakó, Lk-15 és különleges oktatási K-Okt-01 építési övezetekbe sorolja, valamint északon egy védelmi erdősávot, Ev övezetet jelöl. Az Lk-15 területeket fehér (Köu-4) közlekedési területek tagolják (Kürt utca, Gyertya utca).

A 8675/1 hrsz-ú, 2 ha 6630 m² nagyságú ingatlan
Lk-15 építési övezetbe tartozik.

A 8675/2 hrsz-ú, 6 ha 4954 m² nagyságú ingatlan
K-Okt-01 építési övezetbe tartozik.

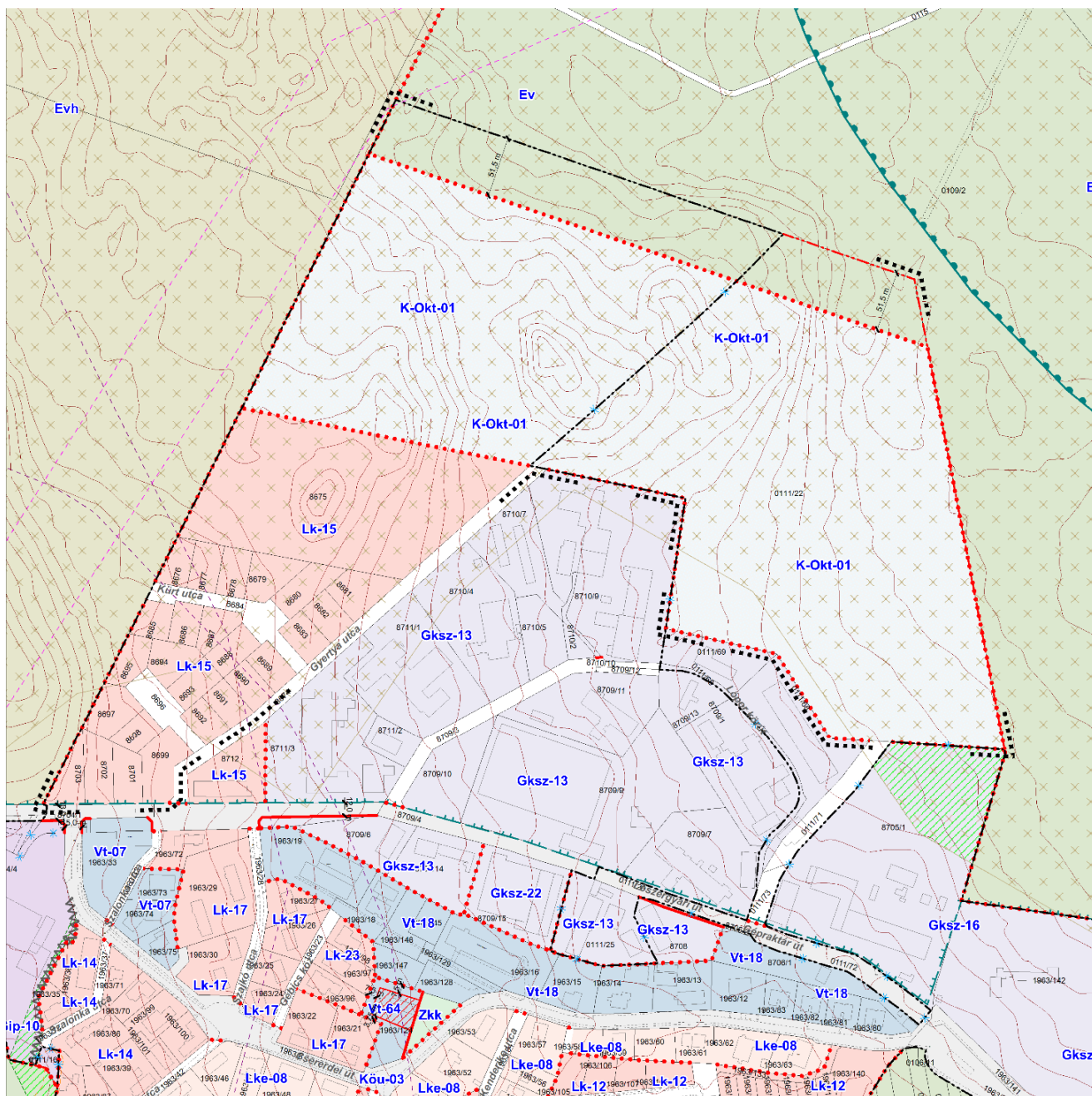
A 8675/3 hrsz-ú, 1 ha 7701 m² nagyságú ingatlan
Ev övezetbe tartozik.

A 0111/74 hrsz-ú, külterületi 8 ha 9756 m² nagyságú
ingatlan K-Okt-01 építési övezetbe sorolt.

A 0111/76 hrsz-ú, külterületi 7531 m² nagyságú
ingatlan Ev övezetbe sorolt.

A 0111/75 hrsz-ú, külterületi 865 m² nagyságú
ingatlan K-Okt-01 építési övezetbe sorolt.

A volt Bakonyművek többi részén, a Gyertya utca – Lőszergyár út – 0111/73 - 0111/71 hrsz-ú telkek közötti része Gksz-13, a 8705/1 hrsz-ú telke Gksz-16 építési övezetbe tartozik, az északi részén a szabályozási terv telek zöldfelületként fenntartandó részét jelöli, a Lőszergyári út déli oldalán Gksz-22 építési övezetbe tartozik egy telke. Egyik ingatlant sem érinti tervezett szabályozás.



Részlet a szabályozási tervből

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

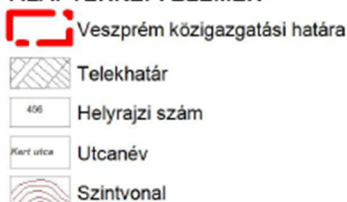
	Szabályozási vonal
	Kötelező telekhatár
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖu)
	Egyéb közúti közlekedési terület (KÖu-4)

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

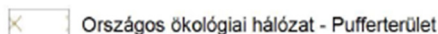
	Javasolt megszüntető jel
	Telek zöldfelületként fenntartandó része

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

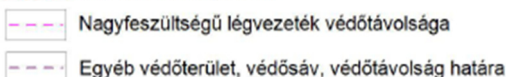


VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

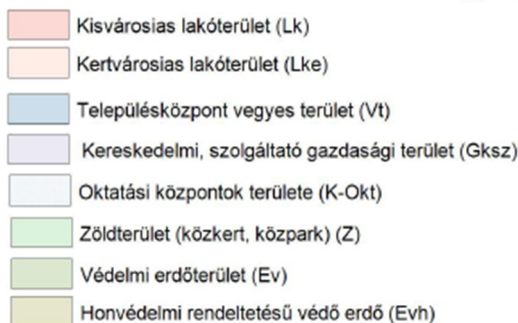


Egyéb korlátozó tényezők

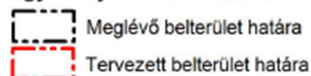


TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe



Egyéb tájékoztató elemek



A belterület határa két részre osztja a vizsgált területet, nyugati része a belterülethez tartozik, míg keleti fele csak tervezett belterület. A Lőszergyári út egy szakasza és a tőle délre található 0111/25 hrsz-ú telek is külterületi fekvésű.

A Lőszergyári úttól délre található terület sokkal vegyesebb képet mutat, számos kisvárosias és kertvárosias lakó, településközpont vegyes és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet alkotja.

A közlekedési területeket a szabályozási terv KÖu-3 Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (Lőszergyári út) és KÖu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe övezetbe sorolja.

Az **Lk-15 építési övezetre** a HÉSZ kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, a szabályozási határértékek: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 900 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20%; telek méret 25 m szélesség x 30 m mélység.

„23. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

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

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási, iroda és
- sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- melléképítmények közül
 - szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy

ab) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény

ac) húsüstölő, jégverem, zöldségverem

ad) állatól, állatkifutó,

ae) trágyatároló, komposztáló,

af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,

ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két épület, telkenként legfeljebb nyolc önálló lakó egység helyezhető el.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.

(7) Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 200 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(9) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.”

A K-Okt-01 építési övezetre a HÉSZ Különleges – oktatási központok területre vonatkozó előírásai érvényesek, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, a szabályozási hatértékek: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 50000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 60%; telekméret 45 m szélesség x 55 m mélység.

„37. § (1) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) A területen elhelyezhető:

a) nem zavaró hatású gazdasági tevékenység,

b) szállás jellegű rendeltetés,

c) vendéglátó rendeltetés,

d) kereskedelmi rendeltetés,

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,

f) kulturális rendeltetés és

g) sport rendeltetés.

(3) A területen melléképítmények közül elhelyezhető:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

d) zászlótartó oszlop.

(4) A területen kiegészítő rendeltetésű építmények közül csak kazánház helyezhető el.”

Az Ev védelmi rendeltetésű erdőterület övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

„62. § (1) A védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

(2) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 23. pontja tartalmazza.”

Tervezési terület környezete:

A Gksz-13 és Gksz-16 építési övezetekre a HÉSZ Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásai vonatkoznak, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, a szabályozási határérték a Gksz-13 esetében: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; telek méret 35 m szélesség x 50 m mélység, a Gksz-16 esetében: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 10000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 15 m; zöldfelület legkisebb mértéke 40%, míg a Gksz-22 esetében: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2500 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%; megengedett maximális épületmagasság: 16 m; zöldfelület legkisebb mértéke 25%; telek méret 40 m szélesség x 50 m mélység.

„32. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

(3) A területen elhelyezhető:

- a) nem zavaró hatású gazdasági,
- b) igazgatási, egyéb iroda,
- c) sport,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) egyéb közösségi szórakoztató

g) amennyiben egyedi építési övezeti előírás ezt lehetővé teszi: gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás rendeltetésű épület.”

A KÖu-3 és KÖu-4 övezetre vonatkozó előírások:

Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (KÖu-3)

„50. § (1) Az övezet az országos mellékutak és a helyi gyűjtőutak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben létesíthető, kivéve ha a kijelölt autóbusz-megállóhely mellett irányhelyesen legalább egy forgalmi sáv szabadon tartása biztosított.

(6) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki. Ettől eltérő kialakítás csak a helyi gyűjtőutak esetében – a KRESZ és az Útügyi Műszaki Előírások, valamint forgalombiztonsági szempontok figyelembevételével, forgalmi számításokkal alátámasztottan – engedélyezhető.

(7) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(8) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali faszor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(9) A Füredi és Almádi utakat összekötő tervezett gyűjtőút első ütemben megépíthető egyéb helyi külterületi úti jellemzőkkel, a Köu-3 övezet szerinti keresztmetszeti elrendezést távlatban, az övezettel határos építési telek beépítésével egyidejűleg kell kialakítani.

(10) Az Észak-keleti útgyűrű körforgalmából Kádártára átvetető tervezett gyűjtőút első ütemben megvalósuló – a 0393/2 hrsz. telek északi határáig tartó – szakasza megépíthető egyéb helyi úti jellemzőkkel, a Köu-3 övezet szerinti keresztmetszeti elrendezést távlatban, a gyűjtőút teljes hosszban történő megépítése során kell kialakítani.

Helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu-4)

51. § (1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(4) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali faszor telepítésének megvalósításához szükséges méretű kétoldali zöldsáv helyigényét biztosítani kell.

(5) Az övezetben vegyesforgalmú út is kialakítható a kiemelt szegéllyel elválasztott gyalogos infrastruktúra (járda) helyigényének elhagyásával, ha az út összesen maximum 10 lakó rendeltetési egység megközelítésére szolgál, és/vagy a forgalmi számítások alapján szaktervező által a műszaki megoldás igazolható. Ebben az esetben egyoldali zöldsáv helyigényét is elég biztosítani.”

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

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb	
						szélességes (m)	mélysége (m)
Lk-15	SZ	900	30	10,5	20	25	30
Gksz-13	SZ	2000	40	10,5	30	35	50
Gksz-16	SZ	10000	40	15	40	-	-
Gksz-22	SZ	2500	60	16	25	40	50
K-Okt-01	SZ	50000	20	12,5	60	45	55

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Ev	-	0	0	-	0	-	-
KÖu-03	-	0	0	0	0	0	0
KÖu-04	-	2	4,5	-	0	-	-

Településképi rendelet

A fejlesztési terület és tágabb vizsgált környezete Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről szóló rendelete (továbbiakban: Tkr.) alapján a településképi szempontból meghatározó területek közül kettő kategóriával érintett, beépített részek a gazdasági, szolgáltató területtel, míg a beépítetlen erdő területek a védett táji, természeti és erdő területtel. A déli oldalon a szomszédos lakódomináns terület a jellemzően kertvárosias lakóterület kategóriába tartozik. A Tkr. 17 és 18. §-a határozza meg a gazdasági-, szolgáltató területekre, a 22. §-a határozza meg a védett táji-, természeti területekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket

„17.§ (1) 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.

(2) Környezetéből kiugró, 10 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvel kell alátámasztani.

(3) A Tömör kerítés nem létesíthető, csak átlátható, alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli kerítés létesíthető.

18. § (1) Az építmények, épületek tömegformálásának, homlokatzépzésének, anyaghasználatának, részletmegoldásainak illeszkedniük kell az építési

övezetben, illetőleg övezetben, tömbben, utcában, szűkebb környezetben, illetőleg tájban kialakult megoldásokhoz.

(2) 200 m-nél hosszabb épület csak technológiai igényrel alátámasztva építhető.

(3) 50 m-nél hosszabb homlokzatokat építészeti elemekkel tagolni kell.

(4) Épületek 200 m²-nél nagyobb homlokzati felületeinek egyhangúságát előtetőkkel, síkból kilépő negatív, vagy pozitív tagozatokkal, anyagváltással, különböző textúrák használatával oldani kell.

(5) Épület tetején épületgépészeti kültéri egységek, csoportosított elrendezésben, takaró szerkezet által rejtve helyezhetők el.

(6) Az épületek színezésénél kerülni kell az erőteljes és harsány megoldásokat, az élénk színezés csak kisebb homlokzati felületeken, kiegészítő elemeken alkalmazható.

(7) A telek oldal- és hátsó telekhatárai mentén háromszintű takaró növényzetet kell telepíteni.

(8) A legkisebb zöldfelület kialakítása során minimális követelmény, hogy a zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére:

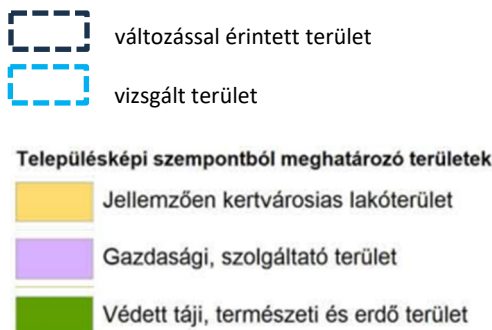
- legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és
- legalább 35 db lombhullató vagy örökzöld cserje és
- a további nem burkolt felületet gyeppel vagy talajtakaró növényzet fedjen.

22. § (1) Ezeken a területeken:

- a) tömör kerítés nem építhető, továbbá tilos a természetes talaj- és terepszint 1,0 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása. A kerítés csak átlátható jelleggel, acél pálcás, dróthálós kivitelben létesíthető mögötte élőszövény, vagy futónövény telepítéssel, legfeljebb 20 cm magas, beton, tégl, kő anyagú lábazattal,
- b) A területen parabolaantenna, klímaberendezés kültéri egysége látható módon nem helyezhető el.
- c) a meglévő, a táj megjelenését, látványát zavaró hatású épületeket, építményeket növényzet telepítésével takarni kell”



Részlet a Tkr. 3. mellékletéből



További településrendezési vizsgálatok

Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

A fejlesztési terület és vizsgált környezete egyaránt áll belterületi és külterületi ingatlanokból. Az Lk-15 építési övezet kisebb telkei jellemzően beépítetlenek, a 8689 és 8690, 8691 és 8692 hrsz-ú ingatlanokon csarnok épületek találhatók, de ezek az alaptérképen még nem szerepelnek.

Az egykori Bakony művek Gksz-13, Gksz-16 és Gksz-22 építési övezetbe tartozó telkei jellemzően beépítettek csarnok és egyéb gazdasági, valamint kiszolgáló épületekkel. A 8675/2 és 0111/74 hrsz-ú telkek K-okt nem rendelkeznek beépítéssel, részben erdő borítja a telkeket.

A tágabb környezetet nézve a Lőszergyári utca déli oldalán található terület beépített lakóépületekkel és gazdasági épületekkel, csarnokokkal.

A városrész megközelítése jelenleg egy irányból biztosított.







Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, valamint területfelhasználások

A vizsgált terület az északi védelmi erdősávot és a közlekedési területeket leszámítva beépítésre szánt területekből áll. A hatályos településrendezési eszközökben ezek kisvárosias lakó, és különleges oktatási központok területei.

A tágabb környezetben délen a beépítésre szánt területek lakó, gazdasági és településközpont vegyes területhasználatoknak megfelelő beépítésekre adnak lehetőséget, valamint a terület kiszolgálását biztosító beépítésre nem szánt közlekedési területek, míg az északi, keleti és nyugati területek beépítésre nem szánt védelmi és honvédelmi rendeltetésű erdő területfelhasználásba tartoznak.

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

A tervezési területen a 8676 - 8703 hrsz-ú, a 8712 hrsz-ú, és a 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú ingatlanok belterületi ingatlanok, a földhivatali adatok alapján jellemzően kivett beépítetlen területek, illetve magántulajdonú utak és magánutak, valamint ipartelepek. A külterületi 0111/74 - 0111/76 hrsz-ú telkek, különböző, kivett beépítetlen, kivett közforgalom elől el nem zárt magánút és erdő művelési ágban vannak.

A tervezési terület környezetében vizsgált ingatlanok közül a belterületen és a külterületen lévőek szintén jellemzően kivett ipartelep, telephely művelési ágú telkek, valamint közforgalom elől el nem zárt magánutak, amelyek jellemzően a gazdasági területhez tartoznak. A 0111/25 hrsz-ú telek külterületi zárványként ékelődik a környező belterületi telkek közé. (Részletes vizsgálatot ld később- táblázat)

Funkcióvizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

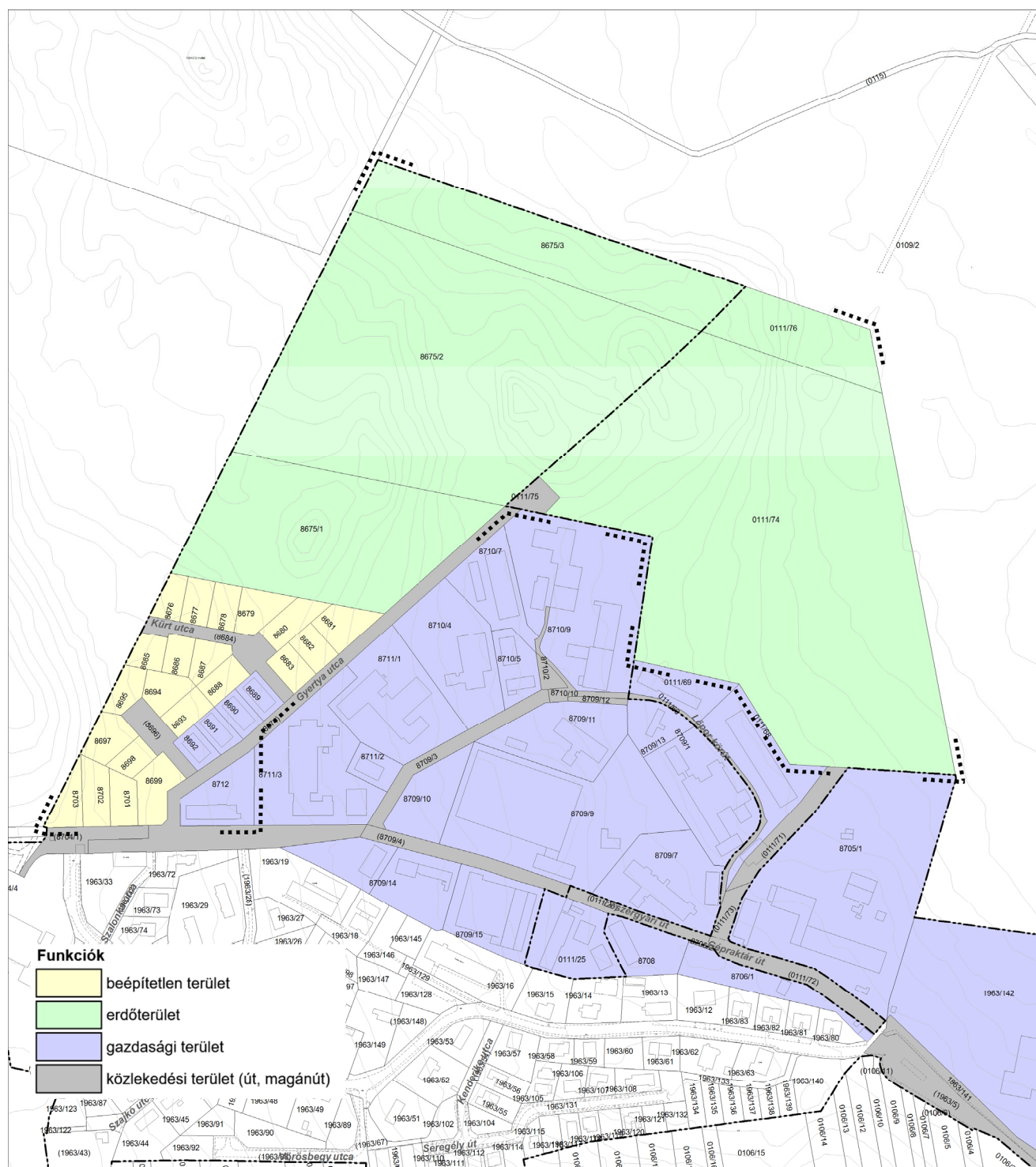
A fejlesztési területen, a 8676-8673 és 8685-8692 hrsz-ú telkek, a 8675/1 és a 8712 hrsz-ú telek beépítésre szánt kisvárosi lakó területfelhasználásba, valamint a 8675/2, 0111/74, 0111/76 telek beépítésre szánt különleges oktatási központok területfelhasználásba tartoznak.

A 8675/3 hrsz-ú és a 0111/76 hrsz-ú telkek védőerdő területfelhasználásba tartoznak.

A 8676-8673 és 8685-8688 hrsz-ú telkek beépítetlenek, ezek a már kialakult telkek kisebb telephelyek kialakítására alkalmasak, pl mint a 8689-8692 hrsz-ú telkeken megépült csarnokok.

Megemlítendő mindezek mellett, hogy a vizsgált terület egy része az Országos Erdőállomány-adattárban Veszprém, 61-es számmal nyilvántartott üzemtervezett erdőtagként volt nyilvántartva a 8675/1, 8675/2 és a 0111/74, 0111/75 hrsz-ú ingatlanok, azonban az erdő erdőművelésből való kivonás időközben megtörtént, a fakitermelés az engedélyezett területeken megvalósult.

Elmondható a volt Bakony Művek területéről, hogy ipari park jelleggel működik a terület, a Lőpor körút és Lőszergyárú út mentén kialakult, gazdasági funkcióval rendelkező telkek találhatók, amelyeken változatos gazdasági, kereskedelmi tevékenység folyik. Tágabb környezetben a Csererdei út mentén és az arról nyíló utcákban kis és kertvárosias jellegű lakófunkció dominál.

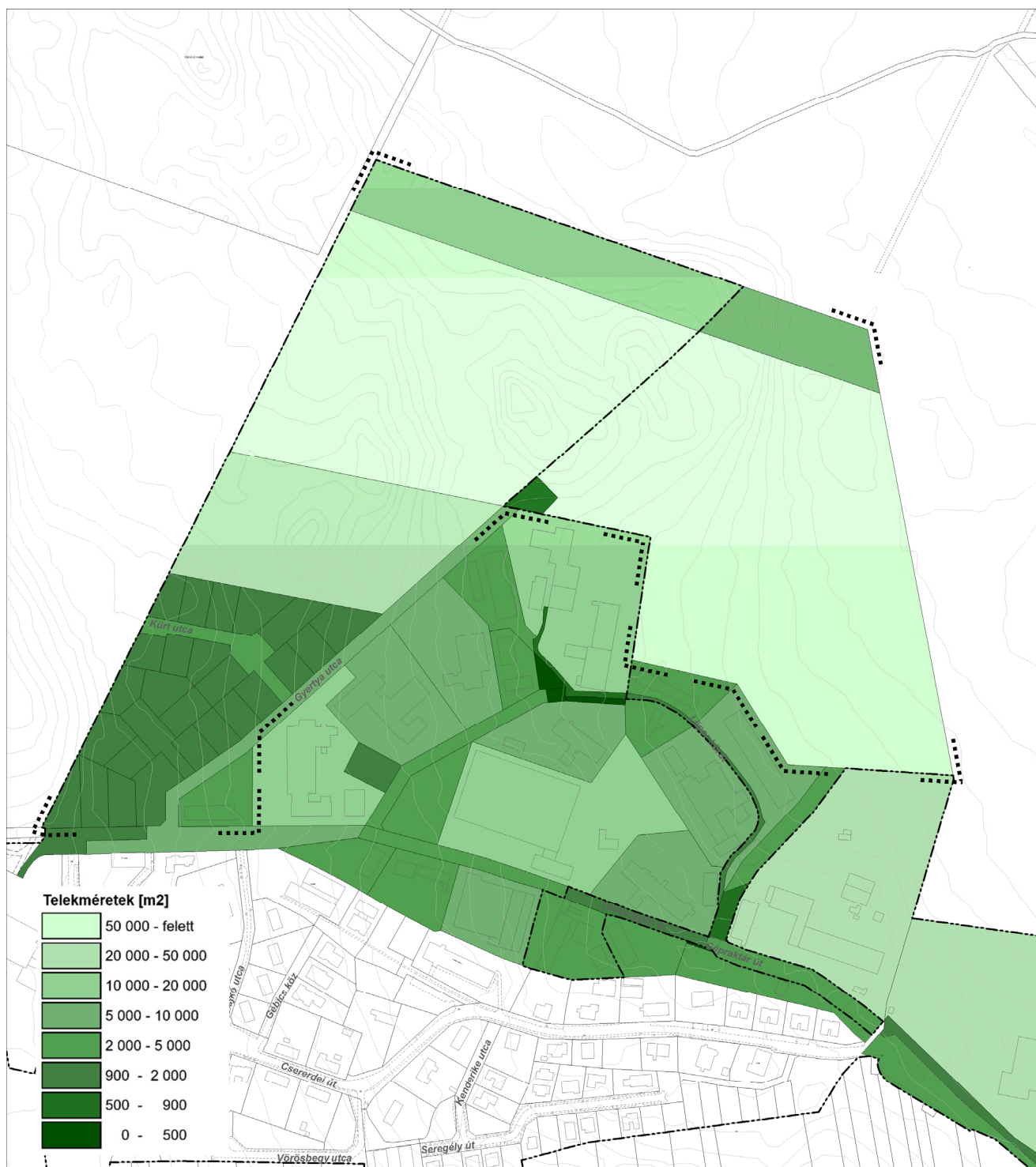


Funkció vizsgálat

A telekstruktúra vizsgálata- nagyobb területre vizsgálva

Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A vizsgált területen és környezetében a jelenleg kialakult telkeket három csoportra lehet osztani a telekméret alapján, amely igazodik az eltérő építési övezetekhez. Az Lk-15 építési övezetbe tartozó déli terület kisebb telkekből áll, amelyek mérete 900-1900 m² közötti, míg a Gksz-13 és Gksz-16 építési övezetben már jellemzően nagyobb telkeket találunk, 5 db telek meghaladja az 1 hektár, ezek 10000-31000 m² közöttiek. A két legnagyobb, K-Okt-01 építési övezetbe tartozó telek a 0111/74 hrsz-ú telek, ami 89.756 m² és a 8675/2 hrsz-ú telek, ami 64.954 m².



Telekméret vizsgálat

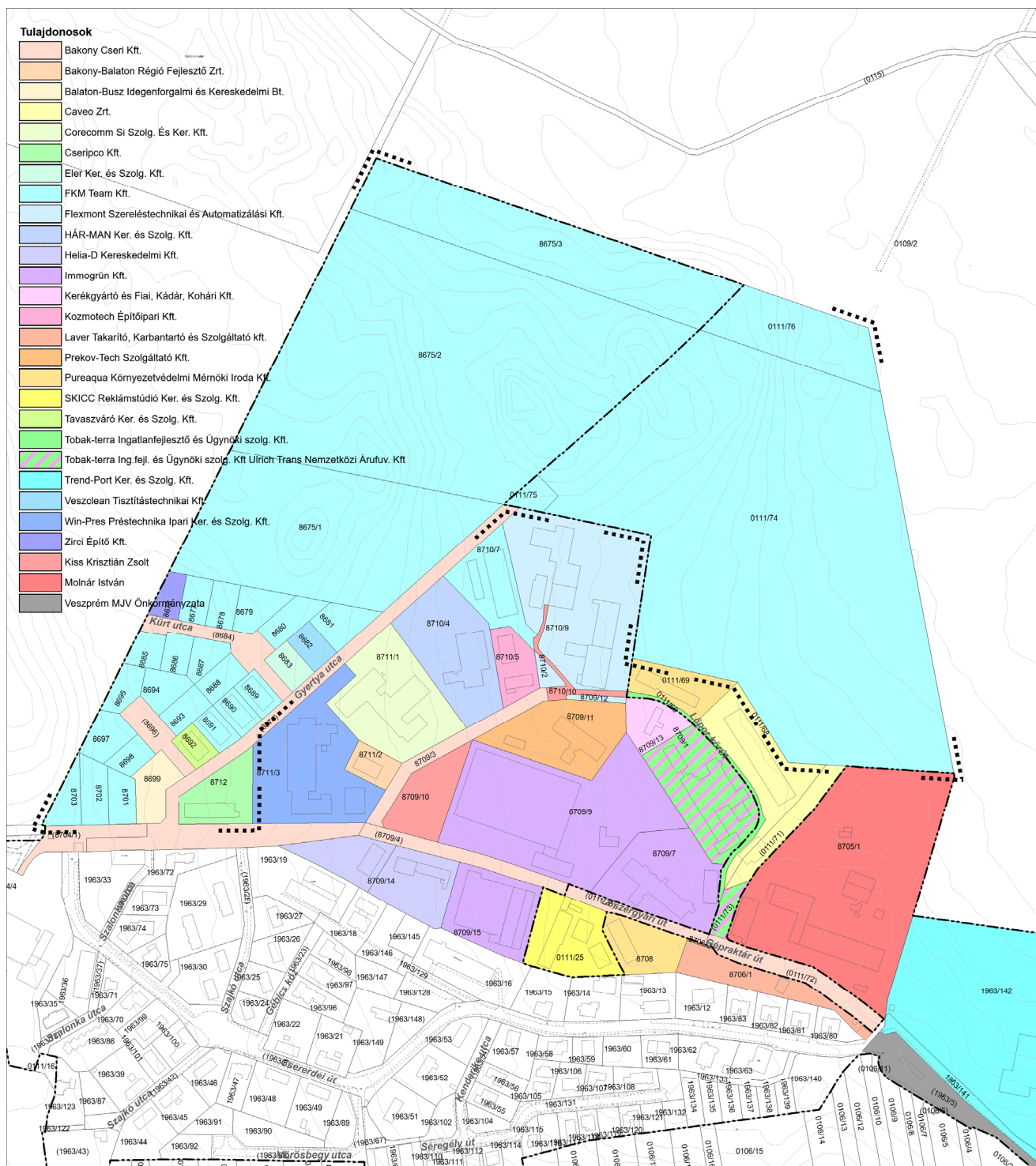
Tulajdonjogi vizsgálat

A vizsgálati területen és környezetében szinte teljes egészében gazdasági társaságok tulajdonában áll, ezek túlnyomórészt kivett ipartelepek, de található a tulajdonok között közforgalom elől elzárt és el nem zárt magánút is, valamint jelentős számú beépítetlen terület. A vizsgált területen összesen 25 db gazdasági társaság

rendelkezik tulajdonnal, a 0111/73 és 8709/1 hrsz-ú telkek kettő gazdasági társaság közös tulajdonát képezik, míg a többi telek csak 1 db tulajdonossal rendelkezik.

A gazdasági társaságok mellett a 1963/5 telek önkormányzati tulajdonú helyi közút, a 8709/10 és 8710/10 hrsz-ú telek magánszemély tulajdonában vannak, valamint egy másik magánszemély tulajdonában áll a 8705/1 hrsz-ú telek, mind a három kivett ipartelep.

Az egyes telkek eltérő szolgalmi és egyéb jogokkal érintettek, szinte mindegyik érintett vízelvezetési és szennyvízelvezetési szolgalmi joggal, emellett számos telek érintett út- és átjárási joggal, vezetékjoggal, bányaszolgalmi joggal, valamint kimagasló arányban találhatók jelzálogjog bejegyzéssel érintett telkek.



Tulajdonvizsgálat

A tervezési terület ingatlanainak földhivatali adatai:

Hrsz	terület (m ²)	fekvés	művelési ág	kivett megnevezés	szolgalmi és egyéb jogok	tulajdon típus
0111/74	89 756	külterület	kivett	beépítetlen	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog – Pansol Invest Kft. VMJV településrendezési szerz.	FKM Team Kft.
0111/76	7.531	külterület	erdő	–	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog – Pansol Invest Kft. VMJV településrendezési szerz.	FKM Team Kft.
0111/75	865	külterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog – Pansol Invest Kft. VMJV településrendezési szerz.	FKM Team Kft.
8674	9 637	belterület	kivett	saját használatú út közforgalom számára megnyitott és üzemi épület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj. vezetékjog - E.ON bányaszolgalmi jog - E.ON	Bakony Cseri Kft.
8675/1	26 630	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON jelzálogjog – Pansol Invest Kft. VMJV településrendezési szerz.	FKM Team Kft.
8675/2	64 954	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON jelzálogjog – Pansol Invest Kft. VMJV településrendezési szerz.	FKM Team Kft.
8675/3	17 701	belterület	erdő		vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON jelzálogjog – Pansol Invest Kft. VMJV településrendezési szerz.	FKM Team Kft.
8676	928	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj.	Zirci Építő Kft.
8677	1 048	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8678	1 051	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8679	1 458	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8680	1 418	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8681	1 564	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8682	1 042	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj. vezetékjog - E.ON	Veszclean Tisztítástechnikai Kft.
8683	1 050	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj. vezetékjog - E.ON	Eler Ker. és Szolg. Kft.

Hrsz	terület (m ²)	fekvés	művelési ág	kivett megnevezés	szolgalmi és egyéb jogok	tulajdon típus
8684	2 520	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj. vezetékjog - E.ON	FemFit Stúdió Kft
8685	940	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8686	900	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8687	1000	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8688	1 089	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8689	982	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8690	990	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8691	947	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8692	903	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj. egyéb szj.	Tavaszwáró Ker. és Szolg. Kft.
8693	1 086	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8694	1 262	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8695	1 082	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8696	1 648	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	gázvezetési szj. vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. vezetékjog - E.ON	FemFit Stúdió Kft
8697	1 501	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8698	903	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8699	1 857	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. vezetékjog - E.ON	Balaton-Busz Idegenforgalmi és Kereskedelmi Bt.
8701	1 180	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8702	1 495	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8703	1 241	belterület	kivett	beépítetlen terület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - BaranyaCredit Zrt.	FKM Team Kft.
8712	3 213	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj.	Cseripco Kft.

A tervezési területen kívüli ingatlanok földhivatali adatai:

Hrsz	terület (m ²)	fekvés	művelési ág	kivett megnevezés	szolgalmi és egyéb jogok	tulajdon típus
0111/25	4 872	külterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj.	SKICC Reklámstúdió Ker. és Szolg. Kft.
0111/26	1 434	külterület	kivett	út	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos vezetékek elhelyezés biztosító szj. átjárási szj. vezetékjog - E.ON	Bakony Cseri Kft.
0111/66	964	külterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos földkábel vezetési szj. vezetékjog - E.ON	Tobak-terra Ingatlanfejlesztő és Ügynöki szolg. Kft.
0111/68	6 024	külterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos földkábel vezetési szj.	Caveo Zrt.
0111/69	2 828	külterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. vezetékjog - E.ON	Pureaqua Környezetvédelmi Mérnöki Iroda Kft.
0111/71	2 245	külterület	kivett	közforgalom elől elzárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos földkábel vezetési szj. átjárási szj.	Caveo Zrt.
0111/72	2 739	külterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj.	Bakony Cseri Kft.
0111/73	810	külterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj.	"Tobak-terra Ingatlanfejlesztő és Ügynöki szolg. Kft. Ulrich Trans Nemzetközi Árufuvarozó Kft."
1963/141	1 938	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vezetékjog - E.ON jelzálogjog - Budapest Bank Zrt. Szennyvízvezetési szj. - Veszprém MJV Önk.	Trend-Port Ker. és Szolg. Kft.
1963/142	30 877	belterület	kivett	telephely	vezetékjog - E.ON jelzálogjog - Budapest Bank Zrt.	Trend-Port Ker. és Szolg. Kft.
1963/5	3 845	belterület	kivett	helyi közút	vezetékjog - E.ON	Veszprém MJV Önkormányzata
8704/1	1 797	belterület	kivett	saját használatú út és 2 üzemi épület	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj. vezetékjog - E.ON	Bakony Cseri Kft.
8705/1	26 416	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos földkábel vezetési szj. vezetékjog - E.ON földhasználati jog	Molnár István
8706/1	3 325	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj.	Laver Takarító, Karbantartó és Szolgáltató kft.
8706/2	45	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	–	Laver Takarító, Karbantartó és Szolgáltató kft.
8708	2 872	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos vezetékek elhelyezést biztosító szj.	Pureaqua Környezetvédelmi Mérnöki Iroda Kft.
8709/1	7 092	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. jelzálogjog - Veszprém MJV PH végrehajtási jog - Veszprém MJV PH végrehajtási jog - Magyar Állam	Tobak-terra Ingatlanfejlesztő és Ügynöki szolg. Kft. Ulrich Trans Nemzetközi Árufuvarozó Kft.

Hrsz	terület (m ²)	fekvés	művelési ág	kivett megnevezés	szolgalmi és egyéb jogok	tulajdon típus
8709/10	3 589	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányászolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON	Kiss Krisztián Zsolt
8709/11	6 245	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos földkábel vezetési szj. bányászolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON jelzálogjog - B3 Takarékszövetkezet tartós környezetkárosodás - VVKH	Prekov-Tech Szolgáltató Kft.
8709/12	274	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. út- és átjárási szj. tartós környezetkárosodás - VVKH	Flexmont Szereléstechikai és Automatizálási Kft.
8709/13	2 007	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. út- és átjárási szj. vezetékjog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Kerékgyártó és Fiai, Kádár, Kohári Kft.
8709/14	3 831	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. vezetékjog - E.ON jelzálogjog - CIB Bank tartós környezetkárosodás - VVKH	Helia-D Kereskedelmi Kft.
8709/15	5 364	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányászolgalmi jog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Immogrün Kft.
8709/3	2 471	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányászolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Bakony Cseri Kft.
8709/4	2 306	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. átjárási szj. bányászolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Bakony Cseri Kft.
8709/6	2 704	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányászolgalmi jog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Helia-D Kereskedelmi Kft.
8709/7	7 196	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos földkábel vezetési szj. bányászolgalmi jog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Vitaking Kereskedelmi Kft.
8709/9	18 451	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. elektromos vezeték elhelyezést biztosító szj. bányászolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Immogrün Kft.
8710/10	803	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányászolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Kiss Krisztián Zsolt
8710/2	446	belterület	kivett	közforgalom elől el nem	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. út- és átjárási szj.	Flexmont Szereléstechikai és Automatizálási Kft.

Hrsz	terület (m ²)	fekvés	művelési ág	kivett megnevezés	szolgalmi és egyéb jogok	tulajdon típus
				zárt magánút	bányaszolgalmi jog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	
8710/4	7 570	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. út- és átjárási szj. bányaszolgalmi jog - E.ON jelzálogjog - MBH Bank tartós környezetkárosodás - VVKH	HÁR-MAN Ker. és Szolg. Kft.
8710/5	2 170	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. út- és átjárási szj. bányaszolgalmi jog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	Kozmotech Építőipari Kft.
8710/7	4 032	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. út- és átjárási szj. bányaszolgalmi jog - E.ON tartós környezetkárosodás - VVKH	FKM Team Kft.
8710/9	15 652	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. út- és átjárási szj. bányaszolgalmi jog - E.ON jelzálogjog - UniCredit Bank tartós környezetkárosodás - VVKH	Flexmont Szereléstechikai és Automatizálási Kft.
8711/1	8 545	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON jelzálogjog - UniCredit Bank tartós környezetkárosodás - VVKH	Corecomm Si Szolg. És Ker. Kft.
8711/2	1 253	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON jelzálogjog - VVKH tartós környezetkárosodás - VVKH	Bakony-Balaton Régió Fejlesztő Zrt.
8711/3	10 282	belterület	kivett	ipartelep	vízvezetési szj. szennyvízvezetési szj. bányaszolgalmi jog - E.ON vezetékjog - E.ON jelzálogjog - MFB Bank tartós környezetkárosodás - VVKH	Win-Pres Préstechika Ipari Ker. és Szolg. Kft.

Önkormányzati tulajdon kataszter

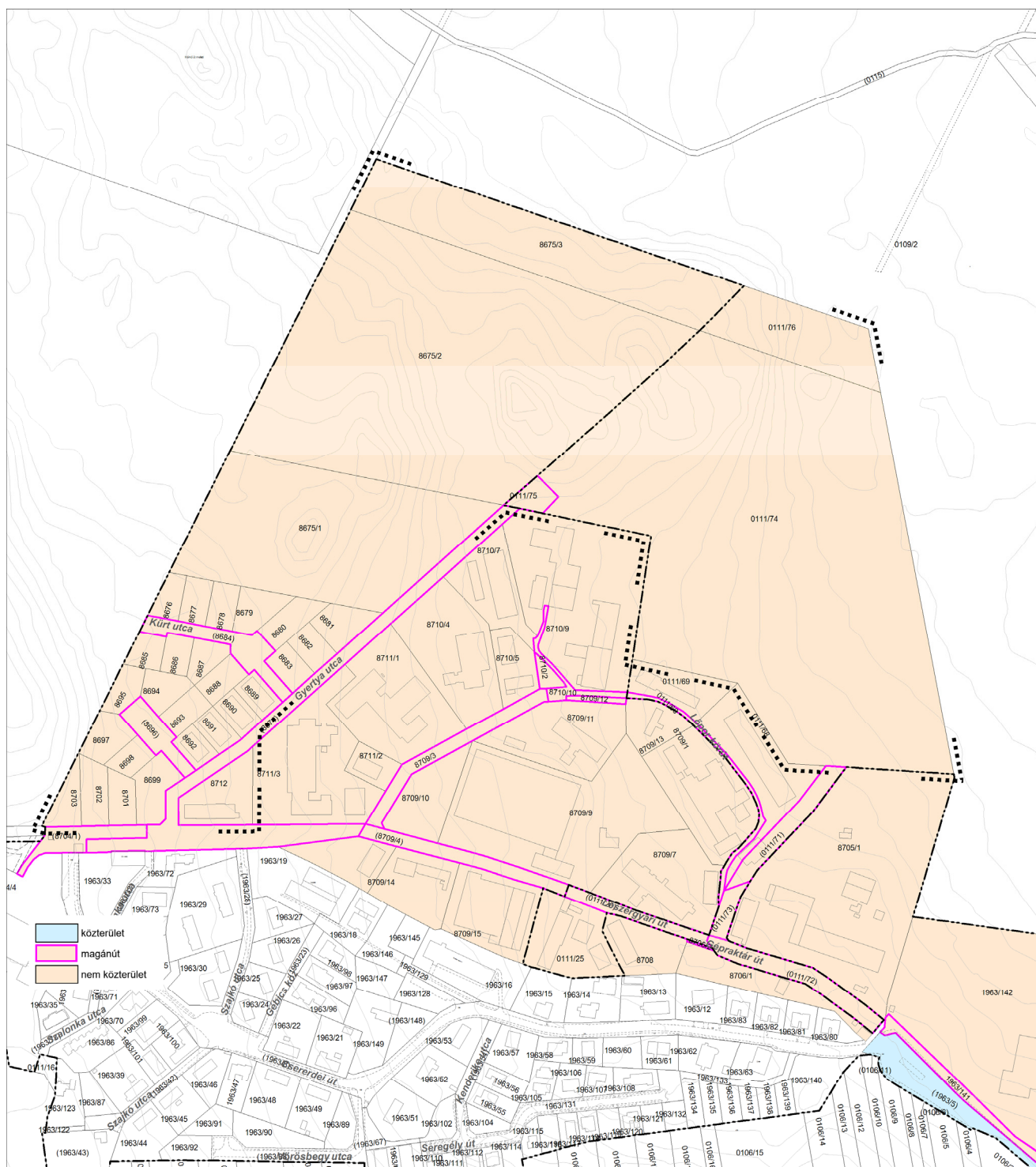
A vizsgált területen nem található sem önkormányzati, sem állami tulajdon, csak a csatlakozó, 1963/5 hrsz. alatti helyi közút, azaz a Csererdei út telke önkormányzati tulajdonú

Út-struktúra vizsgálata

A vizsgált terület jellemzője, hogy az egykori Bakonymúvek területén belül, az egyes ingatlanok megközelítését nem közterületek, hanem magánutak biztosítják.

A terület feltárását biztosító főúttól csáposan indunak el a feltárások, de ezek összekötését már az egykori belső úthálózatból kialakított magánutak biztosítják.

A terület északi részén nagy területű, összefüggő ingatlanok találhatók, amelyek feltáratlanok, megfelelő közúti csatlakozásuk csak részben megoldott.

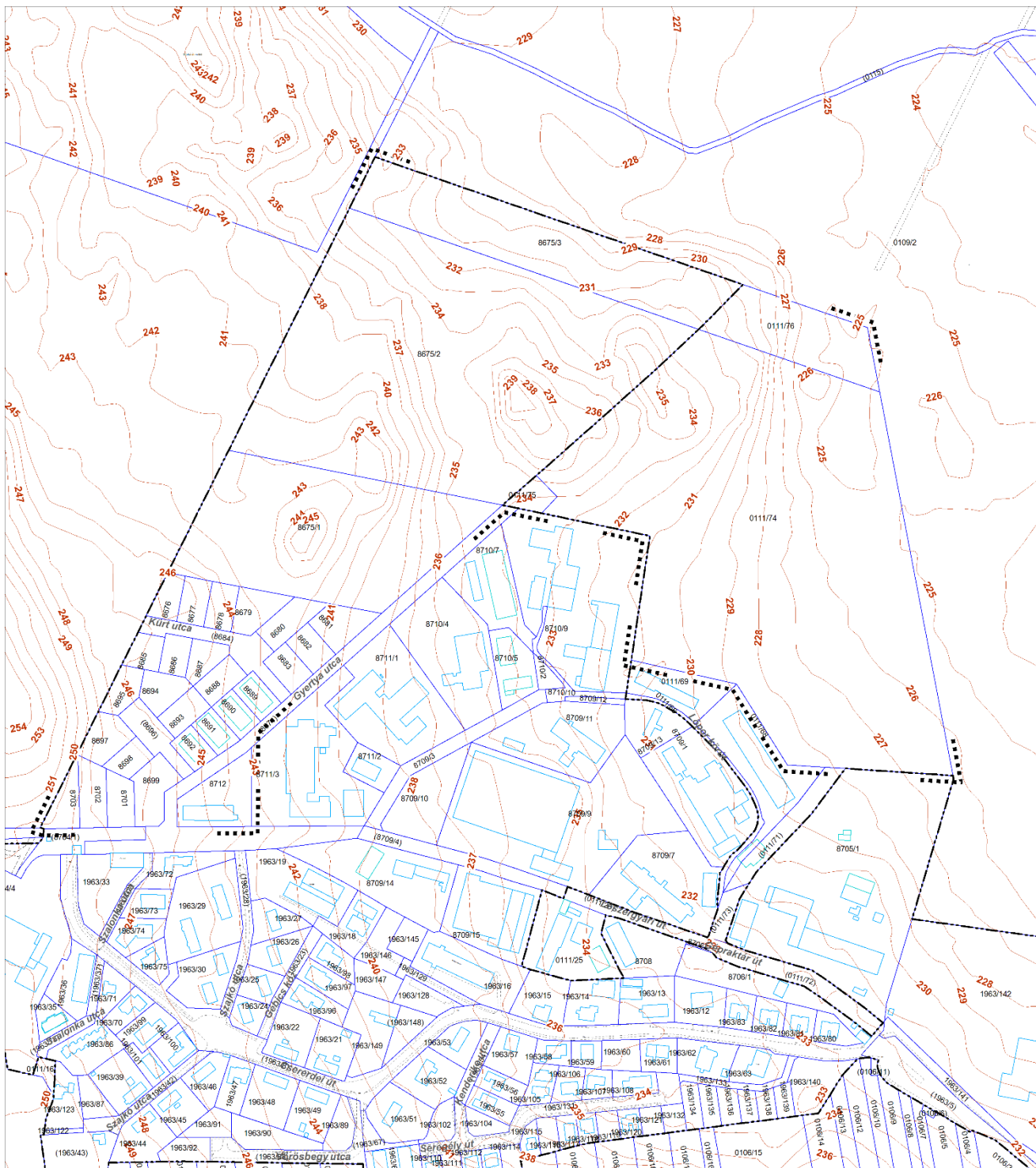


Közterületstruktúra vizsgálat

Épületállomány vizsgálata

A vizsgálat tárgyát képező területen nem található jelentős épületállomány, a terepviszonyok sem befolyásolják jelentősen a tervezett fejlesztést, a kisebb, már kiosztott telkeken sem jellemző a beépítés, 4 db telken szabadonálló csarnoképületet helyeztek el az elmúlt évek folyamán.

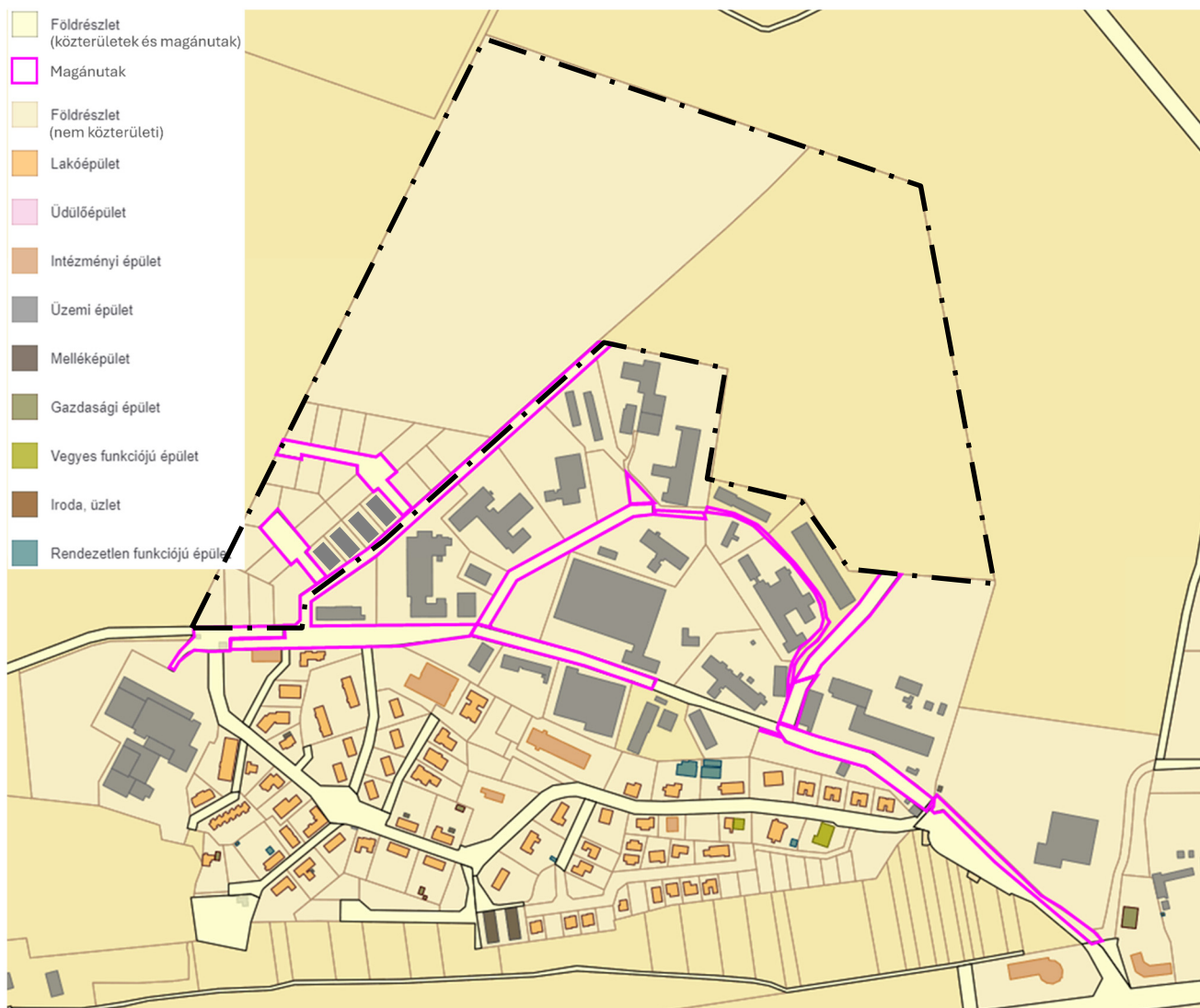
A környezetben, azaz a volt Bakony Művek területén viszont jelentős mértékű épületállomány található, elsősorban csarnok jellegű épületekkel és a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló épületekkel.



Földhivatali alaptérkép

A fejlesztési területen 4 db a közelmúltban épült csarnok található, a terület többi része beépítetlen.

A vizsgált területen a gazdasági, üzemi épületek jellemzőek, délre kitekintve pedig zömével lakóépületek találhatók, ezek között találhatók intézményi és vegyes funkciójú épületek is.



Az épületállomány ábra (az eredeti telekosztású alaptérképen)

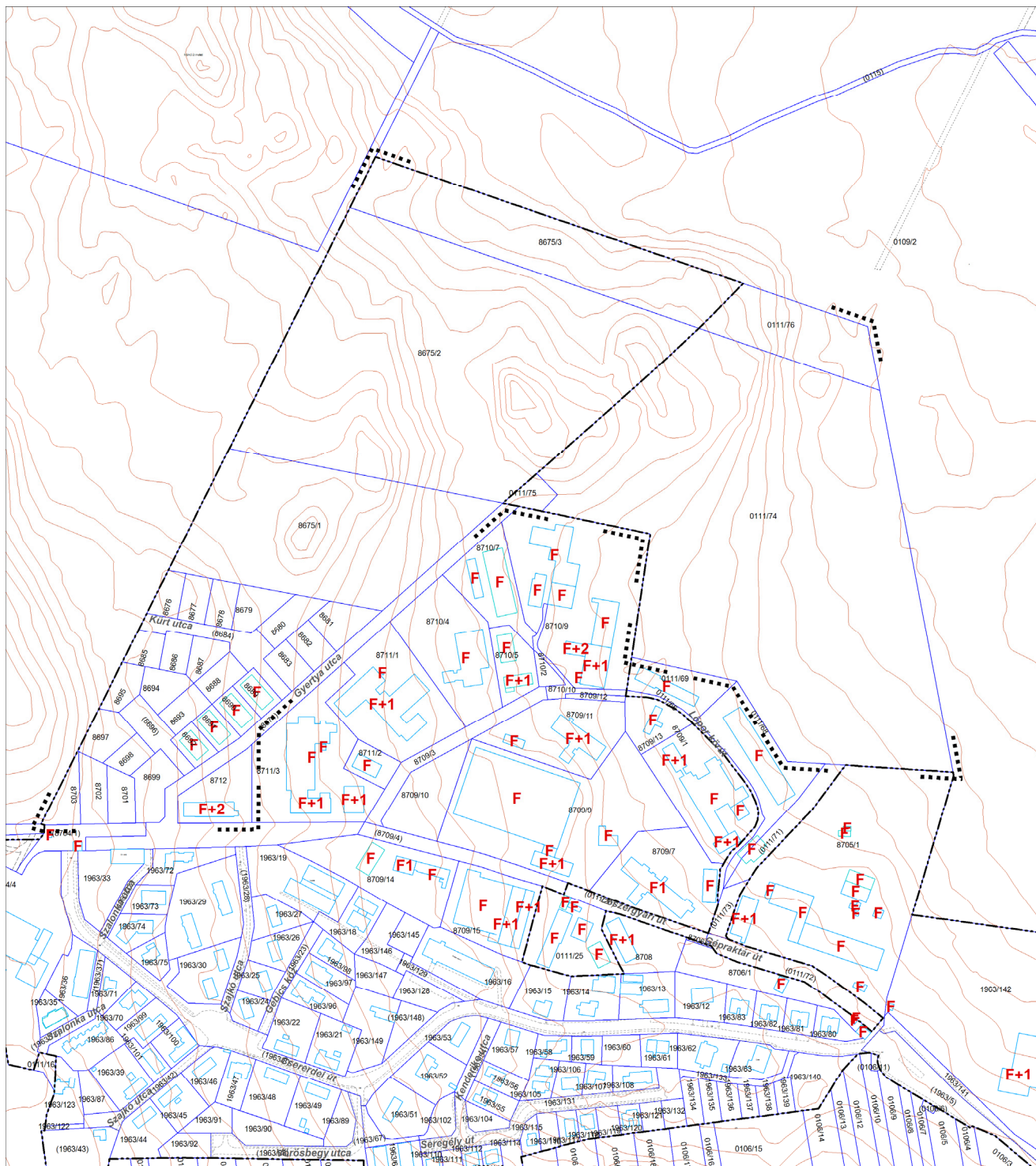
forrás: https://terkep.veszprem.hu/twigis/client/#/w/VESZPREM_INTERNET/layers - saját szerkesztéssel

Épületfunkció, beépítési jellemzők, magasság, szintszám, tetőidom, településkarakter

A **funkció** tekintetében a nagyobb kiterjedésben vizsgált területen a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkció dominál. Az eltérő tevékenységet folytató gazdasági társaságok tevékenységüknek megfelelő kubatúrájú csarnokokkal rendelkeznek, jellemzően termelés, raktározás, tárolás és garázszerkezetet töltenek be, amelyekhez irodai, üzemeltetési funkciójú kiszolgáló és egyéb épületszárnyak, melléképületek tartoznak, pl a terület bejáratánál található porta épület.

A csarnoképületek jellemzően egy **szintesek** (F), nagyobb belső terekkel rendelkeznek, ezekhez csatlakoznak 2-3 szintes gazdasági épületek (F+1, F+2), amelyek magasságát és belső terek elrendezését a termelési tevékenység technológiája határozza meg, jellemző magasság 8-10 méter közötti. A csatlakozó irodaszárnyak vagy önálló irodaépületek 2-3 szintesek (F+1, F+2), amelyek magassága 6-9 méter közötti. Az építmények lapostetős vagy kishajlásszerű nyeregtetős kialakításúak.

A tágabb környezetben a kisvárosias lakóterületen a kétszintes, tetőtér beépítéssel is rendelkező (F+1+T) és a háromszintes (F+2) társasházak jellemzők, míg a kertvárosias részen a földszintes (F) önálló családiházak vagy a tetőtér beépítéssel is rendelkező (F+T) ikerházak jellemzők. Szigetszerűen helyezkedik el ezek között kettő intézményi épület, az egyik egy kétszintes (F+1) irodaépület a 1963/16 hrsz-ú telken, míg a másik egy alulhasznosított földszintes irodaépület a 1963/19 hrsz-ú telken. A lakóterületek beépítettsége jellemzően ~20-25%- közötti és jelentős fásszerű növényvel borított zöldfelülettel rendelkezik.



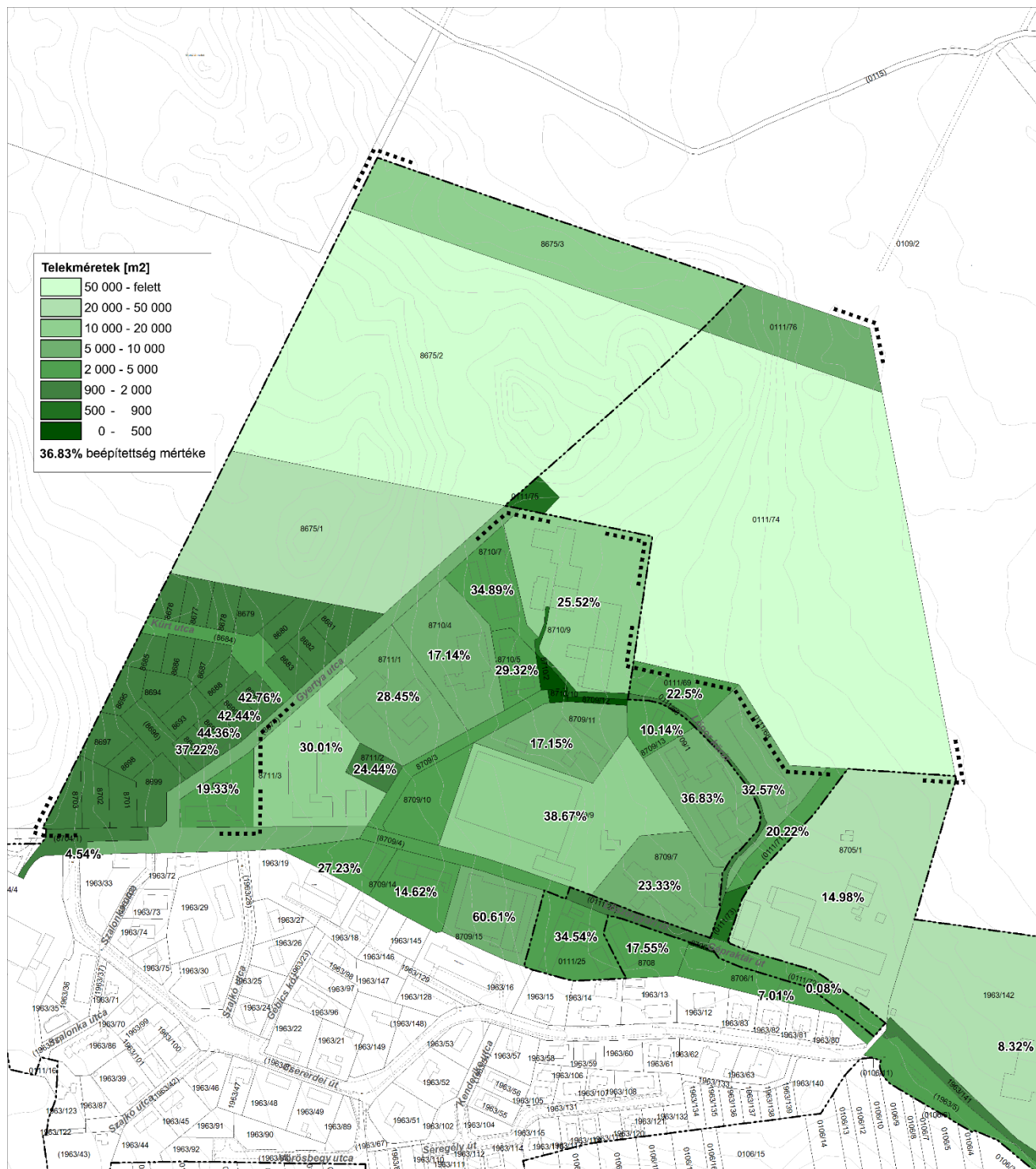
Az épületállomány szintszámai

A gazdasági területen számos épület **felújítása és korszerűsítése** megtörtént vagy folyamatban van. Találhatók alulhasznosított és korszerűsítésre váró épületek, amelyek a település barnamezős területeit célzó rehabilitációba bevonhatók, de sajnos nem jelentenek fejlesztési tartalékot, a jelenlévő vállalkozások számára nem biztosítanak bővítési lehetőséget.

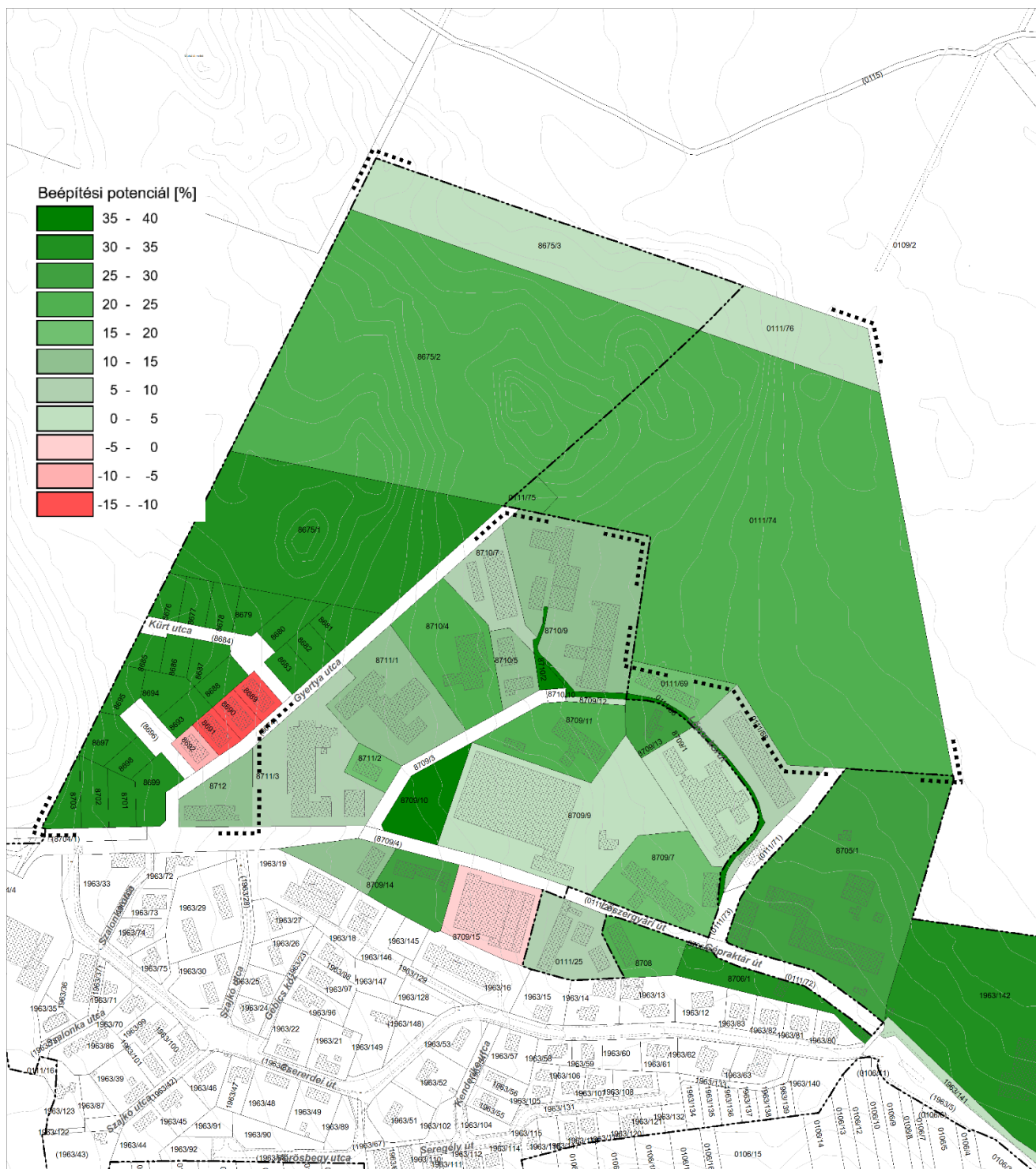
A teljes vizsgált területen a szabadonálló beépítés a jellemző, a tágabb környezet is jellemzően szabadonálló beépítésű.

A terület karakterét a gazdasági területekre jellemző építészeti jegyekkel rendelkező nagy tömegű, nagy alapterületű és nagy belmagasságú, dobozszerű csarnoképületek határozzák meg. Telken belül, az épületek körül kiterjedt burkolt felületek találhatók, a sokszor nagyméretű zöldfelületen jellemzően kevés a fás szárú növényzet.

A beépítés mértéke a gazdasági területeken nagy szórást mutat, a jellemző 20-45% közötti, de található 8,32%-os és 60%-os beépítettségű telek is.



Jelenlegi beépítettség



Beépítési potenciál

A hatályos HÉSZ-ben meghatározott paraméterek alapján a beépítetlen telkek esetében a hatályos paraméterek biztosítják a fejlesztés lehetőségét, a már beépített telkek esetében a beépítettség a megengedett paramétereken belül van, viszont 5 db telék a hatályos paraméterekhez képest túlépített, nincs nagy beépítési potenciál a már beépített területen.



új építésű csarnok épületek

megújuló korábbi beépítés



tervezett fejlesztés területe

szomszédos lakóterület

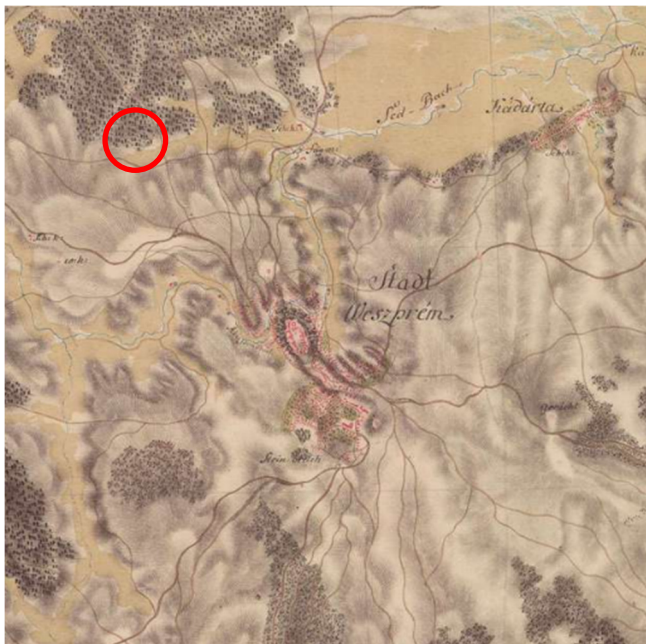
Jellemző beépítettség bemutatása - forrás: saját fotó és Google Earth

Az épített környezet értékei

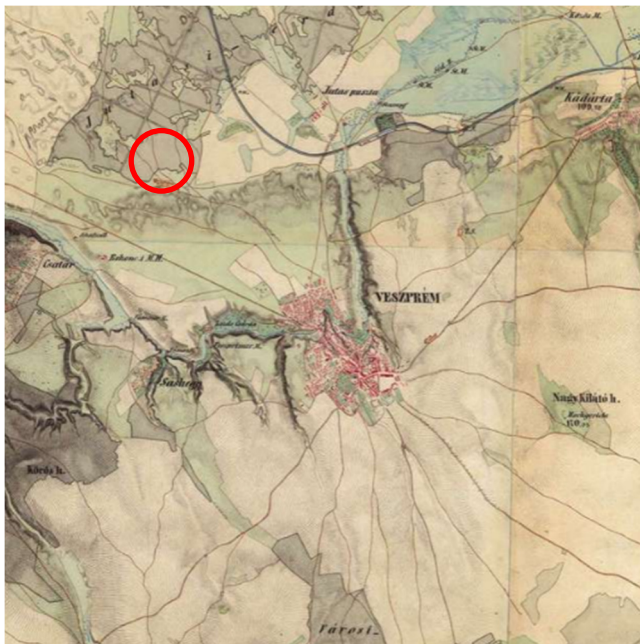
A fejlesztési területen és tágabb vizsgált környezetében sem találhatók kiemelkedő építészeti értékek.

Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

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



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)

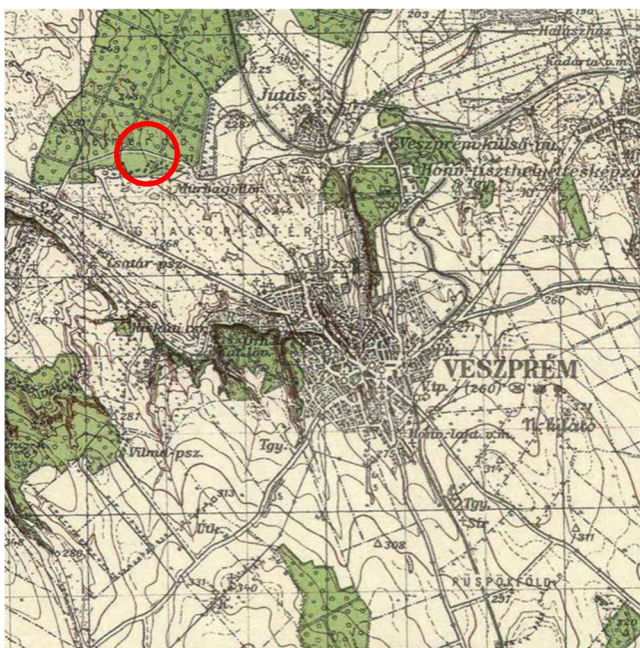


Második katonai felmérés (1819–1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)

forrás: <https://maps.arcanum.com/>



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A fejlesztési terület és tágabban vizsgált környezete sem érinti régészeti terület.

A helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők, védett épített környezet

A helyi, egyedi arculatot, jellemző építészeti megjelenést a gazdasági területen az ipari építmények határozzák meg, ahol az épületek kialakítása és méretei nagy részben a befogadott funkciók, az alkalmazott technológiák sajátos függvénye, míg tágabban vizsgált környezetében a kertvárosias lakóterület egy-két szintes családi házzal és két, három szintes kisebb társasházakkal határozza meg a városrész sajátos arculatát. A területen nincs országos vagy helyi védelem alatt álló épület vagy egyéb építmény.

Világörökségi és világörökségi várományos terület

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

Műemlék, műemlékegyüttes

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

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

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

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

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

Nemzeti emlékhely

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

Helyi védelem

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

Az vizsgált terület környezeti konfliktusai, problémái

Alapvető konfliktusforrás a területen a lakó és gazdasági funkció közvetlen kapcsolata. A gazdasági területen történő tevékenységből és áruszállításból származó zaj- és porszenyezés negatív hatással van a lakóterületre.

Az épületállomány tekintetében található alulhasznosított vagy használaton kívüli épületek, ebből következően műszaki állapotuk leromlott.

A Házgyári út csomópontja jelenleg sem képes akadálytalanul biztosítani a Csererdő forgalmát, további fejlesztések és beépítések ezt a terhelést tovább növelik.

Az egykori Bakony Művek³

A Házgyári úttól északra fekvő területen 1938-ban alakult meg a Bakony Művek elődje, a többségi állami tulajdonban lévő Magyar Lőszerművek Részvénytársaság. Az évi 12 millió lőszert gyártó céget 1945-ben a távozó németek leszerelték, s csak 1949-ben indult újra a termelés. Négy évvel később a lőszergyártást csökkentették, 1968-ban pedig Bakony Fém- és Elektromoskészülék Művek néven már elsősorban autóvillamossági cikket gyártottak. Az elkövetkezendő években élte a gyár az aranykorát. Ez idő tájt az üzem fénykorában csúcspontban ötezren is dolgoztak a Bakony Műveknél.

A rendszerváltás után a társaságot privatizálták, és az akkori dolgozók és menedzsment tulajdoni jogot szereztek, melyet a termelés csökkentése, valamint a vidéki telephelyek értékesítése követett. 1997-ben a Bakony Művek Zrt. 80 százalékát egy holding felvásárolta, majd 1998-tól kezdődően folyamatosan csökkentették a dolgozók létszámát. A cég vezetése 1999 májusában arról döntött, hogy a feleslegessé váló ingatlanokat értékesíti, és többek között a veszprémi üzem több mint ezer négyzetméteres főmérnökségi épülete, valamint egy 12 hektáros erdő értékesítésére is sor került. Fejlesztésekkel a következő években sikerült növelni a vállalat termelését, és új munkahelyeket létesítettek. A beruházásoknak köszönhetően egyre nagyobb megrendelésekhez jutott a gyár, 2001 szeptemberében pedig a németországi Valeo Veszprémbe telepítette egyik gyártórészlegét is. 2002-ben a Bakony Rt. már nyereséget termelt, 2004-ben pedig másfél milliárdos fejlesztésbe kezdtek a cégnél. Ennek harmada épület- és infrastruktúra-felújítás, kétharmada pedig technológiai fejlesztés, amelynek hozományaként 1,3 milliárdos árbevételben reménykedtek. Új présüzemet, egy ötezer négyzetméteres csarnokot építettek, további hatezer négyzetmétert pedig felújítottak, azonban a felvett új tevékenységek bevételei nem tudták ellensúlyozni a beruházás költségeit, ezért a vezetés azok megszüntetése mellett döntött.

A súlyos anyagi helyzet miatt a Bakony Művek Rt. eladta ingatlanjait, majd felszámolási eljárás alá került, tevékenységét befejezte, és 2009-ben jogutód nélkül megszűnt.

³ Kovács Péter: Telepítési Tanulmányterv Veszprém Megyei Jogú Város Szerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának És Szabályozási Tervének Módosításához Veszprém Csererdő Városrész - Volt Bakony Művek Egyes Területeire Vonatkozóan

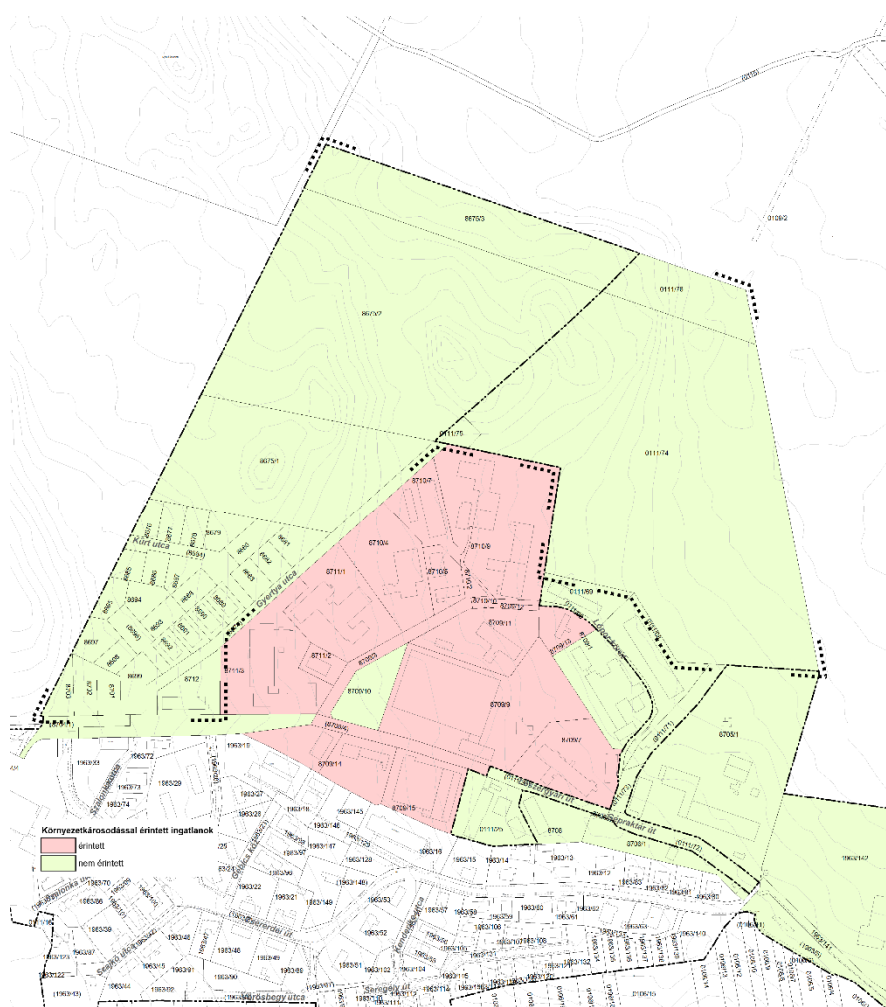
Az Egykori Bakonyművek, mint alulhasznosított barnamezős terület

Veszprém Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának (ITS) a 4.4.1. Kulcsprojektek fejezete a legjelentősebb barnamezős területek közé sorolja az egykori Bakony Művek területét: „amelyek magánkézben levő ipari létesítmények. Csak az állami segítséget igénybevevő kármentesítési tevékenységet követően válhat teljeskörűen vonzóvá kereskedelmi vagy gazdasági célokra. Az egykori zárt, a városszerkezetben elkülönült iparterület helyén vegyes (gazdasági és lakó) területhasználat alakult ki. Az eltérő használatok közötti feszültségét oldó, a funkciók együttélését biztosító környezeti, közlekedési beavatkozások szükségesek a területen. A Házgyári útról bevezető, az iparterületig futó gyűjtőút, valamint a lakóterületek felé elágazó út építése, közműépítésekkel, közvilágítással. Az út mielőbbi megépítését a folyamatos és zavartalan közösségi közlekedés és munkába járás biztosítása is sürgeti. Az útépítéshez engedélyezési tervvel rendelkezünk. I. ütem Csererdő út közműépítésekkel: 426 millió Ft”

Az ITS továbbá az általános célok között megfogalmazza a belső tartalék területek, a belső fekvésű barnamezős területek fejlesztésének előnyben részesítését. A vizsgált ingatlanok egy részén jelenleg is több gazdasági társaság működik.

Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

A tervezési területtel határosan, az alábbi ábrán ábrázolt telkek tartós környezetkárosodással érintettek, amelyet a felszín alatti víz szennyező anyag által okozott károsodás eredményezett. Ezt a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal az érintett ingatlanok esetében bejegyeztette a tulajdonilapokra. Az ingatlanok jellemzően a már korábban hasznosított egykori lőszergyári telkek.



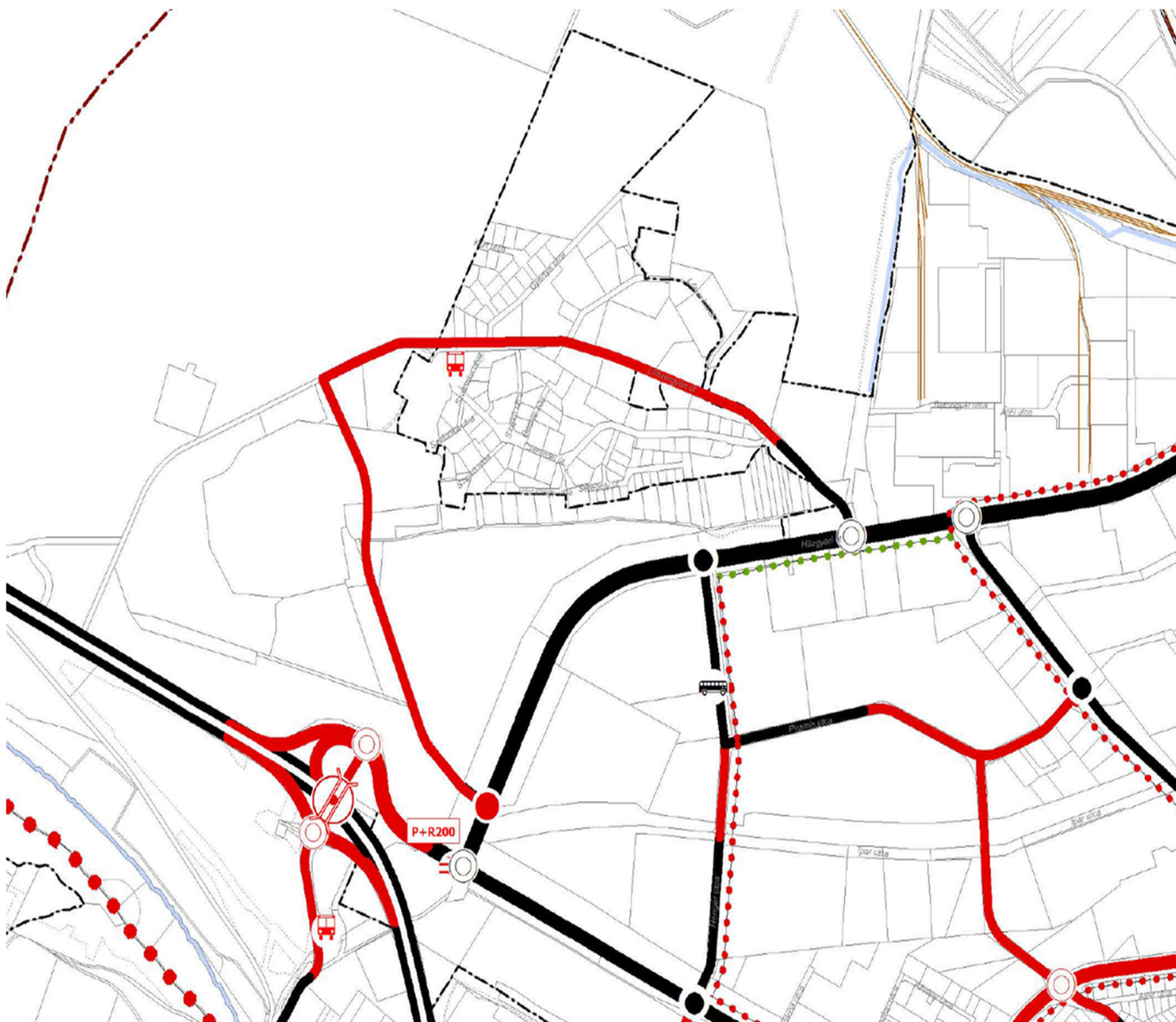
Környezeti károsodással érintett telkek

Közlekedési vizsgálatok

Hálózati kapcsolatok, főbb csomópontok

A terület hálózati kapcsolatait a Házgyári út (830sz. főút), és a róla leágazó Csererdei-Lőszergyári utca biztosítja. A hatályos településrendezési eszközök szerint a Csererdei-Lőszergyári utca helyi gyűjtőút. A szabályozási terv szerint Köu-3 övezeti besorolással minimum 12 méteres szabályozási szélességet kap.

A településrendezési eszközök szerint ez a gyűjtőút 14 méteres szabályozási szélességgel folytatódik is majd tovább, keleti, azután déli irányban, a Hulladéklerakó útjáig, és azon keresztül egy másik ponton is kapcsolódik a Házgyári úthoz. Ebből az útvonalból jelenleg a Házgyári út és a Hulladéklerakó közötti szakasz működik, a Hulladéklerakót kiszolgáló útként.



Problémát jelentenek a Házgyári úti csatlakozások. A Csererdei-Lőszergyári utca Házgyári úti csomópontja jelenleg egyszerű, táblával szabályozott háromágú csomópont, ami egy, a Házgyári út déli oldalán lévő gazdasági terület bejárójával együtt gyakorlatilag négyágú csomópontként működik.

Terveleményként 2020-ban **közlekedési tanulmányterv készült** (Veszprém, Csererdő Városrész, Volt Bakony Művek Területének Fejlesztése, Közlekedési Tanulmány, Tervező: MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.), amiben részletesen vizsgálták ezt a csomópontot.

A tanulmány megállapította, hogy bármilyen többletforgalom megjelenése konfliktusok és torlódások kialakulásához vezethet ebben, a már jelenleg is terhelt csomópontban, így egy új beruházás megjelenése

esetén a csomópont fejlesztése szükségszerű lehet. A Házgyári út forgalmi terhelésének nagysága miatt már a jelenlegi forgalmi terhelés mellett is szükség lenne balra kanyarodó sáv kiépítésére a főirányból kanyarodni szándékozók számára. Mivel meglévő csomópontokról van szó, a jelenlegi állapot ideiglenesen eltűrhető addig, amíg a mellékirány növekvő forgalma miatt a csomópont el nem éri a kapacitásának kimerülését. Ezt követően viszont mindenképpen a szolgáltatási szintet növelő korszerűsítésre lesz szükség. A helyzetet bonyolítja, hogy a csomóponttól mintegy 350 méterre nyugatra, a Piramis utcánál, körforgalmú csomópont kialakítása tervezett.

A Hulladéklerakóhoz vezető út Házgyári úti csomópontja szintén táblával szabályozott, szintén háromágú, de egy magánúttal négyágúként működő csomópont. Északi irányból itt rövid jobbra kanyarodó sáv épült ki, a balra kanyarodás nincs tiltva. A forgalmi viszonyok nyilvánvalóan a Csererdei-Lőszergyári utcai csomóponthoz hasonlóak. A helyzetet itt az bonyolítja, hogy a csomópont csak kb. 100 méterre van a meglévő Pápai úti körforgalomtól.

Belső úthálózat

A terület belső úthálózata jogilag, és kiépítettség tekintetében is rendezetlen. Az utak közterület jellegű, de gazdasági társaság tulajdonában lévő, közforgalom előtt el nem zárt magánutak (a földhivatali bejegyzés szerint). Az utak telekszélessége ugyanakkor megfelelő, jellemzően 12m, helyenként fordulókkal kiszélesedve. A burkolat szélessége és minősége szakaszonként változó. A hatályos településrendezési eszközök szerint ezek az utak helyi kiszolgálóút funkciójú közutakká válnak.

A terület északkeleti részéhez az alaptérkép szerint, és szabályozási tervi szinten is, a keleti oldalon (tervezési területen kívülről) is indul egy út (0111/71, és /73 hrsz). A valóságban azonban ez a széles (16m) út egyelőre nem létezik, viszont a Lőszergyári úti csatlakozásánál innen ágazik ki egy félkör alakú útvonal, a Lőpor körút. A Lőpor körút jelenleg magánút, illetve nagyon keskeny (3-4m széles) belső útvonal, aminek a túlnyomó része szabályozási szinten, azaz tervezetten sem közút. Vagyis egyelőre az északkeleti terület rész megközelítése ebből az irányból nem biztosított.

Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési ellátását elsősorban a V-busz hálózat biztosítja, de a "Bakony Művek" megállóban több helyközi járat is megáll. A V-busz hálózathoz a 16, 18 viszonylatoknak végállomása van a "Bakony Művek" megállóban, a 3, 8 viszonylatok tovább mennek a Csererdei úton a "Csererdő" végfordulóig. A végállomások mindenütt széles burkolattal, kényelmes fordulási lehetőséggel rendelkeznek. A tervezési terület a végállomásoktól mintegy 600 méterre, kb. 8 perc gyaloglásra van. A megállóhelyekhez vezető gyalogos felületek viszont jellemzően hiányoznak, vagy rossz minőségűek.

Kerékpáros, gyalogos közlekedés

A terület belső úthálózata iparterületi jellegű, így jellemzően nincs járda.

Kiépített gyalog- és kerékpárút a Házgyári út déli oldalán van. Egyelőre azonban ehhez csak a forgalmas Házgyári utat keresztezve lehet eljutni, kijelölt gyalogos/kerékpáros átkelő nélkül.

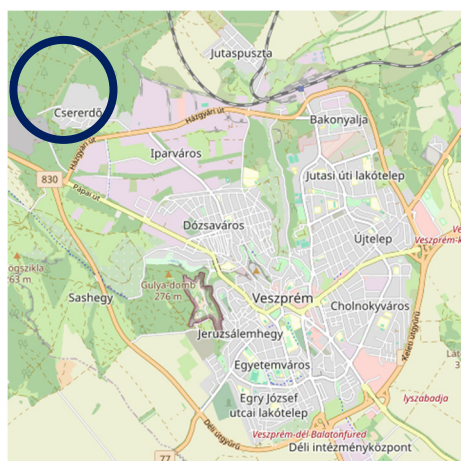
Parkolás

A parkolás egyelőre nem okoz problémát a területen. Az egyes telephelyekhez általában az ingatlanok bejárata közelében alakítanak, vagy jelölnek ki parkolókat.

Tágabb környezet

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 Bakonyvidék középtáj és a Dunántúli-középhegység nagytáj része. A dolomit alapkőzeten változatos térformák alakultak ki: gerincek és aszóvölgyek. Természetes növényzete alapján a kistáj átmenetet képez a Bakony és a Balaton-felvidék között. A tájat egykor száraz tölgyesek uralták, ám az egykori cseres-tölgyesek és molyhos tölgyesek helyén ma főként szántóföldek terülnek el. A belterületen, a város terjeszkedése miatt kiirtott őshonos tölgyerdők helyett a 19. század elején feketefenyő-erdőket telepítettek. Sztyeprétek leginkább a művelésre alkalmatlan alacsony dolomit-fennsíkon, illetve a domszerű sasbérceken maradtak fenn. Ritka fajokban gazdag dolomitvegetáció alakult ki a Séd-völgy sziklás peremein és az aszóvölgyek mikroklimatikus zugaiban.

A vizsgált terület a volt Bakony Művek területétől és a mai Csererdő városrésztől északkeletre helyezkedik el. A tervezéssel érintett ingatlanok (a 8676-8703 hrsz-ú, a 8712 hrsz-ú a volt 8675 (jelenleg 8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú és a volt 0111/22 (jelenleg 0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú telkek) Veszprém belvárosától körülbelül négy km-re, a település belterületének északi határán, a Házgyári úttól északnyugatra terülnek el.



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

Az érintett terület a hatályos szerkezeti terv szerint kisvárosias lakóterület és különleges oktatási központok területe (K-okt), illetve védelmi erdőterület területfelhasználásba tartozik, míg az egykori Bakony Művek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolt. A közvetlenül szomszédos területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági, védelmi erdőterület, honvédelmi rendeltetésű védő erdő, a Lőszergyári út pedig közúti közlekedési terület területfelhasználásba tartozik. A Házgyári út túloldalán kisvárosias és kertvárosias lakóterületek, településközpont vegyes területek, ipari területek, közúti közlekedési területek és közpark, közkert területfelhasználású területek húzódnak.

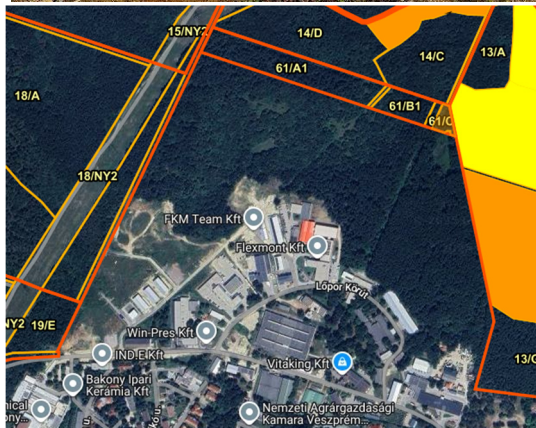
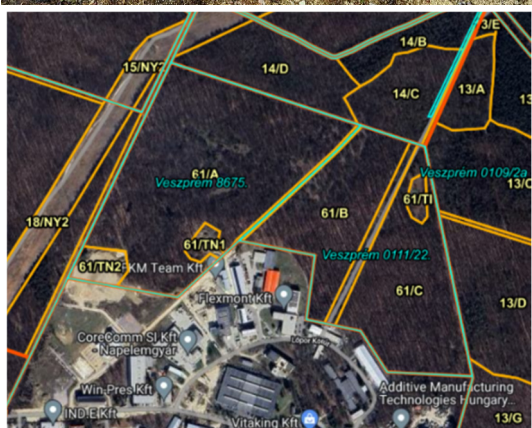
Szűkebb környezet, vegetáció ⁴

Az országos terv (OTrT) és a megyei terv (VMTrT) szerint a vizsgált terület nagyrésze települési térségbe tartozik, a 0111/76 hrsz-ú ingatlan erdőgazdálkodási térségbe tartozik.

A 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) és 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú ingatlanok a települési térségen belül az országos erdők övezetével érintettek. A vizsgált ingatlanok területén ex lege védett természeti érték nem található, a telkek nem részei a Natura 2000 hálózatnak, az OTrT övezetei közül azonban az országos ökológiai hálózat puffertérületével, az országos tájképvédelmi terület övezetével, illetve az országos vízminőségvédelmi terület övezetével érintettek. Az övezetek előírásait a vizsgálatok elején, megfelelésüket a „Településrendezési tervekkel való összefüggések” című fejezet tartalmazza. Megemlítendő mindezek mellett, hogy a vizsgált területen az Országos Erdőállomány-adattárban Veszprém, 61-es számmal nyilvántartott

⁴ A fejezet Horváth Jenő István élővilág-védelmi, tájképvédelmi, valamint igazságügyi szakértő által elkészített természetvédelmi (biotikai) állapotfelmérés vizsgálati eredményeit összegzi.

üzemtervezett erdőtag volt megtalálható, az erdő erdőművelésből való kivonása azonban megtörtént, a fakitermelés az engedélyezett területeken megvalósult.



Részlet az erdőtérképből, 2025. január
Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

Részlet az erdőtérképből, 2025. október
Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

Az alábbiakban az időközben erdőművelésből kivont és kitermelés alatt álló üzemtervezett erdőrészlet jellemzését közöljük a Horváth Jenő István élővilág-védelmi, tájvédelmi, valamint igazságügyi szakértő által elkészített természetvédelmi (biotikai) állapotfelmérés alapján, mely még a kivonás és kitermelés előtt készült, azaz 2025. januárjában. Időközben telekalakítás is történt, így a régi és zárójelben az új hrsz-okat is szerepeltetjük:

A 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú ingatlan, az 61/A és 61/B erdőrészletek területe 80-90%-ban erdővel borított, mész- és melegkedvelő tölgyesek és cseres-kocsánytalan tölgyesek alkotják, kisebb foltokban azonban felnyíló, mészkedvelő lejtő- és törmelékgyepek, felnyíló, mészkedvelő lejtő- és törmelékgyepek és köves talajú lejtősztyepek galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések, molyhos tölgyes bokorerdők is fellelhetők a területén, a délebbi területrészek felülete bolygatott, roncsolt.

A mész- és melegkedvelő tölgyesek cseres-kocsánytalan tölgyesek, molyhos tölgyes bokorerdők talaja sekély, helyenként köves, a lombszint legjellemzőbb faja a sarjeredetű molyhos tölgy (*Quercus pubescens*) (76 %), jelentős a mageredetű cser (*Quercus cerris*) (13%) és a virágos kőris (*Fraxinus ornus*) is. Szórtan előfordul kocsánytalan tölgy, feketefenyő (*Pinus nigra*), barkóca berkenye (*Sorbus torminalis*), szürke nyár (*Populus x canescens*), nyír (*Betula pendula*), cseresznye (*Prunus avium*). A cserjeszint fejlett, jellemző a húsos som (*Cornus mas*), mezei juhar (*Acer campestre*), fagyal (*Ligustrum vulgare*), kökény (*Prunus spinosa*), cseregalagonya, (*Crataegus laevigata* (Poir.) DC.) egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), barkóca berkenye (*Sorbus torminalis*), virágos kőris (*Fraxinus ornus*), vadkörte (*Pyrus pyraeaster*).

A lágyszárú szint helyenként hiányzik, a tisztásokon, széleken ahová több fény jut magasabb a borítottság. Megtalálható az erdei borkóró (*Thalictrum aquilegifolium* L.) a tavaszi kankalin (*Primula veris*), az ernyős sárma (*Ornithogalum umbellatum*) az erdei sás (*Carex sylvatica* Huds.) az erdei

gyöngyköles (*Aegonychon purpureocaeruleum* (L.) Holub), zamatos turbolya (*Anthriscus cerefolium*), bársonyos tüdőfű (*Pulmonaria mollissima*), kányaszombor (*Alliaria petiolata*), salátaboglárka (*Ficaria verna*), borzas ibolya (*Viola hirta*) soktérű/orvosi salamonpecsét (*Polygonatum odoratum*, közönséges méreggyilok (*Vincetoxicum hirundinaria*), közönséges gyíkfü (*Prunella vulgaris*), erdei hölgymál (*Hieracium murorum*) kígyóbagoly (*Allium scorodoprasum*), az északi részen néhány fekete zászpa (*Veratrum nigrum*)

Helyenként tömeges az inváziós kisvirágú nebcsvirág (*Impatiens parviflora*). A szemetes, törmelékes, bolygatott helyeken a vérehulló fecskefű (*Chelidonium majus*) a nagy csalán (*Urtica dioica*), széleken napsütötte részekén ösztörüs veronika (*Veronica chamaedrys*), csattogó szárnóca (*Fragaria viridis*) farkas kutyatej (*Euphorbia cyparissias*), édes kutyatej (*Euphorbia dulcis* L.), gyermekláncfű (*Taraxacum officinale*), indás infű (*Ajuga reptans*), mezei zsázsa (*Lepidium campestre*) fordul elő.

Az erdő a változó körülményekhez jól alkalmazkodó madárfajoknak ad otthont. Előfordul itt feketetergő (*Turdus merula*), énekes rigó (*Turdus philomelos*)széncinege (*Parus major*), kék cinege (*Cyanistes caeruleus*), barátcinege (*Poecile palustris*), őszapó (*Aegithalos caudatus*), erdei pinta (*Fringilla coelebs*), csuszka (*Sitta europaea*), hegyi fakusz (*Certhia familiaris*), ökörszem (*Troglodytes troglodytes*), vörösbegy (*Erithacus rubecula*), nagy fakopáncs (*Dendrocopos major*), meggyvágó (*Coccothraustes coccothraustes*), fekete harkály (*Dryocopus martius*). Az erdőterületbe beékelődő napsütötte tisztások a zöldgyík (*Lacerta viridis*), míg a köves /betonnal borított területek inkább a faligyík (*Podarcis muralis*) élőhelye. Szórványosan védett növényfajok is előfordulnak. Ilyen a kétlevelű sarkvirág (*Platanthera bifolia*), a tavaszi hérics (*Adonis vernalis*), a tarka imola (*Centaurea triumfettii*) és a bíboros kosbor (*Orchis purpurea*), ami inkább az erdőszéleken, valamint az a fényben gazdagabb tisztásokon található.

A 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú telek déli részén és a 8676-79 hrsz-ú telkeken, az egykori lőszergyár területén degradált területek: anyaggyűjtőhelyek, anyaglerakók, és az azokon kialakult, eredeti vegetációt nélkülöző gyomnövényzet jellemző, az alábbi (gyom) fajokkal: útszéli bogáncs (*Carduus acanthoides*), bókóló bogáncs (*Carduus nutans*), pompás ökörfarkkóró (*Verbascum speciosum*), terjőke kígyószisz (*Echium vulgare*), vadrezeda (*Reseda lutea*), nagy csalán (*Urtica dioica*), mezei zsázsa (*Lepidium campestre*), parlagi tüskemag (*Torilis arvensis*), puha rozsnok (*Bromus hordeaceus*), mezei kutyatej (*Euphorbia cyparissias*), lómenta (*Mentha longifolia*), aranyzab (*Trisetum flavescens*), meddő rozsnok (*Bromus sterilis*) és az adventív csattanó maszlag (*Datura stramonium*). Rovarvilágukra a viszonylag nagy elterjedési területű, kevésbé igényes fajok sakkáblalepke (*Melanargia galathea*), citromlepke (*Gonepteryx rhamni*), répalépke (*Pieris rapae*), acélszínű csüngőlepke (*Zygaena filipendulae*), kacsafarkú szender (*Macroglossum stellatarum*) sokpettyes virágbogár (*Oxythyrea funesta*) a jellemző.

A 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú ingatlan borító erdő állományalkotó főfafaja a mageredetű csertölgy (*Quercus cerris*), melynek két jól elkülöníthető korosztálya van az egyik 100 év feletti a másik 60 év körüli. Az elegyfajok között a kocsányos tölgy (*Quercus robur*), a kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*) a mezei juhar (*Acer campestre*), a vadkörte (*Pyrus pyraeaster*) mezei szil, amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*), virágos kőris (*Fraxinus ornus*) barkóca berkenye (*Sorbus torminalis*), feketefenyő (*Pinus nigra*) fordul elő. A cserjeszintben a veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), barkóca berkenye (*Sorbus torminalis*), virágos kőris (*Fraxinus ornus*), amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*) a mezei juhar (*Acer campestre*), kökény (*Prunus spinosa*), fagyal (*Ligustrum vulgare*), helyenként sóskaerbolya (*Berberis vulgaris*) fordul elő.

A talajszintben fászszerűak újulata a domináns. A lágyszárú szint jellegtelen, fajszegény, zavarástűrő erdei fajok uralják. Előfordul a salátaboglárka (*Ficaria verna*) tavaszi kankalin (*Primula veris*) sápadt sás (*Carex pallens*), szurokszegfű (*Silene viscaria*), erdei gyömbérgyökér (*Geum urbanum*), közönséges méreggyilok (*Vincetoxicum hirundinaria*), erdei gyöngyköles (*Aegonychon purpureocaeruleum*), csattogó szárnóca (*Fragaria viridis*), indás infű (*Ajuga reptans*), soktérű/orvosi salamonpecsét (*Polygonatum odoratum*), erdei szálkaperje (*Brachypodium sylvaticum*), bársonyos tüdőfű (*Pulmonaria mollissima*), erdei galaj (*Galium sylvaticum*) odvas keltike (*Corydalis cava*) földi szeder (*Rubus fruticosus*).

Az álló és fekvő holtfák az olyan farontó gombáknak adnak otthont, mint a sugaras likacsosgomba (*Neofavolus alveolaris*), bükkfatapló (*Fomes fomentarius*), vagy a rózsaszínes egyrétűtapló (*Daedaleopsis confragosa*). Védett növények kis egyedszámban és elszórtan találhatók: ilyen a bíboros kosbor (*Orchis purpurea*), a fehér madársisak (*Cephalanthera damasonium*) és a kétlevelű sarkvirág (*Platanthera bifolia*). Az erdő védett madárfajoknak is élőhelyet biztosít: ilyen a fekete harkály (*Dryocopus martius*), nagy fakopáncs (*Dendrocopos major*), vörösbegy (*Erithacus rubecula*), hegyi fakusz (*Certhia familiaris*) erdei pinta (*Fringilla coelebs*), csuszka (*Sitta europaea*).

A 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú telek északkeleti csücskében, az erdőben megbújva egy vizes élőhely fedezhető fel, melyet vízi és vízparti flóra és fauna jellemez. A mélyfekvésű területen kialakult időszakos természetes felszíni víztest a környéken a kevés nyíltvizes élőhelyek egyike. Kiterjedése a mindenkori csapadékviszonyok függvénye, 2025 tavaszán 330 m² volt, június közepére gyakorlatilag kiszáradt. Az időszakos tó kiemelkedő jelentőségű a vízhez kötődő élőlények számára. A védett zöld levelibéka (*Hyla arborea*) és az erdei béka (*Rana ridibunda*) ismert petéző helye. Szaporodó helye a szitakötőfajoknak is pl.: laposhasú acsának (*Libellula depressa*).

A víz ide vonzza a rovarokat is pl.: a beporzó házimeheket (*Apis mellifera*), a lódarazsat (*Vespa crabro*) és különböző lepkefajokat is. A természetvédelmi felmérés során megfigyelt, védett lepkefajok: közönséges szemeslepke (*Arethusana arethusa*) nagy gyöngyházlepke (*Argynnis paphia*), kis rókalepke (*Aglais urticae*), nagy fehérsávú lepke (*Neptis rivularis*), nappali pávaszem (*Inachis io*), ibolya-gyöngyházlepke (*Argynnis niobe*). A víz jelenléte miatt az élőhelyet rendszeresen felkeresik védett madárfajok is pl.: a hegyi billegető (*Motacilla cinerea*) és a nem védett/vadászható vadfajok is: a vaddisznó (*Sus scrofa*), az őz (*Capreolus capreolus*), a gímszarvas (*Cervus elaphus*).

A mélyfekvésű területen időszakosan vízzel borított, tápanyaggal jól ellátott termőhelyen, a nyíltvíz körül jól regenerálódó gyepes társulás alakult ki. Kiterjedése (2025 tavaszán) 1520 m² volt. Az uralkodó fajok a sás nemzetség kúszó gyöktörzsű képviselői mocsári sás (*Carex acutiformis*), parti sás (*Carex riparia*), róka sás (*Carex vulpina*). Színesítő elemek a kúszó boglárka (*Ranunculus repens*) békaszittyó (*Juncus effusus*), macskamenta (*Nepeta cataria*), lándzsás hídör (*Alisma lanceolatum*). Előfordul réti ecsetpázsit (*Alopecurus pratensis*), sovány perje (*Poa trivialis*), ragadós galaj (*Galium aparine*). Kis borítással, de gyomfajok is élnek itt: szulák keserűfű (*Fallopia convolvulus*), tyúkhúr (*Stellaria media*), pásztortáska (*Capsella bursa-pastoris*), piros árvacsalán (*Lamium purpureum*).

A növénytársulások gazdag ízeltlábú közösségeknek adnak otthont. Pókok, (pl.: csodáspók (*Pisaura mirabilis*), farkaspók (*Pardosa* sp.) poloskák (csíkos pajzspoloska (*Graphosoma lineatum*), közönséges karimáspoloska (*Coreus marginatus*)), lepkék (kockáslepke *Hamearis lucina*), erdei busalepke (*Ochlodes sylvanus*) repcelepke (*Pieris napi*), szitakötők (laposhasú aca (*Libellula depressa*), bogarak (pl. olajzöld virágbogár (*Protaetia cuprea*) fordul elő. Különleges mikroélőhelyeket jelentenek a kidőlt, vagy lábonszáradt faegyedek (holtfa), melyek többek között a gombáknak, xylofág rovaroknak, odúlakó madaraknak biztosítanak életfeltételeket.

A 8680-8701- hrsz-ú ingatlanok területét nem borítja erdő, zöldfelületi értékük minimális, nagy részük építési terület, ahol új csarnoképületeket húztak fel. A **8712 hrsz-ú telken** a lőszergyári úttal párhuzamosan egy sátozott épület található, melytől keletre facsoport látható.



Időszakos állóvíz



Nem zsombékoló magassásrét



Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések



Mész- és melegkedvelő tölgyesek, cseres-kocsánytalan tölgyesek, molyhos tölgyes bokorerdők



Illegális hulladék- építési törmelék, kommunális szemét



Bontásra váró épületmaradványok



Jellegtelen száraz és félszáraz gyepek



Cseres kocsánytalan tölgyesek



Telephelyek, roncssterületek és hulladéklerakók - anyaggyerőhelyek, anyaglerakók

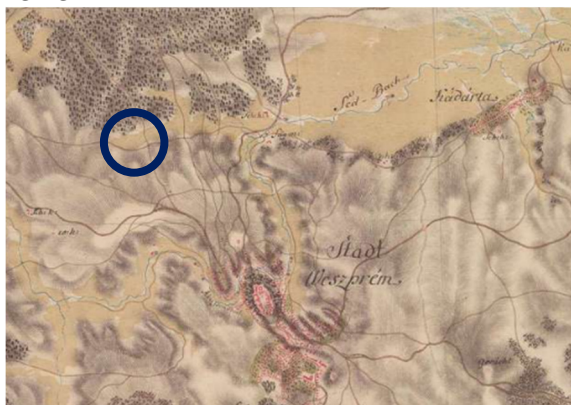


Építési területek, csarnoképületek

Tájtörténet

Veszprém városrészeinek kialakulásában fontos szerepet játszott a Séd-patak, és annak völgyhálózata. A lakosság először középkori városmag magaslata körüli völgyekben telepedett meg, majd innen terjeszkedett

tovább a dombtetők és a fennsík irányába. A Csererdő területe a katonai felméréseken a Jutasi erdőségek részét képezi, melyet „Csererdő”, „Cserierdő” elnevezéssel illették, utalva a területet borító erdő állományalkotó fajára, a csertölgyre (*Quercus cerris*). A második katonai felmérésen az erdőtől délre bányagödör rajzolódik ki, a negyedik katonai felmérésen ugyanitt „murvagödör” felirat látható. A cseri dolomitmurva-bánya ma is üzemel.⁵



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)



Második katonai felmérés (1819–1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

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

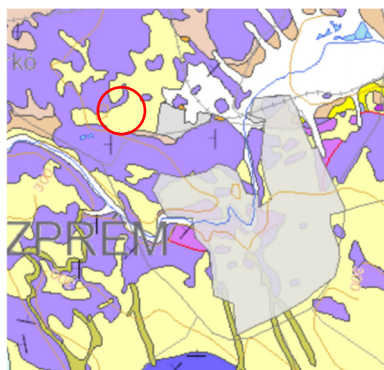
A Csererdő erdős, ligetes területén 1938-ban létesítettek gyalogsági lőszergyártó üzemet, amely 1953-ig üzemelt Magyar Lőszerművek Rt. néven. A közel százéves fák között jól megbúvó titkos hadiüzem mellett a gyár munkásainak és mérnökeinek külön lakótelepet, laza beépítésű családi házakat, önálló kultúrházat, könyvtárat, mozit, strandot, sörözőt építettek.

Az ötvenes évek közepétől a lőszergyártást csökkentették, helyette új termékek gyártásába kezdtek. A cég 1968-ban kapta a Bakony Fém- és Elektromoskészülék Művek, majd a Bakony Művek Autóalkatrészgyártó Rt. nevet. A rendszerváltás után a vállalat is átalakult, a megmaradt üzemszrsek magántulajdonba kerültek, a szolgálati lakásokat megvették a benne élők, a laza beépítésű családi házas övezet lassacskán lakóteleppé növekedett, mivel az erdők közelsége még mindig vonzerőt jelentett.⁶

Földtani közeg és talaj

⁵ Forrás: <https://www.verga.hu/index.php/murwabanyaszat-tuzifaertekesites/>

⁶ Forrás: <https://veszprembalaton2023.hu/oldal/csererdo>

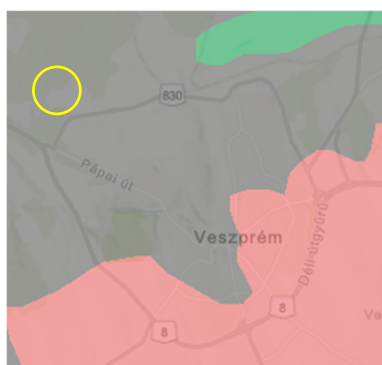


Jelmagyarázat

- Löss
- Fődolomit Formáció

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

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 redzinaltalajok jellemzőek. A rendzina talajok tömör, karbonátot tartalmazó kőzeten (a térségben elsősorban dolomiton) képződtek. A kőzet málladéka viszonylag kevés szilikátos anyagot tartalmaz, kialakulására jellemző az erőteljes humuszosodás és a gyenge kilúgzás. A legtöbb rendzinaltalaj sekély termőrétegű és köves. A kötőrmelék mennyisége és a sekély termőréteg miatt a tárolt víz mennyisége általában - a humuszos rész jó vízgazdálkodási tulajdonságai ellenére - kevés. Csererdő városrésztől körülbelül fél km távolságra található cseri murvabánya, ahol dolomitot bányásznak. A tervezési területet a bánya védőterülete érinti, de korlátozást érdemben nem jelent a tervezett funkciókra nézve.

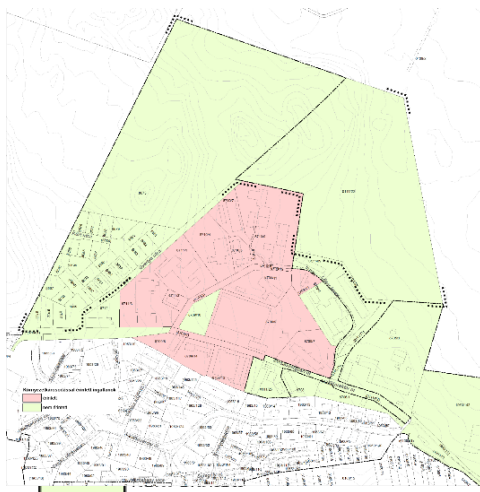


Jelmagyarázat

- Rendzina talajok

Veszprém genetikai talajtípusai
Forrás: MATA-TAKI Agrotopo
adatbázis

A fejlesztés nem veszélyezteti a földtani közeget és a talajt, mivel a szabályozás szerint a területen csak kifejezetten környezetkímélő jellegű tevékenységek telepítésére van lehetőség. Az erdő igénybevétele során a humuszmentés tervszerűen történik.

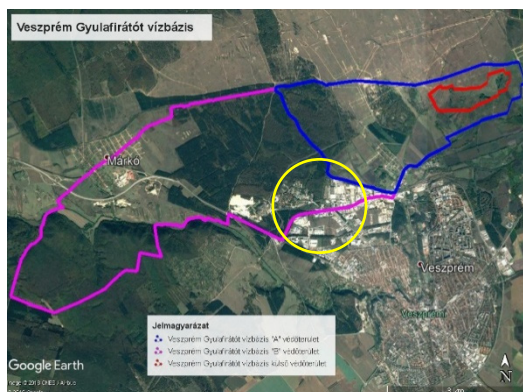


A vizsgált területtel határos egykori Bakony Művek 130 hektárnyi telephelyén az üzemi tevékenységből következően kiterjedt talaj-, talajvíz- és karsztvízszennyezés van nyilvántartásban. A 2009-2011 között végrehajtott kármentesítés következtében a szennyező anyagok mennyisége jelentősen csökkent, azonban a teljes mentesítés valószínűleg még nem történt meg. Továbbra is szükséges lehet a szennyezett talaj eltávolítása, elszállítása vagy helyben kezelése, a talajcserét követően a teljes munkagödör és a talajvíz megtisztítása. Az alábbi ábra illusztrálja, hogy mely ingatlanok tulajdonlapjára van bejegyezve a tartós környezetkárosodás ténye.⁷ A feltételezett szennyezettség a tervezési területet nem érinti, mindemellett a tervezési területen a talaj és felszín alatti vizek előzetes szakértői vizsgálata, majd a későbbiekben rendszeres monitorozása is indokolt és javasolt.

⁷ Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Felszíni és felszín alatti vizek

A terület a mérsékelt vízhiányos Séd-patak vízgyűjtő területéhez tartozik. A Séd vízállása 19-190 mm, vízhozama 0,2-26 m³ /s között ingadozik és erős karsztos jellegű kiegyenlítődést mutat. A felszín alatti vizek mennyisége csekély. Összefüggő talajvíztükör csak a Séd-patak Veszprém alatti völgyében fordul elő, ahol 2-5 m-rel húzódik a felszín alatt. Vízkémiai összetétele kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos, keménysége 15-25 nk° közötti, szulfáttartalma 60 mg /l alatti és helyenként magas a nitrát koncentrációja. 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 egészen a karsztvizekig. Mivel a területen az ivóvízbázisok részben karsztvízre települtek, ezért a talaj- és talajvízszennyezés az emberi egészségre is kockázatot jelent.



A fejlesztéssel érintett ingatlanok a Gyulafirátóti vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén terülnek el, ami azt jelenti, hogy a terület hasznosítása során figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízelléptékmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet (kiemelten a III. fejezet és 5. sz. melléklet), korlátozásait, illetve a Gyulafirátóti-vízbázis belső, külső, hidrogeológiai „A” és „B” zóna védőterületei elrendelő KDT KTVF 30801/2008. számú határozata és a vízbázisvédelmi tervek, valamint „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait.

123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet:

III.

A védőidommal, a védőterülettel, a védősávval érintett ingatlanok használata és a védelem érdekében szükséges használati korlátozások

10. § Az egyes védőidomokban, védőterületeken olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.

-----<-----<-----

12. § (1) A felszín alatti vízbázisok külső védőövezetén és védőidomában olyan tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, melynek jelenléte vagy üzemeltetése következtében csökkenhet a vízkészlet természetes védeltsége, illetőleg a vízbe (20 napon belül le nem bomló) szennyező anyag, illetve élőlény kerülhet, tilos.

-----<-----<-----

13. § (1) A hidrogeológiai védőidomokban és a védőövezetek területén:

a) tilos olyan létesítményt elhelyezni, melynek jelenléte vagy üzeme a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;

b) tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében

ba) csökken a vízkészlet természetes védeltsége, vagy növekszik a környezet sérülékenysége,

bb) 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag kerül a vízkészletbe,

bc) olyan lebomló anyag jut a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;

c) olyan vegyi anyaggal, amely a vizet károsíthatja, vagy amelyből a víz minőségét károsító anyagok oldódhatnak ki, csak zárt építményben szabad dolgozni;

d) a növénytermesztésre a 12. § (2) és (3) bekezdésben leírtakat kell értelemszerűen alkalmazni;

e) önellátást szolgáló állattartás megengedett, de azt meghaladó mértékű állattartás és víziszárnyas telep csak a „B” zónában lehetséges –, a hulladék (trágya) kezelése és tárolása során úgy kell eljárni, hogy a talaj és a talajvíz ne szennyeződhesen (így például a trágyalét vízzáró tartályban vagy medencében kell gyűjteni, és ellenőrzött módon, a hidrogeológiai védőövezeten kívül vagy legfeljebb annak „B” zónájában lehet felhasználni);

f) meglévő tárolóhelyen bármely, a vizet károsító folyékony anyagot csak úgy szabad tárolni, hogy *

fa) a tárolótartály állapota kívülről is bármikor ellenőrizhető legyen, vagy
fb) * az üzemeltető a vízügyi hatóság által engedélyezett módon tervezett és üzemeltetett rendszer segítségével rendszeresen ellenőrizze, hogy nem kerül-e károsító anyag a felszín alatti vízbe;
g) * a vizet károsító folyékony anyagok tárolására szolgáló új tárolóhelyet úgy kell kialakítani, hogy
ga) a tárolótartály állapota kívülről bármikor ellenőrizhető legyen,
gb) a tárolótartály olyan vízzárófalú teknőben vagy tartályban legyen, amely – meghibásodás esetén – a teljes tárolt folyadékmennyiséget befogadja;
h) * a vízre veszélyes anyagot (így például ásványolajtermék) szállító csővezeték a területen akkor lehet átvezetni, ha a vezeték biztonságát (így például külön burkolattal) megteremtik, gondoskodnak a vezeték rendszeres (így például havi ultrahangos) ellenőrzéséről és azt csőtörés esetére leállító automatikával látják el.

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

A hidrogeológiai „B” védőterületen TILOS:

Ipar:

- Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása

- Veszélyeshulladék lerakó
- Egyéb ipari szennyvíz szikkasztása

Mezőgazdaság:

- Hígytrágya- és trágyalé leürítés

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

Beépítés, üdülés:

- Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése

Ipar:

- Veszélyeshulladék-ártalmatlanító

Mezőgazdaság:

- Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezés

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

Beépítés, üdülés:

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

Ipar:

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

Mezőgazdaság:

- Növénytermesztés
- Komposztálótelep
- Önellátást meghaladó állattartás
- Műtrágyázás
- Hígytrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre
- Szennyvízöntözés

- *Növényvédő szerek alkalmazása*
- *Növényvédő szer-kijuttatása légi úton*
- *Növényvédő szerek eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése*
- *Szerves- és műtrágya raktározása és tárolása*
- *Szennyvíziszap tárolása*
- *Szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése*
- *Állathullák elföldelése, döngutak létesítése és működtetése*
- *Haltenyésztés, halgetetés*

Közlekedés:

- *Üzemanyagtöltő-állomás*
- *Gépkocsimosó, javítóműhely, sódepónia*

Egyéb tevékenység:

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

A hidrogeológiai „B” védőterületen NINCS KORLÁTOZVA:

Beépítés, üdülés:

- *Lakó- vagy irodaépület csatornázással*
- *Szennyvíztisztító telep*
- *Építési hulladék lerakás*
- *Temető*
- *Sátorozás, fürdés*
- *Sportpálya*

Ipar:

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

A fentiek értelmében a fejlesztési területen létesülő útburkolatokat és parkolókat vízzáró burkolattal kell kialakítani és a felületükre jutó csapadékvizeket csak „gyártó minősítéssel rendelkező és SZOE ≤ 2 mg/l kilépő határérték-garanciával működő olajfogó műtárggyal, vagy csapadékvíz olajleválasztó berendezés alkalmazásával szabad a befogadóba, vagy a zöldfelületekre, valamint a vizes élőhelyre vezetni. A tetőfelületek tiszta csapadékvizeit javasolt a zöldfelületeken helyben elszikkasztani.

Táji és természeti értékek

Az OTTrT és a VMTrT szerint a vizsgált terület települési térségbe-, a 0111/76 hrsz-ú ingatlan erdőgazdálkodási térségbe tartozik. A vizsgált ingatlanok területén ex lege védett természeti érték nem található, a telkek nem részei a Natura 2000 hálózatnak, az OTTrT övezetei közül azonban az országos ökológiai hálózat puffertérületével, az országos tájképvédelmi terület övezetével, illetve az országos vízminőségvédelmi terület övezetével érintettek. Az övezetek előírásait a vizsgálatok és a „Településrendezési tervekkel való összefüggések” című fejezet tartalmazza.

A 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) és 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú ingatlanok az országos erdők övezetével érintettek, az Országos Erdőállomány-adattárban, Veszprém, 61-es számmal nyilvántartott üzemtervezett erdőtagjának termelésből való kivonását azonban Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztálya **a 2025. május 16-án kelt, VE/32/01941-9/2025 számú határozatában engedélyezte.**

A Veszprém 61-es számú erdőtag a Nébih erdőtérképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozott, ezen belül a Zirci körzet része, elsődleges rendeltetése talajvédelmi erdő, természetességi állapota szerint származék erdő, faállománya cseres-molyhos tölgyes, genetikai talajtípusa közethatású (sötét színű) erdőtalaj, tűzveszélyesség szempontból közepesen veszélyeztetett terület. Az Etv. szerint a származék erdők az emberi beavatkozás hatására fajokösszetételében, szerkezetében átalakított vagy átalakult, azonban meghatározóan az adott termőhelynek megfelelő természetes erdő társulásalkotó őshonos fajaiból álló mag vagy sarj eredetű erdők.

A Balaton felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság biotikai adatbázisa több védett növény és állatfajról tart nyilván adatot, melyek a területen található jó természeti állapotú molyhos tölgyes bokorerdőben, értékes gyepeken, illetve a kisebb vizes élőhelyen előfordulnak. Mindemellett a természetvédelmi kezelő előzetesen megfogalmazta azon igényét, hogy el kell végezteni a terület részletes természetvédelmi alapállapot felmérését egy bejegyzett természetvédelmi szakértővel. A vizsgálatnak ki kell terjednie az érintett terület természeti értékeinek, azok helyzetének felmérésére egy teljes vegetációs időszakot vizsgálva. A későbbiekben a Balaton felvidéki Nemzeti park Igazgatóság előzetes természetvédelmi kezelői nyilatkozatot is tett a Veszprém 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) és 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) helyrajzi számú ingatlanok területét érintő helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban, melyben rögzítette, hogy módosítást csak abban az esetben tartja természetvédelmi szempontból elfogadhatónak, ha az érintett ingatlanok területén a megőrzendő zöldfelület úgy kerül kijelölésre, hogy az biztosítsa a területen előforduló védett növény- és állatfajok egyedeinek és élőhelyének fennmaradását, hosszútávú megőrzését, valamint a kapcsolatot a körülötte lévő erdőterületekkel.

A fenti elvárásokat teljesítve elkészült a biotikai állapotfelmérés⁸, mely tartalmazza a területen előforduló élőhelyek leírását, a meglévő biotikai adatok frissítését és botanikai zoológia adatgyűjtés eredményeit.



A BfNPI, mint természetvédelmi kezelő által bemért védett állat- és növényfajok lokalitásai



A természetvédelmi állapotfelmérés által bemért élőhelyek

A vizsgált területen előforduló élőhelyek megnevezése és ÁNER szerinti besorolása:

- Állóvizek - U9
- Nem zsombékoló magassásrétek- B5
- Lápi zsombékosok, zsombék-semlyék komplexek - B4
- Felnyíló, mészkedvelő lejtő- és törmelékgyepek - H2
- Köves talajú lejtősztyepek - H3a
- Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések - P2b
- Mész- és melegkedvelő tölgyesek - L1

⁸ Természetvédelmi (biotikai) állapotfelmérés (Veszprém Csererdő) - Összeállította: Horváth Jenő István, élővilág-védelmi-, tájvédelmi- és igazságügyi szakértő- 2025-06-30

- Cseres-kocsánytalan tölgyesek - L2a
- Molyhos tölgyes bokorerdők - M1
- Jellegtelen száraz-félszáraz gyepek - OC
- Telephelyek, roncsterületek és hulladéklerakók - U4

A fenti élőhelyek közül a beruházás során azok a területek kerülnek felszámolásra, ahol az elmúlt évtizedekben lényegesen jelentősebb volt az emberi hatás (bolygatás, épületek, kerítések, illegális hulladék-elhelyezés stb). Ezek a területeken is előfordulnak védett fajok, de lényegesen kevesebb fajszámmal és egyedszámmal:

- **Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések (P2b)** - spontán cserjésedő terület, az egykori 61/B és a 61/C erdőrészlet között húzódó 61/NY1 jelű nyiladék helyén. A cserjeborítás változó, helyenként 100 %-os, inkább tág ökológiai tűrőképességű, általános és/vagy zavarástűrő erdei fajok jelennek csak meg. Helyenként az egykori épületek maradványai, szemét található. Természetvédelmi szempontból kevésbé értékes. Természetessége 2-es, azaz erősen leromlott állapotú.
- **Mész- és melegkedvelő tölgyesek (L2a) x Cseres-kocsánytalan tölgyesek (L2a) x – Molyhos tölgyes bokorerdők (M1)**- Ebből a típusú élőhelyből azokat a területek, ahol a védett növények koncentrálnak megtartásra kerül. A déli részén egykori épületek maradványai, több helyen elszórtan építési törmelék, illegálisan elhelyezett kommunális hulladék is található.
- **Jellegtelen száraz-félszáraz gyepek (OC)** -A helyiek elmondása szerint lőtérnek mesterségesen kialakított terület, melyről a termőréteget nagyrészt eltávolították. Lassan regenerálódó élőhely, jellemzően a környékről behúzódo gyomfajokkal. A jelentős vadnyomás miatt a cserjésedés nem tud beindulni a megjelenő fászszerűakat a szarvas/őz folyamatosan lerágja.
- **Telephelyek, roncsterületek és hulladéklerakók (U4)** - Katonasági terület (egykori lőszergyár) helyén kialakított anyagnyerőhelyek, anyaglerakók, és azok gyomnövényzete. Az eredeti vegetációt nem tartalmazó degradált terület meghatározóan gyomfajokkal



A természetvédelmi állapotfelmérés javaslatot tett egy, mintegy 5 hektár kiterjedésű terület lehatárolására, melyet a szabályozási tervlapon megőrzendő zöldfelületként kell feltüntetni. A lehatárolt terület úgy került kijelölésre, hogy az biztosítsa a területen előforduló védett növény- és állatfajok egyedeinek és élőhelyének fennmaradását, háborítatlanságát, hosszútávú megőrzését, valamint a kapcsolatot a körülöttük lévő erdőterületekkel, mivel a fajok védelme csak élőhelyük védelmével együtt valósítható meg.

A természetvédelmi állapotfelmérés által a szabályozási terven megőrzésre javasolt zöldfelület

A beruházás során zöldfelületként tartósan megtartandó élőhelyek, melyek a legmagasabb természetvédelmi értékkel bírnak:

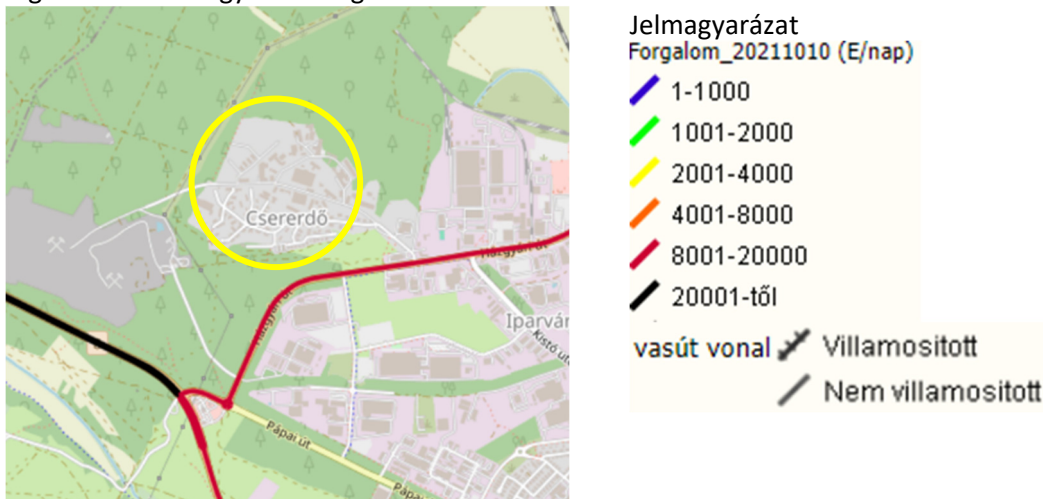
- **Állóvizek (U9)**- A mélyfekvésű területen kialakult időszakos természetes felszíni víztest. A környéken a kevés nyíltvízes élőhelyek egyike. Kiterjedése a mindenkori csapadékviszonyok függvénye, 2025 tavaszán 330 m² volt, június közepére gyakorlatilag kiszáradt. Az időszakos tó kiemelkedő jelentőségű a vízhez kötődő élőlények számára. Az élőhely természetessége 4-es, azaz természetközeli állapotú, természetvédelmi szempontból hosszútávon fenntartandó.
- **Felnyíló, mészkedvelő lejtő- és törmelékgyepek (H2)– x – Köves talajú lejtősztyepek (H3a) x– Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések (P2b) x– Molyhos tölgyes bokorerdők (M1)** - Természetvédelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű és tervezési terület jövőben tartósan zöldfelületnek fenntartandó része. Jelenlegi állapota miatt akár helyi jelentőségű természetvédelmi területnek is javasolható. Természetessége 4-es, azaz természetközeli állapotú. A természetvédelmi szempontból fenntartandó területhez hozzátartoznak a lehatárolt területen belüli – Mész- és melegkedvelő tölgyes L1 X Cseres-kocsánytalan tölgyes L2a x – Molyhos tölgyes bokorerdő (M1) élőhelykomplexek is.

A fenti élőhelytípusokon koncentrálódnak és stabil állományokat képeznek az alábbi védett növény, és állatfajok:

Magyar név	Tudományos név	13/2001. (V. 9.) KöM rendelet szerinti érték (Ft/egyed)	Becsült/felmért állomány nagyság (egyed)
Védett növények			
Béka konty	<i>Neottia ovata</i>	10000	10
Bíboros kosbor	<i>Orchis purpurea</i>)	10000	250-300
Erdei borkóró	<i>Thalictrum aquilegifolium</i>	5000	10
Fehér madársisak	<i>Cephalanthera damasonium</i>	10000	20
Fekete kökörcsin	<i>Pulsatilla pratensis</i> subsp. <i>nigricans</i>	10000	150
Fekete madárbirs	<i>Cotoneaster niger</i>	10000	2
Kétlevelű sarkvirág	<i>Platanthera bifolia</i>	5000	50
Koloncos lednek	<i>Lathyrus lacteus</i>	5000	30
Nagy/Kőrislevelű ezerjófű	<i>Dictamnus albus</i>	5000	50
Magyar repcsény	<i>Erysimum crepidifolium</i>	5000	100
Molyhos madárbirs	<i>Cotoneaster tomentosus</i>		25
Piros pozdor	<i>Scorzonera purpurea</i>		120-200
Pusztai/homoki árvalányhaj	<i>Stipa pennata</i>	5000	500
Selymes boglárka	<i>Ranunculus illyricus</i>	5000	20-100
Szártalan kanaklin	<i>Primula vulgaris</i>	5000	20
Tarka imola	<i>Centaurea triumfettii</i>	5000	220-300
Tavaszi hérics	<i>Adonis vernalis</i>	5000	250-1000
Turbánliliom	<i>Lilium martagon</i>	10000	2
Vitézvirág	<i>Anacamptis pyramidalis</i>	10000	30-40
Védett állatok			
feketerigó	<i>Turdus merula</i>	25000	
énekes rigó	<i>Turdus philomelos</i>	25000	
széncinege	<i>Parus major</i>	25000	
kék cinege	<i>Cyanistes caeruleus</i>	25000	
barátcinege	<i>Poecile palustris</i>	25000	
őszapó	<i>Aegithalos caudatus</i>	25000	
erdei pinty	<i>Fringilla coelebs</i>	25000	
csuszka	<i>Sitta europea</i>	25000	
hegyi fakusz	<i>Certhia familiaris</i>	25000	
ökörszem	<i>Troglodytes troglodytes</i>	25000	
vörösbegy	<i>Erithacus rubecula</i>	25000	
nagy fakopáncs	<i>Dendrocopos major</i>	25000	
meggyvágó	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	25000	
fekete harkály	<i>Dryocopus martius</i>	50000	
csilpcsalpfüzike	<i>Phylloscopus collybita</i>	25000	
fali gyík	<i>Podarcis muralis</i>	25000	2
zöldgyík	<i>Lacerta viridis</i>	25000	10
közönséges szemeslepke	<i>Arethusana arethusa</i>	5000	4
nagy gyöngyházlepke	<i>Argynnis paphia</i>	5000	50
kis rókalepke	<i>Aglais urticae</i>	50000	5
nagy fehérsávós lepke	<i>Neptis rivularis</i>	10000	6
nappali pávaszem	<i>Nymphalis io (Inachis io)</i>	5000	2
ibolya-gyöngyházlepke	<i>Argynnis niobe</i>	10000	30
kis apollólepke	<i>Parnassius mnemosyne</i>	50000	5
nagy szarvasbogár	<i>Lucanus cervus</i>	10000	10-50

Levegőminőség, zaj és rezgésterhelés

A levegőminőség és a zajterhelés szempontjából a vizsgált terület közepesen terheltnek mondható, meghatározó a Házgyári út forgalma és a belváros diffúz terhelése.



Csererdő környéki közutaki forgalma - 2021.10.10
(E/nap)

Forrás: <https://kira.kozut.hu/>

A Csererdő területén jelenleg konfliktust okoz a lakó- és gazdasági funkció egymás mellett élése. Jelenleg a gazdasági és lakó funkciók közötti konfliktus főként azokat a lakóingatlanokat érinti, melyek a vegyes (Vt-18) övezetben, közvetlenül a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetben lévő telkek szomszédságában, a Lőszergyári úthoz közelebb helyezkednek el. Ezek a 1963/18, 1963/12-15, 1963/80-83 hrsz-ú ingatlanok, melyek azonban a tervezési területen kívül, attól távolabb helyezkednek el.

A 2021-es termódosításhoz készült **Sólyom Rudolf és Szathmáryné Tóth Patrícia által elkészített környezeti értékelés (2022.07.)** részletes zajvédelmi alátámasztó munkarésze a Lőszergyári út túloldalán található lakóterületek közlekedési és üzemi eredetű zajterhelését vizsgálta, a jelenlegi és a tervezett állapotban.

A zajvizsgálat a közvetlen hatásterület védendő létesítményeire készült a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § előírásai szerint. A 2021-es módosítással érintett terület nem érintette a 8712 hrsz-ú, valamint a 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú és a 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú ingatlanokat csak a Lőszergyári úttól északra fekvő (jelenleg kisvárosias lakóterület (Lk-15 övezetbe sorolt) 8676-8703 hrsz-ú ingatlanokra terjedt ki, ahol ugyancsak kereskedelmi-szolgáltató gazdasági hasznosítás volt tervben, de éppen ez a terület az, amely a szomszédos lakóterülethez a legközelebb található, ezért **a zajsámítási adatok felhasználhatóak a jelen tervezési területre vonatkozólag is.** A vizsgálat megállapításait az alábbiakban foglaljuk össze:

A Csererdő városrész megközelítése Házgyári útról 250 m után leágazó Csererdei úton, majd az innen a volt Bakony Művek főbejáratánál lekanyarodó Lőszergyári úton keresztül biztosított. A volt Bakony Művek törzsterületén belüli vállalkozások mindegyike a Lőszergyári úton keresztül éri el a telephelyét. A Csererdei út a városrész gyűjtőútként működik, ezen keresztül történik mind a lakóterületi övezetű telkek, mind a volt Bakony Művek törzsterületén kívüli ipari, gazdasági területek (pl.: Bakony Ipari Kerámia Kft.) megközelítése.

Az utak esetében a 2021. évi termódosításhoz készített forgalomszámlálási adatokat vették figyelembe. **A Csererdei út – Házgyári úti csomópontnál a mértékadó forgalom nagysága 191 Ejm/h.** A forgalom körülbelül fele-fele arányban oszlik meg a Csererdei út további szakaszán található kisvárosias lakóterületek, valamint a Lőszergyári út menti, jelenlegi működő gazdasági területek forgalma között, így a szétválás után **a Lőszergyári úton 96E/ó, a Csererdei úton 95E/ó forgalom becsülhető,** melyben benne van a meglévő Gksz 13-22 területek forgalma. A teljes fejlesztési terület forgalma 100E/ó-ra becsülhető. Az 1. ütem (kis telkek Gksz31) kb. 10E/ó lehet, és kb. 23E/ó lehet a nem a Gyertya utcáról megközelíthető Gksz30 terület. Így a Gyertya u forgalma a Gksz31 beépülése után 10E/ó, a Gksz29-30 fejlesztése után 77E/ó lehet. A Lőszergyári út forgalma a fejlesztések után a Gyertya utcától jobbra 1. ütemben 106E/ó, később 173E/ó lehet, a 0111/73 úttól jobbra a Csererdei útig 196E/ó lehet.

A 2021-es tervezett módosítás során kialakításra kerülő új gazdasági terület esetében az OTÉK alapján számítható vonzott forgalom 66 Ejm/h. A többlet forgalom teljes egészében a Lőszergyári útra terhelődne⁹.

A közlekedési tanulmány a csomóponti forgalomszámlálás alapján a Házgyári csomópontban a Csererdei úton 191E/ó forgalommal számol. Ez oszlik azután ketté a Lőszergyári út becsatlakozásánál, így a szétválás után a Lőszergyári úton 96E/ó (a Csererdei úton 95E/ó forgalom becsülhető. Ebben benne van a meglévő Gksz 13-22 területek forgalma is.

A hatásterületet a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 6. § (1) bekezdés a), valamint (2) bekezdés a) és b) pontja, illetőleg (3) bekezdése szerint a zajszámítások eredményei alapján határolták le.

A tervezett módosítással kialakításra kerülő gazdasági terület által keltett csúcsórai járműforgalom alapján meghatározható hatásterület lehatárolását a maximális forgalom keltette zajterhelés éjszakai megengedett legnagyobb mértékét figyelembe vehető éjszakai zajkibocsátás értékéből állapították meg. A meglévő forgalom és a gazdasági terület keltette zajhatás vonatkozásában az éjszakai 55 dB-es érték zajzophon (azért az éjszakai zajterhelést vették figyelembe, mivel a gazdasági terület zajhatás éjszakai időszakban lehet a leginkább zavaró hatású).

Zajvédelmi szempontból a gazdasági területek forgalma és a gazdasági tevékenység zajkibocsátása együttesen lesz a környezetre terhelő hatású. A járműforgalom csak a Lőszergyári utat fogja terheli, mivel az korlátozott forgalmú és csak a gazdasági területek kiszolgálását biztosítja. Mindezek miatt a Csererdei úton csúcsórán torlódás is keletkezhet, így annak környezetében jelenhet meg közlekedési zaj-többletterhelés.

Az üzemi zajterhelés esetében azzal számoltak, hogy az üzemi terület telekhatárán az üzemi zajkibocsátás nappal 65 dB míg éjjel 55 dB értékben valósul meg. Ugyanezt feltételezték a módosítással érintett területen létrejövő új gazdasági terület esetében is. A nagyobb üzemi területeket az egyes ingatlanok esetében külön-külön vették figyelembe és azok eredő zajterhelését számították az egyes pontokra vonatkozóan.

A térség legjelentősebb üzemi zajforrása a Bakony Ipari Kerámia Kft esetében a régóta fennálló zajpanaszok miatt zajvédő fal létesült az üzemi terület és a lakó és vegyes területek határán, így azzal a feltételezéssel éltek, hogy a létesített zajvédelmi létesítmény eredményeként, ezen zajforrásból eredő zajterhelés már minden környéken lévő védendő létesítmény környezetében biztosítja a zajterhelési határértékek betartását.

A módosítással érintett területet megközelítő útvonalak mentén a Lőszergyári út és a Csererdő út közelében található védendő lakó funkciókkal hasznosított kisvárosias lakóingatlanok, az ingatlanok azonban elég vegyesen, részben kisvárosi lakóterületen részben vegyes területen helyezkednek el, így a zajterhelési határértékek közül a vegyes területre vonatkozókat tekintették mértékadónak.

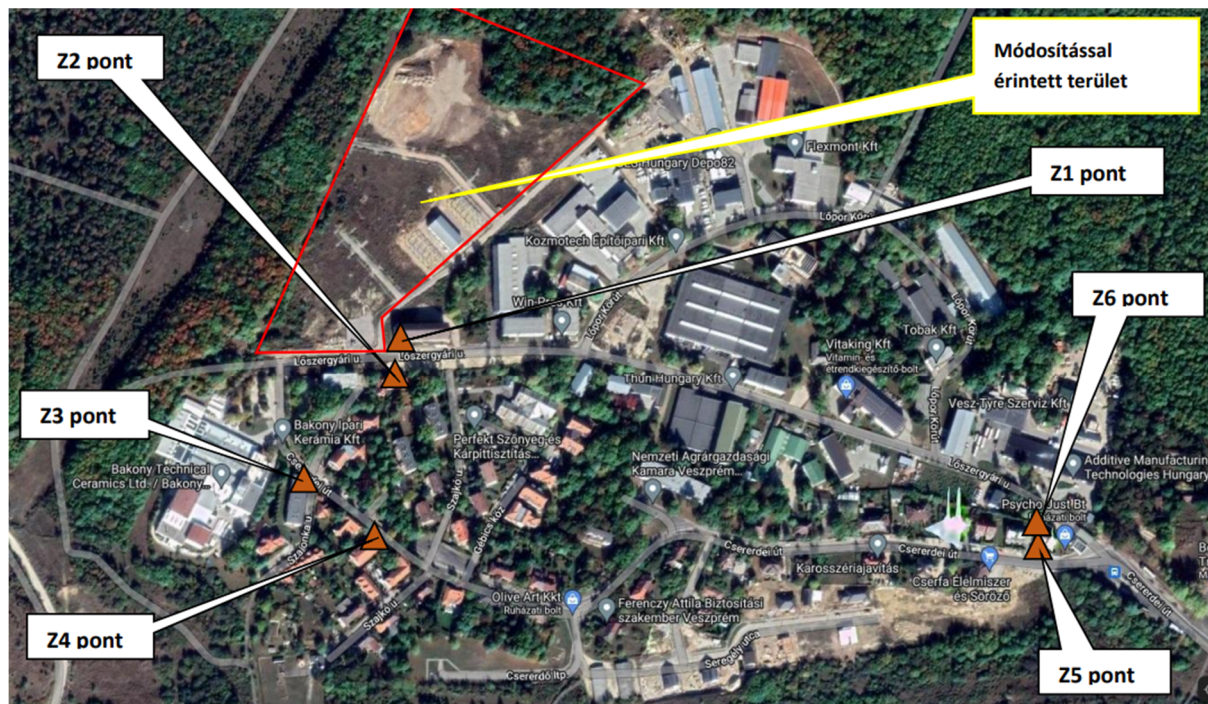
Zajvizsgálat referencia pontokat vett fel mind a Csererdei út, mint a Lőszergyári út mentén elhelyezkedő épületek környezetében azon homlokzati részekben, melyeket a közlekedési útvonalak felől zajterhelés érhet, ahol vizsgálták a jelenlegi és a várható forgalomból származó zajterhelések alakulását.

A jelenlegi közlekedési eredetű zajterhelést a Lőszergyári út és a Csererdei út gépjárműforgalma okozza. Mindkét út gyűjtőúti funkciót lát el, előbbi a gazdasági területek, utóbbi a lakó és vegyes területeket szolgálja. Mindkét úton jelenleg korlátozott a sebességgel haladhat a forgalom, mely a Lőszergyári úton 15 km/h, míg a Csererdei úton 30 km/h sebességkorlátozást jelent. Mindkét út esetében csak kismértékű sebességtúllépést lehet elérni az utak kialakítása és állapota miatt. A számításokat a 25/2004. (XII. 20.) KVM előírás vonatkozó mellékletei „Közüti közlekedés zajkibocsátásának számítása” c. melléklete előírásai szerint végezték el.

A jelenlegi állapotra vonatkozóan hat darab referenciapont került meghatározásra olyan védett, ténylegesen lakó funkciójú épületek környezetében, melyek a jellemző jelenlegi és várható zajterheléseknek leginkább kitett pontjai, így jól illusztrálják a jelenlegi és a várható zajterhelés alakulását. A pontok az utcákban lévő, jellegzetes, védendő homlokzatok előtt 2m távolságban lettek kijelölve. A közlekedési zajjal leginkább terhelt épületek

⁹ Forrás: Veszprém, Csererdő városrész volt Bakony Művek területének fejlesztése közlekedési tanulmány, Mobil City Bt., 2021.

jelenleg a Csererdei út mellett, ahhoz nagyon közel, illetve a Csererdei út és a Lőszergyári út szétválásának térségében találhatóak, ahol a legnagyobb járműforgalom.



A terület légifotója a vizsgálati pontokkal

A pontokon a számítások szerint az alábbi zajterhelési mértékek regisztrálhatók jelenleg, valamint a 2021-es terv megvalósulása esetén:

Hely	Időszak	Csúcsóra (dB)		Átlagóra (dB)		Határérték(dB)
		jelenleg	terv	jelenleg	terv	
Z1 pont (Lk-15 övezetű Lőszergyári utca melletti használaton kívüli irodaépület délnyugati sarok, 8m-re az úttengelytől)	Nappal	46,36	53,84	43,84	51,41	65
	Éjjel	-	-	36,25	43,82	55
Z2 pont (Szalonka u. 2. északi homlokzata előtt Lőszergyári út tengelyétől 16m-re)	Nappal	41,78	49,26	40,08	46,83	65
	Éjjel	-	-	32,48	39,23	55
Z3 pont (Szalonka u. 3. északkeleti sarkán a Csererdei út tengelyétől 6m-re)	Nappal	55,65	55,65	52,95	52,95	65
	Éjjel	-	-	45,35	45,35	55
Z4 pont (Csererdei út 30. északkeleti homlokzata előtt a Csererdei út tengelyétől 11m-re)	Nappal	51,70	51,70	49,66	49,66	65
	Éjjel	-	-	42,07	42,07	55
Z5 pont (Csererdei út 7. déli homlokzata előtt a Csererdei út tengelyétől 9m-re)	Nappal	59,00	59,00	56,62	56,62	65
	Éjjel	-	-	49,02	49,02	55
Z6 pont (Csererdei út 7. északi homlokzata előtt a Lőszergyári út tengelyétől 9m-re)	Nappal	53,78	54,33	51,39	53,65	65
	Éjjel	-	-	43,79	46,06	55

Számított jelenlegi és a 2021-es terv szerinti közlekedési eredetű zajterhelési értékek és határértékek

A számított értékeket a határértékekkel összevetve megállapítható, hogy a **2021-es tervmódosítás esetén egy referencia ponton sem haladta volna meg a zajterhelés mértéke a területi határértékeket.**

Az üzemi zajterhelésre vonatkozó számításokat a fentiekben meghatározott pontok esetében azokra végezték el, melyek az üzemi területek felé legalább 25m-nél közelebb találhatóak, vagy tervezettek, hiszen, a **25m-es távolságon túl elhelyezkedő épületek esetében a távolság, a meglévő beépítés és sűrű fás növényzet miatt már biztosan 5 dB meghaladó mértékű lesz a távolságtartásból eredő zajterhelés csökkenés mértéke.**

Az üzemi területek a Z1. és Z2. pontok környezetében jönnek létre, így e területreszen kell számítani zajterhelés mértékének növekedésére. A jelen állapot vizsgálatánál jelzett módszerrel számolva a területen megjelenő üzemi zajterhelés alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

Hely	Időszak	Átlagóra	Határérték
Z1 pont (Lk-15 övezetű Lőszergyári utca melletti használaton kívüli irodaépület délnyugati sarok, 8m-re az úttengelytől)	Nappal	63,17 dB	60 dB
	Éjjel	53,95 dB	50 Db
Z2 pont (Szalonka u. 2. északi homlokzata előtt Lőszergyári út tengelyétől 16m-re)	Nappal	57,43 dB	60 dB
	Éjjel	47,41 dB	50 Db
Z6 pont (Csererdei út 7. északi homlokzata előtt a Lőszergyár utca tengelyétől 9m-re)	Nappal	59,92 dB	60 dB
	Éjjel	49,20 dB	50 Db

Számított jelenlegi üzemi eredetű zajterhelési értékek és határértékek

A jelentősen felülbecsült üzemi zajterhelések vonatkozásában a számítás alapján a kijelölt pontokon egyedül a volt Bakony Művek területén belüli, jelenleg Lk-15 övezetbe, tervezetten Gksz-13 övezetbe tartozó területen lévő használatlan irodaépület közelében (Z1) haladna meg az üzemi eredetű zajterhelés a zajvédelmi rendelvekben meghatározottat, minden más vizsgálati pont esetében, így a tervezési területhez legközelebbi Z2-es ponton is a jelen állapotban a zajterhelés mértéke nem érné el a határértéket.

A jelenlegi, **2025-ös terv szerinti fejlesztési célterület** lehetséges beépítési volumene mintegy 83000 m², mely kb. 88 Ejmű/ó forgalmat is generálhat, így tíz százalék többlet teherforgalmat feltételezve **a várható forgalom 100Ejmű/ó is lehet.** Az 1. ütem (kis telkek Gksz31) kb. 10E/ó lehet a várható pluszforgalom, és kb. 23E/ó lehet a nem a Gyertya utcáról megközelíthető Gksz 30 terület. Így a Gyertya u forgalma a Gksz31 beépülése után 10 E/ó, a Gksz 29-30 fejlesztése után 77E/ó lehet. A Lőszergyári út forgalma a fejlesztések után a Gyertya utcától jobbra 1. ütemben 106E/ó, később 173E/ó lehet, a 0111/73 úttól jobbra a Csererdei útig 196E/ó lehet. A Csererdei út forgalma a Lőszergyári úttól balra 95 E/ó maradhat, a Lőszergyári úttól jobbra 291E/ó-ra emelkedhet. De mindez csak becslés, nincs konkrét forgalmi adatunk, nem ismerjük a konkrét fejlesztéseket.

Összegzésképpen elmondható, hogy a fejlesztési területe pluszforgalma leginkább a Lőszergyári utat fogja terhelni, de torlódást okozhat a Csererdei úton és a Csererdei út-Házgyári út csomópontban is. A közlekedési eredetű zaj- és légszennyezés a Lőszergyári úthoz legközelebbi lakóépületeknél (Z2), illetve a Csererdei út és a Lőszergyári út csatlakozásánál fekvő lakóépületeknél (Z5, Z6) lehet jelentős, de várhatóan még így is határérték alatt marad. Konkrét fejlesztési igényként I. ütemben egyelőre egy 13000 m² csarnok fejlesztése merült csak fel, amely kb. 15 Ejmű/ó várható forgalmat generál, mellyel a zajterhelés mértéke határértéken alul marad. A tényleges forgalomművekedés az ütemezett kiépítéstől és a tényleges beruházásoktól, műszakszámtól, teherforgalomtól függően változhat. Vagyis minden egyes fejlesztés engedélyezése során ellenőrizni szükséges, hogy konkrétan mennyi új forgalom megjelenésére kell számítani és az milyen mértékű zajterheléssel fog járni. Amennyiben határérték-túllépés várható, zajvédelmi létesítmény kihelyezéséről kell gondoskodni a védendő lakóházak előtt.

A tervezett létesítmények üzemi zajterhelésére vonatkozóan az új gazdasági terület övezeti előírásainak értelmében a területen jelenős zavaró mértékű ipari tevékenység nem telepíthető, azaz az újonnan kialakuló telekhatárok mentén teljesülnie kell az általános zajvédelmi követelményeknek.

Hulladékkezelés

A település kommunális hulladékszolgáltatását a Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt. látja el, a hulladékkezelés regionális szinten megoldott. A szennyvizet a Bakonykarszt Zrt. szállítja el a csatornahálózaton keresztül és a szennyvíz tisztítóiban tisztítja. A területtől nyugati irányban 4-500 m távolságban található Veszprém város egykori kommunális hulladéklerakója a Cseri-murványa mellett. A lerakót 2012-ben zárták be, területét rekultiválták. A lerakóban képződő depóniagáz felfogásra kerül, telepített gázmotorokkal kerül hasznosításra, melyek meleg vizet, illetve áramot termelnek.

Összefoglalás, a fennálló környezeti konfliktusok, problémák

A vizsgált terület a volt Bakony Művek területétől és a mai Csererdő városrésztől északkeletre helyezkedik el. A tervezéssel érintett ingatlanok (a 8676-8703 hrsz-ú, a 8712 hrsz-ú a 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú és a 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú telkek) Veszprém belvárosától körülbelül négy km-re, a település belterületének északi határán, a Házgyári úttól északnyugatra terülnek el.

A módosítással érintett telkek ex lege védett természeti értéket nem érintenek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, az országos ökológiai hálózat övezeteinek, sem az országos tájképvédelmi terület övezetének. A fejlesztéssel érintett ingatlanok a Gyulafirátóti vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén terülnek el. A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A település alatt húzódó repedezett, karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni. A levegőminőség és a zajterhelés szempontjából a vizsgált terület közepesen terheltnek mondható, meghatározó a Házgyári út forgalma és a belváros diffúz terhelése. A módosítás által a területet feltáró utak forgalma várhatóan jelentősen megnövekszik, ami azonban a számítások szerint nem fog határértéken túli zajterhelést indukálni a szomszédos lakóterületeken. **A fejlesztések engedélyezésekor azonban ellenőrizni szükséges a zajterhelés alakulását is, és amennyiben határértéken túli zajterhelés várható, zajvédő létesítmény telepítéséről kell gondoskodni. A fejlesztés várhatóan nem okoz további környezeti konfliktust.**

Közművek vizsgálata

A módosítással érintett terület és térségének jelenlegi közműellátását alapvetően meghatározta, hogy az egyes telkek a volt Bakony Művel területének felosztásával alakultak ki. A Bakony Művek közműellátása, bár támaszkodott a közhálózatokra, telken belül önálló belső elosztóhálózatokat üzemeltettek. A Bakony Művek felszámolásával a belső közműhálózati rendszerek teljes körű felszámolása nem történt meg. A területéből kialakított egyes telkek közműellátása kisebb-nagyobb mértékben még mindig kötődik a korábbi belső hálózatokhoz. A terület feltárását szolgáló Lőszergyári út még teljes hosszában nem került kialakításra, a közműellátáshoz szükséges közhálózati elemek még nem teljeskörűen épültek ki, így még keverednek a közhálózati és a volt belső elosztó hálózati elemek, ezzel a közműellátás ma még nem tekinthető rendezettnak.

Vízellátás

Veszprém, benne a vizsgált terület térségének is a közüzemű vezetékes ivóvízellátását a Bakonykarszt Zrt. biztosítja. A vizsgált terület térségében a Szalonka, a Lőszergyári és a Gyertya utcában üzemelő NÁ 110-es vízelosztó hálózat a város vízellátására kiépített hálózati rendszer részét képezi. Ez a vezetékek a tervezett gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület ellátásának a gerince. Ehhez a vízvezetékhez csatlakoznak elsősorban az övezeti átsorolással érintett telek is. A még nem teljesen kialakult Lőszergyári úton haladó vízvezetékéről jelenleg egy üzemi terület van csak ellátva, amelynek nyomvonala már rendezésre került és a Bakonykarszt Zrt.-nek átadták.

Vízelvezetés

A vízelvezetést, a vezetékes ivóvízellátással hasonlóan a térségben a Bakonykarszt Zrt. biztosítja. A Bakony Művek felszámolását követően tervezett gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület telekalakítása, a feltáró útjának, a Gyertya utcának a kiszabályozása annak a közművesítésének lehetőségét biztosította. Az utca nyomvonalán a közelmúltban az elválasztott rendszerű gravitációs csatornákat (szenny- és csapadékvíz zárt csatornákat) megépítették, de a terület erőteljes keleti lejtése miatt a gravitációs hálózatok továbbvezetését a Bakony Művek régi hálózatához csatlakoztatták. Bár a kialakításra kerülő telkekre a vízelvezetés biztosítását szolgáló szolgalmi jog rögzítésre került, a hálózatok rendezése továbbra is megoldandó. A Gyertya utca és a Lőszergyári út között az átvezetést meg kell oldani és a Lőszergyári úton továbbépítve lehet a városi közhálózati rendszerhez csatlakoztatni.

Szennyvízelvezetés

A területet érinti a városi vízbázis hidrogeológiai „B” védőidoma, így a szennyvízelvezetés korrekt megoldása kiemelten fontos, az erre vonatkozó előírásokat (123/1997 Kormányrendelet) be kell tartani. Az övezeti átsorolásra javasolt terület számára a közelmúltban elválasztott rendszerű 20-as KG-PVC vezetéket építettek ki, visszacsatlakozással a volt Bakony Művek hálózatához.

Csapadékvíz-elvezetés

A terepviszonyok alakítják a csapadékvíz elvezetés lehetőségét. A terület erőteljesen keleti irányba lejt, ennek figyelembevételével építették meg a tervezett kisvárosi lakóterület feltáró útján a közelmúltban a 30-as méretű KG-PVC elválasztott rendszerű csapadék csatornát.

Villamosenergia-ellátás

A település, benne a vizsgált terület villamosenergia ellátását is az E-ON-DÉDÁSZ Zrt biztosítja. Az ellátás bázisa a Veszprém alállomás, ahonnan induló középvezetési hálózatokról történik a vizsgált terület tágabb körzetének ellátása. A vizsgált, módosítással érintett tömb a szolgáltató 22 kV-os középvezetési ellátási körzetéhez tartozik, amely földkábele a 8709/11 telken lévő transzformátor állomásig van kiépítve déli irányból. A volt Bakony Művek területe erről kiépített leágazásokkal van ellátva.

A módosítással érintett tömb villamosenergia ellátásának bázisa a fogyasztói transzformátor állomások, ahonnan induló kisméretű hálózatról elégitik ki közvetlenül a fogyasztói igényeket.

Földgázellátás

Veszprém földgázellátásának egyetemes gázszolgáltatója az E.ON-Közép-dunántúli gázvezetési Zrt. A város, benne a vizsgált tömb ellátására egységes hálózati rendszer létesült, amelynek bázisa a Papkeszi-Devecser országos nagynyomású földgáz szállítói hálózat. A nagynyomású földgáz szállítói hálózatról kiépített bekötéssel két gázátadó állomás üzemel. A vizsgált térség az un I. sz. gázátadó állomás ellátási körzetéhez tartozik, amely a volt Bakony Művek mellett üzemel. Az átadó és gázfogadó állomástól nagyközép-nyomású gerincvezeték szállítja a gázt a körzeti nyomáscsökkentőkhöz, ahonnan indul a terület ellátását biztosító középnyomású elosztói hálózat. Az fogyasztók közvetlen ellátását szolgáló kisméretű elosztói hálózat helyi nyomáscsökkentőkkel megoldott.

Elektronikus hírközlés

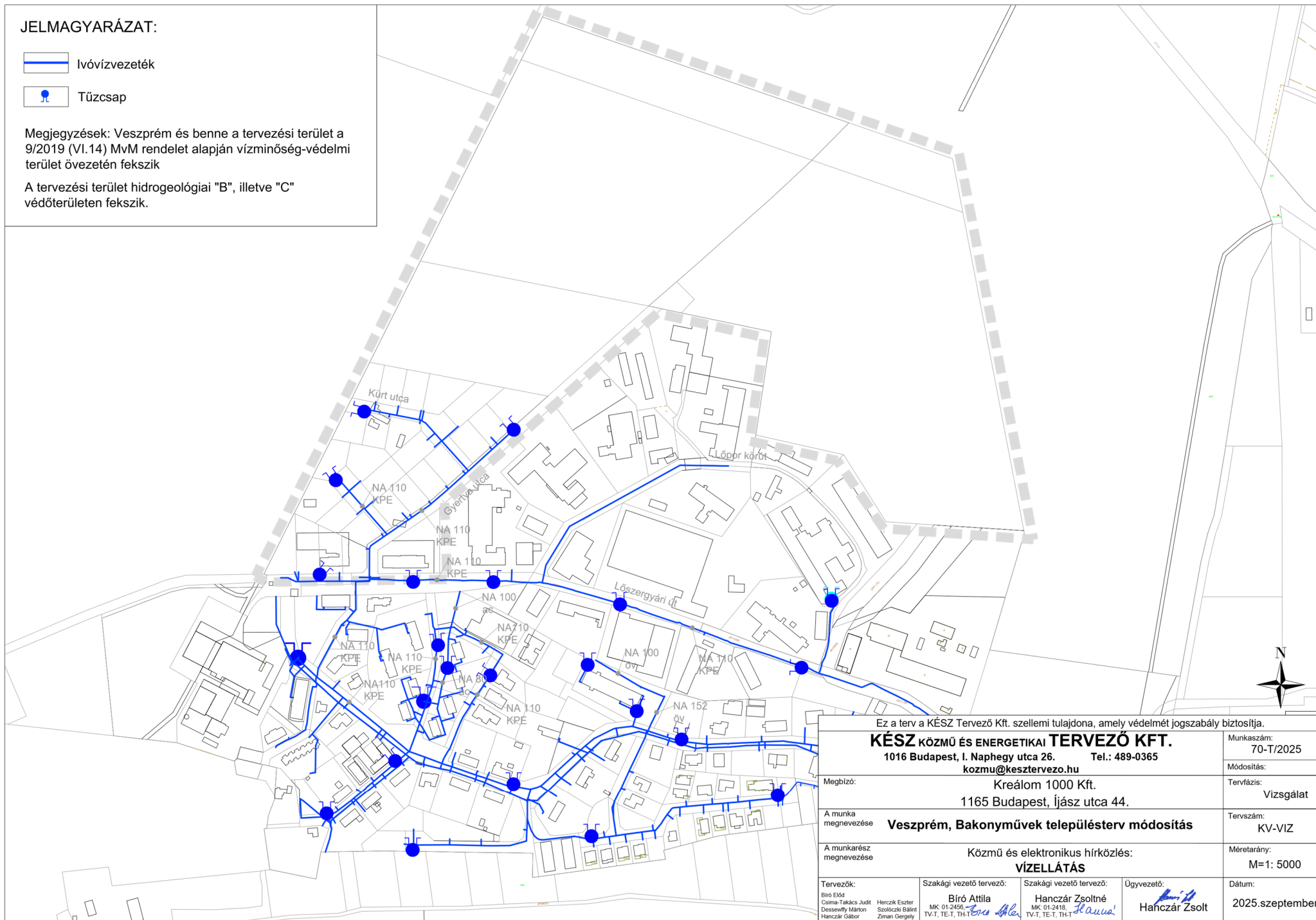
Veszprém területén, benne a vizsgált településrészt is, a vezetékes távközlési ellátást a Magyar Telekom, a Vodafone és a D-Infrastuktúra Kft biztosítja. A Székesfehérvári szekunderközpontba tartozó 49-es körzetszámú Veszprém primer központ a város vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 88-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A kedvező műsorvétel biztosítására a UPC épített ki hálózatot, szintén földalatti fektetéssel. Vezeték nélküli ellátásra kiépített antennák biztosítják Veszprém területén és benne a vizsgált területen is a megfelelő vételi lehetőséget.

Ivóvízvezeték

Tűzcsap

Megjegyzések: Veszprém és benne a tervezési terület a 9/2019 (VI.14) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik

A tervezési terület hidrogeológiai "B", illetve "C" védőterületen fekszik.



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:	70-T/2025
------------	-----------

Megbízó: Kreálom 1000 Kft.
1165 Budapest, Íjászt utca 44.

Módosítás:	
Tervfázis:	Vizsgálat

A munka megnevezése **Veszprém, Bakonyművek településterv módosítás**

Tervszám:
KV-VIZ

Közmű és elektronikus hírközlés:
VÍZELLÁTÁS

Méretarány:	M=1: 5000
-------------	-----------

Tervezők:
Bíró Előd
Csima-Takács
Dessewffy Márk
Hanczár Gábor

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK: 01-2456,
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418,
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:
Hanczár Zsolt

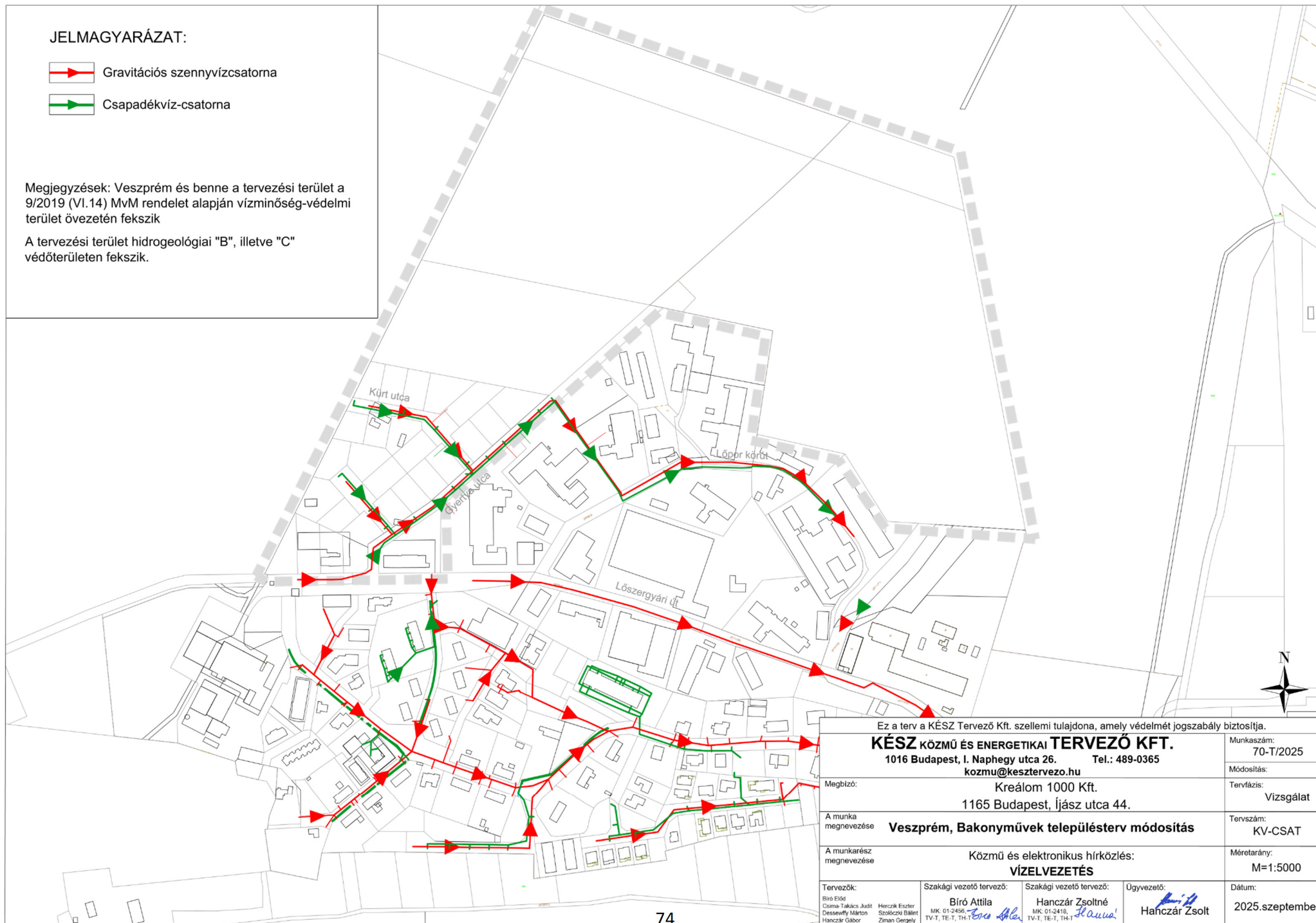
Dátum:	2025.szeptember
--------	-----------------

JELMAGYARÁZAT:

- Gravitációs szennyvízcsatorna
- Csapadékvíz-csatorna

Megjegyzések: Veszprém és benne a tervezési terület a 9/2019 (VI.14) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik

A tervezési terület hidrogeológiai "B", illetve "C" védőterületen fekszik.



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Megbízó: Kreáлом 1000 Kft.
1165 Budapest, Íjász utca 44.
A munka megnevezése **Veszprém, Bakonyművek településtervezés módosítás**

A munkarész megnevezése **Közmű és elektronikus hírközlés:
VÍZELVEZETÉS**

Tervezők:
Bíró Előd
Csoma Takács Judit
Déssewffy Márton
Hanczár Gábor

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK 01-2456
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
MK 01-2410
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:
Hanczár Zsolt

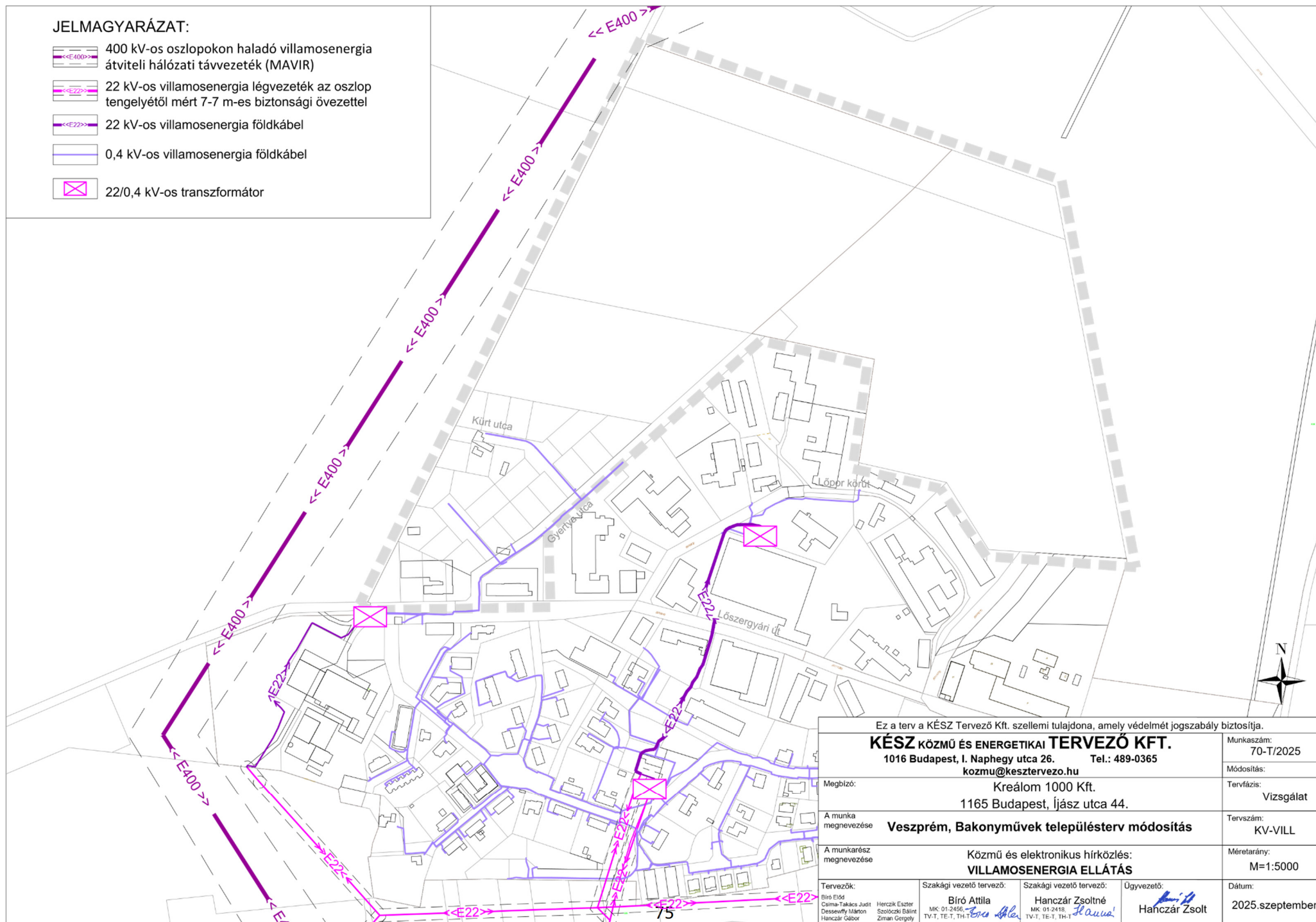
Munkaszám:
70-T/2025
Módosítás:
Tervfázis:
Vizsgálat

Tervszám:
KV-CSAT
Méretarány:
M=1:5000

Dátum:
2025.szeptember

JELMAGYARÁZAT:

-  400 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia átviteli hálózati távvezeték (MAVIR)
-  22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
-  22 kV-os villamosenergia földkábel
-  0,4 kV-os villamosenergia földkábel
-  22/0,4 kV-os transzformátor



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Megbízó: Kreálom 1000 Kft.
1165 Budapest, Íjász utca 44.
A munka megnevezése: **Veszprém, Bakonyművek településtervezés módosítás**

A munkarész megnevezése: **Közmű és elektronikus hírközlés: VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**

Tervezők:
Biro Előd
Csima-Takács Judit
Desevffy Márton
Hanczár Gábor

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK: 01-2456
TV-1, TE-1, TH-1

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418
TV-1, TE-1, TH-1

Ugyvezető:
Hanczár Zsolt

Munkaszám:
70-T/2025
Módosítás:
Tervfázis:
Vizsgálat

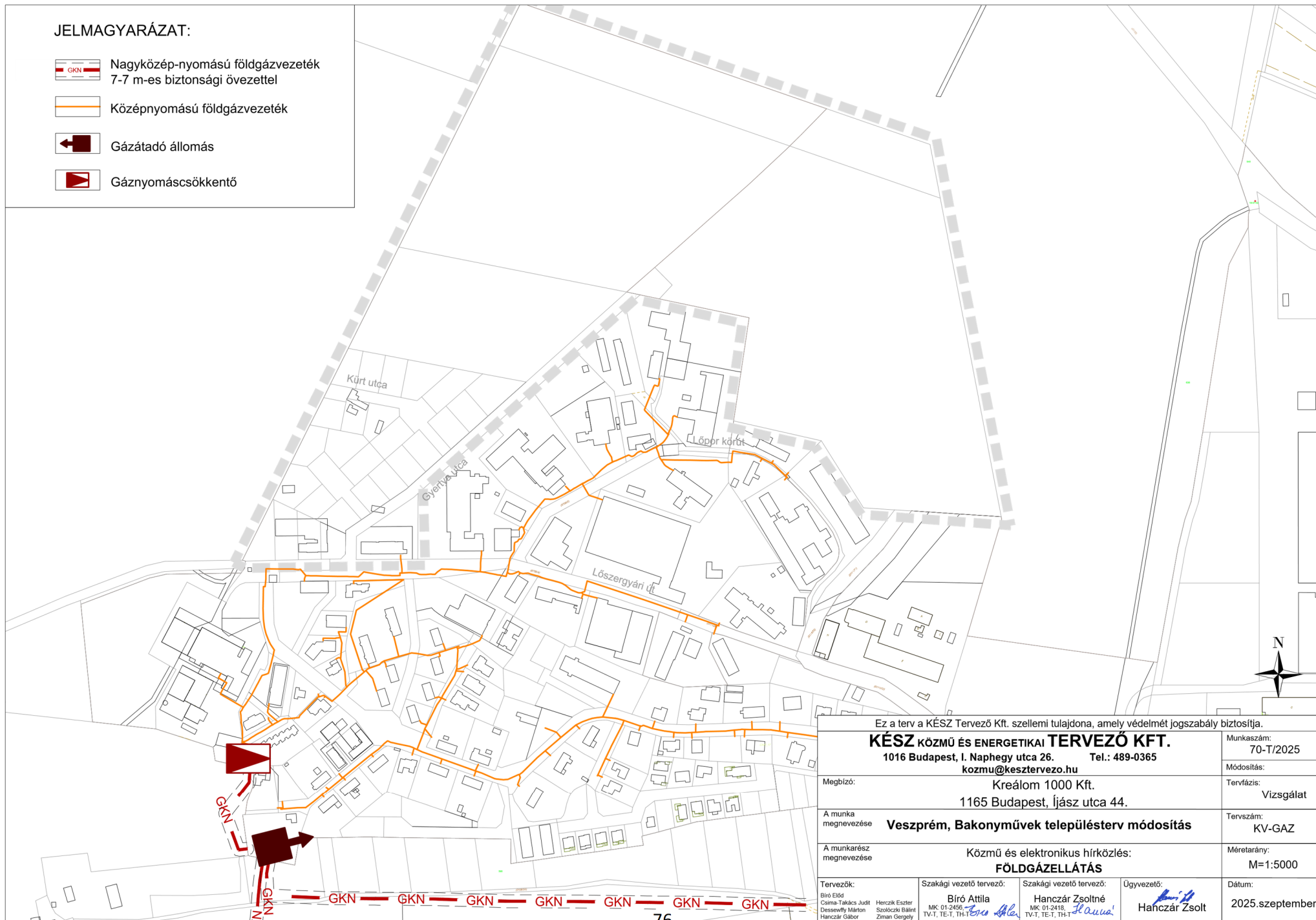
Tervszám:
KV-VILL

Méretarány:
M=1:5000

Dátum:
2025.szeptember

JELMAGYARÁZAT:

-  Nagyközép-nyomású földgázvezeték
7-7 m-es biztonsági övezettel
-  Középnomású földgázvezeték
-  Gázátadó állomás
-  Gáznyomáscsökkentő



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:
70-T/2025

Módosítás:

Megbízó: Kreáлом 1000 Kft.
1165 Budapest, Íjász utca 44.

Tervfázis:
Vizsgálat

A munka megnevezése **Veszprém, Bakonyművek településtervezés módosítás**

Tervszám:
KV-GAZ

A munkarész megnevezése Közmű és elektronikus hírközlés:
FÖLDGÁZELLÁTÁS

Méretarány:
M=1:5000

Tervezők:
Bíró Eőd
Czima-Takács Judit
Dessényi Márton
Hanczár Gábor

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK: 01-2456
TV-T, TE-T, TH-T

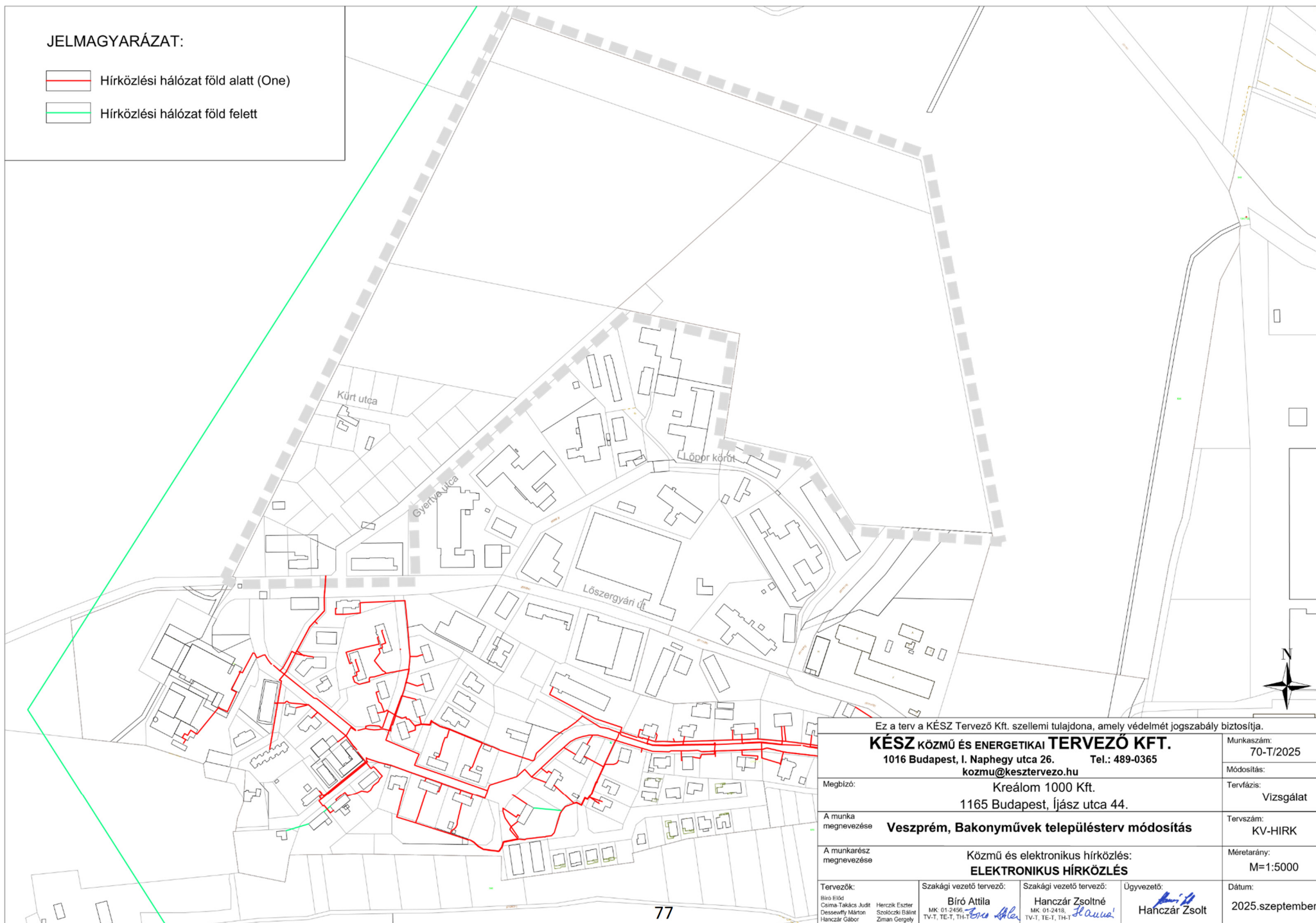
Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:
Hanczár Zsolt

Dátum:
2025.szeptember

JELMAGYARÁZAT:

- Hírközlési hálózat föld alatt (One)
- Hírközlési hálózat föld felett



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:
70-T/2025

Módosítás:

Megbízó: Kreáalom 1000 Kft.
1165 Budapest, Íjász utca 44.

Tervfázis:
Vizsgálat

A munka megnevezése **Veszprém, Bakonyművek településtervezési módosítás**

Tervszám:
KV-HIRK

A munkarész megnevezése **Közmű és elektronikus hírközlés:
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

Méretarány:
M=1:5000

Tervezők:
Biro Eszter
Czuma-Takács Judit
Dessioffy Márton
Hanczár Gábor

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK 01-2456
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
MK 01-2418
TV-T, TE-T, TH-T

Ugyvezető:
Hanczár Zsolt

Dátum:
2025.szeptember

4. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

A Csererdő városrész északi részén, az egykori Bakony Művek ingatlanai mellett található beépítetlen, de beépítésre szánt, vegyesen kisvárosias lakóterület (8675/1 hrsz) és különleges, oktatási központok területe területfelhasználásokba és építési övezetekbe sorolt ingatlanok (8675/2 és a 0111/74, 0111/75 hrsz) átsorolását kérték a fejlesztők. A kérelmezett változtatás a tervezett gazdasági jellegű fejlesztési célok elérése érdekében az ingatlanok beépítésre szánt, gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásba és építési övezetbe történő átsorolása. Az egyeztetések során elfogadásra került az a tervezői javaslat, ami szerint a módosítás nem érinti a terület északi részén kijelölt beépítésre nem szánt véderdő terület területfelhasználást (8675/3 és a 0111/76 hrsz), az teljes egészében megmaradhat erdőként. Telepítési tanulmányterv is készült.

A fenti gazdasági célú fejlesztés illeszkedik az ország és a város fejlesztési koncepciójának gazdaságélénkítést célzó programelemeivel. A javasolt módosítás által, megteremthető egy egységes gazdasági jellegű használat a Csererdő városrész északi részén, és elkerülhető a konfliktus a jelenlegi területfelhasználások között.

A területfelhasználás módosításával új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A területen különböző fejlesztői szándékok jelentkeztek, amelyekben közös, hogy gazdasági célra kívánják a jövőben hasznosítani az ingatlanokat a kisvárosias lakó és a különleges beépítésre szánt oktatási célú fejlesztés helyett. Az ingatlancsoportok településszerkezetben elfoglalt helye, a kialakult telekstruktúra miatt különböző olyan építési övezet alkalmazása javasolt, amely egy átmenetet teremt a beépült terület és az erdő között.

A természetvédelmi állapotfelmérés javaslatot tett egy, mintegy 5 hektár kiterjedésű terület lehatárolására, melyet a szabályozási tervlapon megtartandó zöldfelületként kell feltüntetni. A lehatárolt terület úgy került kijelölésre, hogy az biztosítsa a területen előforduló védett növény- és állatfajok egyedeinek és élőhelyének fennmaradását, háborítatlanságát, hosszútávú megőrzését, valamint fentartja a kapcsolatot a körülöttük lévő erdőterületekkel, mivel a fajok védelme csak élőhelyük védelmével együtt valósítható meg.



A terület lehatárolását koordinátákkal kívánjuk megadni.

pontszám	EOV Y	EOV X
1	561273.3054	197943.4856
2	561254.9784	198039.605
3	561007.4403	198125.3946
4	560995.2129	198099.0708

5	560908.4421	198114.685
6	560890.8204	198066.504
7	560910.8958	198020.9996
8	560980.0446	197994.4552
9	561064.4421	197990.0734
10	561123.2238	198000.7042
11	561170.1246	197984.7582
12	561197.3265	197940.9842

A beépítés javaslata

A módosítás célja, hogy a szomszédos, egykori Bakony Művek gazdasági funkciójú területekhez hasonlóan a környezetét nem zavaró gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató építési övezetbe kerüljenek átsorolásra a jelenlegi (kisvárosias lakó és különleges beépítésre szánt oktatási központok területfelhasználásba sorolt) ingatlanok.

Beruházó fejlesztési célterülete a 8675/1, 8675/2 hrsz.-ú és a 0111/74, 0111/75 hrsz.-ú ingatlanok. 8712 hrsz.-ú Mivel a módosítás során a 8712 hrsz.-ú ingatlan lakófunkcióként maradt volna beékelődve a gazdasági területbe, ezért a tervezésbe bevonásra került, amelyről külön fejezet szól.

A módosítással érintett terület dél-nyugati részén a már kikapcsolódott telkek megtartásával lehetőség biztosítható kisvállalkozások telephelyeinek kialakítására. Azoktól északra elhelyezkedő 8675/1 és a 8675/2 hrsz.-ú ingatlanokon lehetőség szerint közepes, valamint a 8675/2 hrsz.-ú ingatlan másik részén és a 0111/74 hrsz.-ú ingatlanon inkább nagyobb méretű telekstruktúrával, gazdasági célú telkek kialakítása tervezett több ütemben.

A beépítési javaslatnál fontosnak tartjuk, hogy legyen átmenet a beépítés nagyságrendje között, közelítve az erdőterület felé nagyobb telkek és az igény szerinti nagyobb épületek legyenek kialakíthatók, de az érintett telek kijelölt részén a botanikai feltárás alapján értékes növényállomány megtartásra kerülhessen.

A 8675/3 hrsz.-ú és a 0111/76 hrsz.-ú ingatlanon a hatályos településrendezési tervekben jelölt Ev jelű, véderdő terület telekalakítással leválasztásra kerültek önálló ingatlanokra.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. 2. számú melléklete az „Az Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlanok nagyrészt települési térségbe, és a 0111/76 hrsz.-ú ingatlant erdőgazdálkodási térségbe sorolja. Az egykori 8675 hrsz.-ú belterületi és a 0111/22 hrsz.-ú külterület ingatlan erdőszűlt, ezért az értékes, megtartásra javasolható részeinek botanikai vizsgálatát a fejlesztő elkészítette. A vizsgálat alapján beazonosításra és kijelölésre kerültek az értékes, megtartandó erdőszűlt területek. A vizsgálatokban foglaltakat a fejlesztő is tudomásul vette, támogatja az értékes erdő megtartását telken belüli zöldfelületként.

Az egykori Bakony Művek gazdasági funkciójú területének közúti feltárását jelenleg a Lőszergyári út biztosítja. Az út nyugati vége táján ágazik ki a zsákosan kialakított Gyertya utca, ami a jelenlegi kisvárosias lakóterület és különleges oktatási központok terület feltárását is biztosítja. A Gyertya utca közúttá alakítása javasolt a jelenlegi hosszán. A fejlesztéssel az onnan kiágazó új, tervezett magánút(ak) kialakításával lesz biztosítható az új gazdasági ingatlanok közúti megközelítése és közműkiszolgálása. Az új, tervezett feltáró magánutak lehetnek zsákutcák, ehhez a HÉSZ a magánút hosszára vonatkozó előírásait módosítani szükséges. Továbbá szükséges a volt Bakony Művek jelenlegi gyalogos igényeit szolgáló gyalogos kapcsolatok megtartása.

A Szajkó utcán fenn kell tartani a szabályozási terven jelölt közút kiszabályozását, amely a városi, helyközi autóbussz viszonylatok megállóhelyének közvetlenebb, könnyebb megközelítését is biztosítja. Ez a tervezett új gazdasági területek gyalogos kapcsolatainak a kiszolgálását is tudja majd szolgálni.

További közlekedési hálózatot érintő szabályozási felülvizsgálat javaslat a Lőszergyár utca déli oldalán (a módosítással érintett terület túloldalán) a HÉSZ Szabályozási tervlapja szerint javasolt közterületszabályozás (közterület szűkítés) részbeni elhagyása. Ezzel biztosítható a megmaradó, nagyobb szabályozási szélességben a

Csererdő városrész meglévő kisvárosias lakóterületei és – a lakó rendeltetés elhelyezését megengedő – településközpont vegyes területei felől egy intenzív, többszintes növényállománnyal kialakított elválasztó fasor telepíthetősége. Ezzel biztosítható a meglévő és az új, környezetét nem zavaró gazdasági tevékenységek céljára szolgáló területeitől egy olyan elválasztás, amely a két különböző használatból eredő konfliktusokat mérsékelni tudja. Előírását- mivel e módosítás során nem tervezési terület, a készülő településtervben javasoljuk előírni.

Fenti közlekedési javaslat a településrendezéshez szükséges javaslat, részletes közlekedési javaslat külön fejezetben olvasható.

Beépítési terv

Meglévő, kistelkes ingatlanok a Gyertya utcától nyugatra

A terület a Lőszergyári úttól észak-nyugatra helyezkedik el, telekstruktúrája a hatályos építési övezeti paraméterek szerint alakult ki. Az ingatlanok a Gyertya utcáról zsákosan kialakított utakon keresztül közelíthetők meg. Az ingatlanok jelenleg jellemzően beépítetlenek, a Gyertya utca mentén, a középső tömbben egymás mellett elhelyezkedő négy ingatlanon egy-egy földszintes, csarnok jellegű épület áll.

A terület jelenleg Lk-15 építési övezetben van, a HÉSZ kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak rá. A HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, a szabályozási hatértékek: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 900 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30 %; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20 %; telek méret 25 m szélesség x 30 m mélység.

A fejlesztési célnak megfelelően a javaslat a gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásba történő átsorolás olyan önálló építési övezetbe, ahol a gazdasági kereskedelmi-szolgáltató építési övezetek általános előírása szerint nem zavaró hatású gazdasági, igazgatási, egyéb iroda, sport, parkolóház, üzemanyagtöltő, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint egyéb közösségi szórakoztató épületek és rendeltetések helyezhetők el.

Erre a területre egy előzőleg készített telepítési tanulmánytervben szereplő, és az önkormányzat által elfogadott paraméterek alkalmazását javasoljuk egy új Gksz építési övezet létrehozásával úgy, hogy a beépítési intenzitást növeljük, de a magasságot csökkentjük.

Javaslat a beépítési adatok szabályozására (a jelenlegi szabályozási paraméterek összehasonlításával):

	Meglévő Lk-15 építési övezet	Javasolt övezet: Gksz-29 építési övezet
telek legkisebb kialakítható területe:	900 m ²	900 m ²
beépítés legnagyobb mértéke:	30 %	40 %
zöldfelület legkisebb kialakítható mértéke:	20 %	20 %
épületmagasság kialakítható legnagyobb mértéke:	10,5m	5,5m

Beépítési terv: a 8675/1, 8675/2 és a 0111/74 hrsz-ú ingatlanokon

Az egy fejlesztési szándékú és érdekeltségi tulajdonban lévő ingatlanok az egykori Bakony Művek gazdasági területe mögött helyezkednek el. A terület jelenleg nem hasznosított, beépítetlen, a részben üzemtervezett erdők kivonásra kerültek, a fák kivágása az engedélyeknek megfelelően megtörtént. Az ingatlanok részben a Gyertya utcáról zsákosan kialakított utakon keresztül, részben (a tervezetten) a Lőpor körút felől közelíthetők meg. A terület jelenleg részben Lk-15, részben K-Okt-01 építési övezetbe tartozik.

JELENLEG:

- a 8675/1 hrsz-ú ingatlan Lk-15 építési övezet: a HÉSZ kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak rá. A HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, a szabályozási hatértékek: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 900 m²; beépítettség

megengedett legnagyobb mértéke 30 %; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20 %; telek méret 25 m szélesség x 30 m mélység;

- a 8675/2 és a 0111/74, 0111/75 hrsz-ú ingatlan K-Okt-01 építési övezet: beépítésre szánt, különleges – oktatási központok területre vonatkozó előírásai érvényesek. A HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, a szabályozási hatértékek: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 50000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20 %; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 60 %; telekméret 45 m szélesség x 55 m mélység;

továbbá

- a 8675/3 és a 0111/76 hrsz-ú ingatlan Ev övezet: a HÉSZ védelmi rendeltetésű erdőterület övezetre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak rá. A HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, az nem beépíthető, védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

JAVASLAT:

A fejlesztési célnak megfelelően a javaslat a gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásba történő átsorolás önálló építési övezetekbe a településszerkezeti adottságok figyelembevételével. Az új építési övezetekben a gazdasági kereskedelmi-szolgáltató építési övezetek általános előírása szerint nem zavaró hatású gazdasági, igazgatási, egyéb iroda, sport, parkolóház, üzemanyagtöltő, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint egyéb közösségi szórakoztató épületek és rendeltetések helyezhetők el.

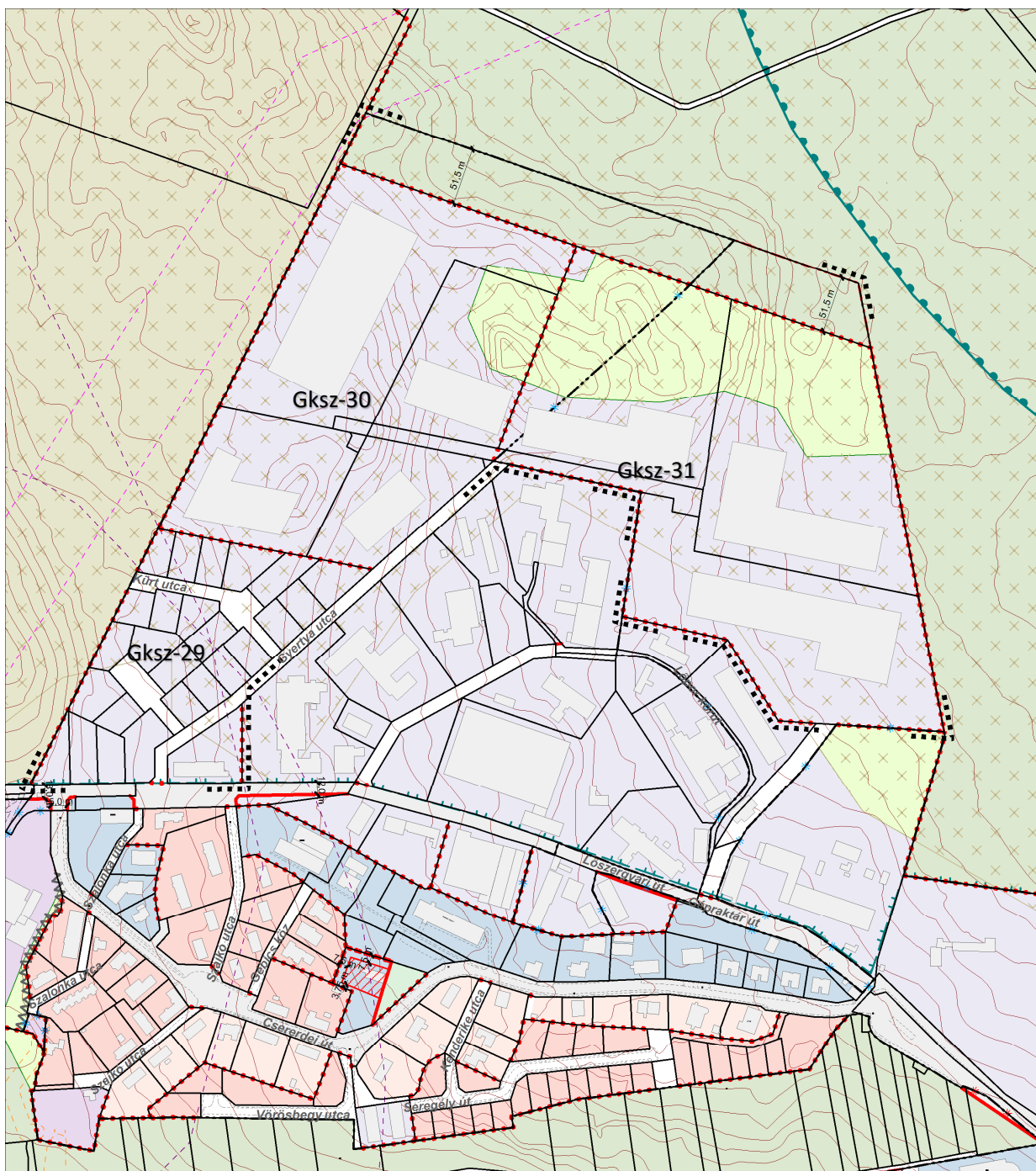
Konkrét fejlesztési igény az I. ütemben egy kb. 4-5 hektáros területre merült fel egy olyan cégtől akik most is a volt Bakony Művek területén működnek. A területen 40%-os beépítéssel kb egy 13-15 ezer négyzetméteres csarnokot szeretnének felépíteni a Gksz övezeti előírásoknak megfelelő tevékenységgel. A cég jelenleg 140 fővel dolgozik a területen, ezt 60 fővel kívánják növelni, és egy műszakban dolgoznak.

Az ingatlanok beépítési paramétereit a fejlesztői célok és a településszerkezeti adottságok figyelembevételével javasolt szabályozni úgy, hogy két új építési övezetet hozunk létre. A kijelölt megtartandó zöldterület elhelyezkedése meghatározza majd a telekalakítást, mivel a zöldterület jelentős méretű, és ha nagyobb rész esik egy telekre, nem használható az ingatlan beépítésre.

Javasoljuk szabályozni az épületek maximális magasságát, szintszámát, terjedelmét, megjelenését is. A fejezet végén, a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT) módosítási javaslata cím alatt erre részletes iránymutatás került kidolgozásra.

A koncepció legfontosabb eleme az ingatlanokon belül meglévő erdő értékes részének megtartása. Ezért a környező védőerdők felé nemcsak a meglévő Ev terület megtartása a fontos, hanem a megfelelő átmenet biztosítása érdekében az elkészült biológiai vizsgálat alapján meghatározott és lehatárolt terület megtartása is. Ennek jelölése mindenképpen szükséges a szabályozási tervlapokon, továbbá egyedi előírással meghatározva a pontos szabályokat, ezzel biztosítva a kialakult, értékes fásszerű növénytakaságok megmaradását minél nagyobb mértékben.

A kialakítható telkek nagysága a meglévő erdő felé növekszik ezzel biztosítva részben az átmenetet az erdőterületek felé, részben azt, hogy a területen feltárt értékes növénytakaság összefüggően megtartható legyen.



Beépítési terv, mely egy esetleg kialakításra kerülő alternatívát tartalmaz az övezeteknek megfelelően.

A telakhatárok kialakítása nem kötelező elem, ezért azt az igényeknek megfelelően lehet majd alakítani. Az övezethatárok köztelvezők, azt nem lehet változtatni.

Javaslat a beépítési adatok szabályozására (a jelenlegi szabályozási paraméterek összehasonlításával):

	8675/2 és a 0111/74, 0111/75 hrsz-ú ingatlan			
	Meglévő Lk-15 építési övezet	Meglévő K-Okt-01 építési övezet	Új Gksz-30 építési övezet	Új Gksz-31 építési övezet
telek legkisebb kialakítható területe:	900 m ²	50.000 m ²	8000 m ²	30.000 m ²
beépítés legnagyobb mértéke:	30 %	20 %	40 %	40 %
zöldfelület legkisebb kialakítható mértéke:	20 %	60 %	30 %	30 %
épületmagasság kialakítható legnagyobb mértéke:	10,5m	12,5m	12,5m	14,0m

Beépítési terv

A 8712 hrsz-ú ingatlan tervezett beépítése

Az ingatlan a Lőszergyári út és Gyertya utca kereszteződésének észak-keleti szegletében helyezkedik el, jelenleg egy F+2 szintes, üzemi épülettel beépített, hasznosított. Az ingatlan Lk-15 építési övezetbe sorolt, amelyre a HÉSZ kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak. A HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre, a szabályozási hatértékek: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 900 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30 %; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20 %; telek méret 25 m szélesség x 30 m mélység.

A fejlesztési cél a környező gazdasági területek kiszolgálását biztosító olyan kereskedelmi-gazdasági övezet létrehozása, ahol a meglévő épület kedvező hasznosítása meg tud valósulni úgy, hogy a Gksz-ben jelenleg megengedett funkciók mindegyike megvalósítható legyen, ezen kívül a munkásszállás (szálláshely szolgáltatás) kialakításának lehetősége is biztosítva legyen.

A javaslat tehát a környező gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területekbe illeszkedve a jelenlegi lakóterületből gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásba, önálló építési övezetbe történő átsorolás. A gazdasági kereskedelmi-szolgáltató építési övezetek jelenlegi általános előírása szerint nem zavaró hatású gazdasági, igazgatási, egyéb iroda, sport, parkolóház, üzemanyagtöltő, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint egyéb közösségi szórakoztató épületek és rendeltetések helyezhetők el. Ezen kívül a munkásszállás funkció elhelyezését kívánja biztosítani a terv.

Az ingatlan a Gksz-13 jelű építési övezettel szomszédos, azzal egy tömbben helyezkedik el. A fejlesztői igény szerint javasoljuk a meglévő, jelenlegi beépített területre alkalmazott építési övezet beépítési paramétereinek az alkalmazását (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 %; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30 %; telek méret 35 m szélesség x 50 m mélység) ennél az ingatlannál is.

Egyéb, egyedi szabályozási paraméter szöveges szabályozása is szükséges a HÉSZ normaszövegében a fejlesztői szándék biztosítására, azért, hogy az építési övezetben munkásszállás (szálláshely szolgáltatás) is elhelyezhető legyen.

Javaslat a beépítési adatok szabályozására (a jelenlegi szabályozási paraméterek összehasonlításával):

	Meglévő Lk-15 építési övezet	Javasolt övezet: A HÉSZ-ben jelenleg is meglévő: Gksz-13 építési övezet
telek legkisebb kialakítható területe:	900 m ²	2000 m ²
beépítés legnagyobb mértéke:	30 %	40 %
zöldfelület legkisebb kialakítható mértéke:	20 %	30 %
épületmagasság kialakítható legnagyobb mértéke:	10,5 m	10,5m

Összességében megállapítható, hogy a fenti változásokkal a beépítési paraméterek növekednek ugyan, de a terület összerhelése, bruttó szintterülete nem növekszik, kimutathatóan csökken. Ez azért van, mert a meglévő kisvárosias lakóterületen a megengedett épületmagasság alapján jellemzően alacsonyabb szintmagassággal, várhatóan többszintes épületek építése történne. A különleges oktatási területeken már nagyobb belmagassággal, de többszinten kialakított épületek építése megengedett. Ezzel szemben a gazdasági területeken (a környezetben kialakulhoz hasonlóan) jellemzően földszintes, csarnok jellegű beépítések lesznek megengedettek, amelyekben több szint csak az alapterület kisebb részén: a szociális és iroda rendeltetések részére kerülhet kialakításra.

Javasolt módosítás összefoglalása

Veszprém Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) a legjelentősebb barnamezős területek közé, valamint a Barnamezős gazdaságfejlesztési beavatkozások területei közé sorolja az egykori Bakony Művek területét, az érintett ingatlanok egyrészét. Az ITS továbbá a célok között megfogalmazza a belső tartalék területek, a belső fekvésű barnamezős területek fejlesztésének előnyben részesítését. A tervezett módosítással érintett ingatlanok egy részén jelenleg is több gazdasági társaság működik.

A módosítással érintett ingatlanokon tervezett, a beépítés javaslata fejezetben részletezett, a környezetét nem zavaró gazdasági, valamint kereskedelmi-szolgáltató célú fejlesztési szándék megvalósítása szükségessé teszi a hatályos településrendezési eszközök módosítását. A különböző beépítésre szánt területfelhasználásokból az ingatlanokat, illetve a beépítésre szánt területfelhasználásba sorolt 8675/1, 8675/2 és a 0111/74, 0111/75 hrsz-ú ingatlanokat érinti a változás, valamint az építési övezet változás.

A Csererdő városrész északi részén, az egykori Bakony Művek ingatlanai mellett található beépítetlen, beépítésre szánt, vegyesen kisvárosias lakóterület és különleges, oktatási központok területe területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása javasolt a tervezett gazdasági jellegű fejlesztési célok elérése érdekében beépítésre szánt, gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásba és építési övezetbe. A fejlesztés és a módosítási javaslat nem érinti a terület északi részén kijelölt beépítésre nem szánt véderdő terület területfelhasználást, az változtatás nélkül megmarad.

A fenti gazdasági célú fejlesztés illeszkedik az ország és a város fejlesztési koncepciójának gazdaságélénkítéssel kapcsolatos programelemeivel. A javasolt módosítás által, megteremthető egy egységes gazdasági jellegű használat a Csererdő városrész északi részén, és elkerülhető a jelenlegi területfelhasználással kialakuló vegyes (kisvárosias lakó / különleges beépítésre szánt oktatási célú / gazdasági) használat kialakulása, amely a használat során konfliktust eredményezhet a különböző területfelhasználások között. A javasolt területfelhasználás módosításával új beépítésre szánt területfelhasználás nem kerül kijelölésre.

A területen különböző fejlesztői szándékok jelentkeztek, melyekben közös, hogy gazdasági célra kívánják a jövőben hasznosítani az ingatlanokat a kisvárosias lakó és a különleges beépítésre szánt oktatási célú fejlesztés helyett.

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

Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata

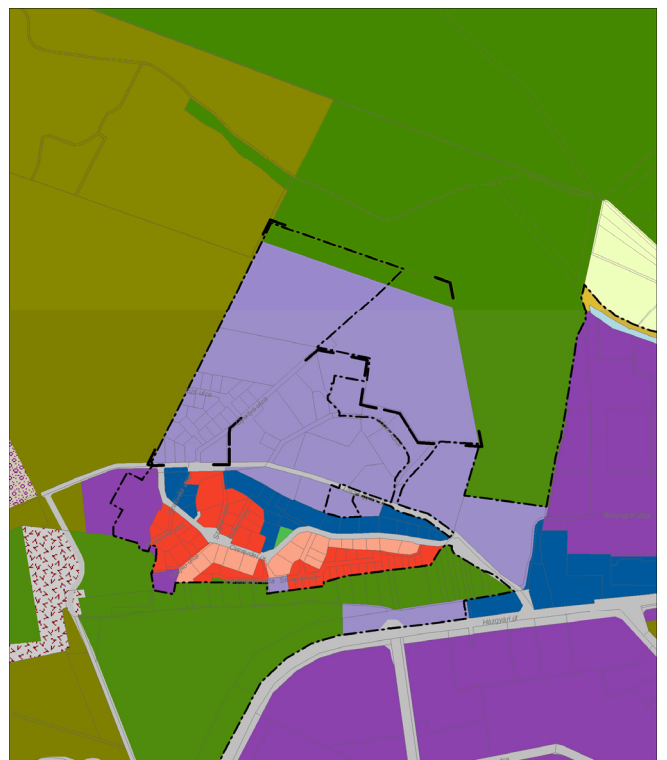
Területfelhasználás

A tervezési terület jelenlegi több, részben kisvárosias lakóterület, részben különleges beépítésre szánt oktatási központok terület területfelhasználásba tartozik, javasolt a környezetéhez hasonlóan gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület területfelhasználásba átsorolni, a lakóterület nem volt ideilleszthető rendeltetés. A terület északi részén marad a környezetben lévő, Ev jelű beépítésre nem szánt erdőhöz csatlakozó 51,5 m széles védő erdő területfelhasználás, hogy biztosítsa az átmenetet a környező erdőterületek felé.

A beépítési javaslat alapján tehát szükségessé válik a TSZT területfelhasználásának módosítása egy egységes gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásba.

Az átsorolással érintett területek:

- megszűnik 66.055m² nagyságú beépítésre szánt, Lk jelű kisvárosias lakóterület és 155.576 m² nagyságú K-Okt jelű, különleges beépítésre szánt oktatási központok terület területfelhasználás; helyette
- keletkezik 221.631 m² nagyságú beépítésre szánt, Gksz jelű, gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület területfelhasználás, ezzel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a város beépítésre nem szánt terület-felhasználásának mértéke változatlan.

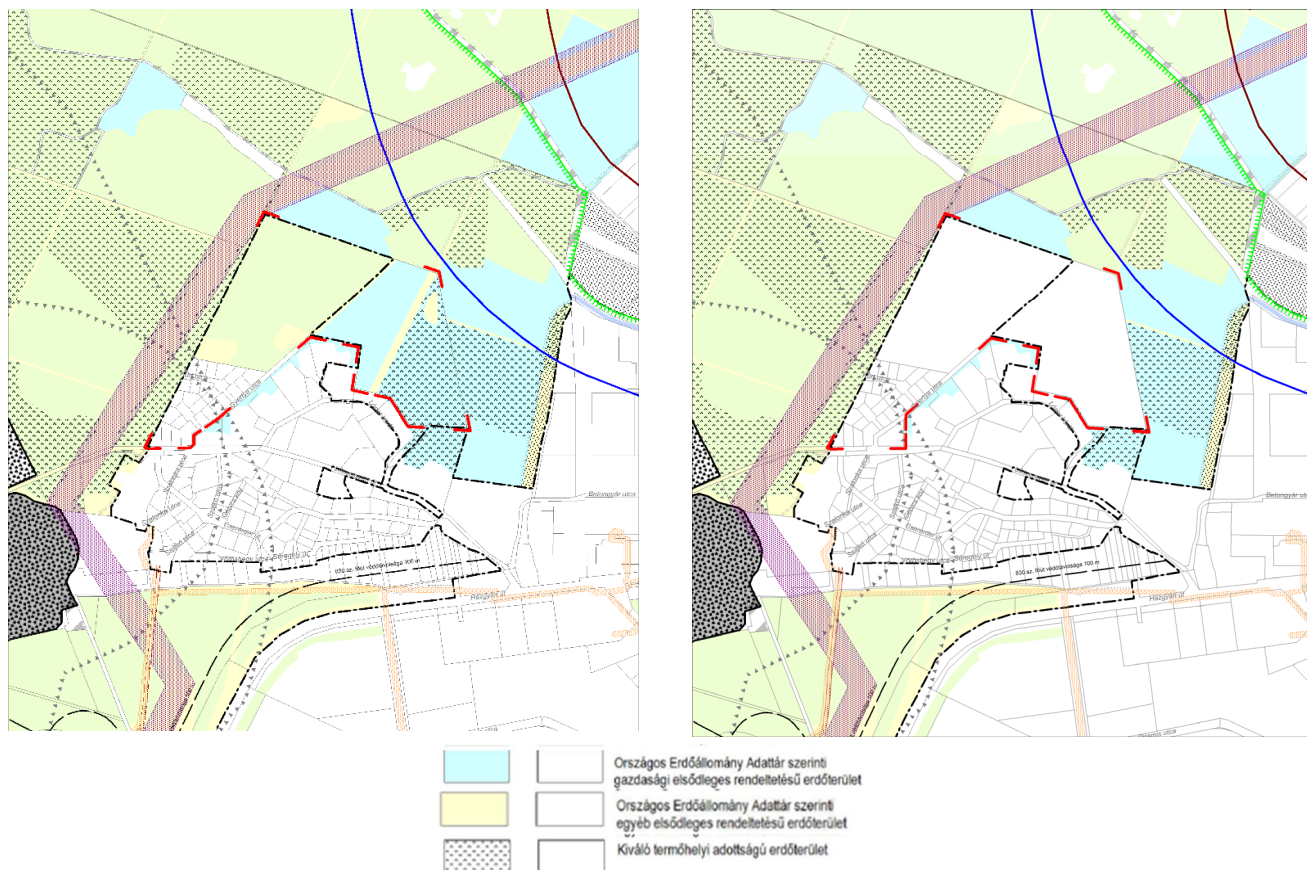


A TSZT területfelhasználásában a fenti területfelhasználás változtatásokon kívül egyéb módosítás nem válik szükségessé.

A tervezési terület jelentős részét 2025 januárjáig érintette a TSZT 2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapján is szereplő, Országos Erdőállomány Adattárban szereplő területek. Az adattári erdőterületek az adatszolgáltatásnak megfelelően a körzeti erdő-tervben szereplő elsődleges rendeltetésük szerint kerültek megkülönböztetésre. Az adattár szerinti erdőterületekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai vonatkoznak.

Részlet az erdőterképből, 2025. október
Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

A fenti Országos Erdőállomány Adattári változások alapján tehát aktualizálni szükséges a TSZT Védelmi, korlátozási területek tervlapját az erdő művelésből kivont területekkel a tervezési területen.



TSZT 2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapja módosításának javaslata

A TSZT védelmi, korlátozási területei vonatkozásában a fenti Országos Erdőállomány Adattári változtatásokon kívül egyéb módosítás nem válik szükségessé.

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT) módosítási javaslata

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

A Csererdő városrész északi részén javasolt új gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területek szabályozásának javaslata az építési övezetek meghatározása, meglévő, és új övezet alkalmazásával.

A terület északi részén a szomszédos Ev jelű beépítésre nem szánt erdő, védő erdő területfelhasználáshoz csatlakozó 51,5 m széles védőerdő területfelhasználás változatlanul megmarad, azt a módosítás nem érinti.

A fejlesztői igények figyelembevételével, tekintettel a beépítési javaslat szerinti kialakításra, a részben kialakult telekstruktúrára, a beépítés tervezett paramétereire részben használható a szomszédos volt Bakony Művek területének Gksz építési övezete, részben új építési övezetek képezése szükséges.

A TSZT 2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapján eszközölt, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő területeket érintő változásoknak az SZT lapokra nincs kihatása.

A szabályozási tervlapon eszközölt módosítások:

- 87

A HÉSZ normaszövegének a módosítási javaslatai:

1. A fogalommagyarázat kiegészítése:
Természetes vízkezelő megoldások: a tározók, tavak, nádasok és mesterséges vizes élőhelyek, szikkasztók, esőkertek, zöldtetők és a vízáteresztő burkolatok.
2. A HÉSZ 56 §. (4) bekezdésében szabályozott, a magánút hosszára vonatkozó előírásainak a törlése:
„(4) A 30,0 méternél hosszabb magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell biztosítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 150 méter.”
3. A 8712 hrsz-ú ingatlanra a Gksz-13 építési övezet előírásainak kiegészítése a munkásszálló létesítésének megengedése a HÉSZ 32. § (3) bekezdés g) pontjának a felhatalmazása alapján.
4. A Gksz-29, a Gksz-30 és a Gksz-31 építési övezetekben egyedi előírásokat szükséges megfogalmazni a csapadékvíz kezelésével kapcsolatban úgy, hogy a csapadékvíz 80%-át természetes vízkezelő megoldásokkal helyben kell tartani és elszikkasztani.
5. A Gksz-30 és a Gksz-31 építési övezetekben egyedi előírásokat szükséges megfogalmazni a zöldfelület kialakítására vonatkozóan:
A telek zöldfelületként fenntartandó
 - i. részét kerítéssel kell lekeríteni úgy, hogy az Ev terület felé nyitva maradjon. A kerítés vonalának koordinátáit a.....tartalmazza.
 - ii. részét bármely építési tevékenység megkezdése előtt legalább 1,75 m magas védelmi célú kerítést kell létesíteni az i. pont nyomvonalán,
 - iii. részén a növényzet irtása, a fakitermelés, a faanyag közelítése, a faanyagok vagy bármilyen anyagok, illetve gépek tárolása még ideiglenes jelleggel sem lehetséges.

Településkép szabályozása

A fejlesztési terület és tágabb vizsgált környezete Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete alapján a településképi szempontból meghatározó területek közül jelenleg kettő kategória érinti:

- gazdasági, szolgáltató terület karakter terület, és
- védett táji, természeti és erdő terület karakter terület.

A módosításra javasolt terület jelentős részére a védett táji, természeti és erdő terület karakter terület területi- és egyedi építészeti követelmények vonatkoznak. Ezen előírások nem határoznak meg az épületek elhelyezésére vonatkozóan telepítési, kubatúra, anyaghasználati és színezési előírásokat. Tekintettel arra, hogy ez a terület egyben a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete tervlap alapján részben tájképvédelmi terület övezete által érintett, a védett táji, természeti és erdő terület karakter terület területi- és egyedi építészeti követelményeit is javasolt továbbra is érvényesíteni azokon.

Javasolható továbbá ezen új gazdasági területekre kiterjeszteni a gazdasági-, szolgáltató területekre vonatkozóan az épületek elhelyezésére, telepítésére, kubatúrájára, anyaghasználatára és színezésére vonatkozó TKR. előírásokat.

Fentiek alapján a településképi rendelet módosítása javasolt, amelyet külön eljárásban lehet megvalósítani.

5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Hálózati kapcsolatok

A hatályos településrendezési eszközök szerint a városrész hálózati kapcsolatait biztosító Csererdei-Lőszergyári utca (a Házgyári úttól mintegy 300 méterig Csererdei, onnan Lőszergyári utca) helyi gyűjtőút, ami tervezetten folytatódik tovább keleti, majd déli irányban, a Hulladéklerakó útjához, és azon keresztül egy másik ponton is kapcsolódik a Házgyári úthoz. A szabályozási terv szerint a gyűjtőút Köu-3 övezeti besorolást, és minimum 12 méteres szabályozási szélességet kap.



Részlet a hatályos Településszerkezeti tervből (TSZT)

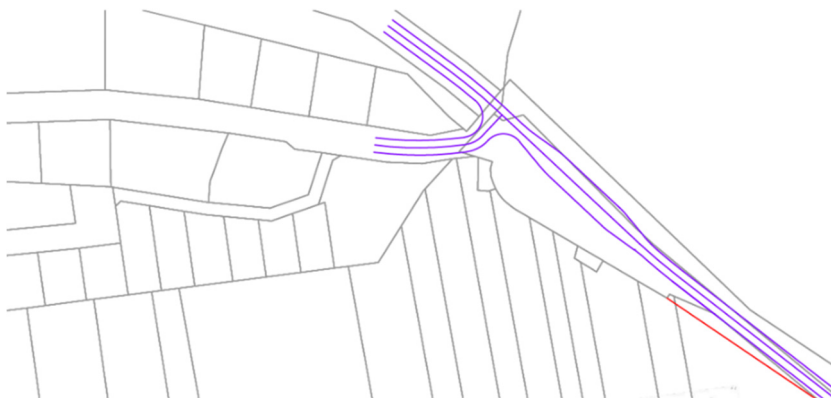
A TSZT-ben ábrázolt távlati közúthálózat alapvetően a tervezett fejlesztések esetén is megfelelő. A tervezett területhasználat esetén is, továbbra is kívánatos, hogy a területet olyan gyűjtőút tárja fel, ami több ponton, és megfelelő csomópontokkal kapcsolódik a főúthálózathoz. A hatályos TSZT a Csererdei útnál körforgalmat, a Hulladéklerakó bejáró útjánál táblás csomópontot jelöl. A távlati hálózat megvalósítását két probléma nehezíti:

- a teljes gyűjtőúti útvonalból mintegy 600m hosszú szakasz jelenleg egyáltalán nem létezik (a Hulladéklerakó bejárata és a Lőszergyári utca között egyelőre nincs közútkapcsolat),
- a meglévő Házgyári úti csomópontok kapacitása, a Házgyári út jelentős forgalma miatt, közelíti a kapacitáshatárt. Csomóponti fejlesztésre lesz szükség, illetve, amikor a meglévő Csererdei úti csomópont kapacitása kimerül, a gyűjtőút déli meghosszabbítása elengedhetlenné válik.

A hatályos szabályozás a távlati gyűjtőúti nyomvonal teljes területét kijelöli. A gyűjtőút teljes hosszúságban történő kiépítésének feltétele a hiányzó déli útszakasz szabályozási terv szerinti területének kisajátítása, majd, útépitési tervek készítését követően, az útszakasz kiépítése.

A meglévő Csererdei-Lőszergyári utca gyűjtőúti szakaszán is feladat a jogi rendezés, mivel az út egyes szakaszai közterület jellegű, de gazdasági társaság tulajdonában lévő magánutak, tulajdonképpen csak a Házgyári úttól induló első 300 méternyi útszakasz önkormányzati tulajdonú közút (a földhivatali bejegyzés szerint). Burkolatépítésre a meglévő szakaszon is szükség van, mivel a burkolat nem egységes, és jellemzően elég rossz minőségű.

Mindenképpen átépítésre szorul a Csererdei út és a Lőszergyári út elágazása. Itt a távlati gyűjtőúti vonalvezetést hangsúlyozó, a Csererdei út alárendeltebb szerepét kifejező átalakításra van szükség. Ezzel párhuzamosan a buszmegállók is szokásos városi megálló megjelenést kaphatnak. Az átépítéshez a közlekedési terület rendelkezésre áll.



A **Házgyári úti csomópontok** közül a Csererdei úti csomópontot a tervelőzményként, 2020-ban készült közlekedési tanulmányterv (VESZPRÉM, CSERERDŐ VÁROSRESZ, VOLT BAKONY MŰVEK TERÜLETÉNEK FEJLESZTÉSE, KÖZLEKEDÉSI TANULMÁNY, Tervező: MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.), részletesen, forgalomszámlálással vizsgálta. A tanulmány megállapította, hogy a csomópont már jelenleg is konfliktusos, terhelt, de mivel meglévő csomópontról van szó, a jelenlegi állapot ideiglenesen eltűrhető addig, amíg a mellékirány (Csererdei-Lőszergyári utca) növekvő forgalma miatt (és a főirány forgalmának függvényében) a csomópont el nem éri a kapacitásának kimerülését.

A kapacitás kimerülését jelentő mellékirányú forgalom jelenleg ~260Ejmű/ó. Amennyiben a mellékirány forgalma eléri ezt az értéket, mindenképpen a szolgáltatási szintet növelő átépítés válik szükségessé.

A **Csererdei úti csomópont** átalakítási lehetőségeként fenntartható az a **TSZT-nek és SZT-nek megfelelő megoldás**, hogy a csomópont helyben átépül körforgalommá annak ellenére, hogy közel van a tervezett Piramis utcai és Kistó utcai körforgalmú csomópontokhoz. Ez a javaslat kétségtávolan hosszútávra jó kapcsolatokat eredményez.

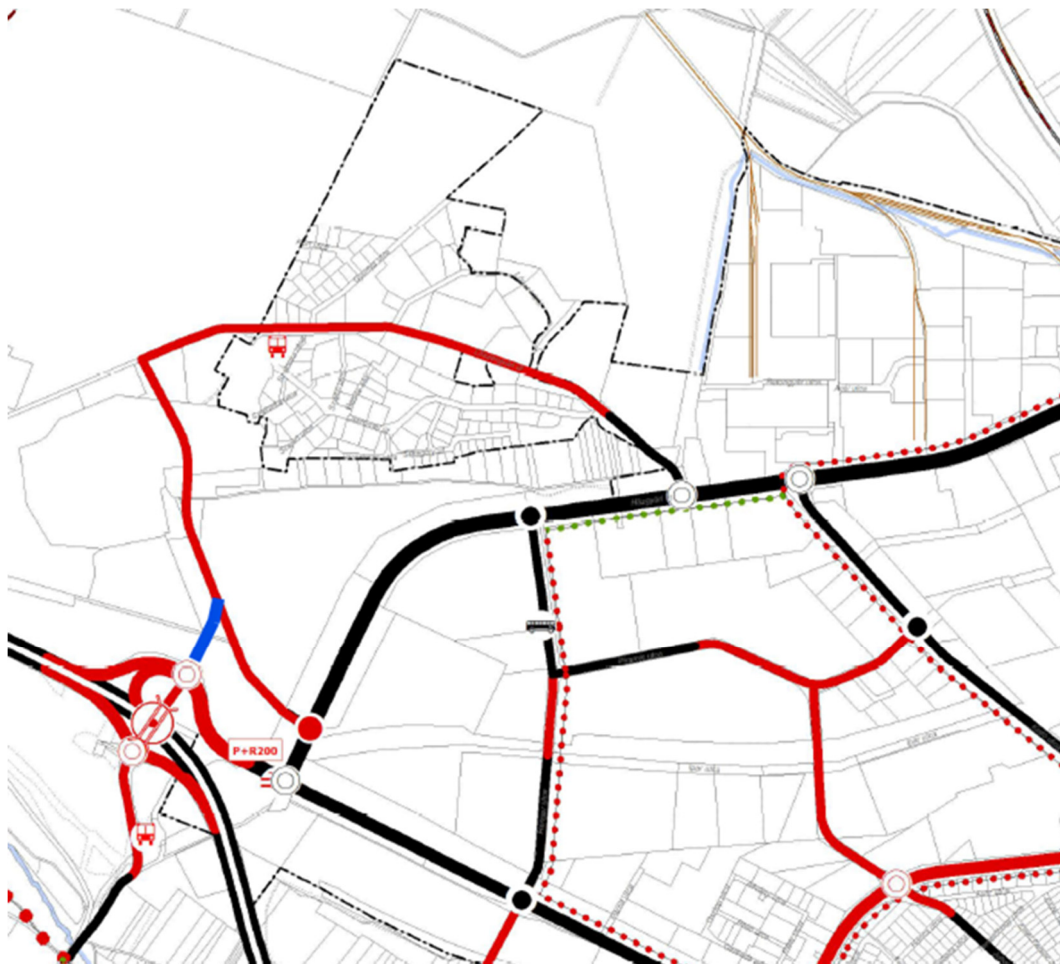


A Piramis utca MK NZrt. terve szerinti körforgalma, és a hatályos SZT szerinti Csererdei úti körforgalom

A **Hulladéklerakóhoz vezető út** jelenlegi, táblával szabályozott Házgyári úti **csomópontjának** a kialakítása is felülvizsgálatra szorulhat abban az esetben, ha már nem csak a jelenlegi forgalmat kell lebonyolítani. A Házgyári út forgalma ebben a csomópontban is ugyanakkora (az OKA országos adatbank szerint), mint a Csererdei úti csomópontban, vagyis a csomópont kapacitása ugyanúgy kimerül ~260Ejmű/ó mellékirányú forgalom megjelenése esetén. A helyzetet itt is bonyolítja, hogy a csomópont **csak kb. 100 méterre van a meglévő Pápai**

úti körforgalomtól. Új javaslatként felmerült, hogy a Hulladéklerakó útja a közvetlen Házgyári úti csatlakozás helyett a 8sz. főút-Pápai út tervezett körforgalmába legyen bekötve. A körforgalomba ez a negyedik ág még beilleszthető lenne, az útépitési engedélyezési/kiviteli tervet, és Veszprém hatályos településrendezési eszközeit viszont ennek megfelelően kellene módosítani. A Hulladéklerakó, és a Csererdő városrész ugyanakkor ezzel az útkapcsolattal egy hosszútávú, nagyon kedvező megközelítési lehetőséget kapna. Ez a változat, bár távlati megoldást kínál megfontolásra javasolt.

A TSZT-is érintő fenti javaslatot a későbbiekben az új út engedélyezési tervei szerint lesz szükséges rendezni a településrendezési tervekben, előkészítetlenségére tekintettel jelen módosításnak nem képezi a részét.



TSZT szerinti úthálózat a javasolt (kék) változtatási alternatívával ábrázolva

A tervezett fejlesztések forgalma

A 2020-as tanulmány elkészülte óta a Házgyári út átlagos forgalma, a 2023. évi országos forgalomszámlálási adatok szerint nagyságrendileg nem változott, 14189 Ejmű/nap, 1291Ejmű/ó, ami 65%-os kapacitáskihasználást jelent. A 2020-as forgalomszámlálás szerint a Csererdei út forgalma a Házgyári úti csomópontban 191 Ejmű/ó. Ebben az adatban benne van a már akkor működő gazdasági létesítmények forgalma is. Vagyis a csomópont kapacitása a jelenlegi adatok alapján mintegy 69 Ejmű/ó új mellékirányú forgalom megjelenése esetén (~260 Ejmű/ó összes mellékirányú forgalommal) merül ki.

A módosítással érintett terület forgalma a várható parkolási igények alapján becsülhető. Konkrét fejlesztési elképzelések nélkül ez az igény tág határok között változhat attól függően, hogy egy-egy beruházás milyen gazdasági fejlesztést valósít meg. A Gyertya utcától nyugatra lévő, kistelkes ingatlanok új Gksz-29 övezeti előírás szerint beépíthető területe kb. 8665 négyzetméter. A fejlesztési célterület (8675/1, és /2 hrsz, és 0111/74 hrsz ingatlanok) új Gksz-30, Gksz-31 övezeti előírása szerint a lehetséges beépítés volumene mintegy 83000 négyzetméter.

Csarnok jellegű gazdasági épületeket valószínűsítve, és az OTÉK „1 db. parkolóhely az ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 négyzetmétere után” előírása

alapján, a kistelkes ingatlanok esetében kerekítve 40, a fejlesztési célterület esetében kerekítve 400 parkolóhelyre is szükség lehet. Napi egyszeres forgással ez 880 Ejmű/nap, kb. 88 Ejmű/ó forgalmat generálhat. Kb tíz százalék többlet teherforgalmat feltételezve a várható forgalom 100Ejmű/ó, **vagyis látható, hogy az új gazdasági terület teljes forgalma, a már meglévő forgalommal együtt, meghaladhatja a csomóponti kapacitás kimerülését okozó 260 Ejmű/ó forgalmat.**

Figyelem! A fenti számítás csak egy feltételezések alapján történt becslés eredménye, a tényleges forgalomnövekedés az ütemezett kiépítéstől, és a tényleges beruházásoktól, műszakszámtól, teherforgalomtól függően változhat. Vagyis minden egyes fejlesztés engedélyezése során ellenőrizni szükséges, hogy konkrétan mennyi új forgalom megjelenésére kell számítani.

Belső úthálózat

A tervezési terület belső kiszolgáló úthálózata egyelőre jogilag, és kiépítettség tekintetében is elég változatos képet mutat. Az utak közterület jellegű, de gazdasági társaság tulajdonában lévő, közforgalom elől el nem zárt magánutak (a földhivatali bejegyzés szerint). Végre kell hajtani a hatályos SZT szerinti útszabályozást, hogy az utcák ténylegesen helyi kiszolgáló utcákká váljanak. Az utak telekszélessége megfelelő, jellemzően 12m, helyenként fordulókkal kiszélesedve. A burkolat szélessége és minősége szakaszonként változó, jellemzően legkevésbé a Lőszergyári úton jó. A gazdasági forgalom miatt legalább 6-6,5m széles burkolat kiépítésére van szükség. A Gyertya utca elején lévő éles kanyarban a nagyobb járműveknek is megfelelő fordulási ívek biztosítása érdekében nyombővítésre és sebességkorlátozásra lehet szükség.

A terület északkeleti részéhez (0111/74 hrsz) az alaptérkép szerint, és szabályozási tervi szinten is, a keleti oldalon (tervezési területen kívülről) is indul egy út (0111/71,73 hrsz). A valóságban azonban ez a széles (16m) út egyelőre nem létezik, vagyis egyelőre a terület megközelítése ebből az irányból csak elvileg biztosított.

Az új telekosztással érintett északi területek megközelítése, a Gksz-30, és legalább első ütemben a Gksz-31 terület esetében is, a Gyertya utcához kapcsolódó, azt folytató magánutakkal történhet. A magánutak javasolt telekszélessége 12 m, az úthossz a Gksz-30 terület esetében éppen 150 m alatt marad, a HÉSZ előírásainak megfelelően, a Gksz-31 terület esetében azonban kicsit meghaladja a 150 métert (kb. 192 m). Ebben a kérdésben a HÉSZ vonatkozó előírásának a törlése javasolt. A zsákutca végén szükséges fordulási lehetőséget is a magánutak biztosíthatják, így közforgalom elől el nem zárt magánútként javasolt kialakítani azokat.

A közúthálózat fejlesztésének javasolt ütemezése

A fentiek alapján a Gksz-29 övezeti átsorolást követően szükséges a Gyertya utca (8674 és 0111/75 hrsz), a Lőpor körút (8709/3 és /12 hrsz, valamint 8710/10 hrsz), a Lőszergyári út (8704/1, 8709/4 és 0111/26 hrsz), valamint a Gépraktár út (0111/72 hrsz) – beleértve a korábbi főkapu előtti Csererdei úti csomópontot – kiépítése Veszprém hatályos Szabályozási Tervének, és a Helyi Építési Szabályzat előírásainak (helyi gyűjtőutak KÖu-3, és helyi kiszolgáló utak KÖu-4) megfelelően, továbbá az érvényben lévő közlekedési és egyéb ágazati szabványok, építési műszaki előírások szerint.

A csomóponti kapacitást kimerítő forgalmú létesítmény megvalósulása (a 8675/1 hrsz-ú ingatlan fejlesztése) előtt kiépítendő a Házgyári út-Csererdei út körforgalmi csomópont (a meglévő csomópont átépítésével).

A 8675/2, 0111/74 hrsz-ú területek fejlesztése előtt szükséges a második irányból való megközelítés kiépítése is, a hulladéklerakó feltárási út nyomvonalán kijelölt gyűjtőúti szakasz megvalósítása, továbbá ennek a szakasznak a kikötése vagy a 8 sz. főút tervezett körforgalmú csomópontjába, vagy a Házgyári úti (szükséges mértékben átalakított) csomópontba. Esetleg helyi kiszolgálóút (a 0111/71 hrsz) kiépítése is indokolt lehet.

Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési ellátását tervezetten is elsősorban a V-busz hálózat, és a helyközi járatok biztosíthatják. A jelenlegi végállomások ("Bakony Művek", "Csererdő") mindenütt széles burkolattal, kényelmes fordulási lehetőséggel rendelkeznek. Ezekről a végállomásoktól a tervezési terület mintegy 600 méterre, kb. 8 perc gyaloglásra van. A "Csererdő" végállomás gyalogos megközelíthetősége érdekében érvényt kell szerezni a

hatályos SZT szerinti közútszabályozásnak, ami szerint, többek között, a Szajkó utca is közút (vagyis nem lehet a közforgalom elől lezárni).

A hatályos TSZT szerint a Lőszergyári utca nyugati végén autóbusz pályaudvar (végállomás) tervezett, ami kedvező lenne a fejlesztési terület számára is. A Lőszergyári út megfelelő kiépítésével a buszjáratok akár körjáratként közlekedhetnének a Lőszergyári és a Csererdei úton.

A fejlesztési terület 12 méteres szabályozási szélességű utcáiban van hely a megállóhelyekhez vezető gyalogos felületek, megfelelő járda számára.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Jelenleg a terület belső úthálózata iparterületi jellegű, így jellemzően nincs járda. Ha az úthálózatot új gazdasági forgalom is terhelni fogja, járdaépítésre lehet szükség. A módosítással érintett terület 12 méteres szabályozási szélességű utcáiban van hely megfelelő járda kialakítására.

Kiépített gyalog- és kerékpárút a Házgyári út déli oldalán van, és a hatályos szerkezeti terv is csak ezt a kerékpáros útvonalat tartalmazza, a területen belüli kerékpárút nem tervezett. Egyelőre azonban ehhez a kerékpáros útvonalhoz csak a forgalmas Házgyári utat keresztezve lehet eljutni, kijelölt gyalogos/kerékpáros átkelő nélkül. A Csererdei úti csomópont átépítésével ez a helyzet kedvezően változhat.

Parkolás

A parkolást, rakodást az országos és a hatályos helyi előírások szerint kell megoldani. A fejlesztési területen a telken belüli gépkocsitárolásnak nincs semmi akadálya.

6. KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS JAVASLAT

A tervezési terület délnyugati része kisvárosias lakóterület besorolású, a többi terület különleges oktatási központok területe, valamint a 8675 és 0111/22 hrsz.-ú ingatlanok északi sávja védelmi erdőterület. A fejlesztéssel érintett terület természeti és művi adottságait figyelembe véve jelenleg alulhasznosított, az ipari környezet indokolja a fejlesztést, természetesen figyelembe véve a szomszédos védelmi erdőterület övezetét. A fejlesztési területet érintő erdősáv a fejlesztés során érintetlenül marad, állapotának megőrzése kiemelt feladat. A lakóterületen (Lk) és az oktatási területen (K-Okt) új területfelhasználás javasolt, gazdasági terület (Gksz) kerül kijelölésre. A tervezett funkcióváltás, a javasolt új beépítés közműellátására a hatályos településrendezési eszközökben előírtaknak megfelelően, valamint a terület vízminőség-védelmi terület övezetén való fekvésére tekintettel a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű ivóvízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.

Az új hasznosítási funkcióhoz szükséges teljes közműellátás megoldásán kívül, közművekkel összefüggő természeti, topográfiai, hidrogeológiai adottságokat is figyelembe kell venni.

A terület művi adottsága, hogy nyugati oldalán halad végig a MAVIR Zrt üzemeltetésében lévő oszlopokon haladó 400 kV-os villamosenergia átviteli távvezeték nyomvonala és biztonsági övezete, amely a fejlesztéssel érintett terület hasznosítását nem korlátozza, de korlátozó adottságként kell kezelni.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület a vízbázis „B”, illetve „C” hidrogeológiai védőterületen, továbbá a 9/2019 (VI. 14) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, ezért az arra vonatkozó Korm. rendeletekben meghatározott előírásokat is figyelembe kell venni.

A fejlesztéssel érintett területen a javasolt új beépítés teljes közműellátására várhatóan a következő közműigények prognosztizálhatók:

víz igény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		közhálózat	megújuló		megújuló	földgáz
m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	kW	kW	nm ³ /h
37	33	1477	369	1082	271	150

A távlatra prognosztizált igények csak a terület megengedett beépítésének a teljes megvalósítását követően jelentkeznek, ezért ezek a prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, hogy az ellátás lehetőségére fel tudjanak készülni. A tényleges igénybejelentés a szolgáltatók felé csak a továbbtervezés során egy-egy beruházás megvalósításához kapcsolódóan szükséges az adott épületre, épületegyüttesre ténylegesen meghatározott igények alapján.

A közműellátáshoz szükséges közhálózati csatlakozásokat a közúthálózaton javasolt kiépíteni. A közúttal feltárt telkek közműellátása a továbbépített városi hálózatról biztosítható, a terület magánutakkal feltárt telkeinek ellátására magán hálózat kiépítése szükséges.

A fejlesztéssel érintett terület feltárását szolgáló közút víztelenítését és közvilágítását is ki kell építeni, a magánutak víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

A közműellátáshoz szükséges közhálózati kapcsolatok tényleges kiépítésén kívül, a tápbázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítására vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületet közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni, az adott épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

Veszprém közüzemű vezetékes ivóvízellátását a Bakonykarszt Zrt biztosítja.

A fejlesztéssel érintett terület térségében a Gyertya utcában üzemelő Na 110-es vízelosztó hálózat a város vízellátására kiépített hálózati rendszer részét képezi.

A fejlesztéssel érintett telkek közhálózatról történő vízellátása részben a Gyertya utcában haladó NA 110-es KPE vezetékről kiépítendő bekötéssel közvetlen megoldható, ehhez a közhálózat továbbépítése is szükséges a telek eléréséhez. A Lőpor körút felől feltárható telkek az ott haladó –bár bizonytalan nyomvonalú- vízvezetékről láthatók el. A Lőpor körút kialakításával együtt a vízvezeték átépítési igénye is felmerülhet. Az ellátás biztonságának szempontjából a vízvezetékek körvezetékesítésével is számolni szükséges.

A továbbtervezés során a ténylegesen meghatározott igényekkel kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltatás igénybe vételére a szolgáltatóval megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás feltételeit a szolgáltató rögzítheti.

A hálózatra a tűzcsapok elhelyezéséről is gondoskodni kell. A tűzivíz ellátáshoz reálisan a közhálózatról csak korlátozott mennyiségű tűzivíz vételezési lehetőség van, ezért számolni kell, hogy a többlet tűzivíz igényt telken belüli tűzivíz tároló létesítésével kell biztosítani.

A gazdasági területhasznosítás mellett a fenntarthatóság is nagyon fontos, így a nem ivóvíz minőségű vízellátásra célszerű házi vízbeszerzést kialakítani, amelyet ma már csak engedélyezéssel lehet megvalósítani.

Vízvezetés

Szennyvízvezetés

A városban a vízvezetést a vezetékes ivóvízellátással azonosan a Bakonykarszt Zrt. biztosítja.

A Bakony Művek felszámolását követően a fejlesztéssel érintett terület környékén a Gyertya utca kiszabályozása és annak közművesítése biztosította a terület telekalakításának megkezdését.

A fejlesztéssel érintett terület topográfiai adottságai alapján, így a keletkező többlet szennyvizek elvezetésére a területről egy szennyvízátemelő és nyomott szennyvízvezeték szakasz kiépítésnek segítségével van rácsatlakozási lehetőség a Gyertya utcában már kiépített gravitációs rendszerű gyűjtőhálózathoz.

A vízellátásnál leírtakkal azonosan, a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvízmennyiségek ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltatóval további egyeztetés szükséges a befogadó szennyvíztisztító telep szabad kapacitásáról.

Csapadékvíz-elvezetés

A 27/2004 (XII.25.) KvVM rendeletben rögzítettek alapján Veszprém a felszín alatti víz szempontjából fokozottan, azon belül kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, továbbá a 9/2019 (VI. 14) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, amely a csapadékvizek kezelését és elvezetési lehetőségének megoldását alapvetően befolyásolja.

A tervezett új telekalakítással funkciót váltó lakó –és gazdasági terület javasolt új beépítésének megvalósításával, a területen a burkoltsági arány a korábbi hasznosításhoz képest növekszik, ezzel az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is meg fogja haladni a jelenlegi mértéket.

A felszín alatti vizek védelme érdekében a burkolt felületekről összegyűlő vizek közvetlen, különösen előkezelés nélkül történő talajba szikkasztását nem teszi lehetővé. A szennyezés kockázatának kitett felületekről elvezetett csapadékvizeket megfelelő előkezelést követően lehet elszikkasztani, illetve befogadóba elvezetni (a Gyertya utcában fekvő nyílt árok egy lehetséges befogadója a tisztított csapadékvíznek) a továbbtervezés során rögzítésre kerülő csapadékvíz elvezetési terv szerint, a Lőszergyári utca felé, amennyiben erre a csapadékvíz-elvezető rendszer kezelője befogadói nyilatkozatot ad. Fenti terveket a kivitelezés megkezdését megelőzően szükséges szakhatósággal engedélyeztetni.

A csapadékvíz tovább szállítási lehetőségének korlátozottsága miatt törekedni kell a helyi vízvi sszatartás kialakítására. Ehhez az egyes telkeken belül helyi, házi záportároló létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni. A helyi záportárolót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről továbbhalad.

A fejlesztési területen keletkező többlet csapadékvizeket a területet feltáró közút szabályozási szélességén belül zárt csapadékvíz csatornával vagy egy illetve kétoldali nyílt burkolt árokkal javasolt elvezetni (ez beruházói döntés) csatlakozva a település meglévő csapadékvíz elvezető rendszeréhez.

Zárt csapadékvíz csatorna létesítése esetén lehetőség nyílik a föld feletti terek hatékonyabb hasznosítására, járda és árnyékoló fasor kialakítására.

Villamosenergia-ellátás

A település és benne a fejlesztéssel érintett telkek villamosenergia ellátását is az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja. Az ellátás bázisa a Veszprém állomás, ahonnan induló közép feszültségű hálózatokról történik a vizsgált terület tágabb körzetének ellátása. A vizsgált, módosítással érintett tömb a

szolgáltató 22 kV-os középvezetési ellátási körzetéhez tartozik. A módosítással érintett terület villamosenergia ellátásának bázisa a volt Bakony Művek területén üzemelő fogyasztói transzformátor állomás, ahonnan induló kismegfeszítésű hálózatról elvezetik ki közvetlenül a fogyasztói igényeket.

A tervezett övezeti átszervezéssel jelentkező előzetes többlet villamosenergia igény 1477 kW-ra prognosztizálható. Az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megvalósítani.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcsigényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vez rendszerű üzemmód fogadására.

A területet feltáró út közvilágítását is az útépítés kapcsolt beruházásaként ki kell építeni. A magánúttal feltárt területen térvilágítással lehet a közlekedés biztonságát szolgálni. Új hálózatot építeni csak földalatti elhelyezéssel lehet.

Földgázellátás

Veszprém földgázellátásának egyetemes gázszolgáltatója a MVM Next Energiakereskedelmi Zrt., a kiépített hálózat üzemeltetője pedig az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. A város és benne a fejlesztéssel érintett terület ellátására egységes hálózati rendszer létesült, amelynek bázisa a Papkeszi-Devecser országos nagynyomású földgáz szállítóhálózat. A nagynyomású földgáz szállítóhálózatról kiépített bekötéssel a városban két gázátadó állomás üzemel. A vizsgált térség az un I. sz. gázátadó állomás ellátási körzetéhez tartozik, amely a fejlesztési területtől délre, a Szajkó utca végén üzemel. Az átadó és gázfogadó állomástól nagyközép-nyomású gerincelosztó vezeték szállítja a gázt a körzeti nyomáscsökkentőkhöz, ahonnan indul a terület ellátását biztosító középnyomású elosztóhálózat. A fogyasztók közvetlen ellátását szolgáló kismegfeszítésű elosztóhálózat helyi nyomáscsökkentőkkel megoldott.

A földgázellátás fenntartását, fejlesztési lehetőségét erősen befolyásolja a földgáz beszerzési lehetőségének nemzetközi stabilitása és az áralakulás bizonytalansága.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevitelénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

A fejlesztéssel érintett terület termikus energiaellátását, amennyiben egyéb megoldási lehetőség hiányában a gázellátás fejlesztése javasolt, a Gyertya utca vagy a Lőpor körút felől biztosítható.

A várható igények kielégítéséről, annak műszaki-gazdasági feltételeiről a tényleges igénybejelentéskor nyilatkozik majd a szolgáltató.

Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Veszprém területén a vezetékes távközlési ellátást az ONE Magyarország biztosítja. A város a 88-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kedvező műsorvétel biztosítására a távközlési vezetékek a központi belterületen alépítményes és földkábeles hálózatokkal, míg a város többi részén földkábeles és kábeles kitéplésű, szigetelt oszlopsoron kiépített hálózatokkal épültek ki.

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák –részben a városban belül, részben a környező településeken– elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Yettel Magyarország Zrt., ONE Magyarország építette és üzemelteti.

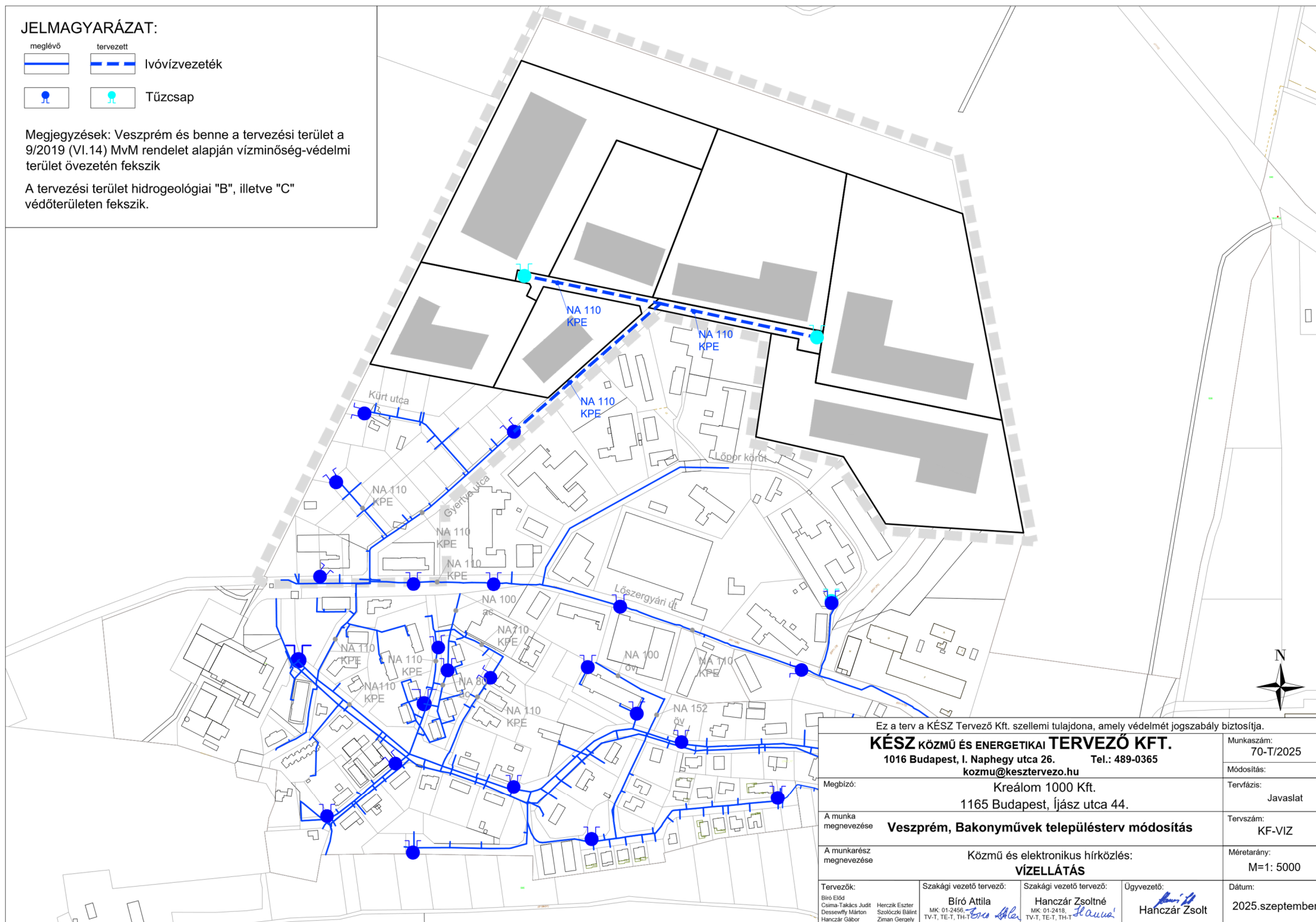
Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy hálózatfejlesztés már csak földalatti fektetéssel javasolható.

JELMAGYARÁZAT:



Megjegyzések: Veszprém és benne a tervezési terület a 9/2019 (VI.14) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik

A tervezési terület hidrogeológiai "B", illetve "C" védőterületen fekszik.



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365

kozmu@kesztervezo.hu

Megbízó: Kreáalom 1000 Kft.
1165 Budapest, Ijász utca 44.

A munka megnevezése Veszprém, Bakonyművek településterv módosítás

A munkarész megnevezése Közmű és elektronikus hírközlés:
VÍZELLÁTÁS

Tervezők:
Bíró Ede
Csima-Takács Judit
Desszefly Márton
Hanczár Gábor

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK 01-2456
TV-1, TE-1, TH-1

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
MK 01-2418
TV-1, TE-1, TH-1

Ügyvezető:
Hanczár Zsolt

Dátum:
2025.szeptember

Munkaszám:
70-T/2025

Módosítás:
Tervfázis:
Javaslat

Tervszám:
KF-VIZ

Méretarány:
M=1: 5000

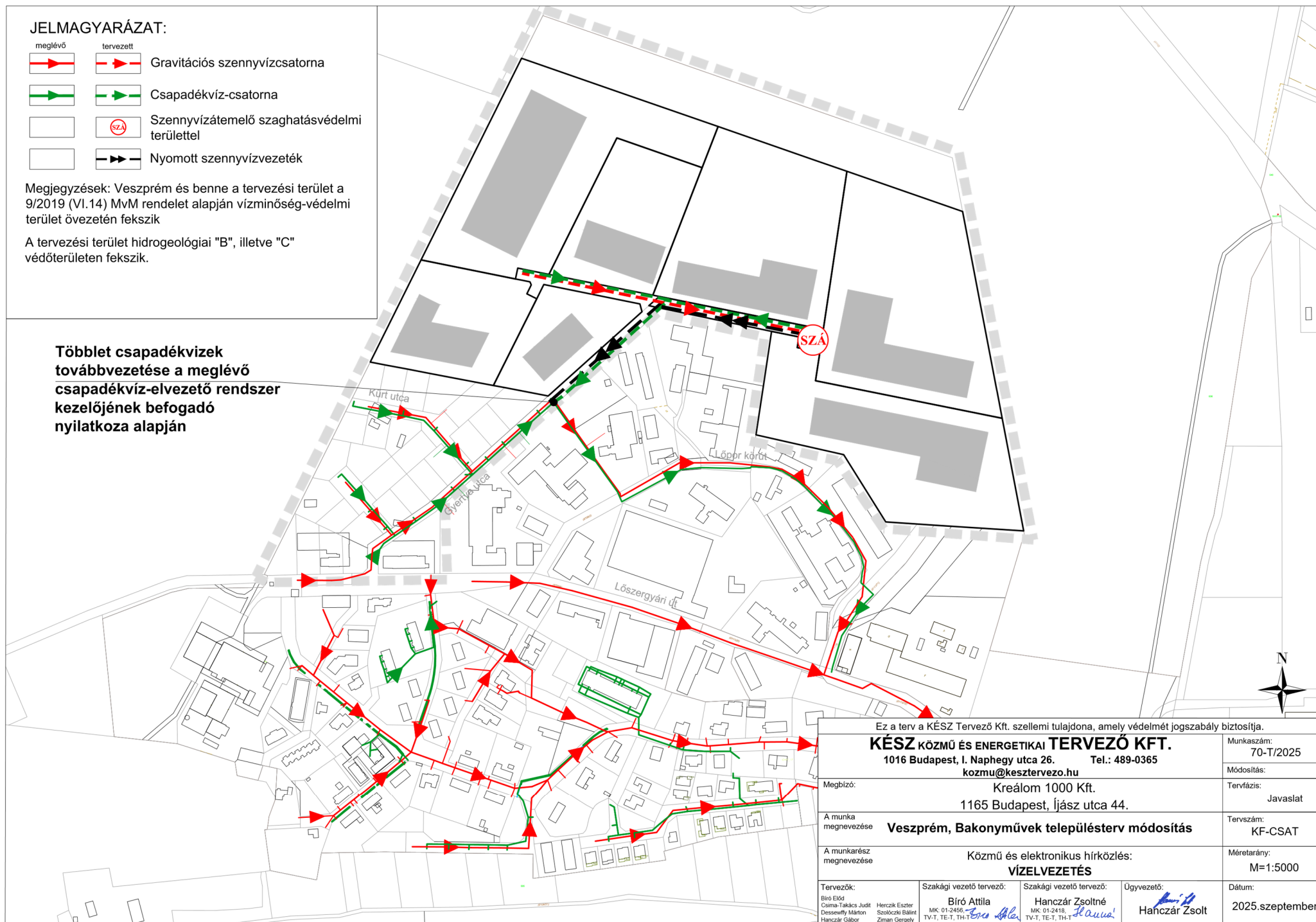
JELMAGYARÁZAT:

		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Csapadékvíz-csatorna
		Szennyvízátemelő szaghatásvédelmi területtel
		Nyomott szennyvízvezeték

Megjegyzések: Veszprém és benne a tervezési terület a 9/2019 (VI.14) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

A tervezési terület hidrogeológiai "B", illetve "C" védőterületen fekszik.

Többlet csapadékvizek továbbvezetése a meglévő csapadékvíz-elvezető rendszer kezelőjének befogadó nyilatkozata alapján



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:
70-T/2025

Módosítás:

Megbízó: Kreáalom 1000 Kft.
1165 Budapest, Ijász utca 44.

Tervfázis:
Javaslat

A munka megnevezése **Veszprém, Bakonyművek településterv módosítás**

Tervszám:
KF-CSAT

A munkarész megnevezése Közmű és elektronikus hírközlés:
VÍZELVEZETÉS

Méretarány:
M=1:5000

Tervezők:
Bíró Edd
Csiszák-Takács Judit
Dessényi Márton
Hanczár Gábor

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK 01-2456
TV-T, TE-T, TH-T

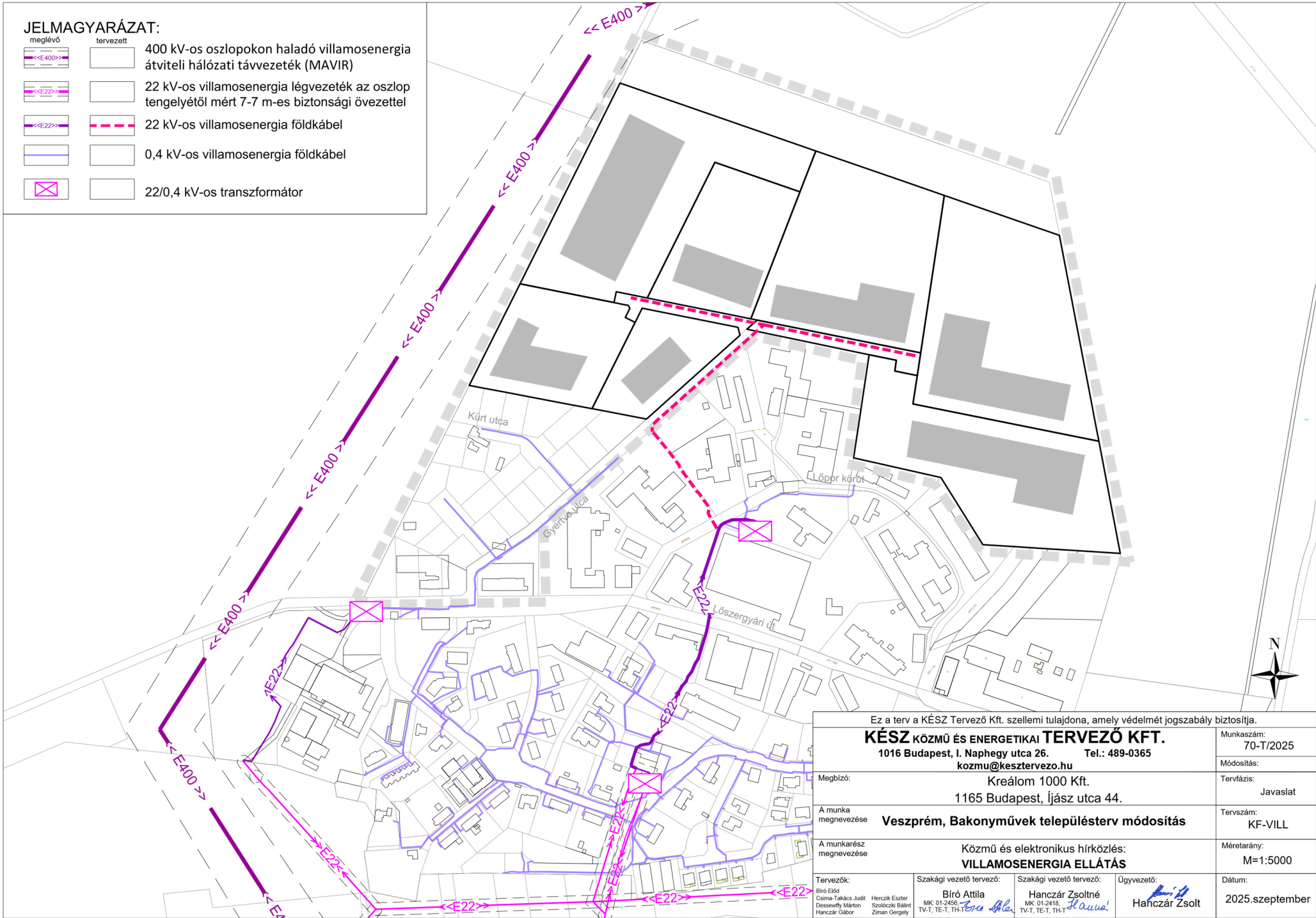
Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
MK 01-2418
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:
Hanczár Zsolt

Dátum:
2025.szeptember

JELMAGYARÁZAT:

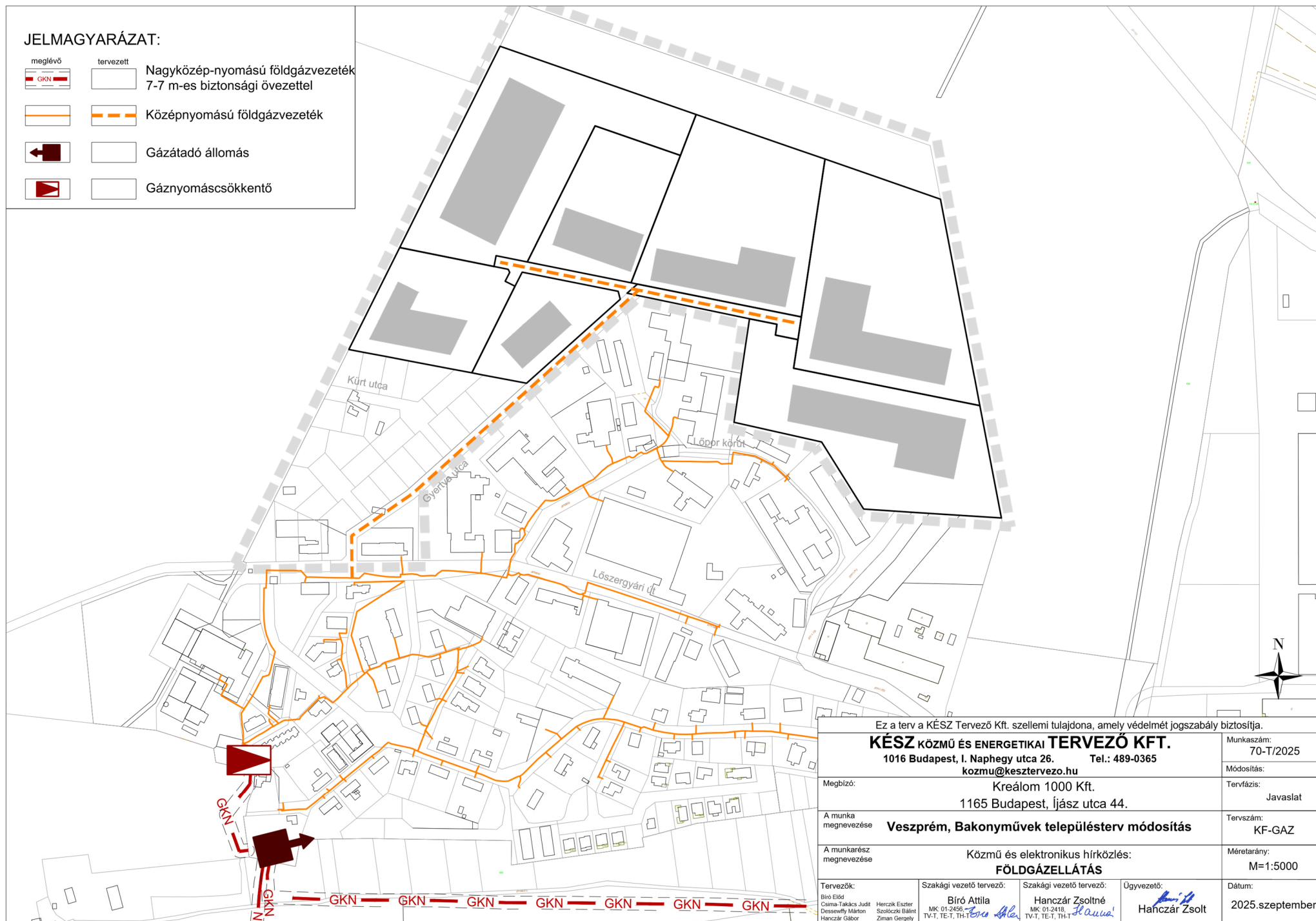
meglévő	tervezett	
		400 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia átviteli hálózati távvezeték (MAVIR)
		22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
		22 kV-os villamosenergia földkábel
		0,4 kV-os villamosenergia földkábel
		22/0,4 kV-os transzformátor



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 kozmu@kesztervezo.hu			Munkaszám: 70-T/2025
Megbízó: Kreáalom 1000 Kft. 1165 Budapest, Ijász utca 44.			Módosítás:
A munka megnevezése Veszprém, Bakonyi településtervezés módosítás			Tervfázis: Javaslat
A munkarész megnevezése Közmű és elektronikus hírközlés: VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS			Tervszám: KF-VILL
Tervezők: Bíró Ede, Csima-Takács Judit, Dessewffy Márton, Hanczár Gábor Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T Ügyvezető: Hanczár Zsolt			Méretarány: M=1:5000
			Dátum: 2025.szeptember

JELMAGYARÁZAT:

meglévő tervezett	Nagyközép-nyomású földgázvezeték 7-7 m-es biztonsági övezettel
	Középnomású földgázvezeték
	Gázátadó állomás
	Gáznyomáscsökkentő



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

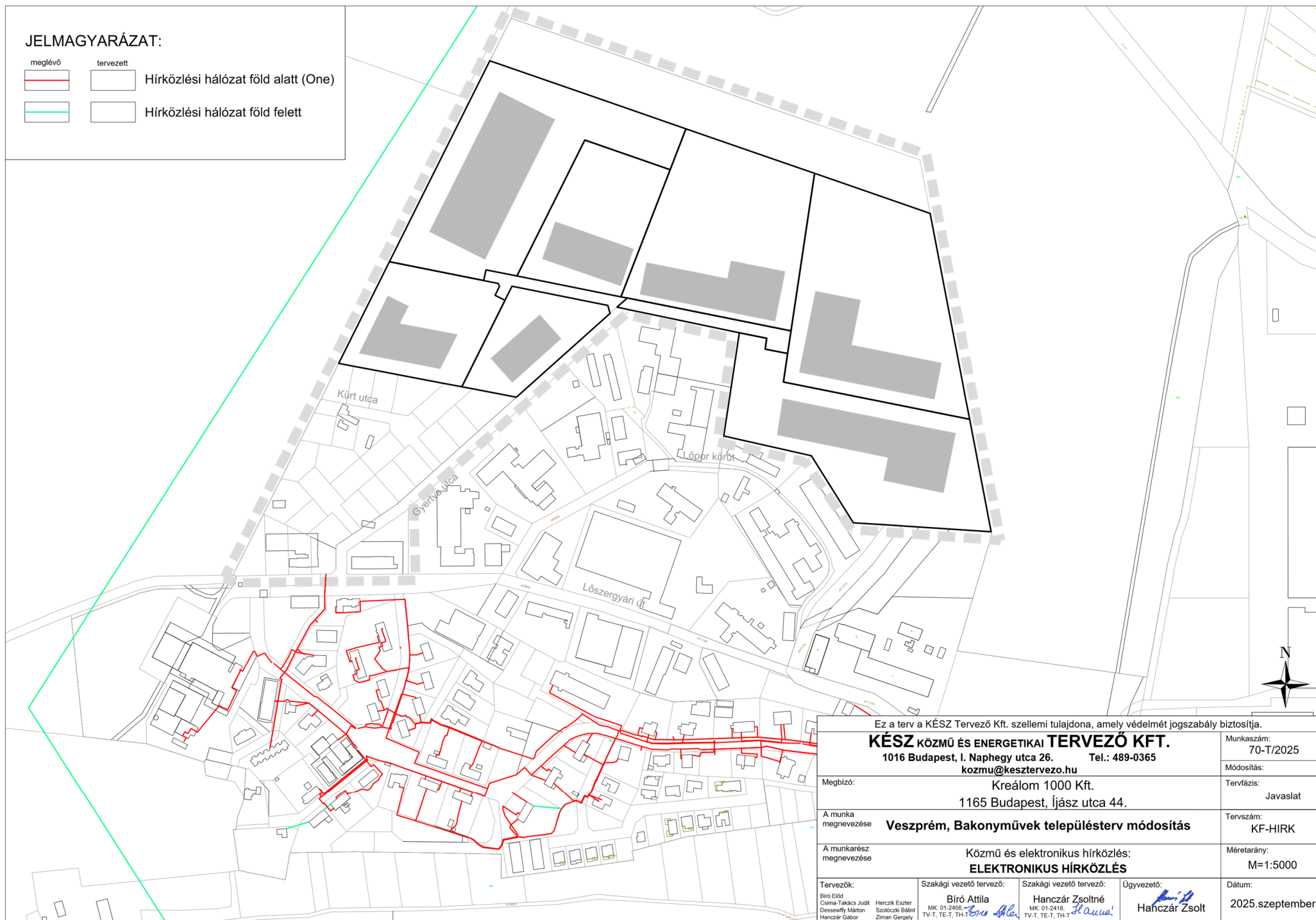
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Megbízó:	Kreálom 1000 Kft. 1165 Budapest, Ijász utca 44.	Munkaszám:	70-T/2025
A munka megnevezése	Veszprém, Bakonyművek településtervezés módosítás	Módosítás:	
A munkarész megnevezése	Közmű és elektronikus hírközlés: FÖLDGÁZELLÁTÁS	Tervfázis:	Javaslat
Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:
Bíró Eldő Csima-Takács Judit Desevffy Márton Hanczár Gábor	Bíró Attila MK 01-2456-7 TV-T, TE-T, TH-T <i>Bíró Attila</i>	Hanczár Zsoltné MK 01-2410 TV-T, TE-T, TH-T <i>Hanczár Zsolt</i>	Hanczár Zsolt
Dátum:	2025.szeptember		

JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Hírközlési hálózat föld alatt (One)
		Hírközlési hálózat föld felett



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:

70-T/2025

Módosítás:

Megbízó: Kreáalom 1000 Kft.
1165 Budapest, Ijász utca 44.

Tervfázis: Javaslat

A munka megnevezése **Veszprém, Bakonyművek településterv módosítás**

Tervszám: KF-HIRK

A munkarész megnevezése Közmű és elektronikus hírközlés:
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Méretarány: M=1:5000

Tervezők:
Bíró Ede
Csimai-Takács Judit
Desszeghy Márton
Hanczár Gábor

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK: 01-2456
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:
Hanczár Zsolt

Dátum:
2025.szeptember

7. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A koncepció legfontosabb eleme meglévő, üzemtervezett erdő minél nagyobb területen történő megtartása, tehát nemcsak a meglévő Ev területsáv megtartása fontos, hanem a megfelelő átmenet biztosítása érdekében a meglévő erdőből egy nagyobb folton (kb. 5 ha) a fás növényállomány és az ott található értékes természetes élőhely megőrzése is elengedhetetlen a beépítésre szánt ingatlanokon belül is, mint „kötelezően megtartandó zöldfelület” szabályozási elem. **Ezen a területen elsődleges cél a jelenlegi állapot fenntartása, javítása.** A védett növény-, állat-, és gombafajok megőrzése csak az élőhelyük védelmével együtt biztosítható, ezért a javaslat szerint a legértékesebb területeket kiválasztva egyetlen, természetben összefüggő tömbben lehet biztosítani a védett fajok, az értékes társulások fennmaradását.

A „kötelezően megtartandó zöldfelület” kijelölése a természetvédelmi szempontok figyelembevételével, az azokon előforduló védett fajok diverzitás és denzitás adatainak ismeretében történt. Az így kijelölendő terület az északi –északkeleti részen a szomszédos erdőterületekkel, gyepekkel határos. A tervezett zöldfelületet/véderdőt az emberi tevékenység megakadályozása érdekében kerítéssel kell védeni úgy, hogy északon és keleten a környező erdőterületek felé kerítés ne épüljön. Javasolt a beruházási munkák megkezdése előtt a kb. 850 m hosszú, legalább 1,75 m magas kerítést megépíteni, amely megakadályozza a vad bejutását a beruházási területre és kivédi az emberi hatásokat a megőrzendő területre.

A tervezett véderdő és a javasolt fenntartandó zöldfelület lehatárolása és helyszíni határvonalának kijelölése 2025 júniusában megtörtént. Azon belül fakitermelés, faanyag közelítése, faanyag tárolása nem engedélyezhető. Ezen a területeken növényzet irtása, bármilyen anyagok, gépek tárolása még ideiglenes jelleggel sem végezhető.

Az erdők igénybevétele humuszentési kötelezettséget keletkeztet. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály VE/32/01941-9/2025 számú határozatában előírta a dr. Patocskai Zoltán talajvédelmi szakértő által készített humuszos termőréteg mentésére és felhasználására vonatkozó leírásában szereplőknek megfelelően a talajfelszín felső termőrétegének, a humusznak meghatározott vastagságban történő lefejtését, deponálását és felhasználását.

A xylofág fajok és a holt fához kötődő fajok és mikroélőhelyek védelme érdekében, a letermelésre kerülő erdőből hektáronként legalább 5 m³, 30 cm törzsátmérőjű holtfa helyezendő át a tervezett kerítés megépítése előtt a zöldfelületre/véderdőbe. Ez 50%-ban már meglévő holtfa és 50% frissen kitermelt faanyagot jelent. Ennek kijelöléséhez és ellenőrzéséhez is célszerű a természetvédelmi kezelő (Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság) munkatársainak bevonása.

A vizes élőhely fennmaradását/fejlesztését a beépített területen összegyűjtött csapadékvíz odavezetésével és a jelenlegi vizes élőhelyen történő szikkasztásával lehet biztosítani. Mivel az ipari területről havária esetén szennyezett csapadékvíz érkezik a megőrzendő területre, ezért annak határán csapadékvíz olajleválasztó és kiegészítő szűrő berendezések beépítése és folyamatos karbantartása szükséges. A csapadékvíz elvezetés az építkezések kivitelezésekor sarkalatos pont, melynek szabályait jogszabályok, rendeletek határozzák meg.

Az odúlakó madarak fészkelési lehetőségeinek segítése érdekében a kialakításra kerülő kerítés oszlopaira legalább 40 db madárodú helyezendő ki az alábbi megosztásban:

- 10 db 'A' típusú odú,
- 20 db 'B' típusú odú,
- 10 db 'C' típusú odú.

Ennek kijelöléséhez és ellenőrzéséhez is célszerű a természetvédelmi kezelő (Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság) munkatársainak bevonása.

A tervezési területre vonatkozik a természetvédelmi törvény 6-7-§-a, tehát a tájképvédelemre és a tájbaillesztésre különös hangsúlyt kell fektetni. A fokozatosság a telkek nagyságának tekintetében a tájképvédelem és az új gazdasági terület tájbaillesztésének biztosítása érdekében is fontos. A kialakítható telekméret az erdő felé növekszik, akárcsak a megengedett épületmagasság, mely a Lőszergyári út túloldalán található lakóterületek szomszédságában 5,5 m, majd az erdő felé haladva 12,5 majd 14 m. A Lőszergyári út

mentén telepített sűrű, fás-cserjés zöldsáv a mögötte található gazdasági épületek lehatárolását és takarását, ezáltal a szomszédos lakóterület védelmét szolgálja.

A földrészletek újonnan kialakításra kerülő zöldfelületein háromszintes növényállomány, a kiszolgáló utak mentén fasor telepítendő 220 cm törzsmagasságú és 18 cm törzs-körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott útsorfából (HÉSZ). A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (7) pontja szerint tíz gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell, melyet minden megkezdett 6 darab parkolóhely után 1 darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával. A háromszintes növényzet telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevétele, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása a legfőbb szempont. A fák és cserjék kiválasztásánál a helyben honos, lombos fák részesítendőek előnyben az idegenhonos fajokkal szemben.

A biológiai sokféleség a gyepek helyett helyben honos lágyszárúakból kialakított vadvirágos rétekkel, változatos összetételű díszcserje-kiültetésekkel és biodiverz évelőgyepekkel, valamint élő vízfelületekkel, esőkertekkel biztosítható.

A fejlesztési területen a biológiailag aktív zöldfelületek mérete növelhető többek közt az épületek lapostetején kialakított extenzív zöldtetőkkel is, melyek napelemekkel is kombinálhatóak. Az extenzív zöldtető födémen épített, 8-20 cm termőréteggel borított, tág tűrésű növényfajokkal, szárazságtűrő növényekkel beültetett vagy vegetációs paplannal kialakított egyszintes (gyepszint) zöldfelület, amely megfelelő vízelvezetéssel rendelkezik, alapvetően alacsony fenntartási igényű és önfenntartó fejlődésre képes. Az extenzív zöldtetővel olyan természetközeli vegetáció kialakítása lehetséges, mely kevés gondozást igényel és nem jelent nagy terhelést a tető számára.

A csapadékvíz 80%-át természetes vízkezelő megoldásokkal helyben kell tartani és tisztítás után el kell szikkasztani. Természetes vízkezelő megoldások a tározók, tavak, nádasok és mesterséges vizes élőhelyek, szikkasztók, esőkertek, zöldtetők valamint a vízáteresztő burkolatok. A tiszta csapadékvíz helyben tartásával a karsztos alapkőzet vízutánpótlása is biztosítható, valamint a kedvező helyi mikroklima is fenntartható.

A zöldfelületek funkcionális-esztétikai kialakításának megtervezése, az épületek tájbaillesztése tájépítészeti terv alapján javasolt. A növények megválasztásakor a helyben honos, várostűrő fajokat célszerű előnyben részesíteni.

8. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

Az új gazdasági terület megközelíthetőségének tervezése során kiemelt szempont volt, hogy a fejlesztési területek közlekedése a meglévő lakóterületektől elkülönülten valósuljon meg, ezáltal az új tevékenységekhez kapcsolódó-, várhatóan megnövekedő közlekedésből származó környezeti (levegő-, zaj-, rezgés-) terhelés is csökkenthető legyen. A Lőszergyári út déli oldalán a szabályozási vonal törlésével és a jelenlegi közterület szélességének megtartásával az új gazdasági területek és a meglévő településközpont vegyes területek között intenzív, minimum kétszintes növényállományú zöldsáv kialakítására nyílik lehetőség a közművek figyelembevételével, mely a vizuális- esztétikai elválasztást, valamint területhasználatok közötti lehetséges konfliktusok és környezeti ártalmak kivédését szolgálja.

A leendő gazdasági kereskedelmi-szolgáltató építési övezetekben nem zavaró hatású gazdasági, igazgatási, egyéb iroda, sport, parkolóház, üzemanyagtöltő, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint egyéb közösségi szórakoztató épületek és rendeltetések elhelyezésként nyílik lehetőség, mely által a területen zajvédelmi szempontból új védendő funkciójú helyiségek jönnek létre. Az épületek tervezésekor a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek betartandók, amennyiben szükséges, passzív akusztikai védelem alkalmazása javasolt. Az épületek védendő helyiségeinek zajterhelési határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 4. melléklete tartalmazza. Az épületek tervezésébe zajvédelmi szakértő bevonása javasolt.

A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra tervezésekor

az érzékeny karsztos kőzet védelemére különös hangsúlyt kell fektetni. Az ingatlanok vízbázisvédelmi érintettsége kapcsán a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak. A létesítmények tervezésekor kiemelt figyelmet kell fordítani a szennyvizek megfelelő tisztítására és elhelyezésére; a szennyezett csapadékvíz felszín alatti vizekbe történő bevezetése csak megfelelő tisztítás után lehetséges. A vizsgált területtel határos egykori Bakony Művek területén az üzemi tevékenységből következően kiterjedt talaj-, talajvíz- és karsztvízszennyezés van nyilvántartásban. A szennyezés a kármentesítés következtében jelentősen csökkent, mindemellett a tervezési területen a talaj és felszín alatti vizek előzetes szakértői vizsgálata, majd a későbbiekben rendszeres monitorozása is indokolt és javasolt.

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.

Környezetvédelmi szempontból alapvető fontosságú jogszabályok, melyek betartása beruházás megvalósulása során kötelező:

- A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény,
- Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet,
- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.
- A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletet.
- A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10-13. §-ban meghatározottak alapján a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete
- A helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (1. 14.) VM rendelet 5. sz. melléklete,
- A levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 6/2011. (1. 14.) VM rendelet 9. sz. melléklete
- A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet,
- A környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 271/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet,
- A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény,
- A hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet,
- A biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről szóló 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet.

A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása

A módosítás az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők igénybevételeivel jár, azonban a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztálya városfejlesztés céljából engedélyezte a Fejlesztőnek az üzemtervezett erdők termelésből való kivonását, valamint elfogadta a 17,68 hektár kiterjedésű területen az erdő termelésből való kivonásának ellentételezéseként csereerdősítésre tervezett összesen 26,53 hektár nagyságú-, Veszprém közigazgatási területén kívüli területeteket. Ezeket az erdészeti hatóság a Fejlesztő részére előírta a telepítendő erdők természetességi állapotának arányát (7,55 ha természetsszerű erdő, 14,24 ha min. származékerdő és 4,74 ha szabadrendelkezésű-, min. származékerdő), valamint, hogy Fejlesztő az igénybevétele során gondoskodjon – a természetes növénytakaró eltávolítása után – a talajfelszín felső termőrétegének, a humusznak a tervben meghatározott vastagságban történő lefejtéséről, deponálásáról és felhasználásáról.

A módosítás során 8675 (8675/1, 8675/2) hrsz-ú ingatlan „kisvárosias lakóterület” övezetbe tartozó része, valamint a „különleges oktatási központok” építési övezetbe tartozó része kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra, mely által a beépítés megengedett mértéke 30%-ról 40%-ra, a zöldfelület

legkisebb mértéke 20%-ról 30%-ra nő. A legkisebb telekméretet az övezet 8000 m²-ben határozza meg. Az épületmagasság a megengedett 10,5 m-ről 12,5 m-re nő.

A 0111/22 (0111/74, 0111/75) hrsz-ú földrészlet „különleges oktatási központok” építési övezetből kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra, mely által a beépítés megengedett mértéke 20%-ról 40%-ra nő, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig 60%-ról 30%-ra csökken. A legkisebb telekméretet az övezet 30.000 m²-ben határozza meg. Az épületmagasság a megengedett 10,5 m-ről 14 m-re nő.

A tervezéssel érintett „kisvárosias lakóterület” övezetbe tartozó 8676-8703 hrsz-ú, valamint a 8672 hrsz-ú ingatlanok szintén kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerülnek, ahol a beépítés megengedett mértéke 30%-ról 40%-ra nő és 20 %-os marad zöldfelület legkisebb mértéke. A legkisebb telekméretet az övezet 900 m²-ben határozza meg. A „különleges oktatási központok” övezetében megengedhető négyszintes lakóépületek helyett nagyrészt egyszintes, alapvetően gazdasági rendeltetésű épületek létesítése a szintterület-intenzitás csökkenését jelenti.

A koncepció legfontosabb eleme a meglévő, üzemtervezett erdő minél nagyobb területen történő megtartása, tehát nemcsak a meglévő Ev területsáv megtartása fontos, hanem a megfelelő átmenet biztosítása érdekében a meglévő erdőből egy nagyobb foltban a fás növényállomány és az ott található értékes természetes élőhely megőrzése is elengedhetetlen a beépítésre szánt ingatlanokon belül is. A szabályozási terven „kötelezően megtartandó zöldfelület” szabályozási elemként feltüntetendő terület a természetvédelmi szakértő által elkészített természetvédelmi állapotfelmérés alapján került kijelölésre. A mintegy 5 hektár kiterjedésű terület úgy került kijelölésre, hogy az biztosítsa a területen előforduló védett növény- és állatfajok egyedeinek és élőhelyének fennmaradását, háborítatlanságát, hosszútávú megőrzését, valamint a kapcsolatot a körülötte elterülő erdőterületekkel. A vizes élőhely vízutánpótlásának biztosításának érdekében, az erdőfolttal érintett telkekről az összegyűjtött tiszta tetővizet a vizes élőhelyre kell vezetni és hagyni elszikkadni.

A fentiek értelmében átsorolás természetvédelmi érdekeket nem sért, azonban vonatkozik rá a természetvédelmi törvény 6-7-§-a, ezért a tájképvédelemre és a tájbaillesztésre különös hangsúlyt kell fektetni. A fokozatosság telkek nagysága, valamint a megengedett épületmagasság tekintetében a tájképvédelem és az új gazdasági terület tájbaillesztésének biztosítása érdekében is fontos. A kialakítható telekméret az erdő felé növekszik, akárcsak a megengedett épületmagasság, mely a Lőszergyári út túloldalán található lakóterületek szomszédságában 5,5 m, majd az erdő felé haladva 12,5 majd 14 m. A Lőszergyári út mentén telepített sűrű, fás-cserjés zóldsáv a mögötte található gazdasági épületek lehatárolását és takarását, ezáltal a szomszédos lakóterület védelmét szolgálja.

A tervezett szabályozási változások révén a lakó és gazdasági tevékenységek között jelenleg fennálló környezeti konfliktushelyzet csökkenni fog, mivel az új gazdasági rendeltetésű ingatlanok közúti kiszolgálása a gazdasági területen belül lesz megoldott, többlet személy- és tehergépjármű járműforgalom a Lőszergyári túloldalán található lakóterületeket nem fogja terhelni.

A tervmódosítás által a gazdasági és a lakó funkciók határvonala rövidebb lesz, ezáltal a lehetséges konfliktus területe is szűkül, a különböző rendeltetések jobban elkülöníthetőek lesznek egymástól, a funkciók keveredése később sem lesz lehetséges. A Lőszergyári út déli oldalán a szabályozási vonal törlésével és a jelenlegi közterület szélességének megtartásával az új gazdasági területek és a meglévő településközpont egyes területek között intenzív, többszintes növényállományú zöldfelület kialakítására nyílik lehetőség, mely a vizuális- esztétikai elválasztást, valamint területhasználatok közötti lehetséges konfliktusok és környezeti ártalmak elkerülését szolgálja.

Az új gazdasági terület övezeti előírásainak értelmében a területen jelenős zavaró mértékű ipari tevékenység nem telepíthető, azaz az újonnan kialakuló telekhatárok mentén teljesülnie kell az általános zajvédelmi követelményeknek.

A 2022-ben Sólyom Rudolf és Szathmáryné Tóth Patrícia által elkészített környezeti értékelés zajvédelmi fejezetének részletes számításai, valamint a jelen terv várható forgalmi adatai igazolják, hogy a Lőszergyári út túloldalán található lakóterületeket sem a szabályozás révén megváltozó területi funkciókból eredő zajterhelés,

sem az azok által vonzott közlekedési eredetű többlet forgalom zajterhelése nem fogja jelentős mértékben terhelni.

A módosítás várhatóan a környezeti elemek jelentősebb terhelését (levegő, zaj) nem vonja maga után. A fejlesztéssel érintett területen az építés által megbontott fedőrétegek és érintett karsztos képződmények szennyeződéstől való megóvását, a levegő védelmét, a zaj- és rezgésterhelési követelmények betartását, a keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtését és elhelyezését a magasabb rendű környezetvédelmi vonatkozású jogszabályok biztosítják.

A terület eredetileg is már beépítésre szánt terület volt, az országos és megyei terveken is települési térségbe tartozik. A tervmódosítás gondoskodik a természeti értékek és az ökológiai hálózat, valamint azok kapcsolatainak megőrzéséről, az igénybevett erdő pótlásaként az eredeti erdő másfélszeresének megfelelő, azzal megegyező, vagy attól magasabb természetességi állapotú erdő telepítéséről, az épületek takarónövényzettel történő tájbaillesztéséről, a csapadék helybentartásával a karsztos alapkőzet vízutánpótlásáról, a felszín alatti vizek védelméről és a kedvező mikroklima megtartásáról.

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.

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. Törvény (továbbiakban Trtv.) 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 (továbbiakban: VMTrT), továbbá

illeszkedik a hatályos településfejlesztési koncepcióban, valamint Integrált Településfejlesztési Stratégiában megfogalmazott jövőképhez és célokhoz az alábbiak szerint:

Az ingatlanok jellemzően települési térségben helyezkednek el, kivéve a 0111/76 hrsz-ú ingatlant, mely erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el. A 0111/76 hrsz-ú ingatlan Ev területfelhasználása változatlan marad, tehát **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.**

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

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban Trtv.) 2. sz. melléklete tartalmazza az „Ország Szerkezeti Tervét”, amely a vizsgált területet települési térségbe sorolja.



A MOTrT 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint a vizsgált ingatlanok nagyrésze települési térségen belül helyezkedik el, kivéve a 0111/76 hrsz-ú ingatlant, amely erdőgazdálkodási térségbe tartozik. Az OTTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben (VMTrT) alkalmazott övezetek közül a tervezési terület az országos erdők övezete és az országos ökológiai hálózat puffterülete érinti.

Országos erdők övezete

A Trtv. értelmező rendelkezései szerint „az erdők övezete az OTt-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak.”

A Trtv. 29. § -a szerint „az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább **95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia**. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni”.

A módosítás által érintett terület az országos erdők övezetével érintett, azonban az Ország Szerkezeti Tervén települési térség területén belül van, így a számítást figyelmen kívül kell hagyni.

A Trtv. 12. § (3) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni.

Nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, ezért a módosítás kapcsán nem kell zöldterületet vagy véderdőt kijelölni. A jelenlegi 8675/3 és 0111/22 (0111/76) hrsz-ú ingatlanokat nem érinti változás, mivel azok védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) területfelhasználásban vannak, azok Ev övezetben maradnak.

Országos ökológiai hálózat pufferterülete

A Trtv. értelmező rendelkezései szerint „az ökológiai hálózat pufferterületének övezete: az OTt-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklik azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek”

„27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is jelölhető.

Az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint a módosítással érintett ingatlanok települési térségen belül helyezkednek el, vagyis jelenleg is a beépítésre szánt területek. Az építési övezet módosításával olyan előírások, szabályok, és megkötések lettek meghatározva, hogy a módosítás az ökológiai folyosó állapotát kedvezőtlenül ne befolyásolja és rendeltetésükkel ne legyen ellentétes. A kijelölt erdősáv megtartásra kerül, és gondoskodik a természeti értékek és az ökológiai hálózat, valamint azok kapcsolatainak megőrzéséről, így megfelel az országos ökológiai hálózat pufferterületének előírásaival.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek közül az **országos tájképvédelmi övezet** és a **vízminőségvédelmi terület övezete** érinti a tervezési területet. A módosítási javaslat figyelembe veszi az országos övezetekre vonatkozó előírásokat:

Országos tájképvédelmi terület övezete

A TrTv. értelmező rendelkezései szerint a tájképvédelmi terület a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.”

Az MvM rendelet „4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

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

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A területfelhasználásnak megfelelően az egyedi szabályokat a Helyi építési szabályzatban határoztuk meg, többek közt pl előírásra kerül az épületek takarónövényzettel történő tájbaillesztéséről is gondoskodik, vagyis a tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldásokat alkalmaz.

Országos vízminőségvédelmi terület övezete

A TrTv. értelmező rendelkezései szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.”

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

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

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

A terv gondoskodik a felszín alatti vizek védelméről. A területen csak fokozottan környezetkímélő gazdasági tevékenységek folytathatók, amelyek a felszín alatti víz minőségét, mennyiségét semmilyen vonatkozásban nem veszélyeztetik.

Biológiai aktivitásérték egyensúly

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 8.§ (1) bek. a) pontja szerint „az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – számíttással igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken”. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (BIA) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § előírásai szerint kell számítani.

Új beépítésre szánt terület kijelölése, a településszerkezet változtatása nem történik, ezért a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartás igazolása nem vált szükségessé.

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

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

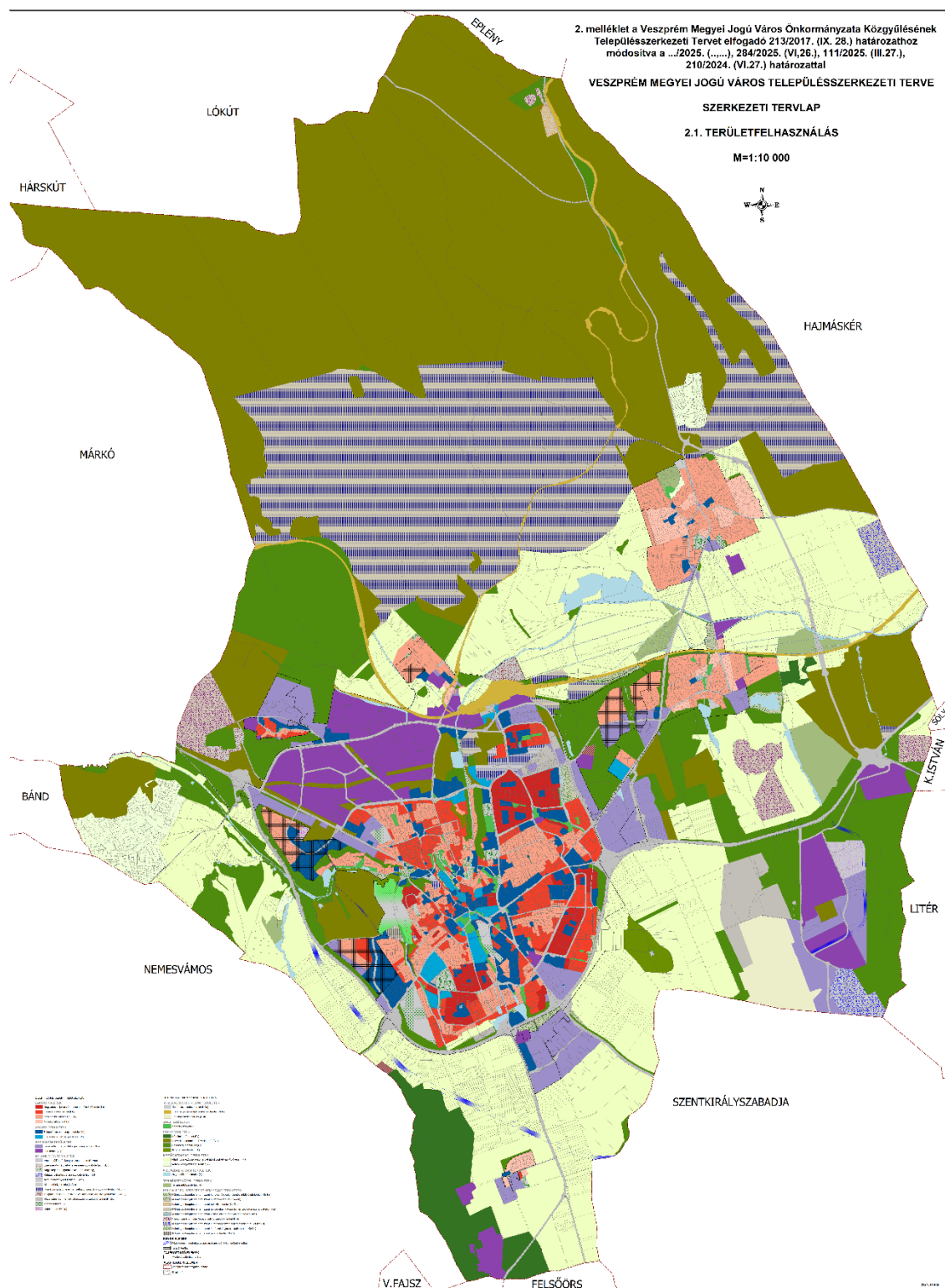
1. A 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.
2. A Településszerkezeti Terv 2.4 Védelmi, korlátozási területek tervlapot a 2. melléklet szerint módosítja.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

Határidő: 2025.

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2025. ...

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE TERÜLETFELHASZNÁLÁS





Round Knives

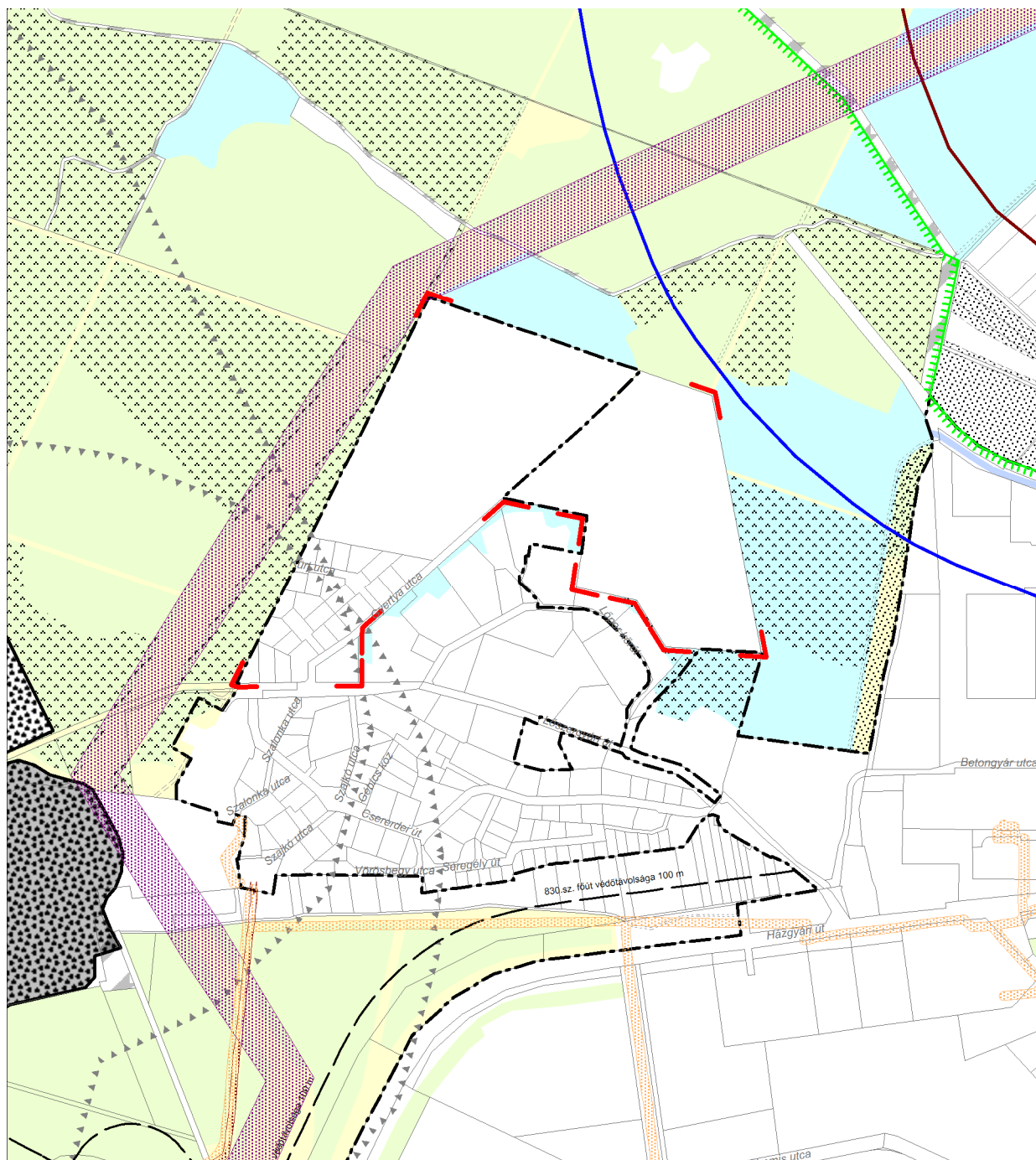
Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■ ■ ■ | Tervezési terület határa

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

2. melléklet

2.4. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK



Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

3. melléklet

	Terület [ha]
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
LAKÓTERÜLETEK	
Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)	120,11
Kisvárosias lakóterület (Lk)	231,92
Kertvárosias lakóterület (Lke)	493,78
Falusias lakóterület (Lf)	73,62
<i>Lakóterületek összesen:</i>	<i>919,43</i>
VEGYES TERÜLETEK	
Településközpont vegyes terület (Vt)	243,50
Intézményterület vegyes terület (Vi)	45,92
<i>Vegyes területek összesen:</i>	<i>289,42</i>
GAZDASÁGI TERÜLETEK	
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	366,56
Ipari terület (Gip)	409,23
<i>Gazdasági területek összesen:</i>	<i>775,79</i>
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	
Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)	20,94
Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)	2,83
Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)	14,55
Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)	32,55
Állat- és növénykert területe (K-Ánk)	26,90
Állatmenhely területe (K-Ám)	4,04
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)	22,28
Települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló terület (K-Hull)	20,42
Közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)	96,40
Temető területe (K-T)	33,54
Napelempark (K-Np)	2,44
<i>Különleges területek összesen:</i>	<i>276,89</i>
Beépítésre szánt területek összesen:	2 261,53
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK	
Közúti közlekedési terület (KÖu)	378,06
Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)	100,33
Légi közlekedési terület (KÖl)	97,70
<i>Közlekedési és közműterületek összesen:</i>	<i>576,10</i>
ZÖLDTERÜLETEK	
Közpark, közkert (Z)	32,56
<i>Zöldterületek összesen:</i>	<i>32,56</i>
ERDŐTERÜLETEK	
Védelmi erdőterület (Ev)	1 170,53
Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)	3 725,17
Gazdasági erdőterület (Eg)	217,62

Közzóléti erdőterület (Ek)	39,10
<i>Erdőterületek összesen:</i>	<i>5 152,43</i>
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	
Általános mezőgazdasági terület (itt képezhető az Mb övezet) (Má)	2 472,13
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	153,60
<i>Mezőgazdasági területek összesen:</i>	<i>2 625,72</i>
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	
Vízgazdálkodási terület (V)	130,03
<i>Vízgazdálkodási területek összesen:</i>	<i>130,03</i>
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK	
Természetközeli terület (Tk)	102,14
<i>Természetközeli területek összesen:</i>	<i>102,14</i>
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)	22,24
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)	22,65
Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)	1 608,41
Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)	5,90
Különleges beépítésre nem szánt vízkezelési építmények területe (Kb-Vke)	1,73
Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb-B)	117,20
Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)	27,37
Különleges beépítésre nem szánt kertészet céljára szolgáló terület (Kb-Ke)	1,19
Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)	3,23
<i>Különleges beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	<i>1 809,92</i>
<i>Beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	<i>10 428,90</i>
<u>Veszprém összesen:</u>	<u>12 690,43</u>

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Közygyűlésének
..../2025.(...) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló
24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közygyűlése 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 66. §-a szerint lefolytatott általános eljárás keretében a 62. § (1) bekezdésében és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész 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 Fogyasztóvédelmi 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, Sóló 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 Közygyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 2.§. az alábbi 20. ponttal egészül ki:

„20. *Természetes vízkezelő megoldások:* a tározók, tavak, nádasok és mesterséges vizes élőhelyek, szikkasztók, esőkertek, zöldtetők és a vízáteresztő burkolatok.”

2.§

Az Ör. 33. §-a az alábbi, (7)-(9) bekezdésekkel egészül ki:

„(7) Gksz-13 jelű építési övezetben a 8712 hrsz-ú ingatlanon a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás is elhelyezhető.

(8) A Gksz-29, a Gksz-30 és a Gksz-31 építési övezetekben a csapadékvíz 80%-át természetes vízkezelő megoldásokkal helyben kell tartani és elszikkasztani.

(9) A Gksz-30 és a Gksz-31 építési övezetekben a telek zöldfelületként fentartandó részére vonatkozó előírások:

- a) A telek zöldfelületként fentartandó részét kerítéssel kell lekeríteni úgy, hogy az Ev terület felé nyitva maradjon.
- b) A kerítés vonalának koordinátái az alábbiak:

pontszám	EOV Y	EOV X
1	561273.3054	197943.4856
2	561254.9784	198039.605
3	561007.4403	198125.3946
4	560995.2129	198099.0708
5	560908.4421	198114.685
6	560890.8204	198066.504
7	560910.8958	198020.9996
8	560980.0446	197994.4552
9	561064.4421	197990.0734
10	561123.2238	198000.7042
11	561170.1246	197984.7582
12	561197.3265	197940.9842

- c) Bármely építési tevékenység megkezdése előtt legalább 1,75 m magas védelmi célú kerítést kell létesíteni az b) pontban megjelölt nyomvonalon,
- d) A telek zöldfelületként fentartandó részén a növényzet irtása, a fakitermelés, a faanyag közelítése, a faanyagok vagy bármilyen anyagok, illetve gépek tárolása még ideiglenes jelleggel sem lehetséges

3.§

Az Ör. 56. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4) A 30,0 méternél hosszabb magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell biztosítani.”

4.§

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

5.§

Az Ör. 2. melléklete szerinti H-20, H-21, I-20 és I-21 belterületi tervlapok és belterületi jelmagyarázat, és külterületi jelmagyarázat helyébe a 2. melléklet szerinti tervlapok lépnek.

6.§

E rendelet 2025.-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

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

1. Az Ör. 1. melléklet 7. pontjában foglalt táblázat a következő 59-61. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H
31.	Gksz-29	SZ	900	40	5,5	20		
32.	Gksz-30	SZ	8000	40	12,5	30	-	-
33.	Gksz-31	SZ	30000	40	14,0	30	-	-

2. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

1. Az Ör. 2. melléklete szerinti H-20 belterületi tervlap helyébe a következő rendelkezés lép:



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2025.(.....) önkormányzati rendelet a
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

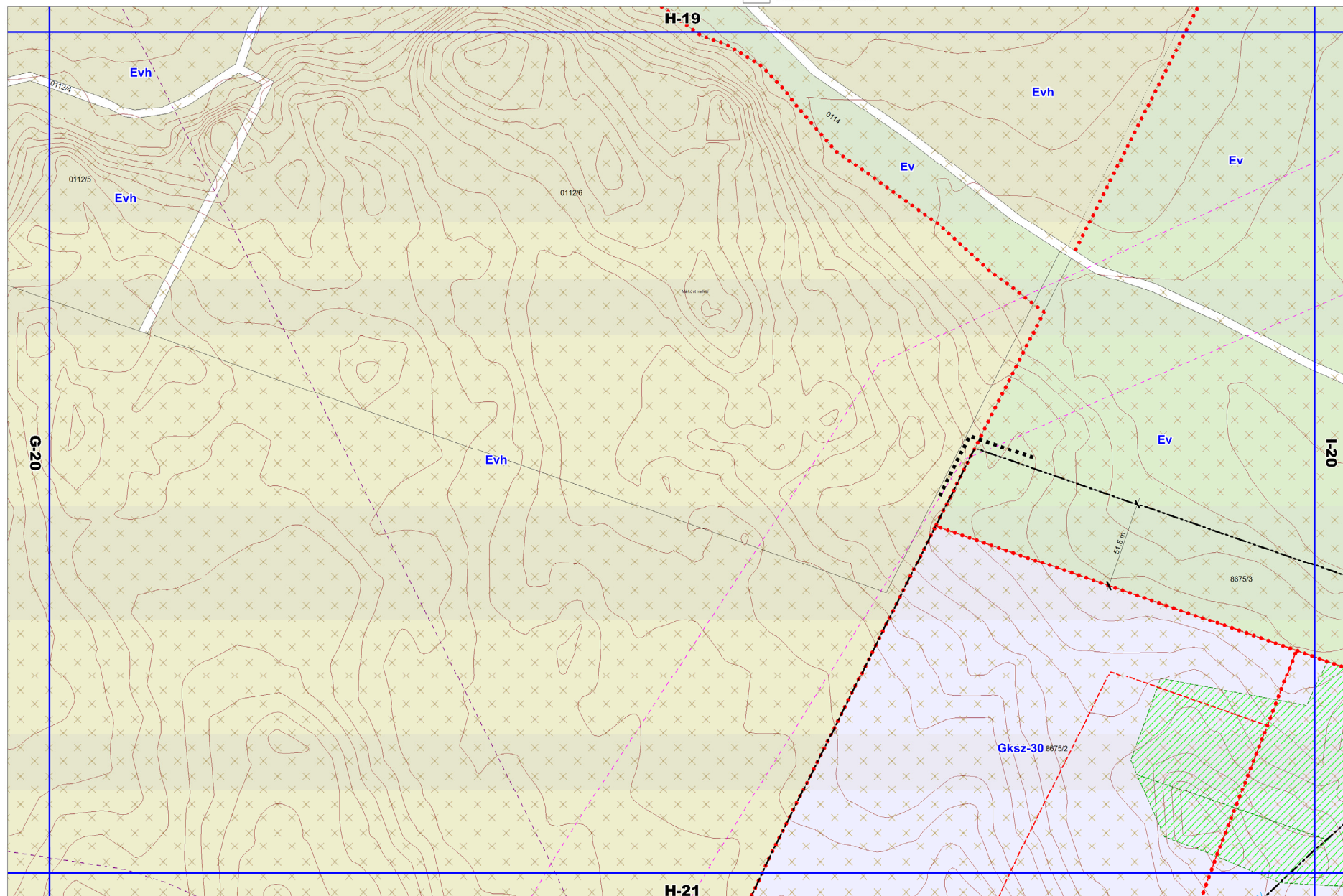
M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

--- Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

H-20



2. Az Ör. 2. melléklete szerinti I-20 belterületi tervlap helyébe a következő rendelkezés lép:



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

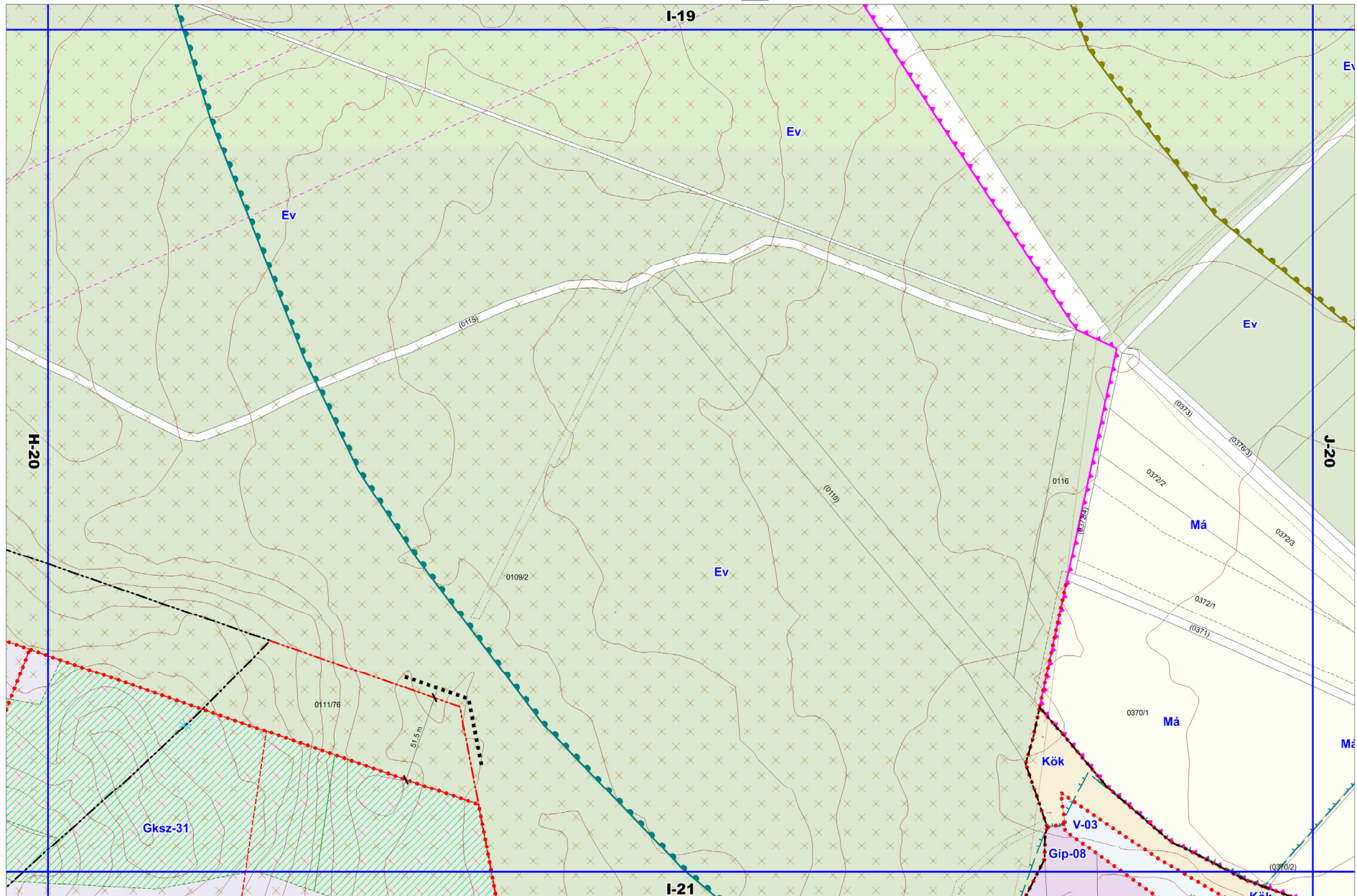
.../2025.(.....) önkormányzati rendelet a
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

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

I-20

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL



3. Az Ör. 2. melléklete szerinti H-21 belterületi tervlap helyébe a következő rendelkezés lép:



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

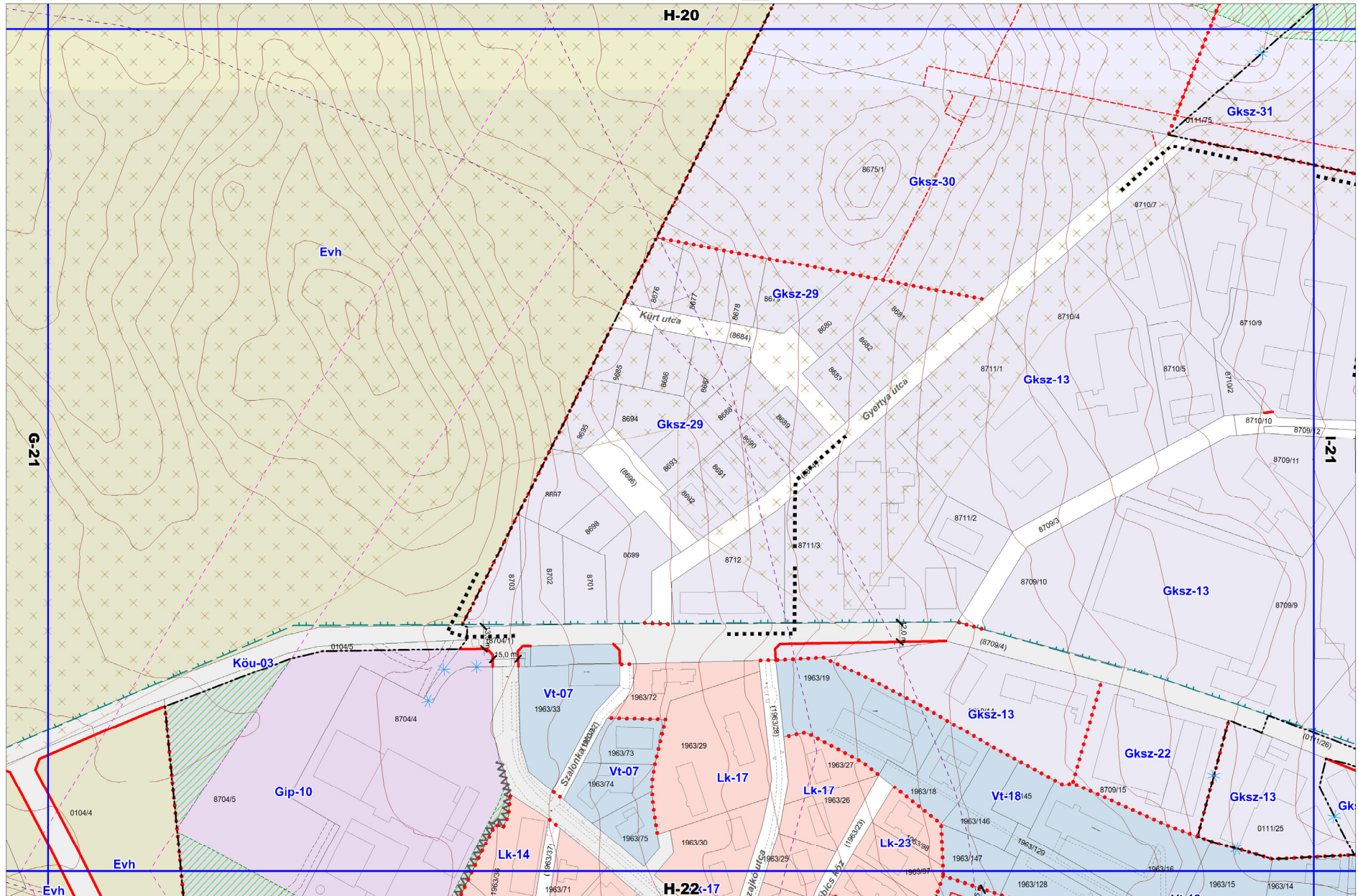
.../2025.(.....) önkormányzati rendelet a
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

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

H-21

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL



4. Az Ör. 2. melléklete szerinti I-21 belterületi tervlap helyébe a következő rendelkezés lép:



M=1:2000

I-21

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL



5. Az Ör. 2. melléklete szerinti belterületi jelmagyarázat 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

JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

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

Egyéb szabályozási elemek

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

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Veszprém közigazgatási határa
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Utcanev
	Sztintvonal

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

	Jogszámban védett műemlék
	Nyilvántartott műemlék
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet
	Ex lege műemléki környezet
	Mik
	Történelmi emlékhely
	Régészeti lelőhely területe
	Helyi védett értékek
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Natura 2000 terület
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület - „ex lege” védett lép
	Országos jelentőségű védett természeti emlék
	„ex lege” védett barlang / „ex lege” védett forrás
	Országos ökológiai hálózat - Magterület
	Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
	Országos ökológiai hálózat - Pufferterület
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
	Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék

Egyéb korlátozó tényezők

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

	Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Falusias lakóterület (Lf)
	Településközpont vegyes terület (Vt)
	Intézményterület vegyes terület (Vi)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks)
	Ipari terület (Gip)
	Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
	Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
	Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
	Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
	Hulladékkezelő, lerakó területe (K-Hull)
	Szennyvízkezelés területe (K-Sz)
	Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)
	Temető területe (K-T)
	Állattenhely területe (K-Ám)
	Napelempark (K-Np)
	Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖK)
	Légi közlekedési terület (KÖl)
	Zöldterület (közpark, közpark) (Z)
	Védelmi erdőterület (Ev)
	Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
	Gazdasági erdő (Eg)
	Közjóléti erdő (Ek)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
	Vízgazdálkodási terület (V)
	Természetközeli terület (Tk)
	Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)
	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)
	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)
	Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)
	Különleges beépítésre nem szánt vízkezelési építmények területe (Kb-Vke)
	Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb-B)
	Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)
	Különleges beépítésre nem szánt kertészet céljára szolgáló terület (Kb-Ke)
	Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)

Egyéb tájékoztató elemek

	Meglévő belterület határa
	Tervezett belterület határa
	Zajárnyékoló fal / domb

6. Az Ör. 2. melléklete szerinti külterületi jelmagyarázat helyébe a következő rendelkezés lép:



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - KÜLTERÜLET

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

JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

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

Egyéb szabályozási elemek

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

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Veszprém közigazgatási határa
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Utcanev
	Szintvonal

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

	Jogszábanlyilag védett műemlék
	Nyilvántartott műemlék
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet (az előzetes térinformatikai adatszolgáltatás alapján)
	Ex lege műemléki környezet
	Történelmi emlékhely
	Régészeti lelőhely területe
	Helyi védett értékek
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Natura 2000 terület
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület - „ex lege” védett láp
	Országos jelentőségű védett természeti emlék - „ex lege” védett barlang / „ex lege” védett forrás
	Országos ökológiai hálózat - Magterület
	Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
	Országos ökológiai hálózat - Pufferterület
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
	Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék

Egyéb korlátozó tényezők

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

	Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Falusias lakóterület (Lf)
	Településközpont vegyes terület (Vt)
	Intézményterület vegyes terület (Vi)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)
	Ipari terület (Gip)
	Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
	Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
	Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
	Állat- és növénykert területe (K-Ank)
	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
	Hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull)
	Szennyvízkezelés területe (K-Sz)
	Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)
	Temető területe (K-T)
	Állatmenhely területe (K-Ám)
	Napelempark (K-Np)
	Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)
	Légi közlekedési terület (KÖl)
	Zöldterület (közpark, közpark) (Z)
	Védelmi erdőterület (Ev)
	Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
	Gazdasági erdő (Eg)
	Közjóléti erdő (Ek)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
	Vízgazdálkodási terület (V)
	Természetközeli terület (Tk)
	Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)
	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)
	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)
	Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)
	Különleges beépítésre nem szánt vízkezelési építmények területe (Kb-Vke)
	Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb-B)
	Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)
	Különleges beépítésre nem szánt kertészet céljára szolgáló terület (Kb-Ke)
	Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)

Egyéb tájékoztató elemek

	Meglévő belterület határa
	Tervezett belterület határa
	Zajárnyékoló fal / domb



K I V O N A T

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

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
214/2024. (VI.27.) határozata
a Veszprém Csererdő 8676-8703, 8712, 8675, 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő
településrendezési terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen elviekben támogatja a Veszprém Csererdő 8676-8703, 8712, 8675 hrsz.-ú és 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy az ingatlanokat érintő övezeti besorolás a szomszédos területekhez hasonlóan kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) övezetbe kerüljön átsorolásra azzal, hogy a telkek Ev övezeti besorolású része változatlan marad.
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 Csererdő 8676-8703, 8712, 8675 hrsz.-ú és 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését. Az eljárás az E-TÉR felületen kerül lefolytatásra.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
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 megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafizetése.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással kapcsolatos tervezést rendelje meg, a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon. A módosítással összefüggő eljárás – amennyiben a kérelmező a tervezési szerződést aláírta – elindításra, majd lefolytatásra kerülhet.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítésével, valamint a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 2024. decemberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

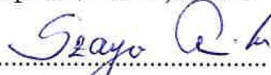
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2024. július 3.


.....
Szayer Anita



Önkormányzati főépítési feljegyzés
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos
településrendezési tervek módosítása Veszprém, Csererdő 8676-8703
hrsz- ú ingatlanokra, a 8712 hrsz-ú ingatlanra, a 8675 hrsz-ú és 0111/22
hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan

Tisztelt Közgyűlés!

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

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

ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK:

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

- Városrendezési vizsgálatok:
 - o A tervezés célja, tervezési terület ismertetése
 - o Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
 - o Hatályos településrendezés eszközök bemutatása
 - o Területfelhasználás, tulajdonvizsgálat
 - o Az épített környezet vizsgálata
- Közlekedési vizsgálatok (szükség esetén)
- Közművizsgálatok (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi vizsgálatok (szükség esetén)

II. Alátámasztó javaslati munkarészek

- Városrendezési javaslat
 - o Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
 - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
- Közlekedési javaslat (szükség esetén)
 - o A tervezési terület közlekedési javaslata (közúti és közösségi közlekedés, gyalogos és kerékpáros forgalom, parkolás)
- Közműjavaslatok (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi javaslatok (szükség esetén)

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 Településszervezeti 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 június 11.





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

K I V O N A T

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
116/2025. (III.27.) határozata

a Pansol Invest Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést megalapozó
telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú
ingatlanokat, a Veszprém 8712 hrsz.-ú ingatlant, a Veszprém 8675 hrsz.-ú és a
Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások
módosítása tárgyában

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés
telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém 8676-8703, 8712,
8675, 0111/22 hrsz.-ú (Csererdő) ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása
tárgyában*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

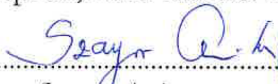
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém
Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Pansol Invest Kft. között kötendő, a Veszprém,
Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanokat, a Veszprém 8712 hrsz.-ú ingatlant, a Veszprém
8675 hrsz.-ú és a Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési
szerződés alapját képező telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő
tartalommal.

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

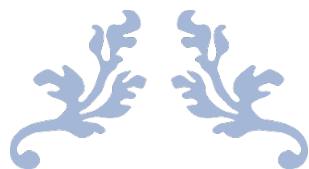
Porga Gyula s.k.
polgármester

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2025. március 28.


Szayer Anita





KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Veszprém Csereredő 8676-8703 hrsz-ú ingatlanokat és a 8712 hrsz-ú ingatlant, a 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú, valamint a 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú ingatlanokat érintően a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan -véleményezési anyag



2025.október

Tervező:

Fábíán Sára

egyéni vállalkozó

okl. tájépítész mérnök

okl. városépítési-, gazdálkodási szakmérnök

tájvédelmi szakértő

TK 01 5251

SZ-009/2021

I. Tartalomjegyzék

I.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATA	2
I.1	Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz.....	2
I.2	A terv tartalmának és fő céljainak bemutatása.....	6
I.3	A terv kapcsolata más lényeges tervekkel, programokkal.....	6
I.4.	A terv alapján magvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai.....	12
II.	A TERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZTATÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE	14
II.1.	Tágabb környezet.....	14
II.2.	Tájtörténet.....	14
II.3.	Szűkebb környezet.....	16
III.	A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA..	13
III.1.	A településterv általános értékelése, a releváns környezet- és természetvédelmi célok érvényesülése a tervi elemekben, intézkedésekben.....	13
III.2.	A településterv részletes értékelése, a tervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása	18
III.2.1	A településterv egésze szempontjából meghatározó állapotjelzők bemutatása	18
III.2.2	A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása	31
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.....	27

I. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATA

I.1 Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz

I.1.1 Településrendezés

A Házgyári úttól északra fekvő területen már a XX. század első felétől kezdve jelen van az üzemi tevékenység. 1938-ban alakult meg a Magyar Lőszerművek Rt., melyet 1968-ban a Bakony Fém- és Elektromoskészülék Művek váltotta, mely egészen 2009-ig működött. Jelenleg a volt Bakony Művek területén a Lőpor körút és a Lőszergyári út mentén gazdasági-kereskedelmi tevékenység folyik, ipari park jelleggel, a Csererdei út mentén, valamint az innen nyíló zsákutcákban a kisvárosias lakófunkció dominál. A 8676-8673 és 8685-8688 hrsz-ú telkek beépítetlenek, bolygatott felszínű, részben gypszintű növényzettel fedett területek. A 8689-8692 hrsz-ú telkeken kisebb alapterületű csarnokok épültek. A 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) és 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú telkek szinte teljes területét erdő borította.

Az OTvT szerint a teljes tervezési terület – a 0111/22 (0111/76) hrsz-ú telek egy kis részének erdőgazdasági térségbe és HÉSZ-ben védelmi rendeltetésű erdő övezeti besorolásba tartozó részén kívül – települési térségbe tartozik, azaz a TrTv. 5. § (2) szerint alapvetően beépítésre szánt terület: egy része jelenleg kisvárosias lakóövezeti-, egy része különleges – oktatási központok övezeti besorolású. A fejlesztéssel érintett terület dél felől kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területekkel határos, északi-, keleti- és nyugati irányból védelmi- és honvédelmi rendeltetésű erdők veszik körül.



A tervezési terület madártávlatból- Forrás Google Earth

2021-ben már elindult egy HÉSZ módosítási eljárás a volt Bakony Művek, a Csererdő területének egy részét érintően, mely során a jelenleg kisvárosias lakóövezetben lévő-, 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú ingatlan egy résznek és a 8676-8703 hrsz-ú ingatlanok övezeti módosítását kérték. A tervezett módosítás célja az volt, hogy az ingatlanok a szomszédos gazdasági funkciójú területekhez hasonlóan

gazdasági-kereskedelmi övezetbe kerüljenek. A lakóterület céljára már kialakított telkek megtartásával kisebb telephelyek kialakítását, míg a 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú ingatlan egy részén 2000 m² körüli gazdasági célú telkek kialakítását tervezték. Az akkori, 2021-es kérelem alapján telepítési tanulmányterv, majd HÉSZ módosítási kérelem, valamint ehhez kapcsolódó környezeti értékelés készült. Az eljárás elindult, de nem fejeződött be, a HÉSZ módosítási eljárás megszüntetésre, a településrendezési szerződés felbontásra került.

Jelen módosítási kérelem szintén a volt Bakony Művek, Csererdő területének egy részét, Veszprém, 8676-8703, 8712, 8675 (8675/1, 8675/2), valamint a 0111/22 (0111/74, 0111/75) hrsz-ú ingatlanokat érinti. A településrendezési terv módosítását az FKM TEAM Kft. (továbbiakban a Fejlesztő) kérelmezte azzal a céllal, hogy a jelenleg kisvárosias lakóövezeti- (Lk), valamint különleges - oktatási központok (K-Okt) területfelhasználású ingatlanok a szomszédos területekhez hasonlóan, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba kerüljenek átsorolásra, úgy, hogy a 8675 (8675/3) és 0111/22 (0111/76) hrsz-ú ingatlanok védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) övezeti besorolású részei Ev övezetben maradjanak.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2024. június 27-i közülésén 214/2024. (VI. 27.) határozatával előzetesen döntött a Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz-ú ingatlanokat, a 8712 hrsz-ú ingatlant, a 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú és a 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv fenti célokat szolgáló módosításáról. Az indító döntést követően az 0111/22 hrsz-ú és 8675 hrsz-ú ingatlanok felosztásra kerültek a 0111/74, 0111/75 és 0111/76 hrsz-ú, valamint a 8675/1, 8675/2, 8675/3 hrsz-ú ingatlanokra. Ezért a továbbiakban a módosítással érintett telkeket a felosztás után kialakult hrsz-okkal zárójelben kiegészítve jelöljük.

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 vált szükségessé.

Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) kormányrendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém Csererdő 8676-8703, 8712, 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú és 0111/22 (0111/74, 0111/75, 0111/76,) hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartotta a környezeti vizsgálat elkészítését.

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

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

Jelen környezeti értékelés a 2021-ben elkészült, a „Veszprém Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek 2021. évi 1. számú módosítása Teljes eljárásban” című tervdokumentációja, valamint az ezt alátámasztó Sólyom Rudolf – okl. táj és kertépítész mérnök és Szathmáryné Tóth Patrícia – okl. táj és kertépítész mérnök, okl. környezetvédelmi szakmérnök által 2022. július 20-án elkészült, 2/2005. (I.11) kormányrendelet szerinti környezeti értékelés című tervdokumentáció, valamint Horváth Jenő István

élővilág-védelmi, tájvédelmi, valamint igazságügyi szakértő által 2025. júniusában elkészített természetvédelmi (biotikai) állapotfelmérés vizsgálati eredményeinek felhasználásával készült.

I.1.2 Természetvédelem

A Veszprém, Csererdő területén tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban 2024. július 17-én a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságon egyeztető tárgyalást tartottak a természetvédelmi hatóság, a természetvédelmi kezelő, a Fejlesztő és a tervezők részvételével. A megbeszélésről készült emlékeztetőben a természetvédelmi kezelő megfogalmazta azon igényét, hogy el kell végeztetni a terület részletes természetvédelmi alapállapot felmérését egy bejegyzett természetvédelmi szakértővel. A vizsgálatnak ki kell terjednie az érintett terület természeti értékeinek-, azok helyzetének felmérésére egy teljes vegetációs időszakot vizsgálva.

A kért természetvédelmi (biotikai) állapotfelmérést Horváth Jenő István élővilág-védelmi, tájvédelmi, valamint igazságügyi szakértő készítette el az 1996 évi LIII trv 79. §-nak megfelelően, 2025. június 30-án. A dokumentum elkészülte során Horváth Jenő István folyamatosan egyeztetett a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság munkatársaival. A vizsgálat tartalmazza az élőhelyek leírását, a meglévő biotikai adatok frissítését és botanikai és zoológia adatgyűjtés eredményeit.

A Balaton-felvidéki Nemzeti park Igazgatóság a 2025. április 7-én kelt, 1700-2/2025 iktatószámú ügyiratában előzetes természetvédelmi kezelői nyilatkozatot tett a Veszprém 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) és 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) helyrajzi számú ingatlanok területét érintő helyi építési szabályzat módosításához. Ebben rögzítette, hogy „a Helyi Építési Szabályzat módosítását csak abban az esetben tartja természetvédelmi szempontból elfogadhatónak, ha az érintett ingatlanok területén a megőrzendő zöldfelület úgy kerül kijelölésre, hogy az biztosítsa a területen előforduló védett növény- és állatfajok egyedeinek és élőhelyének fennmaradását, hosszútávú megőrzését, valamint a kapcsolatot a körülötte lévő erdőterületekkel”.

Ennek megfelelően az elkészült természetvédelmi állapotfelmérés javaslatot tett egy, mintegy 5 hektár kiterjedésű terület lehatárolására, melyet a szabályozási tervlapon megőrzendő zöldfelületként kell feltüntetni.

I.1.3 Üzemtervezett erdők, erdő-igénybevétel

A fejlesztéssel érintett, 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) és 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz.-ú ingatlanokon az Országos Erdőállomány-adattárban, Veszprém, 61-es számmal nyilvántartott erdőtagja volt található. A Fejlesztő a beruházás megvalósítása céljából kérte a Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztályától (a továbbiakban: erdészeti hatóság) az erdő igénybevételének engedélyezését. A kérelem alapján közigazgatási hatósági eljárás indult. A kérelmet megvizsgálva az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 78. § (2) bekezdésének értelmében az erdészeti hatóság az alábbiak szerint döntött:

Az erdészeti hatóság megállapította, hogy a kérelemhez mellékelt, 2024. 12. 18-án kelt FOE/397-17/2024 iktatószámú polgármesteri nyilatkozat alapján a beruházás a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Településrendezési Tervével és a Helyi Építési Szabályzat előírásaival nem ellentétes, és az igénybevétel közérdekkel összhangban van. A tervezett városfejlesztési célú logisztikai, kereskedelmi és ipari fejlesztéseket ezen a területen lehet csak végrehajtani, mivel nem áll

rendelkezésre hasonló elhelyezkedésű, infrastruktúrájú és területű ingatlan. Mindezek alapján az igénybevétel kivételessége indokolt és helyhez kötött.

Az Evt. 82. § (3) bekezdés a) pont ab) alpontja értelmében nem kell erdővédelmi járulékot fizetni, amennyiben az erdő igénybevételének ellentételezéseként az igénybevevő természetes erdő, természetyszerű erdő, származékerdő vagy átmeneti erdő természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő esetén az igénybe vett erdő területénél másfélszer nagyobb területű, az igénybevett erdővel megegyező vagy attól magasabb természetességi állapotú erdő telepítéséről gondoskodik.

Az Evt. 82. § (4) bekezdése szerint az erdészeti hatóságnak az erdővédelmi járulék helyett a csereerdősítést kell előírnia - a) természetes és természetyszerű erdő ötezer négyzetméter vagy azt meghaladó mértékű igénybevétele esetén, -b) az a) pontba nem tartozó erdő 1 hektár vagy azt meghaladó mértékű igénybevétele esetén.

A fentiek értelmében az erdészeti hatóság az érintett erdőrészek esetén erdővédelmi járulék megfizetése helyett a területnagyság figyelembevételével, csereerdősítés elvégzéséről rendelkezett. A jogszabályban előírtak szerint a minimálisan csereerdősítés elvégzésére kijelölt terület nagysága az alábbiak szerint alakult:

Adattári azonosító	Igénybevett terület nagysága (ha)	Természetességi kategória Szorzó	Szorzó	Csereerdősítendő terület (ha)
Veszprém 61 A	8,24	származék	1,5	12,36
Veszprém 61 B	3,47	származék	1,5	5,21
Veszprém 61 C	4,80	természetyszerű	1,5	7,20
Veszprém 61 NY1	0,50	származék	1,5	0,75
Veszprém 61 NY2	0,16	származék	1,5	0,24
Veszprém 61 TI	0,23	természetyszerű	1,5	0,35
Veszprém 61 TN1	0,28	származék	1,5	0,42
Összesen:	17,68			26,53

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztálya a 2025. május 16-án kelt, VE/32/01941-9/2025 számú határozatában engedélyezte a Fejlesztő részére a Veszprém települést érintő üzemtervezett erdők termelésből való kivonását városfejlesztés céljából, valamint elfogadta a 17,68 hektár kiterjedésű területen az erdő termelésből való kivonásának ellentételezéseként csereerdősítésre tervezett összesen 26,53 hektár (50%-kal nagyobb) nagyságú-, Veszprém közigazgatási területén kívüli területeket (Nagyesztergár 020/1, 020/3, 0189/2a, 032/12, a Porva 059/2b, 0133/7, 02/13, 02/14, 02/15, 02/19 és Porva 0133/1 hrsz.-ú ingatlanok).

A Fejlesztő részére azonban előírta, hogy legalább 7,55 ha nagyságú területen természetyszerű erdő, illetve legalább 14,24 ha területen minimum származékerdő telepítéséről gondoskodjon a Nagyesztergár 020/1, 020/3, 0189/2a, 032/12, a Porva 059/2b, 0133/7, 02/13, 02/14, 02/15 és 02/19 hrsz.-ú ingatlanokon. Illetve legalább 4,74 ha területen minimum származékerdő természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású szabad rendelkezésű erdő átminősítéséről gondoskodjon a Porva 0133/1 hrsz.-ú ingatlanon.

Az erdőtalaj beépítése meghaladja a 400 m²-t, ezért az erdőigénybevétel humuszmentési kötelezettséget keletkeztet. A Fejlesztő mellékelte az 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdés c) pontja szerinti humuszos termőréteg mentésére és felhasználására vonatkozó leírást. Az

Erdőtérkép-2024-es kivágata – a termelésből való kivonással érintett erdőrészek

Erdőtérkép-2025-ös kivágata – az érintett erdőrészek termelésből való kivonása megtörtént

I.2 A terv tartalmának és fő céljainak bemutatása

A 8676-8703, 8712, 8675 (8675/1, 8675/2), 0111/22 (0111/74, 0111/75) - hrsz -ú módosítással érintett ingatlanok területfelhasználása kisvárosias lakóövezeti- (Lk), valamint különleges - oktatási központok (K-Okt). A módosítás során az ingatlanok kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásba kerülnek átsorolásra, úgy, hogy a 8675 (8675/3) és 0111/22 (0111/76) hrsz-ú ingatlanok védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználású részei Ev területfelhasználásban maradnak. A településrendezési terv módosításához a hatályos Településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

1.3 A terv kapcsolata más lényeges tervekkel, programokkal

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

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

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2. sz. melléklete tartalmazza az „Ország Szerkezeti Tervét”, amely a vizsgált területet települési térségbe sorolja.

A MOTrT 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint a vizsgált ingatlanok nagyrésze települési térségen belül helyezkedik el, kivéve a 0111/22 (0111/76) hrsz-ú telek egy kis részét, amely erdőgazdálkodási térségbe tartozik. Az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben (VMTrT) alkalmazott övezetek közül a tervezési terület az országos ökológiai hálózat pufferterülete és az országos erdők övezete érinti. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek közül az országos tájképvédelmi övezet és a vízminőségvédelmi terület övezete érinti a tervezési területet. A módosítási javaslat figyelembe veszi az országos övezetekre vonatkozó előírásokat.

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

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban Trtv.) 2. sz. melléklete tartalmazza az „Ország Szerkezeti Tervét”, amely a vizsgált területet települési térségbe sorolja.

A MOTrT 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint a vizsgált ingatlanok nagyrésze települési térségen belül helyezkedik el, kivéve a 0111/22 (0111/76) hrsz-ú telek egy kis részét, amely erdőgazdálkodási térségbe tartozik. Az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben (VMTrT) alkalmazott övezetek közül a tervezési terület az országos erdők övezete és az országos ökológiai hálózat pufferterülete érinti.

Országos erdők övezete

A Trtv. értelmező rendelkezései szerint *„az erdők övezete az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak.”*

A Trtv. 29. § -a szerint *„az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni”.*

A módosítás által érintett terület az országos erdők övezetével érintett, azonban az Ország Szerkezeti Tervén települési térség területén belül van, így számításán kívül kell hagyni.

A Trtv. 12. § (3) pontja szerint *új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni.*

Mivel a módosítással érintett terület eredetileg is települési térségbe tartozott, tehát már beépítésre szánt terület volt, így a módosítással új beépítésre szánt terület nem keletkezik, ezért a módosítás kapcsán nem kell zöldterületet vagy véderdőt kijelölni. A 8675 (8675/3) és 0111/22 (0111/76) hrsz-ú ingatlanok védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) övezeti besorolású részeit a módosítás nem érinti, azok Ev övezetben maradnak.

Az erdőtörvénynek megfelelően az igénybevett erdő pótlásaként az eredeti erdő másfélszeresének megfelelő, azzal megegyező, vagy attól magasabb természetességi állapotú erdő telepítése fog megtörténni.

Országos ökológiai hálózat puffterülete

A Trtv. értelmező rendelkezései szerint *„az ökológiai hálózat puffterületének övezete: az OTTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek”.*

„27. § (1) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.”

Az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint a módosítással érintett ingatlanok települési térségen belül helyezkednek el, így eredetileg is a beépítésre szánt területek. A terv gondoskodik a természeti értékek és az ökológiai hálózat, valamint azok kapcsolatainak megőrzéséről, így megfelel az országos ökológiai hálózat puffterületének előírásaival.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek közül az országos tájképvédelmi övezet és a vízminőségvédelmi terület övezete érinti a tervezési területet. A módosítási javaslat figyelembe veszi az országos övezetekre vonatkozó előírásokat:

Országos tájképvédelmi terület övezete

A TrTv. értelmező rendelkezései szerint *a tájképvédelmi terület a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben,*

valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.”

Az MvM rendelet „4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

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

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

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A terv gondoskodik az épületek takarónövényzettel történő tájbaillesztéséről.

Országos vízminőségvédelmi terület övezete

A TrTv. értelmű rendelkezései szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.”

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

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

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

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

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

A terv gondoskodik a felszín alatti vizek védelméről. A területen csak fokozottan környezetkímélő gazdasági tevékenységek folytathatók, amelyek a felszín alatti víz minőségét, mennyiségét semmilyen vonatkozásban nem veszélyeztetik.

1.3.2 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 nagyrésze települési térségbe tartozik. A VMTrT 3. mellékletét képező övezeti tervlap szerint a megyei övezetek közül a vizsgált területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete, az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete, a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete, a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete, Veszprém megye várostérségeinek övezete és „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete.

VMTrT Karsztvíz emelkedéssel érintett települések övezete

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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

A módosítási javaslat figyelembe veszi a megyei övezetekre vonatkozó előírásokat. A területen csak fokozottan környezetkímélő gazdasági tevékenységek folytathatók, amelyek a karsztvíz minőségét, mennyiségét nem veszélyeztetik.

1.3.4 Veszprém MJV Településfejlesztési Konceptiója

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) módosítással érintett területet kisvárosias lakóterület (Lk) és különleges oktatási központok területe (K-okt), védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásba sorolja, míg az egykori Bakonyművek területét kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba. A TSZT „védelmi, korlátozási tervlapja a tervezési területen országos erdőállomány adattárban szereplő erdőket, illetve víztermelő kút hidrogeológiai „B” védőterületét jelöli. A tervezési terület délnyugati csücskét érintik a „bányatelek területe és védőtávolsága” (500m), valamint a „bezárt hulladéklerakó és védőtávolsága” (500m) elemek is.

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 területet a HÉSZ kisvárosias lakó, (Lk-15) és különleges oktatási (K-Okt-01) építési övezetekbe sorolja, valamint északon húzódó erdősávot védelmi erdő (Ev) övezetként jelöli. Az Lk-15 területeket fehér közlekedési (Köu-4) területek tagolják (Kürt utca, Gyertya utca). A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területeken.

1.3.8 Településképi rendelet

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete a településképi szempontból meghatározó területek közül kettő kategóriával érintett: a beépített részek a gazdasági, szolgáltató területtel, míg a beépítetlen, erdőterületek a védett táji, természeti és erdő területtel. A déli oldalon a szomszédos terület a jellemzően kertvárosias lakóterület kategóriába tartozik.

1.4. A terv alapján magvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai

Veszprém MJV hatályos településrendezési eszközeinek, a TSZT-nek és a HÉSZ-nek a módosítására a

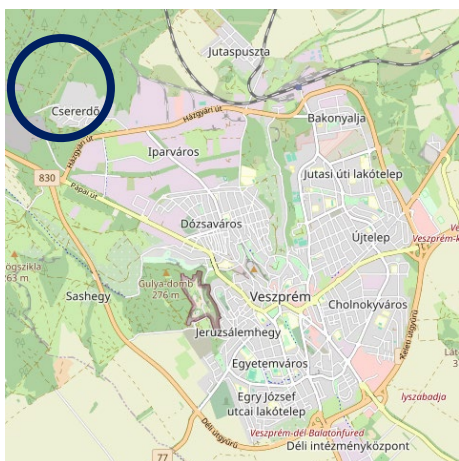
tervműfaj sajátosságai miatt egyetlen változat készült. A módosítás szem előtt tartja az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit. A településrendezési eszközök kidolgozói törekedtek a körülményekhez képest legjobb környezeti állapot elérésére, 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. Tágabb környezet

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 Bakonyvidék középtáj és a Dunántúli-középhegység nagytáj része. A dolomit alapkőzeten változatos térformák alakultak ki: gerincek és aszóvölgyek. Természetes növényzete alapján a kistáj átmenetet képez a Bakony és a Balaton-felvidék között. A tájat egykor száraz tölgyesek uralták, ám az egykori cseres-tölgyesek és molyhos tölgyesek helyén ma főként szántóföldek terülnek el. A belterületen, a város terjeszkedése miatt kiirtott őshonos tölgyerdők helyett a 19. század elején feketefenyő-erdőket telepítettek. Sztyeprétek leginkább a művelésre alkalmatlan alacsony dolomit-fennsíkon, illetve a dombszerű sasbérceken maradtak fenn. Ritka fajokban gazdag dolomitvegetáció alakult ki a Séd-völgy sziklás peremein és az aszóvölgyek mikroklímájában.

A vizsgált terület a volt Bakony Művek területétől és a mai Csererdő városrésztől északkeletre helyezkedik el. A tervezéssel érintett ingatlanok a 8676-8703 hrsz-ú, a 8712 hrsz-ú, a 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú és a 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú telkek) Veszprém belvárosától körülbelül négy km-re, a település belterületének északi határán, a Házgyári úttól északnyugatra terülnek el.



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

Az érintett terület a hatályos szerkezeti terv szerint kisvárosias lakóterület és különleges oktatási központok területe (K-okt), illetve védelmi erdőterület tfh-ba tartozik, míg az egykori Bakonyművek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tfh-ba sorolt. A közvetlenül szomszédos területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági, védelmi erdőterület, honvédelmi rendeltetésű védő erdő, a Lőszergyári út pedig közúti közlekedési terület tfh-ba tartozik. A Házgyári út túloldalán kisvárosias és kertvárosias lakóterületek, településközpont vegyes területek, ipari területek, közúti közlekedési területek és közpark, közkert tfh-ú területek húzódnak.

II.2. Táj történet

Veszprém városrészeinek kialakulásában fontos szerepet játszott a Séd-patak, és annak völgyhálózata. A lakosság először középkori városmag magaslata körüli völgyekben telepedett meg, majd innen terjeszkedett tovább a dombtetők és a fennsík irányába. A Csererdő területe a katonai felméréseken a

Jutasi erdőségek részét képezi, melyet „Csererdő”, „Cserierdő” elnevezéssel illették, utalva a területet borító erdő állományalkotó fafajára, a csertölgyre (*Quercus cerris*). A második katonai felmérésen az erdőtől délre bányagödör rajzolódik ki, a negyedik katonai felmérésen ugyanitt „murvagödör” felirat látható. A cseri dolomitmurva-bánya ma is üzemel.¹



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)



Második katonai felmérés (1819–1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

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

A Cserierdő erdős, ligetes területén 1938-ban létesítettek gyalogsági löszergyártó üzemet, amely 1953-ig üzemelt Magyar Lőszerművek Rt. néven. A közel százéves fák között jól megbúvó titkos hadiüzem mellett a gyár munkásainak és mérnökeinek külön lakótelepet, laza beépítésű családi házakat, önálló kultúrházat, könyvtárat, mozit, strandot, sörözőt építettek.

Az ötvenes évek közepétől a löszergyártást csökkentették, helyette új termékek gyártásába kezdtek. A cég 1968-ban kapta a Bakony Fém- és Elektromoskészülék Művek, majd a Bakony Művek Autóalkatrészgyártó Rt. nevet. A rendszerváltás után a vállalat is átalakult, a megmaradt üzemszék magántulajdonba kerültek, a szolgálati lakásokat megvették a benne élők, a laza beépítésű családi házas övezet lassacskán lakóteleppé növekedett, mivel az erdők közelsége még mindig vonzerőt jelentett.²

¹ Forrás: <https://www.verga.hu/index.php/murvabanyaszat-tuzifaertekesites/>

² Forrás: <https://veszprembalaton2023.hu/oldal/cserierdo>

II.3. Szűkebb környezet³

Az OTrT és a VMTrT szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik. A 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) és 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú ingatlanok a települési térségen belül az országos erdők övezetével érintettek. A vizsgált ingatlanok területén ex lege védett természeti érték nem található, a telkek nem részei a Natura 2000 hálózatnak, az OTrT övezetei közül azonban az országos ökológiai hálózat puffertérületével, az országos tájképvédelmi terület övezetével, illetve az országos vízminőségvédelmi terület övezetével érintettek. Az övezetek előírásait a „Településrendezési tervekkel való összefüggések” című fejezet tartalmazza. Megemlítenéd mindezek mellett, hogy a vizsgált területen az Országos Erdőállomány-adattárban, Veszprém, 61-es számmal nyilvántartott üzemtervezett erdőtagjának erdőművelésből való kivonása megtörtént.

A 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú ingatlan az egykori 61/A és 61/B erdőrészletek egy része, nemrégiben még 80-90%-ban erdővel borított volt, mész- és melegkedvelő tölgyesek és cseres-kocsánytalan tölgyesek alkották, kisebb foltokban azonban felnyíló, mészkedvelő lejtő- és törmelékgyepek, felnyíló, mészkedvelő lejtő- és törmelékgyepek és köves talajú lejtősztyepek galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések, molyhos tölgyes bokorerdők is fellelhetők voltak a területén, a délebbi területrészek felülete bolygatott, roncsolt.

A mész- és melegkedvelő tölgyesek cseres-kocsánytalan tölgyesek, molyhos tölgyes bokorerdők talaja sekély, helyenként köves, a lombszint legjellemzőbb faja a sarjeredetű molyhos tölgy (*Quercus pubescens*) (76 %), jelentős a mageredetű cser (*Quercus cerris*) (13%) és a virágos kőris (*Fraxinus ornus*) is. Szórtan előfordul kocsánytalan tölgy, feketefenyő (*Pinus nigra*), barkóca berkenye (*Sorbus torminalis*), szürke nyár (*Populus x canescens*), nyír (*Betula pendula*), cseresznye (*Prunus avium*). A cserjeszint fejlett, jellemző a húsos som (*Cornus mas*), mezei juhar (*Acer campestre*), fagyal (*Ligustrum vulgare*), kökény (*Prunus spinosa*), cseregalagonya, (*Crataegus laevigata* (Poir.) DC.) egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), barkóca berkenye (*Sorbus torminalis*), virágos kőris (*Fraxinus ornus*), vadkörte (*Pyrus pyraeaster*).

A lágyszárú szint helyenként hiányzik, a tisztásokon, széleken ahová több fény jut magasabb a borítottság. Megtalálható az erdei borkóró (*Thalictrum aquilegifolium* L.) a tavaszi kankalin (*Primula veris*), az ernyős sárma (*Ornithogalum umbellatum*) az erdei sás (*Carex sylvatica* Huds.) az erdei gyöngyköles (*Aegononchon purpureocaeruleum* (L.) Holub), zamatos turbolya (*Anthriscus cerefolium*), bársonyos tüdőfű (*Pulmonaria mollissima*), kányazsombor (*Alliaria petiolata*), salátaboglárka (*Ficaria verna*), borzas ibolya (*Viola hirta*) soktérű/orvosi salamonpecsét (*Polygonatum odoratum*, közönséges méreggyilok (*Vincetoxicum hirundinaria*), közönséges gyíkfű (*Prunella vulgaris*), erdei hölgymál (*Hieracium murorum*) kígyóhagyma (*Allium scorodoprasum*), az északi részen néhány fekete zászpa (*Veratrum nigrum*)

Helyenként tömeges az inváziós kisvirágú nebánsvirág (*Impatiens parviflora*). A szemetes, törmelékes, bolygatott helyeken a vérehulló fecskefű (*Chelidonium majus*) a nagy csalán (*Urtica dioica*), széleken napsütötte részeken ösztörös veronika (*Veronica chamaedrys*), csattogó szárnóca (*Fragaria viridis*)

³ A fejezet Horváth Jenő István élővilág-védelmi, tájvédelmi, valamint igazságügyi szakértő által elkészített természetvédelmi (biotikai) állapotfelmérés vizsgálati eredményeit összegzi.

farkas kutyatej (*Euphorbia cyparissias*), édes kutyatej (*Euphorbia dulcis* L.), gyermekláncfű (*Taraxacum officinale*), indás infú (*Ajuga reptans*), mezei zsázsa (*Lepidium campestre*) fordul elő.

Az erdő a változó körülményekhez jól alkalmazkodó madárfajoknak adott otthont. Előfordul itt feketerigó (*Turdus merula*), énekes rigó (*Turdus philomelos*)széncinege (*Parus major*), kék cinege (*Cyanistes caeruleus*), barátcinege (*Poecile palustris*), őszapó (*Aegithalos caudatus*), erdei pinta (*Fringilla coelebs*), csuszka (*Sitta europea*), hegyi fakusz (*Certhia familiaris*), ökörszem (*Troglodytes troglodytes*), vörösbegy (*Erithacus rubecula*), nagy fakopáncs (*Dendrocopos major*), meggyvágó (*Coccothraustes coccothraustes*), fekete harkály (*Dryocopus martius*). Az erdőterületbe beékelődő napsütötte tisztások a zöldgyík (*Lacerta viridis*), míg a köves /betonnal borított területek inkább a faligyík (*Podarcis muralis*) élőhelye. Szórványosan védett növényfajok is előfordulnak. Ilyen a kétlevelű sarkvirág (*Platanthera bifolia*), a tavaszi hérics (*Adonis vernalis*), a tarka imola (*Centaurea triumfettii*) és a bíboros kosbor (*Orchis purpurea*), ami inkább az erdőszéleken, valamint az a fényben gazdagabb tisztásokon található.

A 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú telek déli részén és a 8676-79 hrsz-ú telkeken, az egykori lőszergyár területén degradált területek: anyagnyerőhelyek, anyaglerakók, és az azokon kialakult, eredeti vegetációt nélkülöző gyomnövényzet jellemző, az alábbi (gyom) fajokkal: útszéli bogáncs (*Carduus acanthoides*), bókoló bogáncs (*Carduus nutans*), pompás ökörfarkkóró (*Verbascum speciosum*), terjőke kígyószisz (*Echium vulgare*), vadrezeda (*Reseda lutea*), nagy csalán (*Urtica dioica*), mezei zsázsa (*Lepidium campestre*), parlagi tüskemag (*Torilis arvensis*), puha rozsnok (*Bromus hordeaceus*), mezei kutyatej (*Euphorbia cyparissias*), lómenta (*Mentha longifolia*), aranyzab (*Trisetum flavescens*), meddő rozsnok (*Bromus sterilis*) és az adventív csattanó maszlag (*Datura stramonium*). Rovarvilágukra a viszonylag nagy elterjedési területű, kevésbé igényes fajok sakktáblalepke (*Melanargia galathea*), citromlepke (*Gonepteryx rhamni*), répalepke (*Pieris rapae*), acélszínű csüngőlepke (*Zygaena filipendulae*), kacsafarkú szender (*Macroglossum stellatarum*) sokpettyes virágbogár (*Oxythyrea funesta*) a jellemző.

0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú ingatlant borító erdő állományalkotó főfafaja a mageredetű csertölgy (*Quercus cerris*) volt, melynek két jól elkülöníthető korosztálya van az egyik 100 év feletti a másik 60 év körüli. Az elegyfajok között a kocsányos tölgy (*Quercus robur*), a kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*) a mezei juhar (*Acer campestre*), a vadrkörte (*Pyrus pyraeaster*) mezei szil, amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*), virágos kőris (*Fraxinus ornus*) barkóca berkenye (*Sorbus torminalis*), feketefenyő (*Pinus nigra*) fordult elő. A cserjeszintben a veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), barkóca berkenye (*Sorbus torminalis*), virágos kőris (*Fraxinus ornus*), amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*) a mezei juhar (*Acer campestre*), kökény (*Prunus spinosa*), fagyal (*Ligustrum vulgare*), helyenként sóskaborbolya (*Berberis vulgaris*) fordult elő.

A talajszintben fásszáruak újulata volt a domináns. A lágyszárú szint jellegtelen, fajszegény, zavarástűrő erdei fajok uralják. Előfordul a salátaboglárka (*Ficaria verna*) tavaszi kankalin (*Primula veris*) sápadt sás (*Carex pallescens*), szurokszegfű (*Silene viscaria*), erdei gyömbérgyökér (*Geum urbanum*), közönséges méreggyilok (*Vincetoxicum hirundinaria*), erdei gyöngyköles (*Aegonychon purpureocaeruleum*), csattogó szamóca (*Fragaria viridis*), indás infú (*Ajuga reptans*), soktérű/orvosi salamonpecsét (*Polygonatum odoratum*), erdei szálkaperje (*Brachypodium sylvaticum*), bársonyos tüdőfű (*Pulmonaria mollissima*), erdei galaj (*Galium sylvaticum*) odvas keltike (*Corydalis cava*) földi szeder (*Rubus fruticosus*).

Az álló és fekvő holtfák az olyan farontó gombáknak adnak otthont, mint a sugaras likacsosgomba (*Neofavolus alveolaris*), bükkfatapló (*Fomes fomentarius*), vagy a rózsaszínes egyrétűtapló (*Daedaleopsis confragosa*). Védett növények kis egyedszámban és elszórtan voltak találhatóak: ilyen a

bíboros kosbor (*Orchis purpurea*), a fehér madársisak (*Cephalanthera damasonium*) és a kétlevelű sarkvirág (*Platanthera bifolia*). Az erdő védett madárfajoknak is élőhelyet biztosít: ilyen a fekete harkály (*Dryocopus martius*), nagy fakopáncs (*Dendrocopos major*), vörösbegy (*Erithacus rubecula*), hegyi fakusz (*Certhia familiaris*) erdei pinty (*Fringilla coelebs*), csuszka (*Sitta europaea*).

A **0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú telek** északkeleti csücskében, az erdőben megbújva egy vizes élőhely fedezhető fel, melyet vízi és vízparti flóra és fauna jellemez. A mélyfekvésű területen kialakult időszakos természetes felszíni víztest a környéken a kevés nyíltvizes élőhelyek egyike. Kiterjedése a mindenkori csapadékviszonyok függvénye, 2025 tavaszán 330 m² volt, június közepére gyakorlatilag kiszáradt. Az időszakos tó kiemelkedő jelentőségű a vízhez kötődő élőlények számára. A védett zöld levelibéka (*Hyla arborea*) és az erdei béka (*Rana ridibunda*) ismert petéző helye. Szaporodó helye a szitakötőfajoknak is pl.: laposhasú acsának (*Libellula depressa*).

A víz ide vonzza a rovarokat is pl.: a beporzó háziméheket (*Apis mellifera*), a lódarazsat (*Vespa crabro*) és különböző lepkefajokat is. A természetvédelmi felmérés során megfigyelt, védett lepkefajok: közönséges szemeslepke (*Arethusana arethusa*) nagy gyöngyházlepke (*Argynnis paphia*), kis rókalepke (*Aglais urticae*), nagy fehérsávós lepke (*Neptis rivularis*), nappali pávaszem (*Inachis io*), ibolyagyöngyházlepke (*Argynnis niobe*). A víz jelenléte miatt az élőhelyet rendszeresen felkeresik védett madárfajok is pl.: a hegyi billegető (*Motacilla cinerea*) és a nem védett/vadászható vadfajok is: a vaddisznó (*Sus scrofa*), az őz (*Capreolus capreolus*), a gímszarvas (*Cervus elaphus*).

A mélyfekvésű területen időszakosan vízzel borított, tápanyaggal jól ellátott termőhelyen, a nyíltvíz körül jól regenerálódó gyepes társulás alakult ki. Kiterjedése (2025 tavaszán) 1520 m² volt. Az uralkodó fajok a sás nemzetség kúszó gyöktörzsű képviselői mocsári sás (*Carex acutiformis*), parti sás (*Carex riparia*), róka sás (*Carex vulpina*). Színesítő elemek a kúszó boglárka (*Ranunculus repens*) békaszittyó (*Juncus effusus*), macskamenta (*Nepeta cataria*), lándzsás hídőr (*Alisma lanceolatum*). Előfordul réti ecsetpázsit (*Alopecurus pratensis*), sovány perje (*Poa trivialis*), ragadós galaj (*Galium aparine*). Kis borítással, de gyomfajok is élnek itt: szulák keserűfű (*Fallopia convolvulus*), tyúkhúr (*Stellaria media*), pásztortáska (*Capsella bursa-pastoris*), piros árvacsalán (*Lamium purpureum*).

A növénytársulások gazdag ízeltlábú közösségeknek adnak otthont. Pókok, (pl.: csodáspók (*Pisaura mirabilis*), farkaspók (*Pardosa sp.*) poloskák (csíkos pajzsospoloska (*Graphosoma lineatum*), közönséges karimáspoloska (*Coreus marginatus*)), lepkék (kockáslepke *Hamearis lucina*), erdei busalepke (*Ochlodes sylvanus*) repcelepke (*Pieris napi*), szitakötők (laposhasú acsa (*Libellula depressa*), bogarak (pl. olajzöld virágbogár (*Protaetia cuprea*) fordul elő. Különleges mikroélőhelyeket jelentenek a kidőlt, vagy lábonszáradt faegyedek (holtfa), melyek többek között a gombáknak, xylofág rovaroknak, odúlakó madaraknak biztosítanak életfeltételeket.

A **8680-8701- hrsz-ú ingatlanok** területét nem borítja erdő, zöldfelületi értékük minimális, nagy részük építési terület, ahol új csarnoképületeket húztak fel. A **8712 hrsz-ú telken** a lőszergyári úttal párhuzamosan egy sátrortetős épület található, melytől keletre facsoport látható.



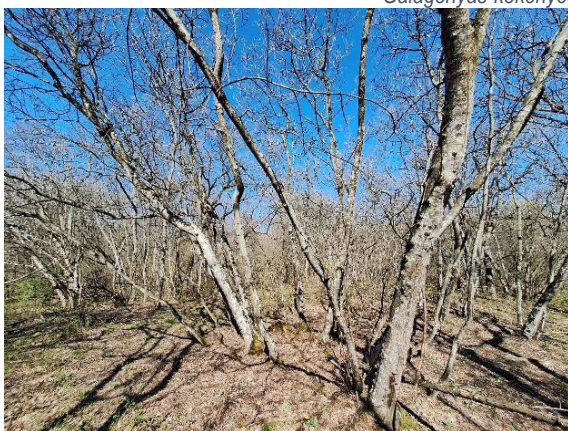
Időszakos állóvíz



Nem zsombékoló magassásrét



Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések



Mész- és melegkedvelő tölgyesek, cseres-kocsánytalan tölgyesek, molyhos tölgyes bokorerdők



Illegális hulladék-építési törmelék, kommunális szemet



Bontásra váró épületmaradványok



Jellegtelen száraz és félszáraz gyepek



Cseres kocsánytalan tölgyesek



Telephelyek, roncsterületek és hulladéklerakók - anyaggyűjtőhelyek, anyaglerakók



Építési területek, csarnoképületek

III. A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

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

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

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

III.1.1 Európai zöld megállapodás

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

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

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

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

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

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

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

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

- együttműködés a nemzetközi partnerekkel a világszintű környezetvédelmi szabványok javítása érdekében.

A terv az Európai zöldmegállapodás célkitűzéseivel 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.

- Táj 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. Az épületek tájbaillesztése honos növényekből álló takarónövényzet telepítésével megoldható.

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 törekszik, gondoskodik a helyi biodiverzitást meghatározó legértékesebb terület megőrzéséről, az új zöldfelületek kialakítására tett javaslatok a biológiai sokféleség elősegítésének érdekében történtek, mindezek által a terv a stratégiai céloknak eleget tesz.

III.1.5 Nemzeti Erdőstratégia 2016-2030

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

A stratégia céljai a következők:

- az erdők környezeti, gazdasági és szociális szolgáltatásainak hosszú távon való biztosítása többcélú, fenntartható erdőgazdálkodással, az erdők multifunkcionális szerepének egymás közötti megfelelő, területenként különböző arányának kialakítása mellett;

- az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése a megújuló energiahasznosítás, a klímaváltozási folyamatok hatásainak csökkentése, megelőzése érdekében. A biomassza alapú megújuló energiahasznosítás döntően térségi szintű szervezése és közösségi alapú fejlesztése;
- az erdészeti feltáró hálózat fejlesztésének támogatása, az erdők jobb elérése érdekében, figyelemmel a folyamatos erdőborítás fenntartása melletti kíméletes erdőgazdálkodás, a piacra jutás, az erdők védelme és a lakosság kulturált rekreációjának egyidejű biztosítására;
- az erdőgazdálkodás biológiai alapjainak fenntartható módon történő biztosítása, az erdei biodiversitás célzott védelme és fejlesztése, kiemelten a védett és magas természetességű erdőkben.

A terv a fenti szempontokat maximálisan szem előtt tartja, gondoskodik az igénybevett erdő pótlásaként az eredeti erdő másfélszeresének megfelelő, azzal megegyező, vagy attól magasabb természetességi állapotú erdő telepítéséről. Az erdő kitermelése vegetációs időszakon kívül történik, a humusz mentése tervszerűen zajlik.

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

Horizontális célok:

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

A NKP5 célkitűzései megjelennek a tervben: a biológiai sokféleség megőrzése, természet- és tájvédelem (értékes terület megőrzése, épületek takarása), az alapkőzet és a talaj védelme (humuszmentés), a felszíni és felszín alatti vizek védelme (olajszűrő és tisztító berendezések), éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás (csapadékvíz megtartás, zöldtetők).

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

A megye környezetvédelmi célkitűzései a tervben képviselve vannak: rendezett, esztétikus környezet jön létre, a legértékesebb természeti értékek megőrzése megtörténik, környezettudatosság a tiszta csapadékvíz helybentartásával, a hulladék újrahasznosításával, alternatív energiaforrások (pl. napelemek telepítése) a fejlesztés által erősíthető.

III.1.8 Veszprém MJV Környezetvédelmi Programja

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

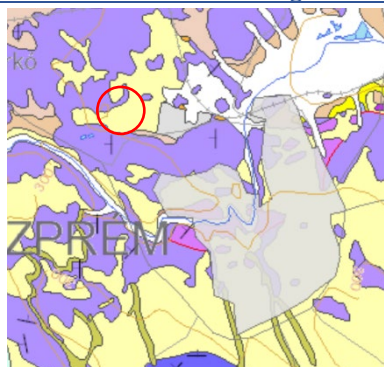
- **helyi környezetvédelmi problémák megoldása, életminőség javítása** – Veszprém környezeti állapotának feltárásával a legfontosabb, helyi környezetvédelmi problémák azonosítása, és kezelése, ezáltal a környezetterhelések csökkentése és a lakosság életminőségének javítása;
- **nagyobb léptékű környezetvédelmi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

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

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

III.2.1 A településterv egésze szempontjából meghatározó állapotjelzők bemutatása

III.2.1.1 Földtani közeg és talaj



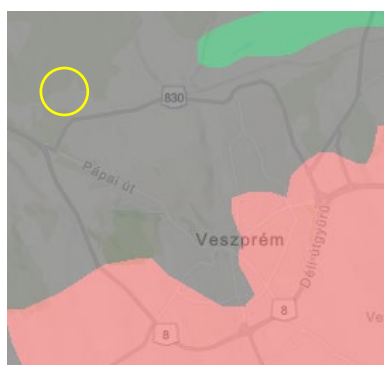
Jelmagyarázat

Löss

Dolomit Formáció

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

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A mészkő és dolomit alapkőzetre lösz települt, melyen többnyire sekély termőréttegű redzina talajok, kisebb részt Ramann-féle barna erdőtalajok alakultak ki, a Séd-völgy öntésanyagán réti talajok képződtek. A tervezési területeken a redzinaltalajok jellemzőek. A redzina talajok tömör, karbonátot tartalmazó kőzeten (a térségben elsősorban dolomiton) képződtek. A kőzet málladéka viszonylag kevés szilikátos anyagot tartalmaz, kialakulására jellemző az erőteljes humuszodás és a gyenge kilúgzás. A legtöbb redzinaltalaj sekély termőréttegű és köves. A kötőmélék mennyisége és a sekély termőrétteg miatt a tárolt víz mennyisége általában - a humuszos rész jó vízgazdálkodási tulajdonságai ellenére - kevés. Csererdő városrésztől körülbelül fél km távolságra található cseri murvabánya, ahol dolomitot bányásznak. A tervezési területet a bánya védőterülete érinti, de korlátozást érdemben nem jelent a tervezett funkciókra nézve.

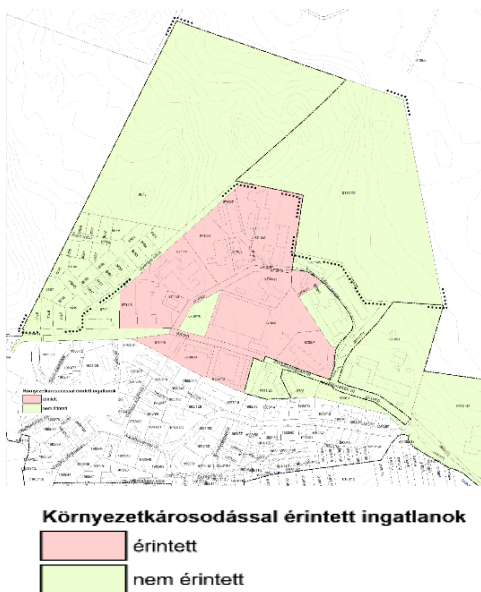


Jelmagyarázat

Rendzina talajok

Veszprém genetikai talajtipusai Forrás: MATA-TAKI Agrotopo adatbázis

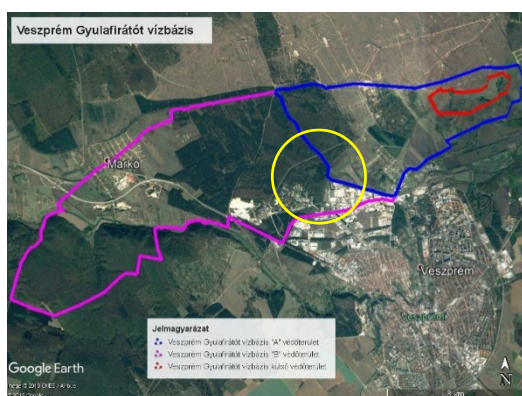
A fejlesztés nem veszélyezteti a földtani közeget és a talajt, mivel a szabályozás szerint a területen csak kifejezetten környezetkímélő jellegű tevékenységek telepítésére van lehetőség. Az erdő igénybevétele során a humuszmentés tervszerűen történik.



A vizsgált területtel határos egykori Bakony Művek 130 hektárnyi telephelyén az üzemi tevékenységből következően kiterjedt talaj-, talajvíz- és karsztvízszennyezés van nyilvántartásban. A 2009-2011 között végrehajtott kármentesítés következtében a szennyező anyagok mennyisége jelentősen csökkent, azonban a teljes mentesítés még nem történt meg. Továbbra is szükséges lehet a szennyezett talaj eltávolítása, elszállítása vagy helyben kezelése, a talajcserét követően a teljes munkagödör és a talajvíz megtisztítása. Az alábbi ábra illusztrálja, hogy mely ingatlanok tulajdonlapjára van bejegyezve a tartós környezetkárosodás ténye.⁴ A feltételezett szennyezettség a tervezési területet nem érinti, mindemellett a tervezési területen a talaj és felszín alatti vizek előzetes szakértői vizsgálata, majd a későbbiekben rendszeres monitorozása is indokolt és javasolt.

III.2.1.2 Felszíni és felszín alatti vizek

A terület a mérsékelt vízhiányos Séd-patak vízgyűjtő területéhez tartozik. A Séd vízállása 19-190 mm, vízhozama 0,2-26 m³ /s között ingadozik és erős karsztos jellegű kiegyenlítődést mutat. A felszín alatti vizek mennyisége csekély. Összefüggő talajvíztükör csak a Séd-patak Veszprém alatti völgyében fordul elő, ahol 2-5 m-rel húzódik a felszín alatt. Vízkémiai összetétele kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos, keménysége 15-25 nk° közötti, szulfáttartalma 60 mg /l alatti és helyenként magas a nitrát koncentrációja. A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A karsztos kőzet különösen érzékeny, mivel a talaj- és talajvíz-szennyeződés könnyen a mélyre tud hatolni egészen a karsztvizekig. Mivel a területen az ivóvízbázisok részben karsztvízre települtek, ezért a talaj- és talajvízszennyezés az emberi egészségre is kockázatot jelent.



A fejlesztéssel érintett ingatlanok a Gyulafirátóti vízgyűjtő hidrogeológiai „B” védőterületén terülnek el, ami azt jelenti, hogy a terület hasznosítása során figyelembe kell venni a vízgyűjtő, a távlati vízgyűjtő, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási területek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet (kiemelten a III. fejezet és 5. sz. melléklet), korlátozásait, illetve a Gyulafirátóti vízgyűjtő belső, külső, hidrogeológiai „A” és „B” zóna védőterületei elrendelő KDT KTVF 30801/2008. számú határozata és a vízgyűjtővédelmi tervek, valamint „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait.

⁴ Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet:

III.

A védőidommal, a védőterülettel, a védősávval érintett ingatlanok használata és a védelem érdekében szükséges használati korlátozások

10. § Az egyes védőidomokban, védőterületeken olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.

----->>----->>--<<-----<<-----

12. § (1) A felszín alatti vízbázisok külső védőövezetén és védőidomában olyan tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, melynek jelenléte vagy üzemeltetése következtében csökkenhet a vízkészlet természetes védeltsége, illetőleg a vízbe (20 napon belül le nem bomló) szennyező anyag, illetve élőlény kerülhet, tilos.

----->>----->>--<<-----<<-----

13. § (1) A hidrogeológiai védőidomokban és a védőövezetek területén:

a) tilos olyan létesítményt elhelyezni, melynek jelenléte vagy üzeme a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;

b) tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében

ba) csökken a vízkészlet természetes védeltsége, vagy növekszik a környezet sérülékenysége,

bb) 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag kerül a vízkészletbe,

bc) olyan lebomló anyag jut a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;

c) olyan vegyi anyaggal, amely a vizet károsíthatja, vagy amelyből a víz minőségét károsító anyagok oldódhatnak ki, csak zárt építményben szabad dolgozni;

d) a növénytermesztésre a 12. § (2) és (3) bekezdésben leírtakat kell értelemszerűen alkalmazni;

e) önellátást szolgáló állattartás megengedett, de azt meghaladó mértékű állattartás és víziszárnyas telep csak a „B” zónában lehetséges –, a hulladék (trágya) kezelése és tárolása során úgy kell eljárni, hogy a talaj és a talajvíz ne szennyeződhessen (így például a trágyalét vízzáró tartályban vagy medencében kell gyűjteni, és ellenőrzött módon, a hidrogeológiai védőövezeten kívül vagy legfeljebb annak „B” zónájában lehet felhasználni);

f) meglévő tárolóhelyen bármely, a vizet károsító folyékony anyagot csak úgy szabad tárolni, hogy *

fa) a tárolótartály állapota kívülről is bármikor ellenőrizhető legyen, vagy

fb) * az üzemeltető a vízügyi hatóság által engedélyezett módon tervezett és üzemeltetett rendszer segítségével rendszeresen ellenőrizze, hogy nem kerül-e károsító anyag a felszín alatti vízbe;

g) * a vizet károsító folyékony anyagok tárolására szolgáló új tárolóhelyet úgy kell kialakítani, hogy

ga) a tárolótartály állapota kívülről bármikor ellenőrizhető legyen,

gb) a tárolótartály olyan vízzárófalú teknőben vagy tartályban legyen, amely – meghibásodás esetén – a teljes tárolt folyadékmennyiséget befogadja;

h) * a vízre veszélyes anyagot (így például ásványolajtermék) szállító csővezeték a területen akkor lehet átvezetni, ha a vezeték biztonságát (így például külön burkolattal) megteremtik, gondoskodnak a vezeték rendszeres (így például havi ultrahangos) ellenőrzéséről és azt csőtörés esetére leállító automatikával látják el.

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

A hidrogeológiai „B” védőterületen TILOS:

lpar:

- Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása

- Veszélyeshulladék lerakó
- Egyéb ipari szennyvíz szikkasztása

Mezőgazdaság:

- Hígtrágya- és trágyalé leürítés

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

Beépítés, üdülés:

- Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése

Ipar:

- Veszélyeshulladék-ártalmatlanító

Mezőgazdaság:

- Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezés

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

Beépítés, üdülés:

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

Ipar:

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

Mezőgazdaság:

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

Közlekedés:

- Üzemanyagtöltő-állomás
- Gépkocsimosó, javítóműhely, sódeponia

Egyéb tevékenység:

- Bányászat

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

A hidrogeológiai „B” védőterületen NINCS KORLÁTOZVA:

Beépítés, üdülés:

- Lakó- vagy irodaépület csatornázással
- Szennyvíztisztító telep
- Építési hulladék lerakás
- Temető
- Sátorozás, fürdés
- Sportpálya

Ipar:

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

A fentiek értelmében a fejlesztési területen létesülő útburkolatokat és parkolókat vízzáró burkolattal kell kialakítani és a felületükre jutó csapadékvizeket csak „gyártó minősítéssel rendelkező és SZOE ≤ 2 mg/l kilépő határérték-garanciával működő olajfogó műtárggyal, vagy csapadékvíz olajleválasztó berendezés alkalmazásával szabad a befogadóba, vagy a zöldfelületekre, valamint a vizes élőhelyre vezetni. A tetőfelületek tiszta csapadékvizeit javasolt a zöldfelületeken helyben elszikkasztani.

III.1.2.3 Táj- és természeti értékek

Az OTrT és a VMTrT szerint a vizsgált terület települési térségbe-, a 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú ingatlan északi, Ev övezetű része erdőgazdálkodási térségbe tartozik. A vizsgált ingatlanok területén ex lege védett természeti érték nem található, a telkek nem részei a Natura 2000 hálózatnak, az OTrT övezetei közül azonban az országos ökológiai hálózat pufferterületével, az országos tájképvédelmi terület övezetével, illetve az országos vízminőségvédelmi terület övezetével érintettek. Az övezetek előírásait a „Településrendezési tervekkel való összefüggések” című fejezet tartalmazza.

A 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) és 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú ingatlanok az országos erdők övezetével érintettek, az Országos Erdőállomány-adattárban, Veszprém, 61-es számmal nyilvántartott üzemtervezett erdőtagjának termelésből való kivonását azonban Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztálya a 2025. május 16-án kelt, VE/32/01941-9/2025 számú határozatában engedélyezte.

A Veszprém 61-es számú erdőtag a Nébih erdőtérképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozott, ezen belül a Zirci körzet része, elsődleges rendeltetése talajvédelmi erdő,

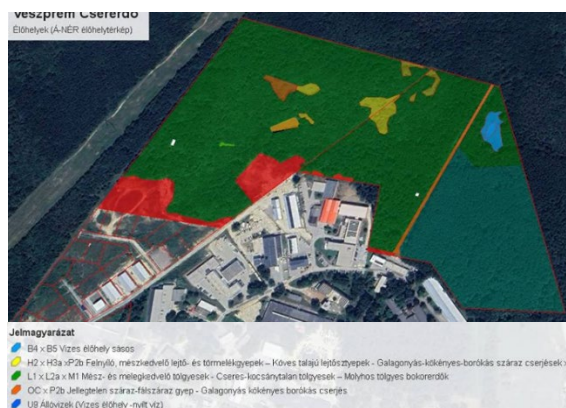
természetességi állapota szerint származék erdő, faállománya cseres-molyhos tölgyes, genetikai talajtípusa közethatású (sötét színű) erdőtalaj, tűzveszélyesség szempontból közepesen veszélyeztetett terület. Az Etv. szerint a származék erdők az emberi beavatkozás hatására fafajösszetételében, szerkezetében átalakított vagy átalakult, azonban meghatározóan az adott termőhelynek megfelelő természetes erdő társuláskötő őshonos fafajaiból álló mag vagy sarj eredetű erdők.

A Balaton felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság biotikai adatbázisa több védett növény és állatfajról tart nyilván adatot, melyek a területen található jó természeti állapotú molyhos tölgyes bokorerdőben, értékes gyepeken, illetve a kisebb vizes élőhelyen előfordulnak. Mindemellett a természetvédelmi kezelő előzetesen megfogalmazta azon igényét, hogy el kell végezteni a terület részletes természetvédelmi alapállapot felmérését egy bejegyzett természetvédelmi szakértővel. A vizsgálatnak ki kell terjednie az érintett terület természeti értékeinek, azok helyzetének felmérésére egy teljes vegetációs időszakot vizsgálva. A későbbiekben a Balaton felvidéki Nemzeti park Igazgatóság előzetes természetvédelmi kezelői nyilatkozatot is tett a Veszprém 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) és 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) helyrajzi számú ingatlanok területét érintő helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban, melyben rögzítette, hogy módosítást csak abban az esetben tartja természetvédelmi szempontból elfogadhatónak, ha az érintett ingatlanok területén a megőrzendő zöldfelület úgy kerül kijelölésre, hogy az biztosítsa a területen előforduló védett növény- és állatfajok egyedeinek és élőhelyének fennmaradását, hosszútávú megőrzését, valamint a kapcsolatot a körülötte lévő erdőterületekkel.

A fenti elvárásokat teljesítve elkészült a biotikai állapotfelmérés⁵, mely tartalmazza a területen előforduló élőhelyek leírását, a meglévő biotikai adatok frissítését és botanikai zoológia adatgyűjtés eredményeit.



A BfNPI, mint természetvédelmi kezelő által bemért védett állat- és növényfajok lokalitásai



A természetvédelmi állapotfelmérés által bemért élőhelyek

A vizsgált területen előforduló élőhelyek megnevezése és ÁNÉR szerinti besorolása:

- Állóvizek - U9

⁵ Természetvédelmi (biotikai) állapotfelmérés (Veszprém Csererdő) - Összeállította: Horváth Jenő István, élővilág-védelmi-, tájvédelmi- és igazságügyi szakértő- 2025-06-30

- Nem zsombékoló magassásrétek - B5
- Lápi zsombékosok, zsombék-semlyék komplexek - B4
- Felnyíló, mészkedvelőlejtő- és törmelékgyepek - H2
- Köves talajú lejtősztyepppek - H3a
- Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések - P2b
- Mész- és melegkedvelő tölgyesek - L1
- Cseres-kocsánytalan tölgyesek - L2a
- Molyhos tölgyes bokorerdők - M1
- Jellegtelen száraz-félszáraz gyepek - OC
- Telephelyek, roncsterületek és hulladéklerakók - U4

A fenti élőhelyek közül a beruházás során azok a területek kerülnek felszámolásra, ahol az elmúlt évtizedekben lényegesen jelentősebb volt az emberi hatás (bolygatás, épületek, kerítések, illegális hulladék-elhelyezés stb). Ezeken a területeken is előfordulnak védett fajok, de lényegesen kevesebb fajszámmal és egyedszámmal:

- **Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések (P2b)** - spontán cserjésedő terület, az egykori 61/B és a 61/C erdőrészlet között húzódó 61/NY1 jelű nyiladék helyén. A cserjeborítás változó, helyenként 100 %-os, inkább tág ökológiai tűrőképességű, általános és/vagy zavarástűrő erdei fajok jelennek csak meg. Helyenként az egykori épületek maradványai, szemét található. Természetvédelmi szempontból kevésbé értékes. Természetessége 2-es, azaz erősen leromlott állapotú.
- **Mész- és melegkedvelő tölgyesek (L2a) x Cseres-kocsánytalan tölgyesek (L2a) x – Molyhos tölgyes bokorerdők (M1)**- Ebből a típusú élőhelyből azokat a területek, ahol a védett növények koncentrálnak megtartásra kerül. A déli részén egykori épületek maradványai, több helyen elszórtan építési törmelék, illegálisan elhelyezett kommunális hulladék is található.
- **Jellegtelen száraz-félszáraz gyepek (OC)** -A helyiek elmondása szerint lőtérnek mesterségesen kialakított terület, melyről a termőréteget nagyrészt eltávolították. Lassan regenerálódó élőhely, jellemzően a környékről behúzódnó gyomfajokkal. A jelentős vadnyomás miatt a cserjésedés nem tud beindulni a megjelenő fásszárúakat a szarvas/őz folyamatosan lerágja.
- **Telephelyek, roncsterületek és hulladéklerakók (U4)** - Katonai terület (egykori lőszergyár) helyén kialakított anyagnyerőhelyek, anyaglerakók, és azok gyomnövényzete. Az eredeti vegetációt nem tartalmazó degradált terület meghatározóan gyomfajokkal



A természetvédelmi állapotfelmérés javaslatot tett egy, mintegy 5 hektár kiterjedésű terület lehatárolására, melyet a szabályozási tervlapon megőrzendő zöldfelületként kell feltüntetni. A lehatárolt terület úgy került kijelölésre, hogy az biztosítsa a területen előforduló védett növény- és állatfajok egyedeinek és élőhelyének fennmaradását, háborítatlanságát, hosszútávú megőrzését, valamint a kapcsolatot a körülöttük lévő erdőterületekkel, mivel a fajok védelme csak élőhelyük védelmével együtt valósítható meg.

A beruházás során zöldfelületként tartósan megtartandó élőhelyek, melyek a legmagasabb természetvédelmi értékkel bírnak:

- **Állóvizek (U9)**- A mélyfekvésű területen kialakult időszakos természetes felszíni víztest. A környéken a kevés nyíltvízes élőhelyek egyike. Kiterjedése a mindenkori csapadékvízviszonyok függvénye, 2025 tavaszán 330 m² volt, június közepére gyakorlatilag kiszáradt. Az időszakos tó kiemelkedő jelentőségű a vízhez kötődő élőlények számára. Az élőhely természetessége 4-es, azaz természetközeli állapotú, természetvédelmi szempontból hosszútávon fenntartandó.
- **Felnyíló, mészkedvelő lejtő- és törmelékgyepek (H2)– x – Köves talajú lejtősztyepek (H3a) x– Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések (P2b) x– Molyhos tölgyes bokorerdők (M1) -** Természetvédelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű és tervezési terület jövőben tartósan zöldfelületnek fenntartandó része. Jelenlegi állapota miatt akár helyi jelentőségű természetvédelmi területnek is javasolható. Természetessége 4-es, azaz természetközeli állapotú. A természetvédelmi szempontból fenntartandó területhez hozzátartoznak a lehatárolt területen belüli – Mész- és melegkedvelő tölgyes L1 X Cseres-kocsánytalan tölgyes L2a x – Molyhos tölgyes bokorerdő (M1) élőhelykomplexek is.

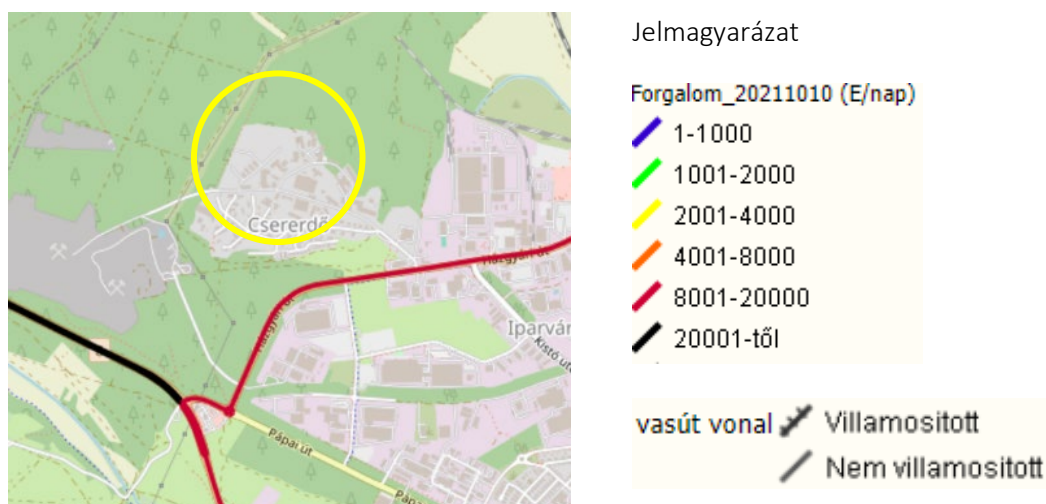
A fenti élőhelytípusokon koncentrálódnak és stabil állományokat képeznek az alábbi védett növény, és állatfajok:

Magyar név	Tudományos név	13/2001. (V. 9.) KöM rendelet szerinti érték (Ft/egyed)	Becsült/felmért állomány nagyság (egyed)
Védett növények			
Békakonty	<i>Neottia ovata</i>	10000	10
Bíboros kosbor	<i>Orchis purpurea</i>)	10000	250-300
Erdei borkóró	<i>Thalictrum aquilegifolium</i>	5000	10
Fehér madársisak	<i>Cephalanthera damasonium</i>	10000	20
Fekete kökörcsin	<i>Pulsatilla pratensis subsp. nigricans</i>	10000	150
Fekete madárbirs	<i>Cotoneaster niger</i>	10000	2
Kétlevelű sarkvirág	<i>Platanthera bifolia</i>	5000	50
Koloncos lednek	<i>Lathyrus lacteus</i>	5000	30
Nagy/Kőrislevelű ezerjófű	<i>Dictamnus albus</i>	5000	50
Magyar repcsény	<i>Erysimum crepidifolium</i>	5000	100
Molyhos madárbirs	<i>Cotoneaster tomentosus</i>		25
Piros pozdor	<i>Scorzonera purpurea</i>		120-200
Pusztai/homoki árvalányhaj	<i>Stipa pennata</i>	5000	500
Selymes boglárka	<i>Ranunculus illyricus</i>	5000	20-100
Szártalan kanaklin	<i>Primula vulgaris</i>	5000	20
Tarka imola	<i>Centaurea triumfettii</i>	5000	220-300
Tavaszi hérics	<i>Adonis vernalis</i>	5000	250-1000
Turbánliliom	<i>Lilium martagon</i>	10000	2
Vitézvirág	<i>Anacamptis pyramidalis</i>	10000	30-40
Védett állatok			
feketerigó	<i>Turdus merula</i>	25000	
énekes rigó	<i>Turdus philomelos</i>	25000	
széncinege	<i>Parus major</i>	25000	
kék cinege	<i>Cyanistes caeruleus</i>	25000	
barátcinege	<i>Poecile palustris</i>	25000	
őszapó	<i>Aegithalos caudatus</i>	25000	
erdei pinty	<i>Fringilla coelebs</i>	25000	

csuszka	<i>Sitta europea</i>	25000	
hegyi fakusz	<i>Certhia familiaris</i>	25000	
ökörsem	<i>Troglodytes troglodytes</i>	25000	
vörösbegy	<i>Erithacus rubecula</i>	25000	
nagy fakópáncs	<i>Dendrocopos major</i>	25000	
meggyvágó	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	25000	
fekete harkály	<i>Dryocopus martius</i>	50000	
csilpcsalpfűzike	<i>Phylloscopus collybita</i>	25000	
fali gyík	<i>Podarcis muralis</i>	25000	2
zöldgyík	<i>Lacerta viridis</i>	25000	10
közönséges szemeslepke	<i>Arethusana arethusa</i>	5000	4
nagy gyöngyházlepke	<i>Argynnis paphia</i>	5000	50
kis rókalepke	<i>Aglais urticae</i>	50000	5
nagy fehérsávós lepke	<i>Neptis rivularis</i>	10000	6
nappali pávaszem	<i>Nymphalis io (Inachis io)</i>	5000	2
ibolya-gyöngyházlepke	<i>Argynnis niobe</i>	10000	30
kis apollólepke	<i>Parnassius mnemosyne</i>	50000	5
nagy szarvasbogár	<i>Lucanus cervus</i>	10000	10-50

III.1.2.4 Levegőminőség, zaj és rezgésterhelés

A levegőminőség és a zajterhelés szempontjából a vizsgált terület közepesen terheltnek mondható, meghatározó a Házgyári út forgalma és a belváros diffúz terhelése.



Csererdő környéki közutaki forgalma - 2021.10.10 (E/nap)

Forrás: <https://kira.kozut.hu/>

A Csererdő területén jelenleg konfliktust okoz a lakó- és gazdasági funkció egymás mellett élése. Jelenleg a gazdasági és lakó funkciók közötti konfliktus főként azokat a lakóingatlanokat érinti, melyek a vegyes (Vt-18) övezetben, közvetlenül a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetben lévő telkek szomszédságában, a Lőszergyári úthoz közelebb helyezkednek el. Ezek a 1963/18, 1963/12-15, 1963/80-83 hrsz-ú ingatlanok, melyek azonban a tervezési területen kívül, attól távolabb helyezkednek el.

A 2021-es termódosításhoz készült Sólyom Rudolf és Szathmáryné Tóth Patrícia által elkészített környezeti értékelés (2022.07.) részletes zajvédelmi alátámasztó munkarésze a Lőszergyári út túloldalán

található lakóterületek közlekedési és üzemi eredetű zajterhelését vizsgálta, a jelenlegi és a tervezett állapotban. A zajvizsgálat a közvetlen hatásterület védendő létesítményeire készült a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § előírásai szerint. A 2021-es módosítással érintett terület nem érintette a 8712 hrsz-ú, valamint a 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú és a 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú ingatlanokat csak a Lőszergyári úttól északra fekvő (jelenleg kisvárosias lakóterület (Lk-15 övezetbe sorolt) 8676-8703 hrsz-ú ingatlanokra terjedt ki, ahol ugyancsak kereskedelmi-szolgáltató gazdasági hasznosítás volt tervben, de éppen ez a terület az, amely a szomszédos lakóterülethez a legközelebb található, ezért a zajsámítási adatok felhasználhatóak a jelen tervezési területre vonatkozólag is. A vizsgálat megállapításait az alábbiakban foglaljuk össze:

A Csererdő városrész megközelítése Házgyári útról 250 m után leágazó Csererdei úton, majd az innen a volt Bakony Művek főbejáratánál lekanyarodó Lőszergyári úton keresztül biztosított. A volt Bakony Művek törzsterületén belüli vállalkozások mindegyike a Lőszergyári úton keresztül éri el a telephelyét. A Csererdei út a városrész gyűjtőútként működik, ezen keresztül történik mind a lakóterületi övezetű telkek, mind a volt Bakony Művek törzsterületén kívüli ipari, gazdasági területek (pl.: Bakony Ipari Kerámia Kft.) megközelítése.

Az utak esetében a 2021. évi tervmódosításhoz készített forgalomszámlálási adatokat vették figyelembe. **A Csererdei út – Házgyári úti csomópontnál a mértékadó forgalom nagysága 191 Ejm/h.** A forgalom körülbelül fele-fele arányban oszlik meg a Csererdei út további szakaszán található kisvárosias lakóterületek, valamint a Lőszergyári út menti, jelenlegi működő gazdasági területek forgalma között, így a szétválás után **a Lőszergyári úton 96E/ó, a Csererdei úton 95E/ó forgalom becsülhető**, melyben benne van a meglévő Gksz 13-22 területek forgalma. A teljes fejlesztési terület forgalma én 100E/ó-ra becsülhető. Az 1. ütem (kis telkek Gksz31) kb. 10E/ó lehet, és kb. 23E/ó lehet a nem a Gyertya utcáról megközelíthető Gksz30 terület. Így a Gyertya u forgalma a Gksz31 beépülése után 10E/ó, a Gksz29-30 fejlesztése után 77E/ó lehet. A Lőszergyári út forgalma a fejlesztések után a Gyertya utcától jobbra 1. ütemben 106E/ó, később 173E/ó lehet, a 0111/73 úttól jobbra a Csererdei útig 196E/ó lehet.

A 2021-es tervezett módosítás során kialakításra kerülő új gazdasági terület esetében az OTÉK alapján számítható vonzott forgalom 66 Ejm/h. A többlet forgalom teljes egészében a Lőszergyári útra terhelődne⁶.

A közlekedési tanulmány a csomóponti forgalomszámlálás alapján a Házgyári csomópontban a Csererdei úton 191E/ó forgalommal számol. Ez oszlik azután ketté a Lőszergyári út becsatlakozásánál, így a szétválás után a Lőszergyári úton 96E/ó (a Csererdei úton 95E/ó forgalom becsülhető. Ebben benne van a meglévő Gksz 13-22 területek forgalma is.

A hatásterületet a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 6. § (1) bekezdés a), valamint (2) bekezdés a) és b) pontja, illetőleg (3) bekezdése szerint a zajsámítások eredményei alapján határolták le.

A tervezett módosítással kialakításra kerülő gazdasági terület által keltett csúcsórai járműforgalom alapján meghatározható hatásterület lehatárolását a maximális forgalom keltette zajterhelés éjszakai megengedett legnagyobb mértékét figyelembe vehető éjszakai zajkibocsátás értékből állapították meg.

⁶ Forrás: Veszprém, Csererdő városrész volt Bakony Művek területének fejlesztése közlekedési tanulmány, Mobil City Bt., 2021.

A meglévő forgalom és a gazdasági terület keltette zajhatás vonatkozásában az éjszakai 55 dB-es érték zajzophon (azért az éjszakai zajterhelést vették figyelembe, mivel a gazdasági terület zajhatás éjszakai időszakban lehet a leginkább zavaró hatású).

Zajvédelmi szempontból a gazdasági területek forgalma és a gazdasági tevékenység zajkibocsátása együttesen lesz a környezetre terhelő hatású. A járműforgalom csak a Lőszergyári utat fogja terheli, mivel az korlátozott forgalmú és csak a gazdasági területek kiszolgálását biztosítja. Mindezek miatt a Csererdei úton csúcsórán torlódás is keletkezhet, így annak környezetében jelenhet meg közlekedési zaj-többletterhelés.

Az üzemi zajterhelés esetében azzal számoltak, hogy az üzemi terület telekhatárán az üzemi zajkibocsátás nappal 65 dB míg éjjel 55 dB értékben valósul meg. Ugyanezt feltételezték a módosítással érintett területen létrejövő új gazdasági terület esetében is. A nagyobb üzemi területeket az egyes ingatlanok esetében külön-külön vették figyelembe és azok eredő zajterhelését számították az egyes pontokra vonatkozóan.

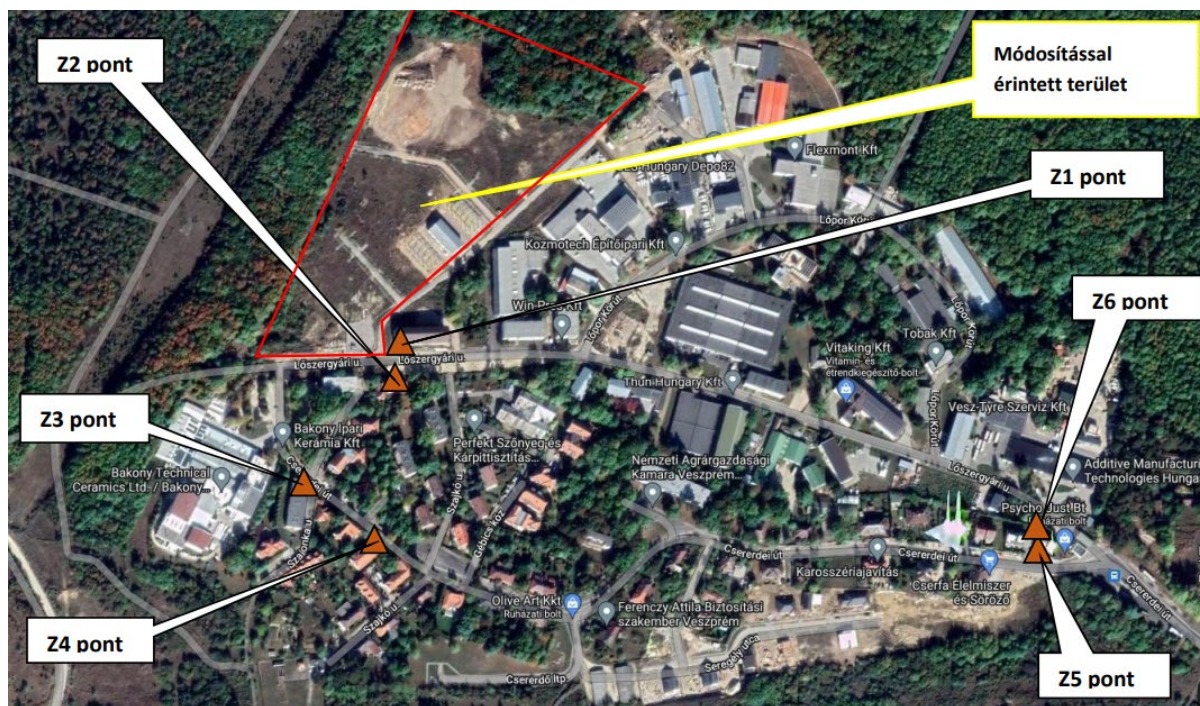
A térség legjelentősebb üzemi zajforrása a Bakony Ipari Kerámia Kft esetében a régóta fennálló zajpanaszok miatt zajvédő fal létesült az üzemi terület és a lakó és vegyes területek határán, így azzal a feltételezéssel éltek, hogy a létesített zajvédelmi létesítmény eredményeként, ezen zajforrásból eredő zajterhelés már minden környéken lévő védendő létesítmény környezetében biztosítja a zajterhelési határértékek betartását.

A módosítással érintett területet megközelítő útvonalak mentén a Lőszergyári út és a Csererdő út közelében található védendő lakó funkciókkal hasznosított kisvárosias lakóingatlanok, az ingatlanok azonban elég vegyesen, részben kisvárosi lakóterületen részben vegyes területen helyezkednek el, így a zajterhelési határértékek közül a vegyes területre vonatkozókat tekintették mértékadónak.

Zajvizsgálat referencia pontokat vett fel mind a Csererdei út, mint a Lőszergyári út mentén elhelyezkedő épületek környezetében azon homlokzati részeken, melyeket a közlekedési útvonalak felől zajterhelés érhet, ahol vizsgálták a jelenlegi és a várható forgalomból származó zajterhelések alakulását.

A jelenlegi közlekedési eredetű zajterhelést a Lőszergyári út és a Csererdei út gépjárműforgalma okozza. Mindkét út gyűjtőúti funkciót lát el, előbbi a gazdasági területek, utóbbi a lakó és vegyes területeket szolgálja. Mindkét úton jelenleg korlátozott a sebességgel haladhat a forgalom, mely a Lőszergyári úton 15 km/h, míg a Csererdei úton 30 km/h sebeségkorlátozást jelent. Mindkét út esetében csak kismértékű sebességtűllépést lehet elérni az utak kialakítása és állapota miatt. A számításokat a 25/2004. (XII. 20.) KVM előírás vonatkozó mellékletei „Közüti közlekedés zajkibocsátásának számítása” c. melléklete előírásai szerint végezték el.

A jelenlegi állapotra vonatkozóan hat darab referenciapont került meghatározásra olyan védett, ténylegesen lakó funkciójú épületek környezetében, melyek a jellemző jelenlegi és várható zajterheléseknek leginkább kitett pontjai, így jól illusztrálják a jelenlegi és a várható zajterhelés alakulását. A pontok az utcákban lévő, jellegzetes, védendő homlokzatok előtt 2m távolságban lettek kijelölve. A közlekedési zajjal leginkább terhelt épületek jelenleg a Csererdei út mellett, ahhoz nagyon közel, illetve a Csererdei út és a Lőszergyári út szétválásának térségében találhatóak, ahol a legnagyobb járműforgalom.



A terület légi fotója a vizsgálati pontokkal

A pontokon a számítások szerint az alábbi zajterhelési mértékek regisztrálhatók jelenleg, valamint a 2021-es terv megvalósulása esetén:

Hely	Időszak	Csúcsóra (dB)		Átlagóra (dB)		Határérték(dB)
		jelenleg	terv	jelenleg	terv	
Z1 pont (Lk-15 övezetű Lőszergyári utca melletti használaton kívüli irodaépület délnyugati sarok, 8m-re az úttengelytől)	Nappal	46,36	53,84	43,84	51,41	65
	Éjjel	-	-	36,25	43,82	55
Z2 pont (Salonka u. 2. északi homlokzata előtt Lőszergyári út tengelyétől 16m-re)	Nappal	41,78	49,26	40,08	46,83	65
	Éjjel	-	-	32,48	39,23	55
Z3 pont (Salonka u. 3. északkeleti sarkán a Csererdei út tengelyétől 6m-re)	Nappal	55,65	55,65	52,95	52,95	65
	Éjjel	-	-	45,35	45,35	55
Z4 pont (Csererdei út 30. északkeleti homlokzata előtt a Csererdei út tengelyétől 11m-re)	Nappal	51,70	51,70	49,66	49,66	65
	Éjjel	-	-	42,07	42,07	55
Z5 pont (Csererdei út 7. déli homlokzata előtt a Csererdei út tengelyétől 9m-re)	Nappal	59,00	59,00	56,62	56,62	65
	Éjjel	-	-	49,02	49,02	55
Z6 pont (Csererdei út 7. északi homlokzata előtt a Lőszergyári út tengelyétől 9m-re)	Nappal	53,78	54,33	51,39	53,65	65
	Éjjel	-	-	43,79	46,06	55

Számított jelenlegi és a 2021-es terv szerinti közlekedési eredetű zajterhelési értékek és határértékek

A számított értékeket a határértékekkel összevetve megállapítható, hogy a 2021-es tervmódosítás esetén egy referencia ponton sem haladta volna meg a zajterhelés mértéke a területi határértékeket.

Az üzemi zajterhelésre vonatkozó számításokat a fentiekben meghatározott pontok esetében azokra végezték el, melyek az üzemi területek felé legalább 25m-nél közelebb találhatók, vagy tervezettek, hiszen, a 25m-es távolságon túl elhelyezkedő épületek esetében a távolság, a meglévő beépítés és sűrű

fás növényzet miatt már biztosan 5 dB meghaladó mértékű lesz a távolságtartásból eredő zajterhelés csökkenés mértéke.

Az üzemi területek a Z1. és Z2. pontok környezetében jönnének létre, így e területrészen kell számítani zajterhelés mértékének növekedésére. A jelen állapot vizsgálatánál jelzett módszerrel számolva a területen megjelenő üzemi zajterhelés alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

Hely	Időszak	Átlagóra	Határérték
Z1 pont (Lk-15 övezetű Lőszergyári utca melletti használaton kívüli irodaépület délnyugati sarok, 8m-re az úttengelytől)	Nappal	63,17 dB	60 dB
	Éjjel	53,95 dB	50 Db
Z2 pont (Szalonka u. 2. északi homlokzata előtt Lőszergyári út tengelyétől 16m-re)	Nappal	57,43 dB	60 dB
	Éjjel	47,41 dB	50 Db
Z6 pont (Csererdei út 7. északi homlokzata előtt a Lőszergyár utca tengelyétől 9m-re)	Nappal	59,92 dB	60 dB
	Éjjel	49,20 dB	50 Db

Számított jelenlegi üzemi eredetű zajterhelési értékek és határértékek

A jelentősen felülbecsült üzemi zajterhelések vonatkozásában a számítás alapján a kijelölt pontokon egyedül a volt Bakony Művek területén belüli, jelenleg Lk-15 övezetbe, tervezetten Gksz-13 övezetbe tartozó területen lévő használatlan irodaépület közelében (Z1) haladná meg az üzemi eredetű zajterhelés a zajvédelmi rendletekben meghatározottat, minden más vizsgálati pont esetében, így a tervezési területhez legközelebbi Z2-es ponton is a jelen állapotban a zajterhelés mértéke nem érné el a határértéket.

A jelenlegi, **2025-ös terv szerinti fejlesztési célterület** lehetséges beépítési volumene mintegy 83000 m², mely kb. 88 Ejmű/ó forgalmat is generálhat, így tíz százalék többlet teherforgalmat feltételezve **a várható forgalom 100Ejmű/ó is lehet.** Az 1. ütem (kis telkek Gksz31) kb. 10E/ó lehet a várható pluszforgalom, és kb. 23E/ó lehet a nem a Gyertya utcáról megközelíthető Gksz 30 terület. Így a Gyertya u forgalma a Gksz31 beépülése után 10 E/ó, a Gksz 29-30 fejlesztése után 77E/ó lehet. A Lőszergyári út forgalma a fejlesztések után a Gyertya utcától jobbra 1. ütemben 106E/ó, később 173E/ó lehet, a 0111/73 úttól jobbra a Csererdei útig 196E/ó lehet. A Csererdei út forgalma a Lőszergyári úttól balra 95 E/ó maradhat, a Lőszergyári úttól jobbra 291E/ó-ra emelkedhet. De mindez csak becslés, nincs konkrét forgalmi adatunk, nem ismerjük a konkrét fejlesztéseket.

Összegzésképpen elmondható, hogy a fejlesztési területek pluszforgalma leginkább a Lőszergyári utat fogja terhelni, de torlódást okozhat a Csererdei úton és a Csererdei út-Házgyári út csomópontban is. A közlekedési eredetű zaj- és légszennyezés a Lőszergyári úthoz legközelebbi lakóépületeknél (Z2), illetve a Csererdei út és a Lőszergyári út csatlakozásánál fekvő lakóépületeknél (Z5, Z6) lehet jelentős, de várhatóan még így is határérték alatt marad. Konkrét fejlesztési igényként I. ütemben egyelőre egy 13000 m² csarnok fejlesztése merült csak fel, amely kb. 15 Ejmű/ó várható forgalmat generál, mellyel a zajterhelés mértéke határértéken alul marad. A tényleges forgalomművekedés az ütemezett kiépítéstől és a tényleges beruházásoktól, műszakszámtól, teherforgalomtól függően változhat. Vagyis minden egyes fejlesztés engedélyezése során ellenőrizni szükséges, hogy konkrétan mennyi új forgalom megjelenésére kell számítani és az milyen mértékű zajterheléssel fog járni. Amennyiben határérték-túllépés várható, zajvédelmi létesítmény kihelyezéséről kell gondoskodni a védendő lakóházak előtt.

A tervezett létesítmények üzemi zajterhelésére vonatkozóan az új gazdasági terült övezeti előírásainak értelmében a területen jelenős zavaró mértékű ipari tevékenység nem telepíthető, azaz az újonnan kialakuló telekhatárok mentén teljesülnie kell az általános zajvédelmi követelményeknek.

III.1.2.5 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. A területtől nyugati irányban 4-500 m távolságban található Veszprém város egykori kommunális hulladéklerakója a Cseri-murabánya mellett. A lerakót 2012-ben zárták be, területét rekultiválták. A lerakóban képződő depóniagáz felfogásra kerül, telepített gázmotorokkal kerül hasznosításra, melyek meleg vizet, illetve áramot termelnek.

III.1.2.5 Összefoglalás, a fennálló környezeti konfliktusok, problémák

A vizsgált terület a volt Bakony Művek területétől és a mai Csererdő városrésztől északkeletre helyezkedik el. A tervezéssel érintett ingatlanok (a 8676-8703 hrsz-ú, a 8712 hrsz-ú a 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú és a 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú telkek) Veszprém belvárosától körülbelül négy km-re, a település belterületének északi határán, a Házgyári úttól északnyugatra terülnek el.

A módosítással érintett telkek ex lege védett természeti értéket nem érintenek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, az országos ökológiai hálózat övezeteinek, sem az országos tájképvédelmi terület övezetének. A fejlesztéssel érintett ingatlanok a Gyulafirátóti vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületen terülnek el. A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A település alatt húzódó repedezett, karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni. A levegőminőség és a zajterhelés szempontjából a vizsgált terület közepesen terheltnak mondható, meghatározó a Házgyári út forgalma és a belváros diffúz terhelése. A módosítás által a területet feltáró utak forgalma várhatóan jelentősen megnövekszik, ami azonban a számítások szerint nem fog határértéken túli zajterhelést indukálni a szomszédos lakóterületeken. **A fejlesztések engedélyezésekor azonban ellenőrizni szükséges a zajterhelés alakulását is, és amennyiben határértéken túli zajterhelés várható, zajvédő létesítmény telepítéséről kell gondoskodni. A fejlesztés várhatóan nem okoz további környezeti konfliktust.**

III.2.2 A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása

A fejlesztés az 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) és a 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz.-ú ingatlanok Ev jelű védőerdő övezettel érintett ingatlanrészeit nem érinti, ezek övezeti besorolása nem változik, továbbra is be nem építhető, védelmi rendeltetésű erdők létesítésére és fenntartására szolgáló területek maradnak.

A javaslat szerinti új kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület telkeinek zöldfelületként fenntartandó részein a meglévő molyhostölgyes erdő megtartása kötelező. A terület fennmaradása és megőrzése érdekében javasolt a terület erős kerítéssel történő bekerítése és helyi rendeletben történő természetvédelem alá helyezése. Az erdővel érintett terület vízellátása, valamint a vizes élőhely fennmaradása érdekében javasolt az erdővel érintett telkeken a tiszta, tetőkről összegyűjtött esővizeket a zöldfelületként fenntartandó telekrészre vezetni.

A földrészletek újonnan kialakításra kerülő zöldfelületein háromszintes növényállomány, a kiszolgáló utak mentén fasor telepítendő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs-körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott útsorfákból (HÉSZ). A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (7) pontja szerint tíz gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell, melyet minden megkezdett 6 darab parkolóhely után 1 darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával. A háromszintes növényzet telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevétele, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása a legfőbb szempont. A fák és cserjék kiválasztásánál a helyben honos, lombos fák részesítendőek előnyben az idegenhonos fajokkal szemben.

A biológiai sokféleség a gyepek helyett helyben honos lágyszárúakból kialakított vadvirágos rétekkel, változatos összetételű díszcserje-kiültetésekkel és biodiverz élőlényekkel, valamint élő vízfelületekkel, esőkertekkel biztosítható.

A fejlesztési területen a biológiailag aktív zöldfelületek mérete növelhető az épületek lapostetején kialakított extenzív zöldtetőkkel is, melyek napelemekkel is kombinálhatóak. Az extenzív zöldtető földemen épített, 8-20 cm termőréteggel borított, tág tűrésű növényfajokkal, szárazságtűrő növényekkel beültetett vagy vegetációs paplannal kialakított egyszintes (gyepszint) zöldfelület, amely megfelelő vízelvezetéssel rendelkezik, alapvetően alacsony fenntartási igényű és önfenntartó fejlődésre képes. Az extenzív zöldtetővel olyan természetközeli vegetáció kialakítása lehetséges, mely kevés gondozást igényel és nem jelent nagy terhelést a tető számára.

A csapadékvíz 80%-át természetes vízkezelő megoldásokkal helyben kell tartani és tisztítás után el kell szikkasztani. Természetes vízkezelő megoldások a tározók, tavak, nádasok és mesterséges vizes élőhelyek, szikkasztók, esőkertek, zöldtetők valamint a vízáteresztő burkolatok. A tiszta csapadékvíz helyben tartásával a karsztos alapkőzet vízutánpótlása is biztosítható, valamint a kedvező helyi mikroklíma is fenntartható.

A zöldfelületek funkcionális-esztétikai kialakításának megtervezése, az épületek tájbaillesztése tájépítészeti terv alapján javasolt. A növények megválasztásakor a helyben honos, várostűrő fajokat célszerű előnyben részesíteni.

A módosítás a fejlesztéssel kapcsolatosan környezetvédelmi javaslatokat is megfogalmaz: Az új gazdasági terület megközelíthetőségének tervezése során kiemelt szempont volt, hogy a fejlesztési területek közlekedése a meglévő lakóterületektől elkülönülten valósuljon meg, ezáltal az új tevékenységekhez kapcsolódó-, várhatóan megnövekedő közlekedésből származó környezeti (levegő-, zaj-, rezgés-) terhelés is csökkenthető legyen. A Lőszergyári út déli oldalán a szabályozási vonal törlésével és a jelenlegi közterület szélességének megtartásával az új gazdasági területek és a meglévő településközpont egyes területek között intenzív, minimum két szintes növényállományú zöldsáv kialakítására nyílik lehetőség a közművek figyelembevételével, mely a vizuális- esztétikai elválasztást, valamint területhasználatok közötti lehetséges konfliktusok és környezeti ártalmak kivédését szolgálja.

A leendő gazdasági kereskedelmi-szolgáltató építési övezetekben nem zavaró hatású gazdasági, igazgatási, egyéb iroda, sport, parkolóház, üzemanyagtöltő, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint egyéb közösségi szórakoztató épületek és rendeltetések elhelyezései nyílik lehetőség, mely

által a területen zajvédelmi szempontból új védendő funkciójú helyiségek jönnek létre. Az épületek tervezésekor a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek betartandók, amennyiben szükséges, passzív akusztikai védelem alkalmazása javasolt. Az épületek védendő helyiségeinek zajterhelési határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 4. melléklete tartalmazza. Az épületek tervezésébe zajvédelmi szakértő bevonása javasolt.

A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra tervezésekor az érzékeny karsztos kőzet védelmére különös hangsúlyt kell fektetni. Az ingatlanok vízbázisvédelmi érintettsége kapcsán a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak. A létesítmények tervezésekor kiemelt figyelmet kell fordítani a szennyvizek megfelelő tisztítására és elhelyezésére; a szennyezett csapadékvíz felszín alatti vizekbe történő bevezetése csak megfelelő tisztítás után lehetséges. A vizsgált területtel határos egykori Bakony Művek területén az üzemi tevékenységből következően kiterjedt talaj-, talajvíz- és karsztvízszennyezés van nyilvántartásban. A szennyezés a kármentesítés következtében jelentősen csökkent, mindemellett a tervezési területen a talaj és felszín alatti vizek előzetes szakértői vizsgálata, majd a későbbiekben rendszeres monitorozása is indokolt és 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. Nincs építészeti, régészeti érintettség 2. A környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére gyakorolt hatások kivédésére tett javaslatok F. tájképvédelem, az épületek takarása növényzettel G. helyi mikroklíma megőrzése az értékes erdőfolt megőrzésével, háromszintes növényzet telepítésével H. értékes erdőfolt megőrzése, körbekerítése, 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

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

J. Nem várható ilyen hatás, a gazdasági területen zavaró hatású létesítmény nem létesíthető

K. A fejlesztés a helyi gazdaság fejlődését támogatja,

L. A fejlesztés munkahelyeket teremt, mely a helyiek számára életminőség-beli javulást eredményezhet.

M. Nem várható ilyen hatás

N. Az ingatlanok a módosítás következtében felértékelődnek

5. Környezeti terhelés felerősödésnek enyhítésére tett javaslatok:

Amennyiben szükséges zajvédőfal telepítése a közeli lakóházak védelmében

6. A gazdasági területen a víz helybentartása, az értékes erdőfolt és a vizes élőhely fenntartása, tetőterek létrehozása példaértékű lehet

7. A tervezett gazdasági terület, meglévő gazdasági területekhez kapcsolódik, a településszerkezetbe beleillik.

8. A módosítás főként a település gazdasági munkahelyteremtési céljait erősíti. Az új gazdasági terület létrejötte nem jelent életminőség-beli romlást a helyi lakosság számára.

- | | |
|---|---|
| <p>9. Természeti erőforrások megújulásának korlátozására irányuló hatásmechanizmusok</p> <p>10. A nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára, vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására gyakorolt hatásmechanizmusok</p> | <p>9. A módosítással erdő igénybevételére kerül sor, az erdők pótlása, azonban másfélszer akkora területen valósul meg, legalább olyan vagy jobb természetességű erdőkkel. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A csereerdősítéssel a biológiai aktivitás térségi szinten szintenttartható, akár növelhető is.</p> <p>10. A módosítás nem vesz igénybe NEM helyi természeti erőforrásokat</p> |
|---|---|

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

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

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

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

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

Egy terület beépítési paramétereinek megváltozása, a rendeltetés megváltozása által területhasználat feltételei változnak meg, egyes területek felértékelődhetnek, mások értékükből veszhetnek.

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

Az eredetileg 8675 hrsz-ú ingatlan „kisvárosias lakóterület” (Lk-15) övezetbe tartozó része (a 8675/1 hrsz-ú ingatlan), valamint a „különleges oktatási központok” (K-Okt-01) építési övezetbe tartozó része (a 8675/2 hrsz-ú ingatlan) a módosítás során kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe (Gksz-30) kerül átsorolásra. A módosítás által a beépítés megengedett mértéke 30%-ról 40%-ra a zöldfelület legkisebb mértéke 20%-ról 30%-ra nő. A legkisebb telekméretet az övezet 8000m²-ben határozza meg. Az épületmagasság a megengedett 10,5 m-ről 12,5 m-re nő, jellemzően egyszintes, csarnok jellegű épületek építhetőségének a szabályozásával, amely a szintterület-intenzitás csökkenését jelenti.

Az eredetileg 0111/22 hrsz-ú földrészlet „különleges oktatási központok” (K-Okt-01) építési övezetbe tartozó része (a 0111/74 és a 0111/75 hrsz-ú ingatlan) a módosítás során kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe (Gksz-31) kerül átsorolásra. A módosítás által a beépítés megengedett mértéke 20%-ról 40%-ra nő, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig 60%-ról 30%-ra csökken. A legkisebb telekméretet az övezet 30.000m²-ben határozza meg. Az épületmagasság a megengedett

10,5 m-ről 14 m-re nő, jellemzően egyszintes, csarnok jellegű épületek építhetőségének a szabályozásával, amely a szintterület-intenzitás csökkenését jelenti.

Az eredetileg 8675 hrsz-ú és 0111/22 hrsz-ú ingatlanok „véderdő” (Ev) övezetbe tartozó részét, azaz a jelenleg 8675/3 és a 0111/76 hrsz-ú ingatlanokat a módosítás nem érinti, maradnak Ev övezetben.

A tervezéssel érintett „kisvárosias lakóterület” (Lk-15) övezetbe tartozó 8676-8703 hrsz-ú, valamint a 8672 hrsz-ú ingatlanok szintén kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe (Gksz-29) kerülnek. A módosítás által a beépítés megengedett mértéke 30%-ról 40%-ra nő és 20 %-os marad zöldfelület legkisebb mértéke. A legkisebb telekméretet az övezet 900m²-ben határozza meg. A „különleges oktatási központok” övezetében megengedhető négyszintes lakóépületek (10,5 m épületmagasság) helyett nagyrészt egyszintes (5,5 m épületmagasság), alapvetően gazdasági rendeltetésű épületek létesítése a szintterület-intenzitás csökkenését jelenti.

A beépítésre szánt területen alapjaiban megváltoznak az ökológiai-, mikroklimatikus-, talaj-, és vízviszonyok. A beruházás során a véderdő és a kerítéssel elzárt „zöldfelület” és a véderdő kivételével a jelenlegi élőhelyek megsemmisülnek az ott élő növény és állattársulások megszűnnek, átalakulnak.

2025. augusztusában az erdő a véderdőnek, illetve a megtartandó zöldfelületnek kijelölt területek kivételével letermelésre került. A tereprendezést követően épületek, utak, vízelvezető árkok épülnek, kisebb egymástól elkülönülő, de a jogszabályi előírásoknak megfelelő „zöldfelületek” jönnek létre. A táj eddigi jellege megváltozik; egy alapvetően erdős- táj helyett egy intenzíven használt, beépített urbánus környezet jön létre.

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

A koncepció legfontosabb eleme meglévő, üzemtervezett erdő minél nagyobb területen történő megtartása, tehát nemcsak a meglévő Ev területsáv megtartása fontos, hanem a megfelelő átmenet biztosítása érdekében a meglévő erdőből egy nagyobb folton (5 ha) a fás növényállomány és az ott található értékes természetes élőhely megőrzése is elengedhetetlen a beépítésre szánt ingatlanokon belül is, mint „kötelezően megtartandó zöldfelület” szabályozási elem. Ezek a területen elsődleges cél a jelenlegi állapot fenntartása, javítása. A védett növény-, állat-, és gombafajok megőrzése csak az élőhelyük védelmével együtt biztosítható, ezért a javaslat szerint a legértékesebb területeket kiválasztva egyetlen, természetben összefüggő tömbben lehet biztosítani a védett fajok, az értékes társulások fennmaradását.

A „kötelezően megtartandó zöldfelület” kijelölése a természetvédelmi szempontok figyelembevételével, az azokon előforduló védett fajok diverzitás és denzitás adatainak ismeretében történt. Az így kijelölendő terület az északi –északkeleti részen a szomszédos erdőterületekkel, gyepekkel határos. A tervezett zöldfelületet/véderdőt az emberi tevékenység megakadályozása érdekében kerítéssel kell védeni úgy, hogy északon és keleten kerítés nem épül. Javasolt a beruházási munkák megkezdése előtt a kb. 850 m hosszú, legalább 1,75 m magas kerítést megépíteni, amely megakadályozza a vad bejutását a beruházási területre és az emberi hatásokat a megőrzendő területre.

A tervezett véderdő és a javasolt fenntartandó zöldfelület lehatárolása és helyszíni határvonalának kijelölése 2025 júniusában megtörtént. Azon belül fakitermelés, faanyag közelítése, faanyag tárolása

nem engedélyezhető. Ezeken a területeken növényzet irtása, bármilyen anyagok, gépek tárolása még ideiglenes jelleggel sem végezhető.

Az erdők igénybevétele humuszméntési kötelezettséget keletkeztet. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály VE/32/01941-9/2025 számú határozatában előírta a dr. Patocskai Zoltán talajvédelmi szakértő által készített humuszos termőréteg mentésére és felhasználására vonatkozó leírásában szereplőknek megfelelően a talajfelszín felső termőrétegének, a humusznak meghatározott vastagságban történő lefejtését, deponálását és felhasználását.

A xylofág fajok és a holt fához kötődő fajok és mikroélőhelyek védelme érdekében, a letermelésre kerülő erdőből haektáronként legalább 5 m³, 30 cm törzsátmérőjű holtfa helyezendő át a tervezett kerítés megépítése előtt a zöldfelületre/véderdőbe. Ez 50%-ban már meglévő holtfa és 50% frissen kitermelt faanyagot jelent. Ennek kijelöléséhez és ellenőrzéséhez is célszerű a természetvédelmi kezelő (Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság) munkatársainak bevonása.

A vizes élőhely fennmaradását/fejlesztését a beépített területen összegyűjtött csapadékvíz odavezetésével és a jelenlegi vizes élőhelyen történő szikkasztásával lehet biztosítani. Mivel az ipari területről havária esetén szennyezett csapadékvíz érkezik a megőrzendő területre, ezért annak határán csapadékvíz olajleválasztó és kiegészítő szűrő berendezések beépítése és folyamatos karbantartása szükséges. A csapadékvíz elvezetés az építkezések kivitelezésekor sarkalatos pont, melynek szabályait jogszabályok, rendeletek határozzák meg.

Az odúlakó madarak fészkelési lehetőségeinek segítése érdekében a kialakításra kerülő kerítés oszlopaira legalább 40 db madárodú helyezendő ki az alábbi megosztásban:

- 10 db 'A' típusú odú,
- 20 db 'B' típusú odú,
- 10 db 'C' típusú odú.

Ennek kijelöléséhez és ellenőrzéséhez is célszerű a természetvédelmi kezelő (Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság) munkatársainak bevonása.

A tervezési területre vonatkozik a természetvédelmi törvény 6-7-§-a, tehát a tájképvédelemre és a tájbaillesztésre különös hangsúlyt kell fektetni. A fokozatosság telkek nagysága, valamint a megengedett épületmagasság tekintetében a tájképvédelem és az új gazdasági terület tájbaillesztésének biztosítása érdekében is fontos. A kialakítható telekméret az erdő felé növekszik, akárcsak a megengedett épületmagasság, mely a Lőszergyári út túloldalán található lakóterületek szomszédságában 5,5 m, majd az erdő felé haladva 12,5 majd 14 m. A Lőszergyári út mentén telepített sűrű, fás-cserjés zóldsáv a mögötte található gazdasági épületek lehatárolását és takarását, ezáltal a szomszédos lakóterület védelmét szolgálja.

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

Veszprém a „felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen fekvő települések besorolásáról” szóló 27/ 2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny felszínalatti vízvédelmi terület kategóriába tartozik. A területen az építés által megbontott fedőrétegek és érintett

karsztos képződmények szennyeződéstől való megóvása, védelme kiemelten fontos feladat, ennek feltételeit a tervezett hasznosítás során folyamatosan biztosítani kell.

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

Környezetvédelmi szempontból alapvető fontosságú jogszabályok, melyek betartása beruházás megvalósulása során kötelező:

- A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény,
- Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet,
- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.
- A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletet.
- A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10-13. §-ban meghatározottak alapján a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete
- A helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (1. 14.) VM rendelet 5. sz. melléklete,
- A levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 6/2011. (1. 14.) VM rendelet 9. sz. melléklete
- A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet,
- A környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 2712008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet,
- A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény,
- A hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet,
- A biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről szóló 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet.

VI. MONITORING JAVASLATOK A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

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

- **Funkcióváltó területek**
 - a funkcióváltással érintett ingatlanok értékének változása;
 - környezeti terhelések (légszennyezés, zaj-, talaj, talajvíz) alakulása (lakossági bejelentések száma);
 - beépítés mértékének változása;
 - burkolt felületek és a zöldfelületek arányának változása;
- **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;
- **A zöldtérfogat alakulása:**
 - a fejlesztéssel érintett telken a zöldtérfogat alakulása a beruházás megkezdése előtt és a befejezése után, a zöldtérfogat-pótlás megvalósulása
- **A „zöldfelületként megtartandó terület” minőségének alakulása:**
 - védett fajok, értékes élőhelyek alakulása;
 - a telepített növények között az őshonos, termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok és az allergén, adventív fajok aránya,

VII. KÖZÉRTHTETŐ 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 az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők igénybevételével jár, azonban a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztálya városfejlesztés céljából engedélyezte a Fejlesztő az üzemtervezett erdők termelésből való kivonását, valamint elfogadta a 17,68 hektár kiterjedésű területen az erdő termelésből való kivonásának ellentételezéseként csereerdősítésre tervezett összesen 26,53 hektár nagyságú-, Veszprém közigazgatási területén kívüli területeteket. Ezeken túl az erdészeti hatóság a Fejlesztő részére előírta a telepítendő erdők természetességi állapotának arányát (7,55 ha természetyszerű erdő, 14,24 ha min. származékerdő és 4,74 ha szabadrendelkezésű-, min. származékerdő), valamint, hogy Fejlesztő az igénybevétel során gondoskodjon – a természetes növénytakaró eltávolítása után – a talajfelszín felső termőrétegének, a humusznak a tervben meghatározott vastagságban történő lefejtéséről, deponálásáról és felhasználásáról.

A módosítás során 8675 (8675/1, 8675/2) hrsz-ú ingatlan „kisvárosias lakóterület” övezetbe tartozó része, valamint a „különleges oktatási központok” építési övezetbe tartozó része kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra, mely által a beépítés megengedett mértéke 30%-ról 40%-ra, a zöldfelület legkisebb mértéke 20%-ról 30%-ra nő. A legkisebb telekméretet az övezet 8000 m²-ben határozza meg. Az épületmagasság a megengedett 10,5 m-ről 12,5 m-re nő.

A 0111/22 (0111/74, 0111/75) hrsz-ú földrészlet „különleges oktatási központok” építési övezetből kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra, mely által a beépítés megengedett mértéke 20%-ról 40%-ra nő, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig 60%-ról 30%-ra csökken. A legkisebb telekméretet az övezet 30.000 m²-ben határozza meg. Az épületmagasság a megengedett 10,5 m-ről 14 m-re nő.

A tervezéssel érintett „kisvárosias lakóterület” övezetbe tartozó 8676-8703 hrsz-ú, valamint a 8672 hrsz-ú ingatlanok szintén kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerülnek, ahol a beépítés megengedett mértéke 30%-ról 40%-ra nő és 20 %-os marad zöldfelület legkisebb mértéke. A legkisebb telekméretet az övezet 900 m²-ben határozza meg. A „különleges oktatási központok” övezetében megengedhető négyszintes lakóépületek helyett nagyrészt egyszintes, alapvetően gazdasági rendeltetésű épületek létesítése a szintterület-intenzitás csökkenését jelenti.

A koncepció legfontosabb eleme a meglévő, üzemtervezett erdő minél nagyobb területen történő megtartása, tehát nemcsak a meglévő Ev területsáv megtartása fontos, hanem a megfelelő átmenet biztosítása érdekében a meglévő erdőből egy nagyobb folton a fás növényállomány és az ott található értékes természetes élőhely megőrzése is elengedhetetlen a beépítésre szánt ingatlanokon belül is. A szabályozási terven „kötelezően megtartandó zöldfelület” szabályozási elemként feltüntetendő terület a természetvédelmi szakértő által elkészített természetvédelmi állapotfelmérés alapján került kijelölésre. A mintegy 5 hektár kiterjedésű terület úgy került kijelölésre, hogy az biztosítsa a területen előforduló védett növény- és állatfajok egyedeinek és élőhelyének fennmaradását, háborítatlanságát, hosszútávú megőrzését, valamint a kapcsolatot a körülötte elterülő erdőterületekkel. A vizes élőhely

vízutánpótlásának biztosításának érdekében, az erdőfolttal érintett telkekről az összegyűjtött tiszta tetővizeket a vizes élőhelyre kell vezetni és hagyni elszikkadni.

A fentiek értelmében átsorolás természetvédelmi érdekeket nem sért, azonban vonatkozik rá a természetvédelmi törvény 6-7-§-a, ezért a tájképvédelemre és a tájbaillesztésre különös hangsúlyt kell fektetni. A fokozatosság telkek nagysága, valamint a megengedett épületmagasság tekintetében a tájképvédelem és az új gazdasági terület tájbaillesztésének biztosítása érdekében is fontos. A kialakítható telekméret az erdő felé növekszik, akárcsak a megengedett épületmagasság, mely a Lőszergyári út túloldalán található lakóterületek szomszédságában 5,5 m, majd az erdő felé haladva 12,5 majd 14 m. A Lőszergyári út mentén telepített sűrű, fás-cserjés zöldsáv a mögötte található gazdasági épületek lehatárolását és takarását, ezáltal a szomszédos lakóterület védelmét szolgálja.

A tervezett szabályozási változások révén a lakó és gazdasági tevékenységek között jelenleg fennálló környezeti konfliktushelyzet csökkenni fog, mivel az új gazdasági rendeltetésű ingatlanok közúti kiszolgálása a gazdasági területen belül lesz megoldott, többlet személy- és tehergépjármű járműforgalom a Lőszergyári túloldalán található lakóterületeket nem fogja terhelni.

A tervmódosítás által a gazdasági és a lakó funkciók határvonala rövidebb lesz, ezáltal a lehetséges konfliktus területe is szűkül, a különböző rendeltetések jobban elkülöníthetőek lesznek egymástól, a funkciók keveredése később sem lesz lehetséges. A Lőszergyári út déli oldalán a szabályozási vonal törlésével és a jelenlegi közterület szélességének megtartásával az új gazdasági területek és a meglévő településközpont vegyes területek között intenzív, többszintes növényállományú zöldfelület kialakítására nyílik lehetőség, mely a vizuális- esztétikai elválasztást, valamint területhasználatok közötti lehetséges konfliktusok és környezeti ártalmak elkerülését szolgálja.

Az új gazdasági terület övezeti előírásainak értelmében a területen jelenős zavaró mértékű ipari tevékenység nem telepíthető, azaz az újonnan kialakuló telekhatárok mentén teljesülnie kell az általános zajvédelmi követelményeknek.

A 2022-ben Sólyom Rudolf és Szathmáryné Tóth Patrícia által elkészített környezeti értékelés zajvédelmi fejezetének részletes számításai, valamint a jelen terv várható forgalmi adatai igazolják, hogy a Lőszergyári út túloldalán található lakóterületeket sem a szabályozás révén megváltozó területi funkciókból eredő zajterhelés, sem az azok által vonzott közlekedési eredetű többlet forgalom zajterhelése nem fogja jelentős mértékben terhelni.

A módosítás várhatóan a környezeti elemek jelentősebb terhelését (levegő, zaj) nem vonja maga után. A fejlesztéssel érintett területen az építés által megbontott fedőrétegek és érintett karsztos képződmények szennyeződéstől való megóvását, a levegő védelmét, a zaj- és rezgésterhelési követelmények betartását, a keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtését és elhelyezését a magasabb rendű környezetvédelmi vonatkozású jogszabályok biztosítják.

A terület eredetileg is már beépítésre szánt terület volt, az országos és megyei terveken is települési térségbe tartozik. A tervmódosítás gondoskodik a természeti értékek és az ökológiai hálózat, valamint azok kapcsolatainak megőrzéséről, az igénybevett erdő pótlásaként az eredeti erdő másfélszeresének megfelelő, azzal megegyező, vagy attól magasabb természetességi állapotú erdő telepítéséről, az épületek takarónövényzettel történő tájbaillesztéséről, a csapadék helybentartásával a karsztos alapkőzet vízutánpótlásáról, a felszín alatti vizek védelméről és a kedvező mikroklíma megtartásáról.

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.