

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**Veszprém**

*Aranyosvölgy lakópark*



*2026. 02. 20.*

## Veszprém

Aranyosvölgy lakópark

### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGREDELŐ: Golden Valley Investment 2020 Kft.,  
Székhely: 8200 Veszprém, Horgos utca 8.  
Képviselője: Tóth Gábor Szilárd  
Kapcsolat tartó: Borbás Tamás

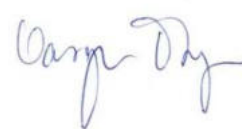
KÉSZÍTETTE:

#### Településtervezés - Szőke Mérnökiroda Kft.

**Szőke László**  
ügyvezető



**Varga Orsolya**  
okl. településmérnök  
Településtervező: TT 19 – 0466



**Szőke Balázs**  
okl. tájépítésmérnök  
okl. környezetvédelmi szakmérnök  
Tájvédelmi szakértő (SZTjV): SZ-010/2021.  
Településtervező - zöldfelületi és tájrendezési szakterület: TK 13-1867  
Zöldfelületi tanúsító: TZ 13-1867




**Máthé Zsolt**  
okl. építőmérnök  
Közlekedéstervezés: Tk 19-01118



**Petrovai Péter**  
Ok. építőmérnök  
Víz- és csapadékvíz közművek: Vztl/19-0179/2030



**Szurmai Zoltán**  
Ok. villamosmérnök, vezető tervező,  
településtervezési energia-közmű és hírközlési szakterületi tervező  
Energia közművek: TE 19,0065/2027, TH 19-0065/2027



#### Építészet

**Láris Barnabás**  
okl. építésmérnök

## TARTALOMJEGYZÉK

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Előzmények.....  | 4  |
| 2.  | A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása .....  | 6  |
| 2.1 | A tervezési terület elhelyezkedése.....  | 6  |
| 2.2 | Vonatkozó építési szabályok bemutatása .....   | 10 |
| 2.3 | Hatályos településrendezési szabályok .....  | 14 |
| 2.4 | Vonatkozó településképi követelmények meghatározása.....   | 22 |
| 3.  | A fejlesztési cél a változás bemutatása .....  | 26 |
| 3.1 | A fejlesztési cél .....  | 26 |
| 3.2 | A változást szemléltető beépítési terv .....   | 28 |
| 4.  | A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések..... | 30 |
| 5.  | A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei.....   | 41 |
| 5.1 | Út menti fasorok.....  | 42 |
| 5.2 | Természetközeli vízfolyás védőtávolsága.....   | 42 |
| 5.3 | Biológiai aktivitásérték egyenleg.....   | 43 |
| 5.4 | Új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos zöldpótlások .....  | 44 |
| 5.5 | Vízbázisvédelem .....  | 44 |
| 5.6 | Települési környezeti értékelés.....   | 45 |
| 6.  | A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.....  | 46 |

## 1. ELŐZMÉNYEK

A Golden Valley Investment 2020. Kft. tulajdonát képezi az Aranyosvölgy területén található kisvárosias lakóterület építési övezeti besorolású fejlesztési terület (2262-2271 hrsz). A Veszprém, 2280 és 2281 hrsz. alatti, jelenlegi szabályozás szerinti Ev (védelmi rendeltetésű erdő) övezeti besorolású ingatlanokat a beruházó szeretné integrálni a fejlesztésbe, figyelembe véve a környezeti adottságokat. Elképzelésük szerint – a jelenlegi kiskertes hasznosítás helyett – a Séd patak keleti oldalán található családi házas beépítésnek megfelelő fejlesztéssel teremtenék meg az összhangot és az átmenetet a szomszédos területeken tervezett kisvárosias beépítésekkel, mely szintén a beruházó tulajdonát képezi.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 257/2022. (IX. 29.) határozatában előzetesen támogatja a beruházó tulajdonát képező, az Aranyosvölgy területén található 2280 és 2281 hrsz. alatti ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a területen kertvárosias lakóterület övezeti besorolásnak megfelelő családi házas kialakítású lakófunkció elhelyezhető legyen.

A Közgyűlés a módosítás elindítása előtt szükségesnek tartja az előzetes döntést megalapozó - a tulajdonos és fejlesztő elképzelését rögzítő - telepítési tanulmányterv elkészítését és az ahhoz kapcsolódó településrendezési szerződés megkötését. **Jelen dokumentum a tervezett fejlesztést bemutató telepítési tanulmányterv.**

Tekintettel arra, hogy Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 257/2022. (IX. 29.) határozatában előzetesen támogatta a társaság tulajdonát képező, az Aranyosvölgy területén található 2280 és 2281 hrsz. alatti ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását, valamint a határozat Feljegyzés c. mellékletében foglaltaknak megfelelően, az eljárás 2022. évben indult. Ennek megfelelően, és a megbízóval történt megállapodás alapján jelen tanulmányterv:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.),
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT),
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(I.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet),
- valamint Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019.(XII.13.) önkormányzati rendeletének (Veszprém Megye Területrendezési Terve, továbbiakban: VMTrT),

2022. szeptember 29-én hatályos állapotának figyelembevételével készül.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 136.§ (1) b) alapján a tervezés az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezeteinek, valamint ezek mellékleteinek figyelembe vételével történik.

Veszprém Megyei Jogú Város jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) a 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelettel fogadták el, azonban több módosítás is történt azóta. A HÉSZ mellékletét képezi a Szabályozási Terv (SZT). A jelenleg hatályos Településszerkezeti Tervet (TSZT) a 23/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozat fogadta el.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület jön létre. A beruházó előzetes állásfoglalást kért az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkártól, aki az EPAT/2814-1/2015/TTFO iktatószámú levelében a beruházó álláspontját elfogadta és támogatta a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárásának megindítását.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapította, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.

A beruházó által előzetesen kért további nyilatkozatok:

- A terület természetvédelmi érintettségével kapcsolatban a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya a VE/30/07802-4/2023. ügyiratszámú levele. (1. melléklet)
- Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. 1774-1/2025. ügyiratszámú nyilatkozata (2. melléklet)

A tanulmánytervhez csatolt további mellékletek:

- Beépíthetőség vizsgálati tervlapja (3. melléklet)



## 2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

### 2.1 A tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési terület Veszprém városának belterületén helyezkedik el, annak északi részén a Szikra utca, illetve a Fenyves utca között a Séd pataktól nyugatra. Az érintett ingatlanok: 2280; 2281; 2262-2271 hrsz. A terület jó közlekedési adottságú, frekventált elhelyezkedésű, a beépített területekhez szervesen kapcsolódik.



**1. ábra: A terület elhelyezkedése Veszprémhez képest**

A tervezési terület erősen lejt, nyugat-kelet irányban. Jelenleg beépítetlen, cserjés-fás vegetáció található rajta, illetve megtalálhatóak haszonkertek is. A Séd patak csak pár méterre húzódik a tervezési területtől, mely jelentősen meghatározza a tervezett szabályozási koncepciót.



**2. ábra: A tervezési terület elhelyezkedése (Alaptérkép forrás: E-közmű)**

A tervezési területtől északra és nyugati irányban jelenleg szintén beépítetlen területek találhatók, melyek a szabályozási terv alapján beépítésre szánt területek, így várhatóan a jövőben beépülnek. Délre cserjés-erdős területek, míg a keleti határon a Séd patakon túl kertvárosias lakóterület található.

A 2280 hrsz-ú ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: Kivett beépítetlen terület
- Területe: 2353 m<sup>2</sup>

A 2281 hrsz-ú ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: Kivett beépítetlen terület
- Területe: 5404 m<sup>2</sup>

A 2262 hrsz-ú ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: Kivett beépítetlen terület
- Területe: 2134 m<sup>2</sup>

A 2263 hrsz-ú ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: Kivett beépítetlen terület
- Területe: 527 m<sup>2</sup>

A 2264 hrsz-ú ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: Kivett beépítetlen terület
- Területe: 631 m<sup>2</sup>

A 2265 hrsz-ú ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: Kivett beépítetlen terület
- Területe: 685 m<sup>2</sup>

A 2266 hrsz-ú ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: Kivett beépítetlen terület
- Területe: 794 m<sup>2</sup>

A 2267 hrsz-ú ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: Kivett beépítetlen terület
- Területe: 718 m<sup>2</sup>

A 2268 hrsz-ú ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: Kivett beépítetlen terület
- Területe: 1071 m<sup>2</sup>

A 2269 hrsz-ú ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: Kivett beépítetlen terület
- Területe: 1102 m<sup>2</sup>

A 2270 hrsz-ú ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: Kivett beépítetlen terület
- Területe: 853 m<sup>2</sup>

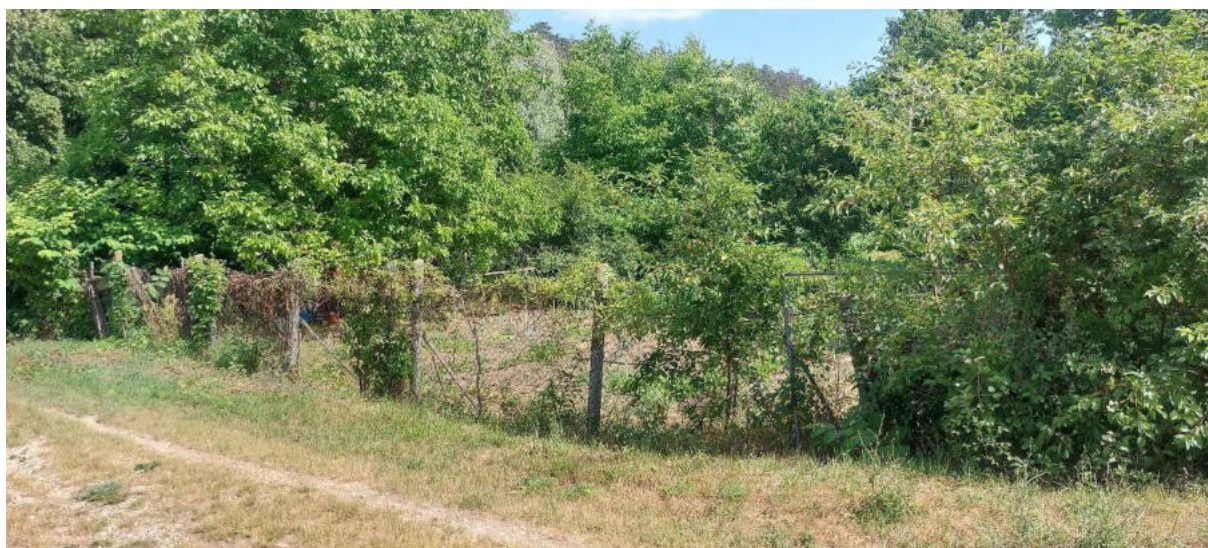
A 2271 hrsz-ú ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint:

- Művelési ág/kivett megnevezés: Kivett beépítetlen terület
- Területe: 1268 m<sup>2</sup>



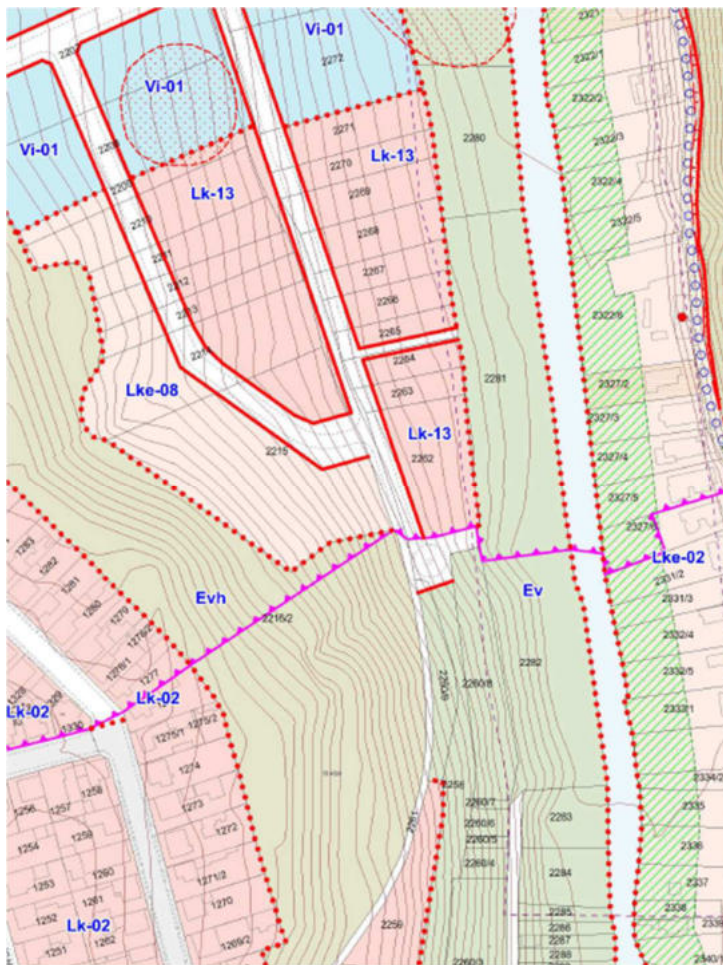


**3. ábra: A tervezési terület környéke (készítette: Szőke Balázs, 2025.06.24.)**



**4. ábra: Környéken jellemző haszonkert (készítette: Szőke Balázs, 2025.06.24.)**

A tervezési terület tágabb környezetének domborzati adottságai változatosak, erősen lejt a terep a Szikra utca felől a Séd patak völgye irányába. Közel 30 m a szintkülönbség. A domborzati adottságokat a szabályozási terv kivágatán feltüntetett szintvonalak jól szemléltetik. A meredek tereplejtésű erődösült területeket Evh és Ev jelű honvédelmi rendeltetésű védő erdőterület, valamint védelmi rendeltetésű erdőterület övezetbe sorolták, míg a Séd völgye irányába csillapodó lejtőkön tervezett lakó és intézmény területek helyezkednek el. A Séd völgye mentén, annak nyugati oldalán szintén védelmi rendeltetésű erdőterület fut végig.



5. ábra: Hatályos szabályozási terv (kivágat)

A tervezési területen észak-dél irányban halad keresztül az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. magasvezetéke a Séd patakkal párhuzamosan, attól kb 20 m-re, illetve a Bakonykarszt Zrt. szennyvízvezetéke szintén a patakkal párhuzamosan, de ahhoz közelebb.

## 2.2 Vonatkozó építési szabályok bemutatása

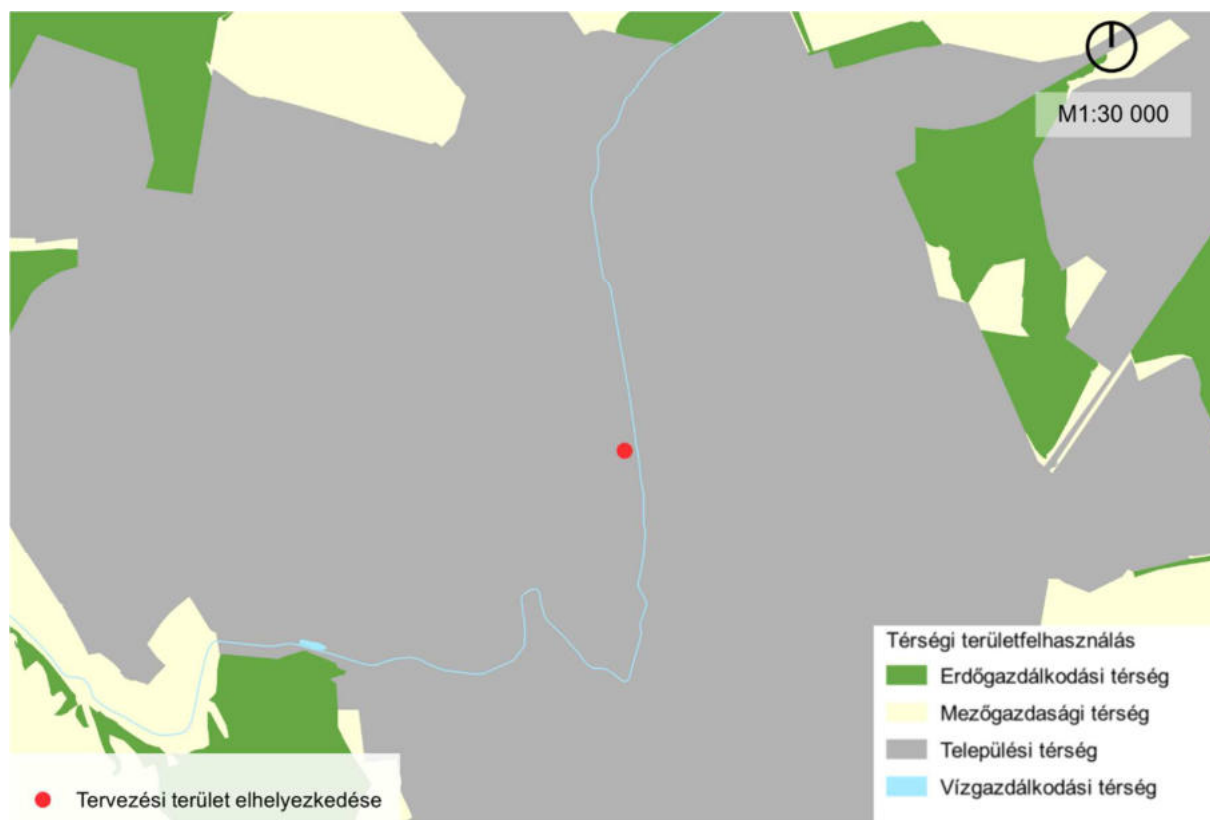
### 2.2.1 Területrendezési tervek vonatkozó előírásai

Veszprém területére az alábbi területrendezési tervek vonatkoznak:

- 2018. évi. CXXXIX tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MATrT)
  - Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (MvM rendelet.)
- Veszprém Megye Hatályos területrendezési Terve (15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelet) (VMTrT)



Az OTrT országos, illetve a VMTrT térségi területfelhasználási kategóriái közül a települési térség érinti a tervezési területet. A MATrT 11. § d) alapján „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”.



6. ábra: A térségi területfelhasználás (alaptérkép forrás: OTrT szerkezeti terve)

Az OTrT, illetve a VMTrT szerkezeti tervén jelölt energetikai-, illetve közlekedési hálózatok közül egyik sem érinti a tervezési területet.

A tervezési terület az alábbi övezeteket érinti:

| OTrT és VMTrT   |                      |
|---|----------------------|
| Ökológiai hálózat magterületének övezete                    |                      |
| Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete            |                      |
| Ökológiai hálózat puffertérületének övezete                 |                      |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete                 |                      |
| Jó termőhelyi adottságú szántók övezete                     |                      |
| Erdők övezete   |                      |
| Erdőtelepítésre javasolt terület övezete                    |                      |
| Tájképvédelmi terület övezete                               |                      |
| Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete |                      |
| Vízminőség-védelmi terület övezete                          | x                    |
| Ásványi nyersanyagvagyon övezete                            |                      |
| Földtani veszélyforrás területének övezete                  |                      |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete                    |                      |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezete                  | x (teljes település) |
| VMTrT   |                      |

|  |                      |
|--|----------------------|
| Ásványi nyersanyagvagyon övezete   | x (teljes település) |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete   |                      |
| Tanyás területek övezete   |                      |
| Földtani veszélyforrás területének övezete   |                      |
| VMTrT (egyedileg meghatározott övezetek)   |                      |
| Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete  | x (teljes település) |
| Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete   | x (teljes település) |
| Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete   | x (teljes település) |
| Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete   | x (teljes település) |
| Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségeinek övezete  | x (teljes település) |
| Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete | x (teljes település) |

r: részben érintett

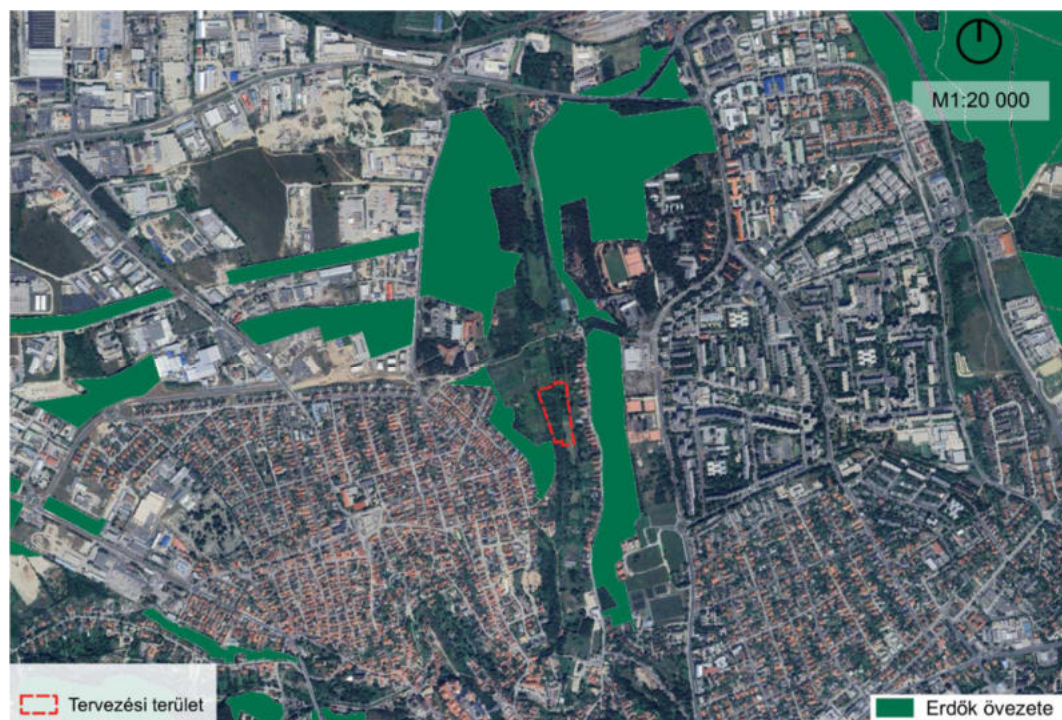
x: teljesen érintett

Az OTrT és a VMTrT térségi övezetei közül az alábbi övezetek érintik a tervezési területet:

- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete (teljes települést érinti)
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete (teljes települést érinti)

**Az érintett térségre és övezetekre vonatkozó előírásokat be kell tartani, a szabályozási terv készítése során az összhang igazolandó.**

Az OTrT és a VMTrT térségi övezetei közül az Erdők övezete található a tervezési terület közelében, de nem érinti azt, így az arra vonatkozó előírások sem érvényesek.



**7. ábra: OTrT Erdők övezetének elhelyezkedése (alaptérkép forrás: OTrT)**

### 2.2.2 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

**A fejlesztés során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, összesen ~ 3 245 m<sup>2</sup>-en.**

Az Étv. 7.§-a alapján a következő előírások betartása szükséges:

- c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,*
- d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,*
- e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja.*

A MATrT 12.§-a alapján a következő előírások betartása szükséges:

*12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
  - b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
  - c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*
- (2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*
- (3) 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 védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*



*13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

*(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

**A vonatkozó törvényi előírásoknak való megfelelést a szabályozási terv készítése során teljesíteni kell.**

### **2.2.3 Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása**

A fejlesztés során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Az Étv. 7.§. (3) bekezdése alapján:

*b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,*

A törvény végrehajtását biztosító 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet részletszabályai szerint a 18. § (1) bekezdés értelmében a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó terv készítése vagy módosítása során a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni.

- A fenti előírások nem ellentétesek a tervezett fejlesztéssel, ugyanis az 1 hektárt nem haladja meg az új beépítésre szánt területek kijelölése.

Ugyanakkor Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének 257/2022.(IX.29.) számú döntésében foglalt munka indító határozata rögzíti azt a célkitűzést, hogy mivel a módosítás zöldfelület csökkenéssel jár, szükségesnek ítéli ennek kompenzálását. **E célkitűzéstől az Önkormányzat nem kíván eltérni, ezért a biológiai aktivitásérték pótlása szükséges.**

A pótlásra az előzetes egyeztetések alapján várhatóan a városi hulladéklerakó területén (Veszprém 0105/1, 0103/3 hrsz) kerül sor.

## **2.3 Hatályos településrendezési szabályok**

Veszprém Megyei Jogú Város jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) a 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelettel fogadták el, azonban több módosítás is történt azóta. A HÉSZ mellékletét képezi a Szabályozási Terv (SZT). A jelenleg hatályos Településszerkezeti Tervet (TSZT) a 23/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozat fogadta el.

A tervezési terület az alábbi területfelhasználásokat érinti a hatályos TSZT alapján:

- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Védelmi erdőterület (Ev)



**8. ábra: A tervezési terület a hatályos TSZT-n**

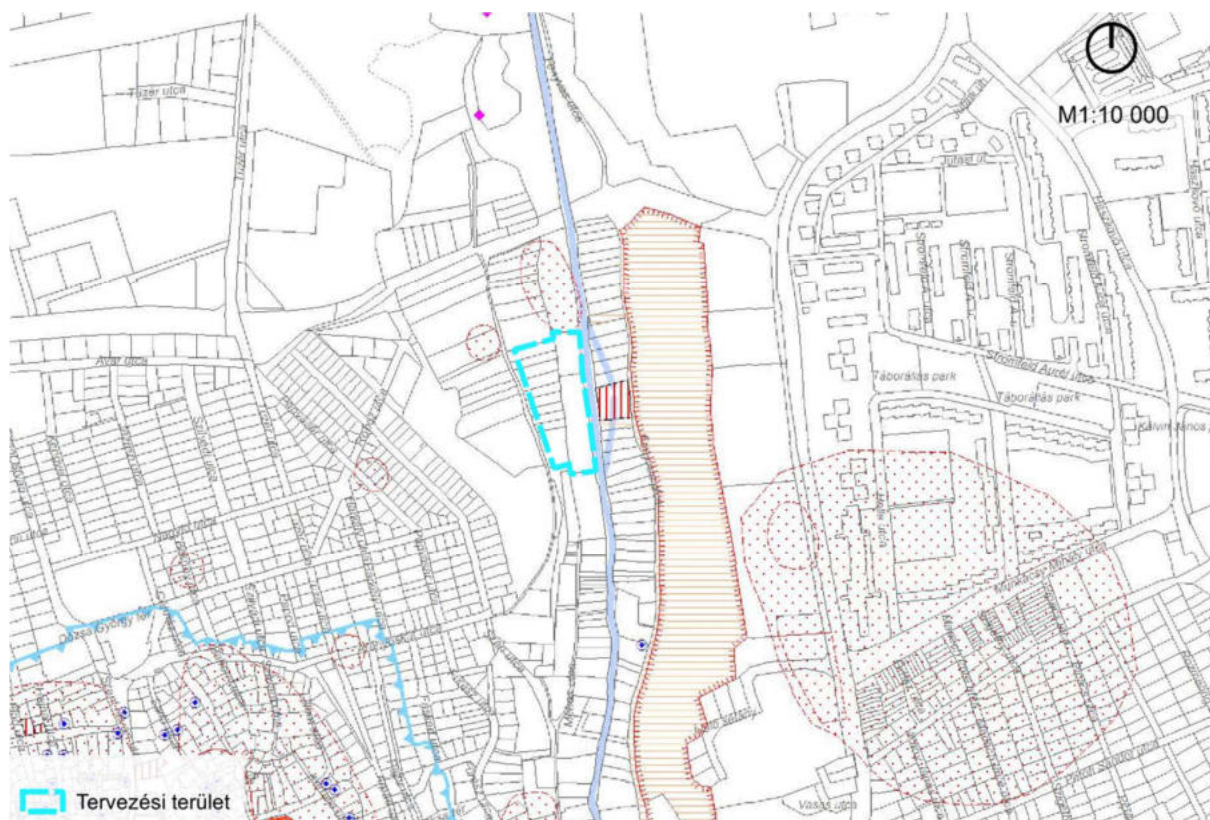
A Szerkezeti tervlap 2.2 Közlekedés c. tervlapja alapján a tervezési terület nem érint tervi elemet, de a közelében húzódik tervezett országos mellékút, valamint tervezett országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra. Ezenfelül tervezett fontosabb közúti híd, műtárgy is elhelyezkedik a tervezési területtől északra, melynek célja a jelentős szintkülönbségek áthidalása.





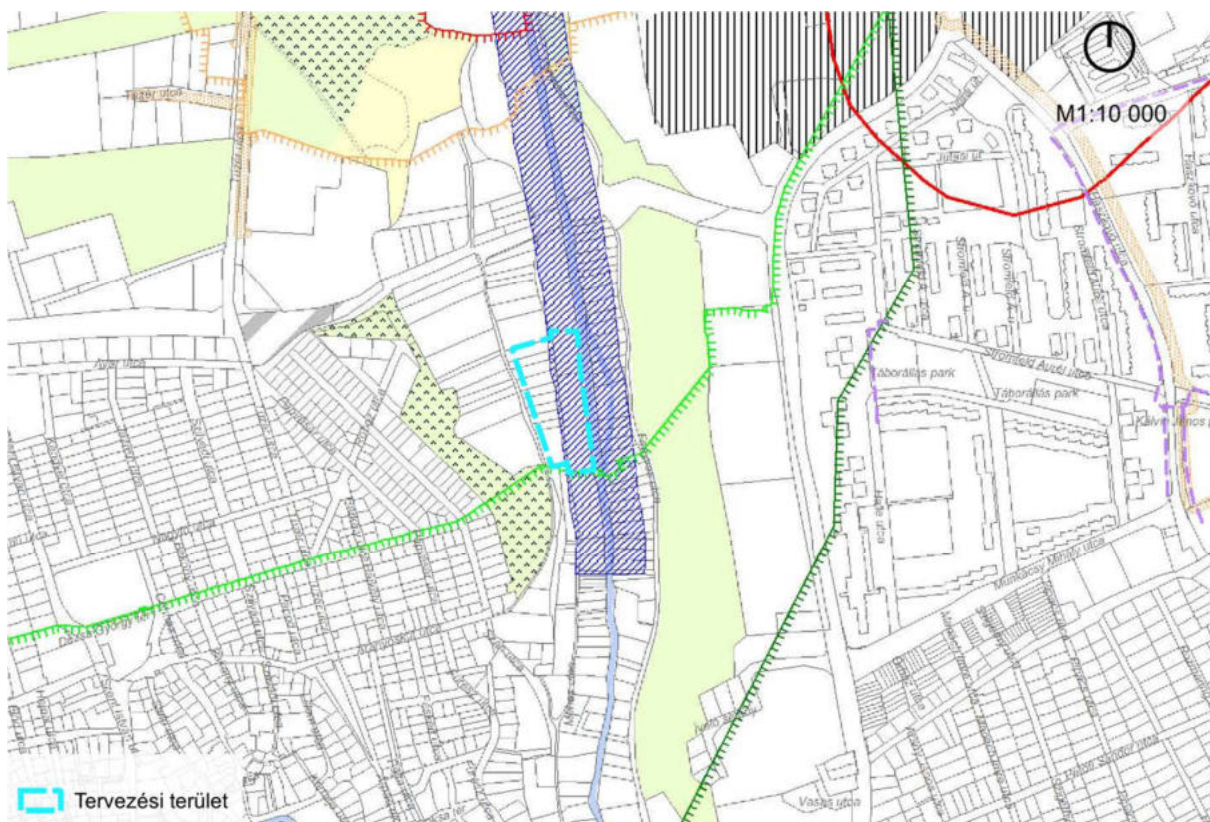
9. ábra: A tervezési terület a Szerkezeti tervlap 2.2 Közlekedés c. tervlapján

A Szerkezeti tervlap 2.3 Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek c. tervlapja alapján a tervezési terület csak minimálisan érint régészeti lelőhelyet.



10. ábra: A tervezési terület a Szerkezeti tervlap 2.3 Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek c. tervlapján

A Szerkezeti tervlap 2.4 Védelmi, korlátozási területek c. tervlapja alapján a tervezési terület a Víztermelő kút hidrogeológiai 'A' védőterületén helyezkedik el, és érinti a Természetközeli vízfolyás védőtávolságát.



**11. ábra: A tervezési terület Szerkezeti tervlap 2.4 Védelmi, korlátozási területek c. tervlapján**

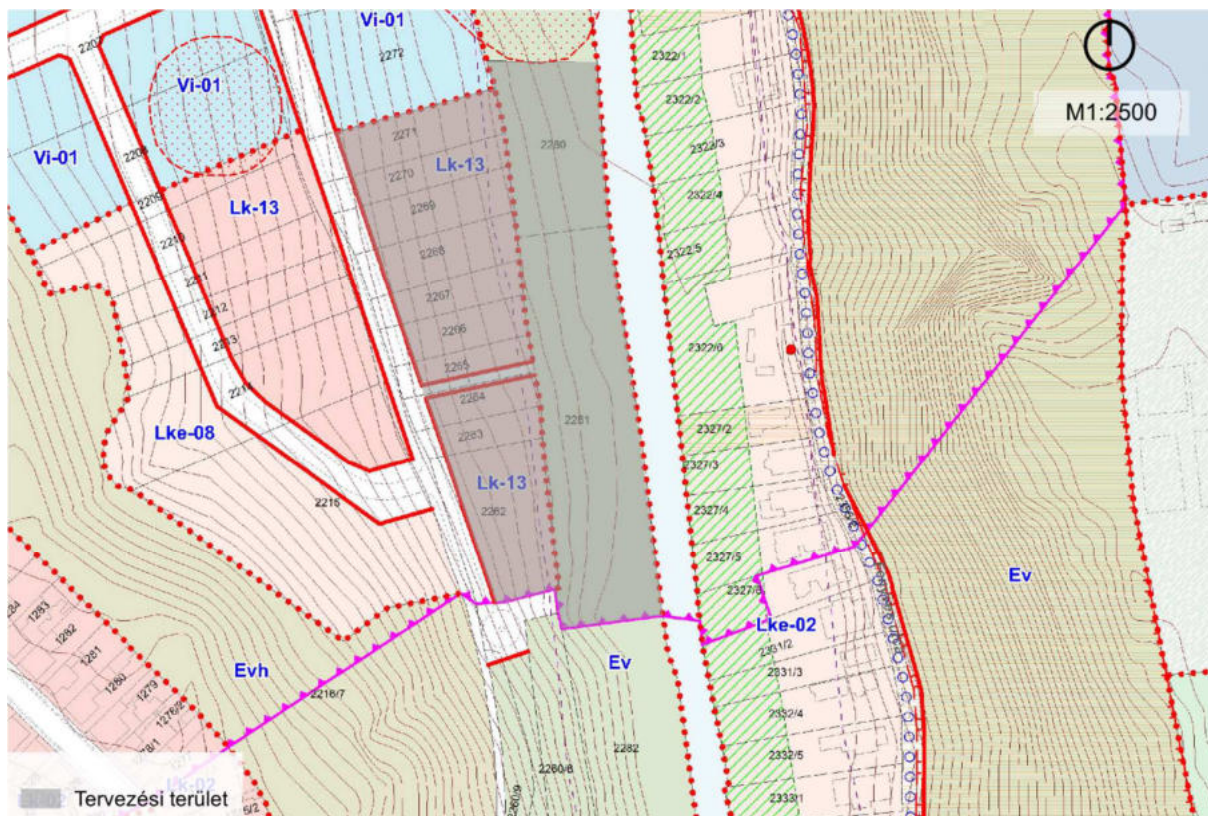
A tervezési terület jelenleg az alábbi övezeteket, illetve építési övezeteket érinti a Szabályozási terv alapján:

- Kisvárosias lakóterület (Lk-13)
- Egyéb közúti közlekedési terület (KÖu-4)
- Védelmi erdőterület (Ev)

A hatályos szabályozási terven az alábbi korlátozó tervi elemeket érinti a tervezési terület:

- Víztermelő kút hidrogeológiai 'A' védőterülete
- minimális mértékben: Régészeti lelőhely területe
- Egyéb védőterület, védősáv, védőtávolság határa (Séd pataktól mért 50 m)





12. ábra: A tervezési terület a hatályos szabályozási terven

**Építési övezet jele: Lk-13**

- Beépítési mód: SZ
- Kialakítható legkisebb telek terület (m<sup>2</sup>): 700
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): 30
- Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): 6,5
- Zöldfelület legkisebb mértéke (%): 20
- Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m): 25
- Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m): 25

Vonatkozó HÉSZ 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

a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) szállás jellegű,



*e) igazgatási, iroda és*

*f) sport*

*rendeltetést is tartalmazhat.*

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

*a) melléképítmények közül*

*aa) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy*

*ab) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény*

*ac) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,*

*ad) állatól, állatkifutó,*

*ae) trágyatároló, komposztáló,*

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

*ag) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint*

*b)*

*(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.*

*(6)*

*(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup>-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.*

*(8)*

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

#### **Övezet jele: KÖu-4**

- Kialakítható legkisebb telek terület (m<sup>2</sup>): -
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): 2
- Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): 4,5
- Zöldfelület legkisebb mértéke (%): -
- Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%): 0

- Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m): -
- Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m): -

Vonatkozó HÉSZ előírások:

*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 fasor 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.*

#### **Övezet jele: Ev**

- Kialakítható legkisebb telek terület (m<sup>2</sup>): -
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): 0
- Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): 0
- Zöldfelület legkisebb mértéke (%): -
- Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%): 0
- Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m): -
- Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m): -

Vonatkozó HÉSZ előírások:

*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.*

A fejlesztés során Lke építési övezet kialakítása is tervezett, melyre az alábbi előírások érvényesek.

#### **Építési övezet jele: Lke-02**

- Beépítési mód: SZ
- Kialakítható legkisebb telek terület (m<sup>2</sup>): 700

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): 15
- Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): 5,5
- Zöldfelület legkisebb mértéke (%): 50
- Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m): 18
- Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m): 30

Vonatkozó HÉSZ előírások:

*25. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.*

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

*a) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó*

*b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*

*c) kulturális,*

*d) szállás jellegű, és*

*e) sport*

*rendeltetést is tartalmazhat.*

*(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.*

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

*a) melléképítmények közül*

*aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,*

*ab) húsfüstölő,*

*ac) trágyatároló, komposztáló,*

*ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,*

*ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint*

*b) kiegészítő rendeltetésű építmények közül*

*ba) pavilon*

*bb) önálló kazánház.*

*(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel.*

*(6)*

*(7)*

*(8) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m<sup>2</sup>-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.*

*(9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.*

*(10)*

*(11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.*

## 2.4 Vonatkozó településképi követelmények meghatározása

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről 5. § (1) bekezdése alapján a településképi szempontból meghatározó területek közé tartozik a jellemzően kertvárosias lakóterület, illetve a parkok, egyéb zöldterületek. Előbbihez tartozik a tervezési terület jelenleg is beépítésre szánt része, és utóbbihoz a jelenlegi védelmi erdőterület.

A rendelet kimondja:

*6. § (1) Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.*

*(2) Meglevő épületek átalakítása, bővítése, felújítása során az épület jellegéhez, építészeti megjelenéséhez illeszkedő, annak látványát előnyösen befolyásoló szempontok alapján kell az alkalmazott anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát meghatározni.*

*(3) Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképből bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.*

*(4) Épületek, építmények homlokzatán, homlokzati üvegfelületein, nyílászáróin színes öntapadó fólia sem a belső, sem a külső oldalon látható módon nem helyezhető el, kivéve az áttetsző savmaratott, opál, vagy csiszolt üveg hatású monokróm fóliát, amely kizárólag az üvegfelületek belső oldalára erősíthető fel.*

*(5) Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat, egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez, építészeti részletmegoldásaihoz illeszkedő formai megoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani.*

*(6) Bármely településkarakter területén újonnan épülő vagy bővítésre, átépítésre kerülő társasház, többlakásos épületet érintő építési tevékenységeknél a 14. § (1)-(4) bekezdése és (6) bekezdése előírásait be kell tartani.*

*(7) Mobil házat, valamint konténer szerkezetű, modul rendszerű vagy építési rendszerű, tartós használatú épületegyüttest, épületet az építési területre jellemző homlokzati megjelenéssel, anyaghasználattal kell kialakítani- kivéve a műemléki és helyi védett területeket, amelyeken elhelyezésük tilos.*

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

9. Azon területekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelmények, amelyekre a várból rálátás adódik

*11. § (1) Kizárólag a kialakult beépítési struktúrába illeszkedő új beépítés valósítható meg, a környezetéből kiugróan nagy tömegű- és magasságú új épület nem létesíthető.*

*(2) Zárt sorúan beépült, védelem alatt nem álló épülettel közös telekhatáron az új vagy bővített épület csatlakozó tűzfala magasságának meghatározására a településképi szakmai konzultáció során kerül sor.*

*12. § (1) Jellemzően legalább 30, legfeljebb 45 fokos hajlásszögű magastetős épülettömegek építhetők, esetenként a környezetbe illesztett, kilátást segítő, kisebb méretű, lapostetős vagy kishajlásszögű korcolt fémlemez fedésű kiegészítő épületelemekkel. A lapostetős részeket a kiegészítő épületelemekkel, amelyeket a Várból való rálátás esetén zöldtetős, vagy járható tetős megoldással kell kialakítani. Kivételt képez ez alól a nagyméretű, nagy léptékű intézmények, középületek tömegalakítása, amelynek illeszkedését a Vár felőli látványban vizsgálni kell.*

*(2) A magastetős épületek meghatározó tetőhéjazata kizárólag a területre jellemző, pikkelyszerű és hagyományos anyagú, illetve natúr színvilágú lehet, főépületen és utcákról, közterületről, Várból látható melléképületen, kerti építményen táblás jellegű fedés nem alkalmazható.*

*(3) Az érintett tetősíkfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakkal vagy környezetbe illeszkedő tetőfelépítménnyel.*

*(4) Közterület felőli tetőfelületen csak tetősíkban fekvő ablak létesíthető, tetőfelépítmények udvarra néző tetőfelületeken alakíthatók ki.*

*(5) Napelem és napkollektor a magastetős épületek közterület és utca felőli, valamint a Várból felülről látható tetőfelületein, homlokzatain nem helyezhető el.*

*(6) Az utca, közterület felőli kerítésszakaszok, kapuk kizárólag a környezetre jellemző, hagyományos megjelenéssel és anyaghasználattal, falazott natúr kő, vakolt téglá, vakolt vagy látszóbeton felülettel, lábazattal, egyszerű kialakítású fa vagy acél anyagú betétekkel, kapuzattal készülhetnek, telekhatáron elhelyezve.*



*(7) Előkertes beépítés esetén a kerítéseket, kapukat átlátható módon, alacsony lábazattal kell kialakítani, a belső oldalon sövény, vagy futónövény telepítéssel.*

*(8) Klímaberendezés, hőszivattyú kültéri egysége az épületek utca és közterület felőli, valamint Vár irányából látható homlokzati felületein, magastetőn nem helyezhető el, lapostetős épületen csak takarással helyezhető el.*

A jellemzően kertvárosias lakóterületekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelmények:

*15. § (1) Telkek összevonása esetén is követni kell az adott tömbben, vagy környezetében a területre jellemző beépítési módot.*

*(2) Kerti építményeket – garázs kivételével – a fő rendeltetésű épület(ek) mögött, közterületről nem láthatóan kell elhelyezni.*

*(3) Utcai, közterületi telekhatáron csak alacsony beton, kő, vakolt lábazatú, átlátható acél, fa vagy vasbeton kerítés létesíthető telekhatáron elhelyezve.*

*16. § (1) Új épületet építése és meglévő épület átalakítása, bővítése, valamint felújítása esetén az építési tömbre és a településrészre jellemző és meghatározó tetőzettel kell kialakítani, jellemzően magastetős megjelenéssel. Lapostetős vagy kishajlású tetővel fedett épület akkor létesíthető, ha környezetében már létesültek ilyen épületek.*

*(2) Magastető legalább 30 és legfeljebb 45 fokos kialakítású lehet, kisebb méretű lapostetős vagy kishajlású kiegészítő épületrészekkel, melynek aránya a tető felületének 50 %-a lehet.*

*(3) Az épületek héjazataként jellemzően pikkelyes jellegű cserép, pala, korcolt fémlemez használata szükséges.*

*(4) Az érintett tetősíkfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakkal vagy tetőfelépítménnyel.*

*(5) Homlokzatot vakoltan, vagy natúr anyagú burkolt falazatokkal kell képezni, faburkolatot legfeljebb a homlokzati felületek 30%-án lehet alkalmazni.*

*(6) Épületgépészeti elemek közterületről láthatóan nem helyezhetők el.*

*(7) A telek legkisebb zöldfelületét elsődlegesen elő-, oldal- és hátsókertben, háromszintes növényzettelepítéssel kell kialakítani.*

A parkokra, egyéb zöldterületekre, valamint közterületekre, közlekedési felületekre vonatkozó területi-és egyedi építészeti követelmények:

*19. § (1) A környezethez való illeszkedést az alábbi szempontokat figyelembe véve kell megvalósítani:*

*a) terepalakítást, csapadékvízvezetést és növényzettelepítést egymással összhangban, harmonikus megjelenéssel kell megoldani,*

*b) a közterületeket gazdaságosan, jól használhatóan, megfelelő utcabútorzattal ellátva kell kialakítani,*

*c) a telkek előtti járda, gépjármű-behajtó, vízelvezető árok, fa telepítésre is alkalmas méretű zöldsáv településképi szempontból rendezetten, megfelelő ritmusban kerüljön kialakításra,*

*d) az új épületek építése során azok utcai- és közterületi megközelítési helyét és módját, a kapcsolódó út, zöldfelület és közterületi viszonyok vizsgálatával, ahhoz igazodva kell megoldani,*

*e) a közlekedési rendszerek fejlesztésekor figyelembe kell venni a település kialakult zöldfelületi és közterületi teherbíró képességét és jellemzőit.*

*(2) A közterületeken a fasorok megőrzendők, megtartandók, szükség esetén kiegészítendők. A közterületeken meglévő fa helyek, fasor helyek megtartandók, el nem építhetők, a lehetséges fásításokról a közterületet érintő építési, átépítési és felújítási, rekonstrukciós munkálatok során gondoskodni kell.*

*(3) A közmű fejlesztés tervezésekor keresszszelvényen is be kell mutatni a távlati közmű elhelyezést, mind a felszín alatti, mind a felszín feletti útszelvény elemeit elhelyezve. Földkábeles villamos hálózat kiépítés esetén a növényállomány megőrzése kiemelt szempont, annak pótlásakor a helyszíni elhelyezésre kell törekedni.*

*(4) A telekhatár és az úttest közötti közterületi zöldfelületet (zöldsávot) keresztező, az útkezelői hozzájárulás alapjául szolgáló tervben rögzített útsatlakozás szélességében (ennek hiányában az ingatlan kapuszélességében) létesíthető csak burkolt felület, amelyet személygépjármű és kistehergépjármű behajtója esetén kiselemes útburkolattal kell kialakítani.*

*(5)*

*(6) Parkok, közcélú zöldfelületek, játszóterek, rekreációs övezetek, és egyéb zöldfelületi területek esetében csak átlátható kerítés létesíthető.*

*(7) A közpark területén meglévő épület külső megjelenését érintő beavatkozásnál a korábbi homlokzatot eredeti állapotának megfelelően kell visszaállítani.*

*(8) Helyi védettségű építészeti örökség telkén törekedni kell az értékes táj- és kertépítészeti alkotások (kerítés, támfal, tereplépcső, kerti pavilon, medence, pergola, filagória, stb.) megőrzésére.*

*(9) Az új kertépítészeti kialakítás során törekedni kell a helyi védettségű építészeti örökség kiemelését szolgáló, azzal harmonikus egységet alkotó megoldásokra.*

*(10) A Színházkert magasan kvalifikált pihenőkert és kulturális agora jellege, valamint értékes növényegyüttese karakterében megőrzendő.*

*(11)*

*(12) Közterületek kialakítása, felújítása, rehabilitációja során törekedni kell a kivágott fák kétszeres mennyiségű pótlására. Kerülni kell a tájidegen és invazív növényzet ültetését.*

### 3. A FEJLESZTÉSI CÉL A VÁLTOZÁS BEMUTATÁSA

#### 3.1 A fejlesztési cél

A fejlesztés célja a Aranyosvölgy területén található 2280; 2281; 2262-2271 hrsz. alatti ingatlanokon **kis- és kertvárosias lakóterületi beépítés megvalósítása.**

A terület nyugati, ~ 8107 m<sup>2</sup> nagyságú része Veszprém MJV hatályos HÉSZ alapján jelenleg is beépítésre szánt terület, jellemzően Lk-13 jelű kisvárosias lakóövezet besorolású. Telekalakítást követően beépítése az érvényes építési szabályok betartásával ma is lehetséges.

A tervezett fejlesztés során **új beépítésre szánt terület** kijelölése a 2280 és 2281 hrsz-ú, valamint a 2264 és 2265 hrsz-ú ingatlanokon – nagyrészt Ev jelű védelmi erdő, kisebb részben Köu jelű közlekedési területből, összesen ~ **3 245 m<sup>2</sup> nagyságban** - történik. Az építési övezetek elrendezése, és ennek megfelelően a tervezett telekalakítás struktúrája megváltozik, mely során ~ 7075 m<sup>2</sup> nagyságú (Lk) kisvárosias lakóterület építési övezet, valamint további ~ 4332 m<sup>2</sup> nagyságú - a Séd patak keleti partján meglévő beépítéshez hasonló - Lke-02 jelű kertvárosias lakóterület alakul ki.

A terület feltárását a Séd-patak mentén vezetett, két oldali fasorral szegélyezett vegyes forgalmú út biztosítja. A lakóterület fejlesztéssel párhuzamosan **950 m<sup>2</sup> nagyságú zöldterület kerül kijelölésre** Lk-13 jelű kisvárosias lakóterületből, melynek kedvező elhelyezkedése lehetővé teszi, hogy ne csak a tervezett beruházás során, de a tágabb térségében kialakuló lakóterületi fejlesztések rekreációs igényét is ki tudja szolgálni.

A Séd patak felőli – tervezett – telkek (patak partjától mért) 25 m-es sávja nem beépíthető, zöldfelületként kialakítandó terület lenne, akárcsak a patak keleti oldalán található ingatlanok esetében.

#### **A lakóterületek tervezett építési előírásai:**

**Lk-13 > Lk-58** A tervezett fejlesztés során egyrészt a közel 8107 m<sup>2</sup> nagyságú Lk-13 övezet **(tervezett, új övezet)** helyett 7075 m<sup>2</sup> kisvárosias lakóterület kerül kialakításra (új övezeti kóddal, Lk-58 jellel jelölt), mely érdemi változást eredményez a területen, mivel a fejlesztési szándék értelmében **a jelenleg hatályos szabályzatban foglalt, telkeként elhelyezhető 8-8 lakás helyett csupán telkeként 4-4 lakás kerül elhelyezésre.**

Az érvényes építési szabályok főbb paramétereinek megváltoztatására nincs szükség, a terület szabadonálló módon történő, legfeljebb 30%-os intenzitású, 6,5 m épületmagasságú beépítése mellett a telek területén legalább 20%-on biztosítható a zöldfelület kialakítása.

A telektömb adottságai miatt a telek kialakítandó mélységét 20 m-ben szükséges minimalizálni.

**Újonnan kijelölt Lke-02** Emellett további ~ 4332 m<sup>2</sup> nagyságú, összesen négy telek kialakítását lehetővé tevő kertvárosias lakóterület kerül kialakításra, mely összesen legfeljebb nyolc lakás és négy egyéb rendeltetési egység kialakítását teszi lehetővé.

**A közterületek tervezett kialakítása:**

A beruházó vállalja, hogy a tervezett közterületek – így a 3640 m<sup>2</sup> nagyságú közút kétoldali fasorral szegélyezett vegyes forgalmú út, valamint a 950 m<sup>2</sup> nagyságú zöldterületet – kialakítja, majd ezt követően Veszprém MJV tulajdonába adja.

### 3.2 A változást szemléltető beépítési terv



14. ábra: Részlet Láris Barnabás építész tervező által készített B1.3 tervlapszámú Beépíthetőség vizsgálati tervlapról

(3. melléklet)





**15. ábra: Láris Barnabás építész tervező által készített, a tervezett beépítés jellegét szemléltető látványterv**

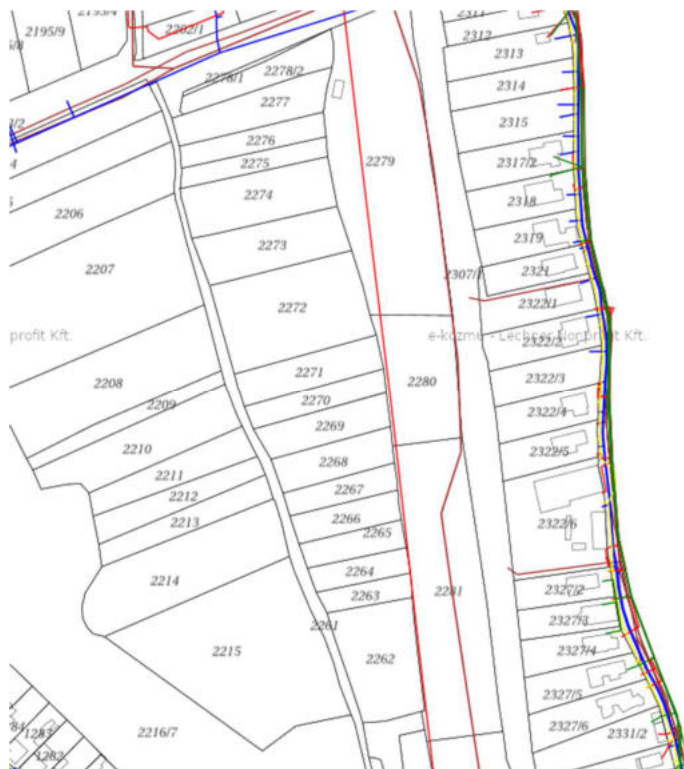
## 4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

A tervezési területen lévő kisvárosias lakóterületet a hatályos építési szabályzat szabályozási terve már szerepelteti, a kialakításához szükséges közüzemi infrastruktúra fejlesztésének körülményeit az érvényes terv alátámasztó munkarésze tartalmazza. A tervezett lakóterület bővítéssel (Lke-02 övezeti besorolású 4 db telek) összefüggésben keletkező többlet műszaki infrastruktúra igényt és fejlesztéseket az alábbi fejezetben ismertetjük, azonban figyelemmel kell lenni arra, hogy a tervezett beruházás nem önmagában, hanem várhatóan legalább telektömb szinten fog megvalósulni.

A beruházás műszaki terveinek kidolgozása során tekintettel kell lenni arra is, hogy a szabályozási terv a környező, jelenleg beépítetlen, és ellátatlan területek beépítését irányozza elő.

### Vízi és elektromos közművek

A tervezési területen áthalad az E-ON közép feszültségű elosztó szabadvezetéke, valamint a települési szennyvíz gerincvezetéke (védőtávolsága: 3,0 – 3,0 m).



13. ábra: e-kozmű.hu (kivágat)

### Villamosenergia-ellátás

---

A tervezési terület villamosenergia-ellátását az E.On Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. a Veszprém (Jutas) – Robozhíd (80/0 jsz.) 22 kV-os szabadvezeték hálózat 80/20 jsz. leágazásán keresztül biztosíthatja a veszprémi alállomásból. A biztonsági övezet terjedelme, a nyugalomban lévő szélső vezetékszálról számítva, külterületen 5,0 m, belterületen 2,5 m (jelen esetben, mivel a vezeték fokozott biztonsággal lett kialakítva).

A meglévő 22 kV-os szabadvezeték egy faoszlopos tartószerkezetű hálózat, amely átmetszi a tervezési területet. A jelenlegi és távlatokban feltárandó terület hasznosítását a vezeték nyomvonal vezetése korlátozza, ezért középtávon földkábelbe javasolt helyezni.

A terület jelenleg 0,4 kV-os villamos hálózattal nincs ellátva. Ennek megfelelően egy BHTR 22/0,4 kV 250 kVA teljesítményű kompakt trf. állomás elhelyezése szükséges, amelyet a meglévő 22 kV-os hálózatról 3xNA2XS(F)2Y 50 mm<sup>2</sup> 12/20 kV földkábelrel kell csatlakoztatni. A trf. állomást úgy kell kialakítani, hogy gépcserével bővíthető legyen.

A jelenlegi beépítés négy helyrajzi számú ingatlanra és összesen 8 lakás kialakítására terjed ki.

Ez jelenleg egyidejűleg mintegy 40,0 kVA teljesítmény igényt jelent abban az esetben, ha lakóegységenként 1x32 A csatlakozás lesz biztosított. Ehhez csatlakozik a „H” tarifás hőszivattyúk ellátását biztosító mintegy 132,0 kVA. A teljesítmény átvitelére a tervezett trf. állomástól a tervezési területen 240 mm<sup>2</sup> keresztmetszetű kábellel íves-hurkolt hálózatot kell kiépíteni, 2 db 6 ák.-ös terepi elosztószekrény felfűzésével. Az egyes ingatlanok ellátása a terepi elosztókból 25-50 mm<sup>2</sup> keresztmetszetű csatlakozó kábelekkel sugarasan történhet. A fogyasztásmérő berendezést az ingatlan határán kell elhelyezni (A1 + H tarifás).

A tervezési terület összekapcsolódik a korábban már szabályozott (Lk-13 6x4 lakás) területtel, ezért célszerűen a villamosenergia-ellátást is komplexen kell kezelni.

### Közüvilágítás

---

Mivel a tervezési területnek jelenleg nincs útkapcsolata, így közvilágítási hálózata sincs.

Az újonnan kialakításra kerülő közterületeken csak földkábeles, kandeláberes közvilágítás létesítése megengedett. A tervezett berendezések (oszlopok, lámpatestek, fényforrások) az MSZ 13201 szabvány szerinti követelményeket ki kell, hogy elégítsék. Ez kialakuló utak esetében 6,0 – 9,0 m fénypontmagasságú oszlopok elhelyezését követeli meg. A tervezett utak M5 kategóriájúak lesznek, így a tervezett átlagos megvilágítás E<sub>átl</sub> = 3-5 lux legyen.

A lámpatestek, ill. a fényforrások tekintetében csak energiatakarékos LED-ek alkalmazását javasoljuk.

### Gázközmű hálózat

---

A város területén a gázszolgáltatást az E.On Közép-dunántúli Gázhálózati ZRt. biztosítja.

A tervezési területen nincs gázelosztó hálózat. A tervjavaslat szerint gázközmű kiépítése nincs napirenden.

### Megújuló energiák

---

Az elkövetkezendőkben figyelmet kell fordítani a megújuló energiák kihasználására.

Új építésű ingatlanoknak már közel nulla kibocsátásúaknak, ill. „passzív” házaknak kell lenniük, ami szintén a megújuló energiák alkalmazásának szükségszerűségét eredményezi.

Az ingatlanok esetében kiemelten kell kezelni a megújuló energiák alkalmazását. Háztartási Méretű Kiserőművek (HMKE, max. 50,0 kVA) alkalmazásával a létesítmények villamos teljesítmény-igénye biztosítható. A telepítésük során figyelembe kell venni az éppen aktuális jogszabályi környezetet (pl. tároló-kapacitás kiépítése, kitéplálás elleni védelem).

Levegő/föld hőszivattyú rendszerek telepítésével pedig a létesítmények fűtése megoldható. Ezeknek a berendezéseknek a teljesítményigényét a tervezés során figyelembe vettük.

### Elektronikus hírközlés

---

Veszprém városát 88-os körzetszámmal a veszprémi primer körzetből kapcsolták az országos és nemzetközi távhívó hálózatba.

A tervezési területen jelenleg nincs hírközlési hálózat.

Hírközlési alépítményt és adatátviteli hálózatot kell létesíteni a tervezett beépítésnek megfelelően. Ennek táplálási oldalához előzetes tanulmányterv készítése szükséges, mivel a terület elszigetelt és megközelítése jelenleg nem tisztázható.

A távközlési ellátást, azonban biztosíthatja a vezeték nélküli mobiltelefonok és mobilinternet (műholdas átvitel) használata. Ennek területi korlátja nincs. A meglévő bázisállomás hatókörét méréssel ellenőrizni kell.

### Helyhez kötött telefonszolgáltatások

---

A helyi szolgáltató az One Magyarország ZRt., mint a legfontosabb szolgáltató. További 16 kisebb kommunikációs szolgáltatót is megkereshetnek a fogyasztók a városban, bár a területtel kapcsolatos korlátok ezt behatárolják.

Műsorszórás tekintetében a digitális földfelszíni sugárzás Kab-hegy felől biztosított. A vezetékes TV jelszolgáltatás, a fentebb említett szolgáltatón keresztül érhető el.



### Vízi közmű ellátás

A Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. 1774-1/2025. ügyiratszám alatti nyilatkozatukban megadták a tervezett fejlesztéssel kapcsolatos véleményüket:

*„A tervezett ingatlanok vízellátása a terület környezetében meglévő ivóvízellátó vezetékekhez csatlakozó ivóvízellátó vezetékek kiépítésével megoldható. A terület szennyvízelvezetése tekintetében kulcsfontosságú, hogy a kiosztott ingatlanok szennyvízelvezetése gravitációs rendszerű szennyvízvezetékekkel legyen megoldva, a házi szennyvízbeemelők telepítését nem támogatjuk.”*

Mivel a tervezési terület az Aranyosvölgyi ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületének „A” zónájában található, a Bakonykarszt Zrt. kérte a víziközművekkel történő ellátásra vonatkozó tervek előzetes egyeztetését.

### Ivóvízellátása, szennyvízelvezetése és csapadékvíz elvezetése

#### Előzmény

Veszprémben, az Aranyosvölgy Lakópark néven futó beruházásban új építési telkek kialakítása történt meg. A kialakított új telkeken építendő lakásokat a Beruházó a lakások megépítését követően magánszemélyek részére értékesíti. A kialakított 10 db új telek közművesítése jelenleg nem megoldott.

Hat kisvárosias és négy kertvárosias telek alakul ki. Előbbiben telkenként 4, utóbbiban 2 lakás lesz ingatlanonként. Összesen tehát  $24 + 8 = 32$  lakás létesül. Lakásonként 4 fővel számítva összesen 128 fővel számítunk.

Az érintett területen ivóvízvezeték és szennyvízcsatorna rendszer nincs; viszont az ellátandó ingatlanokhoz közel bővíthető ivóvíz- és szennyvíz hálózatok üzemelnek. A vízellátás és a szennyvízelvezetés tekintetében a lecsatlakozásokra alkalmas gerincvezetékek jelenleg is üzemelnek. A tervezett beruházás során az érintett telkek csapadékvíz elvezetésének megoldása is tervezett, melynek befogadója rendelkezésre áll a szomszédos ingatlanon haladó Séd patak.

Jelen dokumentáció a tervezett ivóvíz- és szennyvíz hálózatbővítések, illetve csapadékvíz elvezetésének kapcsolódó infrastruktúra előzetes engedélyezési tervét tartalmazza.

#### Jelenlegi állapot

A fejlesztési terület ivóvízellátása, szennyvízelvezetése és csapadékvíz elvezetése jelenleg nem megoldott.

A meglévő állapotot helyszíni bejárással, geodéziai beméréssel és a meglévő közművek üzemeltetőivel történt egyeztetéssel rögzítettük.

### Vízigények, hidraulikai viszonyok, környezetvédelem

A tervezési területen jelenleg 10 telek vízellátását és szennyvízelvezetését kell biztosítani az alábbiak szerint:

A rendelkezésre álló információink ismeretében az egyes ingatlanok esetében kizárólag lakossági ivóvízfogyasztást veszünk figyelembe. A vízigények becslésénél lakásonként 4 fővel összességében 128 fővel számolunk. A szabvány szerint 100 l/fő/nap ivóvíz fogyasztással és némi öntözővíz igénnyel

számolva 13.0 m<sup>3</sup> napi vízigényt szükséges biztosítani, ami megegyezik a tervezett szennyvízelvezetési igénnyel. A mértékadó vízhozamot a napi vízigény 50 %-ában, 6.5 m<sup>3</sup>/óra mennyiségben határozzuk meg. Az OTSZ szerint a tervezett rendszer esetében a tűzivíz ellátás minimális mértéke 10 l/s és 2 bar, tehát ezt az értéket vesszük mértékadónak.

A tervezési terület magasságát tekintve 215-235 mBf. között helyezkedik el. A BAKONYKARSZT Zrt.-vel történt egyeztetés értelmében az ivóvíz csatlakozási pontnál rendelkezésre álló üzemi nyomás 5.5-8.0 bar.

A tervezési terület Veszprém Aranyosvölgy vízbázis „A” védőzónájában van. Be kell tartani az előírt korlátozásokat és a tervezés során a szükséges védelmi intézkedéseket meg kell hozni. A vízbázis szempontjából szükséges kockázatértékelési dokumentációt el kell készíteni.

### Tervezett vízellátás

Vízellátás tekintetében a tervezési terület É-i részét határoló úton haladó NA 200 ac. vízvezetékéről lehet lecsatlakozni. Az ingatlanosztásnak megfelelően vezetett D 110 KPE vízvezeték építése szükséges, melyről lecsatlakozhatnak az egyes ingatlanok bekötővezetékei (D 40 és D 32 KPE vezetékek). A tervezett vízellátó hálózatra az OTSZ előírásai szerint 100 m-es hatókörrel NA 100 ff. tűzcsapokat kell beépíteni.

### Tervezett szennyvízelvezetés

Szennyvízelvezetés tekintetében a tervezési terület K-i részén a Séd patakka párhuzamosan haladó NA 50/75 beton szennyvízcsatornába lehet becsatlakoztatni a területen keletkező szennyvizet összegyűjtő csatornákat. Az ingatlanosztásnak megfelelően vezetett D 200 KG-PVC szennyvízcsatorna építése szükséges, melyre becsatlakozhatnak az egyes ingatlanok bekötőcsatornái (D 160 KG-PVC). A tervezett gravitációs szennyvízelvezetőhálózatra a töréspontokba, illetve 60 m-t meghaladó egyenes hossz esetén a csatornaszakasz közepére tisztítóakna építendő.

Az alkalmazott műanyag csatornák esetében SDR 41 SN 4 az általánosan alkalmazott csőanyag, magasan, vagy nagyon mélyen fektetett csatornák esetében SDR 41 SN 8 csőanyag alkalmazandó, esetleg X-STREAM csatorna.

A tervezett aknák esetében zárható akna-fedlapok alkalmazandók, a forgalmi terhelésnek kitett területeken beépített aknafedlapok min. 400 kN, terhelésűek, a zöldterületen tervezett fedlapok 125 kN alkalmazása szükséges.

A tervezett gravitációs szennyvízelvezetőhálózatra a töréspontokba, illetve 60 m-t meghaladó egyenes hossz esetén a csatornaszakasz közepére tisztítóakna építendő.

### Csapadékvíz-elvezetés

Csapadékvíz-elvezetés tekintetében a tervezési terület K-i részén lévő Séd patakba lehet becsatlakoztatni a területen keletkező csapadékvizet összegyűjtő csatornákat. Az ingatlanosztásnak megfelelően vezetett D 200-315 KG-PVC ízcsatorna építése szükséges. Az egyes lakóingatlanok esetében előírás a csapadékvíz helyben tartása, tehát a tervezett csapadékvíz elvezető hálózat csak az ingatlanokat feltáró utakon keletkező csapadékvíz elvezetését végezheti. Parkolók esetében mindenképpen szükséges olajleválasztó beépítése.



Az egyes lakóingatlanokon a keletkező csapadékvíz összegyűjtését követően tárolóba kerülhet, ahonnan az ingatlan öntözővízigényét kell kielégíteni belőle. A tárolók túlfolyó vezetékeit az ingatlanon tervezett szikkasztó kutakba kell köti biztosítva az összegyűjtött csapadékvíz helyben tartását.

Az alkalmazott műanyag csatornák esetében SDR 41 SN 4 az általánosan alkalmazott csőanyag, magasan, vagy nagyon mélyen fektetett csatornák esetében SDR 41 SN 8 csőanyag alkalmazandó, esetleg X-STREAM csatorna.

A tervezett aknák esetében zárható akna-fedlapok alkalmazandók, a forgalmi terhelésnek kitett területeken beépített aknafedlapok min. 400 kN, terhelésűek, a zöldterületen tervezett fedlapok 125 kN alkalmazása szükséges.

A tervezett gravitációs szennyvízelvezetőhálózatra a töréspontokba, illetve 60 m-t meghaladó egyenes hossz esetén a csatornaszakasz közepére tisztítóakna építendő.

### Meglévő közművek

A már meglévő földalatti közművek helyére vonatkozó pontos adataink csak részben álltak rendelkezésre; azok nyomvonalát az érintett üzemeltetők közmű-nyilvántartási térképeiről közvetlenül vettük át. A helyszínrajzokon és hossz-szelvényeken feltüntetett közművek helye így tájékoztató jellegű, az építés során a pontatlanságok és az esetleges károkozás elkerülése végett kutatóárokok kézi földmunkával való kiásása után tárható fel a tényleges helyzet.

A munkálatok során a keresztezéseknél kizárólag óvatos, kézi földmunkával lehet dolgozni, az érintett közmű üzemeltetők szakfelügyelete mellett, a csatolt közmű-egyeztetési jegyzőkönyveknek megfelelően. A keresztezett közművek feltárása után azokat megfelelően rögzíteni kell felfüggesztéssel, vagy alátámasztással. Az érintett közműveket csak alulról lehet keresztezni, és 2.00-2.00 m-es környezetükben csak óvatos kézi földmunka végezhető.

Bármely közmű megrongálása esetén az érintett közmű üzemeltetőt azonnal értesíteni kell. A tervező nem áll felelősséget

### Vízvezeték keresztezése

A vízvezeték megközelítésénél párhuzamos haladás esetén a két vezeték közötti palásttávolság 1.00-1.00 m kell legyen. Keresztezésnél, ha a két vezeték közötti távolság kisebb mint 50 cm a szennyvízcsatorna köré 10 cm palástvastagsággal beton védőcsövet kell helyezni, csakúgy, mint az 1.00 m-nél kisebb párhuzamos haladási távolság esetén. A vízvezeték megközelítésénél és keresztezésénél a 123./97. Korm. rendelet utasításait kell tartani.

### Gázvezeték keresztezése

Gázvezetékét vízvezeték csak alulról keresztezhet, ha ez nem lehetséges a gázvezetékét utólagosan védőcsőbe kell helyezni. A párhuzamos nyomvonalvezetés esetén a gázvezeték és tervezett vezeték közötti palásttávolság nem lehet kisebb 1.00 m-nél. Ha 1.00 m-nél jobban kell megközelíteni a meglévő gázvezetékét a gázvezeték utólagosan védőcsőbe helyezendő. A kivitelezés során, a feltárás után kell a meglévő közművek pontos helyét feltérképezni, majd ez alapján kell a tervezett vízvezeték nyomvonalát meghatározni.

### Elektromos, telefon kábelek keresztezése, oszlopok megközelítése

A telefon és elektromos kábeleket a tervezett vezeték csak alulról keresztezi, a két vezeték közötti palásttávolság 30 cm kell, hogy legyen. A meglévő kábelek pontos mélysége nem ismert, így csak különösen óvatos munkát lehet végezni szakfelügyelet mellett. Útátfúrást csak úgy lehet elvégezni, hogy a telefon kábelek helyét előzetesen feltárták.

A távközlési és elektromos légkábelek oszlopait a tervezett vízvezeték sehol nem közelítheti meg 1.0 m-nél jobban. A területen E.ON ÉDÁSZ Zrt. üzemeltette elektromos lég és földkábel hálózat üzemel.

## Vezeték és csatorna építése

### Vízvezeték építése

A vezeték építésénél a megfelelő nyomásállóság elérése érdekében a csőszakaszok hegesztését csak szakképzett munkás végezheti. A hegesztést nem szabad megkísérelni +5°C alatt. A tervezett vezeték esetében csak elektro-fitting idomokat és hegesztési eljárást lehet alkalmazni. A vezeték elkészültével nyíltárkos nyomáspróbát kell végezni az üzemeltető szakfelügyelete mellett.

A munkaárkot átlagosan 1,30 m mélységgel, és 0,50 m szélességgel, lehetőleg közvetlenül a csőfektetés előtt kell kiemelni.

A csővezeték alá 10 cm vastag homok ágyazatot kell tenni. A földvisszatöltés rétegesen, rétegenként tömörítve történjék. Egy réteg vastagsága max. 50 cm lehet. Az első réteg homok vagy kőmentes helyi anyag.

A műanyag vezeték fölé réz jelzőhuzalt kell fektetni. A jelzőhuzal két végét a lecsatlakozó aknánál ill. a szakaszoló tolózárnál, föld feletti tűzcsapnál úgy kell kivezetni, hogy az esetleges műszeres nyomvonalkeresést lehetővé tegye.

A csőtetőtől mért 30 cm magasságban ivóvíz feliratú műanyag fóliát kell teríteni.

A csővezeték nyomáspróbáját és fertőtlenítését az MSZ-10310 előírásai alapján kell elvégezni. A nyomáspróba értéke 10 bar. A vezetéket tömörnek kell tekinteni, ha a próbanyomás értéke legalább 30 percig nem csökken, ill. a vezetéken szivárgás, csepegés nem mutatkozik.

Az ágyazatra fektetett csővezetéket a nyomáspróba előtt földdel kell leterhelni. A vízfeltöltés alatt a csőszakasz összes légtelenítőjének (automata és időszakos) nyitva kell lenni mindaddig, amíg a kiömlő víz levegőmentessé válik.

Az ivóvíz csővezeték fertőtlenítése előtt tisztító-öblítést kell végezni. A tisztító öblítést megelőzően legalább 14 óra időtartamra a vezetéket vízzel teljesen fel kell tölteni. A min. öblítési sebesség 1,00 m/s. Fertőtleníteni csak kiöblített vezetéket szabad.

A fertőtlenítés 30 g/m<sup>3</sup> szabad klórtartalom mellett, 30 perces behatási idővel történjék. Fertőtlenítés után a csőben maradó víz megengedett szabad klórtartalma 0,2 g/m<sup>3</sup>.

Az eredményes üzembe helyezés feltétele az ÁNTSZ által elfogadott vízminta produkálása.

A vízvezeték nyomáspróbája után nyíltárkos bemérést szükséges készíttetni.

### Szennyvíz-csatorna és csapadékvíz-csatorna építése

A gravitációs csatornát a mindenkori csatlakozási ponttól kiindulva kell építeni. A vezetéket homokágyazatba kell elhelyezni. A beépített műanyagcsövek csak a terven előírt módon épített és tömörített ágyazattal együtt válnak megfelelő teherbírásúvá.

Különös gonddal kell tömöríteni a cső melletti ágyazatot. Az ágyazaton túli szelvényben a csőtető felett 50 cm vastagságban szemcsés anyagot kell visszatölteni.

A gondos kivitelezés a teljes vízzáróság elérésére különös gondot kell fordítani.

Az alkalmazott műanyag csatornák esetében SDR 41 SN 4 az általánosan alkalmazott csőanyag, magasan, vagy nagyon mélyen fektetett csatornák esetében SDR 41 SN 8 csőanyag alkalmazandó, esetleg X-STREAM csatorna.

A tervezett aknák esetében zárható akna-fedlapok alkalmazandók, a forgalmi terhelésnek kitett területeken beépített aknafedlapok min. 400 kN, terhelésűek, a zöldterületen tervezett fedlapok 125 kN alkalmazása szükséges.

### Kitűzés

A tervezett vízvezeték nyomvonalát vízszintes értelemben a Helyszínrajzról ki lehet tűzni. A vezetéket a fagyhatár figyelembe vételével 1.10 m mélységben kell elhelyezni. A gravitációs szennyvízcsatorna magassági vonalvezetését a hossz-szelvény alapján lehet kitűzni.

### Víztelenítés

A munkaárkok víztelenítését nyílt víztartással kell végezni, amennyiben talajvízben kell építeni, úgy a csöveket felúszás ellen le kell terhelni. A területen a rendelkezésre álló információk alapján lehet magas talajvízszint ami az építkezést akadályozná.

### Dúcolás

A földmunkát és a dúcolást az MSZ 09-91 szabvány előírásai szerint kell végezni.

Dúcolásra csak előzően megvizsgált, kifogástalan, jó minőségű anyag használható fel. A dúcolást elmozdulás ellen biztosítani kell.

A dúcolt munkaárkok mélyítését a talaj minőségétől függően a dúcolással követni kell.

A dúcolás normál nedvességű talajban vízszintes pallózású, a nagyobb nedvességtartalmú, nem állékony talajban függőleges pallózású, zárt sorú.

Bármilyen talajban talajvízbetöréskor előrevert vízzáró szádfalazás készítenendő.

### Terület-felhasználás, tulajdonjog

**Az útterületekre tulajdonosi és közútkezelői nyilatkozatokat kell beszerezni, magánterületek és magánutak esetén szolgalmi jogot kell bejegyeztetni az ellátásért felelős (Magyar Állam) javára.**

**A tervezett vezetékek megépülését követően a magyar állam tulajdonába és a BAKONYKARSZT Zrt. üzemeltetésébe kerülnek. A BAKONYKARSZT Zrt. az engedélyezési eljárásban vagyonkezelőként jár el a közművek viszonylatában.**

### Építési és biztonságtechnikai előírások

A KPE nyomóvezetékek a VÍZÉPÍTŐIPARI TRÖSZT VTTU-IV. 6. "Technológiai utasításai csővezetékek építésére" alapján, az abban foglaltak betartásával építhetők.

### **Tervezői nyilatkozat**

Tárgy: Veszprém, Aranyosvölgy Lakópark ivóvízellátása, szennyvízelvezetése és csapadékvíz elvezetése

A tervező részéről kijelentjük, hogy a tárgyi dokumentációban szereplő műszaki tervek és iratok az általános érvényű műszaki követelményeket megállapító rendeletek, szabályzatok, országos (MSZ) és ágazati szabványok, valamint a műszaki előírások figyelembevételével készültek.

A tervezett műszaki megoldások megfelelnek az általános érvényű tűzvédelmi és biztonságtechnikai előírásoknak.

Az üzemeltetést az üzemeltető saját Munkavédelmi Szabályzatával összhangban lévő utasítások betartásával, balesetmentesen lehet végezni.

Veszprém, 2025. december



Petrovai Péter

tervező

Vztel/19-0179/2025



## Úthálózat tervezett fejlesztése

---

### GÉPJÁRMŰFORGALOM

A fejlesztéssel érintett telektömb gépjárművel történő elvi megközelíthetősége a Tüzér utca felől biztosított, új telekosztás útjain keresztül. A gépjárműközlekedésre alkalmas út Tüzér utcától a Roboz utcáig található, azt követően, kb. 500 m hosszon még másik beruházáshoz tartozó útépítés szükséges a vizsgált terület megközelítéséhez.

A tervezési terület környezete kertvárosi lakóterület, számottevő teherforgalomra – az építési forgalom kívül – nem kell számítani.

A környező utcák belterületi kiszolgálóutak, B.VI.d.C, vt=30 km/h

A Tüzérutca belterületi gyűjtőút.

### GYALOGOS FORGALOM

A tervezési terület gyalogos megközelítése – a közúthoz hasonlóan – jelenleg nem biztosított. A lakóutcák kiépítésével a gyalogosforgalom is biztosítottá válik a Tüzér utcáig, ahol meglévő járdák találhatók.

### KERÉKPÁROS FORGALOM

A tervezési terület kerékpáros megközelítése – a közúthoz hasonlóan – jelenleg nem biztosított. A lakóutcák kiépítésével a kerékpáros forgalom vegyes forgalomként biztosítottá válik a Tüzér utcáig, ahol szintén vegyes forgalomban a helyi úthálózaton a kerékpáros közlekedés feltételei adottak.

### KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület közösségi közlekedéssel történő megközelítése megoldott. A B-Busz helyi viszonylatai a Tüzér utcán közlekednek. A legközelebbi megállóhely a Tüzér utcában, a Papvásár utcai csomópont közelében található, a tervezési területtől kb. 800 m-re.

## KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

---

### GÉPJÁRMŰFORGALMI FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A szabályozási változások a tervezési terület megközelítését nem változtatják meg, a Tüzér utcáig továbbra is megmarad a meglévő szabályozás szerinti úthálózat.

A tervezett telekosztás feltáró útja a HÉSZ szerint Köu-4 besorolású kiszolgáló útként épül ki.

A tervezett út szabályozási szélessége 9-20 m között változó. Az út északi végén az utolsó négy telek előtt az út szabályozási szélessége 10 m-re csökken.

A tervezett út bármely oldalán, vagy a telkek keleti ingatlanhatára mellett 2 m széles járda helye elvben biztosított, viszont a tervezett út csak 9 telket tár fel, így az vegyes forgalmú útként épül.

A kétoldali faszor telepítésének megvalósításához szükséges méretű kétoldali zöldsáv helyigénye biztosított.

A tervezett út belterületi kiszolgálóút, B.VI.d.D, vt=20 km/h.

A tervezett út napi forgalma a 9 feltárt telek alapján, telkenként 2 db gépjárművel számolva 20-50 j/nap értékre becsülhető.

A tervezett út burkolatszélessége 5.50 m, a padkák 50-50 cm szélesek.

Az északi utolsó négy telek előtt az út burkolatának szélessége 3.00 m-re csökken 1.50-1.50 m széles padkákkal, mely mellett mindkét oldalon 2 m széles zöldsáv biztosított. A csökkentett burkolatszélességet az e-UT 03.01.11 sz. Közutak tervezése c. ÚME 4.7.2. pontja lehetővé teszi 'd' hálózati funkció és max. 10 db feltárt ingatlan esetén.

A zsákutcás kialakítás miatt az út végén 25x15 m méretű, közel háromszög alakú burkolat készül, mely 3 tengelyes hulladékszállító jármű 'Y' megfordulását biztosítja.

A tervezett kiszolgáló út mellett parkolók nem létesülnek.

A parkolás minden ingatlan esetében saját telken kerül megoldásra.

Az utca vízelvezetése a terepi lefolyás és zöldterületen szikkasztás útján megoldott.

#### GYALOGOSFORGALOM KIALAKÍTÁSA

A fejlesztéssel érintett területen vegyes forgalmú út épül, a gyalogosforgalom az útburkolaton bonyolódik. (HÉSZ, 51.§ (5) alapján).

A rövid úthossz, a kis forgalom és az alacsony közlekedési sebesség miatt a vegyes forgalmú kialakítás forgalombiztonsági szempontból nem jelent kockázatot.

#### KERÉKPÁROS FORGALOM KIALAKÍTÁSA

A fejlesztéssel érintett területen vegyes forgalmú út épül, a kerékpáros forgalom az útburkolaton bonyolódik.

A rövid úthossz, a kis forgalom és az alacsony közlekedési sebesség miatt a vegyes forgalmú kialakítás forgalombiztonsági szempontból nem jelent kockázatot.

#### KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS KAPCSOLATAI

A közösségi közlekedés tekintetében a fejlesztéssel érintett területen változás nem várható, a közösségi közlekedési viszonylatok továbbra is a meglévő útvonalakon közlekednek, így azonban a közösségi közlekedéssel való megközelítés továbbra is biztosított. A legközelebbi, Tüzér utcai autóbusz megállóhely távolsága az attól legtávolabbi tervezett ingatlantól kb. 800m.

## 5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A tervezési terület nem érint Natura 2000 különleges területet, országos jelentőségű védett természeti területet, „ex lege” területet, barlangok felszíni védőövezetét, valamint nem érinti az országos ökológiai hálózat területét. Helyi jelentőségű védett területet/emléket sem érint a tervezési terület. Egyedi tájérték a TÉKA (Tájérték Kataszter) adatbázisa alapján nem található a tervezési területen.

A tervezési területen nem, de annak környezetében üzemtervezett erdőterület található délnyugati irányban, valamint a Séd patak túloldalán keleti irányban. A tervezési terület közvetlen közelében húzódik a Séd patak (kb. 10 m-re). A terület tájszerkezetét meghatározza még az észak-dél irányban keresztül haladó magasvezeték.

A tervezési területen belül új beépítésre szánt terület jelenleg cserjés-erdős vegetációjú, valamint konyhakertes hasznosítású területeket vesz igénybe, mely során négy új ingatlanon legfeljebb nyolc új lakás kerül elhelyezésre. Egyéb, nem lakó rendeltetés elhelyezését a beruházó nem tervezi, de a lehetőségét nem is veti el. A kisvárosias lakóterület övezeti paramétereinek megváltozása során azonban az érvényes építési szabályok szerint telkenként elhelyezhető 8-8 lakás helyett csak telkenként 4-4 lakás elhelyezésére lesz lehetőség.

Az új beépítésre szánt terület a Séd patak menti ökológiai korridoron helyezkedik el, amely fontos szerepet tölt be a zöldinfrastruktúra-hálózat és az ökológiai kapcsolatrendszer fenntartásában. Annak érdekében, hogy minél kevésbé sérüljön a Séd patak menti zöldfelület folytonossága, a Séd árka menti területen összefüggő, köz- és magánterületen megvalósuló zöldfelület kialakítása javasolt.



14. ábra: Tájszerkezet

## 5.1 Út menti fasorok

A tervezési területen megvalósuló beépítésekhez szükséges közlekedési területekre vonatkozó HÉSZ előírások:

### 51. §

*(4) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor 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.*

**A tervezési területen kialakítandó utakon minimum egyoldali fasor kialakítása javasolt.**

## 5.2 Természetközeli vízfolyás védőtávolsága

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 18. § (3) bekezdése kimondja, hogy „Természeti területen – a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével – tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes



*élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.”*

A hatályos Szerkezeti tervlap 2.4 Védelmi, korlátozási területek c. tervlapja alapján a tervezési terület érinti a partvonalától számított 50 m-es védőtávolság, természeti területtel való érintettsége azonban nem áll fenn.

A Tvt. 4. § b) és d) pontjai, illetve 15. § (1)-(3) bekezdései határozzák meg a természeti területek definícióját és körét azzal, hogy ennek jegyzékét az ágazatért felelős miniszternek közzé kell tennie, majd ezt követően az ingatlannyilvántartásba a természetvédelmi hatóságnak hivatalból fel kell jegyeztetnie. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya a VE/30/07802-4/2023. ügyiratszámú levelében jelezte, hogy „a törvényi felhatalmazás ellenére azonban e jegyzék kihirdetése és így a jogi jelleg ingatlannyilvántartási bejegyzése a mai napig nem történt meg. A rendelkezésemre álló 2007. évi, szakmai munkaközi adatbázis alapján a terület nincs jelölve sem a természeti területek körébe, továbbá az ingatlanok jelenlegi természetbeni állapotuk alapján nem elégítik ki a Tvt. természeti terület kritériumait.

*Előzőek alapján, a Tvt. 18. § (3) bekezdése szerinti, a Veszprémi-Séd partvonalától számított 50 méteres beépítési korlátozás fenntartását nem tartom indokoltnak. Kérem azonban, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása során a Séd túlpartján már szabályozott, 25 méteres be nem építhető telekrész jelölés kerüljön fenntartásra, annak érdekében, hogy a Séd az ökológiai folyosó funkcióját be tudja tölteni; az épületek ne jelenjenek közvetlenül a patak partján akadályozva ezzel akár a vízügyi szakfeladatok ellátását is.”*

**A fentiek alapján javasolt a szabályozási terven az 50 m-es védőtávolság helyett 25 m-es védőtávolság jelölése, ahol a beépítésre szánt területeken 'Telek zöldfelületként tartandó része' jelölés feltüntetése javasolt.**

### 5.3 Biológiai aktivitásérték egyenleg

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) szerint az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során (ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt) kell az egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában igazolni, illetve az egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket meghatározni.

A fejlesztés során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, összesen ~ 3 245 m<sup>2</sup> nagyságban, - vagyis az egy hektár területnagyságot nem haladja meg, így a jogszabályi kötelezés feltétele nem teljesül, - ugyanakkor Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének munkaindító döntése értelmében a biológiai egyenértéket a szabályozási terv módosítása során pótolni kell.

A pótlásra az előzetes egyeztetések alapján várhatóan a városi hulladéklerakó területén (Veszprém 0105/1, 0103/3 hrsz) kerül sor.

## 5.4 Új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos zöldpótlások

A MATrT 12. §-a alapján a következő előírások betartása szükséges:

*(3) 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 védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

Az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapota alapján az 1. melléklet 67. sora kimondja:

*„Közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.”*

**Az új lakóterület kialakítása során javasolt a fent előírt zöldterületi pótlást a tervezési területen megvalósítani, hogy mind az újonnan kiszabályozandó lakóterületek, mind a környék lakóterületei megfelelő közhasznú, rekreációs zöldfelülettel legyenek ellátva. A kialakítandó közkert oldalmérete min. 15 m.**

## 5.5 Vízbázisvédelem

**A tervezési terület a Veszprém, Aranyosvölgyi ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületének „A” zónáján található. A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete alapján „Lakótelep; új parcellázás üdülőterület kialakítása” tilos felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „A” védőterületén.**

A Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. 1774-1/2025. ügyiratszám alatti nyilatkozatukban megadták a tervezett fejlesztés vízbázisvédelmével kapcsolatos véleményüket:

*„A területre egyedi kockázatértékelési vizsgálat készült, a kiegészítő kérdéseink/előírásaink teljesítése megtörtént. Vízbázisvédelmi szempontból - a fenti előírásnak megfelelően – csak gravitációs rendszerű szennyvíz-elvezetés valósítható meg.*

*A talajmechanikai előkészítések során hangsúlyosan figyelembe veendő, hogy jelenleg a több éve tartó halmozottan csapadékhiányos időjárás miatt mind a talajvíznél, mind karsztvíznél a sokévi átlagszinteknél lényegesen alacsonyabb szintek lehetnek.*

*(...)*

***Előzetesen nyilatkozunk, hogy a tervezett telekosztás a fenti előírások betartása mellett nem jelent kockázatot az üzemeltetésünkben lévő vízbázisra.”***

## 5.6 Települési környezeti értékelés

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban: Kvt.) (43.§ (4)) alapján „a környezetre várhatóan jelentős hatást gyakorló, külön jogszabályban meghatározott olyan tervek, illetve programok, (...) valamint ezek módosításaira, amelyek kidolgozását jogszabály, illetve országgyűlési, kormány- vagy helyi önkormányzati határozat írja elő, és amelyeket a (...) helyi önkormányzati testület dolgoz ki vagy fogad el, (...) külön jogszabály alapján környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni. Környezeti értékelés nélkül terv, illetve program nem terjeszthető elő.” A Kvt. 43.§ (7) bekezdés alapján a környezeti értékelés célja a terv, illetve program, valamint ezek céljait és földrajzi kiterjedését figyelembe vevő ésszerű változatai megvalósításának várható jelentős környezeti hatásainak beazonosítása, leírása és értékelése.

A 43.§ (5) bekezdés alapján külön jogszabály határozza meg azokat a terveket, illetve programokat, amelyeknél a környezeti vizsgálat készítése kötelező, vagy szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározása alapján dönthető el.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 257 /2022. (IX.29.) határozatának 4. pontja kimondja, hogy „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, Aranyosvölgy 2280 és 2281 hrsz.-ú ingatlanokat érintő **településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat készítését.**”

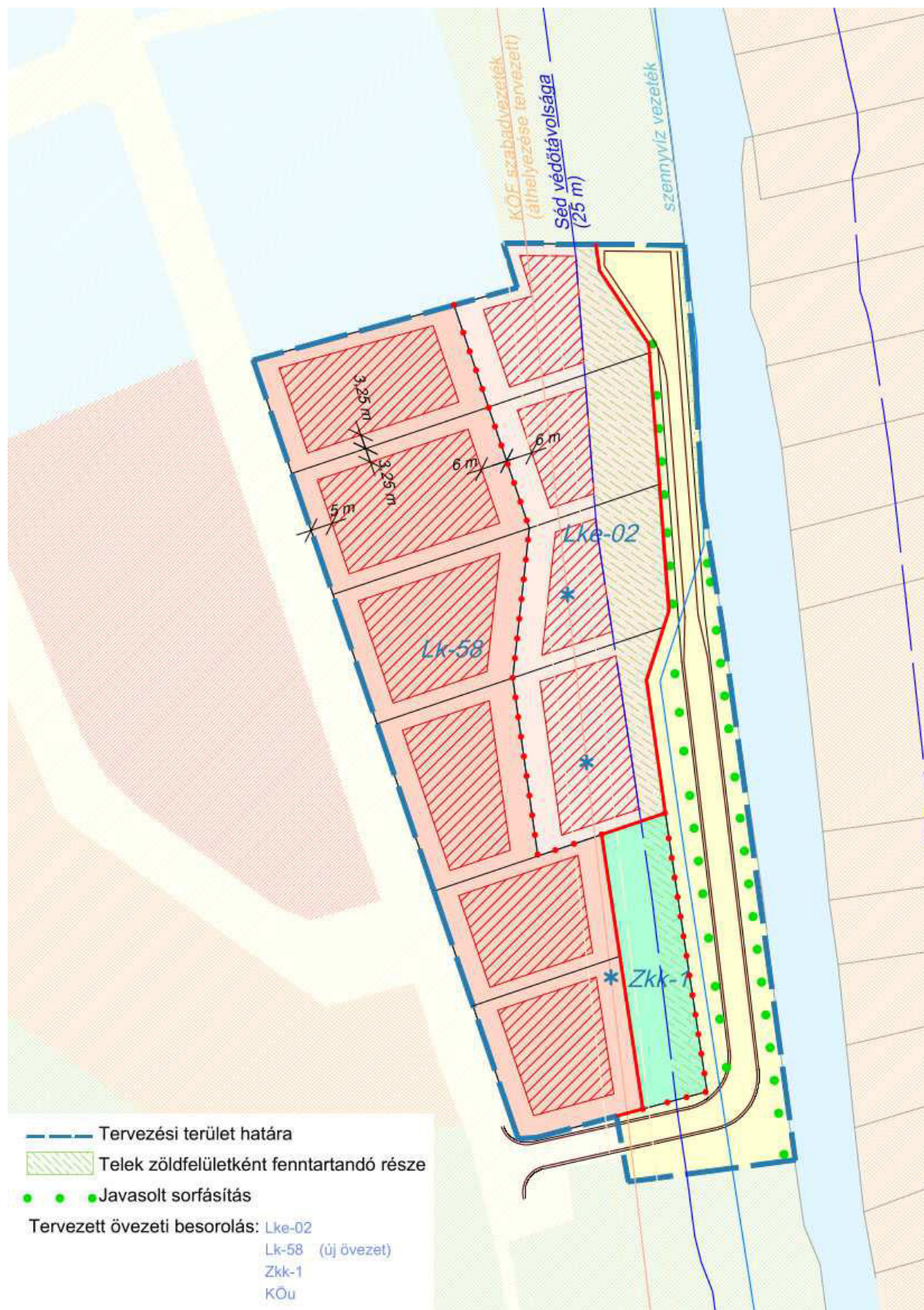
## 6. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

### A szabályozási javaslat főbb szempontjai:

- Séd patak 25 méteres sávjában minél kevesebb beépítésre szánt terület kerüljön kijelölésre.
- Beépítésre szánt területen a Séd patak 25 méteres sávjában „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés feltüntetése.
- A feltáró utak megfelelő szélességének biztosítása, a 2 méteres kétoldali fasor kialakításának lehetőségével.
- A feltáró út kialakítása oly módon, hogy alkalmas legyen a Séd patak nyugati oldalán, a patakmeder mentén létrejövő gyalogos sétány funkciójának ellátására.
- A szennyvíz elosztó vezeték védőtávolságán belül építési hely ne kerüljön kijelölésre.
- A középvezetű elektromos szabadvezeték áthelyezése javasolt annak érdekében, hogy védőtávolságán belül építési hely ne kerüljön kijelölésre.
- A tervezett ivóvíz vezeték, valamint egyéb közműfejlesztés elemeit a meglévő, illetve a tervezett közút területén kell elhelyezni.
- MATrT 12.§ alapján a kötelező zöldpótlás tervezési területen történő megvalósítása.
- Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „A” védőterületén lakótelep kialakításának elkerülése.
- Régészeti lelőhely érintettség esetén, mint korlátozó tényező figyelembe vétele.
- A kialakítandó közkert legkisebb oldalhossza 15 m (OTÉK alapján).
- A terület adottságaihoz igazodó építési paraméterek meghatározása: a Séd vonala mentén alacsony lakásszámú és beépítési intenzitású kertvárosias, míg a terület nyugati felén intenzívebb kisvárosias lakóterület kijelölése.



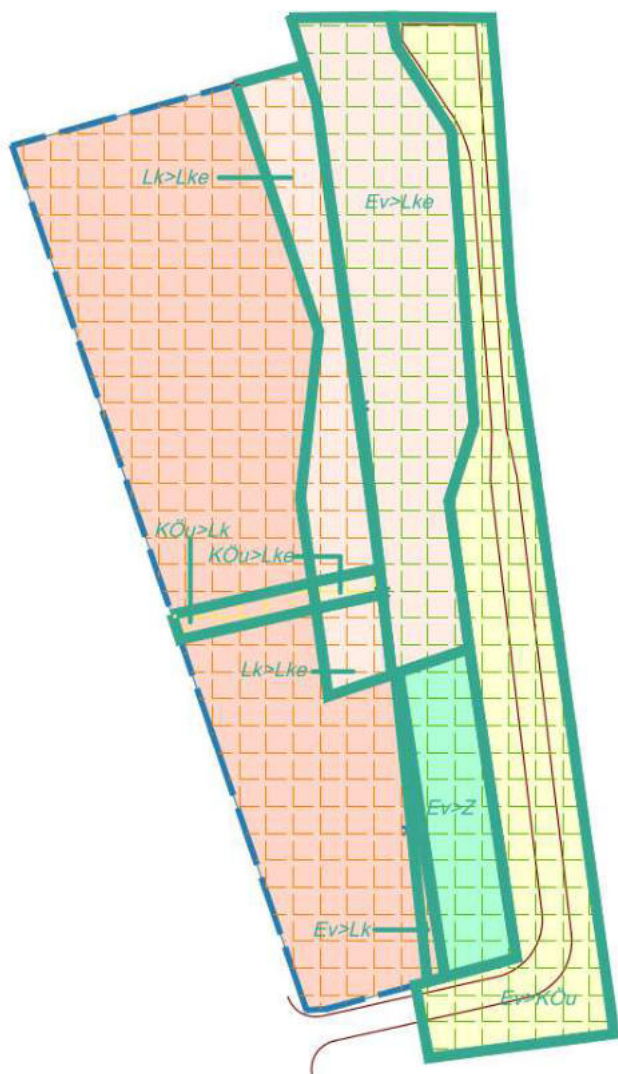
A tervezési területre vonatkozó szabályozási javaslat:



Területkimutatás:

| Tervezett övezet/építési övezet | Terület (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------|---------------------------|
| Lk-58                           | 7075                      |
| Lke-02                          | 4332                      |
| KÖu-4                           | 3640                      |
| Zkk-1                           | 950                       |

Tervezett területfelhasználási változások a szabályozási terven:



**Tervezett övezetek javasolt építési paraméterei:**

|          | A                          | B                    | C   | D  | E   | F  | G                                   | H                     |
|----------|----------------------------|----------------------|---|--|---|--|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>1</b> | <b>Építési övezet jele</b> | <b>Beépítési mód</b> | <b>Kialakítható legkisebb telek terület ( m<sup>2</sup> )</b> | <b>A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke ( % )</b> | <b>Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke ( m )</b> | <b>Zöldfelület legkisebb mértéke ( % )</b> | <b>Kialakítandó telek legkisebb</b> |                       |
| <b>2</b> |                            |                      |   |  |   |  | <b>szélessége ( m )</b>             | <b>mélysége ( m )</b> |
| <b>3</b> | <b>Lk-58</b>               | <b>SZ</b>            | <b>800</b>  | <b>30</b>  | <b>6,5</b>  | <b>20</b>                                  | <b>20</b>                           | <b>20</b>             |
| <b>4</b> | <b>Lke-02</b>              | <b>SZ</b>            | <b>700</b>  | <b>15</b>  | <b>5,5</b>  | <b>50</b>                                  | <b>18</b>                           | <b>30</b>             |
| <b>5</b> | <b>Zkk-1</b>               | <b>-</b>             | <b>950</b>  | <b>3</b>   | <b>4,5</b>  | <b>80</b>                                  | <b>-</b>                            | <b>-</b>              |

**Építési helyre vonatkozó javasolt előírások:**

A Hész 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján lakóterületen az építési hely előkert felőli építési határvonala egyben építési vonal is.

Az előírásmódosítása javasolt, mivel a tervezett beépítés alapján Lk-58 jelű újonnan kialakuló építési övezetben tervezett két főépület tömeg közül az egyik jelenik csak meg az építési vonalon, a másik kissé hátrébb kerül elhelyezésre.

**Elhelyezhető rendeltetési egység számára vonatkozó előírásokra tett javaslat:**

A Hész 24. §-ban foglalt egyedi övezeti előírások kiegészítése javasolt, mely alapján az Lk-58 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb két épület, telkenként legfeljebb négy önálló lakó egység helyezhető el.