

Telepítési tanulmányterv

Aranyosvölgy Északi Lakóterületre

vonatkozóan:

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és
Szabályozási Terv módosításának előkészítése
2205, 2206, 2207, 2208, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276
hrsz-okra vonatkozóan

2026.03.03.

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

Telepítési tanulmányterv

Aranyosvölgy Északi Lakóterületre

vonatkozóan:

VÁROSRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918

KÖRNYEZETVÉDELEM, TÁJRENDEZÉS



Fábíán Sára
KÖZLEKEDÉS:

tájépítész mérnök, városépítési-,
gazdálkodási szakmérnök

TK/01-5251



Heckenast Judit

közlekedésmérnök

Tkö

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

Tartalomjegyzék

1.	BEVEZETŐ.....	4
1.1.1.	Településszerkezeti Terv (TSZT)	5
1.1.1.	Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT).....	7
1.1.2.	Településképi rendelet (Tr.)	9
2.	HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK	10
2.1.	Tulajdonvizsgálat.....	10
2.2.	Jelenlegi használat vizsgálata	11
2.3.	Örökségvédelem, régészet	12
3.	Közlekedési vizsgálat	13
3.1.	Hálózati kapcsolatok, közúti közlekedés	13
3.2.	Közösségi közlekedés	13
3.3.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	14
3.4.	Parkolás	14
4.	Zöldfelületi, természetvédelmi és környezetvédelmi vizsgálat	14
4.1.	Természeti adottságok	14
4.2.	Tájtörténet	14
4.3.	Zöldfelületi vizsgálat	15
4.3.1	Az ingatlanok vizsgálata	15
4.3.2	Táj- és természetvédelmi vizsgálat	15
4.3.3	Üzemtervezett erdők vizsgálata.....	16
4.4.	Környezetvédelmi vizsgálat	16
4.4.1.	Alapkőzet, talaj	16
4.4.2.	Felszíni és felszín alatti vizek.....	17
4.4.3.	Levegőtisztaság.....	17
4.4.4.	Zaj- és rezgésterhelés.....	18
4.4.5.	Hulladékkezelés	18
4.4.6.	Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák.....	18
5.	Beépítési terv, építészeti koncepció	19
6.	Településrendezési eszközök módosítási javaslata	21
6.1.	Településszerkezeti Terv módosítása	21
6.2.	A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata	21
7.	Közlekedési javaslat	26
8.	Zöldfelület-rendezési, táj- és természet-, valamint környezetvédelmi javaslat.....	27
8.1.	Táj- és természetvédelmi-, zöldfelület-rendezési javaslat	27
8.2.	Környezetvédelmi javaslat	27
8.2.1	Zajvédelem	27
8.2.2	Felszín alatti vizek védelme	27
8.2.3	Környezeti értékelés.....	29
9.	Közműjavaslat	29
9.1.	Vízellátás	29
9.2.	Csatornázás	29
9.3.	Villamosenergia-ellátás	30
9.4.	Gázellátás.....	30
1 .	M e l l é k l e t : H a t á r o z a t o k	31

1. BEVEZETŐ

Előzmények, a módosítás, a telepítési tanulmányterv készítésének célja

A módosítással érintett terület Veszprém északi részén, a Tüzér utca és a Jutasi út között, az ún. Aranyos-völgy területén, a leendő völgyhídtól délre helyezkedik el. A módosításra vonatkozó kérelem először 2021-ben a Veszprémi Közüzemű Szolgáltató Zrt.-től érkezett. A VKSZ Zrt. az akkor tulajdonában lévő Veszprém 2205, 2206, 2207, 2208, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési terveinek módosítását kérte. 2021. április 28-án a településrendezési terv módosításával kapcsolatosan háromoldalú tervezési szerződés került aláírásra a kérelmezővel. Az ingatlanokat időközben értékesítette a VKSZ Zrt., az új tulajdonos a B&S Ingatlanfejlesztő Kft. lett. A koncepció nem változott.

Az érintett ingatlanok Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete szerint Vi-01 jelű, olyan Intézményi vegyes területfelhasználású építési övezetbe tartoznak, melyek nem engedik meg a lakófunkciót. A VKSZ Zrt. kezdeményezése és az új tulajdonos kérelme is az, hogy **a terület olyan övezetbe kerüljön átsorolásra, amely a lakófunkciót is megengedi.**

A Közgyűlés még 2021-ben döntött arról, hogy a tervezett híd közelsége, a terepadottságok, valamint a lehetséges zajterhelés miatt a lakófunkció telepíthetőségének lehetőségét mindenképpen előzetesen szükséges vizsgálni, ezért először készüljön egy előkészítő tanulmány, ami igyekszik megfelelő megoldást adni az ellentmondásokra és a konfliktusok elkerülésére. A döntés értelmében az előkészítő vizsgálati tervek elkészülte és annak Önkormányzati elfogadása után kerülhetett sor első ízben a településrendezési terv módosítására, mely a záróvélemény kiadása után nem került elfogadásra.

Az előzetesen megküldött szakhatósági vélemények alapján *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (tov.: Rendelet) 4. § (2) bekezdése alapján a védendő terület és a védendő épület érintettsége, a tervezett völgyhíd közelsége okán a Rendelet 4. számú mellékletében foglalt általános tematika alapján zaj- és rezgésvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése, zajvédelmi szempontból részletes alátámasztó munkarész elkészítése volt szükséges, mely szakmai dokumentáció elkészült.

A Völgyhíd közelsége miatt tehát az előző eljáráshoz kapcsolódóan zajvédelmi szakvélemény is készült, melynek megállapításait a telepítési tanulmányterv figyelembe veszi, erre alapul. Jelen telepítési tanulmányterv beépítési koncepciója ennek ismeretében és mentén készült, a zajvédelem miatt az előző eljárásban szerepeltetett előírásokat tehát továbbra is szerepeltetjük.

Mivel a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az ún. biológiai aktivitás visszapótlására nincs szükség.

A hatályos településrendezési elhatározások szerint a módosítással érintett beépítésre szánt ingatlanok jelenleg Vi-01 jelű intézményterületi építési övezetben vannak, ahol a lakásépítés nem megengedett, e térség eredetileg iroda ill. K+F célú létesítmények fejlesztésére kijelölt terület volt. A városban az utóbbi évtizedek jelentős ipari-parki fejlesztései és egyéb szolgáltató, kereskedelmi létesítmények megjelenése után a minőségi lakóterületek iránti igény is megnőtt, ezért a tulajdonos a piaci igényekhez igazodva a területen olyan fejlesztést kíván lehetővé tenni, ahol lehetőség adódik lakórendeltetés kialakítására is.

Közigyűlési döntés

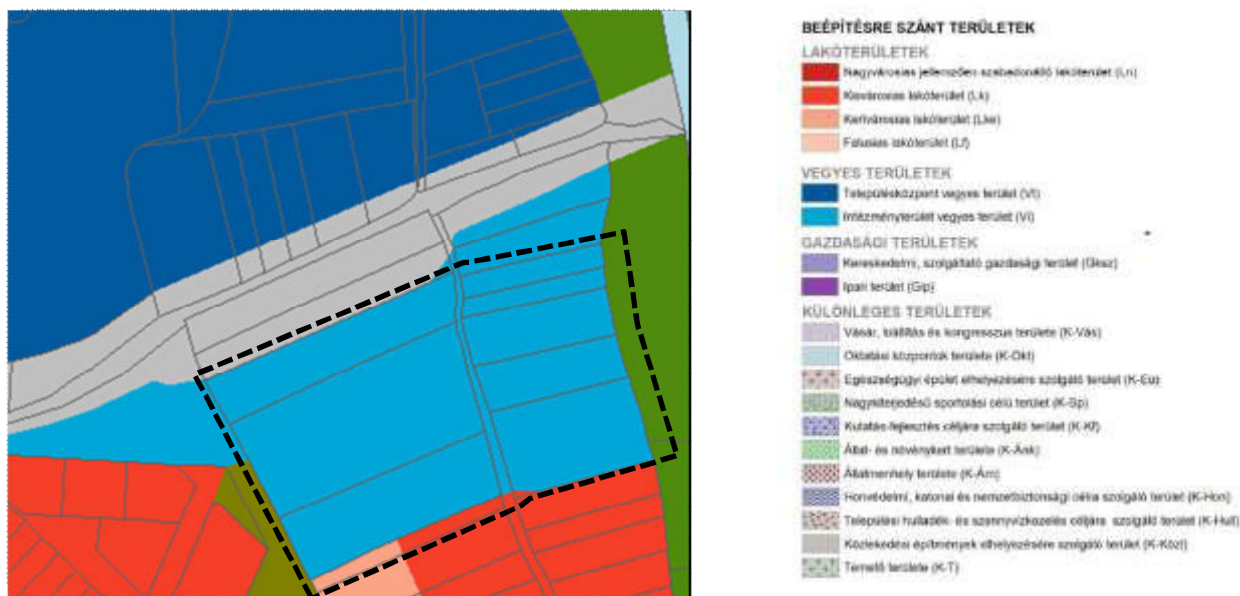
Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési terv módosításáról **213/2024. (VI. 27.)** határozatában döntött. (lásd: 1. melléklet)

Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

1.1.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – Területfelhasználás szerkezeti tervlapja alapján a tervezési terület intézményi vegyes (Vi) területben van.



Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja a területtel határos utat belterületi főútként jelöli.



meglévő	tervezett	
		Meglévő főút gyorsforgalmi úttá fejlesztése
		Országos I. rendű főút
		Országos II. rendű főút; belterületi I. és II. rendű főút
		Országos mellékút
		Helyi gyűjtőút

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

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a tervezési területet közvetlenül csak a régészeti lelőhely határa érinti.

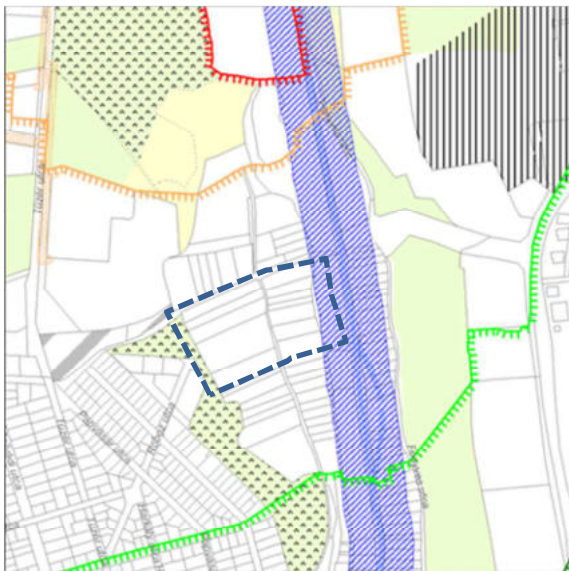


ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása	
	Műemlék telke
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet területe (az előzetes térinformatikai adatszolgáltatás alapján)
	Régészeti lelőhely területe










Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a tervezési területet érinti a Veszprém-Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védő területének „A” hidrogeológiai védőövezete, valamint a honvédelmi gyakorló lőtér védőtávolsága. Emellett a tervezett útfejlesztés kapcsolódó műtárgyai érintik az Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű, kiváló termőhelyi adottságú erdőterületet is.



VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

-  Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete (Veszprém Aranyosvölgyi vízbázis)
-  Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete (Veszprém Gyulaforrási vízbázis)
-  Víztermelő kút hidrogeológiai C védőterülete (Veszprémi vízbázis)
-  Természetközeli vízfolyás védőtávolsága (50 m)
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület
-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Honvédelmi gyakorló és lőtér és védőtávolsága (500 m / 1000 m)

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

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

A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen. A módosítással érintett területet az alábbi előírások érintik.

Az érintett ingatlanok a szabályozási tervlapon Vi-01 jelű építési övezetbe tartoznak, szabályozási vonalakkal tömbökre lettek tagolva.

A Vi-01 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Általános előírások

30.§ (2) A területen elhelyezhető:

- igazgatási,
- nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- sport,
- közlekedést kiszolgáló

rendeltetésű épület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület emeleti szintjein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 darab lakás alakítható ki.

Övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 6. pont)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Vi-01	SZ	2000	30	12,5	-*	-	-

*OTÉK szerint az építési telekre meghatározandó legkisebb zöldfelület a be nem épített terület 50%-a, itt 35%.

Tervezett közterület alakítással érintett a terület a szabályozási vonalak mentén.

Régészeti lelőhellyel érintett a tervezési terület.



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

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)
- Oktatási központok területe (K-Okt)
- Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
- Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
- Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

1.1.2. Településképi rendelet (Tr.)

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete a térséget jellemzően kertvárosias lakóterületbe sorolja. A Tr. 15.§-a jellemzően kertvárosias lakóterületekre önálló területi- és egyedi építészeti követelményeket fogalmaz meg, melyek alapján:

- Telkek összevonása esetén is követni kell az adott tömbben vagy környezetében a területre jellemző beépítési módot.
- Kerti építményeket – garázs kivételével – a fő rendeltetésű épület(ek) mögött, közterületről nem láthatóan kell elhelyezni.
- Utcai, közterületi telekhatáron csak átlátható, alacsony beton, kő, vakolt lábazatú, acél pálcás, hálós, fa lécezésű, áttört vasbeton betétű kerítés létesíthető telekhatáron elhelyezve.
- Új épületet építése és meglévő épület átalakítása, bővítése, valamint felújítása esetén az építési tömbre és a településrészre jellemző és meghatározó tetőzettel kell kialakítani.
- Magastető legalább 30 és legfeljebb 45 fokos kialakítású lehet.
- Magastetős épület héjazata pikkelyes jellegű cserép, pala, korcolt fémlemez lehet, táblás héjazat nem alkalmazható.
- Az érintett tetősíkfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakkal vagy tetőfelépítménnyel.
- Homlokzatot vakoltan, vagy natúr anyagú burkolt falazatokkal kell képezni, faburkolatot legfeljebb a homlokzati felületek 30%-án lehet alkalmazni.
- Épületgépészeti elemek – kültéri klímaegységek, napelemek – közterületről láthatóan nem helyezhetők el.
- A telek legkisebb zöldfelületét elsődlegesen elő-, oldal- és hátsókertben, háromszintes növényzettelépitéssel kell kialakítani.

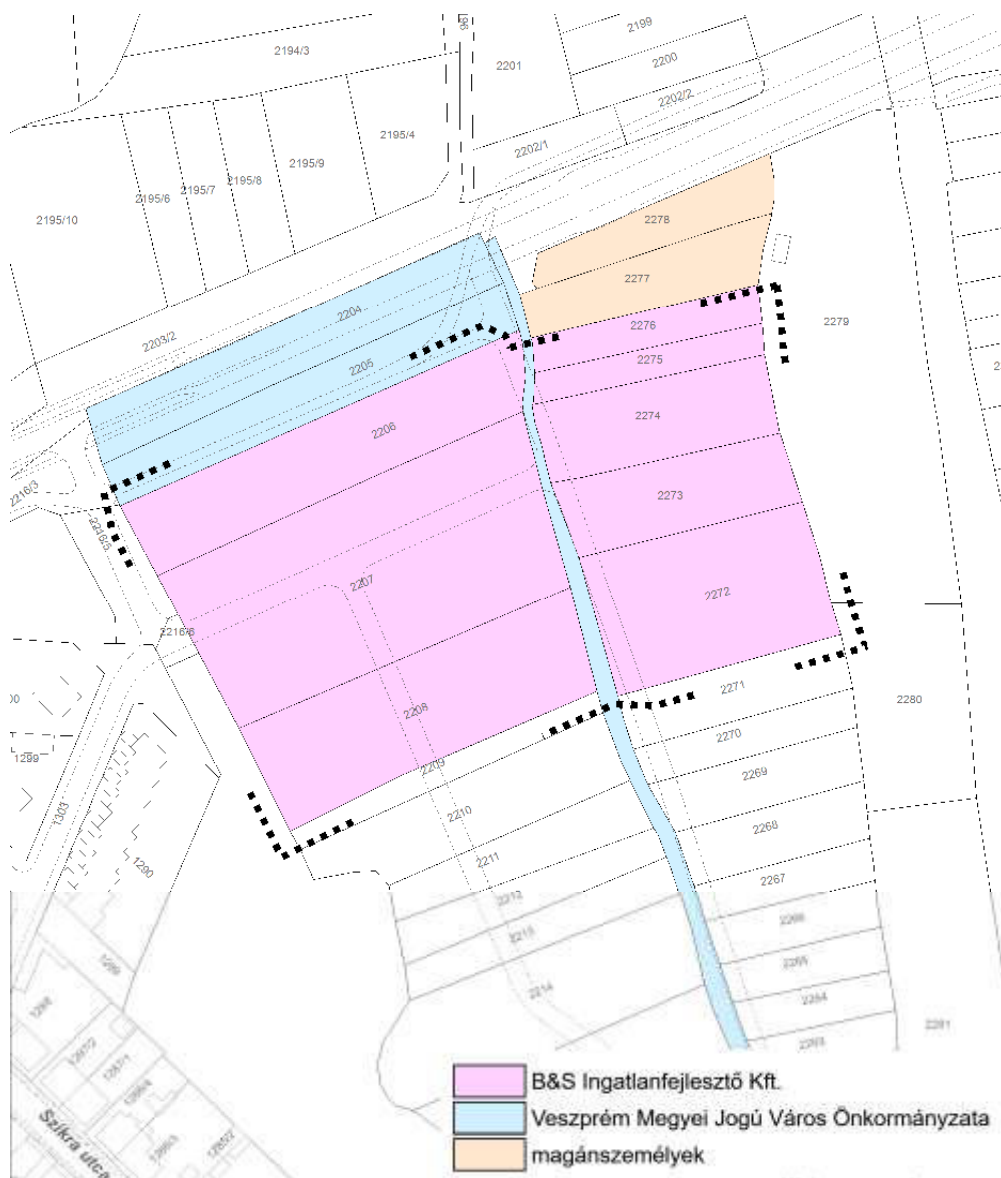


2. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK

2.1. Tulajdonvizsgálat

A tulajdoni vizsgálat az Önkormányzattól kapott adatszolgáltatás alapján a 2022. júliusi adatok szerint történt.

Hrsz	Terület m ²	Használat	Tulajdon
2204	2435	kivett beépítetlen terület	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2205	2136	kivett beépítetlen terület	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2206	3235	kivett, beépítetlen terület	B&S Ingatlanfejlesztő Kft.
2207	6777	kivett, beépítetlen terület	B&S Ingatlanfejlesztő Kft.
2208	3786	kivett, beépítetlen terület	B&S Ingatlanfejlesztő Kft.
2261	2381	kivett közterület	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2272	3285	kivett, beépítetlen terület	B&S Ingatlanfejlesztő Kft..
2273	1758	kivett, beépítetlen terület	B&S Ingatlanfejlesztő Kft.
2274	1920	kivett, beépítetlen terület	B&S Ingatlanfejlesztő Kft.
2275	733	kivett, beépítetlen terület	B&S Ingatlanfejlesztő Kft.
2276	860	kivett, beépítetlen terület	B&S Ingatlanfejlesztő Kft.
2277	1401	kivett, beépítetlen terület	magánszemélyek
2278	1126	kivett, beépítetlen terület	magánszemélyek



2.2. Jelenlegi használat vizsgálata

Az érintett terület a település központjától kb. 2 km-re északi irányban, az Északi-útgyűrűtől délre a Séd mellett húzódó Aranyosvölgyben terül el. A projekt területe északkeleti irányba, a Séd-patak felé erősen lejt, a nyugati részen 10%, a patak felé már 15%-os a lejtés. A terület jelenleg gyepszinten záródott foltokban ligetesen fásodott, cserjésedett, vonalas infrastruktúrával nem feltárt terület. Épület nem található rajta. A terep jó rálátást kínál a város keleti felére.



A terület légifotója, térképe – Forrás: Google Earth, Open street map





(A fotók 2020.januárjában készültek)

2.3. Örökségvédelem, régészet

A vizsgált területen 2 régészeti lelőhely található. A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) alapján általános védelem alatt állnak. A Kötv. 19. § (2) szerint a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

Érintettség Hrsz: 2207,2208:

VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Aranyos-völgy	régészeti lelőhely	9666	2001

hrs: 2272,2273,2274,2275,2276:

VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Vágóhídtól É-ra	régészeti lelőhely	9667	2001



3. Közlekedési vizsgálat

Jelen módosítás Veszprém hatályos tervek szerinti közúthálózati kapcsolataira, a közösségi közlekedésre, a gyalogos/kerékpáros közlekedésre, és a parkolásra gyakorlatilag nincs hatással. Kismértékben a belső úthálózat változik. A módosítás a Belső útgyűrű Roboz utca és Séd közötti szakaszától délre eső területen pontosítja a helyi kiszolgáló utak vonalvezetését és a közterületszabályozást.

3.1. Hálózati kapcsolatok, közúti közlekedés

A terület hálózati kapcsolatait, a hatályos TSZT-nek megfelelően, a Belső útgyűrű fogja biztosítani. Az útvonalat a hatályos településszerkezeti terv belterületi (települési) II. rendű főútként határozza meg. A főút keleten az észak-déli irányú Jutasi úthoz kapcsolódik, ami szintén belterületi (települési) II. rendű főút. Nyugatra helyi gyűjtőutak keresztezik, mielőtt a Pápai útba csatlakozna. A TSZT szerinti úthálózatból az észak-déli irányú elemek meglévők, a Belső útgyűrűnek egyelőre a Kistó utcától nyugatra eső szakasza épült ki, de megvalósulás előtt áll a Kistó utca és a Jutasi út közötti szakasz.

A környező terület kiépített utcái a hálózati kapcsolatokban szerepet nem játszó helyi utak. A tervezett útgyűrű déli oldalán lévő lakóterületeken a Kistó utcához, és a Tüzér utcához kapcsolódó kiszolgáló úthálózat épült. Ezen kiszolgáló utak közül a Roboz utca kapcsolódik a Sédhez vezető földúthoz is. A módosítás ma még beépítetlen területe is ezen a földúton keresztül közelíthető meg.

A hatályos Szabályozási terv szerint az útgyűrű hídjának két oldalán lévő területek tervezett kiszolgáló úthálózata a tervezett hídhoz és a Roboz utcához kapcsolódik, valamint átvezet a híd alatt.

3.2. Községi közlekedés

A környező terület közösségi közlekedési ellátását a főúthálózaton közlekedő helyi autóbusz-viszonylatok biztosítják, illetve a Jutasi úton helyközi autóbuszok is járnak. A viszonylatok útvonala jellemzően észak-déli irányú, kereszt irányú járat az Avar utcán közlekedik. A vasútállomási kapcsolatot is a helyi autóbuszok biztosítják, elsősorban az 5-ös busz.

3.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A környezet kiépült területein, utcáiban jellemzően járdák is épültek. Önálló kerékpárút nem érinti a módosítás területét. Tervezetten az összes főút mellett, és a Séd völgyében is vezetnek helyi kerékpáros útvonalak, de egyelőre ezek egyike sem valósult meg.

3.4. Parkolás

A parkolás a környezet beépült területein a HÉSZ előírásai szerint biztosított. A módosítás ma még beépítetlen területén nincsenek parkolók.

4. Zöldfelületi, természetvédelmi és környezetvédelmi vizsgálat

4.1. Természeti adottságok

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

4.2. Táj történet

Veszprém morfológiai viszonyai a város szerkezetét is meghatározták, az egyes városrészek kialakulásában fontos szerepe volt a Séd völgyhálózatának. A lakosság a középkori városmag körül először a völgyekben telepedett meg, majd innen terjeszkedett tovább a dombtetők és a fennsík irányába. A veszprémi Kálvária-domb és környéke már az újkőkorszaktól lakott terület volt. A hagyomány szerint a város öt magaslatra épült, melyek közül legjelentősebb a Séd által körbefolyt sziklahegy volt, ahol a Szent Mihály-püspökség és -ispánság vára magasodik. A rómaiak jelenlétéről korabeli pénzérmék és edénytöredékek tanúskodnak. A honfoglalást követően a vár körül nyolc városrész, azaz szeg alakult ki.

A magyarok megtelepedése után fejedelmi szállásterületként szolgált a település és fontos szerepet töltött be a közéletben. Összefüggő erdőségek főként a város belterületétől északra, a Bakony heglábain maradtak fenn, mezőgazdasági művelésre alkalmas szántóföldek a város alacsonyabb déli-, illetve keleti térszínein kaptak helyet. Az I.-III. katonai felméréseken a Veszprém városától északra, a külterületen a Séd völgye látható, és az azt övező mocsaras lápos területek.



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 XX. század kezdetén az iparfejlesztés és lakásépítés, valamint az egyetem és a hozzá kapcsolódó létesítmények alakítottak ki új városrészeket. A lakó és intézményi területek között jelentős zöldfelületek alakultak ki. Az ipari, kereskedelmi és közlekedési területek először a város északi részén összpontosultak, majd megindult egy újabb ipari terület kialakulása a település belterületétől délre, a Balatonfüredről érkező főút csomópontjában. Az 1941-ben készült Negyedik Katonai felmérésen a vizsgált terület térségében „Gyakorlótér” felirat látható.

4.3. Zöldfelületi vizsgálat

4.3.1 Az ingatlanok vizsgálata



A terület légifotója, térképe – Forrás: Google Earth, Open street map

Az érintett terület a település központjától kb. 2 km-re északi irányban, az Északi-útgyűrűtől délre a Séd mellett húzódó Aranyosvölgyben terül el. A terület jelenleg gyepszinten záródott foltokban ligetesen fásodott, cserjésedett terület. A jelenleg főként gyepes, cserjés-ligetes terület a gerinces állatok közül leginkább a madarak (csilpcsalpfüzike, vörösbegy, feketeterítő, zöldike, szécinege) számára jelent fészkelő helyet. A Sédet kísérő zöldfelületek Veszprém zöld-kék infrastruktúrájának gerincét adja és ezáltal a belső területek átszellőzésében a települési hősziget hatás enyhítésében, a település levegőminőségének javításában és összességében a város ökológiai viszonyainak kondicionálásában komoly szerepet játszik.



A területről készült fotók – Forrás: Saját

4.3.2 Táj- és természetvédelmi vizsgálat

Az OTTrT (országos tervek) és a VMTrT (megyei tervek) szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik. A módosítással érintett telkek ex lege védett természeti értéket, üzemtervezett erdőket nem érintenek, nem részei a Natura 2000 hálózatk, az országos ökológiai hálózat övezeteinek, sem az országos tájképvédelmi terület övezeteinek.

A TSZT „Művi értékvédelmi, örökségvédelmi táji- és természetvédelmi elemek” című tervlapja a 2207, 2208, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276 hrsz-ú ingatlanokon régészeti lelőhely általi érintettséget jelez.



Jelmagyarázat

- Rendzina talajok
- Ramann-féle barna erdőtalajok

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

4.4.2. Felszíni és felszín alatti vizek

A település területén a talajvíz általában 20 méternél is mélyebben van, a felszín alatti vizek mennyisége csekély, összefüggő talaj-vízszint csak a Séd Veszprém alatti völgyében található, 4–6 m között, mennyisége ott sem jelentős. A vizsgált terület kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekszik a felszín alatti vizek védelméről² alkotott 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint. A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.



A vizsgált ingatlanok a Aranyosvölgyi vízbasz hidrogeológiai „A” védőterületén helyezkednek el.

Veszprém Kádártai vízbasz, forrás:

https://bakonykarszt.hu/en/water_bases?town_id=73

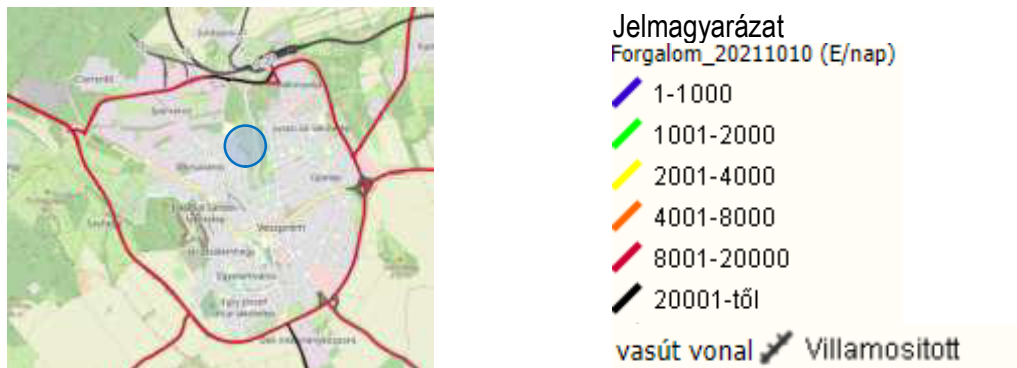
4.4.3. Levegőtisztaság

Veszprém belvárosában, a Kádár utca és a Csermák lépcső sarkánál található egy automata levegőtisztaság mérő állomás. Ennek adatai szerint a mért CO és SO₂ értékek az elmúlt 1 év alatt jellemzően határérték alatt voltak. A mért NO₂ és NO_x és O₃ ózon értékek az elmúlt 1 évben gyakran határérték közelében voltak, néhány napon meg is haladták azt. PM₁₀ szálló por terhelés állandóan határérték feletti. A vizsgált terület levegőtisztasága feltételezhetően az automata mérőállomás adataihoz képest hasonló, mivel bár a településközponttól távolabb, kb. 2 km-re viszont a nagyforgalmú Északi-útgyűrűhöz közelebb, kb. 1 km-re helyezkedik el. A tervezett völgyhídhoz terveihez kapcsolódó környezeti hatástanulmány² kimutatta, hogy a völgyhíd forgalmának közvetlen

² Környezeti Hatástanulmány - Veszprémben az Aranyosvölgy feletti új völgyhíd és a hozzá kapcsolódó, a város belső elérhetőségét javító közutak és kiegészítő létesítményeinek megtervezésére – UNITEF'83 Műszaki tervező és fejlesztő zrt.- 2020.04.17.

és a közvetett hatásterületének esetében kismértékű levegőszennyezettségi változás várható, melynek kiterjedése nem számottevő, és kizárólag az út közvetlen térségében jelentkezik, a tervezési területet nem érinti.

4.4.4. Zaj- és rezgésterhelés



14. ábra: Közúti forgalom - 2021.10.10 (E/nap)

Forrás: <https://kira.kozut.hu/>

A módosítással érintett terület zaj- és rezgésterhelését jelenleg az Északi-útgyűrű, a jövőben ezen túl a területtől északra tervezett új völgyhíd várható forgalma határozza majd meg. Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda által készített zajvédelmi szakvélemény³ zajterhelési számításainak eredményei szerint a völgyhíd tervezett nyomvonala magasan a terepszint felett húzódik, ezért a viadukt a közúti forgalmának zajterhelése csak a viadukthoz közelebb tervezett lakóépületeket, és főként azok felsőbb szintjeinek homlokzatait érintheti.

4.4.5. Hulladékkezelés

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

4.4.6. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A vizsgált terület az Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai „A” védőterületén helyezkedik el. Az egész település, így a vizsgált terület alatt húzódó repedezett karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni. A módosítással érintett terület zaj- és rezgésterhelését az Északi-útgyűrű diffúz terhelésén túl a közvetlenül a területtől északra tervezett új völgyhíd várható forgalma is meghatározza majd, mely főként a viadukthoz közeli épületek felsőbb szintjeinek homlokzatát érintheti.

³ Szakértői vélemény az Aranyosvölgy 2206-2208 és 2272 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beépítés környezeti zajterhelésének értékeléséről – Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda -2022.09-10.

5. Beépítési terv, építészeti koncepció

A hatályos településrendezési tervek szerint az ingatlanok jelenleg Vi-01 jelű intézményterület építési övezetben vannak, ahol a lakásépítés nem megengedett. A terület eredetileg iroda ill. K+F célú létesítmények fejlesztésére kijelölt terület volt.

A városban az utóbbi évtizedek jelentős ipari-parki fejlesztései és egyéb szolgáltató, kereskedelmi létesítmények megjelenése után a minőségi lakóterületek iránti igény is megnőtt, ezért a terület tulajdonosa a piaci igényekhez igazodva a területen **olyan fejlesztést kíván lehetővé tenni, ahol lehetőség adódik lakó rendeltetés kialakítására is.**

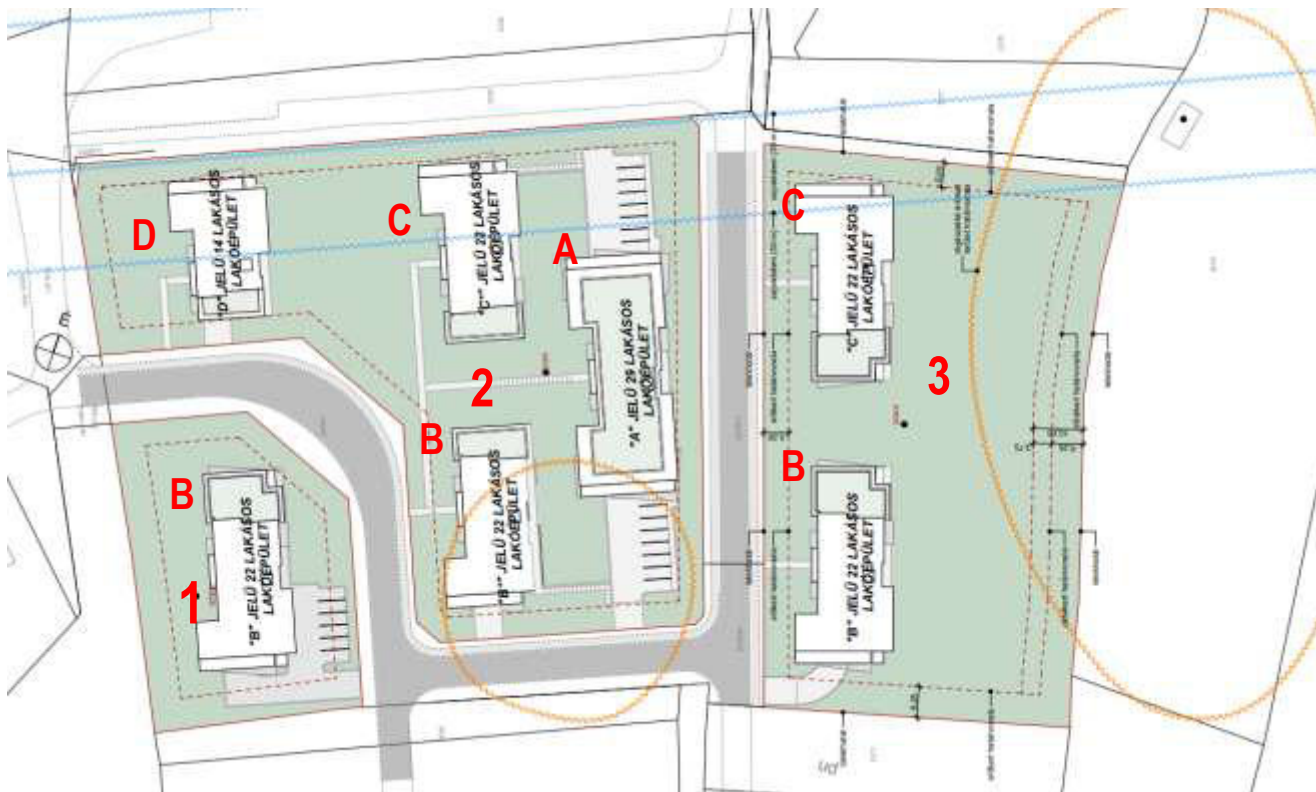
A terület lehetséges fejlesztésére építészeti koncepció készült⁴, amely figyelembe veszi az ingatlanok városszerkezetben, városképben elfoglalt helyét, részletesen vizsgálta a rálátást, és a hídhoz való kapcsolódást, annak takarását- látványelemeinek érvényesítését, és a környező, elsősorban kisvárosias lakófejlesztéseit.

A telepítési koncepció alapjait a területtől északra létesülő völgyhíd, valamint a domborzati, tájolási és egyéb környezeti jellemzők határozzák meg. Ezek közül fontos megemlíteni a markánsan 10-15%-os meredekséggel kelet-nyugati irányban emelkedő terepet, az ebből fakadó kivételes panorámát a völgy erdővel fedett meredek túloldalára, ill. magát a Séd-patakot, mint vizes élőhellyel rendelkező rekreációs zónát, valamint a völgy túloldalán lévő Fenyves utcai lakóterületet. Ugyancsak meghatározó a területet felértékelő és megközelíthetőségét újra pozicionáló tervezett völgyhíd.



A telepítési koncepció az észak-dél irányú közterületfeltárásokat átalakítva részben átstrukturálja a középső tömböket és új tömbszerkezetet eredményez, az így keletkező 3 ingatlanon 7 db épület kerülne elhelyezésre.

⁴ NÉZBAU Kft Novák Róbert, Nagy Tibor



A területre tervezett többlakásos épületeket a terep domborzatára figyelemmel és a feltáró úthálózathoz igazodva a rétegvonalakkal párhuzamosan észak-dél irányú hossz tengellyel helyezi el a tervező. 4 típusú házat képzel el a helyszínen úgy, hogy a három kialakításra kerülő ingatlant a tömbök elhelyezkedése határozza meg. **Összesen 153 lakást terveznek elhelyezni.**

Tekintettel a patak közelségére és a karsztréteg védelmére, a völgy irányában a beépítés megszűnik, a keleti telekhatár mellett a nemkívánt átlátás ellen telepített zöldsáv ad védelmet. A terület északi részén, a köz számára megnyitott gyalogos és kerékpáros kapcsolat alakítható ki a patak parti zöldsávban tervezett gyalogos és kerékpárúthoz, és rekreációs funkciókhoz.

1. számú tervezett ingatlan:

Az ingatlanon egy B típusú épület helyezkedik el, amely P+F+3, azaz terepszint felett összesen 4 szint kialakítású, 22lakás tervezett. A lépcsőházból rövid közlekedőn keresztül érhetjük el a lakásokat. A lépcsőház az épület középső részén, az épület északkeleti oldalán kapott helyet. A pinceszinten mélygarázs található.

Az „B” épületben a földszinten 5 lakás és egy közösségi helyiség, az I., II. emeleteken 6 lakás található, a III. emeleten 5 lakás található.

2. számú tervezett ingatlan:

Az ingatlanon egy A, egy B, egy C, egy D típusú épület helyezkedik el, amelyek szintén P+F+3, azaz terepszint felett összesen 4 szint kialakításúak, 29+22+22+14, összesen 87 lakás tervezett. A lépcsőházakból rövid közlekedőn keresztül érhetjük el a lakásokat. A lépcsőházak az épület középső részén, az épület északkeleti oldalán kaptak helyet. A pinceszinten mélygarázs található.

Az „A” épületben a földszinten 7 lakás és egy közösségi helyiség, az I., II. emeleteken 8 lakás található, a III. emeleten 6 lakás.

A „B*” és „C*” épületekben a földszinten 5 lakás és egy közösségi helyiség, az I., II. emeleteken 6 lakás található, a III. emeleten 5 lakás.

A „D” épületben a földszinten 3 lakás és egy közösségi helyiség, az I., II. emeleteken 4 lakás található, a III. emeleten 3 lakás található.

3. számú tervezett ingatlan:

Az ingatlanon egy B és egy C típusú épület helyezkedik el, amelyek szintén pinceszint, földszint + 3 emelet kialakításúak, 22+22, azaz összesen 44 lakás tervezett. A lépcsőházakból rövid közlekedőn

keresztül érhetjük el a lakásokat. A lépcsőház az épület középső részén, az épület északkeleti oldalán kapott helyet. A pincszinten mélygarázs található..

A „B” és „C” épületekben a földszinten 5 lakás és egy közösségi helyiség, az I., II. emeleteken 6 lakás található, a III. emeleten 5 lakás.

A tervezett beépítések jellemző adatai:

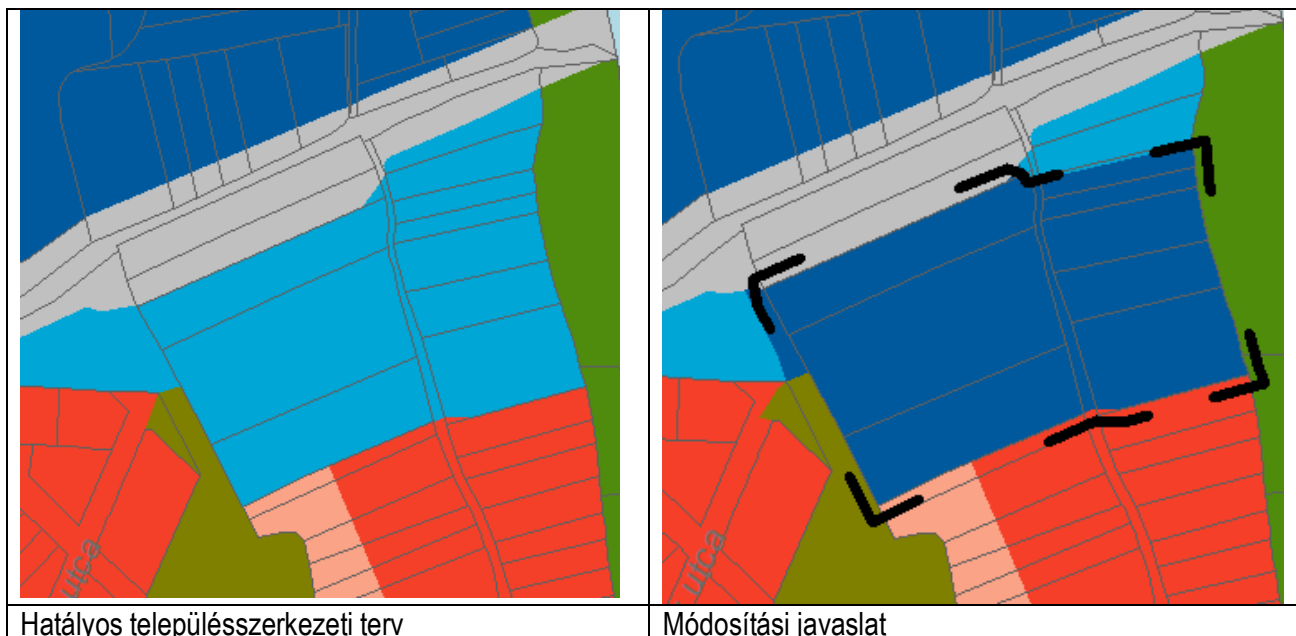
Tervezett ingatlan számozása	Telekméret	Tervezett beépítés m ² -ben (százalékban)	Tervezett terepszint alatti beépítés m ² -ben (százalékban)	Tervezett zöldfelület m ² -ben (százalékban)
1	2584	613(23,7)	764(30)	1417(25)
2	8830	2379(27)	3319(38)	4722(54)
3	7592	1225(16)	1762(23)	5677(75)

6. Településrendezési eszközök módosítási javaslata

6.1. Településszerkezeti Terv módosítása

A fenti telepítési és építészeti koncepció szerinti kialakításhoz a vegyes intézményi területfelhasználásból az ingatlanokat át kell sorolni egy, a lakó rendeltetést is magába foglalni képes másik területfelhasználásba. Tekintettel arra, hogy a területtől északra már található településközponti vegyes (Vt) területfelhasználás, javasolt a vegyes területfelhasználáson belüli változtatás. Az ingatlanok településközponti vegyes területfelhasználásba történő átsorolását javasoljuk, melyhez szükséges a hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) Területfelhasználásának módosítása.

Mivel új beépítésre szánt területfelhasználás kijelölése, meglévő beépítésre nem szánt területfelhasználás megszüntetése a módosítás által nem történik, a TSZT módosításhoz biológiai aktivitásérték számítás elkészítése nem válik szükségessé.



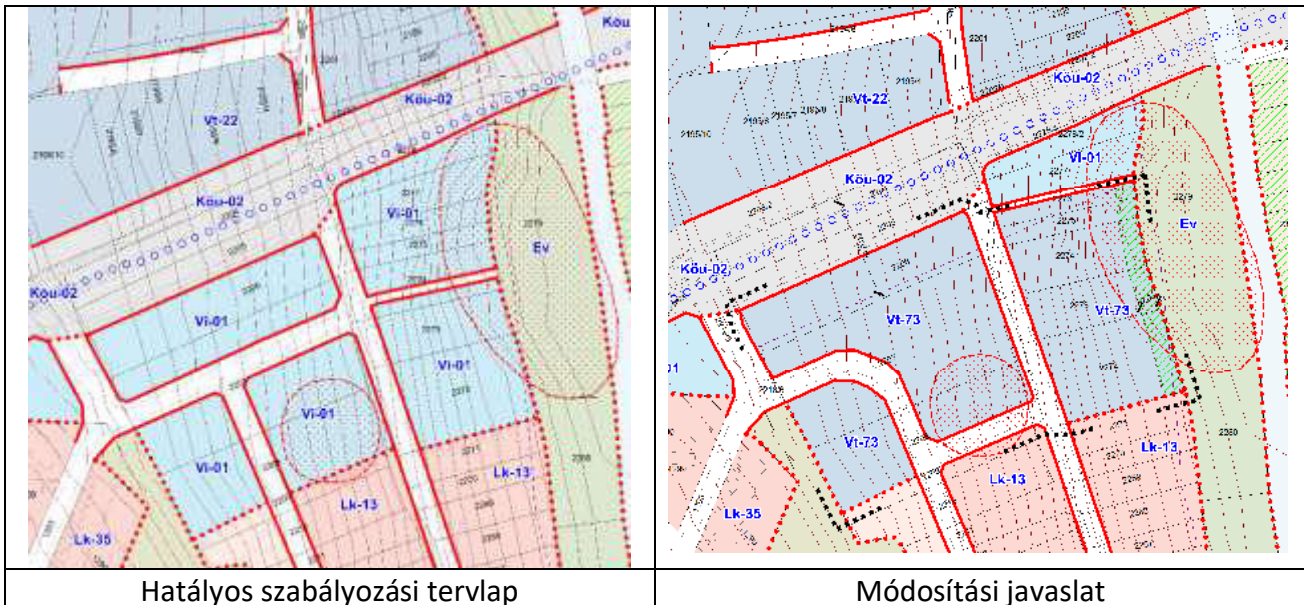
6.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

Az építészeti és telepítési koncepció alapján, a javasolt TSZT módosítás figyelembevételével a hatályos, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlésének a helyi Építési

Szabályzatról szóló 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendeletét a területre vonatkozóan az alábbiak szerint válik szükségessé módosítani:

A telepítési koncepció az észak-dél irányú közterületfeltárásokat megtartva részben átstrukturálja a középső tömböket, ezért a hatályos szabályozási terv szerinti tervezett szabályozási vonalakat, azaz magát a tömbstruktúrát is változtatni szükséges.

A településrendezési terv módosításának fő célja, hogy olyan területfelhasználás és építési övezet kerüljön kijelölésre, ahol a lakófunkció megengedett. Erre a Vt, településközponti területfelhasználás a legalkalmasabb. Az egész vizsgált területre új, Vt-73 építési övezetet javasolunk képezni.



Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Hatályos: Vi-01	SZ	2000	30	12,5	35*	-	-
Vt-73	SZ	2000	30	12,5	35	-	-

* A zöldfelület OTÉK szerint a beépítettsége maximumán kívüli terület fele, azaz 35%.

A Vt, településközponti övezetekre vonatkozó általános, meglévő HÉSZ előírás (28. §):

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat.

Az építészeti koncepcióhoz igazodóan **javasolt szabályozás:**

- az elhelyezhető rendeltetési kör előírása: a településközponti övezetben általánosan megengedett funkciók, **a hatályos állapothoz képest változott. Lakófunkció is megengedett.**
- az ingatlan beépítési módja: szabadonálló, az OTÉK általános előírásainak megfelelően; **a hatályoshoz állapothoz képest NEM változott!**
- telekalakítás: A telekméret **a hatályoshoz állapothoz képest NEM változott!**
- az ingatlan legnagyobb megengedett beépíthetősége **a hatályoshoz állapothoz képest NEM változott!**
- az ingatlan legkisebb kötelezően kialakítandó zöldfelület borítottsági értékét 35%-ban javasolt meghatározni; **-a hatályos állapothoz képest NEM változott, bár konkrétan eddig nem volt meghatározva ez az érték, (azaz az OTÉK szerinti érték tartandó, azaz Vi-ben az építési telekre meghatározandó legkisebb zöldfelület a be nem épített terület 50%-a)**
- az épület legnagyobb megengedett épületmagassága **a hatályoshoz állapothoz képest NEM változott!**

A közúti híd közelségére és a tervezett lakófunkcióra tekintettel az előző módosítási kezdeményezéshez egyedi zajterhelés vizsgálat, zajvédelmi szakvélemény készült.

A zajvédelmi vizsgálat eredményei alapján a terület egyedi, speciális adottságaira tekintettel **egyedi előírásokat** javasolunk most is a szabályozásba tenni.

A zajvédelmi vizsgálat zajterhelési számításainak eredményei egyértelműsítik, hogy a tervezett völgyhíd tengelyétől számított

50 méteres távolságon kívül – sem nappal, sem pedig éjszaka – nem várható határértéket meghaladó zajterhelés, ezért itt védendő funkciójú épületek/helyiségek is tervezhetőek.

A szakvélemény javaslata szerint azonban a völgyhíd tengelyétől mért 30 - 50 méter közötti sávon belül a tervezett épületekben a vonatkozó zajvédelmi jogszabályokban meghatározott védendő helyiség csak a konkrét beépítéshez elkészített egyedi zajvédelmi vizsgálat eredményei alapján meghatározott akusztikai feltételek biztosítása mellett helyezhető el.

Az egyedi zajvédelmi vizsgálatnak figyelembe kell vennie a völgyhíd távlati forgalma zajkibocsátását, a tervezett épület elhelyezkedését, a beépítésre kerülő szintek számát és a zajvédelmi szempontból védendő homlokzatok tájolását. A szakvélemény javasolja a védendő épületek közúti közlekedési zajterhelésének műszeres méréssel történő ellenőrzését a tervezett új völgyhídon folyó forgalmi viszonyok állandósulását követően.

Zajvédelmi előírások, melyeket a HÉSZ előírásai között is javasoljuk szerepeltetni

Tehát a Vt-73 építési övezet egyedi előírásai között az alábbi előírás szerepeltetése javasolt a zajvédelem biztosítása miatt:

„A völgyhíd tengelyétől mért 50 méteres sávon belül a tervezett épületekben a vonatkozó zajvédelmi jogszabályokban meghatározott **védendő helyiség** csak a konkrét beépítéshez elkészített egyedi zajvédelmi vizsgálat eredményei alapján meghatározott **megfelelő passzív akusztikai** feltételek biztosítása mellett helyezhető el. Az egyedi zajvédelmi vizsgálatnak figyelembe kell vennie a völgyhíd távlati forgalmának zajkibocsátását, a tervezett épület elhelyezkedését, a beépítésre kerülő szintek számát és a zajvédelmi szempontból védendő homlokzatok tájolását.”

A védőtávolság a szabályozási tervlapra felvezetésre kerül. Az újonnan létrejövő vegyesen intézményi- és lakóterület keleti határán tervezett 10 m-es sáv *telek zöldfelületként fentartandó* része jelölést kap.

Az előírások megértéséhez a vonatkozó jogszabály, azaz a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet fogalommeghatározásai:

2. § E rendelet alkalmazásában:

m) megfelelő passzív akusztikai védelem: az épületek védendő helyiségeire vonatkozó belsőtéri zaj határérték kielégítését biztosító épületszerkezetek kialakítása, szerkezeti elemek beépítése;

q) védendő (védett) épület, helyiség:

qa) kórtermek és betegszobák,

qb) tantermek és előadótermek oktatási intézményekben, foglalkoztató termek és hálóhelyiségek bölcsődékben, óvodákban,

qc) lakószobák lakóépületekben,

qd) lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben,

qe) étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben,

qf) szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei,

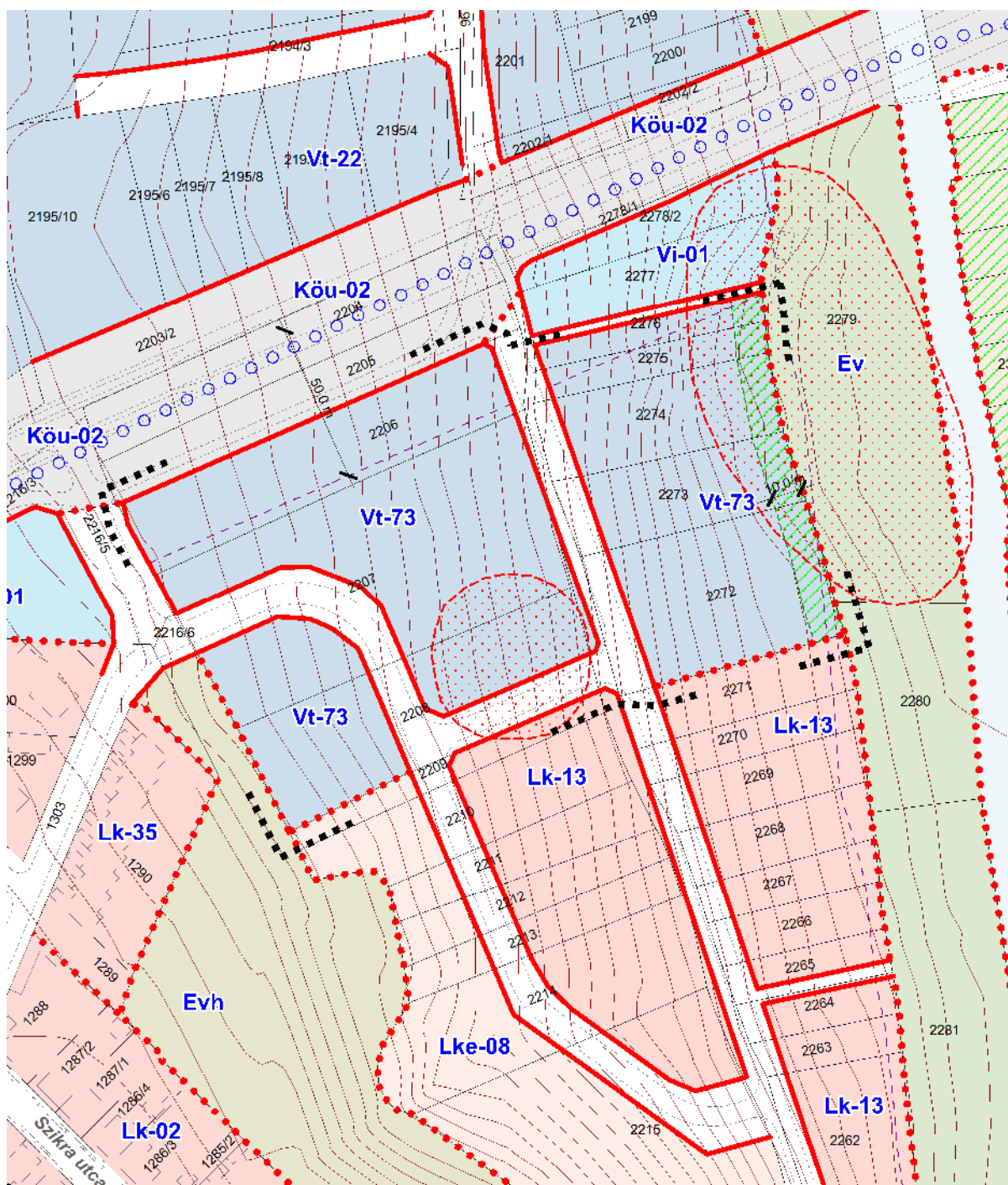
qg) éttermek, eszpresszók,

qh) kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei, várótermek;

Egyéb építészeti vonatkozású előírások, melyeket a HÉSZ-ben szerepeltetni javasolunk:

További előírásjavaslat a Vt-73 jelű övezetben:

- Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 m, legfeljebb pince+földszint+ **3** szintes épület helyezhető el.
- A szükséges parkolóhelyek minimum 50%-át épületen belül, vagy terepszint alatt kell biztosítani.
- Minden teljes 2000m² telekterület után egy főépület helyezhető el.
- Az épület legfelső szintjén nem helyezhető el - utólag sem- kiegészítő rendeltetésű építmény.
- Meghatározásra kerülhet
 - az átlagos nettó lakásalapterület (minimum 50m²),
 - egy lakás nettó alapterülete (minimum 30m²)
 - az elhelyezhető lakásszám a telekterületre vonatkozóan.



7. Közlekedési javaslat

Jelen módosítás a Belső útgyűrű Roboz utca és Séd patak közötti szakaszától délre eső területen pontosítja a helyi kiszolgáló utak vonalvezetését és a közterületszabályozást. A módosítás közlekedési szempontból szerkezeti szintű változást nem eredményez. Az útgyűrű érintett szakaszának szabályozása már korábban módosult az Aranyosvölgy feletti új völgyhíd és a hozzá kapcsolódó közutak engedélyezési terve alapján.

7.1. Hálózati kapcsolatok, főbb csomópontok

A hálózati kapcsolatok szempontjából a módosítás nem jelent változást. A Belső útgyűrű érintett szakasza továbbra is belterületi (települési) II. rendű főút. Az útgyűrű ezen szakasza keleten változatlanul a Jutasi úthoz (települési főút) kapcsolódik, nyugati végpontja változatlanul a Pápai út, és a fenti két pont között továbbra is gyűjtőutak keresztezik.

A terület a tervezett Roboz utcai csomópontban kapcsolódik a Belső útgyűrűhöz. A Roboz utcából a módosítás területére vezető utcák változatlanul a hálózati kapcsolatokban szerepet nem játszó helyi kiszolgálóutak.

7.2. Belső úthálózat

A hatályos Szabályozási tervnek a módosítás területéhez tervezett kiszolgáló úthálózata a Roboz utcához kapcsolódik, és a híd alatt átvezet az északi oldalra. Az új szabályozási javaslat is ezt a rendszert követi, csak kicsit módosul egy-egy utca nyomvonala, amit a beépítési elképzelések indokolnak. Az 1. sz. tömbnek a módosítás szerint is az északi és a keleti oldalán vezet tervezett kiszolgáló út, de sem a 2. sz., sem a 3. sz. tömböt nem vágja ketté út. Továbbra is ez utóbbi két tömb között halad a völgyhíd északi oldalára átvezető út. Az 1. sz. tömböt határoló út a vonatkozó utügyi műszaki előírás szerint a 30km/ó sebességnek megfelelő ívvel fordul dél felé. A tervezett kiszolgálóutak szabályozási szélessége változatlanul 12-14m.

A beépítési paraméterek a hatályos állapothoz képest nem változtak, a változás csak annyi, hogy most a lakó funkció is megengedett. A terület várható forgalma így a hatályos állapothoz képest biztosan nem növekszik, valószínűsíthetően inkább csökken, mivel a lakásokhoz kevesebb parkolóval, és ritkább forgással lehet számolni.

7.3. Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési ellátását továbbra is a főúthálózaton közlekedő helyi és helyközi autóbusz-viszonylatok fogják biztosítani. A terület közösségi közlekedési ellátása a Belső útgyűrű teljes kiépülése után átalakulhat, a jellemzően észak-déli irányú viszonylatok az Aranyosvölgyi hídon áthaladó kereszt irányú járatokkal egészülhetnek ki, ami a módosítás területének ellátása szempontjából is kedvező lehet.

7.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezett kiszolgálóutakon járdaépítésre is szükség van. A Sédhez levezető önálló gyalogút továbbra is szerepel a tervben, de a hatályos Szabályozástól kicsit északabbra került.

A hatályos településrendezési eszközök a főutak mellett, és a Séd völgyében jelölnek helyi kerékpáros útvonalakat, ezek megvalósítását jelen módosítás nem befolyásolja.

7.5. Parkolás

A parkolást továbbra is a HÉSZ előírásai szerint kell biztosítani, ennek nincsenek akadályai. A gépkocsielhelyezés tervezetten jellemzően épület alatt, mélygarázsban történik majd.

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

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

A tervmódosítás által új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a zöldfelület minimális mértéke 35%. A hatályos TSZT-n a vegyes intézményi területfelhasználást (Vi) helyett a lakófunkciót is megengedő településközpont vegyes területfelhasználás váltja föl. A HÉSZ-ben a Vi-01 övezet Vt-övezetre módosul. A hatályos Vi-01 övezet paramétereireh képest a Vt, újonnan kialakított övezet paramétereit nem változnak meg.

A módosítással érintett ingatlanokat nem érinti ex lege természeti védelem, sem az országos tájképvédelmi terület övezete, nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, sem az országos ökológiai hálózatnak. A módosítással érintett ingatlanokat nem érinti üzemtervezett erdőterület. A jelenlegi gypes, ligetes, cserjés vegetációt az új épületek és burkolt felületek között telepített lakóterületek zöldfelületei váltják majd fel. A területen élő madárfajok egy része az újonnan kialakításra kerülő zöldfelületeken is megtalálja majd életfeltételeit, míg más érzékenyebb fajok a területéről várhatóan elköltöznek.

Az újonnan létrejövő lakóterület keleti határán tervezett 10 m-es sávban intenzív háromszintes növényállomány alakítandó ki, a terület további zöldfelületként fenttartandó részein a kertrészek funkcionális és esztétikai kialakítása tájépítészeti terv alapján javasolt. A növények öntözéséről már a tervezés szintjén gondoskodni szükséges. A kiszolgáló utak mentén zöldsáv és fasor telepítendő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs-körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott útsorfákából (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.

8.2. Környezetvédelmi javaslat

8.2.1 Zajvédelem

A zajvédelmi szakvélemény⁵ javaslata szerint a völgyhíd akusztikai tengelyétől mért 30 - 50 méter közötti sávban belül a tervezett épületekben a vonatkozó zajvédelmi jogszabályokban meghatározott védendő helyiség csak a konkrét beépítéshez elkészített egyedi zajvédelmi vizsgálat eredményei alapján meghatározott akusztikai feltételek biztosítása mellett helyezhető el. Az egyedi zajvédelmi vizsgálatnak figyelembe kell vennie a völgyhíd távlati forgalmának zajkibocsátását, a tervezett épület elhelyezkedését, a beépítésre kerülő szintek számát és a zajvédelmi szempontból védendő homlokzatok tájolását.

8.2.2 Felszín alatti vizek védelme

Az új épületek és a kapcsolódó infrastruktúra kialakításakor az érzékeny karsztos kőzet védelmére különös hangsúlyt kell fektetni. A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért a felszín alatti vizek védelme kiemelten fontos. Az ingatlanok vízbázisvédelmi érintettsége kapcsán a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete, valamint a kiemelten érzékeny besorolás miatt a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az

⁵ Szakértői vélemény az Aranyosvölgy 2206-2208 és 2272 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beépítés környezeti zajterhelésének értékeléséről – Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda -2022.09-10.

irányadóak. Az alábbi – a tervezési területre 2004-ben készült egyedi vízföldtani vizsgálatban⁶, illetve a 2021-ben készült kiegészítő vizsgálatban⁷ foglalt – vízbázisvédelmi biztonsági előírások betartása kötelező:

A zöldfelületek fenntartása során a műtrágyázás, vagy szerves trágyázás helyett környezetkímélő hatású talajerő utánpótlás javasolt, pl. növényi eredetű komposzt többszöri kis dózissal talajba juttatása. A zöldfelületek fenntartása során csak rövid lebomlási idejű és kontakt hatású növényvédő szerek használata javasolt.

A területen keletkező kommunális szennyvizek az épületek létesítését megelőzően - az exfiltráció lehetőségét nagy biztonsággal kizáró műszaki megoldással - megépített szennyvízcsatorna hálózatba vezetendők. A terület szennyvízcsatornázása során meg kell oldani a szennyvíz-túlömlés lehetőségének biztonságos kizárását (pl. gravitációs rendszer előnyben részesítése az áramkimaradás esetén átemelőknél előforduló túlömlési veszély miatt; átemelő létesítése esetén többszörös tározási biztonsággal méretezett átemelő térfogat; a szennyvízcsatorna hálózaton belül a folyásfenék egybefüggő kialakítása; hézagmentes csatlakozások az aknák és csőkötések esetében is; a szennyvízcsatorna hálózat rendszeres ellenőrzése és karbantartása, dugulás esetére a vízellátást lezáró automatika beépítése).

A területen létesítendő épületekben háztartási mennyiségben esetleg tárolt (kis mennyiségű) szennyező hatású anyagokat felhasználásig vízzáró aljzattal rendelkező zárt helyiségben kell tárolni, a maradék anyagok környezetkímélő elhelyezése mellett.

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

A tervezett épületek alatti pinceszint, teremgarázs szint kialakítása csak az alábbi technológia előírások betartása mellett valósítható meg:

- a padlószint és a felszín alatt lévő oldalfalak szigetelését biztosítani kell;
- a szigetelésnek olyan minőségűnek kell lennie, hogy tartós külső víznyomás kialakulása esetén annak legalább 0,5 bar értékkel ellenálló legyen és a felszín alatti vizekre nézve kockázatos anyagot (pl. szerves oldószer stb.) nem tartalmazhat;
- a szigetelésnek a pozitív és a negatív oldali nyomás ellen egyaránt működni kell, mely egyben a belső vízzárósági követelményt is magában foglalja;
- a pincehelyiségekben csak inert anyagok tárolhatók, mely alól kivétel képez a zöldövezeti jellegű gyepterfenntartáshoz feltétlenül szükséges rövid lebomlású biopermetszerek 2 hetet meg haladó tárolása (pl. a gyepek kétszikűek elleni védelme). Ez érvényes a gyümölcsfák és egyéb zöldfelületek ápolása esetére is;
- a gyepterfelületek tápanyagpótlása csak teljesen érett komposztal biztosítható, szerves trágyázás, illetve műtrágyázás tilos;

⁶ Veszprém Aranyosvölgyi beépítés egyedi vízföldtani vizsgálata – Schultz és Diai Bt., 2004.

⁷ Veszprém Aranyosvölgyi beépítés kiegészítő egyedi vízföldtani vizsgálata – Schultz és Diai Bt., 2021.11.09

- az épületek belső szennyvízhálózata, valamint szennyvíz bekötő vezetéke (továbbiakban: szennyvízelvezető rendszer) az ex- és infiltráció lehetőségét, valamint a dugulás veszélyét nagy biztonsággal kizáró műszaki megoldással tervezendő meg és alakítandó ki;
- biztosítani kell a szennyvízelvezető rendszer évenként ellenőrzését a gyűjtőaknában történő szemrevételezéssel, illetve 3 évenkénti annak nyomáspróbáját és 5 évenkénti kamerás ellenőrzését is el kell végezni, melyről ellenőrzési naplót kell vezetni és azt 10 évig meg kell őrizni!

8.2.3 Környezeti értékelés

Veszprém, Aranyosvölgy 2205 - 2208 és 2272 - 2278 hrsz.-ú ingatlanok esetében településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos előzetes véleményezési szakaszában a Veszprém Megyei Kormányhivatal Növény- és talajvédelmi Osztálya, Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya, Földhivatali Osztálya, Erdészeti Osztálya, Bányászati Osztálya, Építésügyi és örökségvédelmi Főosztálya, a Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, illetve a Balatonfelvidéki Nemzetipark Igazgatóság környezeti vizsgálat elkészítését nem tartotta szükségesnek.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya előzetes véleményében zaj- és rezgésvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését kérte. A szabályozási terv módosításához a Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda készített a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti, zaj és rezgésvédelmi szempontú környezeti értékelést⁸. A környezeti értékelés összegezi az Aranyosvölgy 2206-2208 és 2272 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett szabályozási tervmódosítás várható környezeti hatásait zajvédelmi szempontból a korábban lekészített zajvédelmi szakvélemény alapján. A környezeti értékelés összegzőképpen kijelenti, hogy a zajvédelmi szakvéleményben részletezett elsőírások betartásával a szabályozási tervmódosítás környezetvédelmi szempontból javasolható.

9. Közműjavaslat

9.1. Vízellátás

A terület ivóvízellátása az azt északi oldalán határoló, Avar utca folytatásának tekinthető út nyomvonalán létesített DN 200 mm átmérőjű vízvezetékről biztosítható. A területet továbbá a Roboz utca mentén DN 100 mm átmérőjű vezeték érinti. A tervezési területen kiépült ivóvízvezeték jelenleg nem található.

Az ingatlanok a 27063/2005. ügyszámú határozattal kijelölt Veszprém- Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védő területének „A” hidrogeológiai védőövezetét érintik. A terület szennyeződéserősségi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 21/2004. (VII. 21.) Korm.rendelet 7.§ (4) bekezdésén alapuló, 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny (1a) terület.

A fentiek alapján a terület további hasznosításánál figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásait, korlátozásait.

9.2. Csatornázás

A területen belül a csatornázottság jelenleg szintén nem megoldott. Gravitációs csatorna épült ki az Avar utca folytatásának tekinthető út nyomvonalán elválasztott rendszerben. A szennyvíz elvezetését \varnothing 40 cm átmérőjű vezetéken az Aranyos-völgyi főgyűjtőhöz, a csapadékvíz elvezetését pedig \varnothing 80 cm átmérőjű vezetéken részben a Séd-patak irányába biztosítja. A főgyűjtő északi irányba lejt, végül a

⁸ Környezeti értékelés - Az Aranyosvölgy 2206-2272-2276 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett szabályozási tervmódosításhoz – Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda – 2023.05

szennyvíztelepnél ér véget. A területet a Roboz utca felől elválasztott rendszerű szennyvíz- és csapadékcsatorna érinti, amely az említett, Avar utca mentén kiépült csatornarendszerre köt rá.

A területen kiépített csapadék- és szennyvízhálózat nincs, aminek kiépítésével az úttervek készítése és a csapadékvíz-hálózat és műtárgyai méretezése során is számolni kell.

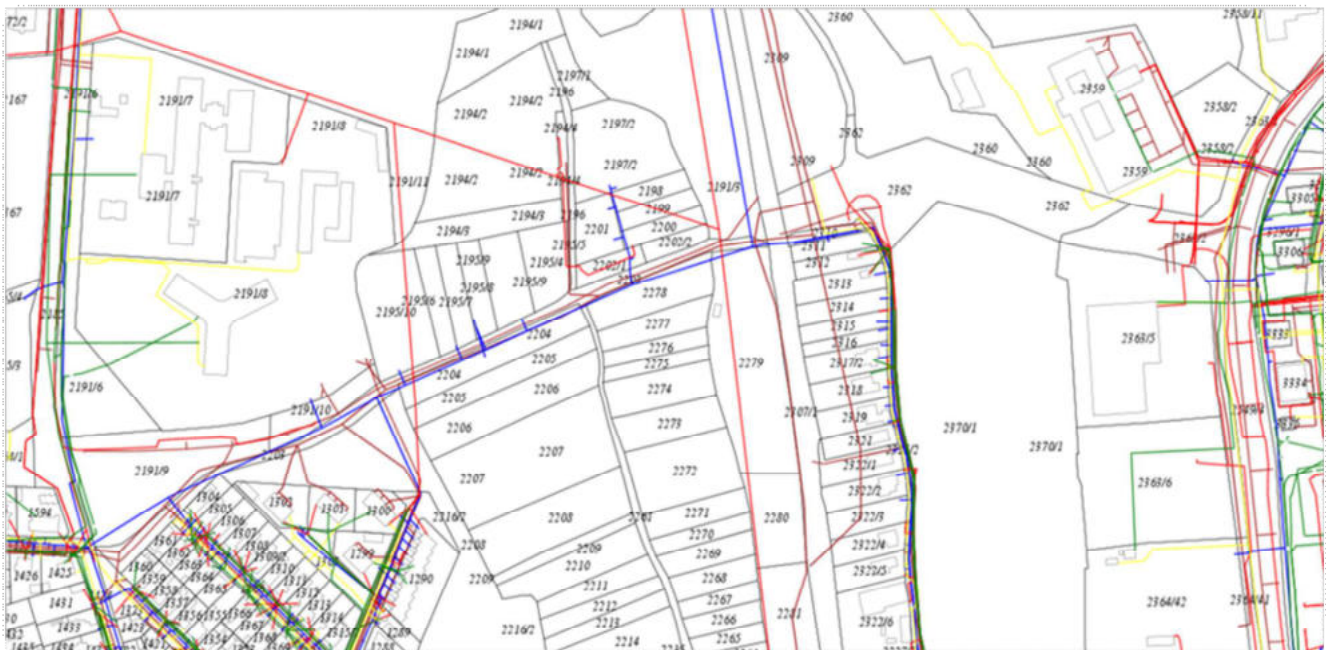
9.3. Villamosenergia-ellátás

A közelben található az E-ON Veszprém Észak alállomása (120/20/10 kV), melyből kiinduló közép feszültségű hálózat két feszültségszinten üzemel. A 20 kV-os rendszer jellemzően légvezetéként létesült, míg a 10 kV-os hálózat földkábeles kialakítású. A 20 kV-os hálózat légvezetékei a vizsgálat terület észak és kelet felől is érinti, a 10 kV-os kábelhálózat a Tüzér utcán halad déli irányba.

A kisfeszültségű hálózat a környező utcákban légvezetékes kialakítású, jellemzően csupasz, de a Roboz utcában megtalálható korszerűbb szigetelt kivitelben is. A szomszédos területeken a közvilágítási hálózat a kisfeszültségű hálózattal közös oszlopson épült ki. A vizsgált terület keleti oldalán, a Roboz utcában található a 46010 jelzésű transzformátor.

9.4. Gázellátás

A tömbön belül gázellátó hálózat nem épült ki, a szomszédos utcák teljes hosszán azonban középnyomású elosztóhálózat létesült. Az I. sz. gázátadó állomásból kiinduló nagy-középnyomású TIGÁZ vezeték DN 200 mm-es mérettel érkezik a Kistó utcai gáznyomás szabályzóhoz. A nyomásszabályzó táplálja meg a vizsgálati területtel szomszédos középnyomású hálózatot, mely a Szikra és Roboz utcákban végig, a Fenyves utcában a terület déli vonaláig épült ki. Nagy-középnyomású hálózat található még a Tüzér utca mentén.



forrás: e-közmű

Jelmagyarázat:

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

1. Melléklet: Határozat



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

KIVONAT

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
213/2024. (VI.27.) határozata
az Aranyosvölgy 2206, 2207, 2208, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276 hrsz.-ú
ingatlanokat érintő településrendezési eszközök 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 támogatja az Aranyosvölgy 2206, 2207, 2208, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosítását oly módon, hogy a jelenlegi intézményi terület (Vi) övezeti besorolás településközpont övezetre (Vt) változzon, melyen lakófunkció elhelyezhető.
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 Aranyosvölgy 2206, 2207, 2208, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosítása 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 Konceptcióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.

6. 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: 4. pont: 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

