

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek

## módosítása

az alábbi területre vonatkozóan:

Aranyosvölgy Északi Lakóterület

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

2026. április

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



# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek

## módosítása

az alábbi területre vonatkozóan:

Aranyosvölgy Északi Lakóterület

VÁROSRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918

KÖRNYEZETVÉDELEM,  
TÁJRENDEZÉS



Fábian 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.....	5
<b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK</b>	
<b>HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS</b> .....	7
2. VÁRORENDEZÉSI VIZSGÁLATOK.....	7
2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések.....	7
2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv (OTrT).....	7
3.1.1. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:.....	10
3.1.2. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT).....	13
3.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	18
3.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT).....	18
1.1.1. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT).....	20
1.1.2. Településképi rendelet (Tr.).....	21
2. HELYSzíNI VIZSGÁLATOK.....	22
2.1. Tulajdonvizsgálat.....	22
2.2. Jelenlegi használat vizsgálata.....	23
2.3. Örökségvédelem, régészet.....	25
3. Közlekedési vizsgálat.....	26
3.1. Hálózati kapcsolatok, közúti közlekedés.....	26
3.2. Közösségi közlekedés.....	26
3.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	26
3.4. Parkolás.....	26
4. Zöldfelületi, természetvédelmi és környezetvédelmi vizsgálat.....	26
4.1. Természeti adottságok.....	26
4.2. Tájéztörténet.....	27
4.3. Zöldfelületi vizsgálat.....	28
4.3.1. Az ingatlanok vizsgálata.....	28
4.3.2. Táj- és természetvédelmi vizsgálat.....	28
<b>4.3.3. Üzemtervezett erdők vizsgálata.....</b>	<b>29</b>
4.4. Környezetvédelmi vizsgálat.....	29
<b>4.4.1. Alapkőzet, talaj.....</b>	<b>29</b>
<b>4.4.2. Felszíni és felszín alatti vizek.....</b>	<b>30</b>
<b>4.4.3. Levegőtisztaság.....</b>	<b>30</b>
<b>4.4.4. Zaj- és rezgésterhelés.....</b>	<b>31</b>
<b>4.4.5. Hulladékkezelés.....</b>	<b>31</b>
<b>4.4.6. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák.....</b>	<b>31</b>
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b> .....	<b>32</b>
5. Városrendezési javaslat:.....	32
5.1. Beépítési és építészeti koncepció.....	32
6. Településrendezési eszközök módosítási javaslata.....	34
6.1. Településszerkezeti Terv módosítása.....	34
6.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata.....	35
6.3. Településképi rendelet.....	39
6.4. Területrendezési terveknek való megfelelés.....	39
6.5. Biológiai aktivitásérték egyensúly.....	39
6.6. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei.....	39
7. Közlekedési javaslat.....	40
8. Zöldfelület-rendezési, táj- és természet-, valamint környezetvédelmi javaslat.....	41
8.1. Táj- és természetvédelmi-, zöldfelület-rendezési javaslat.....	41
8.2. Környezetvédelmi javaslat.....	41
<b>Zajvédelem.....</b>	<b>41</b>
<b>Felszín alatti vizek védelme.....</b>	<b>42</b>

8.3. Környezeti értékelés.....	43
9. Közműjavaslat.....	43
9.1. Vízellátás.....	43
9.2. Csatornázás.....	43
9.3. Villamosenergia-ellátás.....	44
9.4. Gázellátás.....	44
9. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	45
1. Melléklet: Határozat.....	55
2. Melléklet: Feljegyzés.....	57
3. Melléklet: Környezeti értékelés.....	58

## 1. BEVEZETŐ

### Előzmények, a módosítás 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 háromoldalu tervezési szerződés került aláírásra a kérelmezővel. Az ingatlanokat időközben értékesítette a VKSZ Zrt., az új tulajdonos a B&S Ingatlanfejlesztő Kft. lett. A koncepció az épületek elhelyezésében, a lakásszámban, telepítésben is 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 szükséges előzetesen megvizsgálni, 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, melynek eljárása teljes egészében lefolytatásra került, de végül 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 az első eljárás idejében is, és most is készült az új telepítésre környezeti vizsgálat. (Ild melléklet).

A Völgyhíd közelsége miatt tehát az előző eljáráshoz kapcsolódóan zajvédelmi szakvélemény is készült, ez előző eljáráshoz, és jelen eljáráshoz környezeti értékelés is, melynek megállapításait jelen településrendezési tervmódosítás figyelembe vesz, erre alapul.

Jelen településrendezési tervmódosítás beépítési koncepciója ennek ismeretében és mentén készült, a zajvédelem miatt az előző eljárásban szerepeltetett előírásokat tehát továbbra is fenntartani javasoljuk.

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, a 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.

A tervezett fejlesztés megvalósíthatóságához

- a településszerkezeti tervben a területfelhasználás, valamint
- a hatályos Helyi Építési Szabályzatot is szükséges módosítani, új építési övezetek alkalmazása történik, ezért a HÉSZ szöveges része, és a szabályozási tervlapok is módosulnak.

## Közgyűlési döntés

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

A módosításra a 2022. július 1-től hatályba lépő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás alapján kerülhet sor az alábbi előírás alapján:

### „68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

*a) készítése vagy módosítása esetén, ha*

*aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

*ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy*

*b) módosítása esetén, ha*

*ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

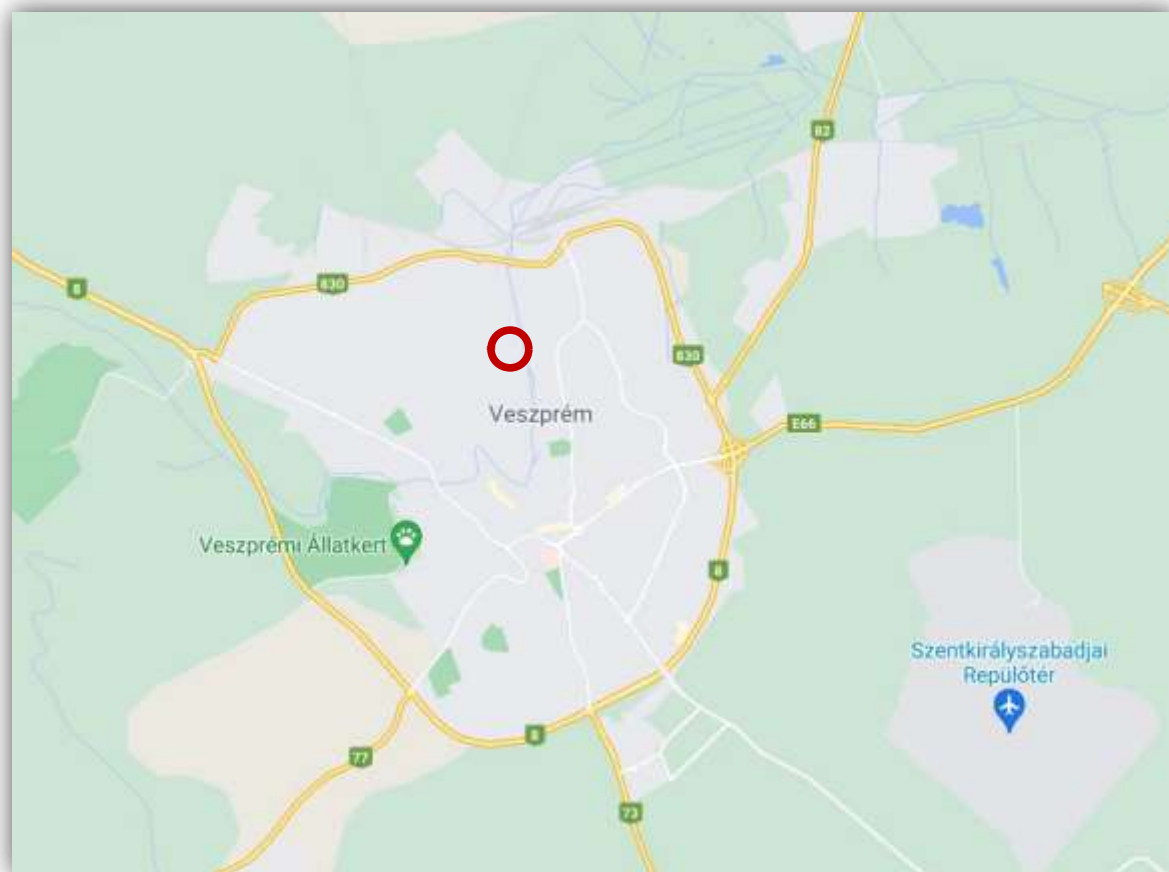
*bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:*

*1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*

*2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*

*3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

A módosítás véleményeztetési eljárása az országos általános és speciális szabályoknak, valamint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a partnerségi eljárásról szóló 33/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete előírásainak megfelelően történik.



## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS

### 2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

#### 2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

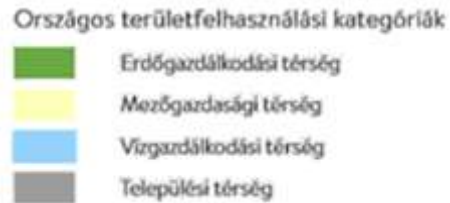
Jelen településrendezési tervmódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásaival,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

##### 2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv (OTrT)

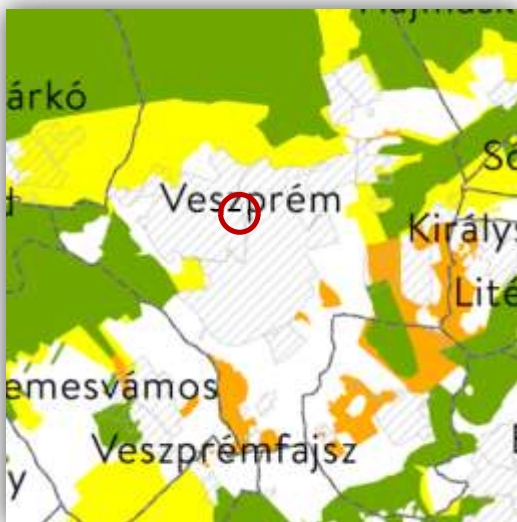
3. A Tv. 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlan területét települési térségbe sorolja.



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

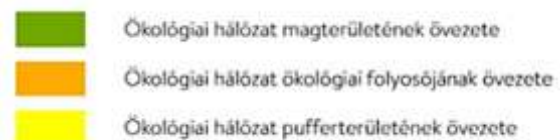


A Tv. 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



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

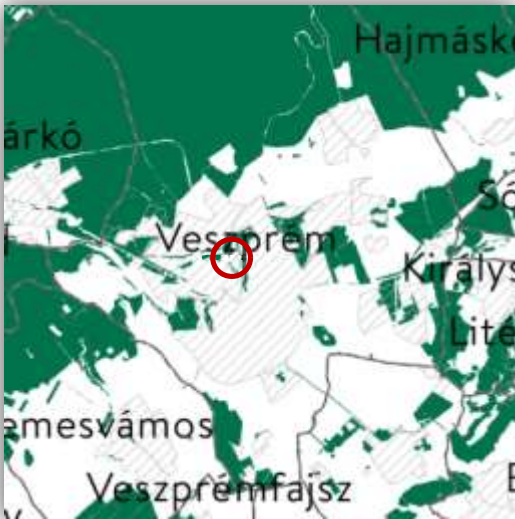
A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti egyik övezet sem.



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

A tervlap alapján a tervezési terület a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.

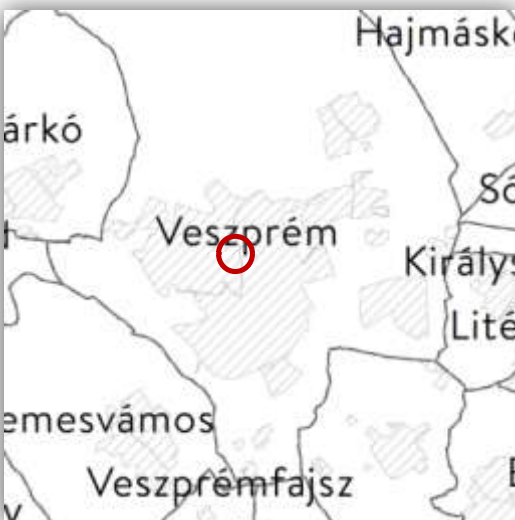
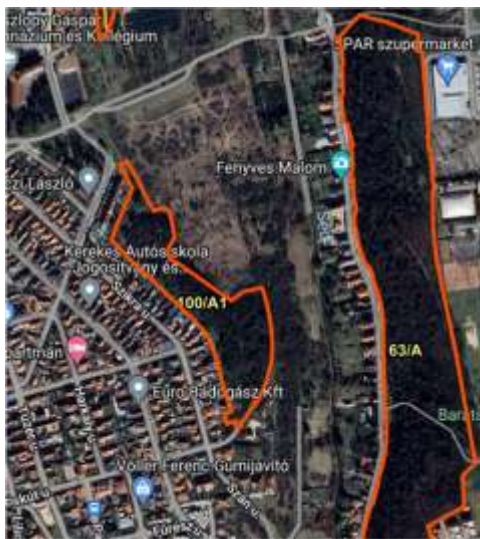




3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.  
A tervlap alapján a tervezési terület az erdők övezetével nem érintett.




A terület mellett található üzemtervezett erdőrész, ami érintett erdők övezetével, (Isd alábbi kivágatok )

 Erdők övezete




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

A tervlap alapján a tervezési terület a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintett.

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



 Honvédelmi és katonai célú terület  
 övezete által érintett települések

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

A tervlap alapján a tervezési terület a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett.

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

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

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

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

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



 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete


1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintett.

 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján mindkét ingatlan a tájképvédelmi terület övezete által nem érintett.

 Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

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

 vízminőség-védelmi terület övezete

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



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a nagyvízi meder övezetével nem érintett.



6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a VTT-tározók övezetével nem érintett.



### 3.1.2. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT)






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



#### 2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

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

#### Térségi területfelhasználási kategóriák


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

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



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


Az ingatlant erdők övezete nem érinti.

-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



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

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

 Vízminőség-védelmi terület övezete



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

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

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

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

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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




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

 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

ti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.



 Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

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

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

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

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

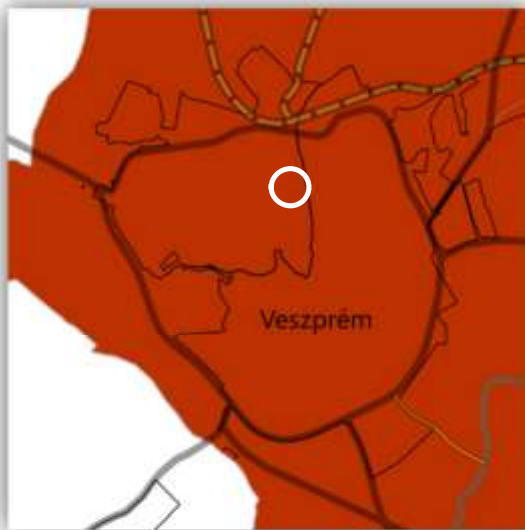
*3/12.3. melléklet: Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.*



Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

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

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



Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

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

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


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

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



 Veszprém várostérsége



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

3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.

A tervezési területet érinti Veszprém megye várostérségeinek övezete. Várostérség: Veszprém várostérsége. A VMTrT 12.§ értelmében Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

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

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

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

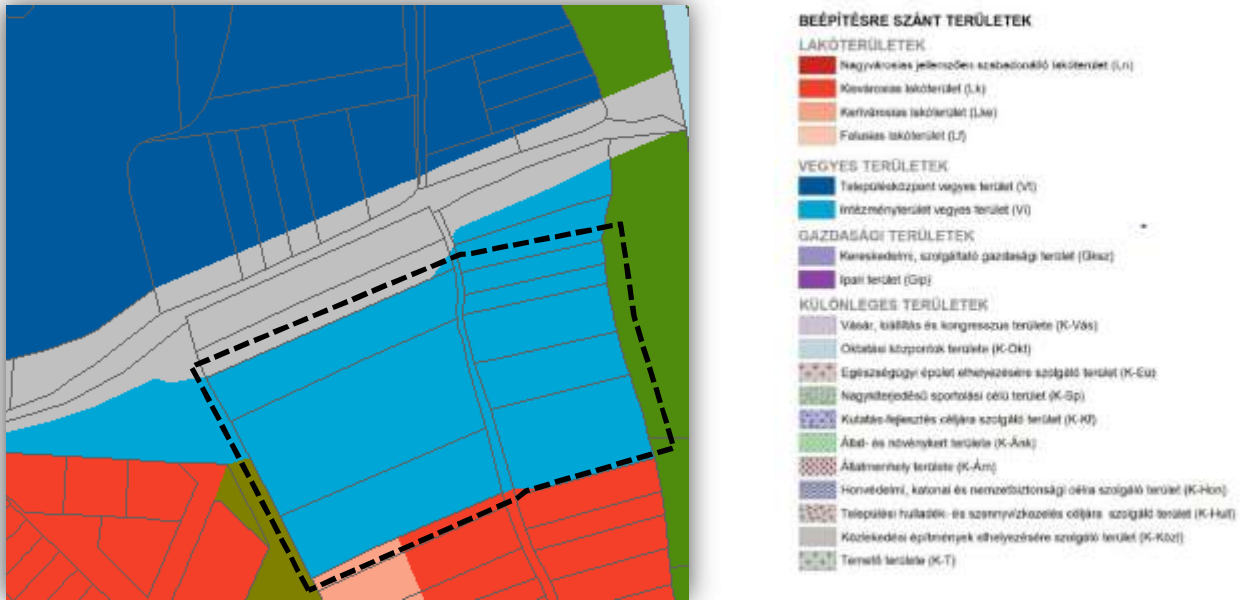
Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják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

### 3.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

#### 3.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

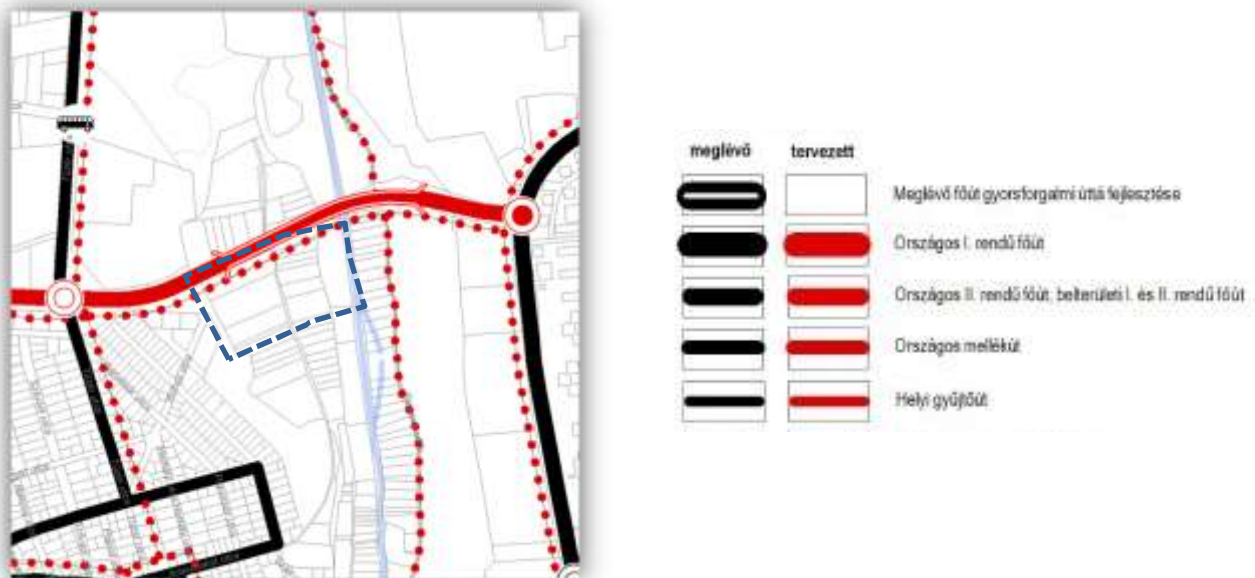
##### Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

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



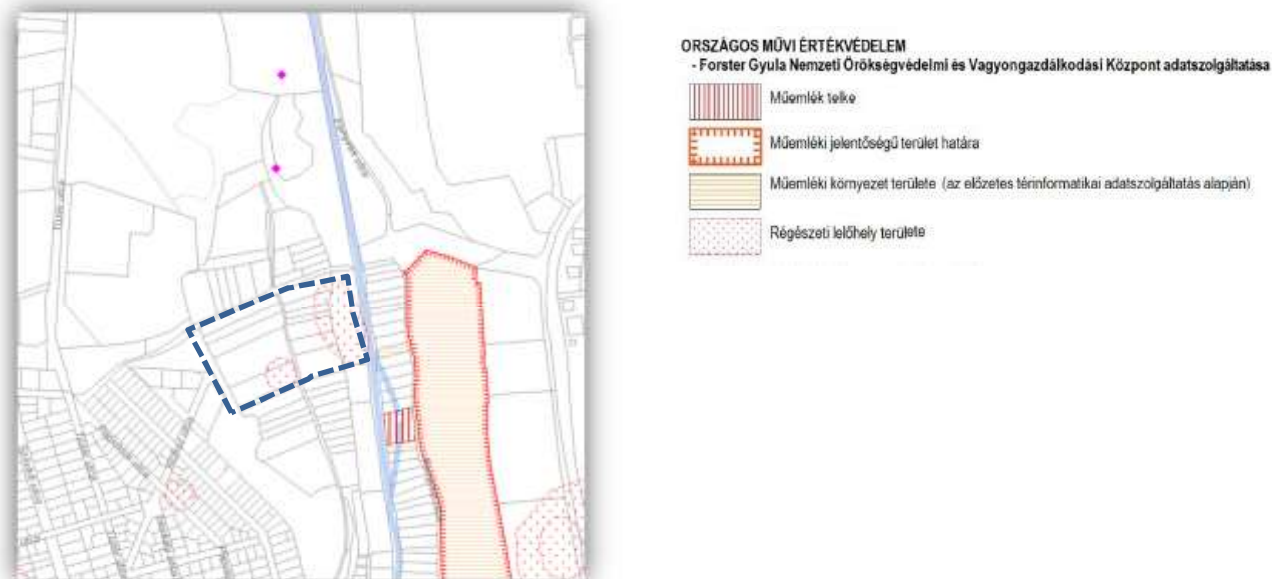
##### Szerkezeti tervlap - közlekedés

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



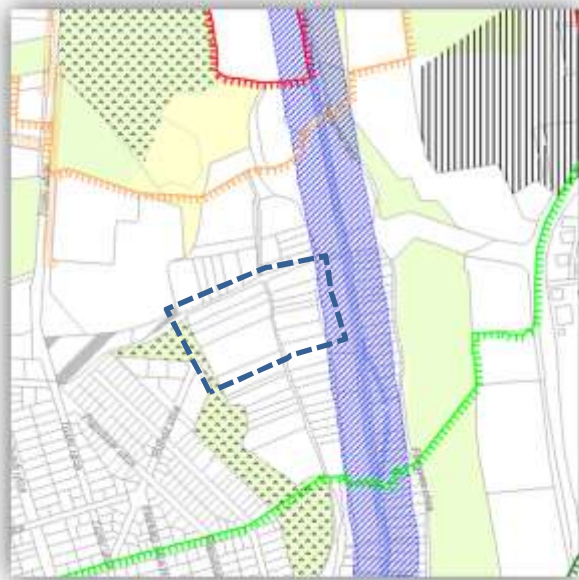
### Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

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









### 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. 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 Gyulafirátóti 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

### 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:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) iroda,
- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport,
- g) 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.

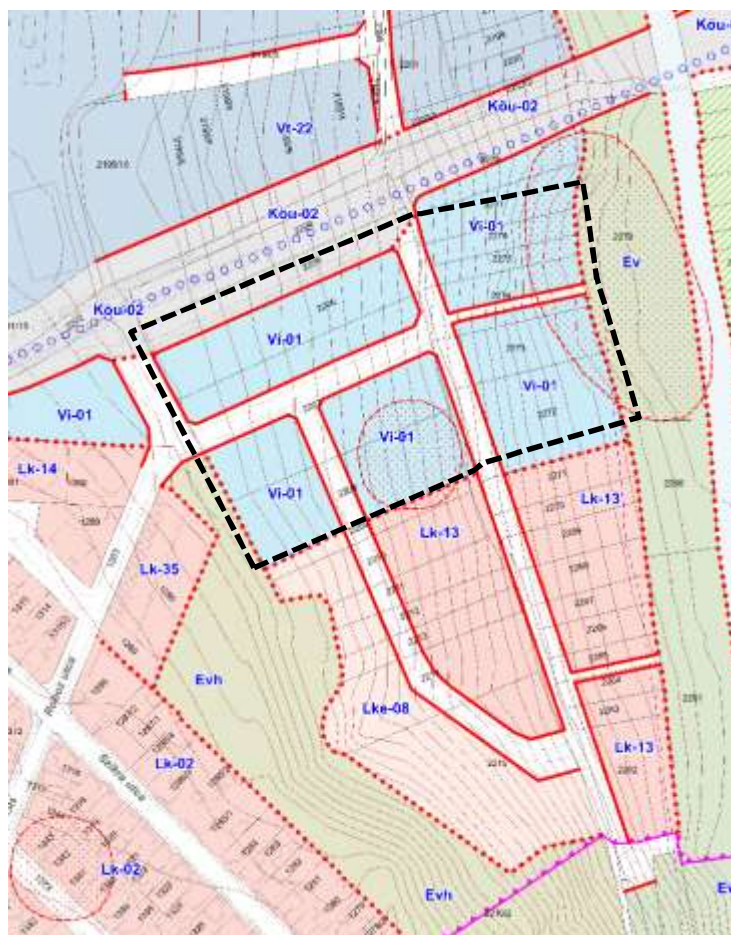
#### Övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 6. pont)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	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 ELEMEK

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

	Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Falusias lakóterület (Lf)
	Településközpont vegyes terület (Vt)
	Intézményterület vegyes terület (Vi)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
	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 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 növényzettelépítéssel kell kialakítani.

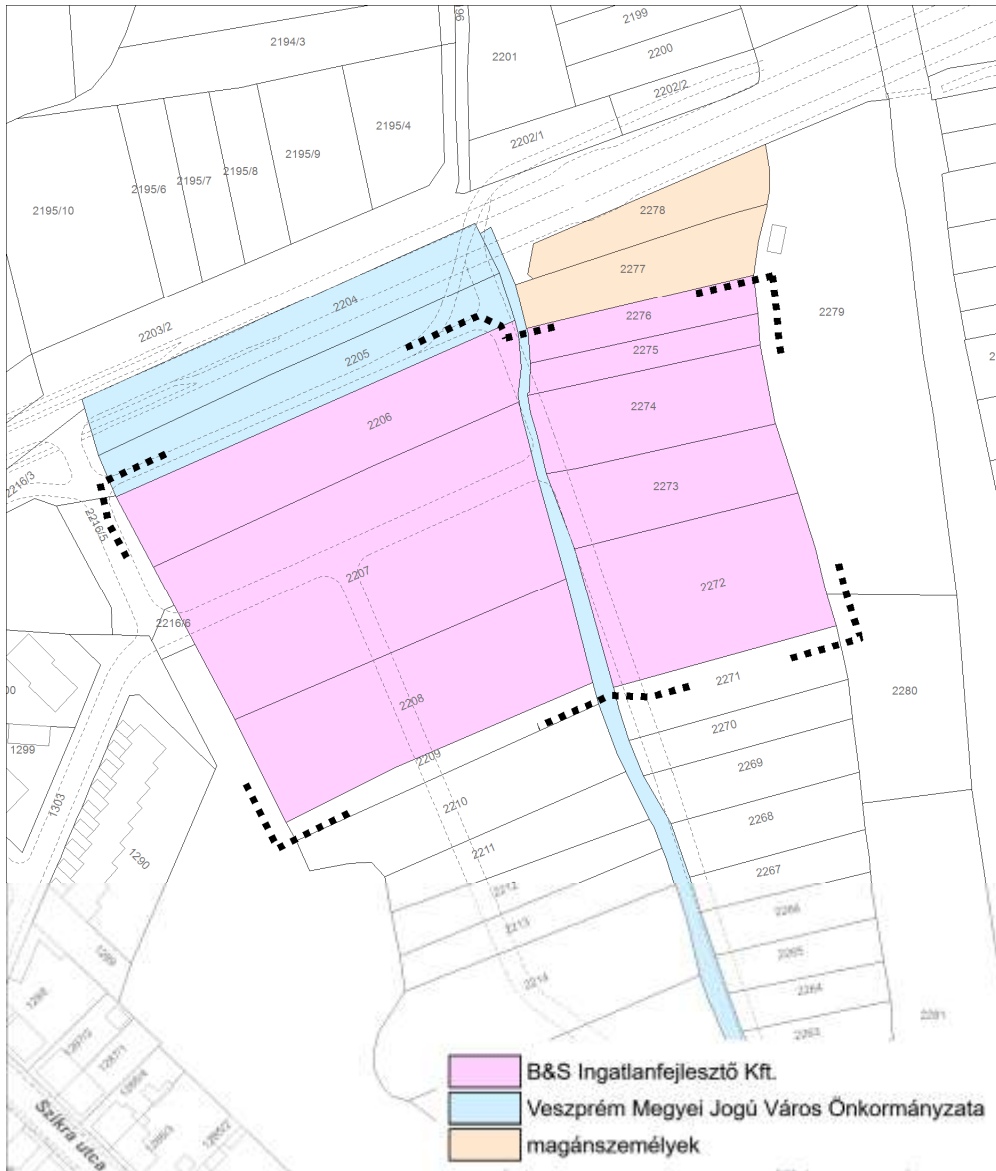


## 2. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK

### 2.1. Tulajdonvizsgálat

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

Hrsz	Terület m <sup>2</sup>	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 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

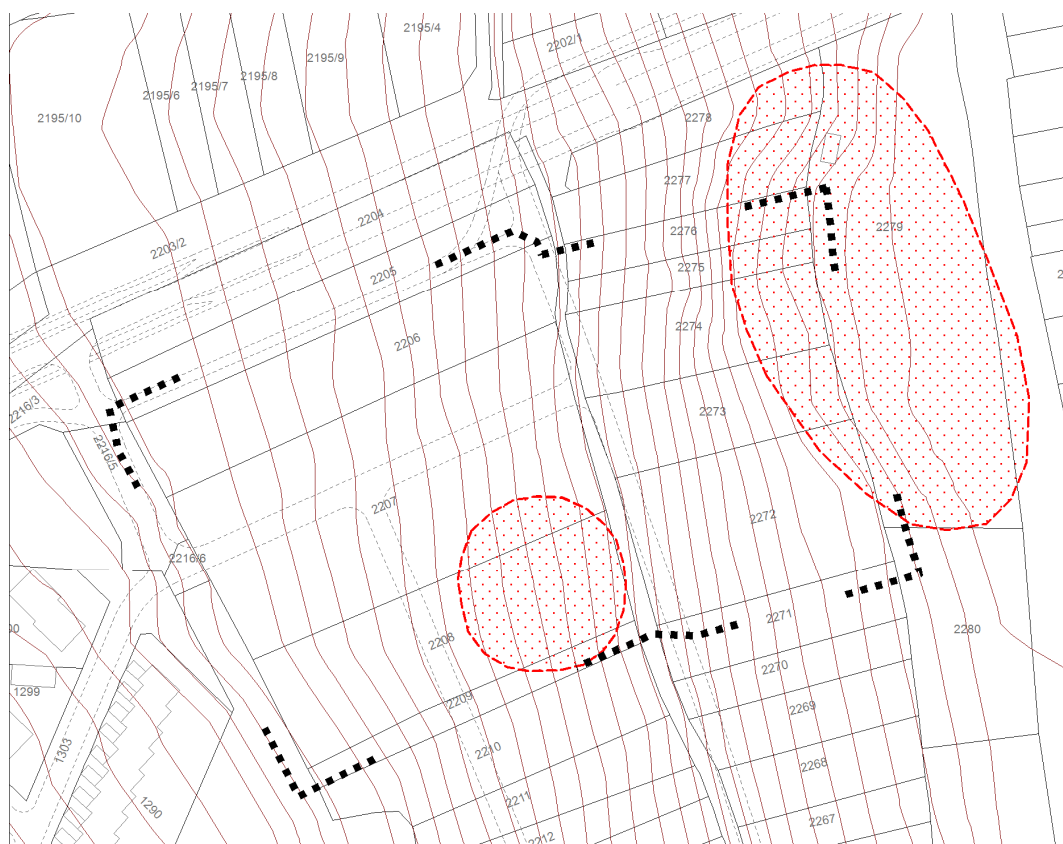
A vizsgált területen 2 régészeti lelőhely található. A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv. ) alapján általános védelem alatt állnak. A Kötv. 19. § (2) szerint a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók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

Érintettség Hrsz: 2207,2208:

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

hrsz: 2272,2273,2274,2275,2276:

VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG 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 levezető 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 hídhöz és a Roboz utcához kapcsolódik, valamint átvezet a híd alatt.

#### 3.2. Községi közlekedés

A környező terület közösségi közlekedési ellátását a főúthálózaton közlekedő helyi autóbuszviszonylatok 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 alapkőzeten változatos térformák alakultak ki: gerincek és aszóvölgyek. Természetes növényzete alapján a kistáj átmenetet képez a Bakony és a Balaton-felvidék között. A tájat egykor száraz tölgyesek uralták, 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-fennsík, illetve a dombszerű sasbérceken maradtak fenn.

Az OTrT (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 hálózatnak, 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. A TSZT „Védelmek, korlátozások” című tervlapja alapján a tervezési területet érinti a Veszprém-Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védő területének „A” hidrogeológiai védőterülete, valamint a természetközeli vízfolyás (Séd) védőtávolsága (50m).

A természeti-környezeti jellemzők közül fontos kiemelni a 10-15%-os meredekséggel a Séd-patak irányába lejtő terepet és az ebből fakadó kivételes panorámát a völgy erdővel fedett meredek túloldalára, illetve magát a Séd völgyét, mint ökológiai folyosót és Veszprém zöld-kék infrastruktúrájának gerincét, akárcsak, mint rekreációs zónát, valamint a völgy túloldalán lévő Fenyves utcai lakóterületet. Ugyancsak meghatározó a területet felértékelő és megközelíthetőségét elősegítő völgyhíd, illetve a nyugati hídfőtől (körforgalomtól) a területet feltáró közvetlen útkapcsolat, melyek zajterhelése szerencsés módon a területre tervezett épületek kevésbé értékes északi homlokzatait érinti.

#### 4.2. Tájéörténet

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 hegy lábain 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 „Gyakorlóter” 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, feketeherceg, zöldike, széncinege) számára jelent fészkelő helyet. A Sédet kísérő zöldfelületek Veszprém zöld-kék infrastruktúrájának gerincét adják és ezáltal a belső területek átszellőzésében a települési hősziget hatás enyhítésében, a település levegőminőségének javításában és összességében a város ökológiai viszonyainak kondicionálásában komoly szerepet játszanak.



A területről készült fotók – Forrás: Saját

##### 4.3.2 Táj- és természetvédelmi vizsgálat

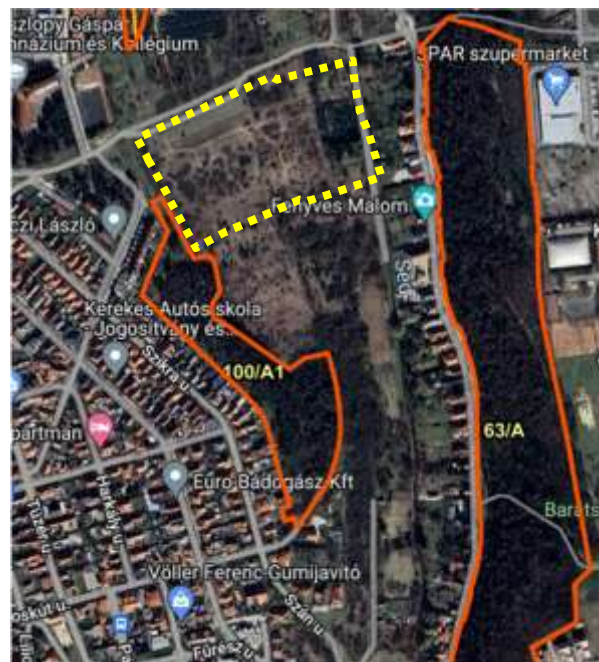
A település a Veszprém-Nagyvázsonyi medence északkeleti részén, az Északi- és Déli-Bakony határán folyó Séd-patak völgyében, 250 méteres tengerszint feletti magasságon terül el. A Veszprém-Nagyvázsonyi medence kistáj a Dunántúli-középhegység nagytáj része. A kistáj mérsékelten hűvös és mérsékelten száraz éghajlatú. A leggyakoribb szélirány az északnyugati, az átlagos szélesség 3 m/s körüli. A dolomit alapkőzeten változatos térformák alakultak ki: gerincek és aszóvölgyek. Természetes növényzete alapján a kistáj átmenetet képez a Bakony és a Balaton-felvidék között. A tájat egykor száraz tölgyesek uralták, 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-fennsík, illetve a dombszerű sasbérceken maradtak fenn.

Az OTrT (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 hálózatnak, 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. A TSZT „Védelmek, korlátozások” című tervlapja alapján a tervezési területet érinti a Veszprém-Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védő területének „A” hidrogeológiai védőterülete, valamint a természetközeli vízfolyás (Séd) védőtávolsága (50m).

A természeti-környezeti jellemzők közül fontos kiemelni a 10-15%-os meredekséggel a Séd-patak irányába lejtő terepet és az ebből fakadó kivételes panorámát a völgy erdővel fedett meredek túloldalára, illetve magát a Séd völgyét, mint ökológiai folyosót és Veszprém zöld-kék infrastruktúrájának

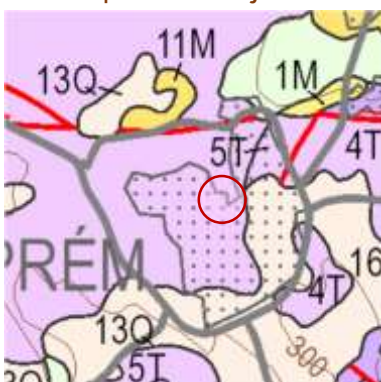
#### 4.3.3 Üzemtervezett erdők vizsgálata

A vizsgált terület nem érintett az Országos és Megyei tervekben erdők övezetével a módosítás üzemtervezett erdőterületeket nem érint, azonban a szomszédos 2216/7 hrsz-ú telken az országos erdők övezetével érintett 100/A1 azonosítójú, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott, elsődlegesen településvédelmi (azon belül talajvédelmi) rendeltetésű erdőrészlet található. Az erdőrészlet a Nébih erdőtérképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet része, természetességi állapota szerint átmeneti erdő, faállománya tölgyes-feketefenyves, tűzveszélyesség szempontból nagymértékben veszélyeztetett terület.



#### 4.4. Környezetvédelmi vizsgálat

##### 4.4.1. Alapkőzet, talaj



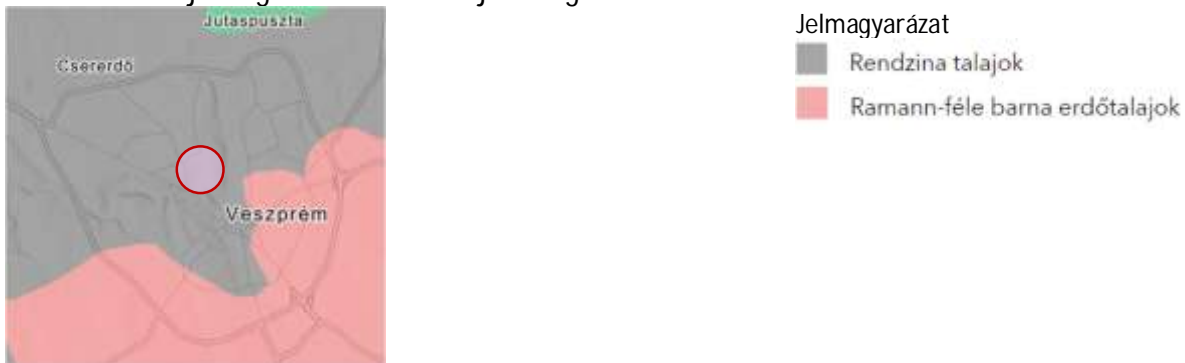
Veszprém belterületének felszíni földtana  
(forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/>)

##### Jelmagyarázat

- 4T - Platform dolomit, zátonymészkö — Földolomit, Sédvölgyi Dolomit, Edericsi Mészkö
- 5T - Nyílttengeri márga; mészkő; agyag, aleurolit, homokkőpala — Sándorhegyi F., Veszprémi, Szőlőárdói Márga, Vesszősi F.
- 11M - Szárazföldi-folyóvízi-sekélytengeri agyag, aleurit, homok, kavics — Sajóvölgyi, Gyulafirátóti F.
- 13Q - Lössösszlet (lősz, homokos lősz, lőszös homok, paleotalaj)

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A mészkő és dolomit alapkőzetre lősz települt, melyen többnyire sekély termőrétegű redzina talajok, kisebb részt Ramann-féle barna erdőtalajok alakultak ki, a Séd-völgy öntésanyagán réti talajok képződtek. A tervezési területeken a redzinaltalajok jellemzőek. A redzina talajok tömör, karbonátot tartalmazó kőzeten (a térségben elsősorban

dolomiton) képződtek. A kőzet málladéka viszonylag kevés szilikátos anyagot tartalmaz, kialakulására jellemző az erőteljes humuszosodás és a gyenge kilúgzás. A legtöbb rendzinalaj sekély termőrétegű és köves. A kötőmelék mennyisége és a sekély termőréteg miatt a tárolt víz mennyisége általában - a humuszos rész jó vízgazdálkodási tulajdonságai ellenére - kevés.



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

#### 4.4.2. Felszíni és felszín alatti vizek

A terület a mérsékelt vízhiányos Séd-patak vízgyűjtő területéhez tartozik. A Séd vízállása 19-190 mm, vízhozama 0,2-26 m<sup>3</sup> /s között ingadozik és erős karsztos jellegű kiegyenlítődést mutat. A felszín alatti vizek mennyisége csekély. Összefüggő talajvíztükör csak a Séd-patak Veszprém alatti völgyében fordul elő, ahol 2-5 m-rel húzódik a felszín alatt. Vízkémiai összetétele kalcium-magnézium-hidrogén-karbonátos, keménysége 15-25 nk° közötti, szulfáttartalma 60 mg /l alatti és helyenként magas a nitrát koncentrációja.

A vizsgált terület kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekszik a felszín alatti vizek védelméről 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 karsztos kőzet különösen érzékeny, mivel a talaj- és talajvíz-szennyeződés könnyen a mélyre tud hatolni egészen a karsztvizekig. Mivel a területen az ivóvízbázisok részben karsztvízre települtek, ezért a talaj- és talajvízszennyezés az emberi egészségre is kockázatot jelent.



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

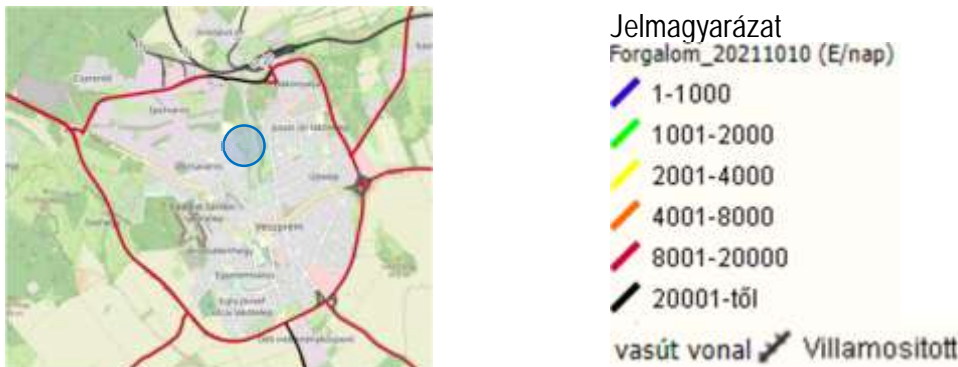
Veszprém Kádártai vízbázis, forrás:  
[https://bakonykarszt.hu/en/water\\_bases?town\\_id=73](https://bakonykarszt.hu/en/water_bases?town_id=73)

#### 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 SO<sub>2</sub> értékek az elmúlt 1 év alatt jellemzően határérték alatt voltak. A mért NO<sub>2</sub> és NO<sub>x</sub> és O<sub>3</sub> 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 levegőminősége 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 hatástanulmány kimutatta, hogy a völgyhíd forgalmának közvetlen 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 szakvélemény 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.

A beépítési koncepció szerint tervezett épületek közül a „C” és „D” jelű épületek északi homlokzatai a völgyhíd tengelyétől mért 50 m és 30 m közötti sávba belenyúlnak, ezért ezeken az épületrészekben a vonatkozó zajvédelmi jogszabályokban meghatározott védendő helyiség csak a konkrét beépítéshez elkészített egyedi zajvédelmi vizsgálat eredményei alapján meghatározott akusztikai feltételek biztosítása mellett helyezhető el.

#### 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.

## 5. Városrendezési javaslat:

### 5.1. Beépítési és 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 lakórendeltetés kialakítására is.

A terület lehetséges fejlesztésére építészeti koncepció készült<sup>1</sup>, amely figyelembe veszi az ingatlanok városszerkezetben, városképben elfoglalt helyét, részletesen vizsgálta a rálátást, és a hídhöz 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 völgyerdővel 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.

<sup>1</sup> 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:

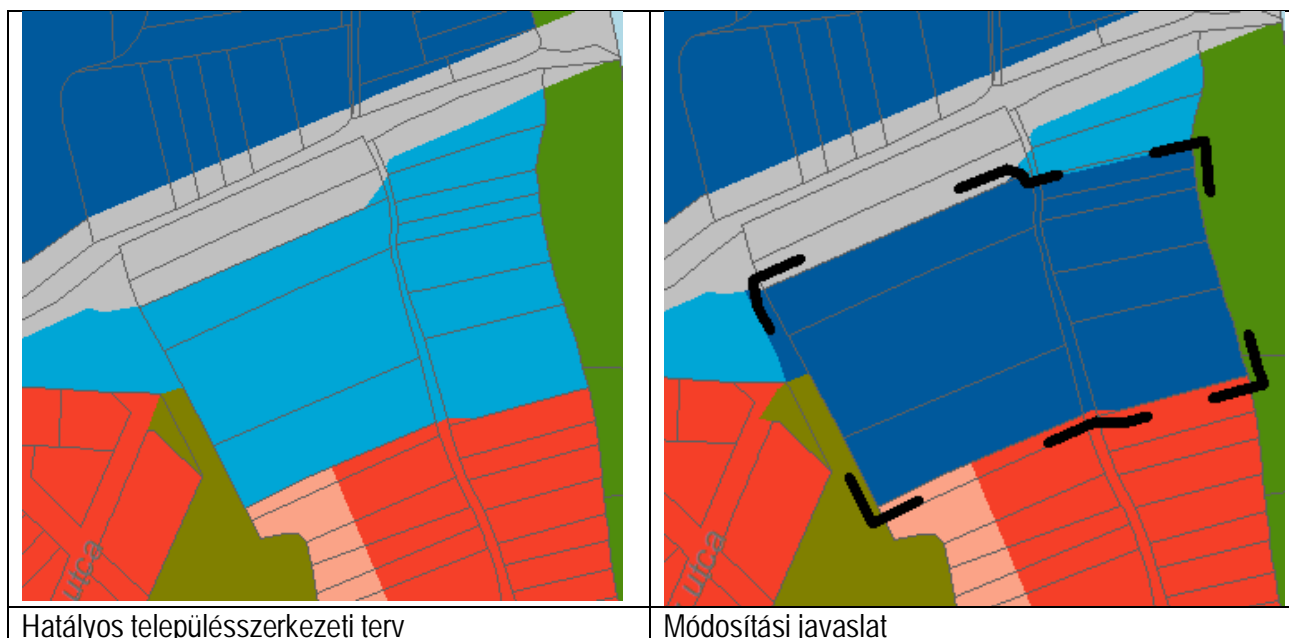
Tervezett ingatlan számozása	Telekméret	Tervezett beépítés m <sup>2</sup> -ben (százalékban)	Tervezett terepszint alatti beépítés m <sup>2</sup> -ben (százalékban)	Tervezett zöldfelület m <sup>2</sup> -ben (százalékban)
1	2584	613(23,7)	764(30)	1417(25)
2	8830	2379(27)	3319(38)	4722(54)
3	7592	1225(16)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

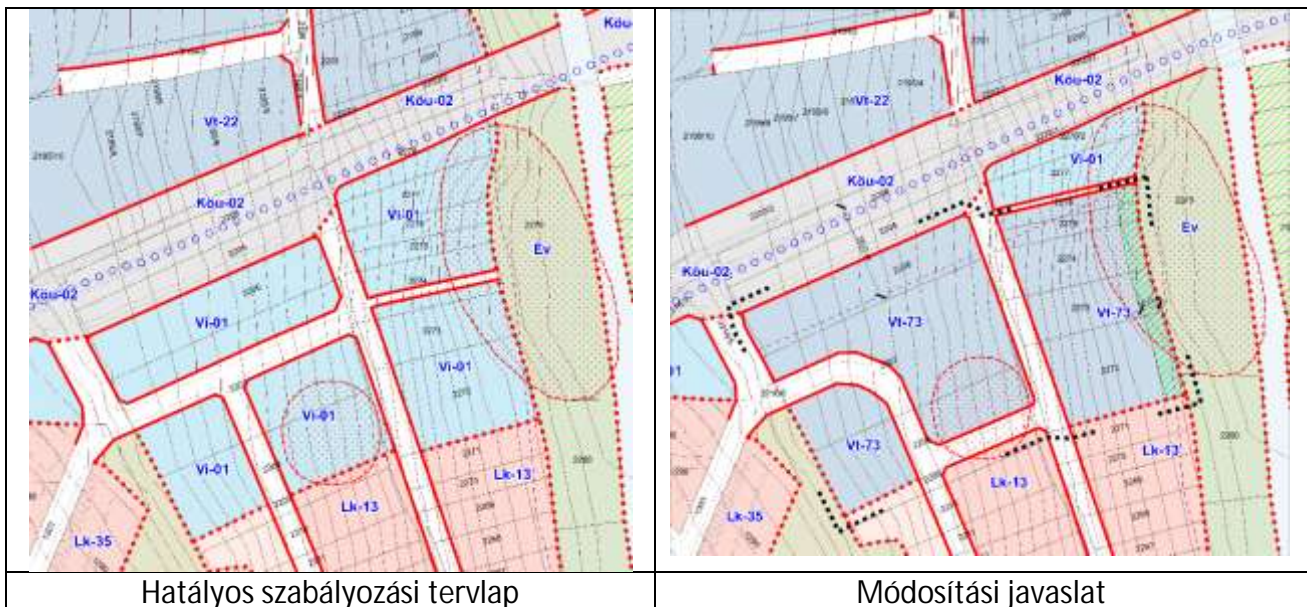


## 6.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

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 <sup>2</sup> )	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 beépítettség maximumán kívüli terület fele, azaz 35%.

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

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

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- sport,
- közlekedést kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat.

Az építészeti koncepció alapján 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,

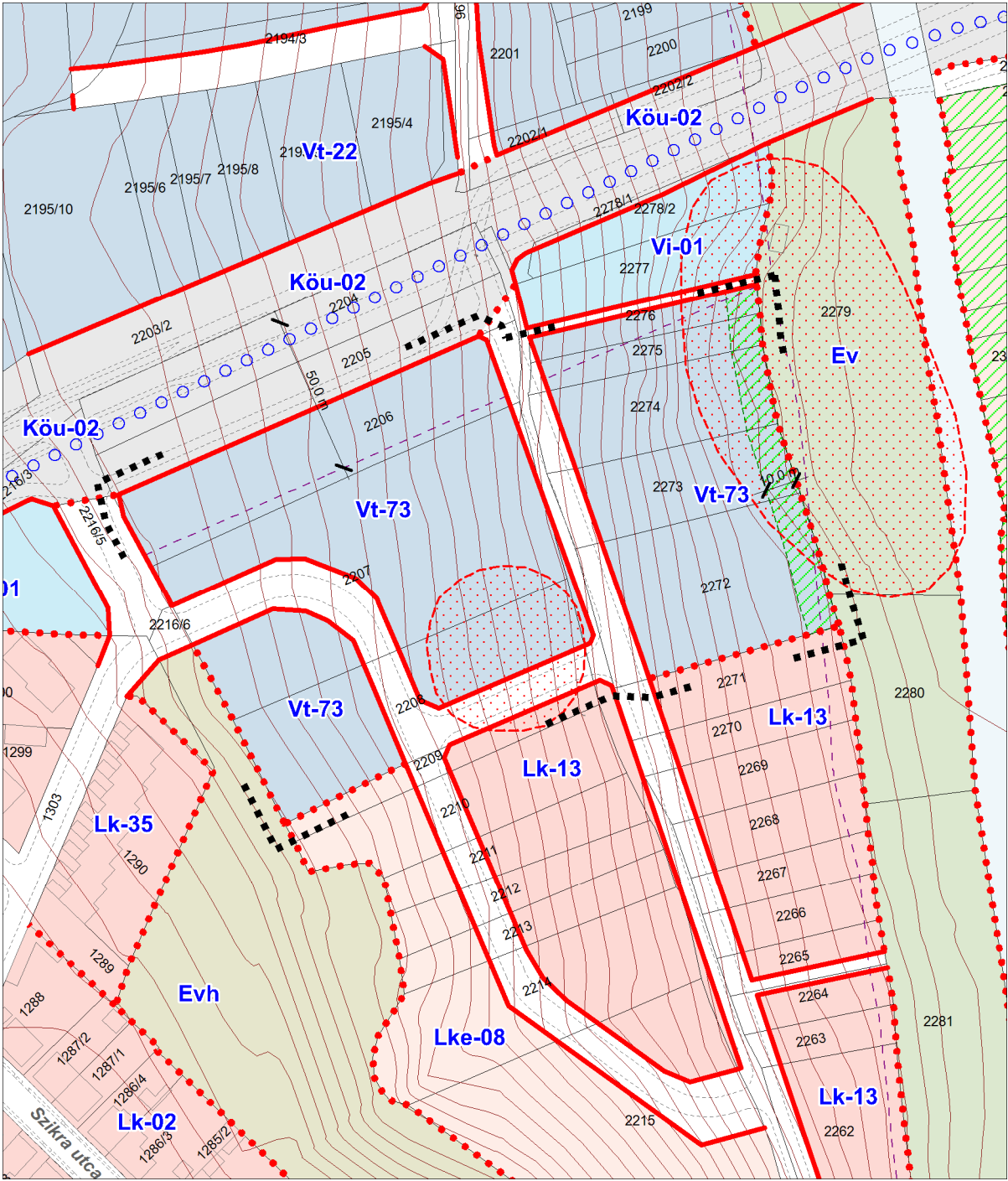
qg) éttermek, eszpresszók,

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 2000m<sup>2</sup> telekterület után egy főépület helyezhető el.
- Az épület legfelső szintjén nem helyezhető el - utólag sem- kiegészítő rendeltetésű építmény.
- A területen összesen 160 lakás rendeltetési egység helyezhető el.



### 6.3. Településképi rendelet

A módosítási javaslatot alátámasztó, tervezett beépítés megvalósításához településképi rendelet módosítására nincs szükség.

### 6.4. Területrendezési terveknek való megfelelés

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

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

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

### 6.5. Biológiai aktivitásérték egyensúly

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (BIA) a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § előírásai szerint kell számítani.

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

### 6.6. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A beruházás tervezése során feltétlenül figyelembe kell venni a szükséges régészeti feltárások idő- és költségigényét.

A régészeti értékvizsgálat során, a tervezési területeken sehol sem található olyan helyben megtartandó örökségi elemek, amelyek a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni. A további örökségvédelmi teendők a kivitelezési tervek ismeretében a későbbiek folyamán még változhatnak.

## 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 jelölnék 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-73-ra módosul. A hatályos Vi-01 övezet paramétereire képest a Vt-73 újonnan kialakított övezet paramétere nem változnak meg, csupán a zöldfelület legkisebb mértéke kerül 35%-ban meghatározásra.

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 gyeperes, ligetes, cserjés vegetációt az új épületek és burkolt felületek között telepített zöldfelületek váltják majd fel. A területen élő madárfajok egy része az újonnan kialakításra kerülő zöldfelületeken is megtalálja majd életfeltételeit, míg más érzékenyebb fajok a területről várhatóan elköltöznek.

A tervezési terület 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 útsorfából (HÉSZ). A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (7) pontja szerint tíz gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell, melyet minden megkezdett 6 darab parkolóhely után 1 darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával.

A növényzet telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevételével, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása a legfőbb szempont. A fák és cserjék kiválasztásánál a helyben honos, lombos fák részesítendőek előnyben az idegenhonos fajokkal szemben. A biológiai sokféleség a gyepek helyett helyben honos lágyszárúakból kialakított vadvirágos rétekekkel, változatos összetételű díszcserje-kiültetésekkel és biodiverz évelőágyakkal, valamint élő vízfelületekkel, esőkertekkel biztosítható.

A területre hulló szennyezetlen csapadékvíz minél nagyobb arányban természetes vízkezelő megoldásokkal javasolt helyben tartani, és tisztítás után elszikkasztani. Természetes vízkezelő megoldások a tározók, tavak, nádasok és mesterséges vizes élőhelyek, szikkasztók, esőkertek, zöldsávok valamint a vízáteresztő burkolatok. A tiszta csapadékvíz helyben tartásával a karsztos alapkőzet vízutánpótlása is biztosítható, valamint a kedvező helyi mikroklíma is fenntartható. A zöldfelületek egységes arculatának, funkcionális-esztétikai kialakításának megtervezése, az épületek tájbaillesztése tájépítészeti terv alapján javasolt. A növények megválasztásakor a helyben honos, várostűrő fajokat célszerű előnyben részesíteni.

### 8.2. Környezetvédelmi javaslat

#### Zajvédelem

Az épületek tervezésekor a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek betartandók, amennyiben szükséges, passzív akusztikai védelem alkalmazása javasolt. Az épületek védendő helyiségeinek zajterhelési határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 4. melléklete tartalmazza. A zajvédelmi szakvélemény 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.”

### Felszín alatti vizek védelme

Az új épületek és a kapcsolódó infrastruktúra kialakításakor az érzékeny karsztos kőzet védelemére 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 létesítmények 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 irányadóak. Az alábbi – a tervezési területre 2004-ben készült egyedi vízföldtani vizsgálatban, illetve a 2021-ben készült kiegészítő vizsgálatban 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 dózisu 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 keresztvízből 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 gypfenntartáshoz feltétlenül szükséges rövid lebomlású biopermetszerek 2 hetet meg haladó tárolása (pl. a gyp kétszikűek elleni védelme). Ez érvényes a gyümölcsfák és egyéb zöldfelületek ápolása esetére is;*
- *a gypfelületek tápanyagpótlása csak teljesen érett komposzttal biztosítható, szerves trágyázás, illetve műtrágyázás tilos;*
- *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 évenkénti 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!"*

### 8.3. Környezeti értékelés

A településrendezési terv módosításáról Veszprém MJV Közgyűlése a 213/2024. (VI. 27.) határozatában döntött. Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) kormányrendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém 2205, 2206, 2207, 2208, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartotta a környezeti vizsgálat elkészítését. A környezeti értékelés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2. mellékletének 2. pontja szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készült, a dokumentáció végén csatolásra került.

## 9. Közműjavaslat

### 9.1. Vízellátás

A terület ivóvízellátása az azt északi oldalán határoló, Avar utca folytatásának tekinthető út nyomvonalán létesített DN 200 mm átmérőjű vízvezetékéről 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 vízellétesítmények 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 szennyvíztelepnél ér véget. A területet a Roboz utca felől elválasztott rendszerű szennyvíz- és csapadékcatorna 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.

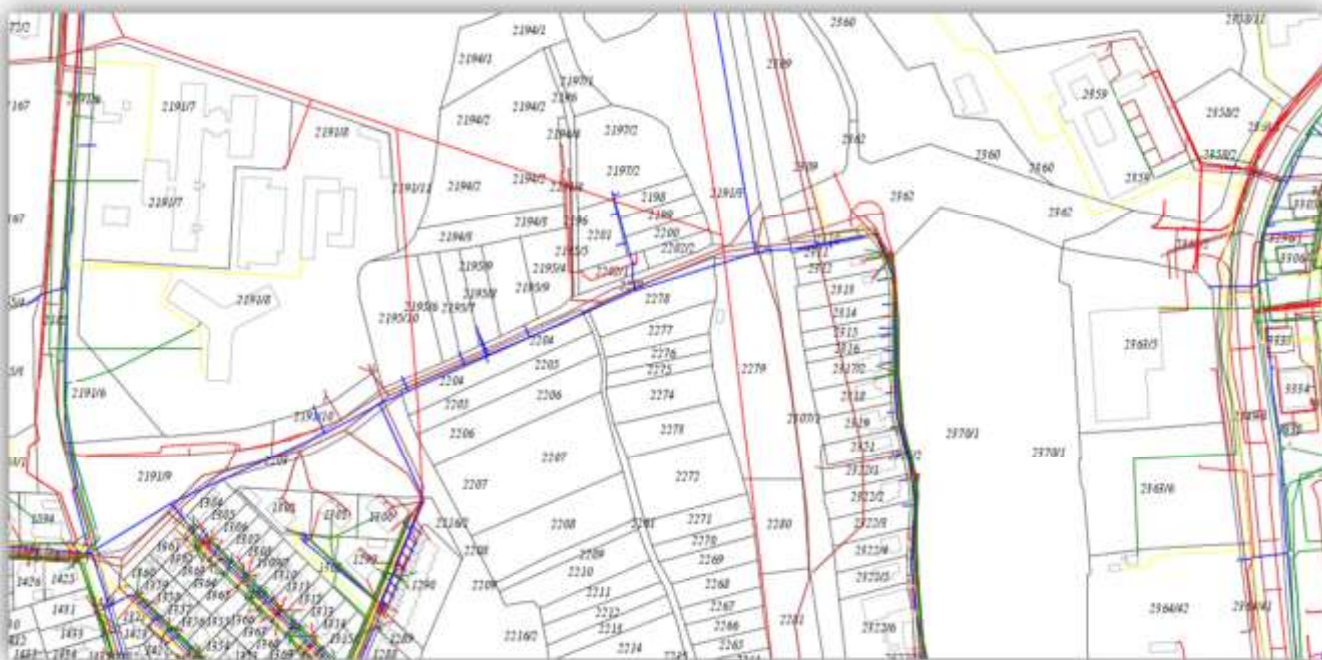
### 9.3. Villamosenergia-ellátás

A közelben található az E-ON Veszprém Észak állomása (120/20/10 kV), melyből kiinduló középfeszültségű 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 kiefeszültségű hálózat a környező utcákban légvezetékes kialakítású, jellemzően csupas, de a Roboz utcában megtalálható korszerűbb szigetelt kivitelben is. A szomszédos területeken a közvilágítási hálózat a kiefeszültségű hálózattal közös oszlopsoron 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:

	vzellátási hálózat		gázvezeték hálózat
	csapadékvíz hálózat		szennyvízvezeték hálózat
	elektromos hálózat		hírközlési hálózat

## 9. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
...../2026. (...) határozata  
a Településszerkezeti Terv módosításáról

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

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

1. A 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.
2. A Településszerkezeti Terv 3.3 Területi mérleget a 2. melléklet szerint módosítja.
3. A Településszerkezeti Terv módosítása 2026. ...-án lép hatályba.
4. A Közgyűlés felkéri a főépítést, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

Határidő: 2026. ....

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2026. ...

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



Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■ ■ ■ ■ Tervezési terület határa



	Terület [ha]
<i>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</i>	
<b>LAKÓTERÜLETEK</b>	
Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)	120,11
Kisvárosias lakóterület (Lk)	238,53
Kertvárosias lakóterület (Lke)	493,78
Falusias lakóterület (Lf)	73,62
<i>Lakóterületek összesen:</i>	<i>926,04</i>
<b>VEGYES TERÜLETEK</b>	
Településközpont vegyes terület (Vt)	245,81
Intézményterület vegyes terület (Vi)	43,62
<i>Vegyes területek összesen:</i>	<i>289,42</i>
<b>GAZDASÁGI TERÜLETEK</b>	
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	344,40
Ipari terület (Gip)	409,23
<i>Gazdasági területek összesen:</i>	<i>753,63</i>
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</b>	
Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)	20,94
Oktatási központok területe (K-Okt)	15,56
Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)	2,83
Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)	14,55
Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)	32,55
Állat- és növénykert területe (K-Ánk)	26,90
Állatmenhely területe (K-Ám)	4,04
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)	21,90
Települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló terület (K-Hull)	20,42
Közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)	96,40
Temető területe (K-T)	33,54
Napelempark (K-Np)	2,44
<i>Különleges területek összesen:</i>	<i>292,06</i>
<i>Beépítésre szánt területek összesen:</i>	<i>2 261,15</i>
 <i>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</i>	
<b>KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK</b>	
Közúti közlekedési terület (KÖu)	377,82
Kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)	100,33
Légi közlekedési terület (KÖl)	97,70
<i>Közlekedési és közműterületek összesen:</i>	<i>575,86</i>

ZÖLDTERÜLETEK	
Közpark, közkert (Z)	32,56
<i>Zöldterületek összesen:</i>	<i>32,56</i>
ERDŐTERÜLETEK	
Védelmi erdőterület (Ev)	1 170,53
Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)	3 725,17
Gazdasági erdőterület (Eg)	217,62
Közjóléti erdőterület (Ek)	39,10
<i>Erdőterületek összesen:</i>	<i>5 152,43</i>
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	
Általános mezőgazdasági terület (itt képezhető az Mb övezet) (Má)	2 423,11
Kertészeti mezőgazdasági terület (Mk)	153,60
<i>Mezőgazdasági területek összesen:</i>	<i>2 576,71</i>
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	
Vízgazdálkodási terület (V)	130,01
<i>Vízgazdálkodási területek összesen:</i>	<i>130,01</i>
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK	
Természetközeli terület (Tk)	102,14
<i>Természetközeli területek összesen:</i>	<i>102,14</i>
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)	22,24
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)	22,65
Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)	1,19
Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)	5,90
Különleges beépítésre nem szánt vízkezelési építmények területe (Kb-Vke)	1,73
Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb-B)	117,20
Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)	0,24
Különleges beépítésre nem szánt kertészet céljára szolgáló terület (Kb-Ke)	27,37
Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)	3,23
Különleges beépítésre nem szánt naplempark (Kb-Np)	49,04
Különleges beépítésre nem szánt közösségi tér (Kb-Kt)	1 608,79
<i>Különleges beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	<i>1 859,58</i>
<i>Beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	<i>10 429,28</i>
<u>Veszprém összesen:</u>	<u>12 690,43</u>

## Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../2026. (XII. 15.) önkormányzati rendelete

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 78. § (1) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-a szerint lefolytatott általános eljárás keretében a 62. § (1) bekezdésében és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi osztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Lökút Község Önkormányzat, Eplény Község Önkormányzat, Hajmáskér Község Önkormányzat, Sóly Község Önkormányzat, Királyszentistván Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata, Szentkirályszabadja Község Önkormányzat, Felsőörs Község Önkormányzat, Veszprémfajszt Község Önkormányzat, Nemesvámos Község Önkormányzat, Bánd Község Önkormányzat, Márkó Község Önkormányzat, Hárskút Község Önkormányzat véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ A Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban Ör.) 29.§-a az alábbi, (19)-(21) bekezdésekkel egészül ki:

„(19) A Vt-73 jelű övezetben 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. Az egyedi zajvédelmi vizsgálatot az építési engedélyezési eljárás során az építési engedélyezési dokumentáció részeként kell benyújtani.

(20) A Vt-73 jelű övezetben lakó rendeltetés esetén:

- Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 m. Terepszint felett legfeljebb összesen 4 szintes épület helyezhető el.
- A szükséges parkolóhelyek minimum 50%-át épületen belül, vagy terepszint alatt kell biztosítani.
- Minden teljes 2000m<sup>2</sup> telekterület után egy főépület helyezhető el.
- Az épület legfelső szintjén nem helyezhető el - utólag sem- kiegészítő rendeltetésű építmény.

(21) A Vt-73 jelű övezet 2205, 2206, 2207, 2208, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276 hrsz-ú ingatlanain összesen 160 lakás rendeltetési egység helyezhető el.

2.§ Az Ör. 1.mellékete 5. pontjában foglalt táblázat a következő, 75. sorral egészül ki:

"

75.	Vt-73	SZ	2000	30	12,5	35	-	-
-----	-------	----	------	----	------	----	---	---

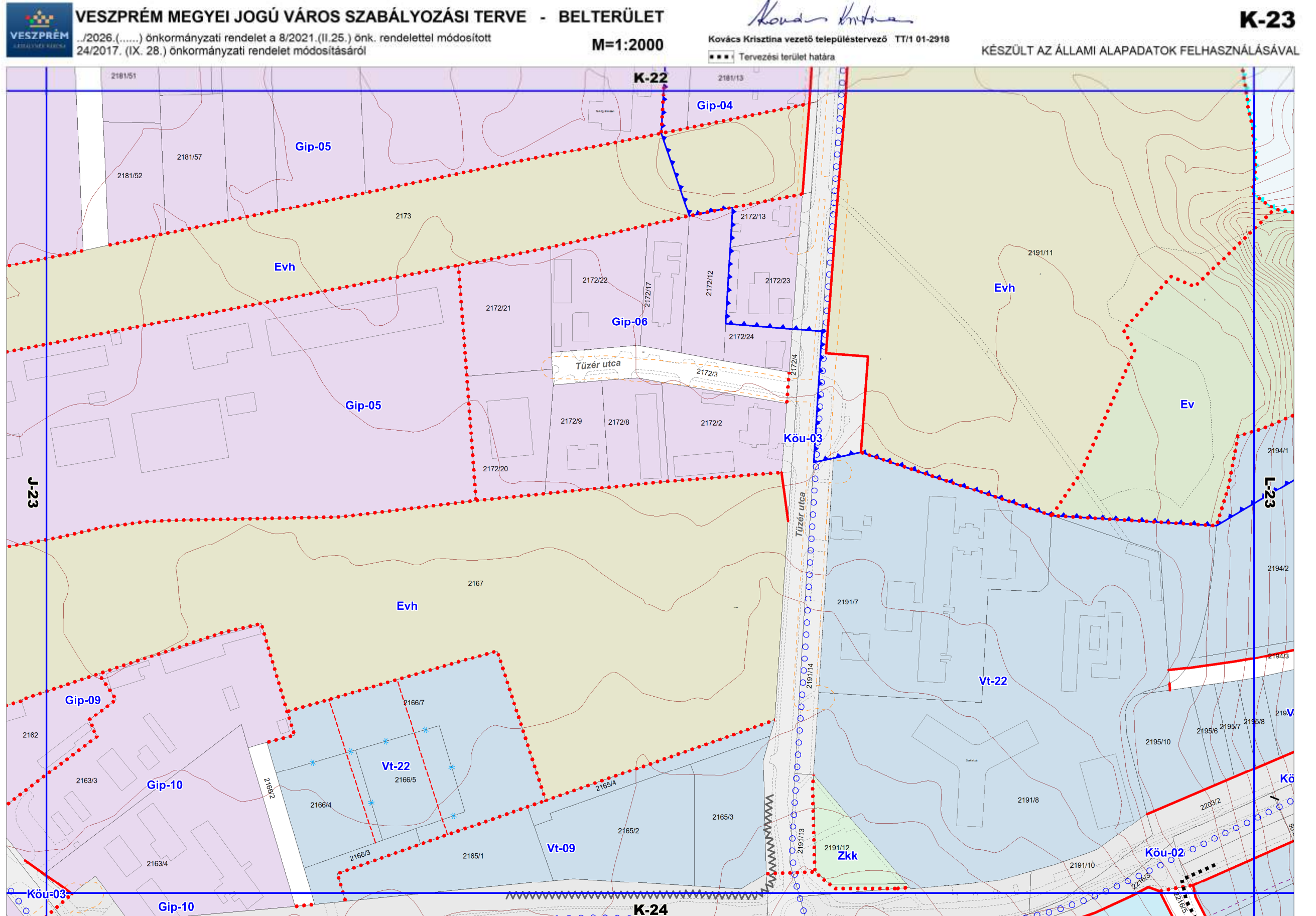
"

3. §. Az Ör. 2. mellékete Szabályozási Terv a tervezési területre vonatkozóan a K-23, L-23, K-24, L-24 tervlap helyébe e rendelet 1. mellékletét képező tervlapok lépnek.

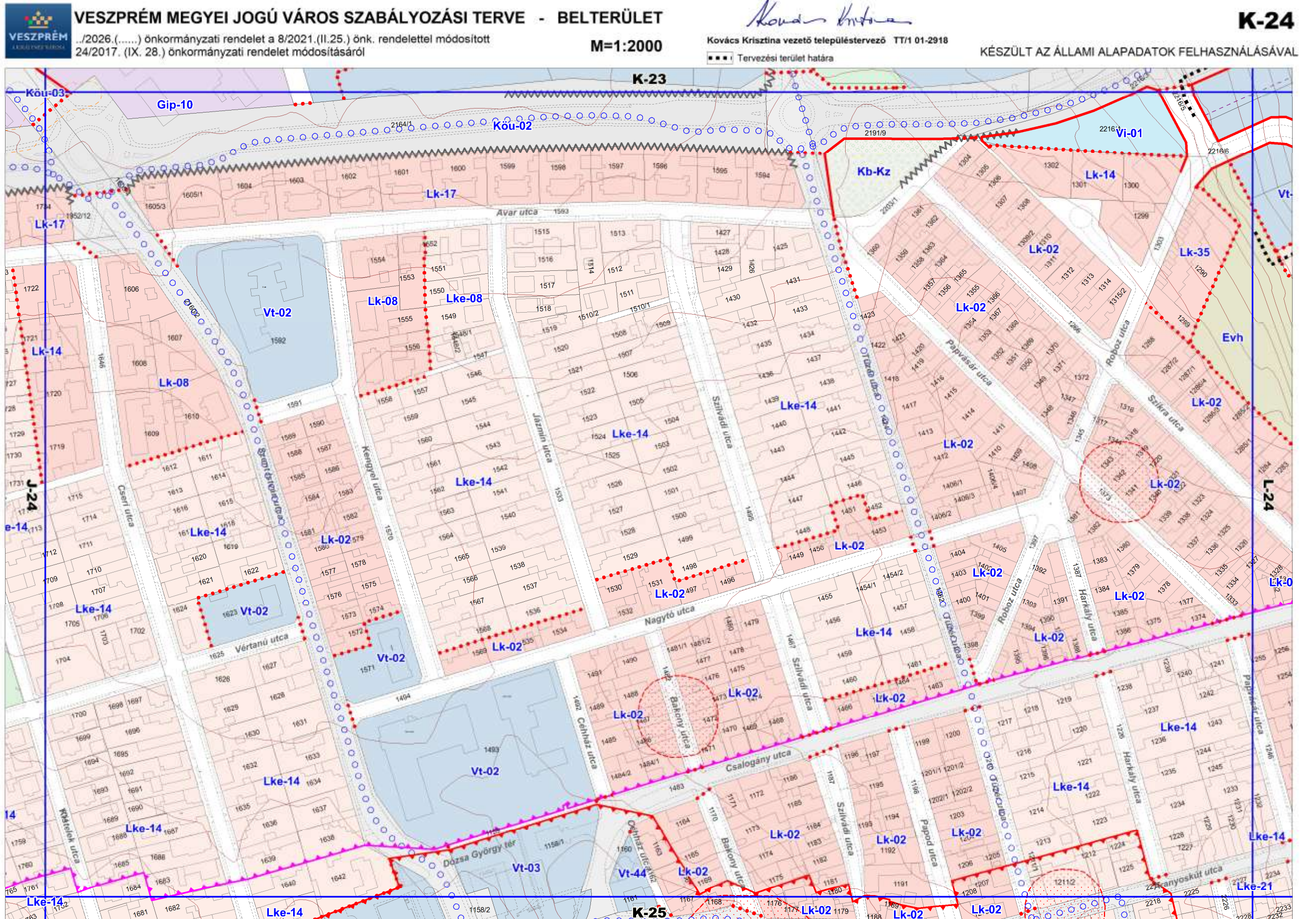
4.§ E rendelet 2026. ....-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.  
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.  
jegyző









# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2026.(.....) önkormányzati rendelet a 8/2021.(II.25.) önk. rendelettel módosított 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

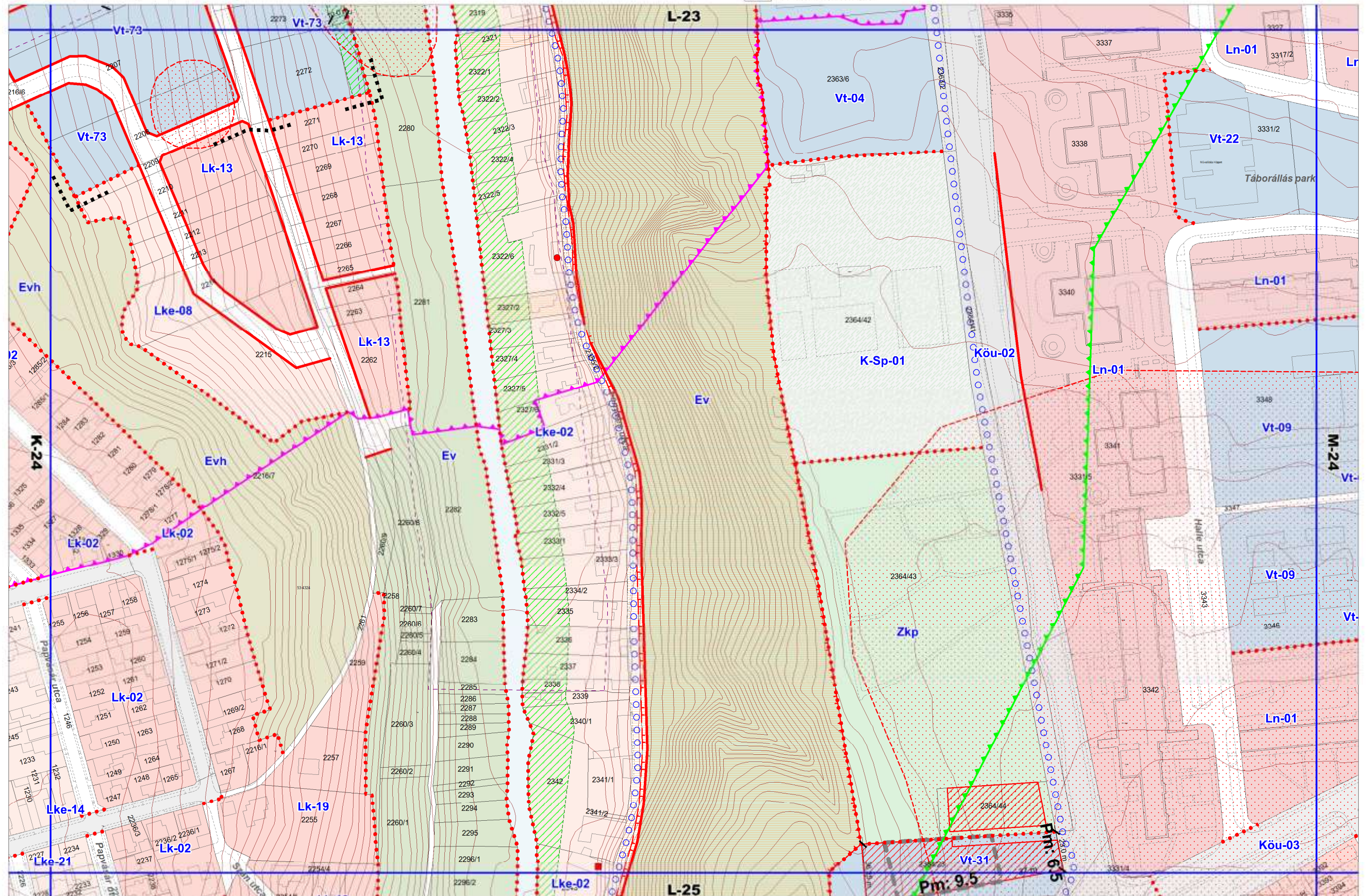
*Kovács Krisztina*

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

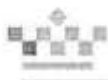
## L-24

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

■■■■ Tervezési terület határa



# 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 jegyzőkönyvből:

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 Konceptióval 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:**

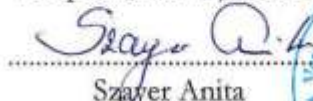
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.  
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.  
jegyző

**A kivonat hiteles.**

Veszprém, 2024. július 3.



Szayer Anita



## 2. Melléklet: Feljegyzés

### **Önkormányzati főépítési feljegyzés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos településrendezési tervek módosítása Veszprém, Aranyosvölgy 2206, 2207, 2208, 2272, 2273, 2274, 2275 és 2276 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan**

Tisztelt Közgyűlés!

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

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

#### **ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK:**

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

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

##### **II. Alátámasztó javaslati munkarészek**

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

##### **III. Jóváhagyásra kerülő munkarészek**

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

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

A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.

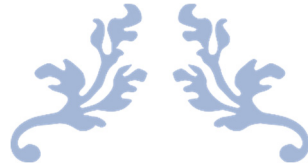
A módosításnak összhangban kell lennie:

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

Veszprém, 2024 június 11.



### 3. Melléklet: Környezeti értékelés



---

# KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

---

Veszprém 2205, 2206, 2207, 2208, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276 hrsz-ú ingatlanokat érintően a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan -véleményezési anyag



2026.április

**Tervező:**

**Fábian Sára**

**egyéni vállalkozó**

okl. tájépítész mérnök

okl. városépítési-, gazdálkodási szakmérnök

tájvédelmi szakértő

**TK 01 5251**

**SZ-009/2021**

## I. Tartalomjegyzék

I.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATA.....	15
I.1	Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz .....	15
I.2	A terv tartalmának és fő céljainak bemutatása .....	20
I.3	A terv kapcsolata más lényeges tervekkel, programokkal.....	21
I.4.	A terv alapján magvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai.....	25
II.	A TERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZTATÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE .....	26
III.	A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA..	26
III.1.	A településterv általános értékelése, a releváns környezet- és természetvédelmi célok érvényesülése a tervi elemekben, intézkedésekben .....	26
III.2.	A településterv részletes értékelése, a tervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása.....	32
III.2.1	A településterv egésze szempontjából meghatározó állapotjelzők bemutatása.....	32
III.2.2	A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása .....	40
IV.	A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMELK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK .....	45
IV.1.	Azon környezeti jellemzők, rendszerek bemutatása, melyekre a tervi elemek jelentős hatással vannak.....	45
IV.2.	Azon fejlesztések, tervi elemek bemutatása, melyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak és azok csökkentése intézkedést igényel .....	45
V.	A VÁRHATÓ KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSÉRE, IRÁNYULÓ INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK .....	45
VI.	MONITORING JAVASLATOK A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA.....	47
VII.	KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ.....	48

# I. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATA

## I.1 Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz

### I.1.1 Településrendezés

2021-ben már elindult egy HÉSZ módosítási eljárás a 2205-2008 és 2272-2278 hrsz-ú telkeket érintően, mely során a terület tulajdonosa, a Veszprémi Közüzemű Szolgáltató Zrt. a településrendezési tervek módosítását kérte. A módosítás célja az volt, hogy az ingatlanok olyan övezetbe kerüljenek átsorolásra, ami a lakófunkciót is megengedi. Az ingatlanok új tulajdonosa időközben a B&S Ingatlanfejlesztő Kft. lett, a szándék azonban a lakófunkció kérvényezését tekintve nem változott, csak a beépítési koncepció finomodott egy intenzív zöldfelületbe ágyazott, szellős, kellemes lakás céljára is alkalmas környezet kialakítását előírányozva.



### I.1.3 Környezeti értékelés

A településrendezési terv módosításáról Veszprém MJV Közgyűlése a 213/2024. (VI. 27.) határozatában döntött. Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) kormányrendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém 2205, 2206, 2207, 2208, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartotta a környezeti vizsgálat elkészítését.

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

Jelen környezeti értékelés az alábbi dokumentumok vizsgálati eredményeinek felhasználásával készült:

- *Zajvédelmi szakvélemény – Veszprém Aranyosvölgyi híd melletti területek (hrsz.: 2205-2208, 2272-2278) – UNITEF'83 Műszaki tervező és fejlesztő zrt.- 2021.08.*
- *Szakértői vélemény az Aranyosvölgy 2206-2208 és 2272 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett beépítés környezeti zajterhelésének értékeléséről – Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda -2022.09-10.*
- *Veszprém Aranyosvölgyi beépítés egyedi vízföldtani vizsgálata – Schultz és Diai Bt., 2004.*
- *Veszprém Aranyosvölgyi beépítés kiegészítő egyedi vízföldtani vizsgálata – Schultz és Diai Bt., 2021.11.09*
- *Környezeti értékelés - Az Aranyosvölgy 2206-2272-2276 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett szabályozási tervmódosításhoz – Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda – 2023.05*

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

### I.1.4 Hidrogeológia

A Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. Veszprém, Aranyosvölgy 2205-2008 és 2272-2278 hrsz.-ú ingatlanok esetében írt, településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos előzetes véleményében (2021.09.), illetve kiegészítő nyilatkozatában (2021.12.) felhívta a figyelmet a vízbázis-védelemmel kapcsolatos jogszabályok, valamint a területre elkészített egyedi vizsgálatok<sup>1</sup> előírásainak betartására. A rendeletek és az egyedi vizsgálatok értelmében a földtani közeg és a felszíni, illetve felszín alatti vízkészletek nem szennyezhetők, ezért környezetkímélő területhasználat és műszaki védelem biztosítása szükséges. A tervhez való hozzájárulásuk feltételeként a következő előírások betartását kérték:

*„A hidrogeológiai „A” védőterületi elhelyezkedés, és a kis elérési idők miatt fokozott óvatosság szükséges a terület használata során, annak teljes folyamatában (ld. az építés és a használat összes vonzata kapcsán).*

---

<sup>1</sup> Veszprém Aranyosvölgyi beépítés egyedi vízföldtani vizsgálata és annak kiegészítése, Schultz és Fiai Bt., 2004., 2021.

*A hivatkozott vízbázisvédelmi előírások mellett mindenkor különös hangsúllyal tartandók be a hivatkozott egyedi vizsgálatban és annak kiegészítésében foglalt vízbázisvédelmi biztonsági előírások! Az egyedi vizsgálatból kiemeljük, hogy az abban foglalt előírások szerint „A területet kimondottan zöldövezeti jellegű pihenőterületként kell fenntartani, a tényleges ipari/mezőgazdasági/kereskedelmi jellegű vállalkozási tevékenységek kizárása mellett. ”, valamint „Ez a besorolás szintén megfelel a 2004. évi egyedi vízföldtani vizsgálatban lefektetett feltételeknek. Az új funkció kizárja a műtrágyázást szerves trágyázást is. ”*

*A 2021. évi kiegészítő egyedi vizsgálatban foglalt tervezői megállapítások szerint a karsztvízszint feletti 5 m-es távolság „a teremgarázsok létesítése esetén a 2206, 2207, és 2208 hrsz. alatti területek esetében biztosan tartható. A Sédpatakhoz közelebb eső 2272, 2273, 2274, 2275, 2276 hrsz.-ú ingatlanoknál, mely felszíne 216-218 mBf szinten becsülhető, az öt méteres távolság pontos mért adatok hiányában csak kérdőjelesen biztosítható. Azt megállapíthatjuk, hogy az erózióbázis vonalában, vagyis a Séd mentén a legcsapadékosabb időszakban sem várható a karsztvízszint jelentős emelkedése. Itt a karsztvízszint maximális szintje a Séd patak vízszintje közelében marad. Ennek figyelembevételével az öt méternél kisebb érték sem kifogásolható. ”*

*A kiegészítő egyedi vizsgálat megállapításai alapján a területet Társaságunk - a beépítést nagy méretű építési telkekkel megvalósítva - családi házas, illetve tömbházas, vagy sorházas beépítés megvalósítására alkalmasnak tartja, azok zöldövezeti jellegű parkosítása és használata mellett. A beépítés során - az elérési idő számításánál figyelembe vett fedőrétegek érintetlensége érdekében kialakított plusz műszaki védelemmel -pincszint kizárólag a kiegészítő egyedi vizsgálatban foglalt biztonsági feltételek fokozott gondosságú betartása mellett létesíthető.*

*A kiegészítő egyedi vizsgálatban jelzett, a Séd patakhoz közelebb eső, erózióbázis közeli ingatlanok esetében a tervezés során épületegyüttesenként a pincszint alapozási síkját 3 m-rel meghaladó mélységű talajmechanikai fúrással kell ellenőrizni a fedőrétegek kifejlődését. A talajmechanikai fúrást csak akkreditációval és a karsztos fedőrétegek vizsgálata tekintetében nagy gyakorlattal rendelkező cég végezheti, és ennek során a védendő vízáddal, illetve védőterületekkel kapcsolatos lehetséges vonzatok miatt Társaságunk szakfelügyeletét a Beruházó részéről meg kell kérni. A talajmechanikai vizsgálat készítője a talaj teherviselő tulajdonságainak megállapítása mellett ki kell térjen a porózus, illetve gyenge/rossz vízvezető fedőképződmények adottságaink vizsgálatára is, hogy milyenek a szivárgási jellemzők és a felszín alatti víz áramlását meghatározó egyéb adottságok. Jó vízvezetőképeségű üledékek feltárása esetén a koncepciót felül kell vizsgálni és ellenőrizni kell, hogy a figyelembe vehető védőrétegek kellő vastagságúak és megfelelő kifejlődésűek-e, illetve mit okozhat a jó vízvezető rétegek jelenléte. A vizsgálatot követően a talajmechanikai fúrást duzzadó agyaggranulátummal, vagy duzzadó cementtejjel dokumentált módon el kell tömni, a feltárási eredmények részletes dokumentálása mellett. A talajmechanikai fúrás nem harántolhatja a karsztvíztárolót, a karsztvíz elérése esetén a talajmechanikai fúrással le kell állni. A talajmechanikai fúrások lemélyítésének időpontja nem eshet mértékadó száraz periódus, vagy extrém száraz periódus időszakára. A pincszint tervezése során a feltárási eredményei alapján az egyedi vizsgálatban javasolt plusz műszaki védelmet és vízföldtani értékelést is figyelembe véve kell véglegesíteni az alapozási síkot. A talajmechanikai vizsgálatok eredményét és a pincszint építési terveit az építés megkezdését megelőzően Társaságunk részére véleményezés és egyeztetés céljából meg kell küldeni.”*

A területre elkészített kiegészítő egyedi vízföldtani vizsgálat (Schultz és Fiai Bt., 2021.) környezetkímélő területhasználatra és műszaki védelemre vonatkozó konkrét előírásai:

*„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 pinchelyiségekben csak inert anyagok tárolhatók, mely alól kivétel képez a zöldövezeti jellegű gyepfenntartáshoz feltétlenül szükséges rövid lebomlású biopermetszerek 2 hetet meg haladó tárolása (pl. a gyep kétszikűek elleni védelme), ez érvényes a gyümölcsfák és egyéb zöldfelületek ápolása esetére is.*

*A gyepfelületek tápanyagpótlása csak teljesen érett komposzttal biztosítható, szerves trágyázás, illetve műtrágyázás tilos.*

*Az épületek belső szennyvízhálózata, valamint szennyvízelvezető rendszere 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 gyűjtőaknákban 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.”*

A 2004-es egyedi vizsgálat (Schultz és Fiai Bt.) további előírásai:

*„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 összegyűjtését 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.”*

#### I.1.5 Zajvédelem

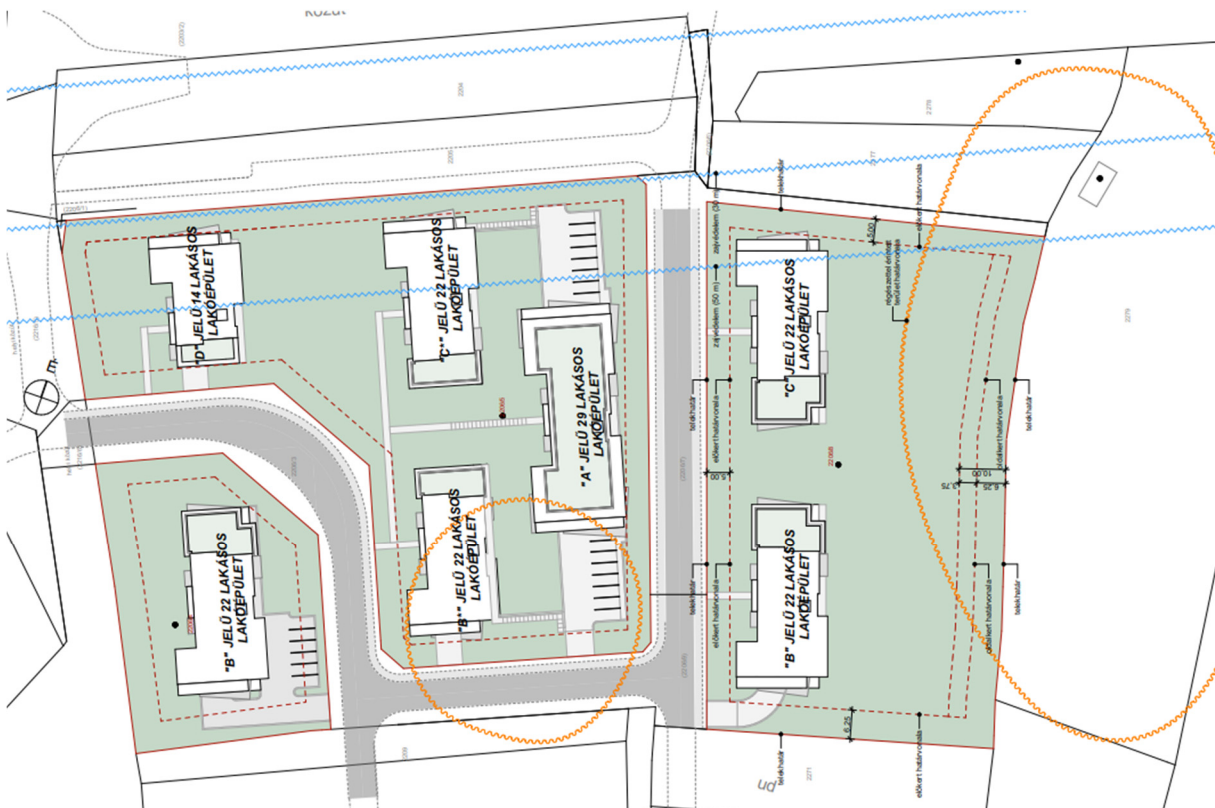
2021-ben már elindult egy HÉSZ módosítási eljárás a 2205-2008 és 2272-2278 hrsz-ú telkeket érintően, mely során a terület tulajdonosa, a Veszprémi Közüzemű Szolgáltató Zrt. a településrendezési tervek módosítását kérte. A módosítás célja az volt, hogy az ingatlanok olyan övezetbe kerüljenek átsorolásra, amely a lakófunkciót is megengedi. A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos előzetes véleményezési szakaszban Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya előzetes véleményében zaj- és rezgésvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését kérte. A zaj- és rezgésvédelmi szempontú

környezeti értékelést (2023.05.01) a Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda készítette el az Archiplan Építész Iroda Kft. által készített beépítési koncepciót alapul véve, felhasználva az UNITEF'83 Műszaki tervező és fejlesztő zrt. által készült zajvédelmi szakvélemény (2021.08.) eredményeit.

A zaj- és rezgésvédelmi szempontú környezeti értékelés 7.3. fejezetében összegzőképpen megállapításra került, hogy: „Általánosságban – a Beruházói koncepció tervektől függetlenül – a szabályozási tervben az alábbi zajvédelmi előírások alkalmazhatók: A tervezett völgyhíd akusztikai tengelyétől számított **50 méteres távolságon kívül – sem nappal, sem pedig éjszaka – nem várható határértéket meghaladó zajterhelés.** A völgyhíd akusztikai tengelyétől mért **30 méter távolságtól 50 méter távolságig terjedő 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 forgalmának zajkibocsátását, a tervezett épület elhelyezkedését, a beépítésre kerülő szintek számát és a zajvédelmi szempontból védendő homlokzatok tájolását. A környezeti értékelés a várhatóan fellépő környezeti hatások mérésére monitorozási javaslatokat is előírányoz.

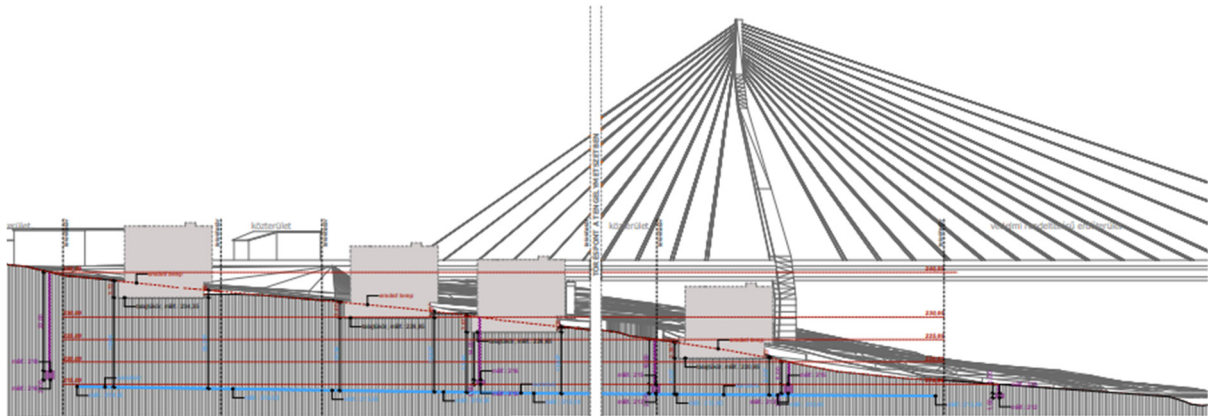
### I.1.2 Építészeti koncepció

A Tüzér utca és a Jutasi út között elhelyezkedő tervezési területet keletről a Séd patak, délről a leendő völgyhíd határolja, a terület keleti irányban, a patak felé erősen lejt. A hatályos HÉSZ szerint a terület a Vt-70 jelű, kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe kerül átsorolásra, ahol a beépítettség legnagyobb mértéke 30 %, a zöldfelület legkisebb értéke 35 %, az épületmagasság legfeljebb 12,5 m. A telekre szabadon álló beépítési mód az előírás, ennek megfelelően a beépítési koncepcióban az épületeket a telken szabadon állóan, 5 m-es előkert és 6,25 m-es oldalkert biztosításával helyezték el.



Helyszínrajz, Forrás: Beépítési koncepció- NÉZ-BAU KFT 2026.02.11

A NÉZ BAU Kft. által 2026-ban elkészített telepítési koncepció szerint a közterület-feltárással kialakult három telken hét 7 db épület kerülne elhelyezésre, melyekben összesen 153 db lakás kialakítása tervezett. Abeépítési koncepció szerint az parkosított zöldfelületbe ágyazott épületek pinceszint, földszint + 3 emelet kialakításúak, a pinceszinten mélygarázs található, illetve egy közös tároló és egy kukatároló. Az „A” épületben a földszinten 7 lakás és egy közösségi helyiség, az I., II. emeleteken 8 lakás található szintenként, 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. A lapostetők egy részét járható teraszokként, valamint extenzív zöldtetőként alakítják ki.



*Teljes terepmetszet, Forrás: Beépítési koncepció- NÉZ-BAU KFT 2026.02.11*

A beépítési koncepció a fent említett talajmechanikai és zajvédelmi szakvélemények figyelembevételével készült. A talajmechanikai szakvélemények alapján az épületeket 45 cm vastag vízzáró monolit vasbeton lemezalappal terveznék, a tervek szerint a lábazati vízszigetelést legalább a burkolt csatlakozó szint feletti 30 cm magasságig felvezetnék. A beépítési koncepción megjelölésre kerültek a korábbi zajvédelmi szakvélemény 50 és 30 m-es védelmi zónája. A tervek szerint a „C” és „D” jelű épületek északi homlokzatai a völgyhíd tengelyétől mért 50 m és 30 m közötti sávba belenyúlnak, ezért ezeken az épületrészekben a vonatkozó zajvédelmi jogszabályokban meghatározott védendő helyiség csak a konkrét beépítéshez elkészített egyedi zajvédelmi vizsgálat eredményei alapján meghatározott akusztikai feltételek biztosítása mellett helyezhető el.

A völgy irányában a keleti telekhatár mellett szélesebb szabadon hagyott zöldsáv biztosítja az átmenetet a Séd menti természetes zöldsáv irányába. A terület északi határán, közhasználatú gyalogos és kerékpáros kapcsolat alakítható ki a Séd menti zöldsávban tervezett gyalogos-és kerékpárút irányába, valamint a rekreációs funkciókhoz.

## I.2 A terv tartalmának és fő céljainak bemutatása

A hatályos településrendezési eszközök szerint a módosítással érintett beépítésre szánt ingatlanok jelenleg Vi-01 jelű intézményterületi építési övezeti besorolásba tartoznak, ahol a lakásépítés nem megengedett. E térség eredetileg iroda ill. K+F célú létesítmények fejlesztésére kijelölt terület volt, a városban az utóbbi évtizedekben a minőségi lakóterületek iránti igény megnőtt, ezért a tulajdonos a piaci igényekhez igazodva a területen olyan fejlesztést kíván lehetővé tenni, ahol lehetőség adódik lakórendeltetés kialakítására is.

### I.3 A terv kapcsolata más lényeges tervekkel, programokkal

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

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

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2. sz. melléklete tartalmazza az „Ország Szerkezeti Tervét”, amely a vizsgált területet települési térségbe sorolja. Az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben (VMTrT) alkalmazott országos övezetek közül egyik sem érinti a tervezési területet. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek közül az országos vízminőségvédelmi terület övezete érinti a tervezési területet. A módosítási javaslat figyelembe veszi az országos övezetre vonatkozó előírásokat.

#### Országos vízminőségvédelmi terület övezete

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

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

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

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

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

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

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

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

#### I.3.2 Veszprém Megye Területfejlesztési Konceptiója

Veszprém vármegye 2030-ig hatályos, módosított területfejlesztési koncepcióját a 33/2021.(IV.21.) MÖK határozattal fogadták el. A koncepció feladata a megye fejlesztéspolitikájának megfogalmazása,

Veszprém vármegye és térsége területi fejlődésének, fejlesztési stratégiai céljainak és az ezek elérését szolgáló eszközök meghatározása. A területfejlesztési koncepció átfogó céljai:

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

A fejlesztés fő célkitűzései az országos stratégiai célkitűzések figyelembevételével:

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

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

### 1.3.3 Veszprém Megye Területrendezési Terve

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

## VMTrT Karsztvíz emelkedéssel érintett települések övezete

*„10. § (1) Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.3. melléklete tartalmazza. Az érintett települések Várpalota-Inota, Öskü, Pápa-Tapolcafő és Veszprém.*

*(2) Az övezetre vonatkozó előírások:*

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

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

A módosítási javaslat figyelembe veszi a megyei övezetre vonatkozó előírásokat. A területen csak olyan tevékenységek folytathatók, amelyek a karsztvíz minőségét, mennyiségét nem veszélyeztetik.

### 1.3.4 Veszprém MJV Településfejlesztési Konceptiója

A Veszprém Megye Területfejlesztési Konceptió (továbbiakban: konceptió) módosítását és az új Területfejlesztési Program megalkotását és Partnerségi Tervét Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 33/2021. (IV.21.) MÖK határozattal fogadta el. A konceptió biztosítja a településfejlesztés hosszútávú összehangolt megvalósulását, megalapozza a település rendezését, rendszerbe foglalja a város közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati településfejlesztési döntéseket. A konceptió elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, a gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszereknek van döntő szerepe. A konceptió átfogó céljai: a gazdasági növekedés, vagyis a térségi potenciálokra építő, a versenyképességet fokozó gazdaságfejlesztés; a lakosság életminőségének javítása, azaz a „jól lét” biztosítása, a XXI. század nyújtotta technikai lehetőségek sokoldalú alkalmazásával, a helyi társadalmak fejlesztése, valamint a térszerkezet tudatos alakítása, tehát a versenyképességet segítő szerkezetfejlesztés, várostérségek összehangolt fejlesztése. Az ágazati stratégiai célok mellett a konceptió meghatároz néhány olyan horizontális célt is, amelyek folyamatos szem előtt tartása szükséges: távlatosság, térségi szemlélet, stratégiai megközelítés, integrált szemlélet, helyi erőforrásokra való építkezés, hatékonyságra való törekvés, az értékek megőrzése és fenntartható hasznosítása, a környezet védelme és fejlesztése, a klímadaptációs potenciál növelése, energiatudatosság, a társadalmi kohézió szolgálata, társadalmi igazságosság érvényre juttatása és a partnerség.

A módosítási javaslat a településfejlesztési konceptió célkitűzései közül főként „a lakosság életminőségének javítása, azaz a „jól lét” biztosítása, valamint a „térszerkezet tudatos alakítása” célokat támogatja és a konceptió horizontális céljait is szem előtt tartja.

### 1.3.5 Veszprém MJV Fenntartható Városfejlesztési Stratégiája 2021-2027 (FVS)

A 2022-ben készült el Veszprém MJV 2021-2027-es európai uniós finanszírozási ciklusának háttérdokumentuma, az FVS. A stratégia a helyzetkép összefoglalása és a középtávú célok azonosítása mellett, öt átfogó célt és tíz részletes célt fogalmaz meg. A célok alapoznak Veszprém adottságaira és figyelembe veszik a globális trendeket. A célok elérését 80 projektjavaslattal szándékozik elérni, mely nem csak önkormányzati kompetenciákat tartalmaz.

Az FVS-ben körülhatárolt városi jövőkép: *„2030-ra Veszprém a harmónia, a magas életminőség és az erős közösségek városa lesz, mely országszerte ismert magas színvonalú közszolgáltatásairól, szabadidős és sportlehetőségiről, közösségi életéről, gasztronómiai kínálatáról. Európa-szerte ismert kulturális központ lesz, ami az 2023-as Európa Kulturális Fővárosa év után is népszerű célpont, Európa élhető városai húszas toplistájának tagja. Környezetével, a Bakonnyal és a Balatonnal kiegészülve páratlan egységét kínálja a kiegyensúlyozott, békés és szabad élet minden feltételének.”*

Az FVS átfogó céljai: a magas életminőség, a reziliens városműködés, az élénk kulturális élet, az erős közösségi élet és az együtt mozduló régió. Részletes céljai: a jövőorientált oktatás elősegítése, az erős jelenlét a lakhatási kínálat alakításában, a fenntartható mobilitás kereteinek biztosítása, a színvonalas és hozzáférhető közszolgáltatások biztosítása, a klímaadaptív városműködtetés, a gazdaságösztönzés zöld, digitális és K+F+I fókusszal, a nemzetközi szinten is látható kulturális kínálat biztosítása, az egész éves turisztikai profil fenntartása, az önszerveződő közösségek támogatása, valamint a regionális kapcsolatok gyarapítása, elmélyítése.

A módosítási javaslat összhangban van az FVS stratégiai átfogó céljaival és a részletes célok közül főként „az erős jelenlét a lakhatási kínálat alakításában” címűt támogatja.

### 1.3.5 Veszprém 2030

A „Veszprém 2030” dokumentum elsősorban arra keresi választ, hogy 2030-ra melyek azok a célok, melyek megvalósítása esetén Veszprém MJV a legtöbbet profitálhatna. A dokumentum által megfogalmazott jövőkép, hogy Veszprém MJV 2030-ra a harmónia, a magas életminőség és az erős közösségek városa, a különféle életmódok, különféle életvitelek otthona, kiváló közszolgáltatásokkal, szabadidős és sportlehetőségekkel, közösségi élettel, gasztronómiai kínálattal rendelkező lakóhely, Európa élhető városainak 20-as toplistáján szereplő-, Európa szerte ismert kulturális központként működő, környezetével, a Bakonnyal és a Balatonnal kiegészülve páratlan egységét kínáló-, a kiegyensúlyozott, békés és szabad élet minden feltételét biztosító település. A stratégia részletes céljai: a stabil pozíció Európa kulturális térképén, Veszprém és a Balaton regionális egységének megerősítése, a magas életminőséget biztosító szolgáltatások jelenléte és széles körű elérhetősége; erős K+F+I profil, a digitalizáció nyújtotta lehetőségek kihasználása. A stratégia a településrészekre területspecifikus célokat is meghatároz.

A módosítási javaslat összhangban van a stratégia jövőképével, átfogó és a részletes céljaival, ezek közül főként „a harmónia, a magas életminőség és az erős közösségek városa” valamint a „kiegyensúlyozott, békés és szabad élet minden feltételét biztosító település” címűeket támogatja.

### 1.3.6 Veszprém MJV Településszerkezeti Terve

Veszprém MJV hatályos– 213/2017.(IX.28.) ÖKT határozattal elfogadott – Településszerkezeti Terve (TSZT) módosítással érintett területet intézményi vegyes (Vi) területfelhasználásba sorolja, A TSZT „védelmi, korlátozási tervlapja szerint a területet érinti a Veszprém-Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védő területének „A” hidrogeológiai védőövezete, a természetközeli vízfolyás védőtávolsága (50 m), a honvédelmi gyakorló lőtér védőtávolságát és az Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület is.

### 1.3.7 Veszprém MJV Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

Veszprém MJV közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban. Az érintett ingatlanok a szabályozási tervlapon Vi-01 jelű építési övezetbe tartoznak A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területeken.

#### I.3.8 Településképi rendelet

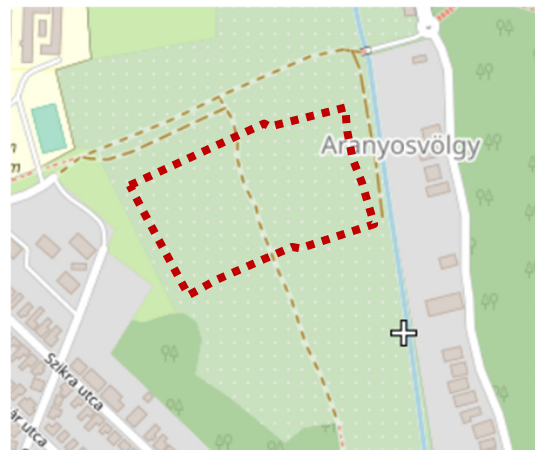
A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete a településképi szempontból meghatározó területek közül a jellemzően kertvárosias lakóterületek közé sorolja.

#### I.4. A terv alapján magvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai

Veszprém MJV hatályos településrendezési eszközeinek a tervműfaj sajátosságai miatt egyetlen változat készült. A módosítás szem előtt tartja az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit. A településrendezési eszközök kidolgozói törekedtek a körülményekhez képest legjobb környezeti állapot elérésére, ahogy ezt a környezeti vizsgálat további fejezetei, illetve az alátámasztó munkarészek egyéb fejezetei is megerősítik.

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

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, vörösbecs, feketerigó, zöldike, széncinege) számára jelent fészkelő helyet. A Sédet kísérő zöldfelületek Veszprém zöld-kék infrastruktúrájának gerincét adják és ezáltal a belső területek átszellőzésében a települési hősziget hatás enyhítésében, a település levegőminőségének javításában és összességében a város ökológiai viszonyainak kondicionálásában komoly szerepet játszanak.



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



A területről készült fotók – Forrás: Saját

## III. A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

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

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

minél inkább megőrizték a település táji és természeti értékeit.

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

### III.1.1 Európai zöld megállapodás

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

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

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

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

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

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

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

A terv az Európai zöldmegállapodás célkitűzéseivel összhangban van.

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

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

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

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

### III.1.3 Nemzeti Tájstratégia (NTS)

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

- Tájai adottságokon alapuló tájhasznosítás megalapozása:
  - a táj adottságokon alapuló tájhasznosítás kereteinek meghatározása;
  - a tájhasználat változásának nyomon követése;
  - a táj adottságokon alapuló tájhasznosítás integrálása a döntési mechanizmusokba;
  - komplex tájzsemlélet integrálása a kutatásokba.
- Élhető táj – élhető település – bölcs tájhasznosítás:
  - kompakt, klímabarát, értékőrző települések;
  - tájba illesztett infrastruktúrák;
  - táj adottságokon alapuló termelési funkciók;
  - táj adottságokon alapuló rekreációs funkciók;
  - jobban működő szabályozási és védelmi funkciók.
- A tájidentitás növelése:
  - fogékonyság, társadalmi felelősségvállalás növelése;
  - a társadalmi részvétel növelése;
  - a tájjal kapcsolatos képzés, oktatás fejlesztése.

A terv a Nemzeti Tájstratégia céljait igyekezett szempontrendszerébe beilleszteni. Az épületek tájbaillesztésére különös hangsúlyt fektetett a honos növényekből álló takarónövényzet telepítésével.

#### III.1.4 Nemzeti Biodiverzitás Stratégia (NBS)

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

A stratégia céljai:

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

A terv a helyi biodiverzitás megőrzésére törekszik, az új zöldfelületek kialakítására tett javaslatok a biológiai sokféleség elősegítésének érdekében történtek, mindezek által a terv a stratégiai céloknak eleget tesz.

#### III.1.5 Nemzeti Erdőstratégia 2016-2030

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

A stratégia céljai a következők:

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

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

A terv a fenti szempontokat maximálisan szem előtt tartja.

### III.1.6 Nemzeti Környezetvédelmi Program (NKP)

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

A stratégiai célok között szerepel:

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

Horizontális célok:

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

A NKP5 célkitűzései megjelennek a tervben: a biológiai sokféleség megőrzése, természet- és tájvédelem, az alapkőzet és a talaj védelme, a felszíni és felszín alatti vizek védelme, éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás (csapadékvíz megtartás, zöldtetők, esőkertek).

### III.1.7 Veszprém Megye Környezetvédelmi Programja

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 86/2018. (IX. 27.) MÖK határozatával hagyta jóvá a „Veszprém Megye Környezetvédelmi Programja 2018-2022” című tervdokumentumot, majd a 62/2023. (XI.23.) határozatával fogadta el a program felülvizsgálatát, a „Veszprém Vármegye Környezetvédelmi Programja 2023-2027” című dokumentumot.

Veszprém megye környezetvédelmi programjának alapját a „Környezeti Jövőkép” rögzíti, amely a

hosszútávon jeleníti meg a megye jövőre vonatkozó elképzeléseit. Ez a jövőkép az fenntarthatóság, megelőzés, elővigyázatosság, óvatosság, felelősség, partnerség és ökológiai szemlélet alapelvein nyugszik. Ezen alapelveknek megfelelően a megye környezeti jövőképének alapjai az alábbiak szerint rögzíthetők:

*„A Dunántúl szívében fekvő, ezerarcú természeti környezettel rendelkező, tradícióit gondoskodva őrző Veszprém vármegye egészséges társadalmának alkotó munkaerejével, tudásával, innovációra való nyitottságával, feltörekvő gazdaságával vonzó, élhető és versenyképes térség. Olyan terület, ahol jó és biztonságos az élet, kulturált a társadalom, megvalósul a kiemelkedő táji-, természeti és az emberi erőforrások fenntartható használata. Javul a környezet minősége, a helyi társadalom rétegei széleskörű együttműködésének is köszönhetően erősödik a közösség megtartó ereje és az indokolatlan térbeli és társadalmi egyenlőtlenségek mérséklődnek.”*

A jövőkép elérését egy átfogó, négy specifikus és egy horizontális cél szolgálja, melyek az alábbiak:

Az átfogó célkitűzés Veszprém vármegye környezeti állapotának javítása és a fenntartható fejlődés környezeti feltételeinek biztosítása. Specifikus célok az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése Veszprém vármegye területén; Veszprém vármegye természeti és táji értékeinek és erőforrásainak védelme, helyreállítása, fenntartható használata; az erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása, üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése, alkalmazkodás az éghajlatváltozáshoz, a gazdaság és fogyasztás körforgásos elvek mentén történő működésének térnyerése; a környezetbiztonság javítása a természeti katasztrófák által előidézett károkozás megelőzése révén. Horizontális cél a társadalom környezet- és klímatudatosságának erősítése. A specifikus célok elérését tizenhat darab alprogram és ahhoz tartozó intézkedés szolgálja.

A megye környezetvédelmi célkitűzései a tervben képviselve vannak: rendezett, esztétikus környezet jön létre, környezettudatosság a tiszta csapadékvíz helybentartásával, a hulladék újrahasznosításával, alternatív energiaforrások alkalmazásával erősíthető.

### III.1.8 Veszprém MJV Környezetvédelmi Programja

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

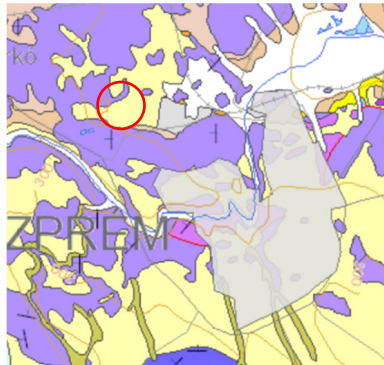
- **helyi környezetvédelmi problémák megoldása, életminőség javítása** – Veszprém környezeti állapotának feltárásával a legfontosabb, helyi környezetvédelmi problémák azonosítása, és kezelése, ezáltal a környezetterhelések csökkentése és a lakosság életminőségének javítása;
- **nagyobb léptékű környezetvédelmi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

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

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

#### III.2.1 A településterv egésze szempontjából meghatározó állapotjelzők bemutatása

##### III.2.1.1 Földtani közeg és talaj



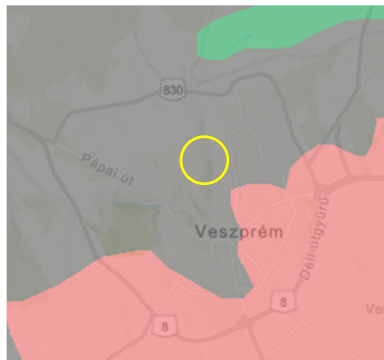
Jelmagyarázat

■ Löss

■ Dóldolomit Formáció

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

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A mészkő és dolomit alapkőzetre lösz települt, melyen többnyire sekély termőréttegű redzina talajok, kisebb részt Ramann-féle barna erdőtalajok alakultak ki, a Séd-völgy öntésanyagán réti talajok képződtek. A tervezési területeken a redzinaltalajok jellemzőek. A redzina talajok tömör, karbonátot tartalmazó kőzeten (a térségben elsősorban dolomiton) képződtek. A kőzet málladéka viszonylag kevés szilikátos anyagot tartalmaz, kialakulására jellemző az erőteljes humuszosodás és a gyenge kilúgzás. A legtöbb redzinaltalaj sekély termőréttegű és köves. A kötőrmelék mennyisége és a sekély termőrétteg miatt a tárolt víz mennyisége általában - a humuszos rész jó vízgazdálkodási tulajdonságai ellenére - kevés.



Jelmagyarázat

■ Rendzina talajok

Veszprém genetikai talajtipusai Forrás: MATA-TAKI Agrotopo adatbázis

A fejlesztés nem veszélyezteti a földtani közeget és a talajt, mivel a szabályozás szerint a területen csak kifejezetten környezetkímélő jellegű tevékenységek telepítésére van lehetőség.

##### III.2.1.2 Felszíni és felszín alatti vizek

A terület a mérsékelt vízhiányos Séd-patak vízgyűjtő területéhez tartozik. A Séd vízállása 19-190 mm, vízhozama 0,2-26 m<sup>3</sup> /s között ingadozik és erős karsztos jellegű kiegyenlítődést mutat. A felszín alatti vizek mennyisége csekély. Összefüggő talajvíztükör csak a Séd-patak Veszprém alatti völgyében fordul elő, ahol 2-5 m-rel húzódik a felszín alatt. Vízkémiai összetétele kalcium-magnézium-

hidrogénkarbonátos, keménysége 15-25 nk° közötti, szulfáttartalma 60 mg /l alatti és helyenként magas a nitrát koncentrációja.

A vizsgált terület kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekszik a felszín alatti vizek védelméről” 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 karsztos kőzet különösen érzékeny, mivel a talaj- és talajvíz-szennyeződés könnyen a mélyre tud hatolni egészen a karsztvizekig. Mivel a területen az ivóvízbázisok részben karsztvízre települtek, ezért a talaj- és talajvízszennyezés az emberi egészségre is kockázatot jelent.



Veszprém Aranyosvölgyi vízrendszer, forrás:  
[https://bakonykarszt.hu/en/water\\_bases?town\\_id=73](https://bakonykarszt.hu/en/water_bases?town_id=73)

A vizsgált ingatlanok a Aranyosvölgyi vízrendszer hidrogeológiai „A” védőterületén helyezkednek el, ami azt jelenti, hogy a terület hasznosítása során figyelembe kell venni a vízrendszer, a távlati vízrendszer, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízvezetékrendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet (kiemelten a III. fejezet és 5. sz. melléklet), korlátozásait, valamint „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait.

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

III.

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

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

---->----->>--<<-----<<----

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

---->----->>--<<-----<<----

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

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

b) tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében

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

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

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

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

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

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

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

fa) a tárolótartály állapota kívülről is bármikor ellenőrizhető legyen, vagy

fb) \* az üzemeltető a vízügyi hatóság által engedélyezett módon tervezett és üzemeltetett rendszer segítségével rendszeresen ellenőrizze, hogy nem kerül-e károsító anyag a felszín alatti vízbe;

g) \* a vizet károsító folyékony anyagok tárolására szolgáló új tárolóhelyet úgy kell kialakítani, hogy

ga) a tárolótartály állapota kívülről bármikor ellenőrizhető legyen,

gb) a tárolótartály olyan vízzárófalú teknőben vagy tartályban legyen, amely – meghibásodás esetén – a teljes tárolt folyadékmennyiséget befogadja;

h) \* a vízre veszélyes anyagot (így például ásványolajtermék) szállító csővezeték a területen akkor lehet átvezetni, ha a vezeték biztonságát (így például külön burkolattal) megteremtik, gondoskodnak a vezeték rendszeres (így például havi ultrahangos) ellenőrzéséről és azt csőtörés esetére leállító automatikával látják el.

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

#### **A hidrogeológiai „A” védőterületen TILOS:**

##### Beépítés, üdülés

- Lakótelep, új parcellázás üdülőterület kialakítása
- Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése
- Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)

##### Ipar:

- Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása
- Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása
- Veszélyeshulladék-ártalmatlanító
- Veszélyeshulladék-lerakó
- Élelmiszer-ipari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása
- Egyéb ipari szennyvíz szikkasztása

##### Mezőgazdaság:

- Hígtrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre
- Hígtrágya- és trágyalé leürítés
- Szennyvízöntözés
- Növényvédő szer-kijuttatás légi úton
- Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezés
- Növényvédő szeres eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése

- Állathullák elföldelése, dögművek létesítése és működtetése

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

Beépítés, üdülés:

- Lakóépületek csatornázás nélkül
- Temető

Ipar:

- Ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása
- Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő

Mezőgazdaság:

- Komposztálótelep
- Önellátást meghaladó állattartás
- Szerves- és műtrágya raktározása és tárolása
- Szennyvíziszap tárolása
- Szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése

Közlekedés:

- Üzemanyagtöltő-állomás

Egyéb tevékenység

- Bányászat

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

Beépítés, üdülés:

- Szennyvízcsatorna átvezetése
- Szennyvíztisztító telep
- Házi szennyvíz szikkasztása
- Építési hulladék lerakása
- Házikertek, kiskertművelés

Ipar:

- Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása
- Salak, hamu lerakása

Mezőgazdaság:

- Növénytermesztés
- Legeltetés, háziállat tartás
- Szervestrágyázás
- Műtrágyázás
- Tisztított szennyvízzel való öntözés
- Növényvédő szerek alkalmazása

- *Haltenyésztés, haletetés*

#### Közlekedés:

- *Autópálya, autóút, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel*
- *Egyéb út*
- *Vasút*
- *Gépkocsiparkoló*
- *Gépkocsimosó, javítóműhely, sódepónia*

#### Egyéb tevékenység

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

#### **A hidrogeológiai „A” védőterületen NINCS KORLÁTOZVA:**

#### Beépítés, üdülés:

- *Lakó- vagy irodaépület csatornázással*
- *Sátorozás, fürdés*
- *Sportpálya*

#### Mezőgazdaság:

- *Erdőtelepítés és művelés vegyszeres kezelés nélkül*
- *Erdőfelújítás vegyszeres kezelés nélkül*

#### Közlekedés

- *Egyéb út, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel*

A fenti előírások betartásával a felszín és felszín alatti vizek védelme biztosított.

#### III.1.2.3 Táj- és természeti értékek

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 alapkőzetten 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-fennsíkon, illetve a dombszerű sasbérceken maradtak fenn.

Az OTrT (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 hálózatnak, 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. A TSZT „Védelmek, korlátozások” című tervlapja alapján a tervezési területet érinti a Veszprém-Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védő területének „A” hidrogeológiai védőterülete, valamint a természetközeli vízfolyás (Séd) védőtávolsága (50m).

A természeti-környezeti jellemzők közül fontos kiemelni a 10-15%-os meredekséggel a Séd-patak irányába lejtő terepet és az ebből fakadó kivételes panorámát a völgy erdővel fedett meredek túloldalára, illetve magát a Séd völgyét, mint ökológiai folyosót és Veszprém zöld-kék infrastruktúrájának gerincét, akárcsak, mint rekreációs zónát, valamint a völgy túloldalán lévő Fenyves utcai lakóterületet. Ugyancsak meghatározó a területet felértékelő és megközelíthetőségét elősegítő völgyhíd, illetve a nyugati hídfőtől (körforgalomtól) a területet feltáró közvetlen útkapcsolat, melyek zajterhelése szerencsés módon a területre tervezett épületek kevésbé értékes északi homlokzatait érinti.

#### III.1.2.4. 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 hegy lábain 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.



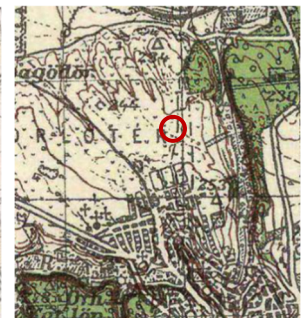
*Első Katonai Felmérés -  
(1782–1785)*



*Második katonai felmérés  
(1819–1869)*



*Harmadik Katonai  
Felmérés (1869-1887)*

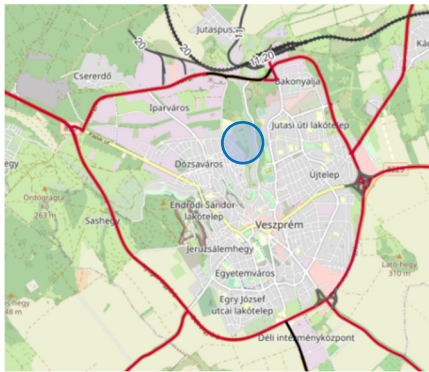


*Negyedik Katonai  
Felmérés (1941)*

*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.





14. ábra: Közúti forgalom - 2021.10.10 (E/nap) Forrás: <https://kira.kozut.hu/>

vasút vonal Villamosított

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 szakvélemény<sup>4</sup> 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.

A beépítési koncepció szerint tervezett épületek közül a „C” és „D” jelű épületek északi homlokzatai a völgyhíd tengelyétől mért 50 m és 30 m közötti sávba belenyúlhatnak, ezért ezeken az épületrészekben a vonatkozó zajvédelmi jogszabályokban meghatározott védendő helyiség csak a konkrét beépítéshez elkészített egyedi zajvédelmi vizsgálat eredményei alapján meghatározott akusztikai feltételek biztosítása mellett helyezhető el.

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

### III.1.2.7 Összefoglalás, a fennálló környezeti 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 vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízállésművek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet korlátozásainak, valamint „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásainak, valamint a tervezési területre elkészült előzetes egyedi vízföldtani vizsgálatok javasolt előírásainak betartásával a környezetkárosodás elkerülhető. 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 északi homlokzatát érintheti.

<sup>4</sup> Szakértői vélemény az Aranyosvölgy 2206-2208 és 2272 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beépítés környezeti zajterhelésének értékeléséről – Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda -2022.09-10.

### III.2.2 A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása

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 (Vt) váltja föl. A HÉSZ-ben a Vi-01 övezet egy Vt területfelhasználáson belüli övezetre módosul. A hatályos Vi-01 övezet paramétereire képest az újonnan kialakított övezet paramétere 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 gyepek, ligetes, cserjés vegetációt az új épületek és burkolt felületek között telepített zöldfelületek váltják majd fel. A területen élő madárfajok egy része az újonnan kialakításra kerülő zöldfelületeken is megtalálja majd életfeltételeit, míg más érzékenyebb fajok a területről várhatóan elköltöznek.

A módosítás a fejlesztéssel kapcsolatos zöldfelület-rendezési javaslatai a következők: *„Az újonnan létrejövő lakóterület keleti határán tervezett 10 m-es sávban intenzív háromszintes növényállomány alakítandó ki. 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 útsorfából (HÉSZ). A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (7) pontja szerint tíz gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell, melyet minden megkezdett 6 darab parkolóhely után 1 darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával.*

A növényzet telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevétele, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása a legfőbb szempont. A fák és cserjék kiválasztásánál a helyben honos, lombos fák részesítendőek előnyben az idegenhonos fajokkal szemben. A biológiai sokféleség a gyepek helyett helyben honos lágyszárúakból kialakított vadvirágos rétekekkel, változatos összetételű díszcserjé-kiültetésekkel és biodiverz évelőgyepekkel, valamint élő vízfelületekkel, esőkertekkel biztosítható.

A területre hulló szennyeztelen csapadékvíz minél nagyobb arányban természetes vízkezelő megoldásokkal javasolt helyben tartani és tisztítás után elszikkasztani. Természetes vízkezelő megoldások a tározók, tavak, nádasok és mesterséges vizes élőhelyek, szikkasztók, esőkertek, zöldtetők valamint a vízáteresztő burkolatok. A tiszta csapadékvíz helyben tartásával a karsztos alapkőzet vízutánpótlása is biztosítható, valamint a kedvező helyi mikroklíma is fenntartható.

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

A módosítás a fejlesztéssel kapcsolatosan környezetvédelmi javaslatokat is megfogalmaz:

*„Az épületek tervezésekor a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek betartandók, amennyiben szükséges, passzív akusztikai védelem alkalmazása javasolt. Az épületek védendő helyiségeinek*

*zajterhelési határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 4. melléklete tartalmazza. A zajvédelmi szakvélemény<sup>5</sup> javaslata szerint a völgyhíd akusztikai 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 forgalmának zajkibocsátását, a tervezett épület elhelyezkedését, a beépítésre kerülő szintek számát és a zajvédelmi szempontból védendő homlokzatok tájolását.”*

*„Az új épületek és a kapcsolódó infrastruktúra kialakításakor az érzékeny karsztos kőzet védelemére 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 létesítmények 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 irányadóak. A tervezési területre 2004-ben készült egyedi vízföldtani vizsgálatban<sup>6</sup>, illetve a 2021-ben készült kiegészítő vizsgálatban<sup>7</sup> foglalt – vízbázisvédelmi biztonsági előírások betartása kötelező.”*

---

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

<sup>6</sup> Veszprém Aranyosvölgyi beépítés egyedi vízföldtani vizsgálata – Schultz és Diai Bt., 2004.

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

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

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

KÖZVETETT HATÁSOK	A KÖZVETETT KÖRNYEZETI HATÁSOK KIVÉDÉSÉRE TETT JAVASLATOK
<b>4.</b> Az érintett emberek	<b>4.</b> Az érintett emberek életében bekövetkezett hatások elkerülésére tett javaslatok:
j) egészségi állapotában várhatóan fellépő hatások	J. Nem várható ilyen hatás, a fejlesztési területen zavaró hatású létesítmény nem tervezett, a jogszabályok és szakmai előírások betartásával a környezetterhelés (pl. zaj) elkerülhető
k) társadalmi, gazdasági helyzetében várhatóan fellépő hatások	K. A fejlesztés a helyi társadalom fejlődését támogatja,
l) életminőségében várhatóan fellépő hatások	L. A fejlesztés a helyiek számára kellemes életteret és életminőség-beli javulást eredményezhet.
m) kulturális örökségében várhatóan fellépő hatások	M. A régészeti lelőhelyek védelméről gondoskodni szükséges.
n) területhasználatának feltételeiben várhatóan fellépő hatások	N. Az ingatlanok a módosítás következtében felértékelődnek.
<b>5.</b> Az új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére irányuló hatások	<b>5.</b> Környezeti terhelés felerősödésnek enyhítésére tett javaslatok: Zajvédelmi monitoring vizsgálatok, amennyiben szükséges passzív vagy aktív akusztikai védelmi eszközök alkalmazása.
<b>6.</b> A környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására kifejtett hatásmechanizmusok	<b>6.</b> A csapadékvíz helybentartása, természetes vízkezelő/ megtartó eszközök alkalmazása, tetőkertek létrehozása
<b>7.</b> Helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására irányuló hatásmechanizmusok	<b>7.</b> A tervezett gazdasági terület, meglévő gazdasági területekhez kapcsolódik, a településszerkezetbe beleillik.
<b>8.</b> Olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére kifejtett	<b>8.</b> A módosítás főként a település lakásteremtési céljait erősíti., nem jelent életminőség-beli romlást a helyi lakosság számára.

hatásmechanizmusok, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak	
<b>9.</b> Természeti erőforrások megújulásának korlátozására irányuló hatásmechanizmusok	<b>9.</b> A módosítással erdő igénybevételére nem kerül sor, a természetes gyepes- cserjés zöldfelület azonban bolygatásra kerül. Intenzív háromszintes zöldfelület telepítésével, zöldtetők és falak létesítésével a terület biológiai aktivitása hosszú távon nem fog változni.
<b>10.</b> A nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára, vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására gyakorolt hatásmechanizmusok	<b>10.</b> A módosítás nem vesz igénybe NEM helyi természeti erőforrásokat

## IV. A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMELK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK

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

A módosítások a környezeti elemekre azon belül a földre, levegőre, vízre, élővilágra akkor lehetnek hatással, ha esetleges talaj-, talajvíz-, levegő-, illetve zajterhelést vonnak maguk után. A környezeti elemek bolygatása általában kihatással van a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére: a klímára, az ökológiai rendszerre. A beépítési paraméterek megváltozása a természetes élőhelyek és fajok fennmaradására, és ezáltal a biológiai sokféleségre is hatást gyakorolhat.

A település egyes területeinek átalakulása maga után vonhatja a településszerkezet, a tájkép átférmálódását, a hagyományos tájhasználati formák térbeli szerkezetének változását is. A környezeti terhelést (például levegő-, zajszennyezést) eredményező módosítások közvetve hatással lehetnek az érintett területen élő- vagy dolgozó emberek életére, egészségi állapotára.

A település sajátos éghajlatát nagyban befolyásolják a növényzet borította felületek, melyek elsősorban a párologtatás, valamint az árnyékolás révén jótékonyan hatnak a felszíni hőmérsékletre, a szálló por megkötésével csökkentik a légszennyezettség mértékét és javítják az ott élő/dolgozó emberek komfortérzetét. A növényzettel borított felületekről a csapadék nagyobb hányada szivárog a talajba és ott eltárolódik, párologása hűti a környezetet, továbbá a fák árnyékot biztosítanak a túlzott felfelepedés ellen. A település zöldfelületeinek tartós csökkenése a helyi mikroklímát kedvezőtlenül befolyásolhatja.

Egy terület beépítési paramétereinek megváltozása, a rendeltetés megváltozása által területhasználat feltételei változnak meg, egyes területek felértékelődhetnek, mások értékükből veszhetnek.

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

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 lakó rendeltetés kialakítására is.

## V. A VÁRHTÓ KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSÉRE, IRÁNYULÓ INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

A tervmódosítás által új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a zöldfelület minimális mértékét 35%-ban állapítják meg. A hatályos TSZT-n a vegyes intézményi területfelhasználást (Vi) a lakófunkciót is megengedő településközpont vegyes területfelhasználás (Vt) váltja föl. A HÉSZ-ben a Vi-01 övezet településközponti területfelhasználáson belüli övezetre módosul. A hatályos Vi-01 övezet

paramétereikhez képest az újonnan kialakított övezet paramétereik nem változnak meg, a lakófunkció azonban megengedetté válik.

Az új létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen a zaj- és rezgésterhelés feleljen meg a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendeletben meghatározott zaj- és rezgésterhelési követelményeknek. A völgyhíd akusztikai 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.

Veszprém a „felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen fekvő települések besorolásáról” szóló 27/ 2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny felszínalatti vízvédelmi terület kategóriába tartozik. A területen az építés által megbontott fedőrétegek és érintett karsztos képződmények szennyeződéstől való megóvása, védelme kiemelten fontos feladat, ennek feltételeit a tervezett hasznosítás során folyamatosan biztosítani kell.

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

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

- A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény,
- Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet,
- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.
- A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletet.
- A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10-13. §-ban meghatározottak alapján a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete
- A helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (1. 14.) VM rendelet 5. sz. melléklete,
- A levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 6/2011. (1. 14.) VM rendelet 9. sz. melléklete
- A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet,
- A környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM-EüM együttes rendelet,
- A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény,
- A hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet,
- A biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről szóló 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet.

## VI. MONITORING JAVASLATOK A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

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

- **Funkcióváltó területek**
  - a funkcióváltással érintett telkek értékének változása;
  - környezeti terhelések (légszennyezés, zaj-talaj, talajvíz) alakulása;
  - beépítés mértékének változása;
  - burkolt felületek és a zöldfelületek arányának változása;
  - növény- és állatfajok, élőhelyek és ökológiai kapcsolatok alakulása;
  
- **Lakóterületek környezeti állapota**
  - levegőminőség alakulása - levegőben található szennyezőanyagok – SO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>2</sub>, O<sub>3</sub>, por mennyiségének vizsgálata a gazdasági területekkel szomszédos lakóterületeken;
  - zaj- és rezgésterhelés alakulása - a zajszennyezés által érintett emberek számának vizsgálata – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet figyelembevételével – a gazdasági területekkel szomszédos lakóterületeken;
  - felszíni-(Séd), és felszín alatti vizek mennyiségének és minőségének változása
  
- **Zöldfelületek mennyiségi és minőségi változásai:**
  - zöldfelületek mennyiségi változásai
  - zöldfelületek minőségi változásai – biológiai aktivitás változása, a zöldfelületi intenzitás változása, lombkorona borítottság változása, biodiverzitás (fajok száma) változása
  - zöldfelületi rendszer monitoringja, zöldfelületi kataszter/adatbázis alapján;

## VII. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

A környezeti vizsgálat és értékelés célja, hogy a fejlesztések jövőbeli hatásait előre jelezve érvényre jussanak a település hosszútávú táj-, természet- és környezetvédelmi érdekei és a javaslatok által a tervezett változtatások minél kevésbé terheljék a környezeti elemeket és azok rendszereit, minél inkább megőrizték, és lehetőleg javítsák a település táji és természeti értékeinek állapotát.

A módosítás során 2205-2208 és a 2272-2276 hrsz-ú ingatlanok „intézményi vegyes” területfelhasználásból (Vi) településközponti vegyes területfelhasználásba (Vt) kerülnek átsorolásra, mely által az övezeti paraméterek nem változnak, de a lakórendeltetés lehetővé válik. A felvázolt beépítési koncepció<sup>8</sup> szerint a területen egy laza beépítésű, zöldbeágyazott lakhatás céljára különösen kedvező terület jönne létre szép kilátással, valamint szélesebb szabadon hagyott zöldsávval a völgy irányába, mely jó átmenetet biztosíthat a Séd menti zöldsáv felé, ahol gyalogos-és kerékpárút, valamint a rekreációs funkciók tervezettek.

A módosítás várhatóan a környezeti elemek jelentősebb terhelését (levegő, zaj) nem vonja maga után. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet korlátozásainak, „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásainak, valamint a tervezési területre korábban elkészült előzetes egyedi vízföldtani vizsgálatok javasolt előírásainak betartásával a környezetkárosodás elkerülhető. 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 északi homlokzatát érintheti, azonban a zajvédelmi jogszabályok betartásával, valamint a területre elkészült zajvédelmi szakvélemény javasolt előírásainak teljesítésével elkerülhető a határértéken túli zajterhelés kialakulása.

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

A zöldfelületek háromszintes növényzettel történő kialakítása a párologtató és pormegkötő felületek visszapótlását és a burkolt felületek árnyékolását szolgálja. A csapadék helyben tartását segítik elő természetes vízmegtartó megoldások: a gyalogos felületeken vízáteresztő burkolatok kialakítása, a zöldfelületeken esőkertek, felszíni vagy felszín alatti víztározók létrehozása, a lapostetőkön extenzív tetőkertek létesítése. Az épületek függőleges zöldítésével az épületek belső hőmérséklete stabilizálható, illetve a párologtató- és kondicionáló hatású növényfelületek területe is növelhető.

A terület eredetileg is már beépítésre szánt terület volt, az országos és megyei terveken is települési térségbe tartozik. A tervmódosítás gondoskodik a természeti értékek, természetes élőhelyek, valamint azok kapcsolatainak megőrzéséről, az épületek tájbaillesztéséről, a tiszta csapadék helybentartásával a felszín alatti vizek védelméről és a karsztos alapkőzet vízutánpótlásáról, valamint a kedvező

---

<sup>8</sup> NÉZ-BAU Kft Novák Róbert, Nagy Tibor, 2026.02.03

mikroklíma megtartásáról.

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

A környezeti értékelés kiterjed a kulturális (régészeti) örökségre, mint környezeti elemre, következtetései összhangban vannak a régészeti lelőhelyek, emlékek, műemléki értékek védelmére irányuló törekvésekkel.