

# **Telepítési tanulmányterv**

**Veszprém, Jégcsarnok tömbjét érintő,  
2166/7 és 2167/3 hrsz.-ú  
ingatlanokat érintően**

**2026. április 20.**

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

# Telepítési tanulmányterv

Veszprém, Jégcsarnok tömbjét érintő,  
2166/7 és 2167/3 hrsz.-ú  
ingatlanokat érintően

## VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



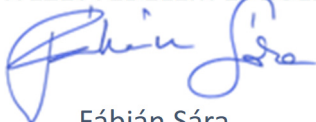
Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918

## KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.

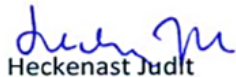


Fábián Sára

okl. tájépítész mérnök,  
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251  
SZ-009/2021

## KÖZLEKEDÉS



Heckenast Judit

okl. közlekedésmérnök

Tkö 01-5295

## Tervező:

Kreáalom 1000 Kft.

1165. Budapest, Íjász utca 44.

Tel.: +36 20 536 91 09

E-mail: krealom1000@gmail.com

## Tartalomjegyzék

A módosítás célja .....	4
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS .....	7
1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK .....	7
1.1.1. Településszerkezeti Terv (TSZT) .....	7
1.1.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT) .....	9
1.1.3. Településképi rendelet (Tr.) .....	11
2. ÉPÜLET-, TELEK- ÉS HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK.....	12
2.1. Telekalakítások, a jégcsarnok épülete .....	12
2.2. Tulajdonjogi vizsgálat az ingatlannyilvántartási adatok alapján .....	14
3.1. Jelenlegi beépítés vizsgálata (épület- és funkcióvizsgálat) .....	14
3.2. Az épített környezet konfliktusai .....	15
3.3. Fotók a helyszínről.....	16
3.4. Környezetállapot vizsgálata .....	19
4. Javaslat.....	23
4.1. Városrendezési javaslat .....	23
4.2. Zöldfelület- és környezet kialakításra vonatkozó javaslat.....	27
4.3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE, BIA ÉRTÉK SZINTENTARTÁS .....	28
4.4. Közlekedési javaslat.....	29

## A módosítás célja

A Veszprém 2166/7 és 2167/3 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a Jéglovagok Kft. rendezési terv-módosítási kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben kérte a Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlan övezeti előírásainak módosítását annak érdekében, hogy a jégcsarnok üzemeltetéséhez kapcsolódóan további fejlesztéseket tudjanak megvalósítani.

A Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlan a Jéglovagok Kft. tulajdonában van, egy korábbi telekalakítási eljárás során alakult ki a Veszprém 2167 hrsz.-ú ingatlan megosztása során.

Szeretnék a már saját tulajdonú ingatlanokat (Veszprém 2166/7, 2167/3 hrsz.) összevonni, hogy a további, a jégcsarnokhoz kapcsolódó fejlesztési elképzeléseiket megvalósíthassák.

Mivel a két ingatlan jelenleg különböző övezeti besorolásba tartozik (Vt-22, Evh), ezért a telekalakítási eljárás (telek összevonás) előtt mindenképpen szükséges a rendezési terv módosítása.

A módosítás célja, hogy a jelenleg különböző övezeti besorolásban lévő két telek azonos övezeti besorolásba kerüljön (Vt) és ezáltal a telkek összevonhatóak legyenek, majd a kívánt fejlesztés megvalósulhasson.

Ehhez a döntés értelmében először telepítési tanulmányterv készítése szükséges.

A módosítás beépítésre szánt terület kijelölésével jár, ezért a biológiai aktivitás szintentartása érdekében csereterület szükséges, amit a volt hulladékhasznosító területén tudnak biztosítani.



A módosítási szándékot Veszprém MJV Közgyűlése az alábbi határozatával támogatta:





**K I V O N A T**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
2025. december 18-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
488/2025. (XII.18.) határozata  
a Veszprém, Tüzér utca - Kistó utca közötti 2166/7 hrsz.-ú (Jégcsarnok  
telke) és a Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési  
terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém, Tüzér utca - Kistó utca közötti 2166/7 hrsz.-ú (Jégcsarnok telke) és a Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlan övezeti előírása a szomszédos Veszprém 2166/7 hrsz.-ú ingatlan övezeti előírásaival megegyező településközpont övezetre változzon, hogy a kívánt fejlesztés megvalósítható legyen.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését. Az eljárás az E-TÉR felületen kerül lefolytatásra.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a biológiai aktivitás (BIA) érték csökkenés visszapótlása a kérelmező

tulajdonában lévő – a város közigazgatási területén található – más terület véderdő övezetbe (Ev) sorolásával lehetséges.

6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a jelen határozat szerinti településrendezés az érintett terület közérdeket nem sértő, közérdeknek megfelelő felhasználása, jégcsarnok fejlesztése érdekében történik. Ez a szándék a módosítani kívánt területen megvalósítható és az Önkormányzat által is támogatott, így a beruházás a település belterületén belül, más területen – ideértve a rendezési terven jelölt „tartalékterületeket” is – nem megvalósítható.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással kapcsolatos tervezést rendelje meg, a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon. A módosítással összefüggő eljárás – amennyiben a kérelmező a tervezési szerződést aláírta – elindításra, majd lefolytatásra kerülhet.
8. 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:** 7. pont: a 2026. júniusi Közgyűlés

**Felelős:** Sulyok Balázs Ede főépítész

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**

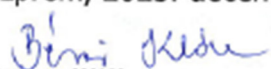
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

**A kivonat hiteles:**

Veszprém, 2025. december 19.

  
.....  
Bérci Klára általános ügyintéző



# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

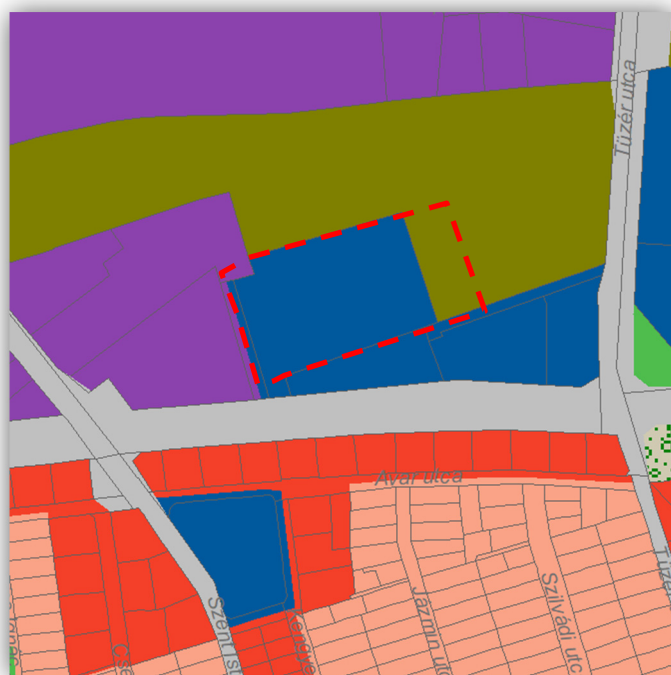
## HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS

### 1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

#### 1.1.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

##### Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – a tervezési területet településközpont vegyes területbe (Vt) és Evh honvédségi véderdő területfelhasználásba sorolja.



#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### LAKÓTERÜLETEK

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)

##### VEGYES TERÜLETEK

- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Intézményterület vegyes terület (Vi)

##### GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)
- Ipari terület (Gip)

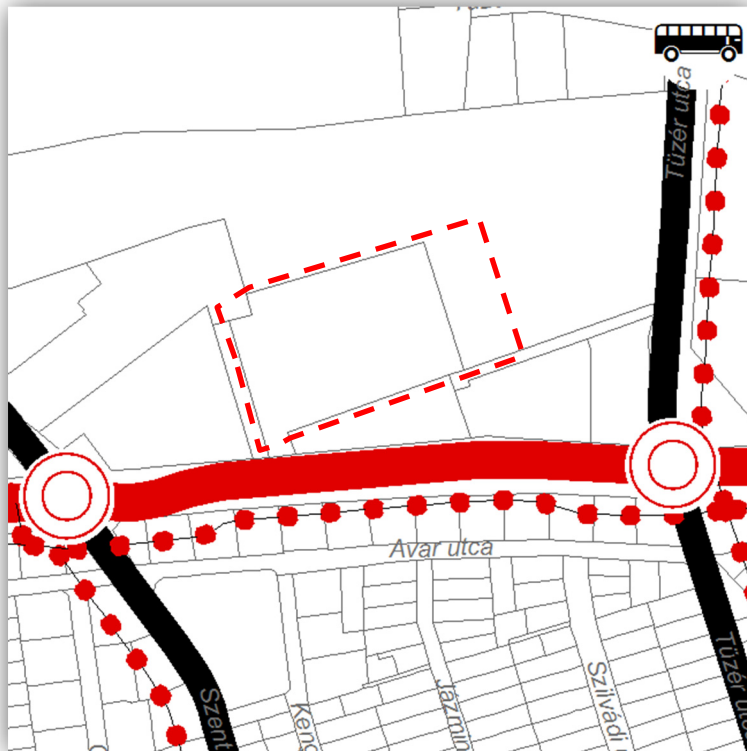
##### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
- Oktatási központok területe (K-Okt)
- Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eu)
- Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
- Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
- Állatmenhely területe (K-Ám)
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
- Települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló terület (K-Hull)
- Közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)
- Temető területe (K-T)



## Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja a tervezési helyszínt közvetlenül nem érinti. A terület feltárása a tervezett belső körgyűrű északi összekötő szakaszáról (Köu-02 jelű, belterületi I. és II. rendű főút övezete) nyitott magánúton keresztül történhet.



JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK		
meglévő	tervezett	
		Meglévő főút gyorsforgalmi úttá fejlesztése
		Országos I. rendű főút
		Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút
		Országos mellékút
		Helyi gyűjtőút
		Fontosabb közúti híd, műtárgy
		Különszintű közúti csomópont
		Fontosabb körforgalmi csomópont
		Fontosabb jelzőlámpás csomópont
		Fontosabb táblás csomópont
		Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
		Jelentős közhasználatú parkolóhely
		Jelentős közhasználatú parkolóház vagy mélygarázs
		Jelentős P+R parkoló (min. teréhsz. számmal)
		Országos közforgalmú vasútvonal
		Szintbeni vasúti kereszteződés
		Vasúttállomás
		Vasúti megállóhely
		Intermodális csomópont
		Autóbusz-pályaudvar
		Autóbusz-állomás, forduló
		Repülőtér
		Helikopterállomás

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

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a tervezési területet nem érintik sem értékvédelmi, sem örökségvédelmi, sem táji- és természetvédelmi elemek.



ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI		
Forrás: Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatgyűjtése		
	Műemlék helye	
	Műemlék jelentőségű terület határa	
	Műemlék környezeti területe (az előzetes tájinformációs adatgyűjtés alapján)	
	Régiészeti kőhely területe	
- A 303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint		
	Történelmi emlékhely (Vár utca)	
HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI [a. j. 2017. (...)] VMJVK rendelet szerint		
	Helyi védett értékek	
	Helyi értékvédelmi javasolt terület határa	
NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI		(Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatgyűjtése)
	Natura2000 terület	
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület	
	- „ex lege” védett táj	
	Országos jelentőségű védett természeti emlék	
	- „ex lege” védett táj / „ex lege” védett forrás	
	Országos ökológiai hálózati - Magterület	
	Országos ökológiai hálózati - Ökológiai folyosó	
	Országos ökológiai hálózati - Pufferterület	
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	
HELYI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI		
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület	
	Helyi jelentőségű természetvédelmi javasolt terület	
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék	
	Kulturális, településképi szempontból megőrzendő magas zöldelelelel rekreációs területek	
TÁJJELEZŐ ELEMÉK		
	Meglévő belterület határa	
ALAPTERKEPI ELEMÉK		
	Veszélyes közgazdasági határa	
	Telekhatár	

## 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 közvetlenül határos az országos erőállomány adattár szerinti honvédelmi, talajvédelmi, településképvédelmi rendeltetésű erdőterülettel.



VEDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	
Meglévő	Tervezett
Víztermelő kül belső védőterülete	
Víztermelő kül külső védőterülete	
Víztermelő kül hidrogeológiai A védőterülete	
Víztermelő kül hidrogeológiai B védőterülete	
Víztermelő kül hidrogeológiai C védőterülete	
Víztermelő kül külső védődoma	
Víztermelő kül hidrogeológiai A védődoma	
Víztermelő kül hidrogeológiai B védődoma	
Természeti vízfolyás védőtávolsága (50 m)	
400 kV-os villamosenergia hálózati biztonsági övezete (MAV IR)	
120 kV-os villamosenergia hálózati létesítmények biztonsági övezete (E on)	
Nagynyomású földgáz szállítóvezeték biztonsági övezete (FGSZ)	
20 bar nagynyomású földgáz gerincvezeték biztonsági övezete (E on)	
6 bar nagynyomású földgáz gerincvezeték biztonsági övezete (E on)	
Országos közutak védőtávolsága	
Országos közforgalmú vasútvonal védőtávolsága	
Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elődleges rendeltetésű erdőterület	
Országos Erdőállomány Adattár szerinti közlelő elődleges rendeltetésű erdőterület	
Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elődleges rendeltetésű erdőterület	
Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elődleges rendeltetésű erdőterület	
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	
Állagonál jobb minőségű termőföld	
Bányatelek területe és védőtávolsága (500 m)	
Ásványi nyersanyag tekintetében megújított terület határa	
Bezárt hulladéklerakó és védőtávolsága (500 m)	
Belterületi honvédelmi objektum és védőtávolsága (200 m)	
Honvédelmi gyakorló és lövés és védőtávolsága (500 m / 1000 m)	
Felkészítendő-veszélyes területtel érintett telek	
TÁJÉKOZTATÓ ELEM	
	Meglévő belterület határa
	Tervezett távhő gerincvezeték
ALAPTÉRKÉPI ELEM	
	Veszprém közigazgatási határa
	Telekhatár

### 1.1.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

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

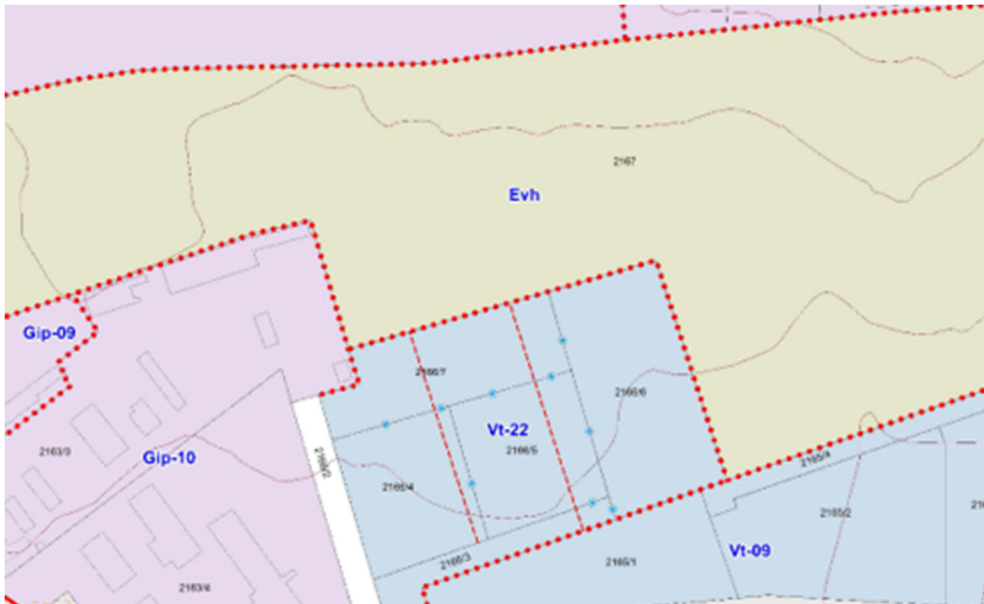
### Helyi Építési Szabályzat

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

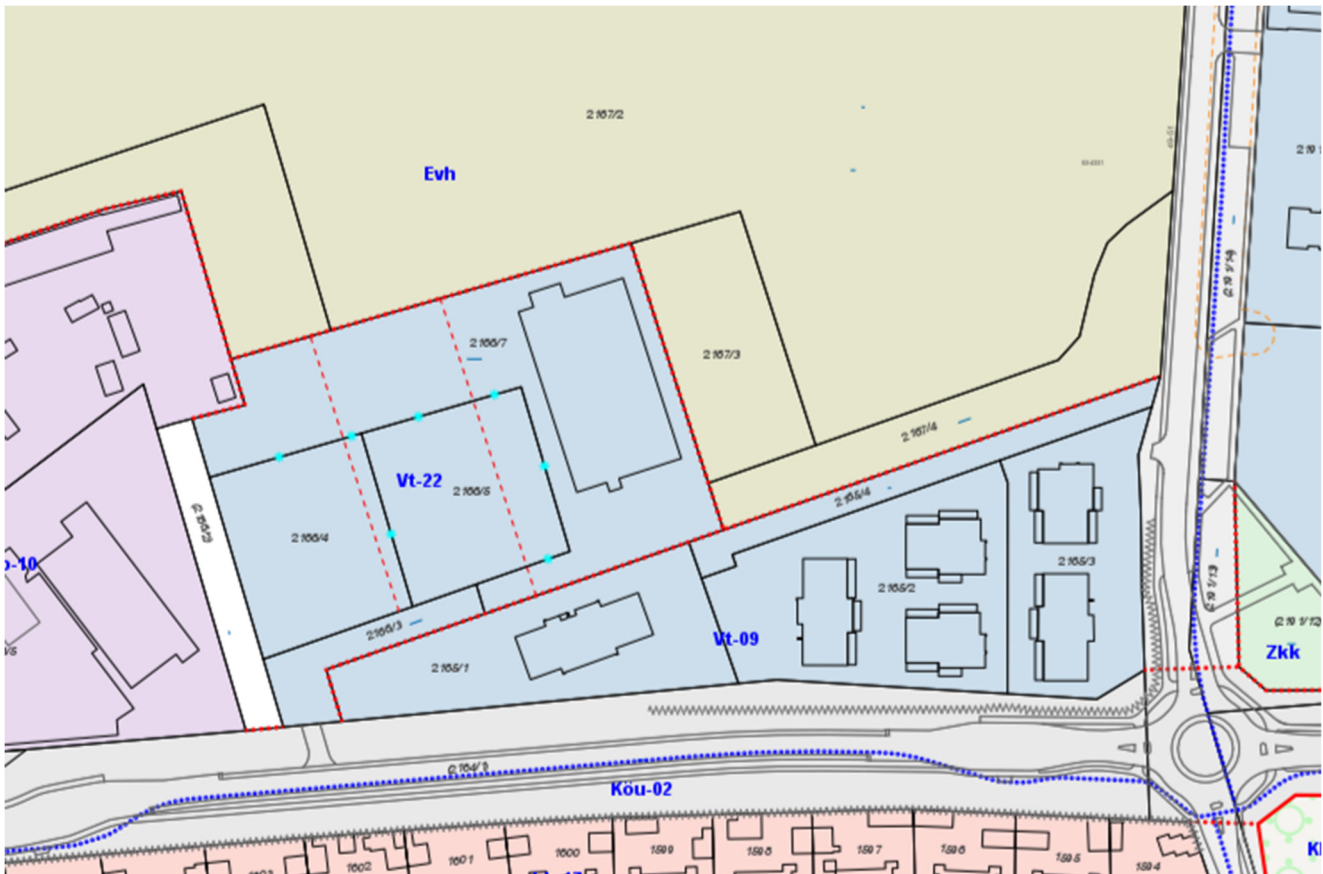
### Szabályozási tervlap:

A szabályozási tervlapon még a régebbi telekállapot szerepel.





a jelenlegi telekhatárokkal ábrázolva:



A módosítással érintett területet az alábbi előírások érintik:

A tervezéssel érintett területen a jégcsarnok telke Vt-22 jelű településközpont vegyes terület övezetébe tartozik, a többi része Evh honvédségi erdő övezetbe:

### A Vt-22 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

#### Általános előírások

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

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,

- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - e) sport,
  - f) közlekedést kiszolgáló
- rendeltetést is tartalmazhat.

29. §

(10) A Kistó és a Tüzér utca közötti Vt- 22-es építési övezet területén az előírt minimális zöldfelület területe a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.

Övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 5. 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)
<b>Vt-22</b>	SZ	2000	40	10,5	20	16	-

Az Evh jelű övezet Honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezete, mely a HÉSZ

63. § -a szerint honvédelmi érdekelttségű, védelmi erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

### 1.1.3. Településképi rendelet (Tr.)

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete a tervezési területet a gazdasági, szolgáltató területbe sorolja. A Tr. 6.§-a az építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozóan az alábbi általános egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

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

Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

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



Újabb teleosztás során alakult ki a jelenlegi jogi helyzet:





## 2.2. Tulajdonjogi vizsgálat az ingatlannyilvántartási adatok alapján

A tulajdoni vizsgálat a 2026. márciusi tulajdonlapok szerint történt.

A Jégcsarnok területe (2166/7 hrsz) még a VKSZ Zrt. tulajdonában van, tulajdonjog fenntartással történt eladás bejegyzéssel a Jéglovagok Kft. részére. A 2167/3 a Jéglovagok Kft tulajdonában van.

A feltáró „magánút”(2167/4) pedig a Magyar Állam, tulajdonjogokat gyakorol a Magyar Nemzeti Vagyongkezelő Zrt.

3. Hrsz	terület (m²)	fekvés	művelési ág	kivett megnevezés	szolgalmi és egyéb jogok	tulajdon típus
2165/4	1407	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	2166/3 ingatlant illető átjárási szolgalmi és útszolgalmi jog E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. vezetékgjog	DELTA HÁZGYÁR INGATLANFEJLESZTO Kft.
2166/2	1244	belterület	kivett	helyi közút		VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2166/3	1023	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	2165/4 ingatlant illető átjárási szolgalmi és útszolgalmi jog	Trend Bau Kft.
2166/4	3106	belterület	kivett	beépítetlen terület		Trend Bau Kft.
2166/5	3106	belterület	kivett	beépítetlen terület	Társasház előzetes alapítása (Kistó Residence I.)	magán tulajdonosok 590/3106 Szabadi Lakópark Kft. 2516/3106
2166/7	8604	belterület	kivett	sporttelep, beépített terület	Tulajdonjog fenntartással történt eladás (Jéglovagok Kft.) Épületbontás átvezetése földhasználati jog gyakorlása szerződéses szabályozásának ténye	"VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ Zrt.
2167/3	3000	belterület	kivett	beépítetlen terület	E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. vezetékgjog	Jéglovagok Kft.
2167/4	3419	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. vezetékgjog	Magyar Állam Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELO ZRT

## 3.1. Jelenlegi beépítés vizsgálata (épület- és funkcióvizsgálat)

A tágabb értelemben vizsgált terület a Tüzér utca és Kistó utca közötti beépítésre szánt terület, mely egy nagyobb iparterülettől erdőterülettel elválasztva helyezkedik el, és a tervezett északi körgyűrű mellé szerveződött.

A meglévő beépítettség nagyon vegyes képet mutat. A Tüzér utca irányából magánúttal feltárva egy magas beépítési intenzitású lakópark (öt többlakásos, 3 szintes, lapostetős lakóépület) határolja a fejlesztési területet. A lakóterület beékelődik a konkrét tervezési terület és a körgyűrű tervezett nyomvonala közé.

A jégcsarnok mellett a két közel azonos méretű és elhelyezkedésű ingatlanokon (hrsz: 2166/4 és 2166/5) két egyforma társasház létesül Kistó Residence elnevezéssel. Mindkettő ingatlanon 42-42db 29-75m² közötti alapterületű lakás épül.





forrás: kistoresidence.hu

A Kistó utca irányából egy nagyobb ipari, szolgáltató terület létesült sok földszintes, különálló funkcióval hasznosítva (pl: autószerelő műhely, hulladékudvar), keleti irányból is feltárható módon.

A Kistó utca sarkán pedig egy nagy forgalmat vonzó, jelentős parkolóterülettel rendelkező ALDI élelmiszer áruház épült fel. A jégcsarnok nyugati irányból közelíthető meg, a 2167/4 hrsz-ú (állami tulajdonú) magánútról.

### 3.2. Az épített környezet konfliktusai

A Településszerkezeti Terv területfelhasználási megoszlása szerint a helyszín és környezete gazdasági és településközponti vegyes területként van kijelölve. Az ide került és kerülő funkciók megengedett lehetőségek ezekben az övezetekben, de nem a legkedvezőbb esetei annak. Az Aldi és a jégcsarnok inkább intézményi, a lakóterület inkább lakó területfelhasználási egységbe illeszthető. A lakóterület közel épült a környező területhez, beékelődött a közlekedési és a forgalomvonzó jégcsarnok közé, a helyzeten a jégcsarnok melletti épülő lakóházak csak tovább rontottak. A lakások egy része a jégcsarnok oldalhomlokzata felé néz. A vegyes területfelhasználás, az egymástól eltérő funkciók, azok közelsége folyamatos konfliktusforrás. Esetlegesen kialakított, esetenként egymás melletti magánutak is vannak. A különböző funkciók közlekedési forgalma lett ezzel a megoldással szétválasztva, de felesleges burkolt felületeket, további konfliktusokat okoz. A telekalakításoknál hiányzott a településstruktúra vizsgálata, esetlegesen lettek felosztva a telkek, a jégcsarnok telke is egy U alakú telek, ami részben a tervezett lakóházak mögé nyúlik. A felszíni sportpályák sem praktikus szomszédság a lakások és azok pihenő-udvara mellé, nem beszélve az Aldi és az iparterületi szomszédságról.



### 3.3. Fotók a helyszínről

A jégcsarnok építés közben (Forrás: vehir.hu)



Jelenlegi állapotban:





Az épület előtti parkoló, mögötte a lakóházak.



A jégcsarnok és mellette az épülő 42 lakásos tárház.





A 2167/3 hrsz-ú ingatlan:



A 2167/4 hrsz-ú magánút a jégcsarnok irányában







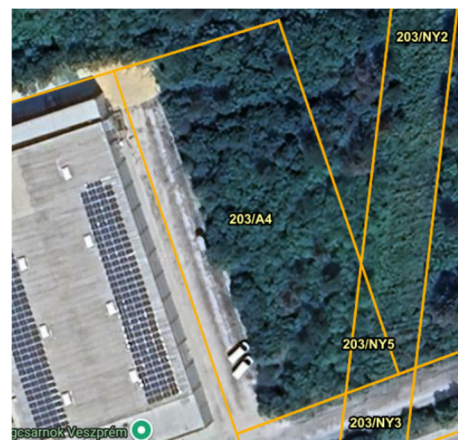
város ökológiai viszonyainak kondicionálásában, mindemellett biztosítják a helyi lakosság számára a szabadterei kikapcsolódás lehetőségét.

### Üzemtervezett erdők vizsgálata

A bővítéssel érintett, 2167/3 hrsz.-ú ingatlanon az Országos Erdőállomány-adattárban Veszprém, 203-as számmal nyilvántartott erdőtag, azon belül a 203/A4 és a 203/NY5 erdőrészek találhatók. A Veszprém 203/A4-as számú erdőtag a Nébih erdőterképének<sup>1</sup> adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet része, elsődleges rendeltetése talajvédelmi erdő, természetességi állapota szerint származék erdő, faállománya elegyes-kőrises, genetikai talajtípusa váztalaj, tűzveszélyesség szempontból kismértékben veszélyeztetett terület. Az Erdő törvény szerint a származék erdők az emberi beavatkozás hatására fajösszetételükben, szerkezetükben átalakított vagy átalakult, azonban meghatározóan az adott termőhelynek megfelelő természetes erdő társulásalkotó őshonos fajaiból álló mag vagy sarj eredetű erdők. A 203/NY5 erdőrészlet elsődleges rendeltetése egyéb, nyiladék.



Erdőterkép-2026-es kivágata – a termelésből való kivonással érintett 203-as számú erdőtag-



Erdőterkép-2026-os kivágata – a termelésből való kivonással érintett 203/A4 és 203/NY5 erdőrészek

Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

### Erdő igénybevétel engedélyezése

A tulajdonos a beruházás megvalósítása céljából kérte a Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztályától (a továbbiakban: erdészeti hatóság) az erdő igénybevételének engedélyezését. A kérelem alapján közigazgatási hatósági eljárás indult. Az erdőterület igénybevételére az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 78. § (1) és (2) előírásai vonatkoznak:

„78. § (1) Erdőt igénybe venni – a (3) és (4) bekezdésben foglalt kivételével – csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet. (2) Az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdőt kizárólag az engedélyben megjelölt határidőn belül, és az abban meghatározott célra lehet igénybe venni.”

Az erdészeti hatóság megállapította, hogy a kérelemhez mellékelt, 2024. június 21-én kelt főépítész nyilatkozat alapján a beruházás a hatályos Helyi Építési Szabályzatról szóló Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének (HÉSZ) előírásaival nem ellentétes, így az igénybevétel közérdekkel összhangban van. A tervezett beruházások

<sup>1</sup> <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

már meglévő létesítményhez és infrastruktúrához kapcsolódnak és a beépítettség, valamint a szomszédos ingatlanok miatt csak erdőterületen kivitelezhetők. Mindezek alapján az igénybevétel kivételessége indokolt és helyhez kötött.

Az igénybevétel a Veszprém 203 A4 és 203 NY5 azonosítóval ellátott erdőrészeket érinti 0,3 hektár nagyságú területen történik:

Adattári azonosító	Igénybevett terület nagysága (m <sup>2</sup> )	Elsődleges rendeltetés
Veszprém 203 A4	0,28	talajvédelmi
Veszprém 203 NY5	0,02	egyéb (nyiladék)
Összesen:	0,3	

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztálya a 2026. január 10-én kelt, VE/32/00160-1/2025 számú határozatában engedélyezte a kérelmező részére a Veszprém 2167/3 hrsz-ú ingatlant érintő erdő igénybevételét és az ezzel kapcsolatos erdőterv módosítását, valamint a 0,3 hektár nagyságú erdő termelésből való kivonásának ellenében a kérelmezőt erdővédelmi járulék megfizetésére kötelezte.

Az erdőtalaj beépítése meghaladja a 400 m<sup>2</sup>-t, ezért az erdőigénybevétel humuszmentési kötelezettséget keletkeztet. A kérelmező mellékelte az 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdés c) pontja szerinti humuszos termőréteg mentésére és felhasználására vonatkozó leírást. Az erdészeti hatóság elfogadta a Veréb Attila talajvédelmi szakértő által 2024 júniusában készített HM-031/2024 tervszámú humuszos termőréteg mentését megalapozó talajvédelmi tervet, melyben a humuszanyag mentését szolgáló konkrét intézkedésekre vonatkozó leírás található. Ezek alapján az erdészeti hatóság előírta, hogy az igénybevétel során gondoskodni kell – a természetes növénytakaró eltávolítása után – a talajfelszín felső termőrétegének, a humusznak a tervben meghatározott vastagságban történő lefejtéséről, deponálásáról és felhasználásáról.

Az erdészeti hatóság továbbá felhívta a figyelmet, hogy az igénybevételből fakadó környezeti hatások a termőföld minőségében kárt nem okozhatnak (talajszennyezés, humuszos talajréteg altalajjal történő keveredése stb.); a szomszédos erdőket nem érheti az igénybevétel területéről kiinduló káros hatás, károsítás, illetve az igénybevétel nem idézhet elő a környező erdők életkörülményeiben az erdők fennmaradását veszélyeztető változást; valamint az igénybevételre engedélyezett területen az agresszíven terjeszkedő idegenhonos fafajoki (pl. akác, bálványfa stb.) megtelepedését meg kell akadályozni.

### Környezet-állapot

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.



Veszprém Aranyosvölgyi vízbazis, forrás:

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

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

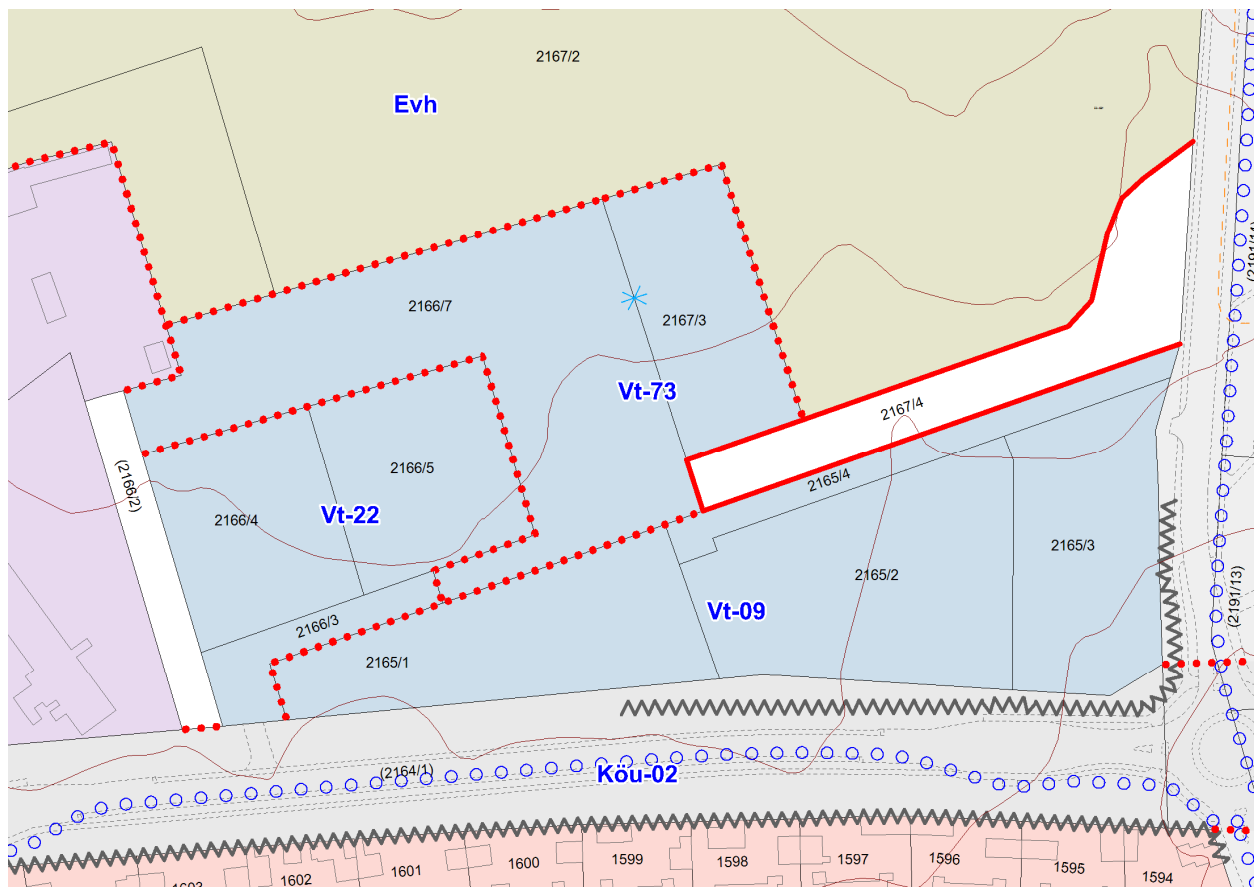
A 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. sz melléklete szerint gépkocsiparkoló a hidrogeológiai „A” védőterületen új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázátértékelési vizsgálat eredményétől függően engedhető meg. A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A karsztos kőzet különösen érzékeny, mivel a talaj- és talajvíz szennyeződés könnyen a mélyre tud hatolni. Mindezek miatt a területen csak kifejezetten környezetkímélő jellegű tevékenységek telepítésére van lehetőség.

## 4. Javaslat

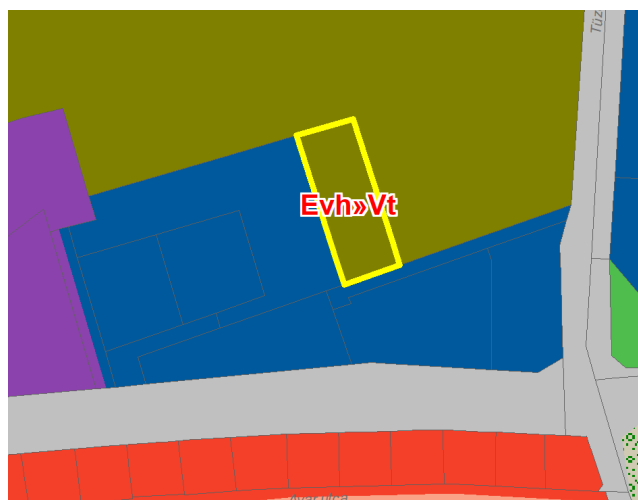
### 4.1. Városrendezési javaslat

#### Módosítási javaslat

A jégcsarnok meglévő, 2166/7 hrsz-ú telkének bővítéséhez hozzákapcsolhatóvá válik a 2167/3 hrsz-ú ingatlan, valamint a 2167/4 hrsz-ú út egy szakasza úgy, hogy az egész érintett területet egységesen Vt építési övezetbe javasoljuk sorolni:



A módosítással az Evh honvédségi erdő területfelhasználás Vt – településközponti vegyes területfelhasználásba fog kerülni:

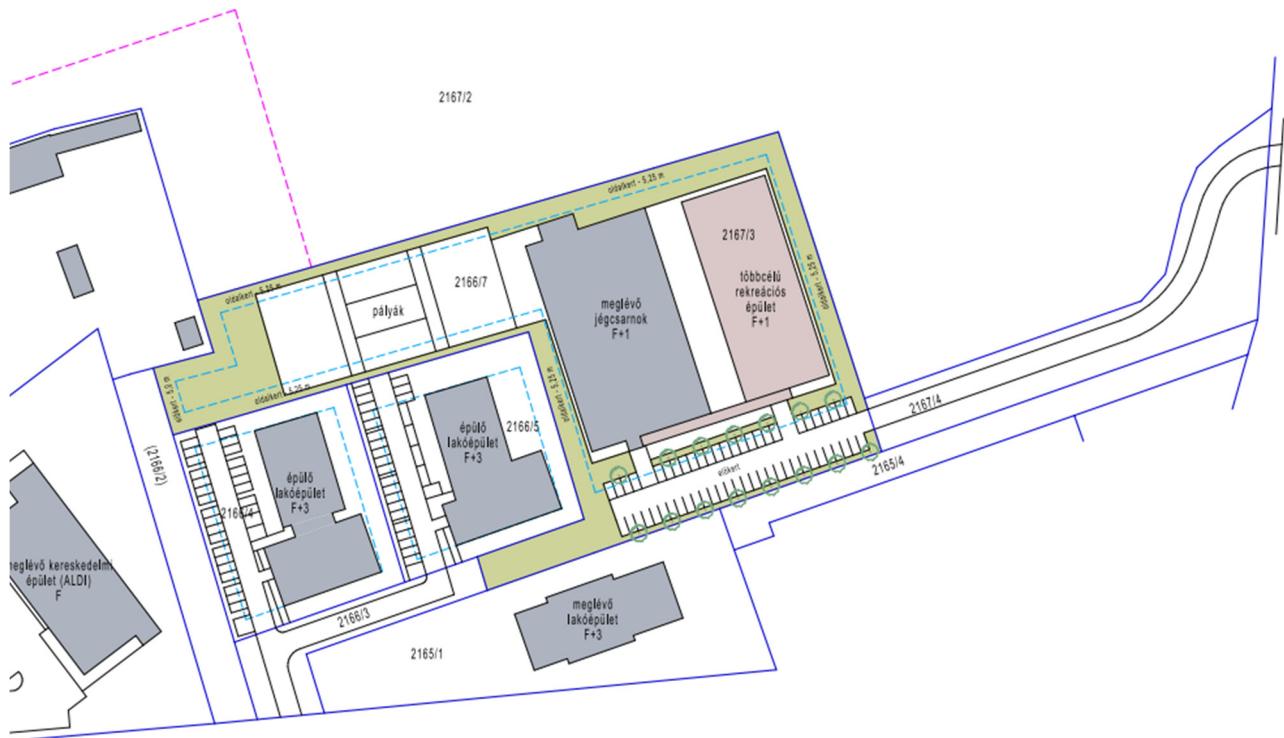


Mivel új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, azért a biológiai aktivitásérték szintentartása miatti csereterület a volt hulladékhasznosító területén lesz biztosítva 3750nm nagyságú területen. (Lsd később).

### Beépítési javaslat

Az összevonásra kerülő terület nagysága a jelenlegi 8604nm helyett a tervezett összevonásokkal összesen 12196nm. Az övezeti paraméterek nem változnak, így a 40%-os beépítéssel ez 4878nm-re bővül. Az új beépítést csak a meglévő épülethez kapcsolódóan lehet megvalósítani, esetleg egy többcélú multifunkciós csarnoképülettel, ami természetesen szintén sportolási céllal épülhet.

Itt a lakófunkció semmiképpen nem megengedett, így a szomszédos övezettől eltérően egy új övezet létrehozása célszerű, mert ilyen paraméterű és funkciójú Vt övezet nem létezik másik.



### A HÉSZ és Szabályozási Terv javaslata

A HÉSZben a településközponti övezetre vonatkozó általános előírások tehát nem változnak:

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

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

*rendeltetést is tartalmazhat.*

Új Vt-73-as övezet létrehozása javasolt:



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)
Jelenlegi övezet: Vt-22	SZ	2000	40	10,5	20	16	-
Javasolt övezet: Vt-73	SZ	2000	40	10,5	20	-	-

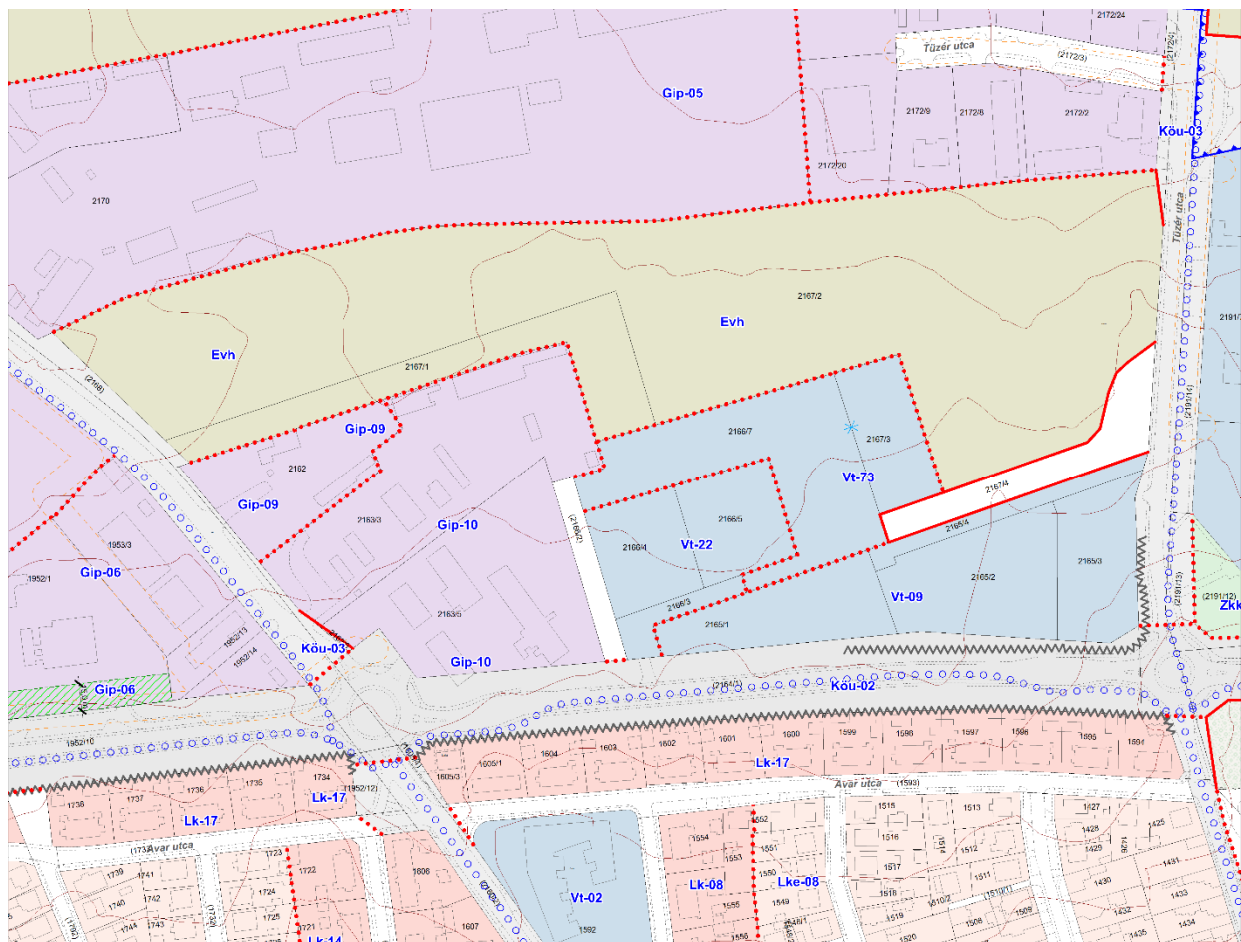
ahol a lakófunkció nem megengedett, ezért a HÉSZ 29.§-a kiegészítésre szorul az alábbiak szerint:

*(19) A Vt-73 jelű övezetben lakó rendeltetés nem megengedett.*

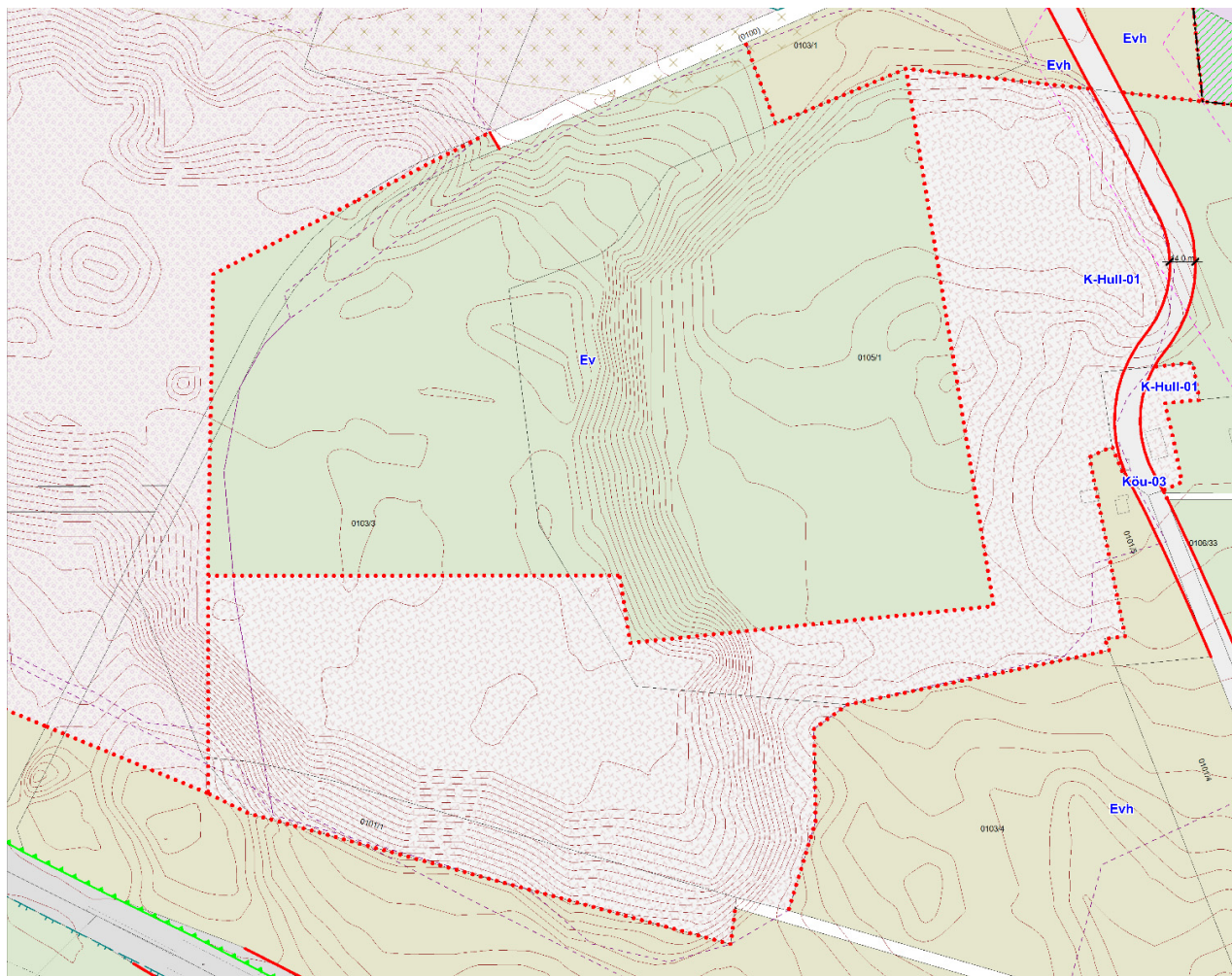
A Vt-22 övezetre előírt háromszintes növényállományra vonatkozó előírás továbbra is fentartandó, ezért majd a 29. § (10) pontjába bele kell írni ezt az új övezetet is:

*A Kistó és a Tüzér utca közötti Vt- 22-es és Vt-73-as építési övezetek területén az előírt minimális zöldfelület területe a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.*

A szabályozási tervlap az alábbiak szerint módosul:

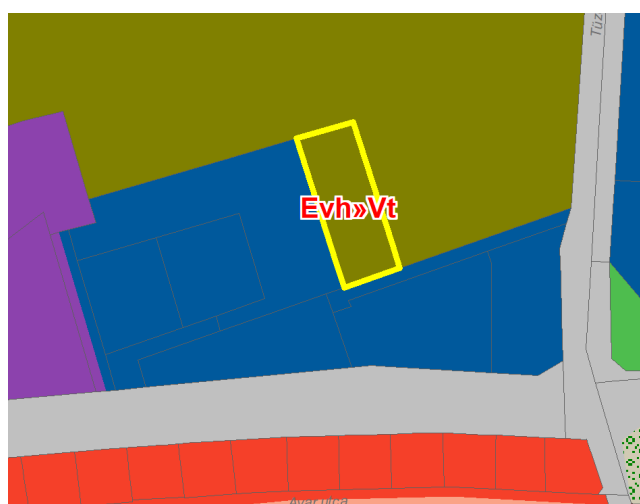


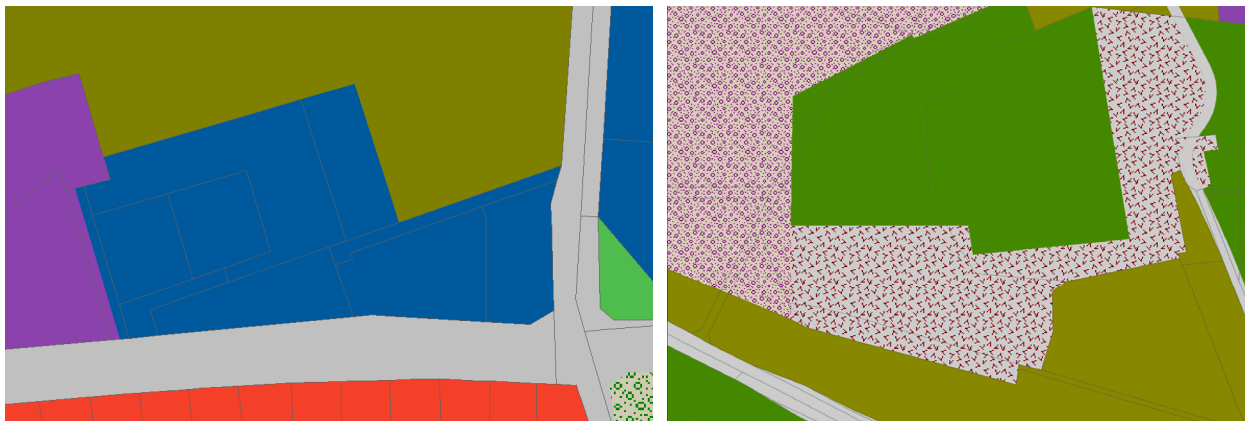
A volt hulladékhasznosító területén pedig az alábbiak szerint:



### Településszerkezeti Terv módosítása

A korrekció megvalósításához településszerkezeti terv módosítására is szükség van, új beépítésre szánt terület kijelölése is történik:





Tervezett területfelhasználás az érintett helyszínen

Tervezett területfelhasználás a volt hulladékhasznosító területén.

## 4.2. Zöldfelület- és környezet kialakításra vonatkozó javaslat

### ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

Az újonnan kialakításra kerülő zöldfelületként fenntartott részein háromszintes növényállomány, a kiszolgáló utak mentén fasor telepítendő 220 cm törzsmagasságú és 18 cm törzs-körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott útsorfákból (HÉSZ). A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (7) pontja szerint tíz gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell, melyet minden megkezdett 6 darab parkolóhely után 1 darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával. A háromszintes növényzet telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevétele, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása a legfőbb szempont. A fák és cserjék kiválasztásánál a helyben honos, lombos fák részesítendőek előnyben az idegenhonos fajokkal szemben.

### KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra tervezésekor az érzékeny karsztos kőzet védelemére különös hangsúlyt kell fektetni. Az ingatlanok vízbázisvédelmi érintettsége kapcsán a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak. A létesítmények tervezésekor kiemelt figyelmet kell fordítani a szennyvizek megfelelő tisztítására és elhelyezésére; a szennyezett csapadékvíz felszín alatti vizekbe történő bevezetése csak megfelelő tisztítás után lehetséges.

### A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETRE GYAKOROLT HATÁSA

A 2167/3 hrsz.-ú „honvédelmi rendeltetésű védő erdő” besorolású ingatlan a módosítás során településközponti vegyes (Vt-22) építési övezetbe kerül átsorolásra, mely által a beépítés megengedett mértéke 0%-ról 40%-ra nő, maximális épületmagasság: 10,5 m, a zöldfelület legkisebb mértéke 20%-ban kerül megállapításra.

A vizsgált ingatlanok területén ex lege védett természeti értékről nincs adat, a telkek nem részei a Natura 2000 hálózatnak, nem érintett az országos ökológiai hálózat övezeteivel és az országos tájképvédelmi terület övezetével sem. A 2167/3 hrsz.-ú ingatlan területén az Országos Erdőállomány-adattárban, Veszprém, 203-es számmal nyilvántartott üzemtervezett erdőtagja található. A fejlesztés során a jégcsarnok működtetéséhez vagy egyéb sportcélokhoz kapcsolódó funkciók kialakítása tervezett, melyek megvalósítása az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában lévő erdő igénybevételét vonja maga után.



Az erdőterületeket érintő tervezett módosítás és az ez által lehetővé váló beruházás az erdőt és annak élővilágát negatívan befolyásolja, mely kedvezőtlen hatások kimutatását és azok lehetőség szerinti kivédésére tett javaslatokat a külön dokumentumként, a szabályozási tervmódosításhoz készülő környezeti értékelés fogja részletezni.

### 4.3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE, BIA ÉRTÉK SZINTENTARTÁS

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 7. § (2) **Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) **„Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”**

Az módosítás során 0,3 ha nagyságú „honvédelmi rendeltetésű védő erdő” területfelhasználású (Evh) terület kerül új beépítésre szánt, „településközpont vegyes” (Vt) területfelhasználásba átsorolásra, azonban ezzel egyidejűleg csereterületként ennél 25%-kal nagyobb kiterjedésű (0,375 ha=3750 m<sup>2</sup>) „védelmi erdőterület” (Ev) is kijelölésre került az eredetileg „különleges, települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló” (K-hull) területfelhasználású területen.

**A Méptv. 8.§ (3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.**

A módosítás az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg meghatározza és kijelöli a biológiai aktivitás érték csökkenését kompenzáló területet is, így a településre vetített biológiai aktivitás érték nem csökken.

	HATÁLYOS TSZT			ÚJ TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TSZT		
	TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA
Evh – honvédelmi rendeltetésű védőerdő	0,3593	9	3,2337	Vt – Településközpont vegyes terület	0,3593	0,5	0,17965
K-Hull - Települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló terület	0,375	0,1	0,0375	Ev -Védelmi erdő terület	0,375	9	3,375
<b>Összesen</b>			<b>3,2712</b>				<b>3,5555</b>

A módosítással érintett terület bár az országos erdők övezetével érintett, azonban az OTTrT-n települési térség területére esik, ezért a számításon kívül kell hagyni:

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

A terv gondoskodik az erdők- és a BIA érték pótlásáról.

<sup>1</sup><http://www.invaziosfajok.hu/hu/invazios-fajok?subpage=4> valamint 282/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 2. melléklet

#### 4.4. Közlekedési javaslat

A módosítás a hatályos tervek szerinti közúthálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, a gyalogos/kerékpáros közlekedésre, és a parkolásra nincs hatással. A helyi úthálózat sem változik. A HÉSZ közlekedési előírásain a módosítás miatt nem kell változtatni.

A fejlesztési terület jelenleg, a jogi állapot szerint egy 10-12m telekszélességű, közforgalom számára megnyitott magánúton keresztül közelíthető meg (2167/4 hrsz). A magánút a Tüzér utcához kapcsolódik, a másik irányban a lakóházakhoz vezető másik magánútja a tervezett körgyűrű felé fog csatlakozni. A körgyűrű ezen szakaszára elkészültek az útépitési engedélyezési/kiviteli tervek, a fejlesztési terület egy részének megközelítése ennek megfelelően a távlatban is a jogi állapotnak megfelelően történik majd. A módosítás ezt nem változtatja meg.

A módosítás a terület közösségi közlekedésére nincs hatással, azt jelenleg a helyi autóbusz viszonylatok biztosítják. A legközelebbi megállók a "Kistó u." és a "Papvásár u." megállók, mindkettő kb. 250 méterre van a fejlesztési területtől.

A módosítás a terület kerékpáros/gyalogos közlekedésére nincs hatással. A fejlesztési terület közvetlen közelében, mivel egyelőre még a magánutak sem kaptak burkolatot, járdák sincsenek. A tervek szerint a belső körgyűrű északi szakasza mellett járda/kerékpárút is fog épülni. A magánutakon, és a rövid közúti feltáró szakaszon, mivel közforgalmúak, szintén kell majd járdát építeni.

A módosítás a parkolás szempontjából irreleváns. A területen lévő létesítmények parkolását jelenleg, és a módosítást követően is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani.

A HÉSZ közlekedési előírásain a módosítás miatt nem kell változtatni.