

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém,
2166/7, 2167/3 és 2167/4 hrsz.-ú ingatlanokat
érintően

településrendezési eszközök
módosítása

a Jégcsarnok tömbjét érintően

Véleményezési dokumentáció

2026. augusztus 13.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém,
2166/7, 2167/3 és 2167/4 hrsz.-ú ingatlanokat
érintően
településrendezési eszközök
módosítása
a Jégcsarnok tömbjét érintően

VÁROSRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

KÖZLEKEDÉS:


Heckenast Judit

közlekedésmérnök

Tkö, MMK 01-5295

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábíán Sára

okl. tájépítész mérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251
SZ-009/2021

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

Tartalom

1.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA	4
	Tervezési terület	4
	Előzmények, döntések	5
	A változással érintett ingatlanok és a hatásterület lehatárolása	6
2.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS)	7
2.1.	Városrendezés	7
	Területrendezési tervekkel való összefüggések	7
	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	18
	Telekalakítások, a jégcsarnok épülete	24
	Tulajdonvizsgálat	26
	Jelenlegi beépítés vizsgálata (épület- és funkcióvizsgálat)	26
	Az épített környezet konfliktusai	27
	Fotók a helyszínről	28
	Az épített környezet értékei	29
2.2.	Közlekedési vizsgálatok	30
2.3.	Közművesítési vizsgálat	31
2.4.	Zöldfelületi, természetvédelmi és környezetvédelmi vizsgálat	32
3.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK MUNKARÉSZ	40
3.1.	Városrendezés (a módosítás javaslata)	40
	Beépítési javaslat	40
	A hatályos településrendezési eszközökben javasolt módosítások	41
	Településképi rendelet	44
3.2.	Területrendezési terveknek való megfelelés	44
3.3.	Biológiai aktivitásérték egyensúly	45
	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	46
	Humáninfrastruktúrákra gyakorolt hatása a tervezett módosításnak	46
3.4.	Közlekedésfejlesztési javaslat	46
3.5.	. Közműfejlesztési javaslat	47
3.6.	Zöldfelület-rendezési, táj- és természet-, valamint környezetvédelemi javaslat	47
4.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	49
5.	Mellékletek	

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA

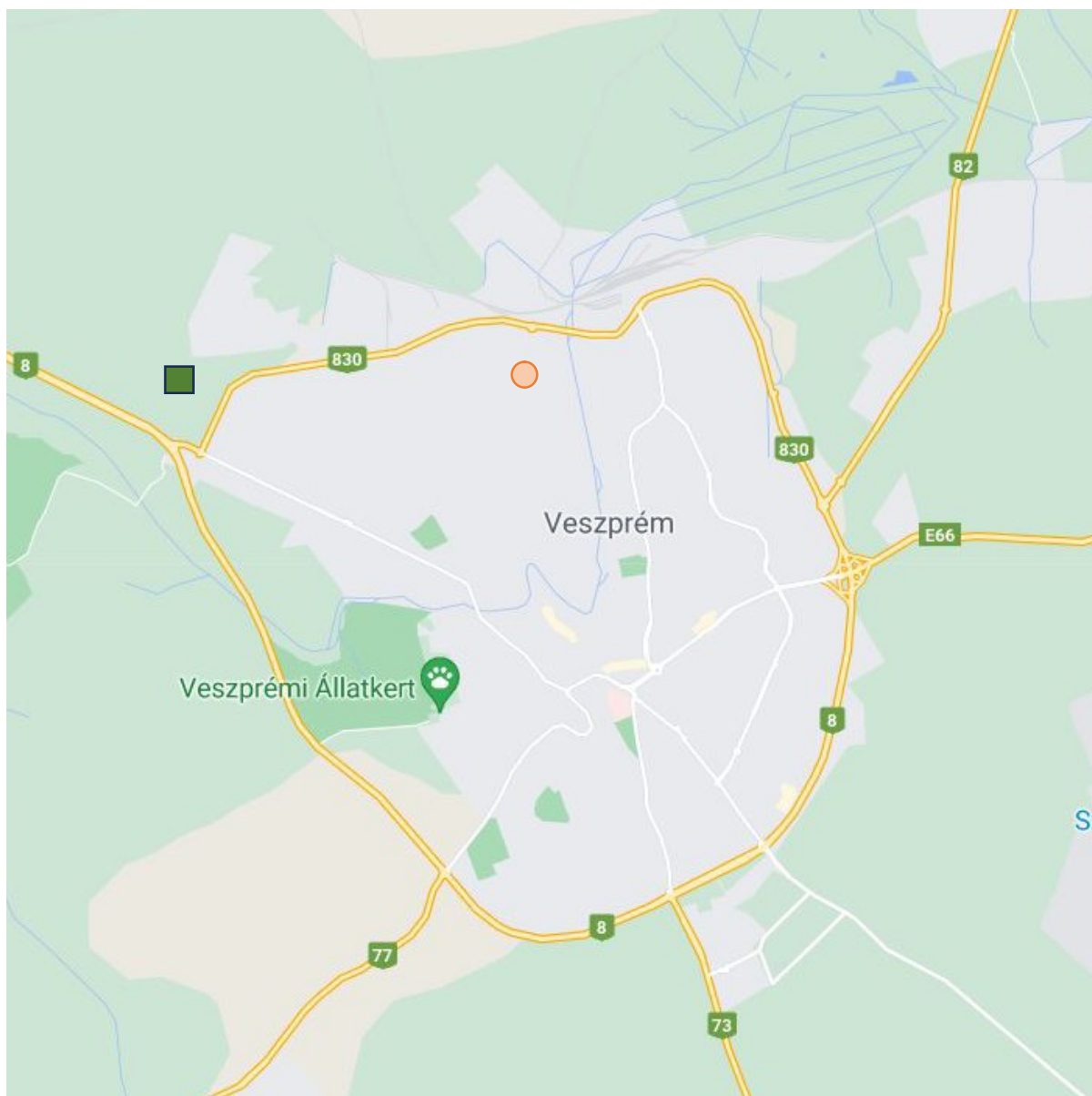
Tervezési terület

- A módosítással érintett Veszprém 2167/3 és 2166/7 hrsz.-ú ingatlanok a város északi részén, a Dózsavárosban, a Tüzér utca és Kistó utca között helyezkednek el. Az ingatlanok közelében, a Kistó utca felől található az Aldi áruház, a Tüzér utca felőli részen pedig újonnan épült társasházak helyezkednek el.

A 2167/3 hrsz.-ú ingatlan egy korábbi telekalakítási eljárás során alakult ki a Veszprém 2167 hrsz.-ú ingatlan megosztása során.

A módosítás érinti továbbá a fenti ingatlanok megközelítésére szolgáló 2167/4 hrsz.-ú ingatlant is.

- Továbbá a biológiai aktivitásérték szinten tartásának a biztosítása, valamint az egyéb törvényi és jogszabályi előírások szerinti többlet területek helybiztosításának az érdekében érinti még az egykori hulladék lerakó rekultivált területét is.



Előzmények, döntések

A Veszprém 2166/7 és 2167/3 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a Jéglovagok Kft. rendezési tervmódosítási 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 tervezési terület

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

A módosítási kérelmet Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 488/2025.(XII.8.) határozatával támogatta (lásd: 1. sz. melléklet).

A **módosítás beépítésre szánt terület kijelölésével jár**, ezért a biológiai aktivitás szintentartása érdekében csereterület szükséges, ami a volt hulladékhasznosító területén biztosítható.

A településrendezési döntés az érintett terület közérdeket nem sértő, közérdeknek megfelelő felhasználása, a jégcsarnok és kapcsolódó közösségi sport, rekreációs és szabadidő eltöltés fejlesztése érdekében történik. Ez a szándék a módosítani kívánt területen megvalósítható és az Önkormányzat által is támogatott. A beruházás a település belterületén belül, más területen – ideértve a rendezési terven jelölt „tartálékterületeket” is – nem megvalósítható.

Tekintettel arra, hogy a módosítás beépítésre nem szánt területet, honvédelmi erdőterület területfelhasználásba és övezeti besorolásba sorolt területet érint, így a hatályos településrendezési eszközök módosításának esetében a közgyűlés szükségesnek tartotta környezeti vizsgálat készítését.

A döntés értelmében először telepítési tanulmányterv készítése vált szükségessé a fejlesztéshez kapcsolódó településrendezési szerződés megalapozására, alátámasztására és a beépítési elképzelések bemutatására.

Cégünk által elkészített Telepítési tanulmánytervet és a hozzá kapcsolódó településrendezési szerződést a város Közgyűlése 2026. április 30-i ülésén 8. napirendi pontként megtárgyalta. A 167/2026.(IV.30.) számú Kgy. határozatában jóváhagyta a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést. (lásd: 2. sz. melléklet). Továbbá 168/2026.(IV.30.) számú Kgy. határozatában jóváhagyta az elkészített Telepítési Tanulmánytervet (lásd: 3. sz. melléklet), és 169/2026.(IV.30.) számú Kgy. határozatában jóváhagyta az előkészített Településrendezési Szerződést, és felhatalmazta a Polgármestert annak aláírására (lásd: 4. sz. melléklet).

A változással érintett ingatlanok és a hatásterület lehatárolása

A tervezett jégcsarnok fejlesztéshez tartozó változtatással közvetlenül a telepítési tanulmányterv címében szereplő két ingatlan 2166/7, 2167/3 hrsz, valamint az annak megközelítésére már kiépített 2167/4 hrsz ingatlan érintett.

A Veszprém 2166/7 hrsz.-ú ingatlanon található a jégcsarnok épülete és kapcsolódó szabadtéri sportpályák, jelenlegi területfelhasználása beépítésre szánt „Vt jelű, településközpont vegyesterületek”, építési övezete Vt-22 jelű településközpont vegyes terület.

A Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlanra tervezett a jégcsarnokhoz tartozó városi szintű, további közösségi célú, sport, szabadidő eltöltés és rekreációs fejlesztés területe, amelynek jelenlegi területfelhasználása beépítésre nem szánt „Evh jelű, honvédelmi rendeltetésű védőerdőterület”, övezete Ev-h honvédelmi rendeltetésű védőerdőterület.

A Veszprém 2167/4 hrsz.-ú ingatlanon helyezkedik el a Tüzér utca felől a jégcsarnok megközelítésére kiépített út, amelynek jelenlegi területfelhasználása beépítésre nem szánt „Evh jelű, honvédelmi rendeltetésű védőerdőterület”, övezete Ev-h honvédelmi rendeltetésű védőerdőterület.

A jelen tervdokumentáció vizsgálati, feltáró és elemző, valamint alátámasztó javaslati munkarészei elsősorban ezen terület fejlesztéséhez kapcsolódóan tartalmaznak részletezéseket, de tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt területfelhasználás kijelölés történik, a módosítás érinti az egykori hulladéklerakó rekultivált területét is.

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

2.1. Városrendezés

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.

Az Országos Területrendezési Terv

A Tv. **2. számú melléklete** az „Az Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlanokat **települési térségbe** sorolja.



A Tv. ételmező rendelkezései szerint a települési terület: a település belterülete, valamint az ahhoz csatlakozó beépítésre szánt terület.

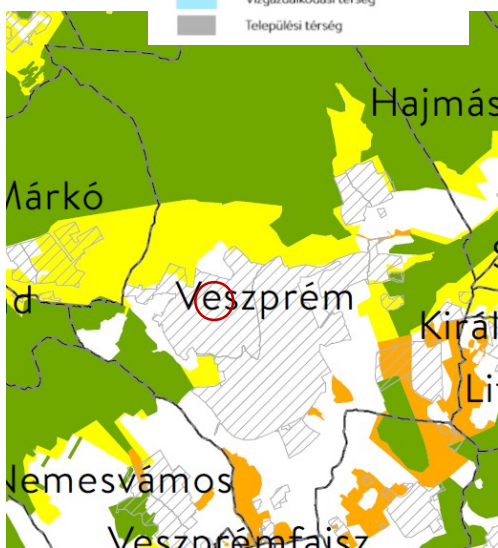
A Tv. 10.§ (1) bekezdés c) pontja értelmében a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni.

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Tv. 11.§ d) pontja alapján a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

A tervezési terület belterület, illetve beépítésre szánt terület, így nem vonatkoznak rá a Tv. új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályai.

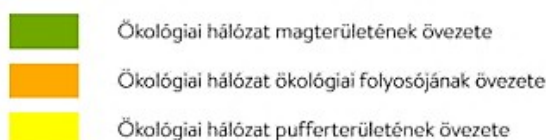
A Tv. 3. melléklet

terv tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



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

A tervlap alapján az ingatlanok az Ökológiai hálózat övezeteivel nem érintettek.



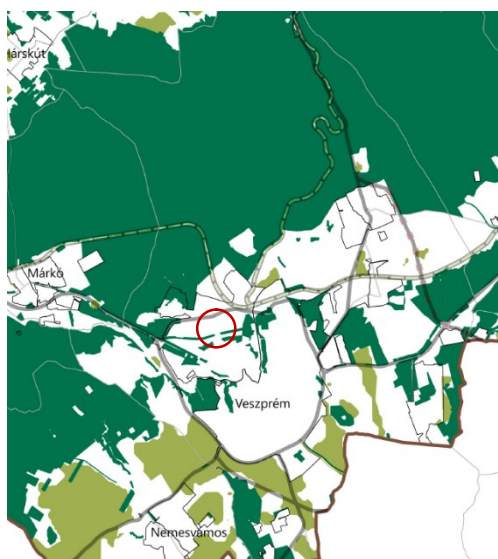


3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

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



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



3/3. melléklet: Erdők övezete

A tervlap alapján az ingatlanok az erdők övezetével nem érintettek.



Erdők övezete



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

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

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



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

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

A Tv. 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 kötelezettségek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.

	Honvédelmi és katonai célú terület
---	------------------------------------

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

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

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

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

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

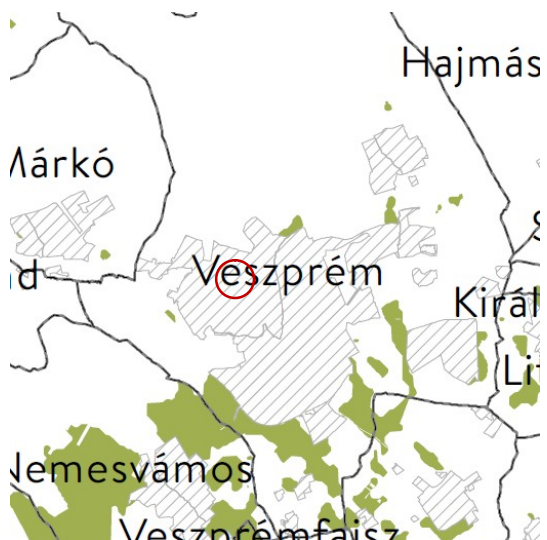
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

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

 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

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

 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján az ingatlanok tájképvédelmi terület övezetével nem érintettek.

 Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

„5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a nagyvízi meder övezetével nem érintettek.

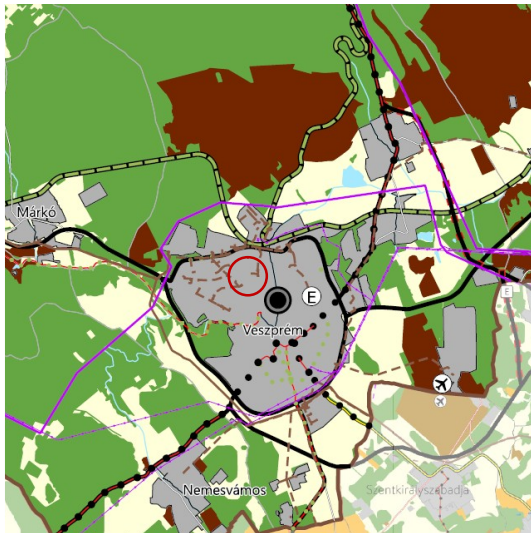


6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a VTT-tározók övezetével nem érintettek.

Veszprém Vármegye Területrendezési Terve

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



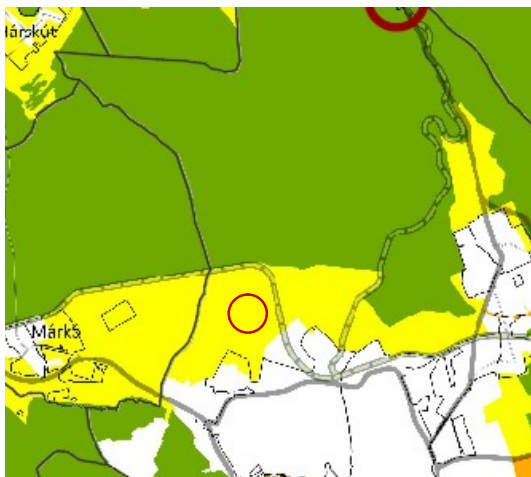
2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlanok települési térségbe tartoznak.

A VMTrT a települési térségre, 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.

Vízgazdálkodási térség

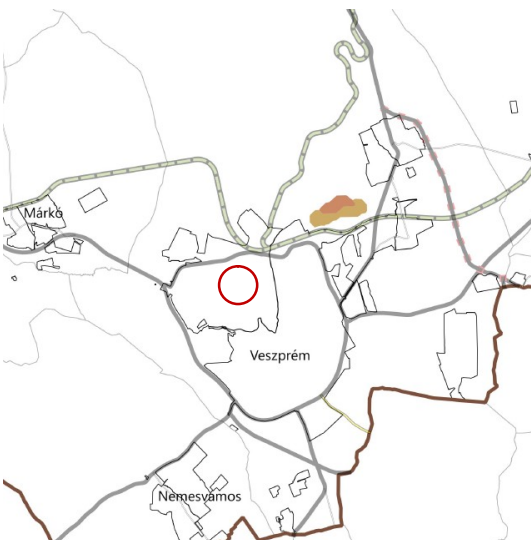
A VMTrT 3. mellékletét képező övezeti tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



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

A vizsgált ingatlanokat nem érintik az ökológiai hálózat övezetei.

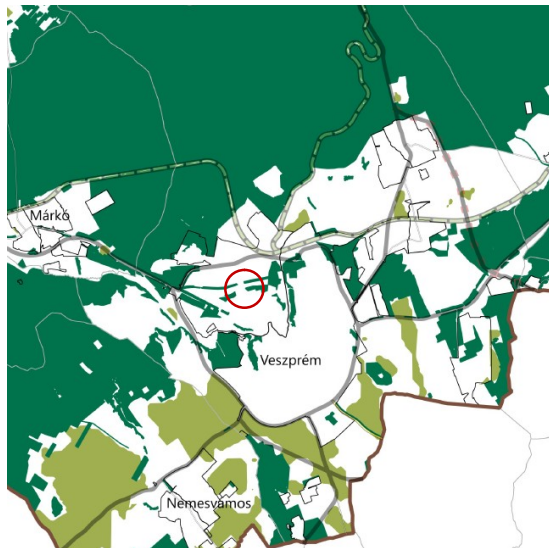
Ökológiai hálózat magterületének övezete
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete



3.2. melléklet: A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

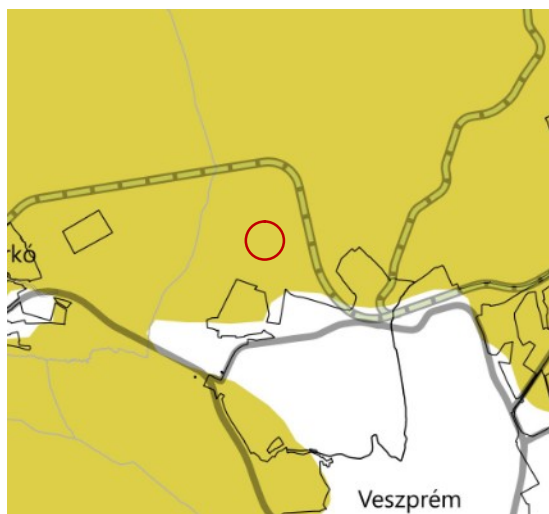
A vizsgált ingatlanokat nem érinti sem a kiváló, sem a jó termőhelyi adottságú szántók övezete.

Kiváló termőhelyi adottságú szántó
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



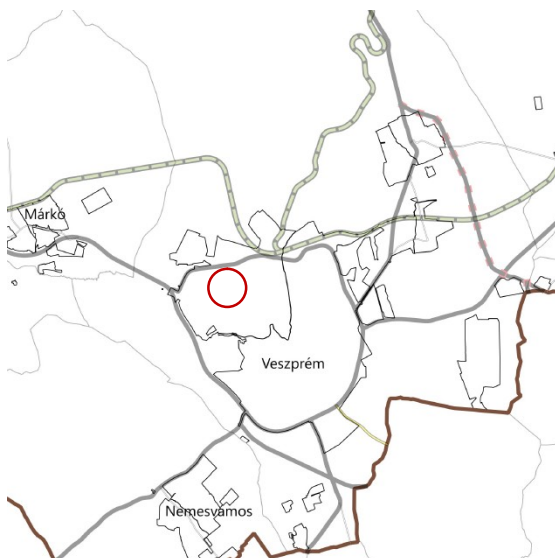
3.3. melléklet: Az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A vizsgált ingatlanokat nem érinti sem az erdők övezete, sem az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.



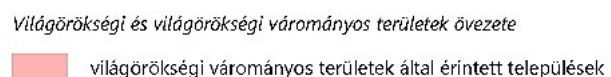
3.4. melléklet: A tájképvédelmi terület övezete

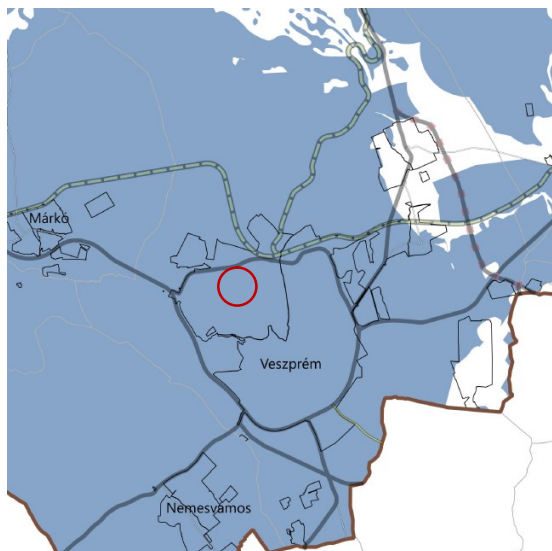
A vizsgált ingatlanokat nem érinti a tájképvédelmi terület övezete.



3.5. melléklet: A világörökségi és világörökségi várományos terület övezet

A vizsgált ingatlanokat nem érinti a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete.



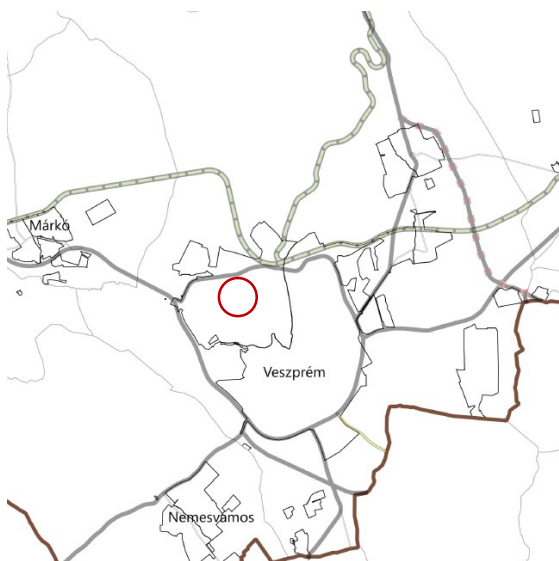


3.6. melléklet: A vízminőség-védelmi terület övezete

A vizsgált ingatlanokat 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.

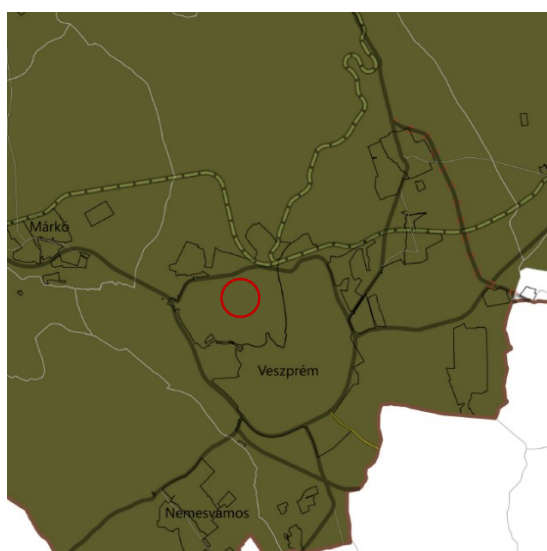
 Vízminőség-védelmi terület övezete



3.7. melléklet: A nagyvízi meder övezet

A vizsgált ingatlanokat nem érinti a nagyvízi meder övezete.

 Nagyvízi meder övezete

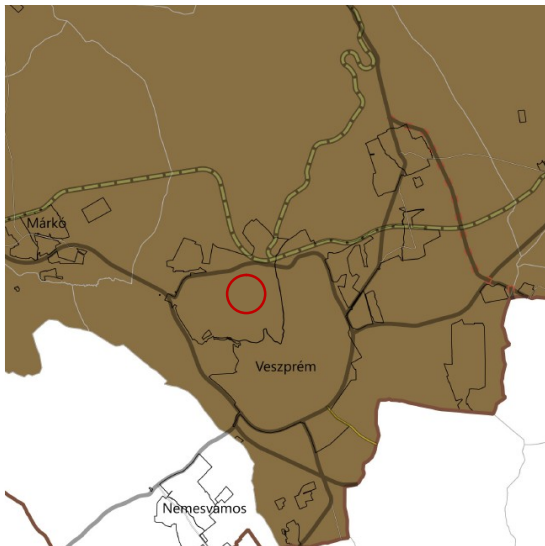


3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

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

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

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

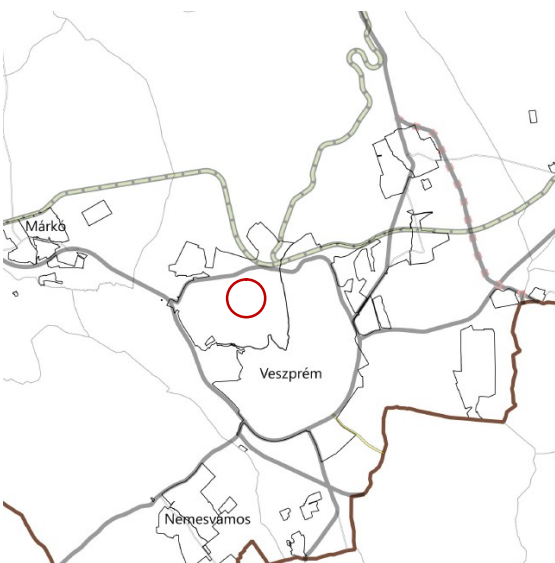


3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete.

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

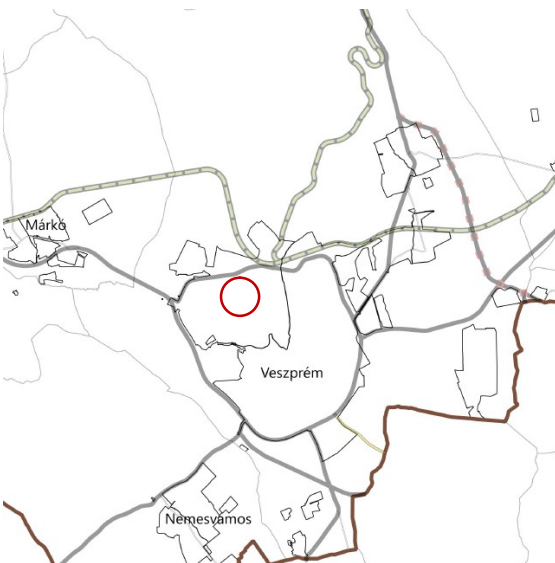
 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



3.10. melléklet: A rendszeresen belvízjárta terület övezete

A vizsgált ingatlanokat nem érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti a vizsgált ingatlanokat.

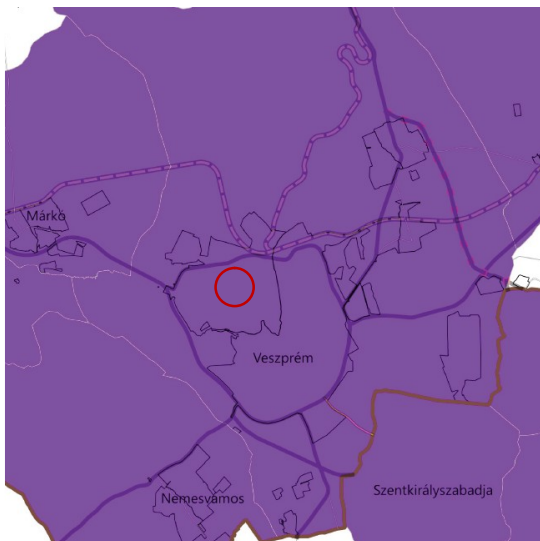
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete



3.11. melléklet: A földtani veszélyforrás terület övezete

A földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti a területet.

 Földtani veszélyforrás terület övezete



Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

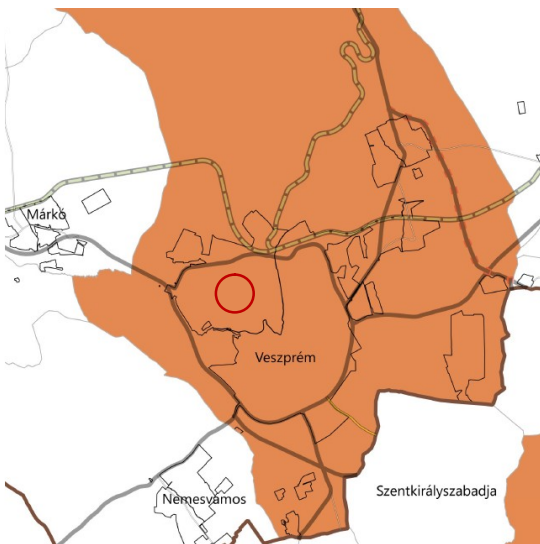
3/12.1. melléklet: Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

„8. § (2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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



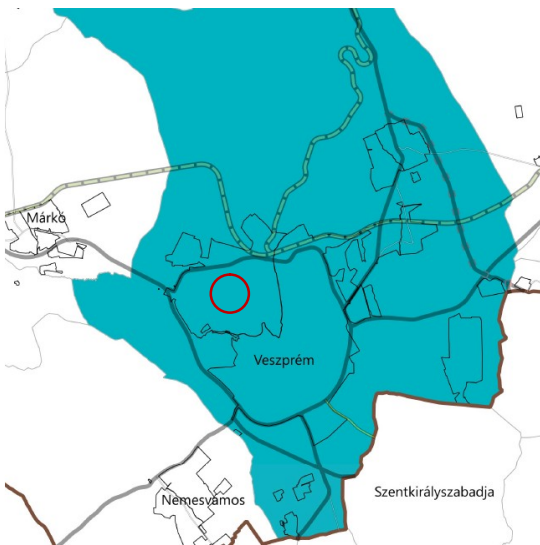
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

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

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

„9.§ (2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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



Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

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

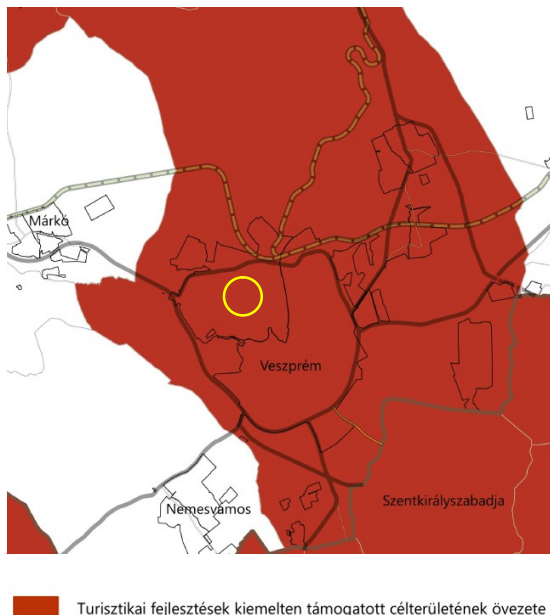
A vizsgált ingatlanokat érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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



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

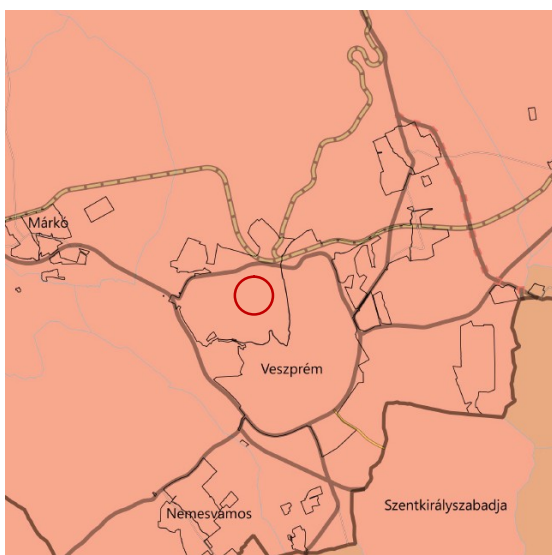
A vizsgált ingatlanokat érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

„11.§ (2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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

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



3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.

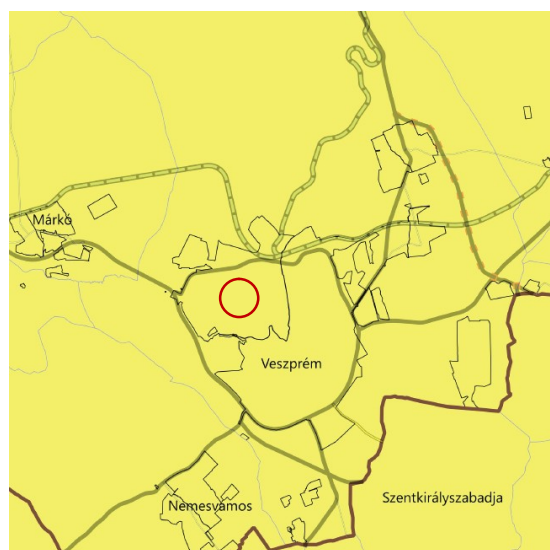
A vizsgált területet érinti Veszprém megye várostérségeinek övezete.

„12. § (2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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

Veszprém várostérsége



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

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

„13. § (2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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

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

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

Jelen településrendezési terv módosítás az országos és a térségi területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétes.

A jelenleg hatályos Településfejlesztési koncepció, valamint az Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó elképzelései a településrendezési terv módosítás elhatározásaival nem ellentétesek.

Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV Közgyűlésének 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott, hatályos Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT) a tervezési területet településközpont vegyes területbe (Vt) és Evh honvédségi véderdő területfelhasználásba sorolja.

Az ingatlan környezetében

- nyugatról Gip jelű, ipari terület, beépítésre szánt területfelhasználás,
- délről a belső körgyűrű északi összekötő szakasza, mint kör irányú főút, Köu beépítésre nem szánt területfelhasználás, Lk jelű, kisvárosias és Lke kertvárosias lakóterület beépítésre szánt területfelhasználás,
- északról és keletről szintén Evh jelű, honvédségi véderdő beépítésre nem szánt területfelhasználás

található.



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

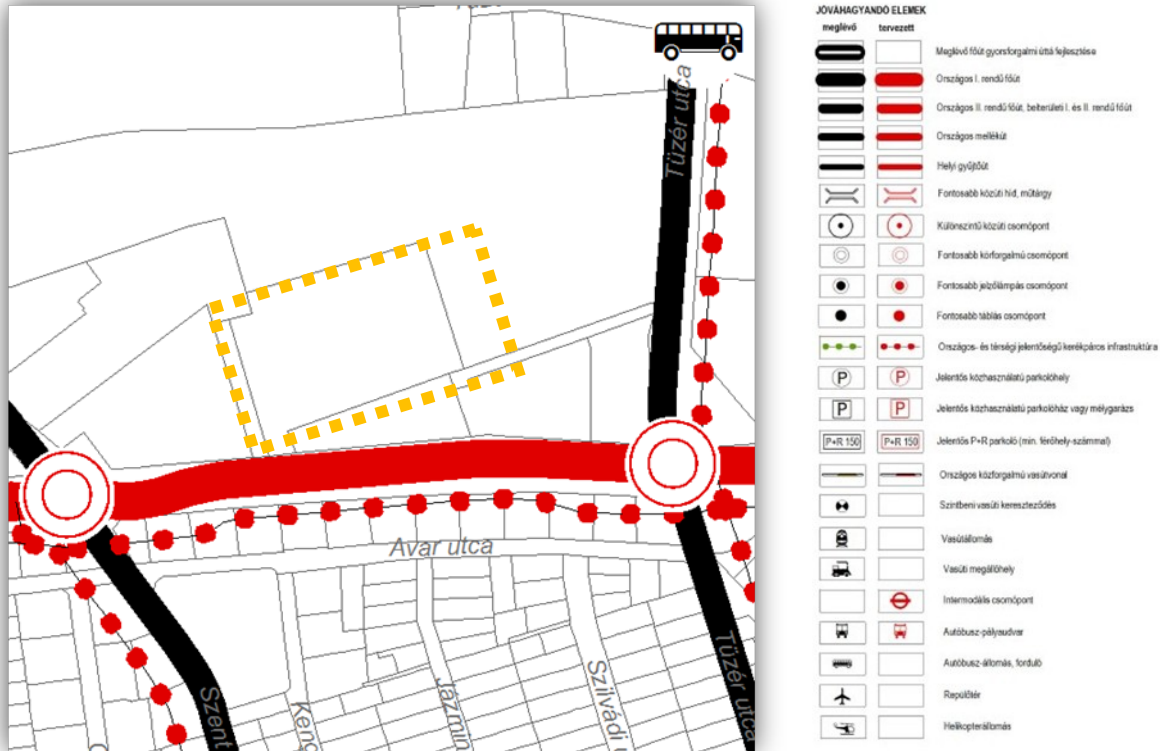
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Ipari terület (Gip)

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-Köz)
- Temető területe (K-T)

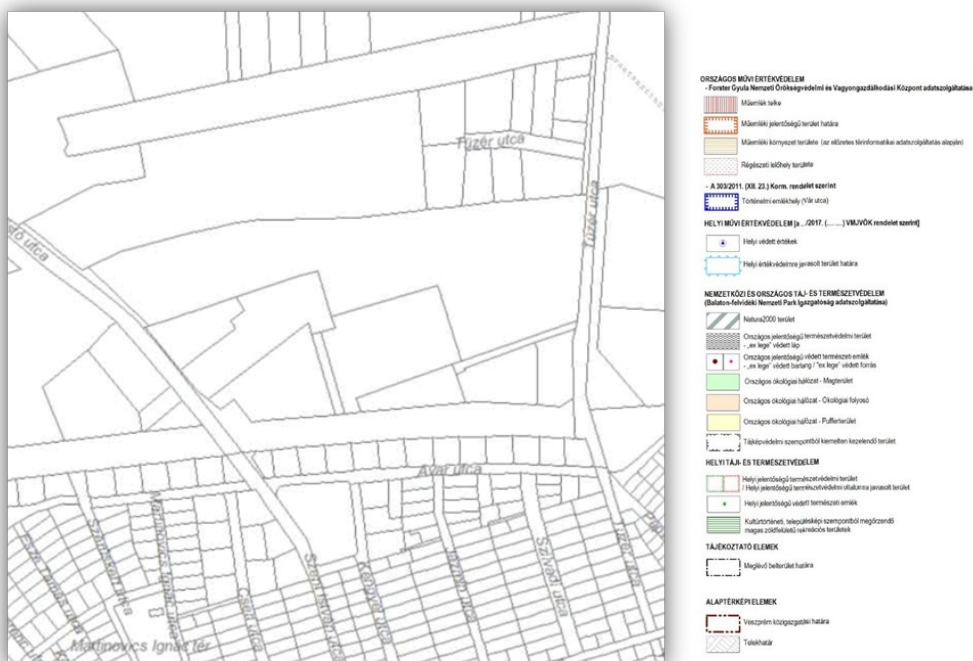
Szerkezeti tervlap - közlekedés

A TSZT 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. A belső körgyűrű északi összekötő szakaszán tervezett térségi kerékpárút hálózati elem található.



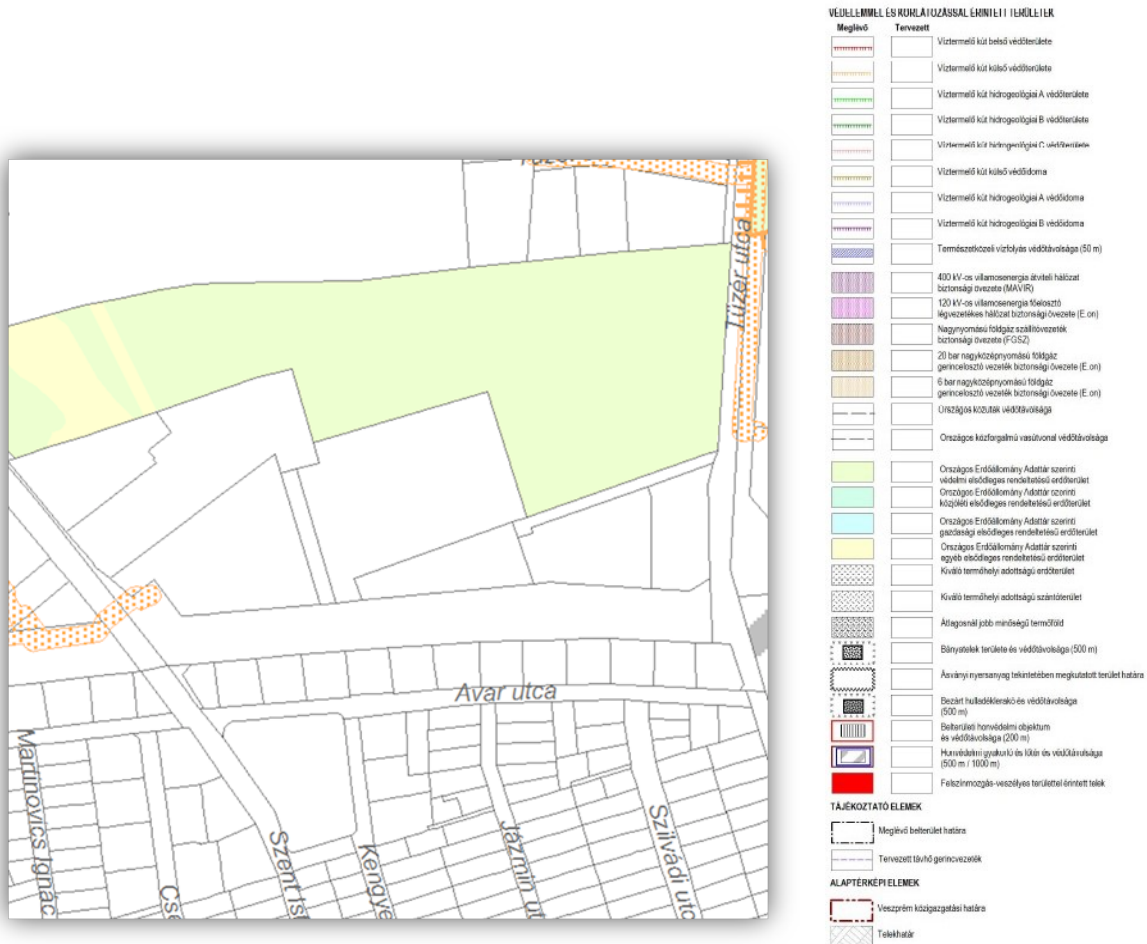
Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A TSZT Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a tervezési területet nem érintik sem értékvédelmi, sem örökségvédelmi, sem táji- és természetvédelmi elemek.



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.



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

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban. A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) egyes előírásai együttesen érvényesek a területen, a 2025. január 1-én hatályba lépő a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 136. §-a szerinti rendelkezések figyelembevételével.

A tervezéssel érintett területen a jégcsarnok telke Vt-22 jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe, a terület többi része Evh jelű honvédségi erdő övezetbe sorolt.

Az SZT lapon feltüntetésre kerültek az ingatlant érintő, a TSZT tervlapjain is ábrázolt egyéb védelmi és korlátozási elemek is.

A szabályozási tervlapon még a régebbi telekállapot szerepel.

A módosítással érintett területet az alábbi HÉSZ előírások érintik:

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 –:

- 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.

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.

Építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 5. pont)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Vt-22	SZ	2000	40	10,5	20	16	-

Az Evh jelű övezet Honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezete, amelyre a HÉSZ-ben az alábbi, OTÉK-on kívüli egyéb előírás vonatkozik:

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

a HÉSZ 1. melléklete nem állapít meg az övezetre vonatkozóan beépítési paramétert.

Településképi rendelet

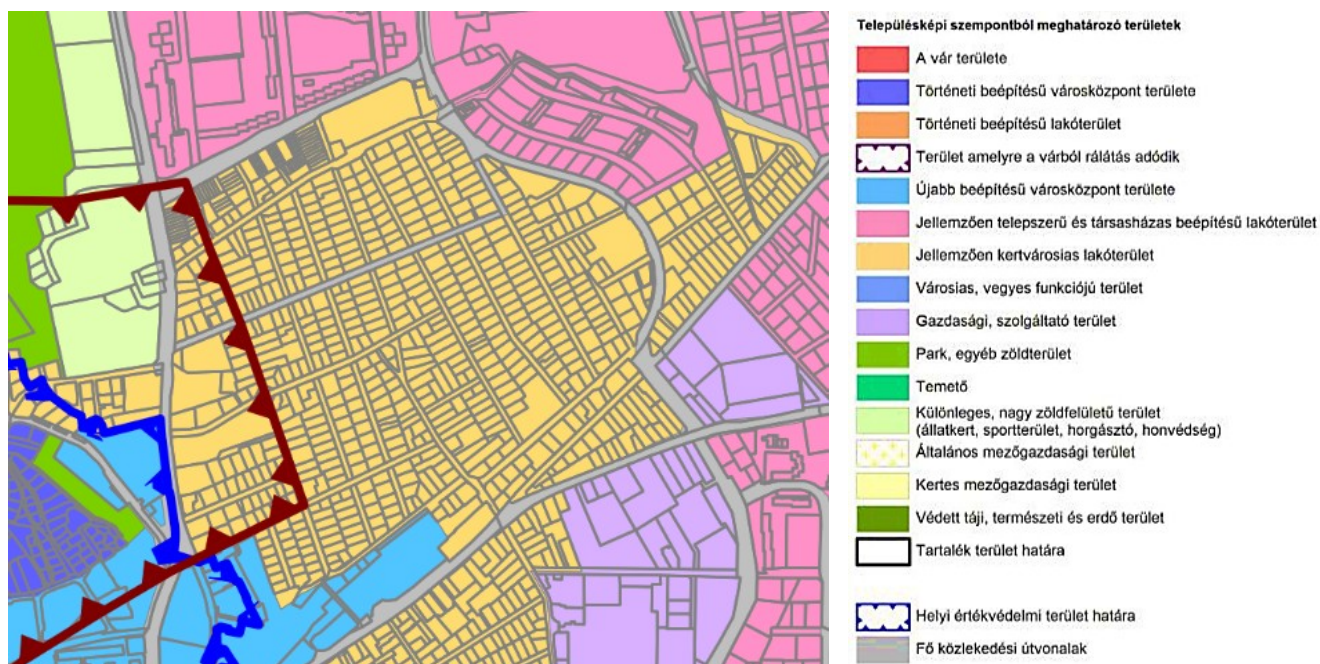
A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) 3. melléklete a tervezési területet a gazdasági, szolgáltató területbe sorolja. A Tkr. 6.§-a az építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozóan az alábbi általános egyedi építészeti követelményeket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

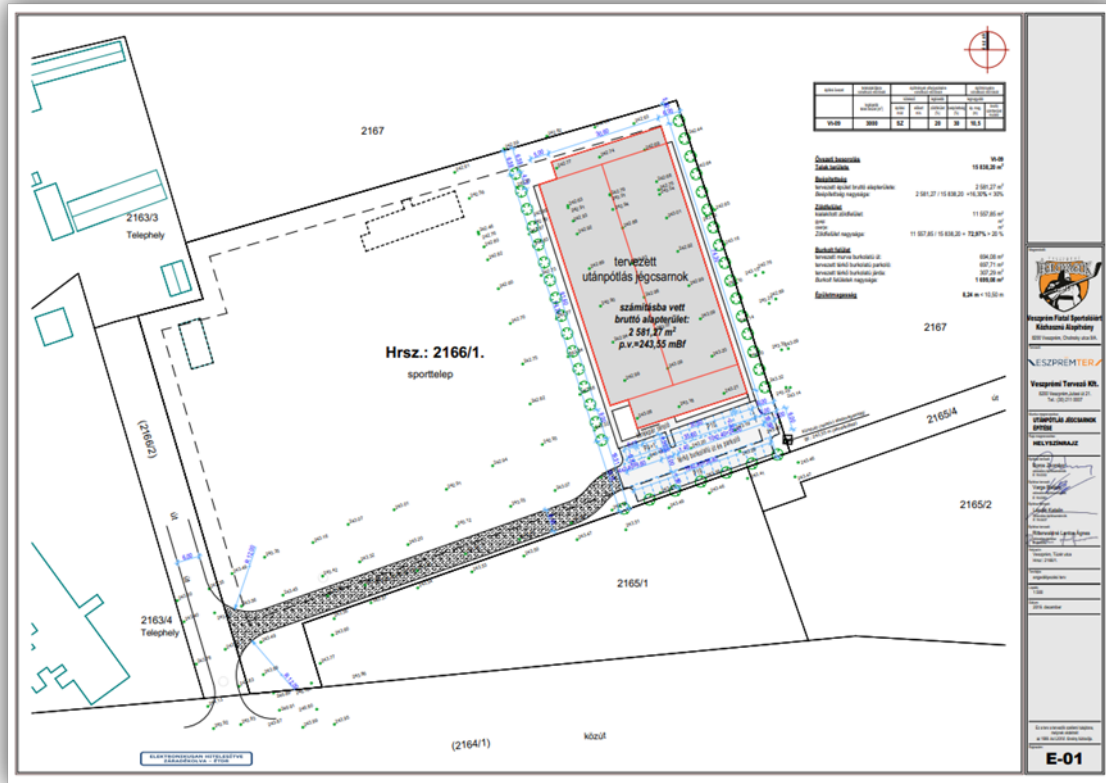
Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

- 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.

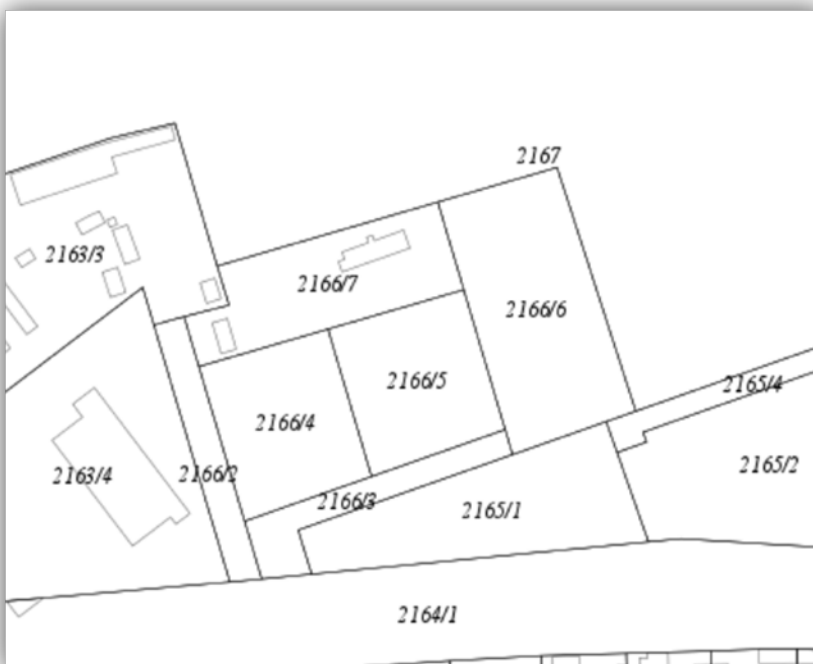


Telekalakítások, a jégcsarnok épülete

A volt Tüzér sporttelep területén, az ITS fejlesztési prioritásainak megfelelően rekreációs célú településfejlesztési beruházás valósult meg. Ennek keretében az eredetileg egy helyrajzi számon lévő területre (az akkor még 2166/1 hrsz) tervezték az Utánpótlás Jégcsarnok épületét.



Később, felosztották az ingatlant öt telekre (akkor 2166/3, 2166/4, 2166/5, 2166/6, 2166/7), így a jégcsarnok építésével érintett telek a korábbinál kisebb méretű lett (2166/6 hrsz). A változással a jégcsarnok épülete az új telket figyelembe véve 53%-os beépítettségűvé vált volna.



Újabb teleosztás során alakult ki a jelenlegi jogi helyzet:



Tulajdonvizsgálat

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 Vagyongazdálkodó Zrt.

Hrsz	terület (m ²)	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. vezetékjog	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. vezetékjog	Jéglovagok Kft.
2167/4	3419	belterület	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. vezetékjog	Magyar Állam Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT

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.

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 körgyűrűhöz, 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.

Fotók a helyszínről



A jégcsarnok építés közben (Forrás: vehir.hu)



Jelenlegi állapotban



Az épület előtti parkoló, mögötte a lakóházak.



A 2167/3 hrsz-ú ingatlan



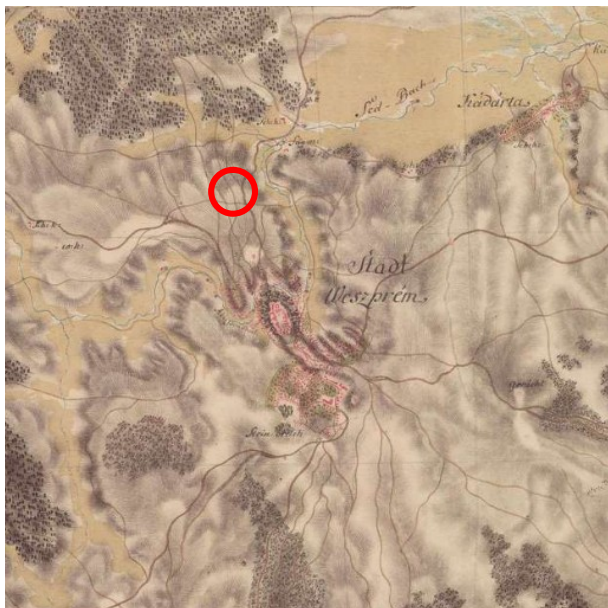
A 2167/4 hrsz-ú magánút a jégcsarnok irányában

Az épített környezet értékei

Az ingatlanokon építészeti érték nincs, környezetükben sem találhatók kiemelkedő építészeti értékek.

Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

Az ingatlanok a történeti településmagtól távol helyezkednek el, sosem volt beépített a helyszín.



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)

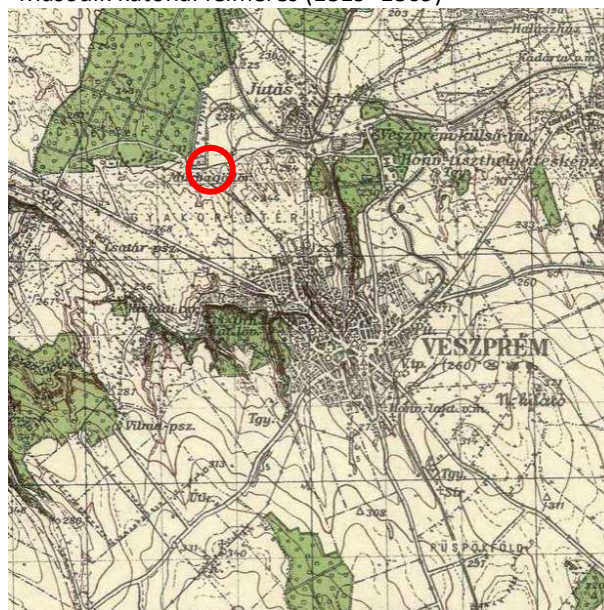


Második katonai felmérés (1819–1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)

forrás: <https://maps.arcanum.com/>



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

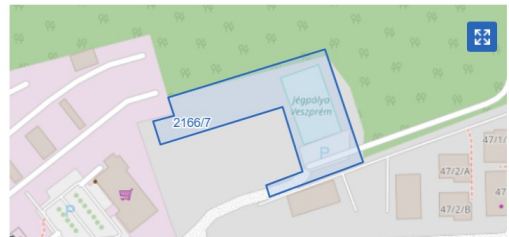
Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

Az ingatlanokat nem érinti régészeti terület.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel	Lekérdezés
Veszprém	2166/7		

Találatok:

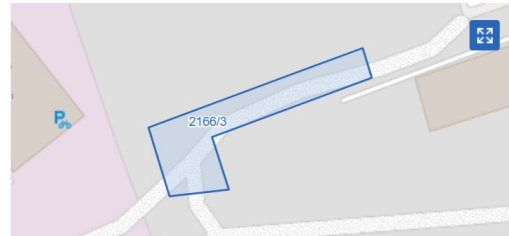
Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)



Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel	Lekérdezés
Veszprém	2166/3		

Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)



Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel	Lekérdezés
Veszprém	2166/4		

Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)



forrás: <https://oroksegvedelem.e-epites.hu/>

Helyi védelem

Az ingatlanokon és tágabban vizsgált környezetükben sincs helyi védett érték.

2.2. Közlekedési vizsgálatok

A fejlesztési terület jelenleg elvileg, a jogi állapot szerint, két irányból, kettő, 10-12m telekszélességű magánúton keresztül közelíthető meg. A magánutak a 2166/3hrsz és 2165/4hrsz telkeken haladnak, és a 2164/1hrsz közúthoz, illetve a Tüzér utcához kapcsolódnak. A 2164/1hrsz közút a tervezett belső körgyűrű északi összekötő szakasza (Köu-02 jelű, belterületi I. és II. rendű főút övezete) lesz. A körgyűrű ezen szakaszára elkészültek az útépitési engedélyezési/kiviteli tervek, a fejlesztési terület megközelítése ennek alapján a távlatban is a jogi állapotnak megfelelően történhet majd ebből az irányból. A módosítás ezt nem változtatja meg. A valóságban a terület jelenleg a körgyűrű nyomvonalán, a Kistó utca felől, még csak kitaposott földutakon keresztül érhető el. A másik irányból, a Tüzér utca felől is egyelőre földút kapcsolata van az alapvetően a szomszédos lakóparkot kiszolgáló 2165/4hrsz magánúton. A területen van még egy helyi önkormányzati út (2166/2hrsz) is, ami a 2166/3hrsz magánúttal közös csatlakozással kapcsolódhat majd a belső körgyűrűhöz. Jelenleg ez az út is csak egy kitaposott nyomként létezik, a Jégcsarnok szempontjából nincs feltáró szerepe.

A módosítás a terület közösségi közlekedésére nincs hatással, azt jelenleg a helyi autóbusz viszonylatok biztosítják. A legközelebbi megálló a "Kistó u." és a "Papvásár u." megálló, 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 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.

2.3. Közművesítési vizsgálat

A 2166/7 hrsz-ú ingatlanon meglévő jégcsarnok épülethez a szükséges közművek kiépítése megtörtént, a szükséges vezetékes közüzemi szolgáltatás a megfelelő kapacitással rendelkezésre áll.



Az ingatlanok és környezetük - forrás: e-közmű

Jelmagyarázat:

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

2.4. Zöldfelületi, természetvédelmi és környezetvédelmi vizsgálat

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 mérsékeltén hűvös és mérsékeltén 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-fennsíkron, 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 „Védelmek, korlátozások” című tervlapja alapján a tervezési területet érinti a Veszprém-Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védő területének „A” hidrogeológiai védőterülete.

Tájtörténet

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 hegylábai 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.



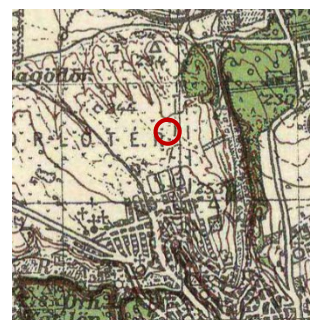
Első Katonai Felmérés -
(1782–1785)



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. Összefüggő erdőségek főként a város belterületétől északra, a Bakony hegy lábain találhatók, mezőgazdasági művelésre alkalmas szántóföldek a város alacsonyabb déli-, illetve keleti térszínein terülnek el.

Zöldfelületi vizsgálat

Az ingatlanok vizsgálata

A módosítással érintett ingatlan (2167/3 és 2167/4 hrsz-ú telkek) Veszprém belvárosától északra, a Házgyári úttól délre terülnek el. Az érintett terület a hatályos szerkezeti terv szerint honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh) területfelhasználásba tartozik. A közvetlenül szomszédos területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek (Gksz), településközpont vegyes területek (Vt) és közlekedési területek (Köu). A területtől délre húzódó közlekedési terület túloldalán kisvárosias és kertvárosias lakóterületek húzódnak.



A terület felülnézetből
Forrás: Saját szerk.+ Geomap



terület térképe
Forrás: Open street map

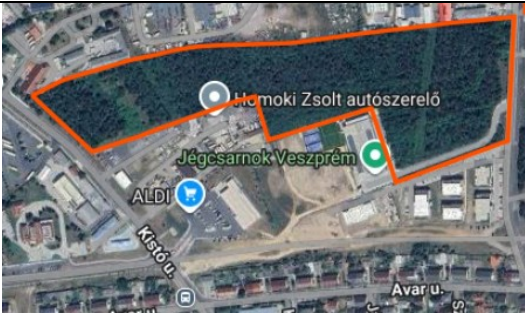
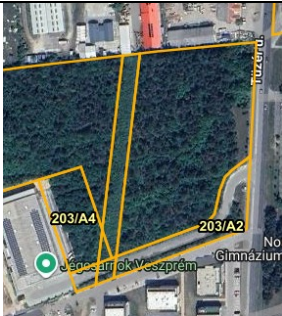
A HÉSZ szerint a Veszprém 2166/7 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi övezeti előírása Vt-22, melyre a szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20%; kialakítható telek szélessége 16m, mélysége nincs meghatározva.).

A 2167/3 és a 2167/4 hrsz.-ú ingatlanok a HÉSZ szerint Honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezet (Evh) övezeti besorolásban vannak. A jelenlegi övezeti előírás nem teszi lehetővé, hogy a Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlan, valamint a 2167/4 hrsz ú ingatlan egy részét– telekalakítási eljárással – a Veszprém 2166/7 hrsz.-ú ingatlanhoz csatoljunk, ezért szükséges a rendezési terv módosítása.

Üzemtervezett erdők vizsgálata

A fejlesztéssel érintett, 2167 hrsz.-ú ingatlanon az Országos Erdőállomány-adattárban Veszprém, 203-as számmal nyilvántartott erdőtag található. A Veszprém 203-as számú erdőtag a a Nébih erdőterképének adatbázisa¹ szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet része, elsődleges rendeltetése talajvédelmi erdő, természetességi állapota szerint átmeneti erdő, faállománya egyéb elegyes-kőrises, genetikai talajtípusa váztaaj, tűzveszélyesség szempontból kismértékben veszélyeztetett terület.

¹ <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

 Erdőtérkép-2026-es kivágata – a termelésből való kivonással érintett 203-as számú erdőtag-	 Erdőtérkép-2026-os kivágata – a termelésből való kivonással érintett erdőrészek az erdőigénybevétel előtt	 Erdőtérkép-2026-os kivágata – a termelésből való kivonással érintett erdőrészek az erdőigénybevétel után
Forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/		

A Fejlesztő a beruházás megvalósítása céljából kérte a Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztályától (a továbbiakban: erdészeti hatóság) az erdő igénybevételének engedélyezését. A kérelem alapján közigazgatási hatósági eljárás indult. 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 foglaltak 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 főépítészeti 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 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.

A kérelemben leírtak szerint az igénybevétel a rendelkező részben a Veszprém 203 A1, 203 A2, 203 NY2 és 203 NY3 azonosítóval ellátott erdő- és egyéb részeket érinti 0,6419 hektár nagyságú területen.

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztálya a 2026. január 10-én kelt, VE/32/00160-1/2025 számú határozatában engedélyezte a Fejlesztő részére a Veszprém 2167 hrsz.-ú ingatlant érintő erdő igénybevételének és az ezzel kapcsolatos erdőterv módosítását, valamint a 0,6419 hektár nagyságú erdő termelésből való kivonásának ellenében a Fejlesztőt erdővédelmi járulék megfizetésére kötelezte.

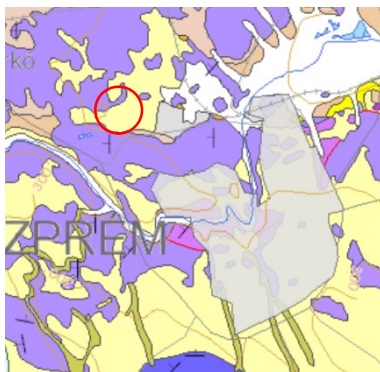
Az erdőtalaj beépítése meghaladja a 400 m²-t, ezért az erdőigénybevétel humuszmentési kötelezettséget keletkeztet. Az erdő igénybevétel humuszmentési kötelezettséget keletkeztet. A Fejlesztő mellékelte az 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdés c) pontja szerinti humuszos termőréteg mentésére és felhasználására vonatkozó leírást. Az erdészeti hatóság elfogadta 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 a Fejlesztő részére előírta, hogy az igénybevétel során gondoskodjon – 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.

Környezetvédelmi vizsgálat

Alapkőzet, talaj

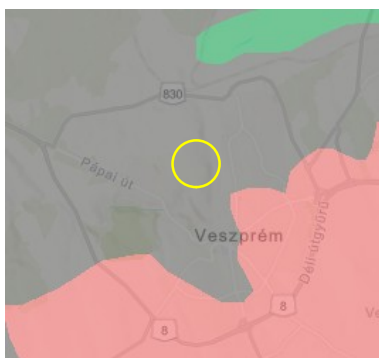


Jelmagyarázat

- Löss
- Fődolomit Formáció

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

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A mészkő és dolomit alapkőzetre lösz települt, melyen többnyire sekély termőrétegű redzina talajok, kisebb részt Ramann-féle barna erdőtalajok alakultak ki, a Séd-völgy öntésanyagán réti talajok képződtek. A tervezési területeken a redzinatalajok 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 redzinatalaj sekély termőrétegű és köves. A kőtörmelék mennyisége és a sekély termőréteg miatt a tárolt víz mennyisége általában - a humuszos rész jó vízgazdálkodási tulajdonságai ellenére - kevés.



Jelmagyarázat

- Rendzina talajok

Veszprém genetikai talajtípusai
Forrás: MATA-TAKI Agrotopo
adatbázis

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

Felszíni és felszín alatti vizek

A terület a mérsékelten vízhiányos Séd-patak vízgyűjtő területéhez tartozik. A Séd vízállása 19-190 mm, vízhozama 0,2-26 m³ /s között ingadozik és erős karsztos jellegű kiegyenlítődést mutat. A felszín alatti vizek mennyisége csekély. Összefüggő talajvíztükör csak a Séd-patak Veszprém alatti völgyében fordul elő, ahol 2-5 m-rel húzódik a felszín alatt. Vízkémiai összetétele kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos, keménysége 15-25 nk° közötti, szulfáttartalma 60 mg /l alatti és helyenként magas a nitrát koncentrációja.

A 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.



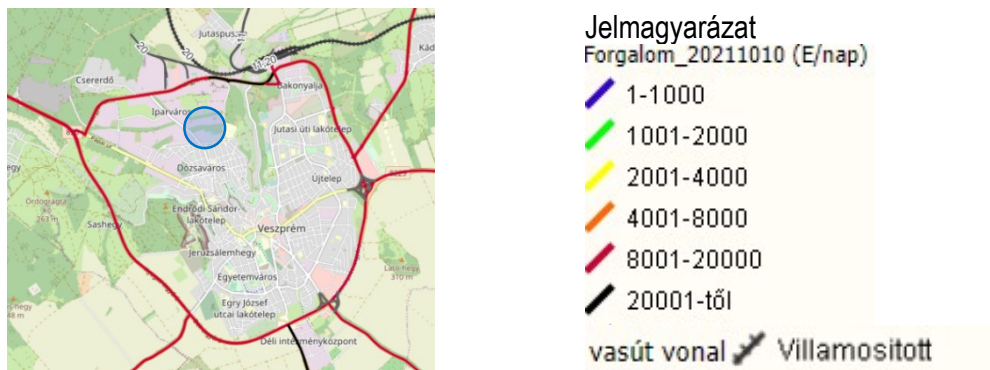
Veszprém Aranyosvölgyi vízbasz, forrás:

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

A vizsgált ingatlanok a Aranyosvölgyi vízbasz hidrogeológiai „A” védőterületén helyezkednek el, ami azt jelenti, hogy a terület hasznosítása során figyelembe kell venni a vízbaszok, a távlati vízbaszok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek 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.

Levegőtisztaság

Veszprém belvárosában, a Kádár utca és a Csermák lépcső sarkánál található egy automata levegőminőség mérő állomás. Ennek adatai szerint a mért CO és SO₂ értékek az elmúlt 1 év alatt jellemzően határérték alatt voltak. A mért NO₂ és NO_x és O₃ ózon értékek az elmúlt 1 évben gyakran határérték közelében voltak, néhány napon meg is haladták azt. PM₁₀ szálló por terhelés állandóan határérték feletti. A vizsgált terület levegőminősége feltételezhetően az automata mérőállomás adataihoz képest hasonló, mivel bár a településközponttól távolabb, viszont a nagyforgalmú Északi-útgyűrhöz közelebb helyezkedik el.



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

Forrás: <https://kira.kozut.hu/>

Hulladékkezelés

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

Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

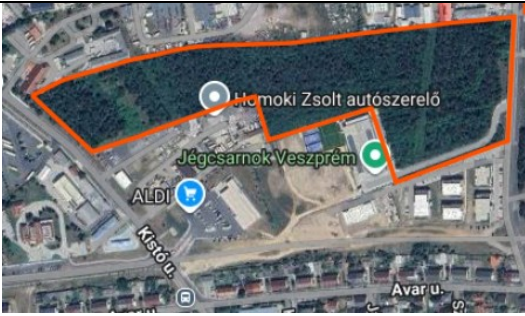
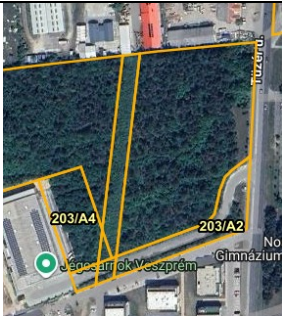
A vizsgált terület az Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai „A” védőterületén helyezkedik el. Az egész település, így a vizsgált terület alatt húzódó repedezett karbonátos kőzet érzékeny a szennyeződésre, mivel a szennyező anyagok könnyen mélyre tudnak hatolni. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet korlátozásainak, valamint „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásainak betartásával a környezetkárosodás elkerülhető.

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 erdőterképének² 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 vázatalaj, tűzveszélyesség szempontból kismértékben veszélyeztetett terület. Az Erdő törvény szerint a származék erdők az emberi beavatkozás hatására fafajösszetételükben, szerkezetükben átalakított vagy átalakult, azonban meghatározóan az adott termőhelynek megfelelő természetes erdő társulásalkotó őshonos fafajaiból álló mag vagy sarj eredetű erdők. A 203/NY5 erdőrészlet elsődleges rendeltetése egyéb, nyiladék.

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

² <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

 Erdőtérkép-2026-es kivágata – a termelésből való kivonással érintett 203-as számú erdőtag-	 Erdőtérkép-2026-os kivágata – a termelésből való kivonással érintett erdőrészek az erdőigénybevétel előtt	 Erdőtérkép-2026-os kivágata – a termelésből való kivonással érintett erdőrészek az erdőigénybevétel után
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 foglaltak 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 főépítési 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 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 (m2)	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 m²-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 fafajok (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 vízrendszer, forrás:
https://bakonykarszt.hu/en/water_bases?town_id=73

A vizsgált ingatlan a Aranyosvölgyi vízrendszer hidrogeológiai „A” védőterületén helyezkedik el. ami azt jelenti, hogy a terület hasznosítása során figyelembe kell venni a vízrendszer, a távlati vízrendszer, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet (kiemelten a III. fejezet és 5. sz. melléklet), korlátozásait, illetve a vízrendszer védelmi 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 kockázateértékelési 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.

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK MUNKARÉSZ

3.1. Városrendezés (a módosítás javaslata)

A jégcsarnok meglévő, 2166/7 hrsz-ú telkének bővítéséhez a javaslat alapján hozzákapcsolhatóvá válik a 2167/3 hrsz-ú ingatlan, valamint a 2167/4 hrsz-ú út egy, 593 m² nagyságú szakasza úgy, hogy a TSZT-ben az egész érintett területet egységesen Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, valamint a 2166/7 hrsz-ú ingatlant új Vt-73 településközponti vegyes építési övezetbe javasoljuk sorolni.

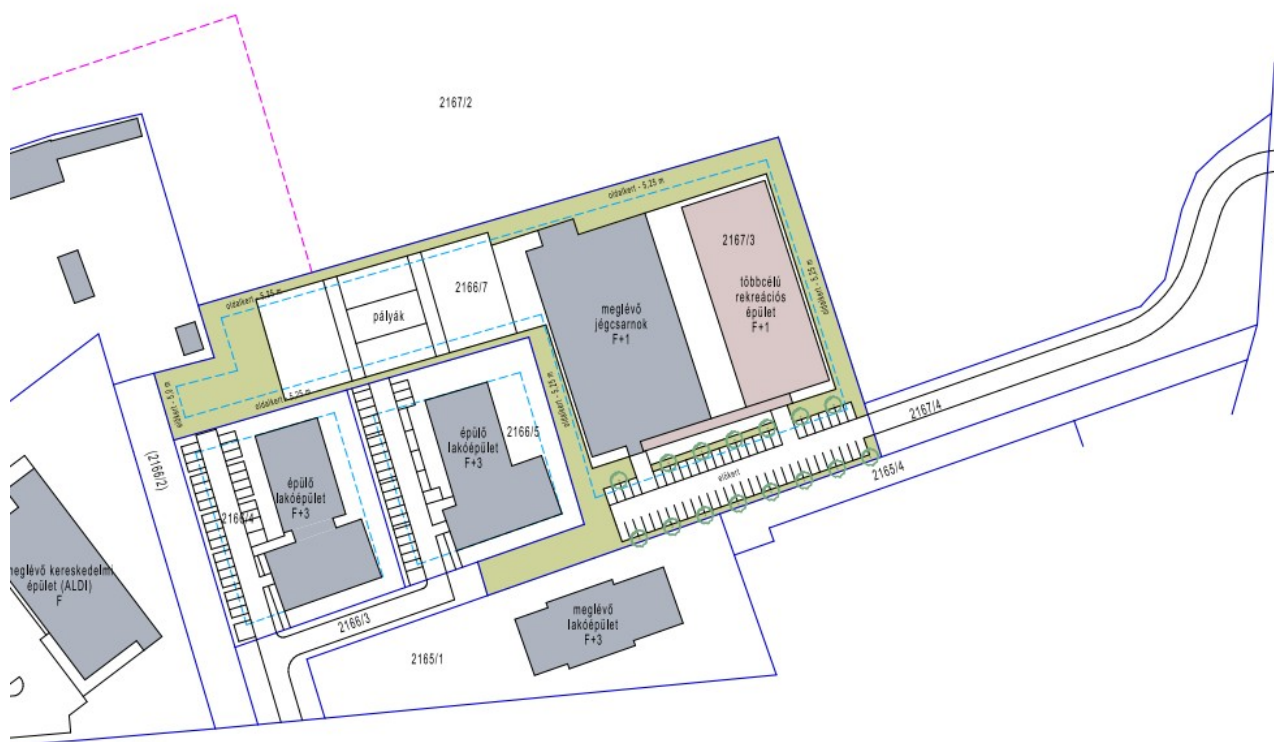
Beépítési javaslat

Az összevonásra kerülő terület nagysága a jelenlegi 8604m² helyett a tervezett összevonással a 3000 m² nagyságú, a 2167/3 hrsz ingatlannal összesen 11604m².

Az övezet beépítési paraméterei nem változnak, így a 40%-os beépítéssel a beépíthető terület összesen 4641m²-re bővül.

Az új beépítést csak a meglévő épülethez kapcsolódóan lehet megvalósítani, esetleg egy többcélú multifunkciós csarnoképülettel, ami természetesen szintén sportolási, rekreációs, szabadidő eltöltésére szolgáló célra épülhet lehet.

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.

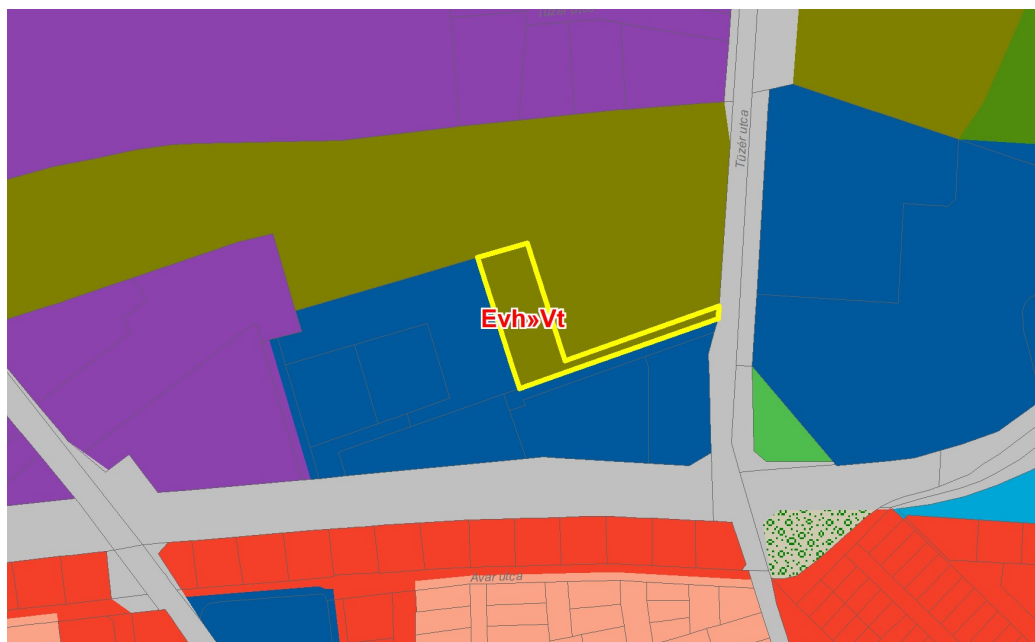


A hatályos településrendezési eszközökben javasolt módosítások

Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata

A településszerkezetet érintő átfogó változtatás, azaz új területfelhasználási egység alkalmazása nem szükséges. A településszerkezeti változások a szomszédos területfelhasználások egy-egy ingatlanra, ingatlan részre történő átvezetésével járnak.

A módosítással az Evh honvédségi erdő területfelhasználás Vt – településközponti vegyes területfelhasználásba fog kerülni 4517,55 m² terület nagyságban:



Mivel új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, azért a biológiai aktivitásérték szintentartása miatt csereterület a volt hulladékhasznosító területén lesz biztosítva 5702 m² nagyságú területen:



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

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási tervlap módosítási 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-es övezet létrehozása javasolt

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Jelenlegi övezet: Vt-22	SZ	2000	40	10,5	20	16	-
Javasolt övezet: Vt-73	SZ	3000	40	10,5	20	-	-

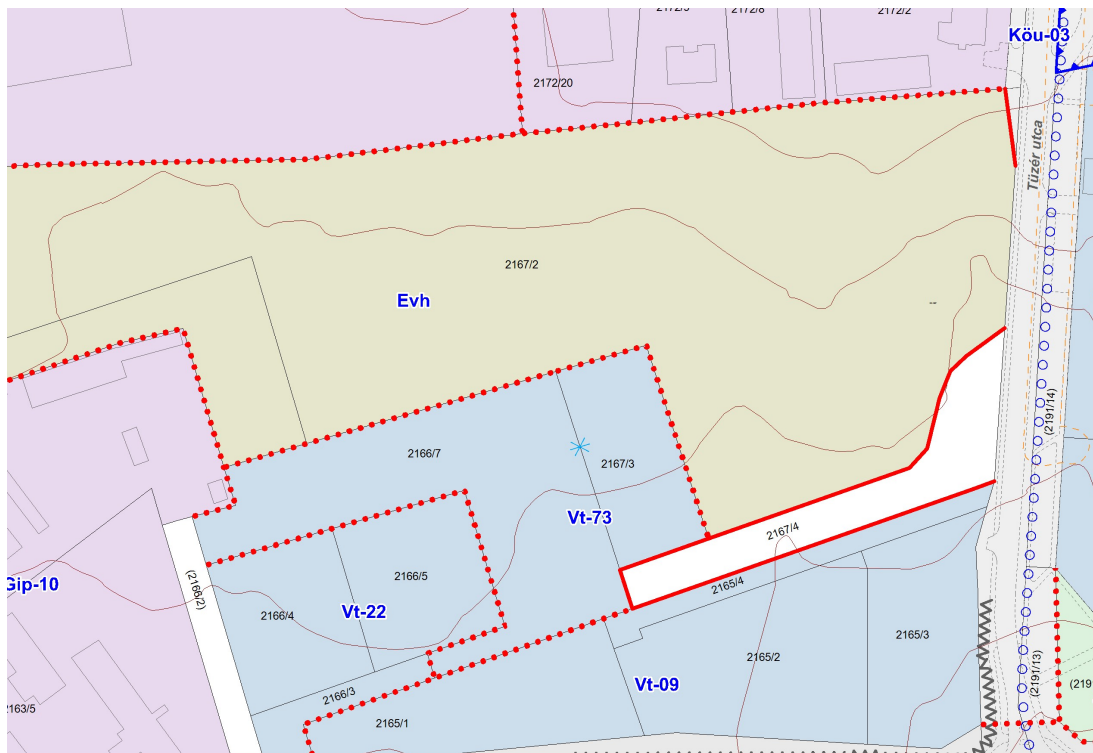
ahol a lakófunkció nem megengedett, ezért a HÉSZ 29.§-a kiegészítésre szorul az alábbiak szerint:

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

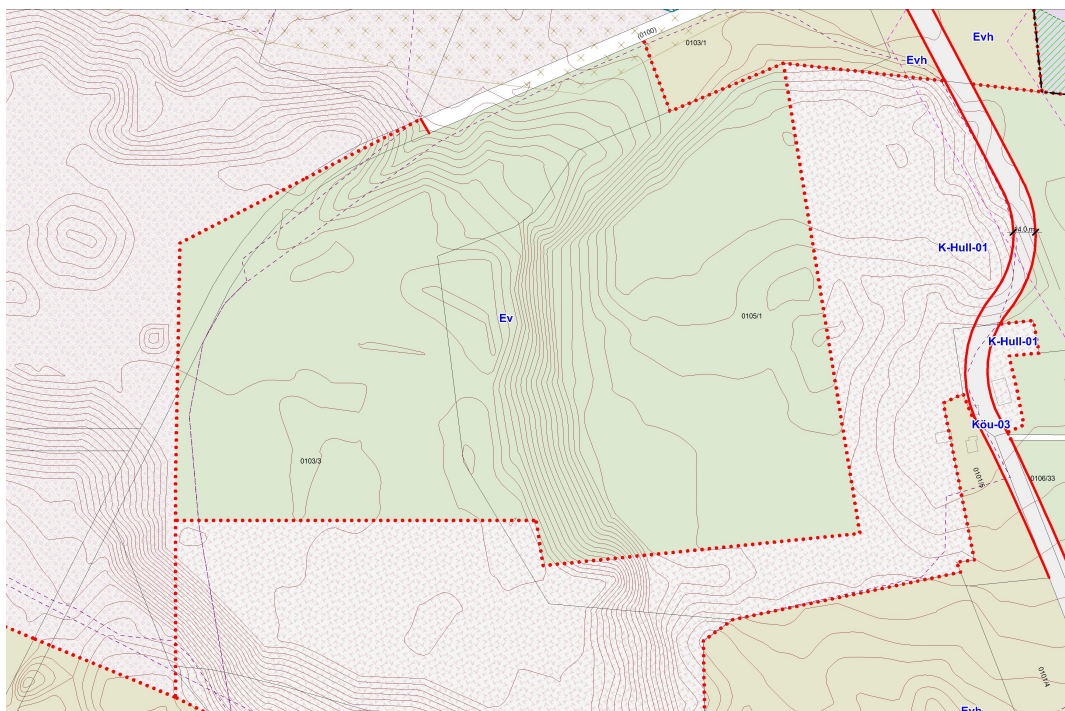
A Vt-22 övezetre előírt háromszintes növényállományra vonatkozó előírás továbbra is fentartandó, ezért majd a 29. § (10) pontjába bele kell írni ezt az új övezetet is:

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

A szabályozási tervlap az alábbiak szerint módosul a Vt-73 új építési övezet jele feltüntetésével és határával, valamint a 2167/4 hrsz-on a kiépített út közterületi szabályozásával:



A szabályozási tervlap az alábbiak szerint módosul a volt hulladékhasznosító területén:



A korrekció megvalósításához településképi rendelet módosítására nincs szükség, mivel a módosítás során az ingatlanok területfelhasználási besorolása nem változik.

3.2. Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat megfelel a hatályos területrendezési terveknek, azaz

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

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

A Trtv. 8. § (3) bekezdés e) pont szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülésének igazolása:

„Trtv. 12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”

Nem releváns: Az új beépítésre szánt terület 250 m-en túl került kijelölésre.

„Trtv. 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.”

A tervezett módosítás által 4517,55 m² nagyságú beépítésre nem szánt Evh jelű honvédelmi célú erdőterületből beépítésre szánt Vt - Településközpont vegyes területbe történik kijelölés, amellyel egyidőben 5702 m² nagyságú beépítésre szánt K-Hull jelű (beépítésre szánt) különleges települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló területből Ev - Védelmi erdő terület kijelölése történik meg, tehát teljesül a Trtv. 12. § (2) bekezdés előírása, mert ez 100+25 %-os visszapótlást eredményez. A csereterület nem része védett természeti területnek, Natura 2000 területnek és természetközeli területnek sem.

„Trtv. 12. (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy ”

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.”

Nem releváns, mert erdőterület területfelhasználás javasolt beépítésre szánt területfelhasználásba átsorolni, és nem egyéb területfelhasználás.

„Trtv. 12. (4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

Nem releváns, mert a csereterület plusz legalább 25%-os további terület is erdőterület és nem zöldterület.

A Trtv 12. § (2) bekezdése szerinti „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.” igazolása:

A tervezett módosítás által 4517,55 m² nagyságú beépítésre nem szánt Evh jelű honvédelmi célú erdőterületből beépítésre szánt Vt - Településközpont vegyes területbe történik kijelölés, amellyel egyidőben 5702 m² nagyságú beépítésre szánt K-Hull jelű (beépítésre szánt) különleges települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló területből Ev - Védelmi erdő terület kijelölése történik meg, tehát teljesül a MaTrT 12. § (2) bekezdés előírása, mert ez 100+25 %-os visszapótlást eredményez. A csereterület nem része védett természeti területnek, Natura 2000 területnek és természetközeli területnek sem.

3.3. Biológiai aktivitásérték egyensúly

A magyar építészetről 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 0,4518 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 (0,5702 ha) „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	0,4518	9	4,0662	Vt – Településközpont vegyes terület	0,4518	0,5	0,2259
K-Hull - Települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló terület	0,5702	0,1	0,057	Ev -Védelmi erdő terület	0,5702	9	5,1318
Összesen			4,1232				5,3577

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.

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

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A területen és környezetében örökségi- és környezeti érték - a vizsgálatokban is leírtak alapján – nem található. A korrekció során létrejövő telekstruktúra a terület jobb hasznosítását teszi lehetővé, ezáltal jobb beépítési, környezet- és közterület alakítási feltételeket teremtve. Ez összességében kedvező, a településképebe illeszkedő változásokat fog eredményezni.

Humáninfrastruktúrára gyakorolt hatása a tervezett módosításnak

Városi humáninfrastruktúra igényt nem keletkeztet a tervezett módosítás.

3.4. Közlekedésfejlesztési javaslat

A hatályos tervek szerinti közúthálózati kapcsolatok a módosítás miatt nem változnak. A hálózati kapcsolatokat változatlanul a területtől délre lévő belső körgyűrű, és a nyugatra húzódó Tüzér u. fogják biztosítani.

A terület közvetlen megközelítését távlatban is változatlanul biztosíthatja a 2166/3hrs közforgalom számára megnyitott magánút. A magánút változatlanul a tervezett belső körgyűrű északi összekötő

szakaszához (Köu-02 jelű belterületi főúthoz) kapcsolódhat, a környűri útépitési tervei szerint közvetlen csatlakozást kap (együtt a 2166/2 hrsz közúttal) a főúthoz.

A távlati lehetőséget megelőzően már most kiépülhet egy megfelelő útkapcsolat a másik irányból, a Tüzér utca felől. Mivel a Jégcsarnok forgalmát kívánatos leválasztani a szomszédos lakópark megközelítéséről, egy új, közvetlenül a Jégcsarnokhoz vezető közút kerül kiszabályozásra. Az új közút egyszerű, táblával szabályozott útcsatlakozással kapcsolódhat a Tüzér utcához. A szabályozási szélesség 16m, kivéve a Tüzér utcai csatlakozásnál, ahol a megfelelő ráfordulás, és a lakóparki bejáratától való elhúzás miatt kiszélesedik.

A módosítás a terület közösségi közlekedését nem változtatja meg, azt továbbra is a helyi autóbusz viszonylatok biztosíthatják. A környűri kiépülő északi szakaszával kedvezőbb tömegközlekedési hálózat is kialakítható, ennek érdekében a főúton buszöblök is kialakításra kerülnek.

A módosítás a terület kerékpáros/gyalogos közlekedésére nincs hatással. A tervek szerint a belső környűri északi szakasza mellett járda/kerékpárút is fog épülni. Ugyanez ajánlott a megközelítő magánutakon is.

A módosítás a parkolás szempontjából irreleváns. A területen lévő létesítmények parkolását a módosítást követően is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A kapott adatszolgáltatás szerint szükséges parkolók száma:

-sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után: összes férőhely=100 fő → 20 db

-iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után: összes irodaterület= 38,80 m² → 2 db

Vagyis összesen 22 db parkoló kialakítása szükséges a jégcsarnok számára. A telken belül tervezett összes parkoló száma 34 db, ezek közül 1 db parkolóállás mozgáskorlátozottak számára használható módon kerül kialakításra.

Az OTÉK 7. számú mellékletében előírt kerékpártárolók száma:

sportolás célját szolgáló egység minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db: összes férőhely=100 fő → 10 db, összesen 10 db kerékpár tároló kialakítása szükséges.

A telken belül tervezett kerékpártárolók száma: 10 db.

A telkek átosztásából keletkező újabb telkeknél a funkcióknak megfelelően az OTÉK szerinti parkolószámot kell biztosítani.

3.5. Közműfejlesztési javaslat

A módosítással érintett ingatlanokon rendelkezésre álló, szükséges vezetékes közműről az ingatlanon tervezett bővítés kiszolgálása a szolgáltatókkal egyeztetten biztosítható.

A csereterület vezetékes közművekkel történő kiszolgálása nem szükséges, tekintettel a védő erdő övezetbe történő átsorolásra.

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az előzményekben ismertettek szerint a jelen településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését.

Táj- és természetvédelmi-, zöldfelület-rendezési javaslat

A 2167/3 ingatlan és 2167/4 hrsz.-ú „honvédelmi rendeltetésű védő erdő” besorolású ingatlan egy része a módosítás során településközponti vegyes területfelhasználásnak megfelelő 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 és 2167/4 hrsz.-ú ingatlanok területén az Országos Erdőállomány-adattárban, Veszprém, 203-as 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 újonnan kialakításra kerülő településközponti terület zöldfelületként fenntartott részein háromszintes növényállomány, a kiszolgáló utak mentén fasor telepítendő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs-körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott útsorfákból (HÉSZ). A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (7) pontja szerint tíz gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell, melyet minden megkezdett 6 darab parkolóhely után 1 darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával. A háromszintes növényzet telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevétele, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása a legfőbb szempont. A fák és cserjék kiválasztásánál a helyben honos, lombos fák részesítendőek előnyben az idegenhonos fajokkal szemben.”

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 létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak. A létesítmények tervezésekor kiemelt figyelmet kell fordítani a szennyvizek megfelelő tisztítására és elhelyezésére; a szennyezett csapadékvíz felszín alatti vizekbe történő bevezetése csak megfelelő tisztítás után lehetséges.

**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:

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 jelen határozat 2. melléklete 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

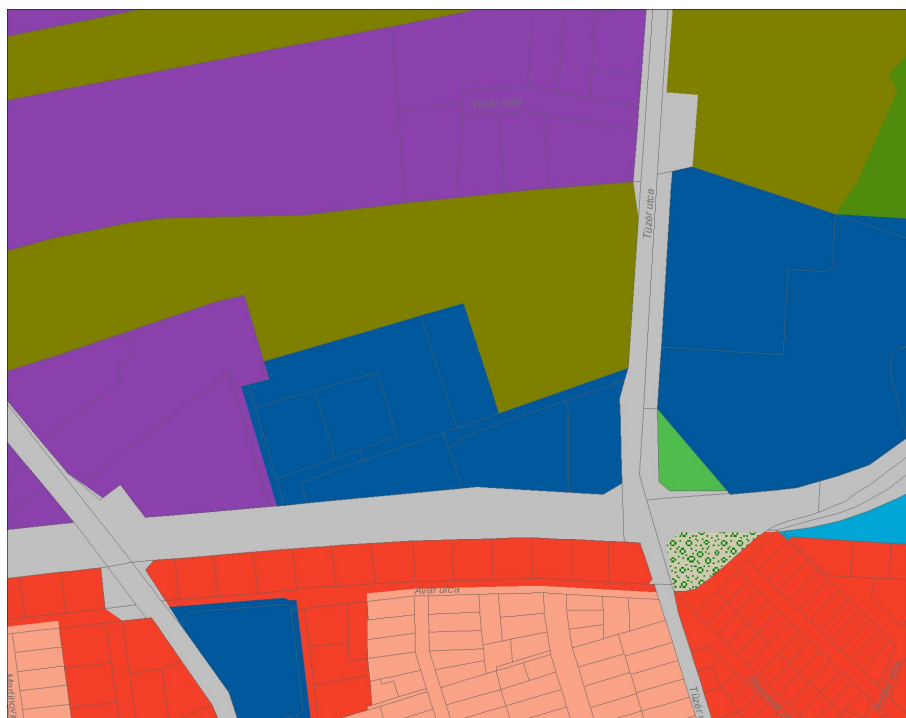
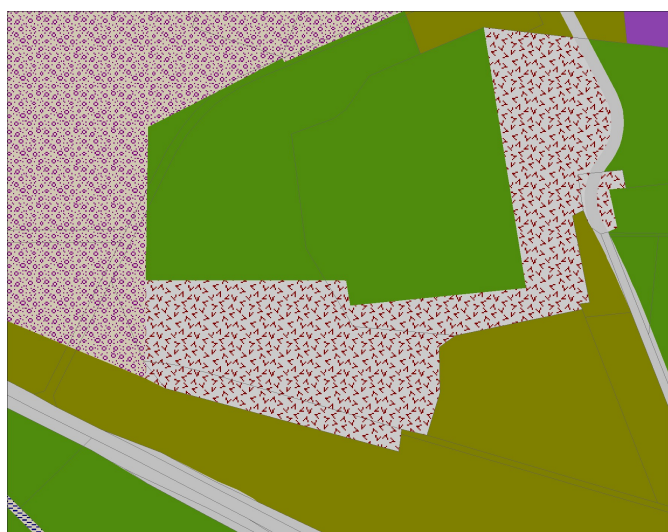
Veszprém, 2026. ...

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



Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■ ■ ■ ■ Tervezési terület határa



2.melléklet

Terület [ha]

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**LAKÓTERÜLETEK**

Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)	120,11
Kisvárosias lakóterület (Lk)	231,92
Kertvárosias lakóterület (Lke)	493,78
Falusias lakóterület (Lf)	73,62
<i>Lakóterületek összesen:</i>	<i>919,43</i>

VEGYES TERÜLETEK

Településközpont vegyes terület (Vt)	243,95
Intézményterület vegyes terület (Vi)	45,92
<i>Vegyes területek összesen:</i>	<i>289,88</i>

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	366,56
Ipari terület (Gip)	409,23
<i>Gazdasági területek összesen:</i>	<i>775,79</i>

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)	20,94
Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)	2,83
Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)	14,55
Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)	32,55
Állat- és növénykert területe (K-Ánk)	26,90
Állatmenhely területe (K-Ám)	4,04
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)	21,90
Települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló terület (K-Hull)	19,85
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>275,93</i>
<i>Beépítésre szánt területek összesen:</i>	<i>2 261,03</i>

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK**

Közúti közlekedési terület (KÖu)	377,82
Kötőpályás (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)	1 171,10
Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)	3 724,72
Gazdasági erdőterület (Eg)	217,62
Közzóléti erdőterület (Ek)	39,10
<i>Erdőterületek összesen:</i>	<i>5 152,54</i>

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános mezőgazdasági terület (itt képezhető az Mb övezet) (Má)	2 423,11
Kertes 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 szántnapelempark (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>

Beépítésre nem szánt területek összesen: ***10 429,40***

Veszprém összesen: **12 690,43**

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 építészetéről 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 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, 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 véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 29.§-a az alábbi (19) bekezdéssel egészül ki:

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

2. §

Az Ör. 29. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(10) 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.”

3. §

Az Ör. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

4. §

Az Ör. 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

5. §

Ez a rendelet 2026.-én lép hatályba.

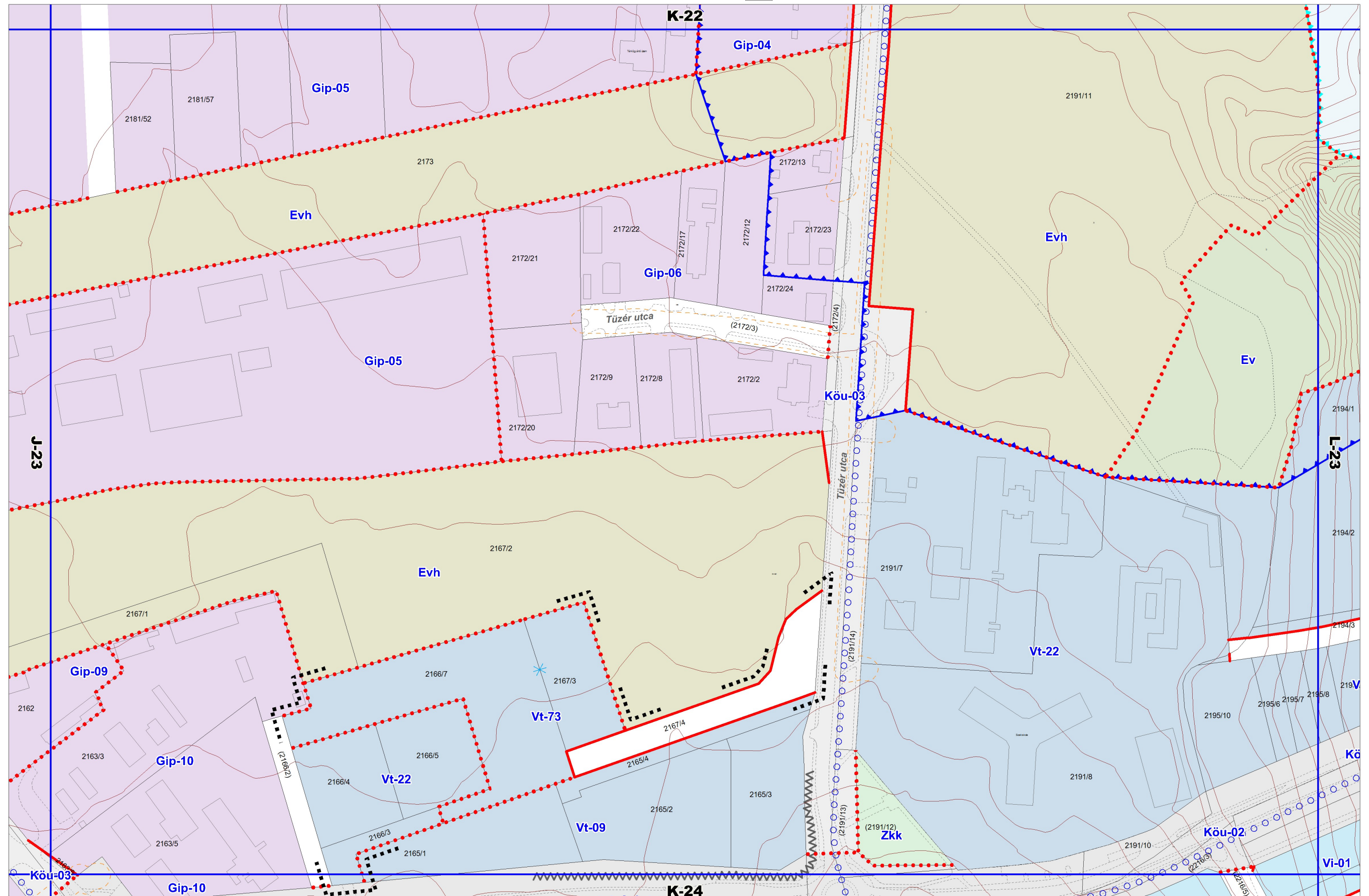
Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez

1. Az Ör. 1. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat a következő 76. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H
„76	Vt-73	SZ	3000	40	10,5	20	-	-





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

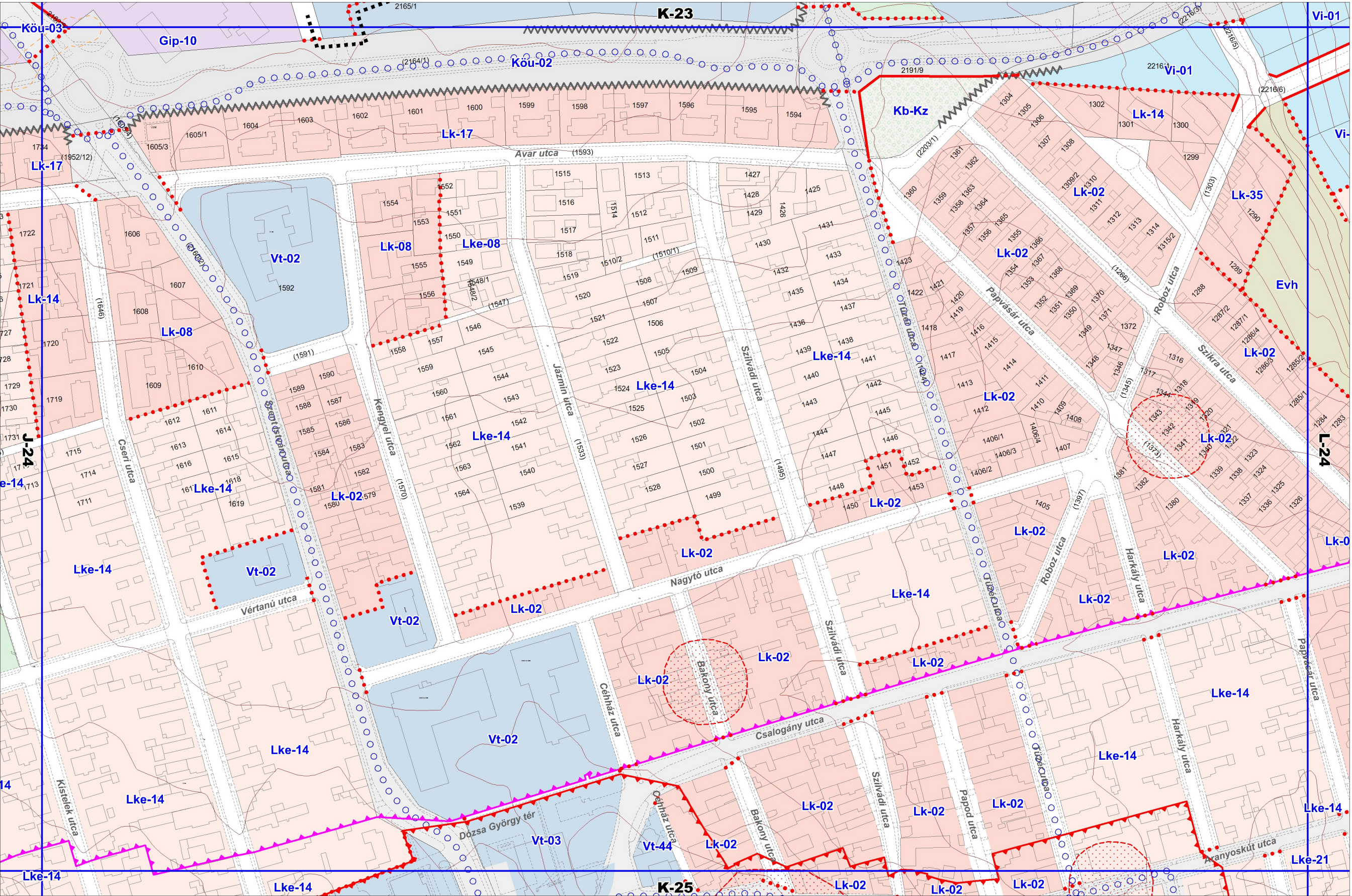
2026.(.....) önkormányzati rendelet az 21/2024. (VI.27.) önk. rendelettel módosított 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

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

K-24

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL



**1.sz. melléklet: 488/2025.(XII.18.) VMJV Kgy. Határozat és melléklete
döntés a településrendezési eszközök módosításáról**



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

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 Konceptcióval 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

oldal 1 / 2

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



Önkormányzati főépítési feljegyzés
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
településrendezési tervek módosítása Veszprém, Tüzér utca - Kisf
2166/7 (Jégcsarnok telke) és a mellette lévő 2167/3 hrsz-ú ir
érintően

Tisztelt Közgyűlés!

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

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet követelményeinek megfelelően megfogadott 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályozási Terv (SZT), valamint szükség esetén a 213/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelettel 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 (szükség esetén)
- Közlekedési vizsgálatok (szükség esetén)
- Közművizsgálatok (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi vizsgálatok

II. Alátámasztó javaslati munkarészek

- Városrendezési javaslat
 - o Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
 - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
- Közlekedési javaslat (szükség esetén)
- Közműjavaslatok (szükség esetén)

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, 2025. december 3.



**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
167/2026. (IV.30.) határozata**

**a Veszprém, Tüzér utca - Kistó utca közötti, 2166/7 és 2167/3 hrsz.-ú
ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítását megalapozó
telepítési tanulmánytervet és a Jéglovagok Kft.-vel kötendő
településrendezési szerződést véleményező feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Tüzér utca - Kistó utca közötti, 2166/7 és 2167/3 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti, a Veszprém, Tüzér utca - Kistó utca közötti, 2166/7 és 2167/3 hrsz.-ú ingatlanokat érintő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést.

(A határozat melléklete a jegyzőkönyvhöz csatolva: 26167kh_melleklet.)



FELJEGYZÉS

Telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés főépítési vél 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 56/A.§ (3) bekezdé

Főépítési egyeztetés tárgya:

**Veszprém településrendezési terv módosításához kapcsolódó a Veszprém
tömbjét érintő, 2166/7, 2167/3 hrsz-ú ingatlanokra, vonatkozó telepítési**

A telepítési tanulmánytervet a tervező a 419/2021 (VII.15.) Korm.rendelet 7. me
tartalmi követelmények szerint végezte el. A benyújtott dokumentáció tartalma
szakmai szempontból megfelel.

A Jégcsarnok funkcióját kiegészítő sportcélú épületekkel, elemekkel való funkcionáli
a város számára. Bár a terület korábban erdő művelésű és Honvédelmi véderdő (Ev
Magyar Állam tulajdonában volt, külön hatósági eljárásban a fák kivágására már er
ez meg is történt.

A HÉSZ módosítás során beépítésre nem szánt terület besorolás változik, ezért a
Korm.rendelet 9. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték mutató szerinti komp
mivel a beépítésre szánt terület mintegy 3000 m²-el növekszik.

A telepítési tanulmányterv beépítési tervi munkarésze szerint a BIA pótlás a
megállapodva kerül kialakításra, a településrendezési szerződésben megjelölt támo
kompenzációt is tartalmazza, figyelembe véve azt is, hogy a városlakók szám
fiataloknak szinte kizárólagos ilyen jellegű sportolási és szabadidős tevékenységre
Jégcsarnok egész évben.

A településrendezési szerződés tartalmát a város és a beruházó szóban és í
egyeztette. Valamennyi felmerülő tervezési és beruházási költséget a beruházó vállá

Összegzés:

A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és
céljaival. A településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendez
települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Veszprém, 2026. 04.10.

A feljegyzést készítette:


Sulyok Balázs Ede
főépítész



3.sz. melléklet: 168/2026.(IV.30.) VMJV Kgy. Határozat
a telepítési tanulmánytervről

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
168/2026. (IV.30.) határozata
a Jéglovagok Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést megalapozó
telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Tüzér utca - Kistó
utca közötti, 2166/7 és 2167/3 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési
előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Tüzér utca - Kistó utca közötti, 2166/7 és 2167/3 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Jéglovagok Kft. között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, Tüzér utca - Kistó utca közötti, 2166/7 és 2167/3 hrsz.-ú Ingatlanok településrendezési előírásainak módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

(A határozat melléklete a jegyzőkönyvhöz csatolva: 26168kh_melleklet.)

4.sz. melléklet: 169/2026.(IV.30.) VMJV Kgy. Határozat
a településrendezési szerződésről

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
169/2026. (IV.30.) határozata
a Jéglovagok Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés
jóváhagyásáról a Veszprém, Tüzér utca - Kistó utca közötti, 2166/7 és
2167/3 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési előírásainak módosítása
tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Tüzér utca - Kistó utca közötti, 2166/7 és 2167/3 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Jéglovagok Kft. közötti, a Veszprém, Tüzér utca - Kistó utca közötti, 2166/7 és 2167/3 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési előírásainak módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2026. május 29.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Sulyok Balázs Ede főépítész

(A határozat melléklete a jegyzőkönyvhöz csatolva.)

5.sz. melléklet: Környezeti értékelés



KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Veszprém Veszprém, Tüzér utca - Kistó utca közötti 2166/7 hrsz-ú (Jégcsarnoktelke) és a Veszprém 2167/3 hrsz-ú ingatlan és a 2167/4 ingatlan egy részét 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

A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATA

I.1 Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz

I.1.1 Településrendezés

A módosítási kérelem a Jéglovagok Kft.-től mint a Veszprém 2166/7 és 2167/3 és 2167/4 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosától érkezett, amelyben a 2167/3 ingatlan és 2167/4 hrsz.-ú ingatlan egy része övezeti paramétereinek módosítását kezdeményezte.

A cég építtette és működteti a Veszprém 2166/7 hrsz.-ú ingatlanon üzemelő jégcsarnokot. Szeretnének további fejlesztéseket megvalósítani, azonban a jelenlegi telekméret ezt nem teszi lehetővé. A szomszédos, a 2167/3 és 2167/4 hrsz.-ú – „honvédelmi rendeltetésű védő erdő” övezeti besorolású területekből sikerült vásárolniuk 3593 m² területet és szeretnék a már saját tulajdonú ingatlanokat (Veszprém 2166/7, 2167/3,4 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.

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési terv jelen módosításáról a 488/2025. (XII.18.) határozatában döntött. Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatta a Veszprém, Tüzér utca - Kistó utca közötti 2166/7 hrsz.-ú (Jégcsarnok telke) és a Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlan, valamint a 2167/4 hrsz. ú ingatlan egy részét érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlan, valamint a 2167/4 hrsz. ú ingatlan egy részének övezeti besorolása a szomszédos Veszprém 2166/7 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásával megegyező településközpont övezetre változzon, hogy a kívánt fejlesztés megvalósítható legyen.

Mivel a településrendezési terv módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása vált szükségessé. A biológiai aktivitás visszapótlása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) szerint történik – a város közigazgatási területén található beépítésre szánt „különleges települési hulladék- szennyvízkezelés céljára szolgáló terület” (K-Hull) övezetbe tartozó 0,5702 ha nagyságú terület véderdő övezetbe (Ev) sorolásával.

I.1.3 Környezeti értékelés

Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése a településrendezési terv jelen módosítást támogató 488/2025. (XII.18.) határozatában - 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 tartotta környezeti vizsgálat készítését.

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

A környezeti értékelés elkészítéséhez 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.

1.2 A terv tartalmának és fő céljainak bemutatása

A hatályos településrendezési eszközök szerint a módosítással érintett ingatlanok jelenleg Evh jelű honvédelmi erdőterület övezeti besorolásba tartoznak. A Jéglovagok Kft., mint a Veszprém 2166/7 hrsz- ingatlanon üzemelő jégcsarnok üzemeltetője és tulajdonosa szeretne további fejlesztéseket megvalósítani a szintén a tulajdonában álló 2167/3 és 2167/4 hrsz.-ú ingatlanok területén, ehhez azonban szükséges a jelenleg Evh övezeti besorolásba tartozó telkek átsorolása Vt-22 övezetbe.

1.3 A terv kapcsolata más lényeges tervekkel, programokkal

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

1.3.1 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 OTvT-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 vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

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

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

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

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

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 kiemelteket támogatja, és a többivel sem ellentétes.

I.3.3 Veszprém Megye Területrendezési Terve

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályairól, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: VMTrT) 2. melléklete tartalmazza a Térségi szerkezeti tervet, mely szerint a vizsgált terület nagyrésze települési térségbe tartozik. A VMTrT 3. mellékletét képező övezeti tervlap szerint a

megyei övezetek közül a vizsgált területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete, az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete, a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete, a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete, Veszprém megye várostérségeinek övezete és „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete.

VMTrT Karsztvíz emelkedéssel érintett települések övezete

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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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

A módosítási javaslat figyelembe veszi a megyei övezetre vonatkozó előírásokat. A területen csak olyan tevékenységek folytathatók, amelyek a karsztvíz minőségét, mennyiségét nem veszélyeztetik. A tiszta csapadékvíz helybentartásával a terv gondoskodik a karsztos alapkőzet vízutánpótlásáról.

I.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 klímaadaptációs 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 célokat támogatja és a konceptió horizontális céljait is szem előtt tartja.

I.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 elérést 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 sportlehetőségeiről, 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 „a színvonalas és hozzáférhető közszolgáltatások biztosítása” címűt támogatja.

I.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 kínálatokkal rendelkező lakóhely, Európa élhető városainak 20-as toplistáján szerepelő-, 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 jövőképevel, átfogó és a részletes céljaival, ezek közül főként „a harmónia, a magas életminőség és az erős közösségek városa” valamint a „a magas életminőséget biztosító szolgáltatások jelenléte és széles körű elérhetősége” címűeket támogatja.

I.3.6 Veszprém MJV Településszerkezeti Terve

Az érintett terület a hatályos szerkezeti terv szerint honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh) területfelhasználásba tartozik. A TSZT „védelmi, korlátozási tervlapja szerint a területet érinti a Veszprém-Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védő területének „A” hidrogeológiai védőövezete és az Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület is.

I.3.7 Veszprém MJV Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

Veszprém MJV közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban. A 2167/3 és a 2167/4 hrsz.-ú ingatlanok a HÉSZ szerint Honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezet (Evh) övezeti besorolásban vannak.

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 gazdasági szolgáltató területek közé sorolja.

1.4. 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.

A TERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZTATÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE

A módosítással érintett ingatlan (2167/3 és 2167/4 hrsz-ú telkek) Veszprém belvárosától északra, a Házgyári úttól délre területnek el. Az érintett terület a hatályos szerkezeti terv szerint honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh) területfelhasználásba tartozik. A közvetlenül szomszédos területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek (Gksz), településközpont vegyes területek (Vt) és közlekedési területek (Köu). A területtől délre húzódó közlekedési terület túloldalán kisvárosias és kertvárosias lakóterületek húzódnak.



A terület felülnézetből

Forrás: Saját szerk.+ Geomap



terület térképe

Forrás: Open street map

A HÉSZ szerint a Veszprém 2166/7 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi övezeti előírása Vt-22, melyre a szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20%; kialakítható telek szélessége 16m, mélysége nincs meghatározva.).

A 2167/3 és a 2167/4 hrsz.-ú ingatlanok a HÉSZ szerint Honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezet (Evh) övezeti besorolásban vannak. A jelenlegi övezeti előírás nem teszi lehetővé, hogy a Veszprém 2167/3 hrsz-ú ingatlan, valamint a 2167/4 hrsz ú ingatlan egy részét– telekalakítási eljárással – a Veszprém 2166/7 hrsz.-ú ingatlanhoz csatoljunk, ezért szükséges a rendezési terv módosítása.

A TELEPÜLÉSTERV VÁRható KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

III.1. A településtervezési 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 tűzte ki maga elé:

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

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

III.1.3 Nemzeti Tájstratégia (NTS)

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

Táji adottságokon alapuló tájhasznosítás megalapozása:

- a táji adottságokon alapuló tájhasznosítás kereteinek meghatározása;
- a tájhasználat változásának nyomon követése;
- a táji adottságokon alapuló tájhasznosítás integrálása a döntési mechanizmusokba;
- komplex tájszemlélet integrálása a kutatásokba.

Élhető táj – élhető település – bölcs tájhasznosítás:

- kompakt, klímabarát, értékőrző települések;
- tájba illesztett infrastruktúrák;
- táji adottságokon alapuló termelési funkciók;
- táji adottságokon alapuló rekreációs funkciók;
- jobban működő szabályozási és védelmi funkciók.

A tájidentitás növelése:

- fogékonyság, társadalmi felelősségvállalás növelése;
- a társadalmi részvétel növelése;
- a tájjal kapcsolatos képzés, oktatás fejlesztése.

A terv a Nemzeti Tájstratégia céljait igyekezett szempontrendszerébe beilleszteni.

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 élőhelyvédelmi irányelvének teljes körű hazai végrehajtásához szükséges feltételek megteremtése;
- a táj diverzitásának, valamint a zöldinfrastruktúra és az ökoszisztéma szolgáltatások fenntartása és helyreállítása;
- a mezőgazdaság szerepének növelése a biológiai sokféleség megőrzésében;
- fenntartható erdő- és vadgazdálkodás, valamint a vízi erőforrásaink védelme és fenntartható használata;
- az inváziós idegenhonos fajok (özfajok) elleni küzdelem;
- Magyarország szerepvállalásának erősítése a biológiai sokféleség világszintű csökkenésének megállításában, továbbá a biológiai sokféleség védelmi megállapodásokból fakadó kötelezettségek hazai végrehajtása.

A terv a 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 gázkibocsátás csökkentéséhez, de kiegyenlítő funkciót is betöltenek mikro-, mezo- és makroklimatikus hatásaik révén. A Nemzeti Erdőstratégia az ország erdőterületeit érintően megfogalmazza az aktuális feladatokat, kihívásokat és azokra megoldási lehetőségeket vázol fel. Emellett a gazdálkodás és az erdei ökoszisztémák dinamikus folyamatainak összehangolása, valamint az ökoszisztéma-szolgáltatások megvalósítása is a kiemelt feladatai közé tartozik.

A stratégia céljai a következők:

- az erdők környezeti, gazdasági és szociális szolgáltatásainak hosszú távon való biztosítása többcélú, fenntartható erdőgazdálkodással, az erdők multifunkcionális szerepének egymás közötti megfelelő, területenként különböző arányának kialakítása mellett;
- az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése a megújuló energiahasznosítás, a klímaváltozási folyamatok hatásainak csökkentése, megelőzése érdekében. A biomassza alapú megújuló energiahasznosítás döntően térségi szintű szervezése és közösségi alapú fejlesztése;
- az erdészeti feltáró hálózat fejlesztésének támogatása, az erdők jobb elérése érdekében, figyelemmel a folyamatos erdőborítás fenntartása melletti kíméletes erdőgazdálkodás, a piacra jutás, az erdők védelme és a lakosság kulturált rekreációjának egyidejű biztosítására;
- az erdőgazdálkodás biológiai alapjainak fenntartható módon történő biztosítása, az erdei biodiverzitás célzott védelme és fejlesztése, kiemelten a védett és magas természetességű erdőkben.

A terv a fenti szempontokat szem előtt tartja, gondoskodik a biológiai aktivitás települési szintű értékének szintentartásáról. Az erdő kitermelése vegetációs időszakon kívül fog megtörténni, a humusz mentése tervszerűen fog zajlani.

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 NKPS célkitűzései megjelennek a tervben.

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 munkajével, 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. A 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:

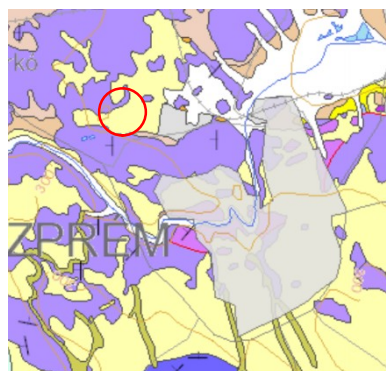
- **helyi környezetvédelmi problémák megoldása, életminőség javítása** – Veszprém környezeti állapotának feltárásával a legfontosabb, helyi környezetvédelmi problémák azonosítása, és kezelése, ezáltal a környezetterhelések csökkentése és a lakosság életminőségének javítása;
- **nagyobb léptékű környezetvédelmi problémák enyhítése** – hozzájárulás az egyes regionális és országos környezeti problémák megoldásához, enyhítéséhez;
- **fenntartható fejlődéshez való hozzájárulás** – a megfelelő, ésszerű erőforrás használatával a gazdaság teljesítménye 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

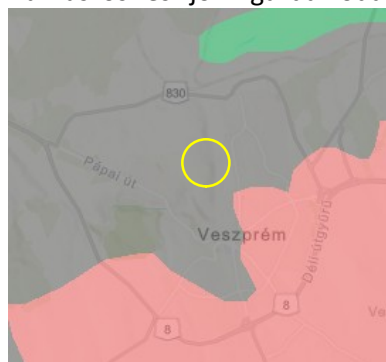


Jelmagyarázat

- Löss
- Fődolomit Formáció

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

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



Jelmagyarázat

- Rendzina talajok

Veszprém genetikai talajtípusai
Forrás: MATA-TAKI Agrotopo
adatbázis

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

III.2.1.2 Felszíni és felszín alatti vizek

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

A 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 vízbázis, forrás:
https://bakonykarszt.hu/en/water_bases?town_id=73

A vizsgált ingatlanok a Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai „A” védőterületén helyezkednek el, ami azt jelenti, hogy a terület hasznosítása során figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények 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 vízbázisok 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 üzeme 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 szennyeződhesen (így például a trágyalét vízzáró tartályban vagy medencében kell gyűjteni, és ellenőrzött módon, a hidrogeológiai védőövezeten kívül vagy legfeljebb annak „B” zónájában lehet felhasználni);

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

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

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

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

ga) a tárolótartály állapota kívülről bármikor ellenőrizhető legyen,

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

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

A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletének értelmében a hidrogeológiai „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, döggutak 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, habletetés

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 Táji 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 szélsébség 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 OTTrT és a VMTrT szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik. A vizsgált ingatlanok területén ex lege védett természeti érték nem található, a telkek nem részei a Natura 2000 hálózatnak. Az OTTrT övezetei közül a vizsgált terület az országos erdők övezetével, valamint az országos vízminőségvédelmi terület övezetével érintett. Nem érintik a területet az országos ökológiai hálózat övezetei és az országos tájképvédelmi terület övezete sem. Megemlítendő mindezek mellett, hogy a vizsgált területen az Országos Erdőállomány-adattárban nyilvántartott üzemtervezett erdő található. A vizsgált területen található erdő része a Veszprémet körülvevő erdőségeknek és egyben a település egészét átszövő zöldfelületi hálózatnak, melyet természetes, illetve telepített erdők, rekreációs és sport funkciójú zöldfelületek alkotnak. A kül- és belterületi erdőségek komoly szerepet játszanak a város ökológiai viszonyainak kondicionálásában, mindemellett biztosítják a helyi lakosság számára a szabadterei kapcsolódás lehetőségét.

A Veszprém 2167/3 és 2167/4 hrsz-ú ingatlanok az országos erdők övezetével érintettek, az Országos Erdőállomány-adattárban, Veszprém, 203-as számmal nyilvántartott üzemtervezett erdőtagjának termelésből való kivonását azonban Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztálya 2026. január 10-én kelt, VE/32/00160-1/2025 számú határozatában engedélyezte.

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)

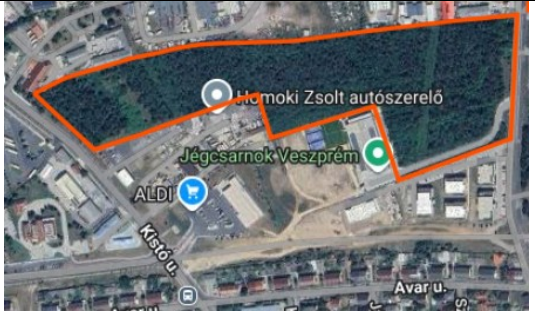
Forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/>

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. Összefüggő erdőségek főként a város belterületétől északra, a Bakony hegy lábain találhatók, mezőgazdasági művelésre alkalmas szántóföldek a város alacsonyabb déli-, illetve keleti térszínein terülnek el.

III.1.2.5 Üzemtervezett erdők vizsgálata

A fejlesztéssel érintett, 2167 hrsz.-ú ingatlanon az Országos Erdőállomány-adattárban Veszprém, 203-as számmal nyilvántartott erdőtag található. A Veszprém 203-as számú erdőtag a a Nébih erdőtérképének adatbázisa³ szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet része, elsődleges rendeltetése talajvédelmi erdő, természetességi állapota szerint átmeneti erdő, faállománya egyéb elegyes-kőrises, genetikai talajtípusa váztalaj, tűzvesélyesség szempontból kismértékben veszélyeztetett terület.

³ <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

		
Erdőtérkép-2026-es kivágata – a termelésből való kivonással érintett 203-as számú erdőtag-	Erdőtérkép-2026-os kivágata – a termelésből való kivonással érintett erdőrészek az erdőigénybevétel előtt	Erdőtérkép-2026-os kivágata – a termelésből való kivonással érintett erdőrészek az erdőigénybevétel után
Forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/		

A Fejlesztő a beruházás megvalósítása céljából kérte a Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztályától (a továbbiakban: erdészeti hatóság) az erdő igénybevételének engedélyezését. A kérelem alapján közigazgatási hatósági eljárás indult. 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 foglaltak 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 mellékelte, 2024. június 21-én kelt főépítészeti 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 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.

A kérelemben leírtak szerint az igénybevétel a rendelkező részben a Veszprém 203 A1, 203 A2, 203 NY2 és 203 NY3 azonosítóval ellátott erdő- és egyéb részeket érinti 0,6419 hektár nagyságú területen.

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztálya a 2026. január 10-én kelt, VE/32/00160-1/2025 számú határozatában engedélyezte a Fejlesztő részére a Veszprém 2167 hrsz.-ú ingatlant érintő erdő igénybevételének és az ezzel kapcsolatos erdőterv módosítását, valamint a 0,6419 hektár nagyságú erdő termelésből való kivonásának ellenében a Fejlesztőt erdővédelmi járulék megfizetésére kötelezte.

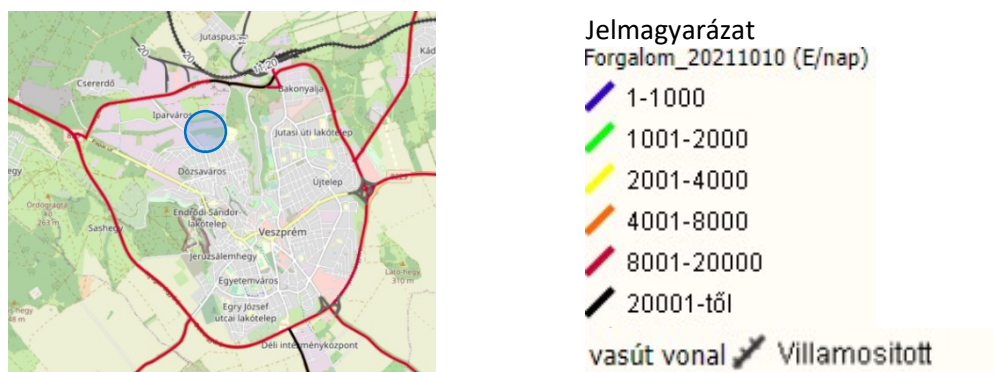
Az erdőtalaj beépítése meghaladja a 400 m²-t, ezért az erdőigénybevétel humuszmentési kötelezettséget keletkeztet. Az erdő igénybevétel humuszmentési kötelezettséget keletkeztet. A Fejlesztő mellékelte az 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdés c) pontja szerinti humuszos termőréteg mentésére és felhasználására vonatkozó leírást. Az erdészeti hatóság elfogadta 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 a Fejlesztő részére előírta, hogy az igénybevétel során gondoskodjon – 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 fajok (pl. akác, bálványfa stb.) megtelepedését meg kell akadályozni.

III.1.2.6 Levegőminőség, zaj és rezgésterhelés, hulladékkezelés

Veszprém belvárosában, a Kádár utca és a Csermák lépcső sarkánál található egy automata levegőminőség mérő állomás. Ennek adatai szerint a mért CO és SO₂ értékek az elmúlt 1 év alatt jellemzően határérték alatt voltak. A mért NO₂ és NO_x és O₃ ózon értékek az elmúlt 1 évben gyakran határérték közelében voltak, néhány napon meg is haladták azt. PM10 szálló por terhelés állandóan határérték feletti. A vizsgált terület levegőminősége feltételezhetően az automata mérőállomás adataihoz képest hasonló, mivel bár a településközponttól távolabb, viszont a nagyforgalmú Északi-útgyűrűhöz közelebb helyezkedik el.



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

Forrás: <https://kira.kozut.hu/>

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

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 vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet korlátozásainak, valamint „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásainak betartásával a környezetkárosodás elkerülhető.

III.2.2 A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása

A 2167/3 ingatlan és 2167/4 hrsz.- ú „honvédelmi rendeltetésű védő erdő” besorolású ingatlan egy része a módosítás során településközponti vegyes területfelhasználásnak megfelelő 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 és 2167/4 hrsz-ú ingatlanok területén az Országos Erdőállomány-adattárban, Veszprém, 203-as 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.

A módosítás a fejlesztéssel kapcsolatos zöldfelület-rendezési javaslatai a következők: *„Az újonnan kialakításra kerülő településközponti terület zöldfelületként fenntartott részein háromszintes növényállomány, a kiszolgáló utak mentén fasor telepítendő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott útsorfákból (HÉSZ). A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (7) pontja szerint tíz gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell, melyet minden megkezdett 6 darab parkolóhely után 1 darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával. A háromszintes növényzet telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevétele, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása a legfőbb szempont. A fák és cserjék kiválasztásánál a helyben honos, lombos fák részesítendőek előnyben az idegenhonos fajokkal szemben.”*

A módosítás a fejlesztéssel kapcsolatosan környezetvédelmi javaslatokat is megfogalmaz:

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

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

KÖZVETLEN HATÁSOK	A KÖZVETLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK KIVÉDÉSÉRE TETT JAVASLATOK
1. A környezeti elemekre kifejtett hatás:	1. 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. háromszintes növényzet telepítése, mely élőhely lehet a rovarok, madarak, stb számára.
e) épített környezetre, az építészeti és régészeti örökségre	E. nem éritni a területet építészeti vagy régészeti örökség
2. Környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére gyakorolt hatás	2. A környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére gyakorolt hatások kivédésére tett javaslatok
f) tájra, településképre	F. tájképvédelem, az épületek takarása növényzettel
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
3. Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére,	3. A módosítás nem érint Natura 2000 területet.

KÖZVETETT HATÁSOK	A KÖZVETETT KÖRNYEZETI HATÁSOK KIVÉDÉSÉRE TETT JAVASLATOK
4. Az érintett emberek	4. Az érintett emberek életében bekövetkezett hatások elkerülésére tett javaslatok:
j) egészségi állapotában várhatóan fellépő hatások	J. A fejlesztési területen zavaró hatású létesítmény nem tervezett, a jogszabályok és szakmai előírások betartásával a környezetterhelés 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. Nem érinti a területet kulturális örökség
n) területhasználatának feltételeiben várhatóan fellépő hatások	N. Az ingatlanok a módosítás következtében felértékelődnek.
5. Az új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére irányuló hatások	5. Környezeti terhelés felerősödésnek enyhítésére tett javaslatok: Nem várható ilyen hatás.
6. A környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására kifejtett hatásmechanizmusok	6. A csapadékvíz helybentartása, természetes vízkezelő/ megtartó eszközök alkalmazása, tetőkertek esőkertek létrehozása
7. Helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására irányuló hatásmechanizmusok	7. A tervezett településközponti terület, meglévő településközponti területekhez kapcsolódik, a településszerkezetbe beleillik.
8. Olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére kifejtett hatásmechanizmusok, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak	8. A módosítás főként a településen a szolgáltatások erősítésének céljait erősíti., életminőség-beli javulást jelenthet a helyi lakosság számára.
9. Természeti erőforrások megújulásának korlátozására irányuló hatásmechanizmusok	9. A módosítással erdő igénybevételére kerül sor, az erdő élővilága bolygatásra kerül. Intenzív háromszintes zöldfelület telepítésével, a terület biológiai aktivitása részben pótolható, más területen csereerdő biztosításával települési szinten hosszú távon teljesen pótolható.
10. A nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára, vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására gyakorolt hatásmechanizmusok	10. A módosítás nem vesz igénybe NEM helyi természeti erőforrásokat

A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMÉK 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 gyakorol.

A település egyes területeinek átalakulása maga után vonhatja a településszerkezet, a tájkép átfarmálódását, 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 felmelegedés ellen. A település zöldfelületeinek tartós csökkenése a helyi mikroklímát kedvezőtlenül befolyásolhatja.

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

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

A módosítás során a jelenleg „honvédelmi rendeltetésű védő erdő” területfelhasználású Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlan, valamint a 2167/4 hrsz. ú ingatlan egy részének – a szomszédos Veszprém 2166/7 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználásával megegyező településközponti övezetre változik.

Az erdő jövőbeni letermelésével a jelenlegi élőhelyek, az ott élő növény és állattársulások megszűnnek, átalakulnak. A táj eddigi jellege megváltozik; egy alapvetően erdős- táj helyett egy intenzíven használt, beépített urbanus környezet jön létre. A beépítésre szánt területen alapjaiban megváltoznak az ökológiai-, mikroklimatikus-, talaj-, és vízháztartási- viszonyok.

A VÁRHATÓ 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 „honvédelmi rendeltetésű védő erdőt” (Evh) „településközpont vegyes” területfelhasználás (Vt) váltja föl. A HÉSZ-ben az Evh övezet Vt területfelhasználás megfelelő övezetére módosul.

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

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

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

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

- A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény,
- Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet,
- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.
- A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletet.
- A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10-13. §-ban meghatározottak alapján a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete
- A helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (1. 14.) VM rendelet 5. sz. melléklete,
- A levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 6/2011. (1. 14.) VM rendelet 9. sz. melléklete
- A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet,
- A környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 2712/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet,
- A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény,
- A hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet,
- A biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről szóló 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet.

MONITORING JAVASLATOK A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

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

- **Funkcióváltó** **területek**
 - a funkcióváltással érintett ingatlanok értékének változása;
 - környezeti terhelések (légszennyezés, zaj-, talaj, talajvíz) alakulása (lakossági bejelentések száma);
 - beépítés mértékének változása;
 - burkolt felületek és a zöldfelületek arányának változása;
- **A** **zöldtérfogat** **alakulása:**
 - a fejlesztéssel érintett telken a zöldtérfogat alakulása a beruházás megkezdése előtt és a befejezése után, a zöldtérfogat-pótlás megvalósulása
- **A „zöldfelületek minőségének alakulása:**
 - a telepített növények között az őshonos, termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok és az allergén, adventív fajok aránya,

KÖZÉRTHTETŐ 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 megőrzik, és lehetőleg javítsák a település táji és természeti értékeinek állapotát.

A módosítás során 2167/3 hrsz.-ú ingatlan, valamint a 2167/4 hrsz. ú ingatlan egy része „honvédelmi rendeltetésű védő erdő” területfelhasználásból (Evh) településközponti vegyes területfelhasználásba (Vt) kerül átsorolásra, mely által a területen a szomszédos, 2166/7 hrsz.-ú ingatlanon üzemelő jégcsarnok további fejlesztései megvalósulhatnak.

A módosítás várhatóan a környezeti elemek jelentősebb terhelését nem vonja maga után. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet korlátozásainak, „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásainak betartásával a felszín alatti vizek és az értékes karsztos képződmények károsodása elkerülhető. A fejlesztéssel érintett területen az építés által megbontott fedőrétegek szennyeződéstől való megóvását, a levegő védelmét, a zaj- és rezgésterhelési követelmények betartását, a keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtését és elhelyezését a magasabb rendű környezetvédelmi vonatkozású jogszabályok biztosítják.

A tervmódosítás gondoskodik a természeti értékek, természetes élőhelyek, valamint azok kapcsolatainak lehetőség szerinti megőrzéséről (vegetációs időszakon kívüli erdőkitermelés) és a tiszta csapadék helybentartásával a karsztos alapkőzet vízutánpótlásáról, valamint a kedvező mikroklíma megtartásáról. Az erdőigénybevétel során – a természetes növénytakaró eltávolítása után – a talajfelszín felső termőrétegének, a humusznak meghatározott vastagságban történő lefejtéséről, deponálásáról és felhasználásáról a talajvédelmi terv gondoskodik. Megfelelő körültekintéssel eljárva az erdőigénybevételből fakadó környezeti

hatások a termőföld minőségében nem okoznak kárt (talajszennyezés, humuszos talajréteg altalajjal történő keveredése stb.); a szomszédos erdőket nem éri az igénybevétel területéről kiinduló káros hatás, károsítás, illetve az igénybevétel nem idéz elő a környező erdők életkörülményeit veszélyeztető változást, valamint az agresszíven terjeszkedő idegenhonos fafajok (pl. akác, bálványfa stb.) megtelepedésének is gátat szab.

Az újonnan létesülő zöldfelületek háromszintes 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 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.