

Telepítési tanulmányterv

Veszprém,
Jutasi út 2364/44 hrsz-ú, valamint a
Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú
ingatlanokra vonatkozóan

Görög katolikus templom és parókia megvalósítása
céljából

2024. március

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

Telepítési tanulmányterv

Veszprém,

Jutasi út 2364/44 hrsz-ú, valamint a
Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokra
vonatkozóan

VÁROSRRENDEZÉS

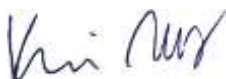
KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

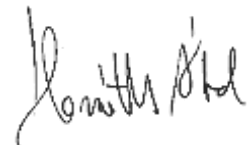
vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező



Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451

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

I.	A tanulmányterv készítésének célja	3
II.	Vizsgálatok és elemzések	9
III.	Javaslatok és hatások elemzése	43

I. A tanulmányterv készítésének célja

1. A tanulmányterv készítésének célja

A Hajdúdorogi Metropolitai Egyház Veszprém városában egy új templom és parókia kialakítását határozta el. Az egyház képviseletében megkeresésre került Veszprém Önkormányzata is egy lehetséges fejlesztési terület kijelölésére templomépítés céljából. A tárgyalások eredményeképpen az előzetes egyeztetések alapján, az Önkormányzattal közösen egy telekalakítást követően kialakult, a Veszprém Jutasi út mentén található, 2364/44 hrsz. alatti ingatlan alkalmasnak látszott az Egyház tervezett beruházása számára. Az Egyház templomot és hozzá kapcsolódóan parókia épületet szeretne a területen elhelyezni.

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése 94/2023. (III. 30.) határozatával döntött a Veszprém 2364/43 hrsz.-ú és 2364/44 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítási eljárás lefolytatásáról.

A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése 2023. július. 10-én megtörtént.

A Veszprém 2364/44 hrsz.-ú ingatlan beépítetlen terület. Veszprém hatályos Településszerkezeti Terve az ingatlant beépítésre nem szánt zöldterület, közpark területfelhasználásba sorolja. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete szerint közparki (Zkp) övezeti besorolásban van. A jelenlegi övezeti előírások nem teszik lehetővé az egyházi fejlesztés megvalósítását, ezért szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Mivel a módosítás be nem építhető terület, közpark terület-felhasználásba és övezeti besorolásba sorolt területet érint, így a hatályos településrendezési eszközök módosításának esetében szükséges lesz környezeti vizsgálat készítése is. Továbbá a zöldterület csökkenés miatt az ún. biológiai aktivitás visszapótlása is szükségessé válik.

Az Egyház és az Önkormányzat közötti tárgyalások alapján a biológiai aktivitás visszapótlása az önkormányzati tulajdonban lévő Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlan egy részének igénybevételével történhet.

A Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlan jelenleg két különböző beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület-felhasználásba, és övezeti besorolásba tartozik. Az ingatlan részben nagyvárosias lakóterületbe (Ln) és védelmi rendeltetésű erdőterületbe (Ev) sorolt. Önkormányzati szándék szerint az ingatlan nyugati oldalán lévő garázssorok mögötti lakóterületi övezeti besorolású terület rész kerülne védelmi rendeltetésű erdőterület övezetbe, amely a 2364/43 hrsz.-ú ingatlan beépítésre nem szánt Zkp területfelhasználásból beépítésre szánt területfelhasználásba sorolásának biológiai aktivitás visszapótlását szolgálja.

2. Előzmények, döntések

Az Egyház és az Önkormányzat közötti ingatlan átadással kapcsolatos megállapodást követően elkészült egy a fejlesztési programnak megfelelő építészeti koncepció, tanulmányterv kidolgozása, amelyet Vizsoki Csaba É-05-0172; Móricz József É-05-0509 építészek készítettek el. A Görög katolikus templom elkészült építészeti tanulmánytervét Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Műszaki és Építészeti Tervtanácsa több alkalommal is megtárgyalta. A főépítési és tervtanácsi iránymutatások figyelembevételével véglegesített tanulmányterv szerinti építészeti koncepció képezi jelen Telepítési Tanulmányterv alapját.

A fentiek szerint előkészített anyagok alapján a Főépítési Iroda előterjesztést készített Veszprém MJV Közgyűlése részére a tárgyi ingatlan(ok) vonatkozásában Veszprém településrendezési tervének módosításáról. Az előterjesztésben foglaltak alapján Veszprém MJV Közgyűlése a 357/2023.(XI.16.) számú határozatában az alábbiakról döntött:

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
357/2023. (XI.16.) határozata
a Veszprém, Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlant, valamint a Sólyi utca
4086/87 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása Görög
katolikus templom és parókia megvalósítása céljából**

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 2364/44 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a jelenlegi beépítésre nem szánt, közparkok terület (Zkp) övezeti besorolása beépítésre szánt területre – az elhelyezni kívánt funkcióknak megfelelő övezetre – módosuljon.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém, Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlant, valamint a Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését. Az eljárás az E-TÉR felületen kerül lefolytatásra.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) határozattal elfogadott Településfejlesztési Koncepcióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.

4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a biológiai aktivitás (BIA) érték csökkenés a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlan egy részének – a jelenlegi övezeti előírások szerinti lakóterület (Ln) övezeti besorolású részének – véderdő övezetbe (Ev) sorolásával lehetséges.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a jelen határozat szerinti településrendezés az érintett terület közérdeket nem sértő, közérdeknek megfelelő felhasználása, görög katolikus templom és parókia építése 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.
6. 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.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, 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 2024. decemberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

A fenti Közgyűlési döntés alapján az Egyház és az Önkormányzat közötti, a fejlesztéshez kapcsolódó településrendezési szerződés megalapozására, alátámasztására szükségessé vált a beépítési elképzeléseket bemutató telepítési tanulmányterv elkészítése is.

A fejlesztéshez tartozó telepítési tanulmányterv elkészítésével cégünk, a KreÁlom 1000 Kft. került megbízásra.

3. A változással érintett ingatlanok és a hatásterület lehatárolása

A változtatással közvetlenül csak a telepítési tanulmányterv címében szereplő két ingatlan, a Veszprém, Jutasi út 2364/44 hrsz-ú, valamint a Solyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlanok érintettek. Tekintettel az Állami Főépítész feltételezett elvárásaira, valamint a tervezett változtatásokra és azok környezetére, a környezetre gyakorolt hatásaira: a vizsgálatok és elemzések mindkét esetben egy kicsit tágabb környezetre vetítve kerülnek bemutatásra az anyagban.

Jutasi út 2364/44 hrsz-ú, 2000 m² területű ingatlan, beépítésre nem szánt Zkp zöldterület, közpark övezetbe tartozó ingatlan átsorolásra tervezett beépítésre szánt intézményi, vegyes területfelhasználásba.



Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan és hatásterülete

A biológiai aktivitásérték szintentartása érdekében (lásd később részletesen) a Solyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlanon történik a szükséges visszapótlás, ezért itt a beépítésre szánt Ln jelű, nagyvárosias lakóterületből az ingatlan egy része beépítésre nem szánt, Ev jelű, véderdő terület-felhasználásba kerül átsorolásra.



Sólyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlan és hatásterülete

4. Jogsabályi környezet

Az Önkormányzat várhatóan Településrendezési szerződést fog kötni a tulajdonossal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - 30/A. § -a szerint.

„Településrendezési szerződés

30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén

a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,

b) a szerződésben rendelkezni kell településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(5a) Az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően a településrendezési kötelezettség tényét a nemzetgazdasági szempontból kiemelt közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében az ingatlan-nyilvántartásba nem kell feljegyezni, ha a kisajátítási vázrajzok földhivatali záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll.

(6) Törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában az önkormányzat a szerződést a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a települési önkormányzat képviselő-testületének döntésétől számított 30 napon belül írásban köti meg.”

II. Vizsgálatok és elemzések

1. Területrendezési tervek elhatárolásai

Az ingatlanok a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) előírásaiban, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásaiban, Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletében, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervében (továbbiakban: VMTrT) az alábbiak szerint szerepelnek:

Az Országos Területrendezési Terv

A Tv. 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlanok területét a települési térség kategóriába sorolja.

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

3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat pufferterületének övezeti alapján az ingatlanokat nem érinti egyik övezet sem.

3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének tervlap alapján az ingatlanok a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.

3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlap alapján a Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan az erdők övezetével nem érintett. A Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú, biológiai aktivitás szintentartásához szükséges ingatlan része az erdők övezetének.

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.

3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete tervlap alapján az ingatlanok a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintettek.

3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete tervlap alapján az ingatlanok a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintettek.

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

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

a következő pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. A fenti területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

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

1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete tervlap alapján az ingatlanok területét nem érinti a jó termőhelyi adottságú szántók övezete.
2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete tervlap alapján az ingatlanok területét nem érinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.
3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete tervlap alapján az ingatlanok területét nem érinti a tájképvédelmi terület övezete.
4. melléklet: vízminőség-védelmi terület övezete tervlap alapján az ingatlanok a vízminőség-védelmi terület övezete által érintett.
Vízminőség-védelmi terület övezete: a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.
A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket.
A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
5. melléklet: Nagyvízi meder övezete tervlap alapján az ingatlanok területét nem érinti a nagyvízi meder övezete.
6. melléklet: VTT-tározók övezete tervlap alapján az ingatlanok területét nem érinti a VTT-tározók övezete.

Veszprém Megye Területrendezési Terve

2. melléklet: Térségi szerkezeti terv (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlanok települési térségbe tartoznak.

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

3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete; Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete; Ökológiai hálózat pufferterületének övezete tervlap alapján az ingatlanok területét nem érinti az Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, pufferterületének övezete.

3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete; Jó termőhelyi adottságú szántók övezete tervlap alapján az ingatlanok területe nem érintett.

3/3. melléklet: Erdőkövezete; Erdőtelepítésre javasolt terület övezete tervlap alapján a Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan az övezetekkel nem érintett. A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú, biológiai aktivitás szintentartásához szükséges ingatlan része az erdők övezetének, de nem érinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.

3/4. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete tervlap alapján az ingatlanok területe nem érintett.

3/5. melléklet: Világörökségi és világörökség várományos területek övezete tervlap alapján az ingatlanok területe nem érintett.

3/6. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete tervlap alapján az ingatlanok területe érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével.

A VMTrT a tájképvédelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a Tv. és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete tervlap alapján az ingatlanok területe érintett a honvédelmi és katonai célú terület országos övezetével.

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

3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete tervlap alapján az ingatlanok területe érintett az ásványi nyersanyagvagyon terület megyei övezetével.

A VMTrT a megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat.

3/12.1. melléklet: Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete tervlap alapján az ingatlanok területe érintett a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével. *A rendelet 8.§ értelmében 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.*

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

3/12.2. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete tervlap alapján az ingatlanok területe az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével.

A rendelet 9.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

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

3/12.3. melléklet: Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete tervlap alapján az ingatlanok területe érintett a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések területei megyei övezete.

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

3/12.4. melléklet: Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete tervlap alapján az ingatlanok területe érintett a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületei megyei övezetével.

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.

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

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

3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete tervlap alapján az ingatlanok területe érintett Veszprém megye várostérségeinek megyei övezetével.

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

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

3/12.6. melléklet: Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete tervlap alapján az ingatlanok területe érintett az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések megyei övezetével. *Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják. Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.*

2. A hatályos településrendezési és településképi környezet bemutatása

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)

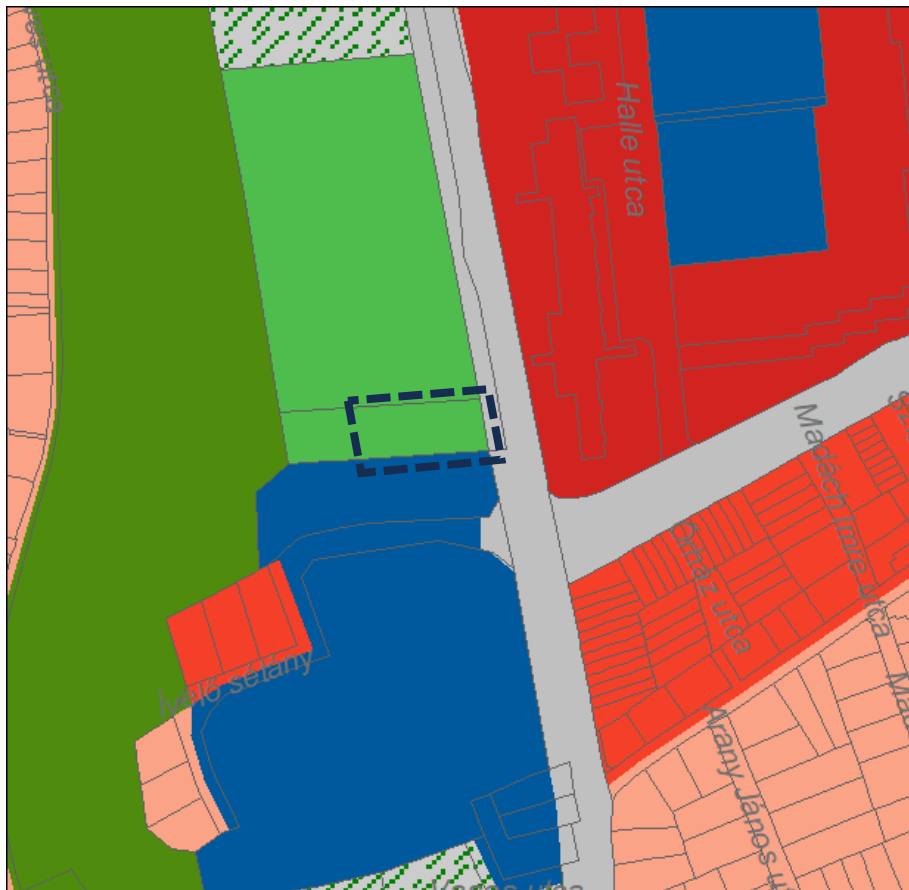
Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV Közgyűlésének 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott, hatályos Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT) a Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlant Zkp jelű, zöldterület, közpark beépítésre nem szánt területfelhasználásba sorolja.

Az ingatlan környezetében

- északról szintén Zkp jelű, zöldterület, közpark beépítésre nem szánt területfelhasználás,
- keletre a Jutasi út, mint sugár irányú főút, Köu beépítésre nem szánt területfelhasználás, valamint azon túl a Jutasi lakótelep Ln jelű, nagyvárosias lakóterület beépítésre szánt területfelhasználás,
- délre Vt jelű, településközpont vegyes terület beépítésre szánt területfelhasználás,
- nyugatra Ev jelű, erdő, véderdő beépítésre nem szánt területfelhasználás

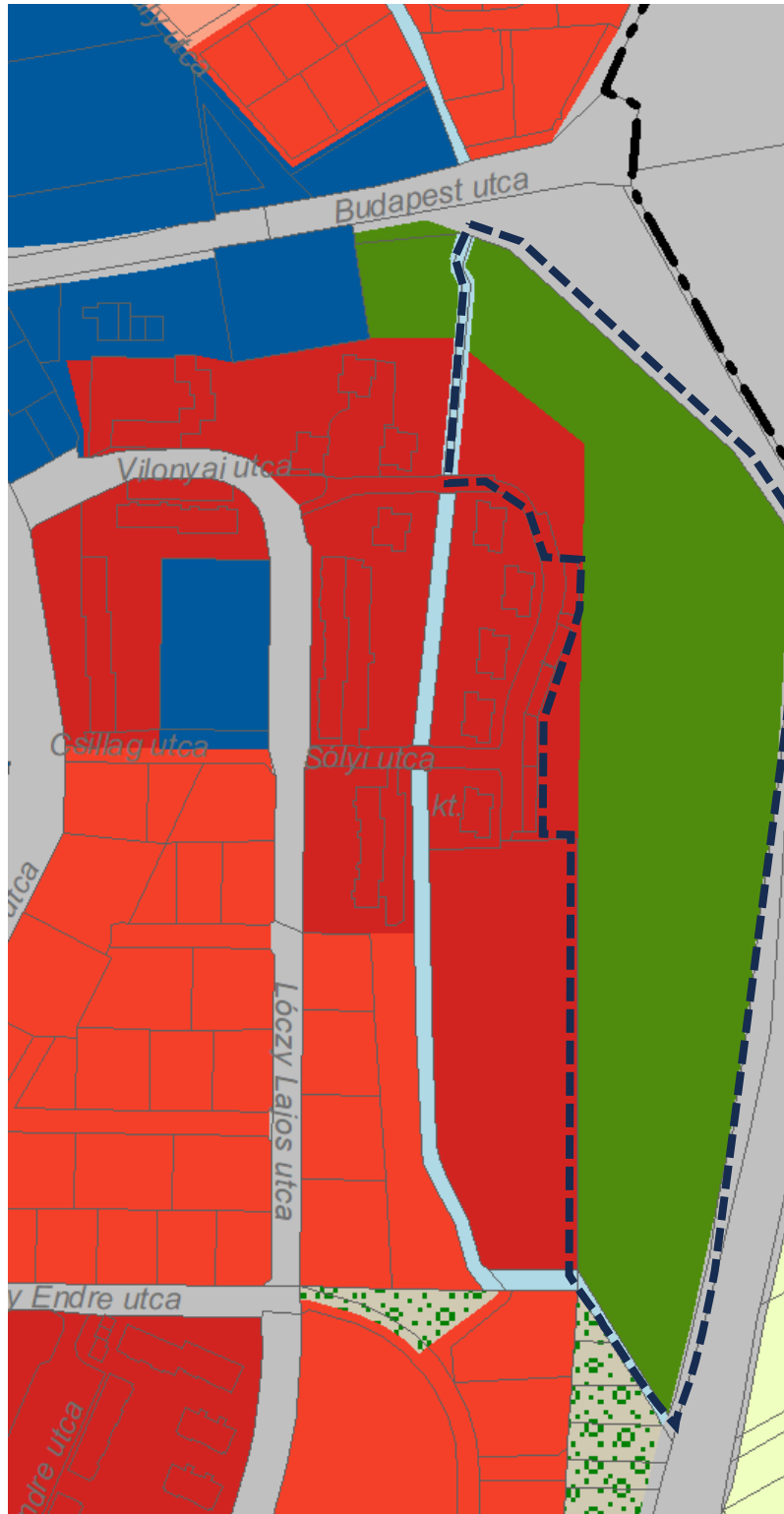
található.



A TSZT a Sólyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlan keleti, nagyobbik részét Ev jelű, erdő, véderdő beépítésre nem szánt, keleti (jellemzően beépített) részét Ln jelű, nagyvárosias lakóterület beépítésre szánt területfelhasználásba sorolja.

Az ingatlan környezetében

- északról és keletről a sugár és a kör irányú főúthálózati elemek, Köu jelű, beépítésre nem szánt területfelhasználása,
- délre és nyugatra a patak V jelű, vízgazdálkodási terület beépítésre nem szánt, valamint a lakótelep Ln jelű, nagyvárosias lakóterület beépítésre szánt területfelhasználása található.



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

A TSZT Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlant régészeti lelőhely érinti.
Környezetében műemléki jelentőségű terület, és műemléki környezet területe is található.

A TSZT Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a Sóllyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlant és közvetlen környezetét nem érintik védelmi elemek.



ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Forrás: Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatgyűjtései

- Műemlék telke
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet területe (az idősebb kori formációk és a szomszédos telkek alapján)
- Régészeti lelőhely területe
- A 303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet szerinti
- Történelmi emlékhely (Várutca)

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM (a 2/17. (2011. évi) VMKVMK rendelet szerinti)

- Helyi védelem jelölés
- Helyi értékvédelem jelölés terület határa

NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI (Balatoni-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatgyűjtései)

- Natura2000 terület
- Országos jelentőségű természeti emlékek
- Országos jelentőségű védett természeti emlékek
- Országos jelentőségű védett természeti emlékek
- Országos jelentőségű védett természeti emlékek
- Országos jelentőségű védett természeti emlékek
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

HELYI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI

- Helyi jelentőségű tájképvédelmi terület
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
- Helyi jelentőségű védett természeti emlékek
- Kultúrterület, településközpontokból megőrzendő magas értéktelű természeti területek

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

- Meghatározott terület határa

ALAPTÉRKEPI ELEMELK

- Veszélyes közlekedési terület határa
- Töltőhatár

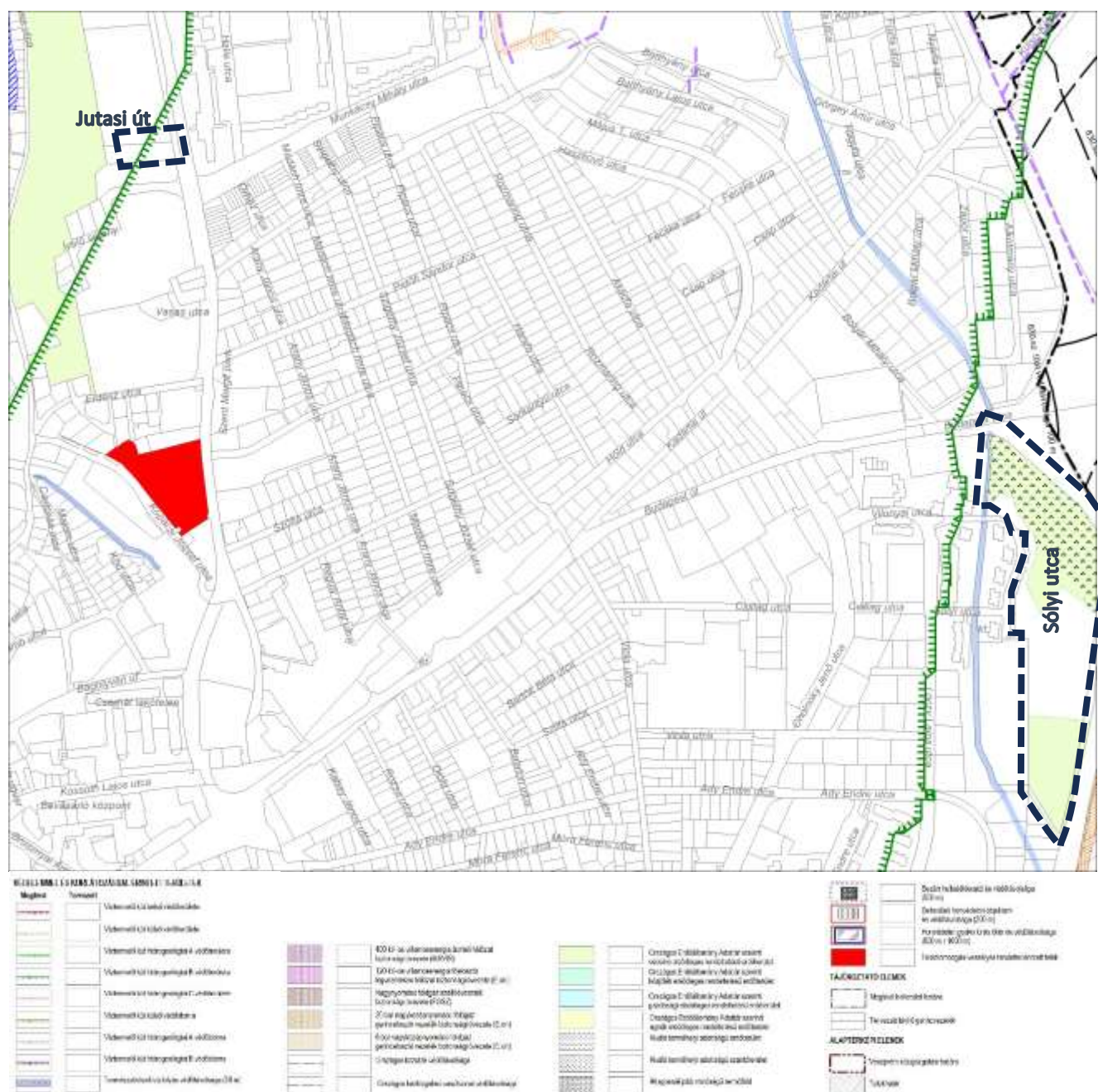
Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A Településszerkezeti Terv Védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlant az alábbi védelmek, korlátozások érintik:

- a víztermelő kút B és C védőterülete;
- a terület határos belterületi Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterülettel.

A Településszerkezeti Terv Védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a Sólyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlant az alábbi védelmek, korlátozások érintik:

- a víztermelő kút B és C védőterülete;
- a belterületi Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület, és kiváló termőhelyi adottságú erdőterület az ingatlan északi része.

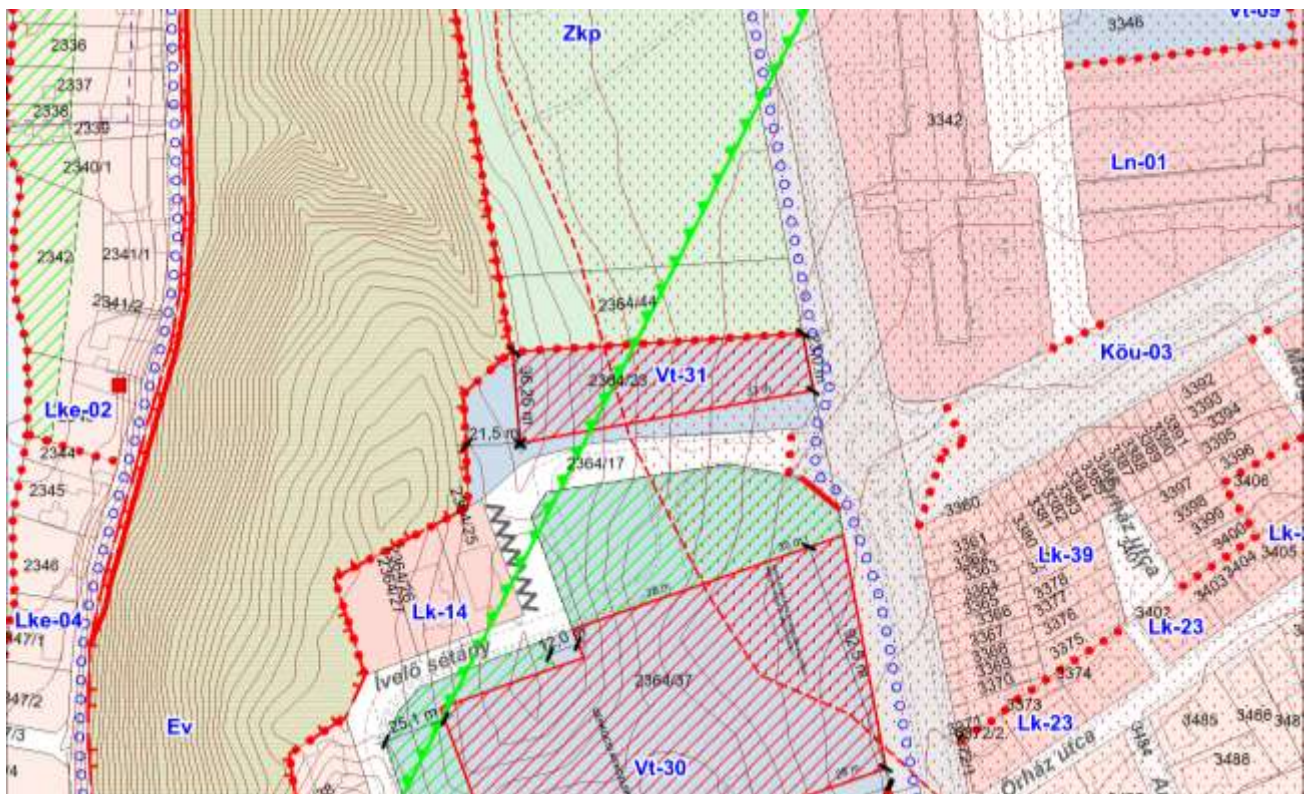


SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)

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) előírásai együtt érvényesek a területen.

A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan Zkp jelű, zöldterület, közpark övezetbe tartozik a tőle északra elhelyezkedő ingatlannal azonosan. A vele délről határos 2364/23 hrsz-ú ingatlan Vt-31 jelű, településközpont vegyes építési övezetbe sorolt.

Az SZT lapon feltüntetésre kerültek az ingatlant érintő, a TSZT tervlapjain is ábrázolt egyéb szabályozási elemek is, a régészeti lelőhely területe és a víztermelő kút B és C védőterülete.



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási vonal
- Kötelező telekhatár
- Szabályozási építési vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jel
- Szervezeti jelentőségű közeli közlekedési közterület (KÖU)
- Egyéb közeli közlekedési terület

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek**
- Javított telekhatár
 - Kötelező megújított jel
 - Javított megújított jel
 - Építési hely
- Egyéb szabályozási elemek**
- Megújult kerti párt
 - Tervezett kerti párt

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Veszprém közigazgatási határa
- Telephely
- Helyrajzi szél
- Utasvonal
- Szervezeti

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

Műi értékvédelem, táj- és természetvédelem

- Jogszabályilag védett műemlék
- Nyilvánított műemlék
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet
- Az előzőek hiányában táj- és természetvédelmi szempontok alapján
- Enk. legyei műemléki környezet
- Történelmi emlékhely
- Régészeti lelőhely terület
- Helyi védett emlékek
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Egyéb korlátozó tényezők**
- Víztermelő kút belső védőterülete
- Víztermelő kút külső védőterülete
- Víztermelő kút külső védőterülete
- Víztermelő kút hidrológiai A védőterülete
- Víztermelő kút hidrológiai A védőterülete
- Víztermelő kút hidrológiai B védőterülete
- Víztermelő kút hidrológiai B védőterülete
- Víztermelő kút hidrológiai C védőterülete

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

- Nagyvárosias jellegű köznevelési terület (LN)
- Közigazgatási közterület (LK)
- Könyvtári közterület (Lk)
- Farkas közterület (Lk)
- Településközponti vegyes terület (Vt)
- Zöldterület (közvetlen közpark) (Z)
- Védett erdőterület (Ev)
- Hozzárendelés nélküli védett erdő (Evn)
- Gólyaszigeti erdő (Eg)
- Közparki erdő (Ek)
- Általános mezőgazdasági terület (Mk)
- Kereskedelmi terület (Mk)
- Vízgazdálkodási terület (V)

A Zkp jelű övezetre vonatkozó OTÉK-on kívüli egyéb előírások:

- A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés után való zárva tartást.
- Térszínen csak a zöldterület mérete alapján a HÉSZ 3. melléklete szerint előírt számú személygépkocsi helyezhető el.
- A fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m².
- Az övezetbe az olyan, legalább 1 ha nagyságú rekreációs zöldterületek tartoznak, amelyek legkisebb oldalmérete is 80 méternél nagyobb.

A HÉSZ 1. melléklete 22. táblázata szerinti beépítési paraméterek:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Zkp	10000	2	6,0	70	0	-	-

A Vt-31 jelű építési övezetre vonatkozó OTÉK-on kívüli egyéb előírások:

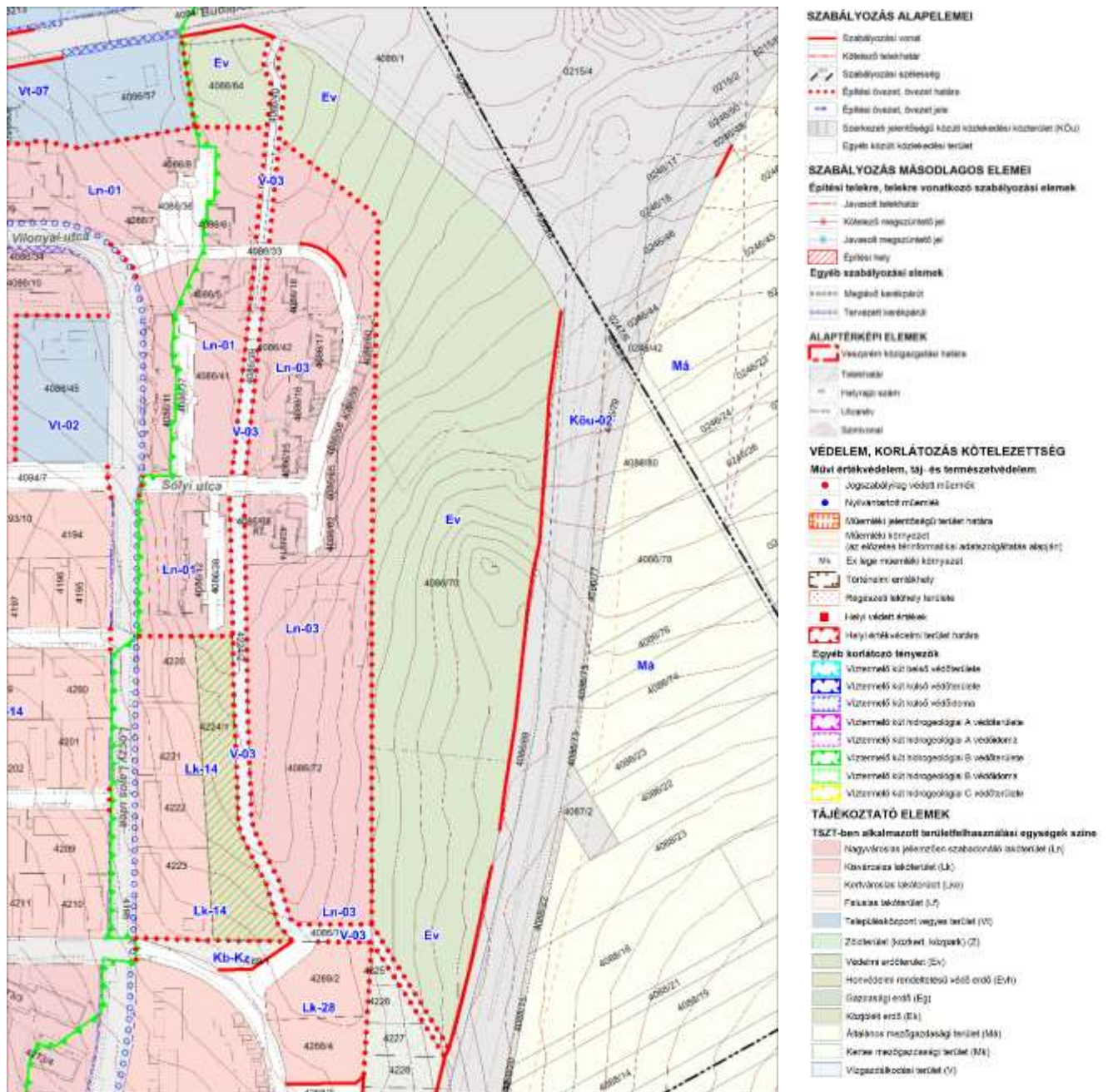
- Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - sport,
 - közlekedést kiszolgáló
 rendeltetést is tartalmazhat.
- A Vt-31 jelű építési övezetben lakás nem létesíthető.
- A Vt-31 jelű építési övezetben:
 - egybefüggő, tagolatlan épület homlokzati hossz nem haladhatja meg a 30,0 m-t,
 - lapostetők legalább 50 % -án tetőkertet kell kialakítani.

A HÉSZ 1. melléklete 5. táblázata szerinti beépítési paraméterek:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Vt-31	SZ	3000	50	9,5	25	16	30

A Sólyi utca 4086/87 hrsz-ú ingatlan keleti és északi, nagyobbik része Ev jelű beépítésre nem szánt, védelmi erdőövezetbe, keleti (jellemzően beépített) része Ln-03 jelű, nagyvárosias lakóterület beépítésre szánt építési övezetbe tartozik.

Az SZT lapon feltüntetésre kerültek az ingatlant érintő, a TSZT tervlapjain is ábrázolt egyéb szabályozási elemek közül a víztermelő kút B és C védőterülete. Továbbá a terv alapján az ingatlant tervezett szabályozás érinti, amely a városi körgyűrű nyugati szakaszának helybiztosítását szolgálja.



Az Ev jelű övezetre vonatkozó OTÉK-on kívüli előírások:

- A védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

A HÉSZ 1. melléklete 23. táblázata szerinti beépítési paraméterek:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Ev	-	0	0	-	0	-	-

Az Ln-03 jelű építési övezetre vonatkozó OTÉK-on kívüli egyéb előírások:

- Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területen épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda és
 - sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- Melléképítmények közül – amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek –, nem helyezhető el a területen:
 - szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - ól, állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, valamint
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.
- Ln-03 jelű építési övezetben, a Sóllyi úttal szomszédos közpark felőli oldalon az előkert 3,00 m.

A HÉSZ 1. melléklete 1. táblázata szerinti beépítési paraméterek:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Ln-03	SZ	1500	80	16,5	40	25	35

3. Tulajdonvizsgálat

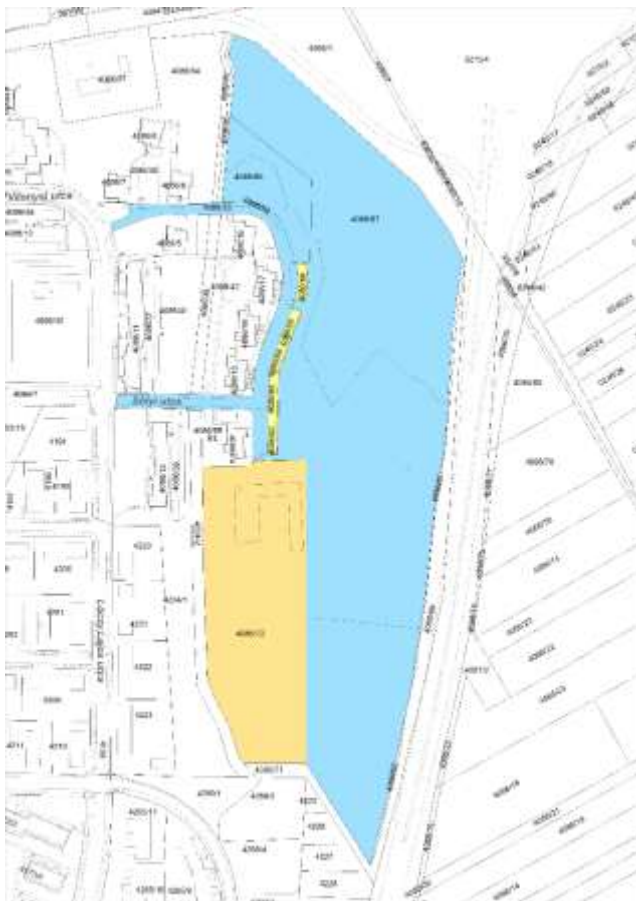
A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és az azzal közvetlenül határos ingatlanok tulajdoni lapjainak adatai alapján készült el a vizsgálat. A fejlesztési terület jelenleg Veszprém Megyei jogú város Önkormányzatának tulajdonában van, amely a rendelkezésre álló információk alapján ajándékozás útján fog egyházi tulajdonba kerülni. A déli szomszédos telek gazdasági társaságok tulajdona.



Jelmagyarázat

- Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata
- Gazdasági társaság(ok)

A Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és közvetlenül szomszédos telkek tulajdonvizsgálata



Jelmagyarázat

- Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata
- Gazdasági társaság(ok)
- Magánszemélyek

A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és közvetlenül szomszédos telkek tulajdonvizsgálata

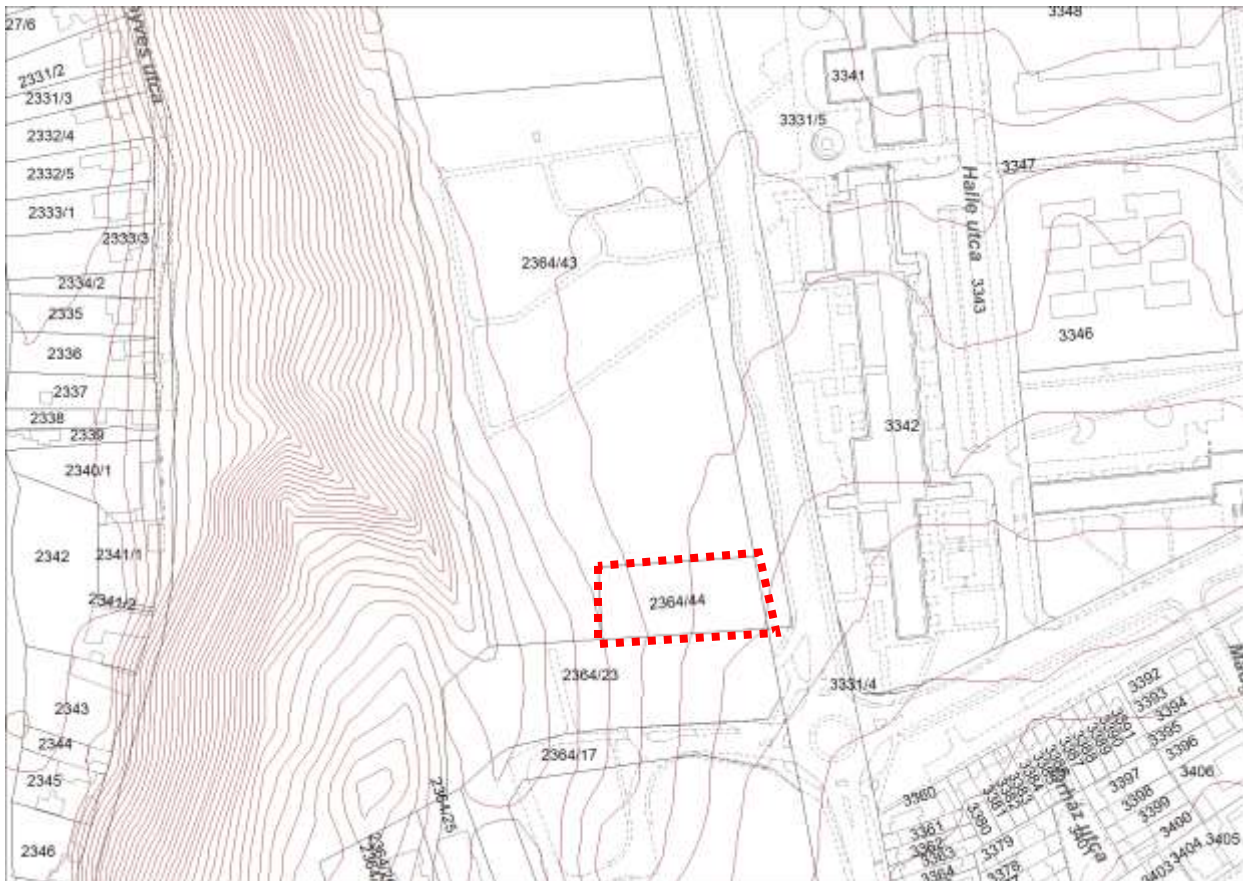
hrsz	fekvés	művelési ág/ kivett megnevezés	terület m ²	tulajdonos	egyéb
2364/23	belterület	kivett beépítetlen terület	5 421	gazdasági társaság(ok)	vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
2364/41	belterület	kivett helyi közút	3 890	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
2364/43	belterület	kivett közterület	23 940	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	régészeti lelőhely vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
2364/44	belterület	kivett beépítetlen terület	2 000	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	régészeti lelőhely vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
2549/4	belterület	kivett helyi közút	5 2381	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
4086/33	belterület	kivett helyi közút	4 772	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
4086/58	belterület	kivett garázs	240	magánszemélyek	–
4086/59	belterület	kivett garázs	184	magánszemélyek	–
4086/60	belterület	kivett garázs	250	magánszemélyek	–
4086/62	belterület	kivett garázs	296	magánszemélyek	–
4086/65	belterület	kivett garázs	232	magánszemélyek	–
4086/72	belterület	kivett épület, udvar	18 864	gazdasági társaság(ok)	vezetékjog – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
4086/84	belterület	kivett helyi közút	138	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	–
4086/85	belterület	kivett beépítetlen terület	4 256	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem gazdasági társaság részéről
4086/87	belterület	a) erdő b) legelő c) erdő	25 265 23 724 12 403	Veszprém Megyei jogú város Önkormányzata	Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog – Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

4. Településrendezési és értékvédelmi vizsgálat

Telekalakítás

A tervezett templom és parókiaépület megépítése érdekében az önkormányzat a 2364/44 hrsz-ú telekből egy leendő építési telket alakított ki, amely alkalmas a tervezett fejlesztés megvalósítására.

A telekalakítási vázrajz alapján kialakult ingatlan alkalmas a tervezett két épülettömeg – a templom és a parókia épület – elhelyezésére. A telekalakítással a 2364/43 hrsz-ú ingatlan területe 23940 m²-re, a 2364/44 hrsz-ú ingatlané pedig 2000 m²-re változott.



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan az alaptérképen

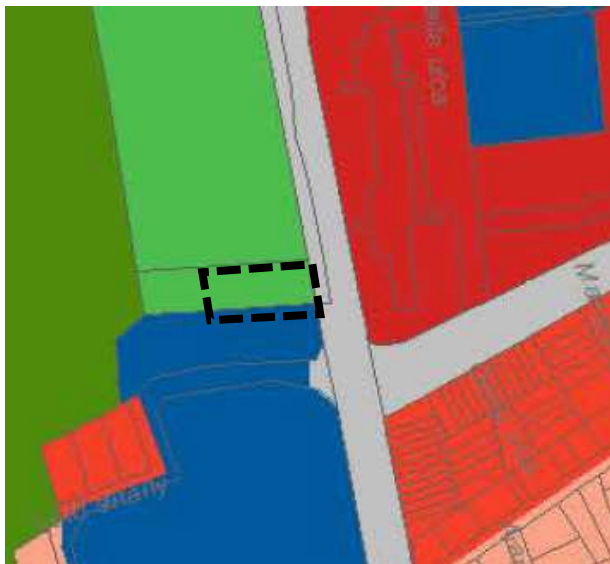
Területfelhasználás vizsgálata

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan jelenleg közpark, közkert területfelhasználásban van, a szomszédos északi 2364/43 hrsz-ú ingatlan szintén ebbe a területfelhasználásba tartozik.

A déli beépítettlen telkek településközpont vegyes területfelhasználásba tartozik, a Gól köz túloldalán lévő szintén beépítettlen telkekkel együtt. A Gól köz folytatásában az Ívelő sétány mentén három kisebb telek kivárosias lakóterületbe van sorolva.

Keletre a Jutasi út túloldalán a szemközti lakótelep nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterületbe, tőle délre a Munkácsy Mihály utca túloldalán pedig kisebb léptékű sorházas rész kisvárosias lakóterületbe tartozik.

Nyugatra nagy kiterjedésű védelmi erdőterület található.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
LAKÓTERÜLETEK	
	Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
VEGYES TERÜLETEK	
	Településközpont vegyes terület (Vt)
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK	
	Közúti közlekedési terület (KÖu)
ZÖLDTERÜLETEK	
	Közpark, közkert (Z)
ERDŐTERÜLETEK	
	Védelmi erdőterület (Ev)

A zöldfelületpótlás javasolt helyszíne, a 4086/87 hrsz-ú ingatlan, két területfelhasználásba tartozik, nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterületbe és védelmi erőterületbe, Veszprém belvárosának irányába a nagyvárosias lakóterületekhez kivárosias lakóterület és településközpont vegyes területek csatlakoznak. A lakóterületeket egy vízgazdálkodási terület vágja ketté.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
LAKÓTERÜLETEK	
	Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
VEGYES TERÜLETEK	
	Településközpont vegyes terület (Vt)
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK	
	Közúti közlekedési terület (KÖu)
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	
	Vízgazdálkodási terület (V)
ZÖLDTERÜLETEK	
	Közpark, közkert (Z)
ERDŐTERÜLETEK	
	Védelmi erdőterület (Ev)

Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan és vizsgált környezete belterületi ingatlanokból áll. A 2364/44 hrsz-ú ingatlan beépítetlen, hasonlóan a szomszédos telkekhez, a 2664/23 hrsz-ú telkekre egy üzlet építése tervezett.

A Gól köz mentén található beépítetlen telkek fejlesztési potenciált jelentenek a környéken, az Ívelő sétány mentén a lakóterületek viszont már beépültek új építésű, többszintes, többlakásos társasházokból álló beépítéssel.

A szemközti Jutasi út menti panelházas terület a lakótelepekre jellemző úszótelkes szerkezettel rendelkezik, az épületek önálló szinte teljesen beépített telteken helyezkednek el a nagy kiterjedésű közterületi tömbtelkekben, amely együtt alkotnak „lakótelepi egységet”.

A Munkácsi Mihály utca déli oldalán a kisvárosias lakóterületet jellemzően sorházak alkotják. Ebből is látható, hogy az egyes lakóterületek eltérő szerkezettel rendelkeznek a vizsgált területen, különböző településszerkezeti egységekhez tartoznak.

A Barátság park és a hozzá közvetlenül kapcsolódó védelmi erdőterület rekreációs lehetőséget biztosít a környező területek lakóinak. A tervezett funkció egy kialakulóban lévő vegyes területhez fog csatlakozni.



A tervezett fejlesztés helyszíne



A tervezett fejlesztés helyszíne és a Jutasi út menti lakótelep



A beépítetlen településközpont terület



Újépítésű többlakásos társasházak





Munkácsi Mihály utca és Jutasi út menti sorházak



A fejlesztési terület és a tervezett üzlet területe

Funkcióvizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

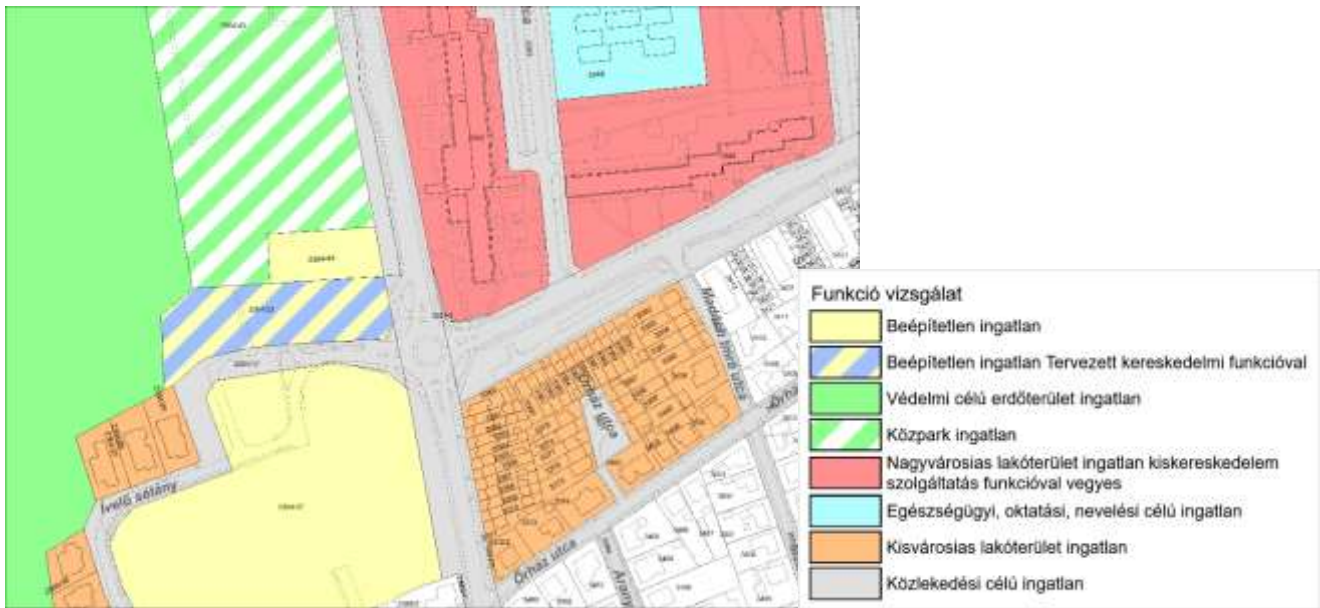
A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan jelenleg beépítetlen csak a tágabb környezetükben található jelenleg már működő funkcióval rendelkező ingatlanok.

Délre a 2364/23 hrsz.-ú ingatlanon kereskedelmi funkció tervezett. A tervezett kereskedelmi funkció és a tervezett hitéleti funkció egymás mellett a többi vegyes területhez kapcsolódva, egymást kiegészítve tudja kiszolgálni a környező lakóterületeket. A jelenleg üresen álló telkek számos fejlesztési lehetőségnek adhatnak helyet.

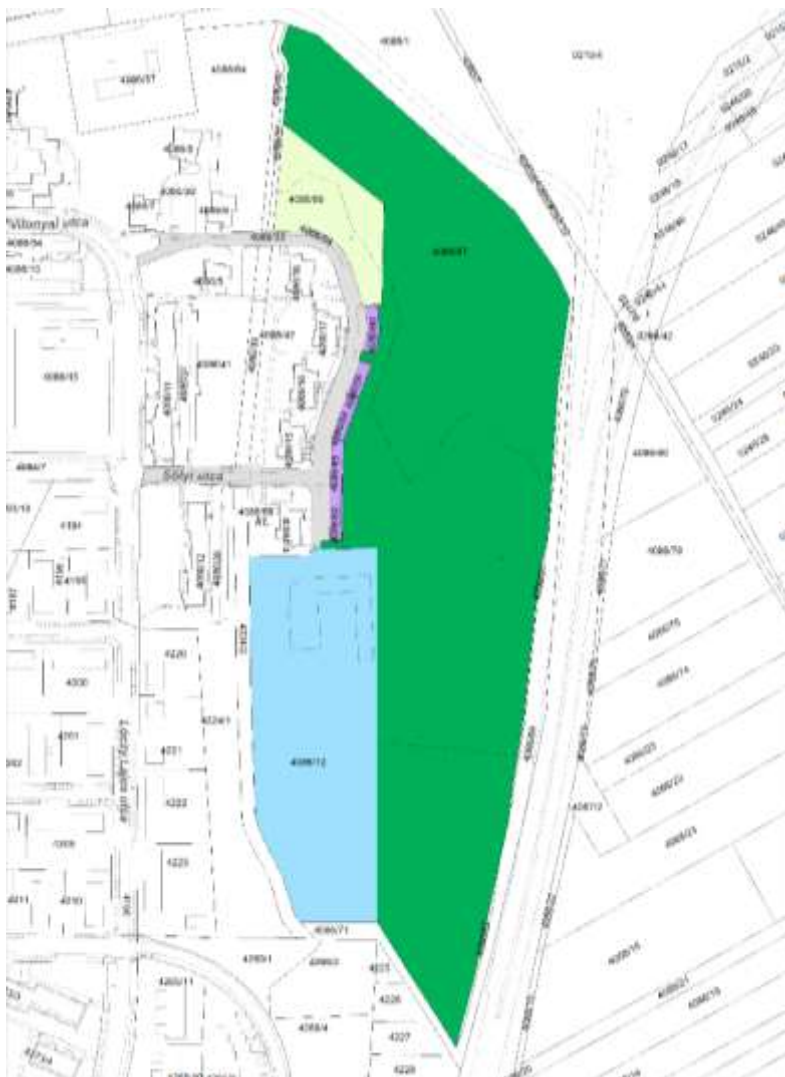
Nyugatra egy nagyterjedésű védelmi erdő található, északra pedig a Barátság közpark területe van, ez a két terület rekreációs lehetőséget biztosít a környező területek lakóinak, valamint kedvezően hatnak a környező beépített területek klimatikus viszonyaira.

Keletre a Jutasi út túloldalán, a körforgalmi csomóponttól északra nagyvárosias lakóterület található. A lakótelepekre jellemzően a lakóépületek földszintjén számos kereskedelmi és szolgáltató funkció kapott helyet, valamint a lakótelep belső részein szociális és intézményi épületek is elhelyezkednek.

A körforgalmi csomóponttól délre homogén, kisvárosias lakóterület található, az Ívelő sétány mentén is homogén lakófunkció van jelen.



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és közvetlenül szomszédos telkek funkcióvizsgálata



A 4086/87 hrsz-ú ingatlanon északra és nyugatra nagyterjedésű védelmi erdő, déli irányban legelő található.

A szomszédos déli építési telken az Életöröm idősek otthona működik, nyugatra pedig lakóterületek és hozzájuk tartozó garázssorok.

A szomszédos északi telek(4086/85) jelenleg beépítetlen, a rendelkezésre álló információk szerint lakófejlesztés tervezett a telken

Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és környezete –Funkcióvizsgálat

Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

A területeken, illetve azokk vizsgált környezetében nem található konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület.

A telekstruktúra vizsgálata Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és az azzal határos ingatlanok jellemzően kialakult telekállománnyal rendelkeznek, az alábbi ábrán bemutatott telekterület-struktúrával. A tervezett fejlesztés megvalósításához 2023 folyamán történt telekalakítás, amely biztosítja a szükséges helyet az egyházi épületek számára. Mivel egy nagy egybefüggő telek és három kisebb telek alkotja a Gól köz déli oldalán található településközpont vegyes övezetet, ezért itt idővel várható további telekosztás. Az erdő, a közpark és jellemzően a közlekedési területek is nagy méretű telkekkel rendelkeznek, a beépítéssel rendelkező vagy beépítésre szánt telkek méretüket tekintve nagyobb spektrumon mozognak. A lakótelepen a több hektár nagyságú tömbtelkekben „úsznak” az épületek szinte az épület kontúrral megegyező formájú és méretű telkei. A vizsgált területen a sorházak rendelkeznek a legkisebb telkekkel, amelyek 200-450m² közöttiek, míg az újépítésű társasházak telkei 700- 750 m² között vannak.



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és környezete –Telekméret vizsgálat tervlap

A zöldfelületpótlás 4086/87 hrsz.-ú telke a szomszédos telkek közül a legnagyobb. Az idősek otthona és jellemzően a közterületi telkek rendelkeznek a környéken 5500 m²-nél nagyobb telek mérettel, a beépített és beépítésre szánt telkek jellemzően 4000 m² alattiak.



Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és környezete – Teleméret vizsgálat tervlap

A pótlási terület és az azzal határos ingatlanok jellemzően kialakult telekállománnyal rendelkeznek, az alábbi ábrán bemutatott telekterület struktúrával.

Az építmények vizsgálata

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan beépítetlen, tágabb környezetében viszont található beépítés, így a vizsgálat az épített elemek tekintetében a környező területekre készült.

Funkció, kapacitás, beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség), magasság, szintszám, tetőidom, településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

A funkció tekintetében a Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan tágabb környezetében a lakófunkció dominál. A lakótelepeken a lakóházak földszintjén jelentős számú kereskedelmi, szolgáltató funkció kapott helyet, továbbá önálló épületekben szociális és oktatási intézmények szolgálják ki a lakókat.

A lakóépületek 9 szintesek (F+8), ezekhez kapcsolódnak a földszintes szolgáltató épületek. Szintén földszintes a lakótelepen található bölcsőde épülete, a szakközépiskola főépülete 3 szintes (F+2), amihez csatlakozik egy szintén földszintes épületrész. A lakótelepen az azokra jellemző módon lapostetősek az épületek, a beépítési mód pedig úszótelkes és szabadonálló.



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és környezete – Épület funkció vizsgálat



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és környezete – Beépítési mód vizsgálat

A beépítés mértéke a lakótelepekre jellemzően a lakóépülettel beépített telkeknél több, mint 80%, amely a lakótelepek úszótelkes szerkezetéből fakad ugyanakkor, ha az úszótelkeket és a közöttük lévő, jellemzően közterületi, tömbtelket egyben, egy lakótelepi egységként értelmezzük a beépítés mértéke jelentősen kisebb lenne. A lakóházak közötti szociális és oktatási intézmények jellemzően ~22%-os beépítettséggel rendelkeznek.



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és környezete – Beépítési mérték vizsgálat

A lakótelepek egyedi karakterükkel a magyarországi települések meghatározó részei lettek, a magas lakóházak szigetszerűen jelennek meg a széles, nagy közterületek között, és jellemzően közrefogják az egyéb funkciójú, alacsonyabb magasságú épületeket. A tágas közterületek jellemzően fásítottak, jelentős méretű zöldfelülettel és felszíni parkolóval rendelkeznek, kerítéssel csak az intézmények telkei vannak körül határolva.



lakótelep

sorházas beépítés
forrás: Google Earth

újépítésű lakóházak



A Jutasi út menti 2364/44 hrsz.-ú ingatlan és környezete – Szintszám vizsgálat

A sorházak főépületei lakófunkcióval rendelkeznek, a melléképületek pedig raktározás, tárolás, garázsfunctiót töltenek be. A kétszintes (F+1) házak kisebb előkertekkel, zárt sorúan illeszkednek egymáshoz, a hátsókertekben is jellemzően zárt sorúan, kisebb csoportokban illeszkednek egymáshoz a földszintes melléképületek. A főépületek magastetővel, míg a melléképületek jellemzően lapostetővel rendelkeznek. A beépítés mértéke 20-40% között változik. A sorházak karakteres megjelenésükkel egyedi arculattal rendelkeznek, ahogy az épületek szorosan egymáshoz csatlakozva térfalat alkotnak a közterületek és a hátsókertek között, az egyes telkek egymástól és a közterülettől is kerítéssel vannak elválasztva.

Az Ívelő sétány menti épületek újépítésű, magastetős lakóházak. Az épületek háromszintesek (F+2), valamint kétszintesek (F+1), mindegyik szabadonálló beépítésű, a beépítés mértéke 28-32% között változik. Karakterükben a napjainkban szokásos építészeti jegyekkel rendelkeznek. Az egyes telkek egymástól részben áttört, részben tömör kerítéssel, helyenként magas sövényvel vannak elválasztva. Jelentős belső burkolt felülettel rendelkeznek, alacsony zöldfelületi aránnyal, kevés fásszárú növényvel.

A vizsgált lakóterületek számos tekintetben eltérnek egymástól, de egyik sem rendelkezik kiemelkedő építészeti értékkel.

Érdemes megemlíteni a 2364/23 hrsz.-ú telekre tervezett üzletet. Az új beépítés a tervek alapján karakterében és méretében is eltér a szomszédos Ívelő sétány menti lakóterülettől. Az új épület tömegalakításában, homlokzati felületeinek kialakításában és anyaghasználatában korszerű építészeti megjelenést kívánja követni.

Az épület a telek alsó részére – a kiserdő közelében - lett elhelyezve és a parkolók a Jutasi út felőli oldalra kerültek. A terepadottságok miatt az üzlet és a parkolók is a főútnál mélyebben helyezkednek el. Az üzlet és a lakóházak között intenzívebb, többszintes zöldfelület kialakítása a cél, amely megfelelő elválasztást jelent a két funkció között.

A tervezett lapostetős, földszintes épület, ami a telekből ~23%-ot fog elfoglalni, jelentős burkolt felületet jelent majd a felszíni fásított parkoló, ami ~40%-ot foglal el, a fennmaradó ~37% pedig fásított zöldfelület lesz. A rendelkezésre álló tervek alapján az épületen zöldtető kialakítása is tervezett.

A zöldterületpótlás helye, a Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan is beépítetlen. Közvetlen környezetében 5 szintes (F+4) lakóházak és hozzájuk tartozó földszintes garázssor található. A szabadonálló lakóházak földszintjén szintén garázsok vannak. A beépítés mértéke a lakótelepekre jellemzően a lakóépülettel beépített telkeknél közel 80%, amely a közöttük lévő, jellemzően közterületi, tömbtelkekkel együtt jelentősen kisebb lenne. Az önálló garázssor beépítettsége 80%, az építmények zöldtetővel rendelkeznek.



lakótelep



garázssor



idősek otthona

forrás: Google Earth

Az idősek otthonának szabadonálló, magastetős épületei 5 szintesek (F+4), a telek beépítettsége ~13,6%, viszont jelentős burkolt felülettel rendelkeznek, amelynek túlnyomó része felszíni parkoló.

A Sólyi utca mentén a szomszédos, északi jelenleg beépítetlen 4086/85 hrsz.-ú telken egy több épületből álló többlakásos ingatlanfejlesztés tervezett.

5. Vonalas infrastruktúrák vizsgálat

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

A tervezett templom területének (2364/44hrsz) megközelítését a keleti határán haladó, a terület főúthálózati kapcsolatait is biztosító Jutasi út biztosítja. A Jutasi út városi, belterületi főút, ami észak-déli irányban szeli át a várost, és a 830sz. főút részét képező Házgyári út-Északi útgyűrűt a Budapesti úttal köti össze. A főúton keresztül Veszprém központjának úthálózata éppúgy könnyen elérhető, mint a városkörnyéki országos utak/főutak, vagy a vasútállomás.

A főút Köu-2 övezeti besorolású, és a hatályos településrendezési eszközök szerint ~30 méteres szabályozási szélességű. Az érintett szakaszon a burkolat 2x1 sávós. A tervezett templom telkétől délre van a Munkácsy utcai körforgalom.

A templom telkétől délre eső területre (2364/43hrsz) egy kb. 1200 négyzetméteres élelmiszer üzletet terveznek, aminek a megközelítéséhez a Jutasi útról, és a Gól közből is be/kihajtókat indítottak, ezek jelenleg csonkban végződnek. A Jutasi útról csak behajtás lenne lehetséges, a Gól közből egy be/kihajtó, és egy külön gazdasági bejárat létesülne. A Jutasi úti behajtó számára egy külön sávval (direkt ággal) bővítették a főút burkolatát. A tervezett üzlethez külön telepítési tanulmányterv, és közlekedési hatástanulmány készült (2022, MOBYL CITY Bt, Macsinka Klára). A Telepítési tanulmánytervhez forgalmi vizsgálat is készült. Az érintett utakra 2007-es forgalmi adatok álltak rendelkezésre. A tanulmányterv szerint, a Jutasi út más szakaszán szerzett tapasztalatok alapján a forgalom az elmúlt időszakban nem nőtt, hanem kb. 22%-al csökkent. A kapacitás számításokban a tanulmány ennek ellenére a korábbi, magasabb értékeket vette figyelembe, a biztonság javára tévedve. A tervezett üzlet forgalmát (73db telken belüli parkoló) a közlekedési hatástanulmány 60Ejmű/ó/irány nagyságra becsülte, ami a Jutasi út északi ágán 24Ejmű/ó/keresztmetszet forgalomnövekedést, jelentéktelen, 1.5%-os többletforgalmat jelenthet, nem okozhat problémát.

A Jutasi út érintett szakaszán kiépült jelenlegi burkolatokat a csatolt ábra (Jelenlegi burkolatok) mutatja (meglévő burkolat=lila, kerékpárút=sárga).

A közösségi közlekedési ellátást a helyi/helyközi autóbuszhálózat biztosítja. A közeli „Jutasi út 61.” buszmegálló a nyugati oldalon a templom telkétől kicsit északra található, öbölbe helyezve (a szemközti oldalon ugyanúgy, de kicsit északabbra).

A Jutasi utat kétoldali széles járda szegélyezi, és a főút mindkét oldalán, felfestéssel, kerékpárutat is kijelöltek. A kijelölt kerékpársávok a városi kerékpáros hálózat részeként működnek.

A területen egyelőre még nincs beépítés, így parkolási gondok se jelentkeznek.

A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan a Sólyi utca felől gyalogosan megközelíthető. A beépítésre nem szánt, erdő terület-felhasználásba és véderdő övezetbe sorolására tekintettel közlekedési szempontból érdektelen terület.



KÖZMŰVIZSGÁLAT

A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan jelenleg beépítetlen, ezért használatának megfelelően közműbekötésekkel nem rendelkezik, de a határoló Jutasi úton minden szükséges vezetékes közüzemi szolgáltatás a megfelelő kapacitással rendelkezésre áll.



Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan és környezete - *forrás: e-közmű*

Jelmagyarázat:

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

A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan sem rendelkezik közmű bekötésekkel, a beépítésre nem szánt, erdő terület-felhasználásba és véderdő övezetbe sorolására tekintettel a jelenlegi és a tervezett használata sem teszi szükségessé annak vezetékes közművekkel történő kiszolgálását.



Jelmagyarázat:

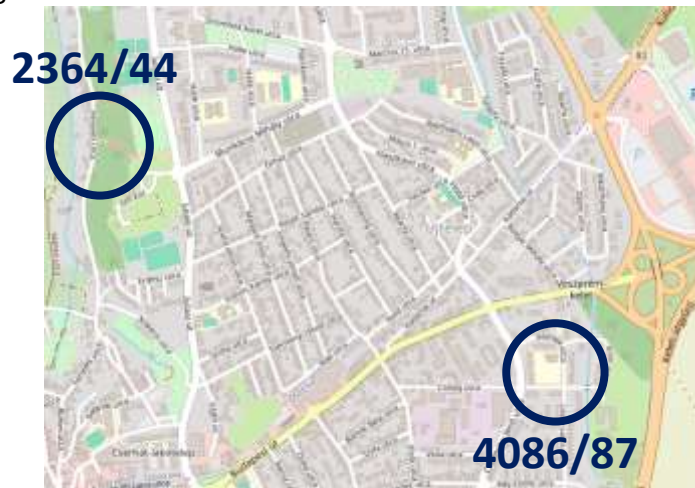
- gázvezeték hálózat
- szennyvízvezeték hálózat
- hírközlési hálózat
- vízellátási hálózat
- csapadékvíz hálózat
- elektromos hálózat

Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan és környezete - forrás: e-közmű

6. A táji és a természeti környezet vizsgálata

TÁGABB KÖRNYEZET

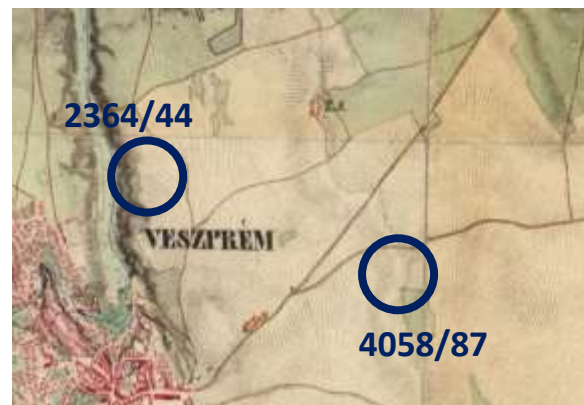
A Jutasi út 2364/44 hrsz alatt tervezett görögkatolikus templom és parókia területe Veszprém belvárosától körülbelül egy km-re északi irányban helyezkedik el. Az átsorolással érintett Sólyi utca menti 4086/87 hrsz-ú ingatlan a belvárostól két km-re, a település belterületének keleti határán, a Keleti útgyűrűtől nyugatra található.



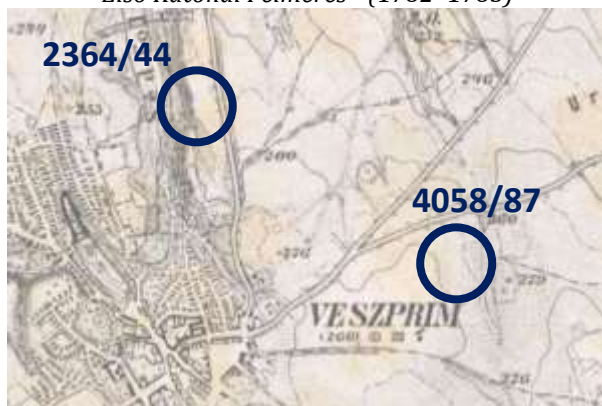
TÁJTÖRTÉNET



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 Séd patak vonala már legkorábbi katonai térképeken is markánsan kirajzolódik. A Séd patak völgyhálózata az egyes városrészek kialakulásában is fontos szerepet játszott. A középkori városmag magaslata körül a lakosság először a völgyekben telepedett meg, majd innen terjeszkedett tovább a dombtetők és a fennsík irányába. A XVIII-XIX. századi katonai felméréseken a Séd patak mentén vizenyős lápos területek látszanak, a többnyire feketefenyők alkotta erdőfoltok csak a XX. századi erdőtelepítések következtében jöttek létre. A vizsgált 2364/44 hrsz-ú ingatlan területe a katonai felméréseken Veszprém egykori külterületén, a Séd patak mentén északi irányban, a 4086/87 hrsz-ú ingatlan pedig a településtől keletre fekszik.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM- VIZSGÁLAT

A vizsgált 2364/44 hrsz-ú és 4086/87 hrsz-ú ingatlanok területét sem országos, sem megyei, sem helyi táj- és természetvédelem nem érinti. Megemlítenéd azonban, hogy a 2364/44 hrsz-ú telken régészeti lelőhely van nyilvántartva. A vizsgált területek szomszédságában üzemtervezett erdőrészek (63/A, 62/B) találhatóak:



Részlet az erdőtérképből, Forrás:
<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú telektől nyugatra Veszprém 63/A azonosítójú, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, elsődlegesen településvédelmi rendeltetésű erdőrészlet található. Az erdőrészlet a Nébih erdőtérképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet része, rendeltetése parkerdő, természetességi állapota szerint átmeneti erdő, faállománya egyéb lombegyes-feketefenyves, tűzveszélyesség szempontból nagymértékben veszélyeztetett terület.



Részlet az erdőtérképből, Forrás:
<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

A Sólyi utca menti 4086/87 hrsz-ú ingatlanon Veszprém 62/B azonosítójú, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, elsődlegesen településvédelmi rendeltetésű erdőrészlet található. Az erdőrészlet a Nébih erdőtérképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet a 62-es erdőtagjának a részlete, természetességi állapota szerint kultúrerdő, faállománya lomb elegyes-feketefenyves, tűzveszélyesség szempontból közepesen vagy nagymértékben veszélyeztetett terület. Az átsorolásra tervezett terület kapcsolódik az erdőfoltához.

7. Zöldfelületek vizsgálata

ZÖLDFELÜLETI RENDSZERBEN BETÖLTÖTT SZEREP

A Jutasi út mentén elhelyezkedő Barátság park része a Veszprémet észak-déli irányban átszelő, Séd patak mentén húzódó zöldfolyosónak, melyet telepített erdők, rekreációs és sport funkciójú zöldfelületek alkotnak. A Séd patakot kísérő zöldfolyosó Veszprém zöld-kék infrastruktúrájának gerincét adja, mely komoly szerepet játszik a csapadékvizek összegyűjtésében, a belső területek átszellőzésében a települési hősziget hatás enyhítésében és összességében a város ökológiai viszonyainak kondicionálásában, mindemellett a biztosítja a helyi lakosság számára a szabadtéri kikapcsolódás lehetőségét is.

A Sólyi utca és a Keleti útgyűrű között elhelyezkedő erdős, ligetes, gyepes terület – melynek a 4086/87 hrsz-ú ingatlan is része – fontos szerepet játszik a település lakott területei és az elkerülő út forgalma által okozott környezeti (levegő, zaj) csökkentésében.

SZŰKEBB KÖRNYEZET

A Barátság park – melynek része a templom és parókia építéssel érintett terület – a Jutasi út mentén a Munkácsy Mihály utcai körforgalomtól északra terül el. A park multifunkcionálisnak mondható: benne jégpálya, sportpályák, játszótér, szabadtéri edzőterem, kutya-futtató, jógapont, vizesblokk található. A közpark elsősorban a Jutasi út túloldalán elhelyezkedő lakóterületek lakosságának nyújt sokszínű rekreációs lehetőséget. A park területét nyugati irányból erdő határolja. A templom és parókia építéssel érintett terület a Barátság park déli, körforgalomhoz közeli része jelenleg rekreációs funkcióval nem rendelkezik, zöldfelületi jelentősége azonban nem elhanyagolható.

A Sólyi utca mentén négyemeletes lakóépületek és az Életöröm Idősek otthona található. Az épületek környezete rendezett, igényesen és a funkciójuknak megfelelően kialakított díszkertek. A lakóházakkal szemközt, a Sólyi utca túloldalán dombgarázs-sor húzódik, mely felett és mögött többnyire lágyszárúakkal borított lejtős terület húzódik egészen a szomszédos erdő szélén húzódó cserjesávig. A Sólyi utca és az erdő közötti természet-közeli zöldfelületet a környéken élők nem használják, ám zöldfelületi értéke jelentős.



A tervezési terület madártávlatban – Forrás: Google Earth, Open street map

8. Környezetvédelmi vizsgálat

KÖRNYEZETÁLLAPOT

Levegőminőség és zajterhelés szempontjából mindkét vizsgált terület közepesen terheltnak mondható, 2364/44 hrsz-ú terület esetében meghatározó a Jutasi út és a belváros diffúz terhelése a 4086/87 hrsz-ú ingatlan esetében pedig a Keleti útgyűrű forgalma.

A Jutasi út mentén tervezett templom területe a veszprémi Aranyosvölgyi vízbázis „B” és „C” védőterületének határán helyezkedik el, a Sóllyi utca menti csereterület pedig a Kádártai vízbázis „B” védőterületén. Az egész település, így a vizsgált területek is, az országos vízminőségvédelmi területen és VMTrT karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések területén fekszenek. A karsztos kőzet különösen érzékeny, mivel a talaj- és talajvíz szennyeződés könnyen a mélyre tud hatolni.

VEGETÁCIÓ

A templom és parókia építéssel érintett 2364/44 hrsz-ú ingatlanrész lágyszárú vegetációval jellemezhető. A gyepfelületet nagyrészt rövidre nyírják, azonban egy része nyírás hiányában vadvirágos méhlegelőként funkcionál. A füves-virágos területtől nyugatra üzemtervezett erdő húzódik, melynek faállományát többnyire telepített feketefenyő alkotja keveredve néhány lomblevelű fajjal, például kislevelű hárssal (*Tilia cordata*), illetve mezei juharral (*Acer campestre*). A vizsgált területtől északra ligetszerű parkrész terül el, melyen főként csöves mogyoró (*Corylus maxima*), a nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*), nagylevelű hárs (*Tilia platyphyllos*), a virágos kőris (*Fraxinus ornus*) és a korai juhar (*Acer platanoides*) a jellemző fajok.



Tervezési terület látképe, háttérben a kutyafuttatóval



Szomszédos Barátság park ligetes része és a futópálya



Tervezési terület látképe, háttérben Jutasi út menti lakóteleppel

A 4086/87 hrsz-ú ingatlan átsorolással érintett része a Sóllyi utca menti dombgarázs-sor és az a mögött húzódó erdő között terül el. A mesterségesen telepített, többségében sötétlombú feketefenyők (*Pinus nigra*) alkotta erdőben a lassan bomló tűlevelek miatt az aljnövényzet szinte teljesen hiányzik, és az állatvilág is viszonylag szegényes. Az erdőszegélyre ezzel szemben változatos cserjeösszetétel jellemző, melyet cserszömörce (*Cotinus coggygria*) egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), csíkos kecskerágó (*Euonymus europaeus*), kökény (*Prunus spinosa*) és vadrózsa (*Rosa canina*) alkotnak.



A dombgarázsok teteje háttérben a lakóházakkal



Lakóházak mögötti lejtős terület



A Sólyi utca és az erdő közötti lejtős terület



Erdőszél

Forrás: saját fotó

III. Javaslatok és hatások

A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlanon tervezett egyházi fejlesztéshez kapcsolódóan az előzetes Veszprém MJV Közgyűlési döntés szerint olyan településrendezési változás tervezett, amely által a jelenlegi beépítetlen, beépítésre nem szánt területfelhasználásba és övezetbe sorolt ingatlan átsorolásra kerül beépítésre szánt területfelhasználásba és építési övezetbe. Ennek megfelelően ezen ingatlan esetében az előzetes építészeti koncepció felhasználásával egy részletes beépítési javaslatot tartalmaz jelen Telepítési Tanulmányterv.

A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan egy része a fent hivatkozott, előzetes Veszprém MJV Közgyűlési döntés alapján az egyházi fejlesztéshez tartozó új beépítésre szánt területfelhasználáshoz szükséges biológiai aktivitásérték szinten tartására szolgál, amelyen a telek beépítetlen, természetközeli része beépítésre szánt területfelhasználásból és övezetből, beépítésre nem szánt területfelhasználásba és építési övezetbe kerül átsorolásra. Ennek megfelelően ezen ingatlan esetében nem történik új beépítést eredményező fejlesztés, arra beépítési javaslat készítése nem vált szükségessé.

1. A beépítés javaslata

A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlanon a Hajdúdorogi Metropolitai Egyház szeretne felekezete hívei részére egy templomot és hozzá kapcsolódóan parókia-épületet elhelyezni.

Az egyház célja, hogy minél közelebb kerüljenek az emberekhez, a lakosság könnyen elérje az egyházat. Ezt a szándékot az Önkormányzat is támogatja, ezért a fejlesztéshez szükséges ingatlannal az egyház templomépítési beruházását támogatta. A leendő építési telek telekalakítási eljárás során került kialakításra a Veszprém 2364/44 hrsz.-ú telekből. A kialakult telek az Önkormányzat által, ajándékozás útján került az egyház tulajdonába.

A telek beépítetlen, közpark területfelhasználásban, övezeti besorolásban van, melyet oly módon szükséges módosítani, hogy az egyházi, hitéleti épületek elhelyezhetők legyenek.

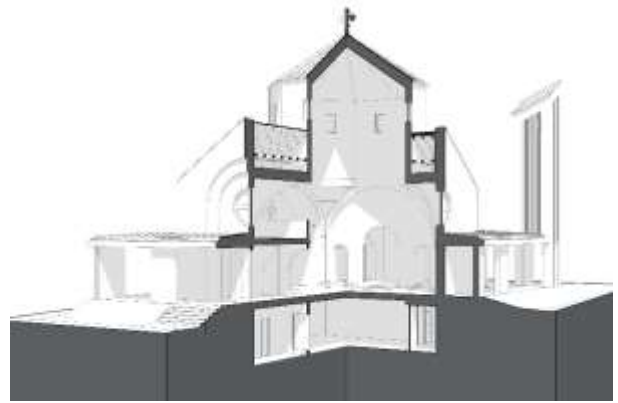
A Telepítési Tanulmányterv készítésével és a Településrendezési Szerződés megkötésével kapcsolatos Közgyűlési döntésben az alábbi beépítési paramétereknek megfelelően a településrendezési tervet módosítani szükséges. A kialakítandó telek 2000 m², és maximum 40 % beépítéssel, 40 % zöldterület biztosításával legyen szabályozva.

A templom építésére szánt terület Veszprém településközpontjától cca. 1 km távolságra, a Jutasi út - Gól Köz – Munkácsy Mihály út körforgalmi csomópontjának északnyugati oldalán, heterogén – panelházas lakótelep és kisebb léptékű magastetős társasház – jellegű övezetben található. A helyszín szigetszerűen helyezkedik el a szomszédos épületek viszonyában, a szakrális funkciónak kedvezően. A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlankörnyezete jelenleg beépítetlen. A terület nyugati irányban átlagosan 5-6% lejtésű.

Az elkészített építészeti koncepció alapján a területre tervezett telepítés alapján a két egyházi funkció, a templom szakrális tere és a parókia épülete két külön épülettömbben tervezett, ami a telket két részre osztja.

A templom épülettömege összetett, keresztházás szerkesztésű, középpontjában nyolcszög alapú hasábon gúla áll. Délkeleti oldalán harangtorony kialakítása tervezett, amelyet fedett nyitott kerengő határol minden oldalról. A szakrális tér 3 szintre osztott: altemplom, templomhajó szintje és a karzat.

A templom összetett épülettömege egyszerű geometriai formákból építkezik. Keresztházás alaprajz, északi és déli oldalon rövidebb szárakkal, nyeregtetős oromzat végződésel. A külső homlokzatképzése fehér vakolt felület, vagy szerelt mészkőlap burkolat lehet. A templom és a parókiaépület fedése szürke terméspala és korcolt fémlemez fedés. Az épület körüli burkolatot javasolt a homlokzattal harmonizáló kőlapokból és bazalt kockakövekből kialakítani.



A templom befogadóképessége: templombelső: 45 fő, karzat: 10-15 fő.

A parókia egyszerű oromzatos végződésű nyeregtetős épülettömeg, melyet minden irányból tornác fog közre, harmonizálva a templom körüli térfallal. Az épületrész kétszintes, földszintjén közösségi terem, iroda, garázs, az emeleten pedig a parókus lakás elhelyezése tervezett, amely a belső udvarból a közösségi funkciótól függetlenül is elérhető. A parókia emeletén a tetőből függőleges fallal nyílások néznek a belső udvarra, a hátsókert felé használható fedett terasz kerül kialakításra.

A templom épület gépjárművel és gyalogosan történő fő megközelítése a Jutasi út felől tervezett. A gépjárművel történő megközelíthetőség a Jutasi út forgalmi rendjének átalakításával lehetséges. Ennek javaslatát a 3. Műszaki (vonalas) infrastruktúrákra gyakorolt hatása a tervezett módosításnak című fejezet ismerteti részletesen. A szakrális tér keleti tájolása miatt a főhomlokzat a bejárattal a hátsókert irányába néz. A harangtorony és a fedett nyitott terek egységes épülettömeget alkotnak és kapuépítményként, passzázsként – térfalként is funkcionálnak az utca felől – mely használható a körmenet ceremóniájának lefolytatásakor.

A telek nyugati irányban átlagosan 5-6 % lejtésű, teljes kialakított telek hosszában ez kb. 2,5 – 3 m szintkülönbséget jelent. A tervezett épület körüli burkolatokat és terepviszonyokat úgy kell kialakítani, hogy az mozgáskorlátozottak számára is akadálymentesen megközelíthető legyen a közterületek felől.

A hátsókert lehetőséget ad szűkebb körű rendezvények megtartására, déli irányból kerítéskapuval opcionálisan zárható, így a parókus és családja is tudja használni.

A telken a rendeltetéshez szükséges 9 db parkoló a belső udvarban, felszínen kialakítható, a parókia tornácával szemben.

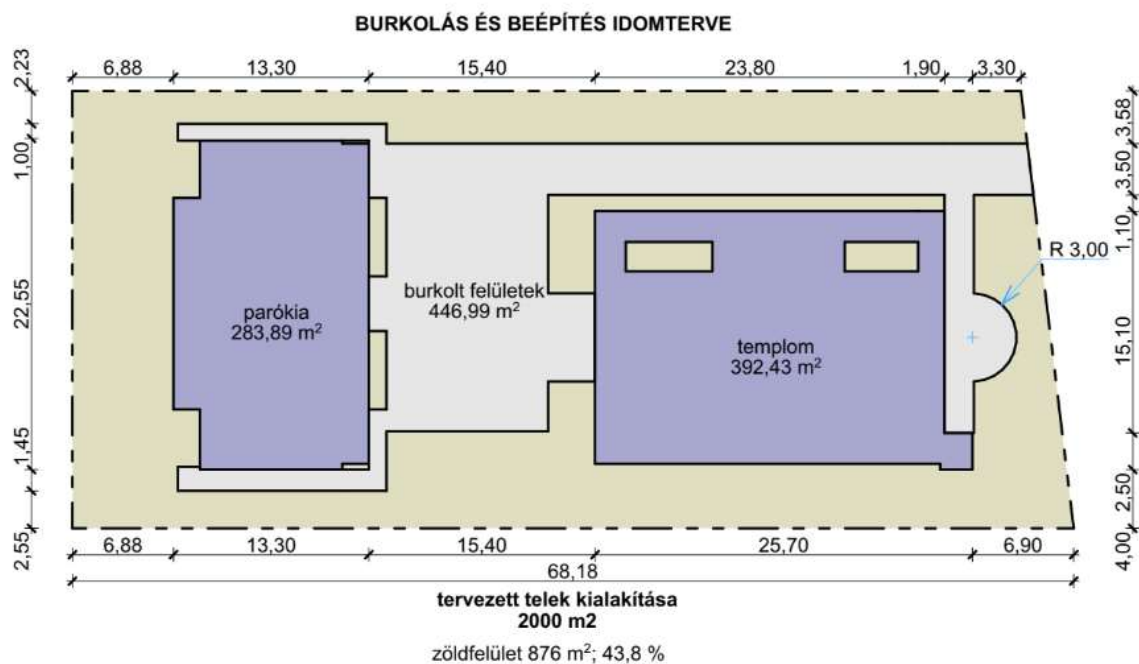


Látványterv - forrás: Műszaki leírás Veszprém – Görögkatolikus Templom engedélyezési tervéhez, Ársió 2000 Kft.

A terület köré zárt kerítés nem tervezett, ezzel biztosítva a szakrális rendeltetés közvetlen kapcsolódását a közösséghez, a környező közterületekhez, csak a hátsó telekrész köré javasolt belátást gátló szemmagasság fölötti sövény/örökzöld növényávot telepíteni, növénykeretet alkotó áttört kerítéselemekre, a hívek felé nyitott telekhatárokat pedig talajtakaró – derékmagasságú örökzöld cserjékkel javasolt kialakítani.

A templom funkcionális kialakítása a liturgiai előírásoknak megfelelően tervezett a megbízói igényeknek megfelelően, karzattal és altemplommal. Az előtérből nyílik a keresztelőkert és gyóntató tere, a lépcsőház a karzatra és az altemplomba. A templomhajó téglalap alaprajzú, centrális szerkesztésű, nyolcszög alapú hasáb dobon gúla fedéssel, északi és déli irányban beltérben félkör boltozat képzésével, külső homlokzaton nyeregtetős oromzat végződéssel.

A templom köré tervezett fedett nyitott átmeneti terek alkalmasak a körmenet lefolytatására.

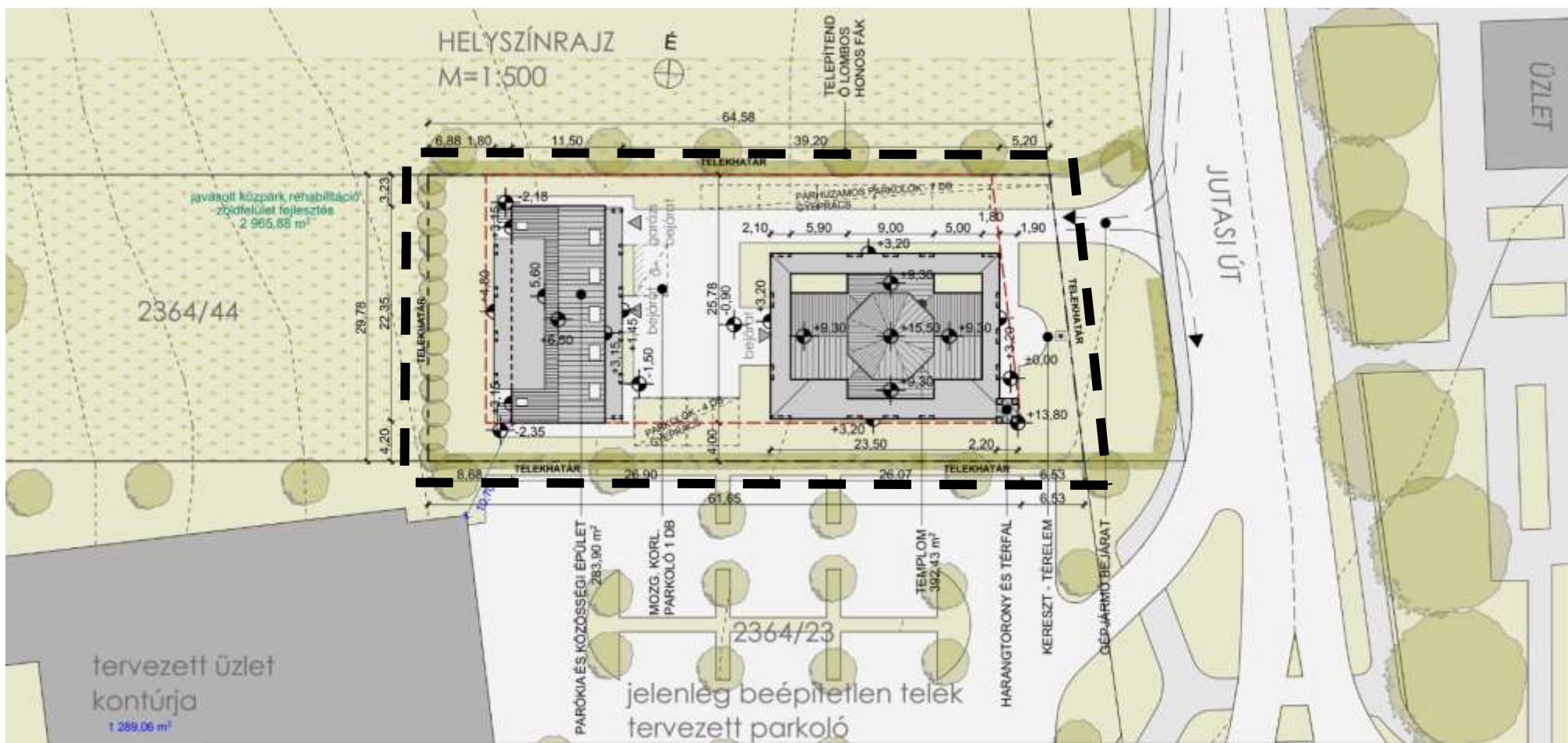
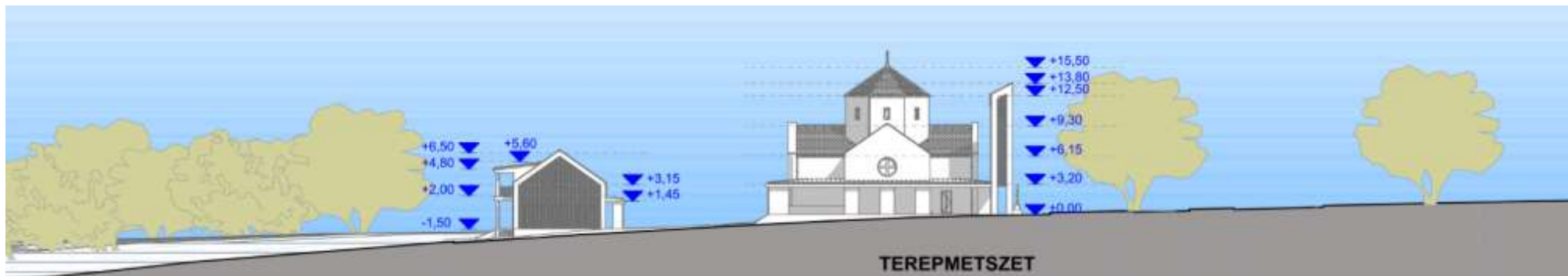


Tervezett beépítés, burkolatok és zöldfelület idomterve - forrás: *Műszaki leírás Veszprém – Görögkatolikus Templom engedélyezési tervéhez, Ázsió 2000 Kft.*

Tervezett beépítési adatok:

telek területe:	2000 m ²	
parókiaépület bruttó alapterülete:	283,90 m ²	
templom és körítőépítmény:	392,43 m ²	
telek beépítettsége összesen:	676,33 m ²	34%
burkolt felület:	458,90 m ²	23 %
zöldfelület:	865,10 m ²	43 %
épületmagasság	templom:	5,89 m
	parókia:	4,70 m
épület legmagasabb pontja:		15,50 m és 9,30 m

A terület beépítésével, részbeni burkolásával a jelenlegi zöldfelületek mérete csökken. Az építésre kijelölt területen jelenleg nincs fa, ezért fakivágás a beruházás során nem történik. Fentiek miatt javasolt a beruházás megvalósítása során az építési telken és környezetében minőségi, intenzív zöldfelületek kialakítása.



Beépítési javaslat – forrás: Műszaki leírás Veszprém – Görögkatolikus Templom engedélyezési tervéhez, Ázsió 2000 Kft

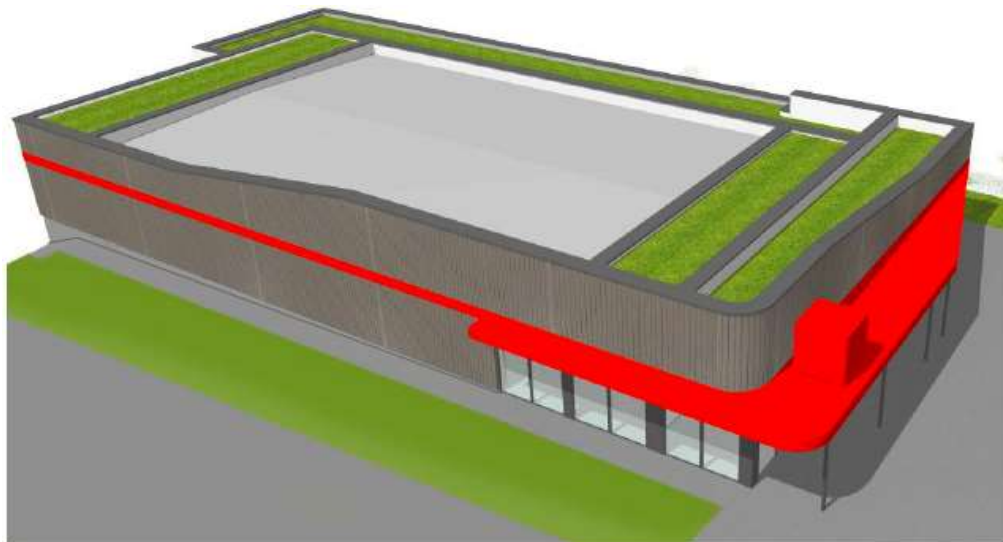


Látványtervek - forrás: Műszaki leírás Veszprém – Görögkatolikus Templom engedélyezési tervéhez, Ázsió 2000 Kft.

A templom építészeti tervezését befolyásolta a szomszédos, beépítetlen 2364/23 hrsz-ú telekre tervezett kereskedelmi létesítmény építészeti terve is. Az új beépítés a tervek alapján karakterében és méretében is eltér a szomszédos Ívelő sétány menti lakóterülettől. Az új épület tömegalakításában, homlokzati felületeinek kialakításában és anyaghasználatában korszerű építészeti megjelenést kíván követni.

A kereskedelmi épület a telek alsó részére – a kiserdő közelében – lett elhelyezve és a parkolók a Jutasi út felőli oldalra kerültek. A terepadottságok miatt az üzlet és a parkolók is a főútnál mélyebben helyezkednek el. Az üzlet és a lakóházak között intenzívebb, többszintes zöldfelület kialakítása a cél, amely megfelelő elválasztást jelent a két funkció között.

A tervezett lapostetős, földszintes épület a telekből ~23%-os beépítéssel, továbbá jelentős burkolt felület tervezett a felszíni, fásított parkolás számára ~40%-os mértékben, a fennmaradó ~37% fásított zöldfelület lesz. A rendelkezésre álló tervek alapján az épületen zöldtető kialakítása is tervezett.



A tervezett üzlet épülete – forrás: településképi véleményezési dokumentáció, PG Stúdió Kft.

A tervezett fejlesztések következtében a Jutasi út ezen szakaszán várhatóan nőni fog a gépjárműforgalom, a templom esetében elsősorban a hétvégi és egyházi ünnepnapok alkalmával, a kereskedelmi létesítmény tekintetében pedig a vásárlási csúcsidőkből, várhatóan ez a növekedés nem fog gyakorolni jelentős negatív hatást a már kialakult környezetre.

2. A hatályos településrendezési eszközökben javasolt módosítások koncepciója

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlant érintő, a beépítési javaslat fejezetben részletezett egyházi fejlesztési szándék Közgyűlési döntés szerinti megvalósítása szükségessé teszi a hatályos településrendezési eszközök módosítását, a beépítésre nem szánt területfelhasználásból az ingatlant beépítésre szánt területfelhasználásba, övezetből, építési övezetbe szükséges átsorolni.

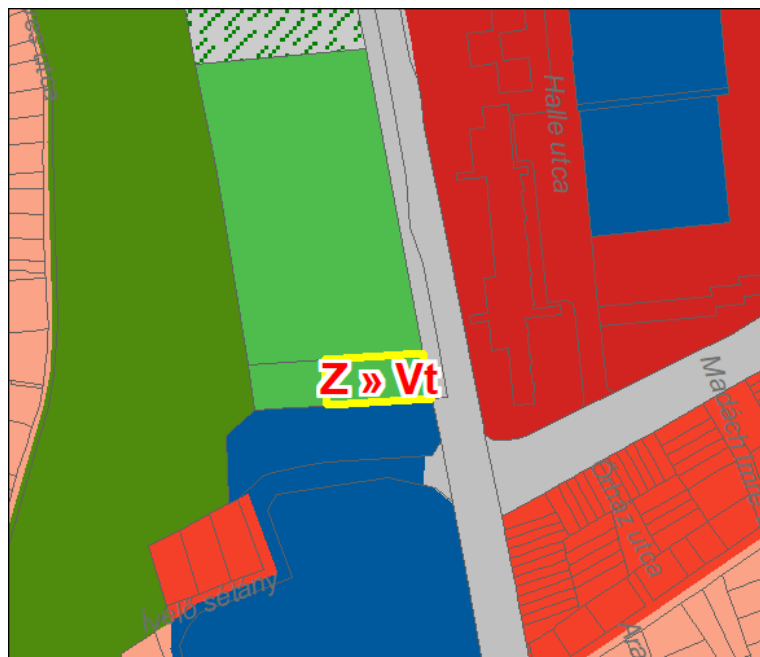
A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan esetében a Közgyűlési döntésnek megfelelően a Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt területfelhasználásából következő biológiai aktivitásérték szintentartásához szükséges kompenzálásaként beépítésre szánt területfelhasználásból beépítésre nem szánt területfelhasználásba, valamint építési övezetből, övezetbe szükséges átsorolni.

A város hatályos településrendezési eszközeiben fenti módosításokat az alábbiak szerint javasolt elkészíteni.

Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata

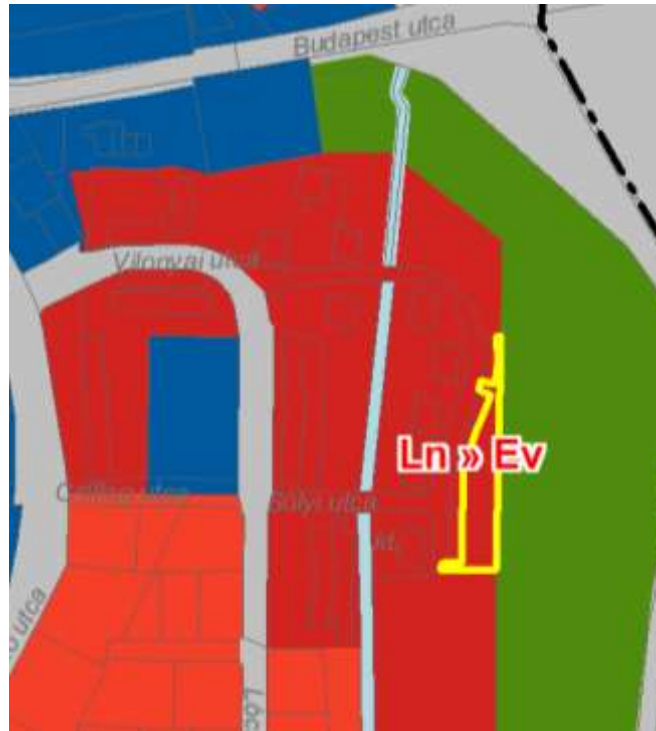
A településszerkezetet érintő átfogó változtatás, azaz új területfelhasználási egység alkalmazása nem szükséges. A településszerkezeti változások a szomszédos területfelhasználások egy-egy ingatlanra, ingatlan részre történő átvezetésével járnak.

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan esetében a hatályos TSZT szerinti beépítésre nem szánt, Zkp jelű zöldterület, közpark területfelhasználás beépítésre szánt, Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásba történő átsorolása javasolt.



TSZT – területfelhasználás módosításának javaslata
a 2364/44 hrsz-ú ingatlant érintően

A Sólyi utca menti 4086/87 hrsz.-ú ingatlan 2636 m² nagyságú, meglévő garázsor mögötti része esetében a hatályos TSZT szerinti beépítésre szánt, Ln jelű nagyvárosias lakóterület területfelhasználás beépítésre nem szánt, Ev jelű, védő erdő területfelhasználásba történő átsorolása javasolt:



TSZT – területfelhasználás módosításának javaslata
a 4086/87 hrsz-ú ingatlant érintően

Az átsorolással érintett területek:

- megszűnik 2.000 m² nagyságú beépítésre nem szánt, Zkp jelű zöldterület, közpark területfelhasználás; helyette
- keletkezik 2.000 m² nagyságú beépítésre szánt, Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználás, ezzel új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért a város biológiai aktivitásértékének a szinten tartásához
- megszűnik 2.636 m² nagyságú beépítésre szánt, Ln jelű nagyvárosias lakóterület területfelhasználás; helyette
- keletkezik 2.636 m² nagyságú beépítésre nem szánt, Ev jelű, védő erdő terület területfelhasználás.

A TSZT-ben a fenti területfelhasználás változtatásokon kívül egyéb módosítás a Telepítési Tanulmányterv szerinti javaslatból következőleg nem válik szükségessé.

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási tervlap módosítási javaslata

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan esetében a TSZT területfelhasználásában bekövetkező változás lekövetése szükséges, ez érinti a HÉSZ normaszövegét, a HÉSZ 1. melléklete szerinti belterületi Szabályozási tervlapot, valamint a 2. melléklet szerinti beépítési paraméter táblázatot is az alábbiak szerint:

A templom és parókia építészeti koncepciója, és az egyházi létesítmény elhelyezhetőségével kapcsolatos Közgyűlési döntésben meghatározottak alapján, a TSZT módosításhoz igazodóan szükséges a Vt építési övezet meghatározása. Tekintettel az egyházi rendeltetésre, a beépítés tervezett paraméterei és egyéb az építészeti koncepcióból adódó egyedi telepítési paraméterre a szomszédos Vt-31 jelű építési övezetre meghatározott paraméterek nem biztosítják a tervezett fejlesztés megvalósítását. A hatályos HÉSZ előírásait megvizsgálva nem javasolható egyik meglévő Vt építési

övezet szerinti szabályozás ingatlanra történő átmenelése, ezért egy új Vt-70 jelű építési övezet képzése szükséges a Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan esetében:

- az elhelyezhető rendeltetés konkrét meghatározása:
Elsősorban egyházi, hitéleti rendeltetés elhelyezésére szolgáló építési övezet, amelyben az egyházi, hitéleti rendeltetést kiszolgáló oktatási, nevelési rendeltetések, valamint legfeljebb 2 szolgálati lakás helyezhető el.
- az ingatlan tervezett közhasználatának biztosítása:
Az ingatlanon épített kerítés nem helyezhető el, az ingatlan nyugati részén az épület mögötti telekrész legfeljebb többszintes növényállománnyal keríthető el.

A HÉSZ 1. melléklete 5. táblázata szerinti beépítési paraméterek módosítási javaslata az új építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek meghatározásával:

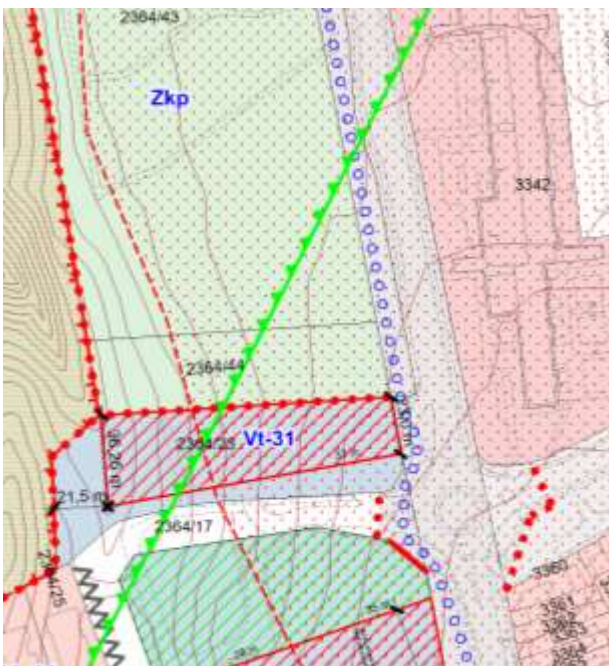
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Vt-70	SZ	2000	40	10,0	40	-	-

A szabályozási tervlapon szükséges módosítások:

- az új, Vt-70 jelű építési övezet jelének feltüntetése,
- az építészeti koncepcióban szereplő építési hely feltüntetése a Zkp jelű közterület felőli előkertméretek építészeti koncepcióhoz igazodó meghatározása érdekében.

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlan esetében az L-24 jelű belterületi Szabályozási tervlapot érintő módosítás javaslata:

Jelenleg hatályos szabályozási terv részlete



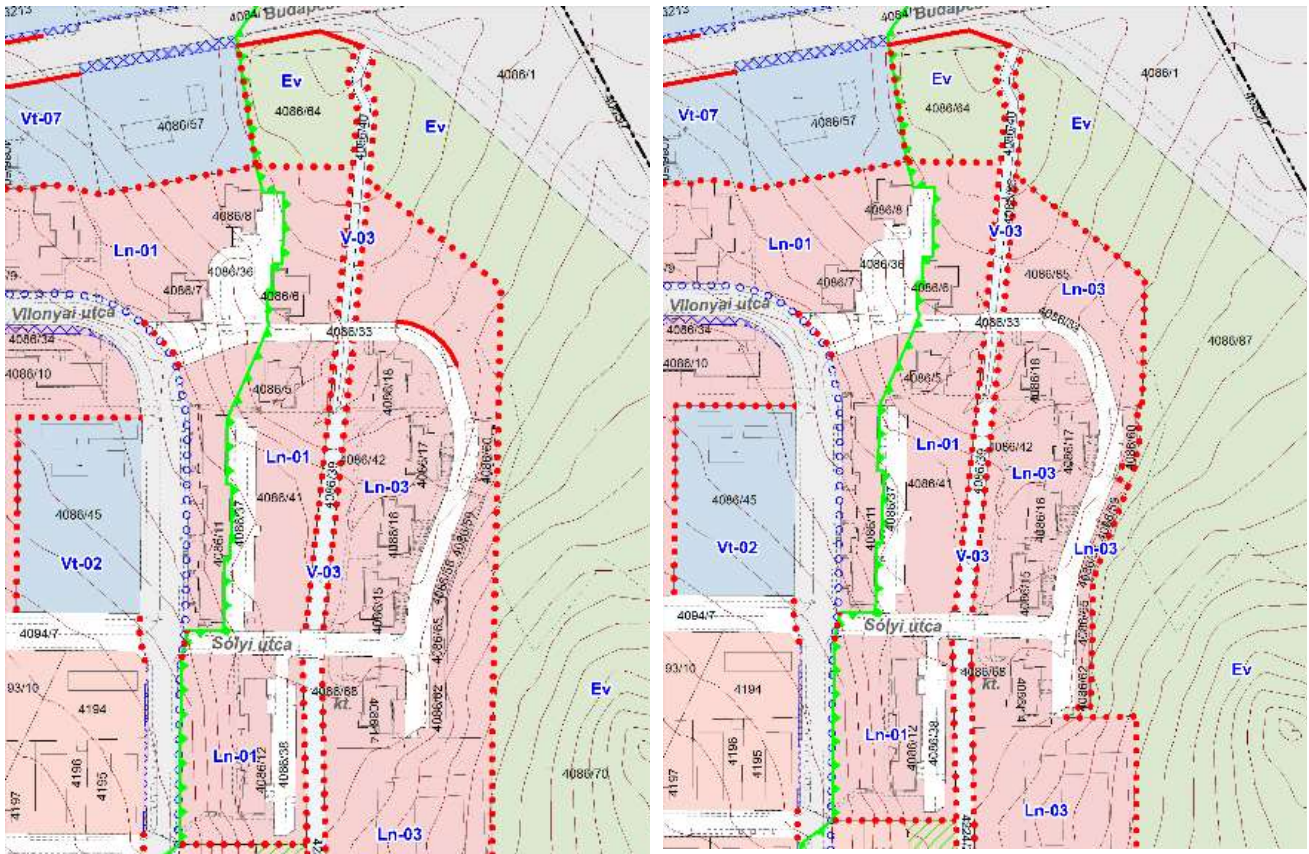
Javasolt szabályozási tervmódosítás



A Sólyi utca menti 4086/87 hrsz.-ú ingatlan esetében a módosítás elsősorban az Ln-03 építési övezet és az Ev övezet közötti határ módosítását eredményezi, ezért ez csak az N-26 jelű belterületi Szabályozási tervlapot érinti, a HÉSZ normaszövegében és egyéb mellékleteiben nem válik szükségessé módosítás.

Jelenleg hatályos szabályozási terv részlete

Javasolt szabályozási tervmódosítás



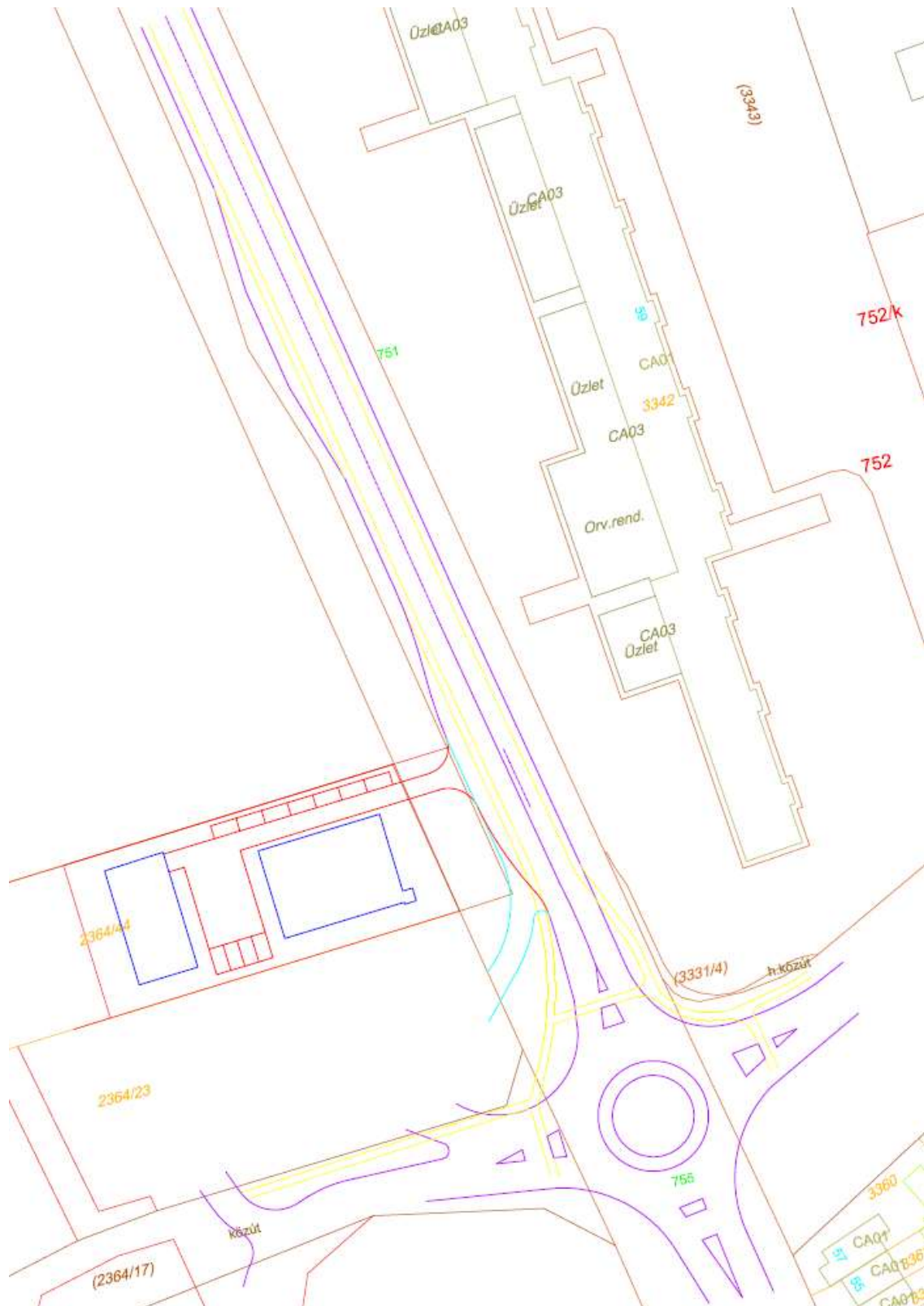
3. Műszaki (vonalas) infrastruktúrára gyakorolt hatása a tervezett módosításnak KÖZLEKÉSFELJESZTÉSI JAVASLAT

A terület főúthálózati kapcsolatait a tervezett beépítés nem változtatja meg, azokat továbbra is a keleti határán haladó Jutasi út biztosítja.

A Jutasi út megtartja Köu-2 övezeti besorolását, és a hatályos településrendezési eszközök szerinti (~30 méteres) szabályozási szélességét. Továbbra is a Jutasi útról történik az érintett terület közvetlen megközelítése, de a görögkatolikus templom és a tőle délre tervezett üzlet szomszédos telkeinek Jutasi úti telekbehajtói egymásra hatással vannak. A templom bejáró útját a meglévő burkolathoz, vagyis az élelmiszer üzlethez kialakított kanyarodó sávhoz csatlakozva ugyanis a templomból a kihajtás csak ugyanezen kanyarodó sávon keresztül lenne lehetséges, ami vagy zavaró fonódó/keresztező forgalmat eredményezne közvetlenül a Munkácsy utcai körforgalom előtt (és a "Jutasi út 61." buszmegálló követően), vagy a templom forgalma is csak az élelmiszer üzlet parkolóján keresztül juthatna vissza a Jutasi útra. További zavaró körülményt jelent a Jutasi úton felfestett kétoldali kerékpársáv, aminek következtében a templomi forgalom még a kerékpáros forgalmat is keresztezni lenne kénytelen. A fenti kedvezőtlen forgalmi helyzetek elkerülése érdekében a templomi behajtó kialakítására három változatot vizsgáltunk. A javasolt burkolatkialakítást a csatolt ábrák mutatják (A, B, C változatok) amiken a meglévő burkolat lila, a kerékpárút sárga, a javasolt burkolat piros, és a bontandó burkolat cian színnel van jelölve.

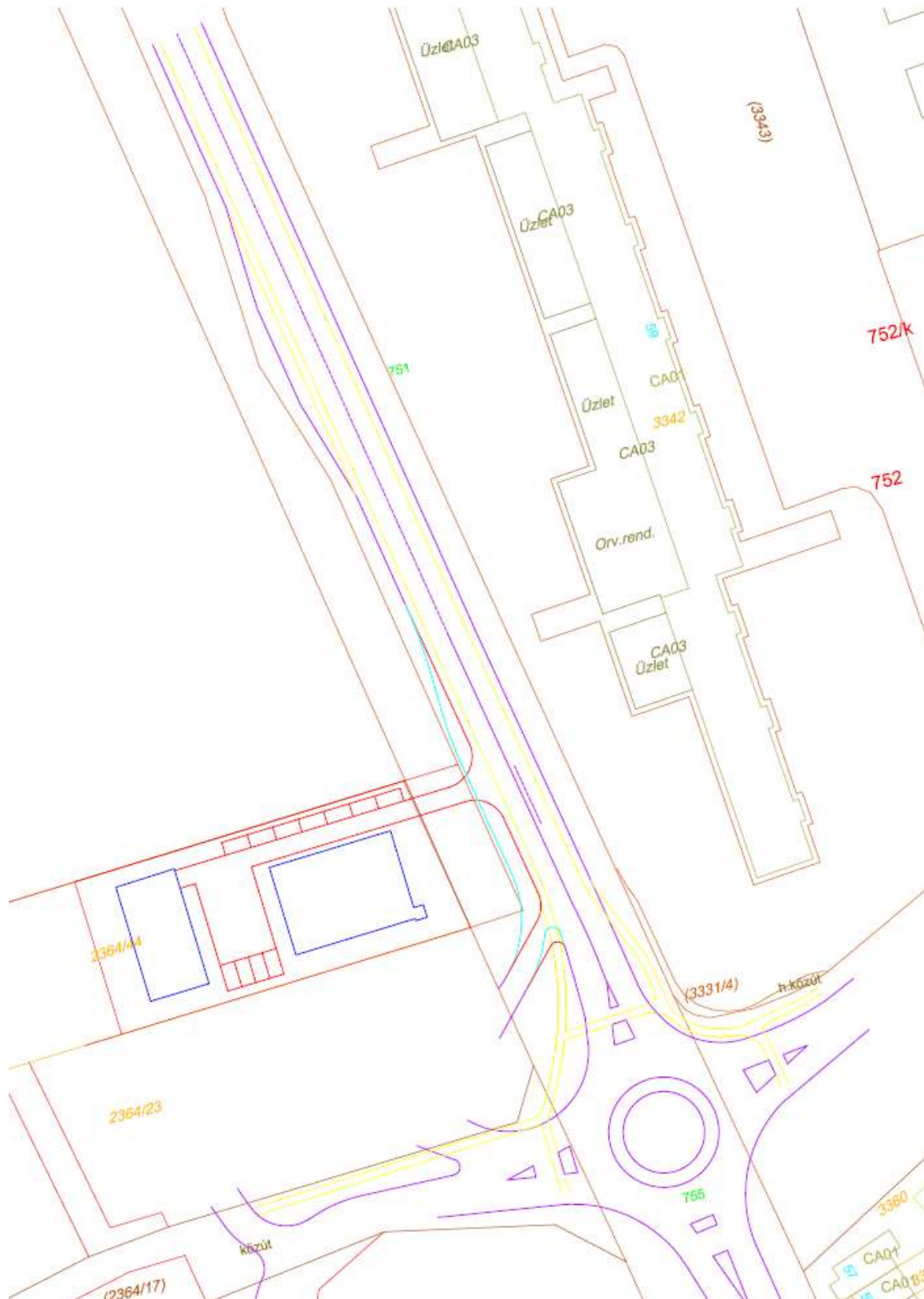
A változat

A meglévő burkolathoz, vagyis az élelmiszer üzlethez kialakított kanyarodó sávhoz csatlakozik a templom bejáró útja, kis-, és nagyíves behajtással, jobbra kisíves kihajtással. Az élelmiszer üzlet Jutasi úti behajtója viszont megszűnne (az üzlethez a Gól közből is be lehet hajtani a tervek szerint), a templom forgalma (a kanyarodó sávból átalakított) besoroló sávon keresztül közvetlenül kihajthat a Jutasi útra, így a két létesítmény forgalmának a fonódása/kereszteződése elkerülhető.



B változat

Az élelmiszer üzlethez kialakított direkt ág megszűnne, így küszöbölve ki a két létesítmény forgalmának a fonódását. Mind a templom, mind az élelmiszer üzlet jobbra kisíves kapcsolattal közvetlenül kapcsolódhat a Jutasi útra, a templomhoz (tekintettel a nagyon kis forgalomra) a Jutasi útról nagyíves behajtás is lehetséges.



C változat

A meglévő burkolathoz, vagyis az élelmiszer üzlethez kialakított kanyarodó sávhoz csatlakozik a templom bejáró útja, kis-, és nagyíves behajtással, jobbra kisíves kihajtással. A templomi kihajtás még a körforgalom előtt visszasorolhat a Jutasi útra. Ebben a változatban tehát megmaradna a két létesítmény forgalmának zavaró fonódása/keresztezése, a kicsit kevésbé kellemetlen forgalmi viszonyok érdekében viszont ezen a szakaszon áthelyezésre kerülne a nyugati oldali kerékpársáv. A kerékpársáv itt elhagyná a Jutasi úti burkolatot, és önálló kerékpárútként a járda mellé kerülne, egészen a körforgalomnál így kialakított átvezetéshez történő csatlakozásig.



A tervezett templom és parókia telkén az építész műleírás alapján 11 db parkolót kell elhelyezni. A várható forgalom ebből becsülhetően nagyon csekély lesz, és csak korlátozott időszakokban, szertartások, egyházi események idején jelentkezhet. Vagyis a szomszédos üzletnek a közlekedési

hatástanulmánya által becsült forgalmát (60Ejmű/ó/irány) is messze alulmúló forgalom várható, ami volumenében nem okozhat problémát sem a Jutasi út, sem a Munkácsy úti körforgalom kapacitása tekintetében.

A közösségi közlekedési ellátást továbbra is a helyi/helyközi autóbuszhálózat biztosíthatja. A javaslatok a „Jutasi út 61.” megálló főúton lévő buszöblét lényegileg nem érintik.

A tervezett beruházás a városi kerékpáros közlekedést hálózatilag nem befolyásolja. A „C” változat szerinti átalakítás viszont a Jutasi út nyugati oldali kerékpársávját is érinti.

A területen a parkolás a telkeken belül lesz megoldva.

A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan továbbra is beépítésre nem szánt, erdő terület-felhasználásba és védérdő övezetbe sorolt terület marad. Közlekedési szempontból így érdektelen terület, a Sólyi utca felől megközelíthető.

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlan esetében a Jutasi úton rendelkezésre álló, szükséges vezetékes közműről az ingatlanon tervezett templom és parókia kiszolgálása a szolgáltatókkal egyeztetten biztosítható.

A Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan vezetékes közművekkel történő kiszolgálása nem szükséges, tekintettel a védő erdő övezetbe történő átsorolásra.

4. Humáninfrastruktúrákra gyakorolt hatása a tervezett módosításnak

Városi humáninfrastruktúra igényt nem keletkeztet sem a Jutasi út 2364/44 hrsz-ú ingatlanon tervezett egyházi rendeltetés, sem a Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan egy részének védő erdő övezetbe sorolása.

5. A táji és a természeti környezetre gyakorolt hatása a tervezett módosításnak

Az átsorolás táj- és természetvédelmi érdekeket nem sért, azonban hatással van a környezetre és közvetve az ott élő emberek életminőségére is. Az új templom és parókiaépület, illetve az ezeket körülvevő közlekedő felületek létesítése által lényegesen megnő a burkolt felületek nagysága a zöldfelületek rovására. A biológiai aktivitás érték települési szintű visszapótlásáról a 4086/87 hrsz-ú ingatlan egy részének erdőövezetbe sorolása gondoskodik. Ahhoz, hogy a terület zöldfelületi értéke helyben se csökkenjen a megmaradó zöldfelületeket intenzívebbé szükséges tenni. Ez háromszintes növényzet kialakításával és a növények változatos kiválasztásával érhető el. A templomkert igényes kialakítása táj- és településképi szempontból is fontos, mivel a terület frekventált helyen fekszik és közösségi célokat fog szolgálni.

Az átsorolásra szánt védelmi erdőövezetbe sorolt ingatlanrész meglévő erdőfolthoz kapcsolódik, a telepítendő fajok a helyben honos és jellemzően előforduló erdőalkotó fajokból kerülnek ki, a módosítás az erdő megvalósulásával mind települési, mind helyi szinten környezet- és természetvédelmi szempontból kedvező hatással jár.

6. Zöldfelületekre gyakorolt hatása a tervezett módosításnak

A Jutasi út menti 2364/44 hrsz-ú ingatlanon tervezett új görögkatolikus templom és parókiaépület környezetének kialakítására különös gondot kell fordítani, mivel a terület frekventált, előreláthatólag sokan fogják látogatni. A burkolatok, a zöldfelületek és a szabadtéri bútorok, kandeláberek megtervezése tájépítész mérnök szaktudását igényli. A burkolatok kiválasztásakor igényes kivitelű, jó minőségű, természetes kinézetű, vízáteresztő burkolatok részesítendőek előnyben. A növénykiültetés megtervezésekor a közösségi használatot figyelembe kell venni (mérgező és szúrós növények elkerülése), mindemellett a visszafogott dekorációs funkció is fontos szempont. Javasolt vegetációs

időszakot felosztani és a tavasszal, nyáron és ősszel virágzó cserje-, évelő fajokat vegyesen telepíteni. A téli időszakra is gondolva, célszerű örökzöld lomb- és tűlevelű növények, illetve ágrendszerükkel díszítő cserjék alkalmazása is. A nyári melegek idején fontos az árnyékolás, ezért az utak, parkolófelületek mentén fasorok telepítése javasolt.

A Sólyi utca mentén elhelyezkedő 4086/87 hrsz-ú ingatlanon az erdő telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevétele, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása a legfőbb szempont. A fák kiválasztásánál a helyben honos, lombos fák részesítendőek előnyben az idegenhonos fajokkal szemben.

7. Környezetvédelemre gyakorolt hatása a tervezett módosításnak

Talaj- és alapkőzet-védelmi okokból az új templom és parókiaépület területén esetlegesen tárolt szennyező hatású anyagokat vízzáró aljzattal rendelkező zárt helyiségben szükséges tárolni. A gyepfelületek tápanyagpótlására az érett komposzt a legmegfelelőbb, a szerves trágyázás, illetve a műtrágyázás nem javasolt. Az épületekben a padlószint és a felszín alatt lévő falak szigetelését biztosítani kell. A szigetelés a felszín alatti vizekre nézve kockázatos anyagot nem tartalmazhat. Az épületek belső szennyvízhálózatát szivárgás és dugulás veszélyét kizáró műszaki megoldással szükséges megtervezni és kivitelezni. A terület burkolt felületeiről elfolyó csapadékvíz helyben tartása érdekében javasolt a tiszta esővíz összegyűjtése és öntözési célra történő hasznosítása. Ez a nyári öntözővíz-igény csökkentését és az értékes karsztvízkészlet takarékos felhasználását is elősegítheti

8. A biológiai intenzitás szintentartásának igazolása

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról is gondoskodni kell, mely az „nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület” (Ln) területfelhasználásban lévő 4086/87 hrsz-ú telek 0,2642 hektárnyi részének „védelmi erdő” területfelhasználásba (Ev) sorolásával oldható meg.

EREDETI TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS TSZT			ÚJ TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TSZT		
	TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA
Zkp – Zöldterület-közpark	0,2	6	1,2	Vt – Településközpont vegyes terület	0,2	0,5	0,1
Ln – Nagyvárosias lakóterület	0,2642	0,6	0,15852	Ev – Védelmi erdő terület	0,2642	9	2,3778
Összesen			1,35852				2,4778

A biológiai aktivitás érték javasolt visszapótlásával a település közigazgatási területén, a meglévő állapothoz képest többlet (1,11928) keletkezik. Ezáltal teljesül az Étv. 7.§ (3) bek. b) pontja szerinti előírás, miszerint „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.