

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

**Veszprém, 8.sz. főút Veszprém déli elkerülő  
51+900- 57+846 km sz. közötti szakasz  
a 4268/3 hrsz-ú ingatlan közlekedési területbe  
történő átminősítése, és a  
Füredi csomópontnál többlet zajárnyékoló  
falak miatti kisajátításhoz szükséges  
településrendezési eszközök  
módosítása**

**Jóváhagyásra szánt dokumentáció  
2022. január 18.**

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

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, 8.sz. főút Veszprém déli elkerülő  
51+900- 57+846 km sz. közötti szakasz  
a 4268/3 hrsz-ú ingatlan közlekedési területbe  
történő átminősítése, és a  
Füredi csomópontnál többlet zajárnyékoló falak  
miatti kisajátításhoz szükséges településrendezési  
eszközök

## módosítása

### VÁROSRENDEZÉS

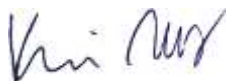
KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

### KÖZLEKEDÉS

Heckenast & Heckenast Bt.



Heckenast Judit

okleveles  
építőmérnök

közlekedés

MMK 01-5295 Tkö,  
KÖ-T

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

## Tartalomjegyzék

Veszprém, 8. sz. főút Veszprém déli elkerülő 51+900 - 57+846 km sz. közötti szakasz a 4268/3 hrsz-ú ingatlan közlekedési területbe történő átminősítése, és a Füredi csomópontnál többlet zajárnyékoló falak miatti kisajátításhoz szükséges településrendezési eszközök módosítása .....	6
A módosítással érintett területek: .....	6
A módosítások célja .....	7
A módosítások várható hatása .....	8
<b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK</b>	
<b>HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS</b> .....	10
<b>1 VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK</b> .....	10
1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések .....	10
1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv .....	10
1.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek: .....	14
1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve .....	17
1.2. A Településfejlesztési Konceptió (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata.....	24
1.3. Településképi rendelet (Tr.) .....	25
1.4. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása .....	26
1.4.1. Településszerkezeti Terv (TSZT) .....	26
1.4.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT) .....	34
<b>2 TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI VIZSGÁLAT</b> .....	44
2.1. Alaptérkép változásainak vizsgálata .....	44
2.2. Területfelhasználás vizsgálata .....	44
2.2.1. Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata .....	44
2.2.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján termőföld művelési ágak és minőségi osztályok ...	44
2.2.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek.....	44
2.2.4. Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok) .....	44
2.2.5. Alulhasznosított barnamezős területek .....	45
2.2.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület .....	45
2.3. A telekstruktúra vizsgálata .....	45
2.3.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat.....	45
2.3.2. Tulajdonjogi vizsgálat .....	45
2.4. Önkormányzati tulajdon kataszter .....	45
2.5. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése .....	45
2.6. Az építmények vizsgálata .....	45
2.6.1. Funkció, kapacitás .....	46
2.6.2. Beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség).....	46
2.6.3. Magasság, szintszám, tetőidom.....	46
2.6.4. Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok.....	46
2.7. Az épített környezet értékei.....	46
2.7.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag .....	46
2.7.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület .....	46
2.7.3. Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők .....	47
2.7.4. Világörökségi és világörökségi várományos terület .....	47
2.7.5. Műemlék, műemlékegyüttes.....	47
2.7.6. Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely.....	47
2.7.7. Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet.....	47
2.7.8. Nemzeti emlékhely.....	47

2.7.9.	Helyi védelem.....	47
2.8.	Az épített környezet konfliktusai, problémái .....	47
2.9.	Közlekedési vizsgálat .....	50
2.9.1.	A jelű területegység – III/3 szakasz (Füredi úti és Csatári úti csomópont között) .....	50
2.9.2.	B jelű területegység – 4268/3hrsz.....	50
2.9.3.	C jelű területegység – III/2 szakasz, Füredi úti csomópont .....	50
3	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	51
3.1.	Településrendezési javaslat.....	51
3.1.1.	Településszerkezeti Terv módosítása.....	51
3.1.2.	A HÉSZ és a Szabályozási Terv módosítási javaslata.....	56
3.2.	Területrendezési terveknek való megfelelés .....	64
3.3.	Biológiai aktivitásérték egyensúly .....	64
3.4.	Közlekedés .....	64
3.4.1.	A jelű területegység – III/3 szakasz (Füredi úti és Csatári úti csomópont között) .....	64
3.4.2.	B jelű területegység – 4268/3hrsz.....	65
3.4.3.	C jelű területegység – III/2 szakasz, Füredi úti csomópont .....	66
J Ó V Á H A G Y A N D Ó M U N K A R É S Z .....		67



A hatályos településrendezési eszközök módosítása a 8. sz. főút Veszprém déli elkerülőút I. ütem (Litéri és Füredi csomópontok), 51+900- 57+846 km sz. közötti szakasz fejlesztésére, valamint a Füredi és Pápai út közötti szakasz tervkorszerűségi felülvizsgálatát érintő út szabályozásának pontosítására vonatkozik. Továbbá a 4268/3 hrsz-ú ingatlan közlekedési területbe történő átminősítése egy szomszédos terület megközelíthetőségének biztosítása érdekében vált szükségessé. Valamint folyamatban van a II. ütem (Füredi csomópont és Pápai út közötti szakaszának) terv felülvizsgálata, mely során többlet területigény merült fel, ami miatt szükséges több helyen a szabályozás pontosítása.

A NIF Zrt. megbízásából folyik a 8. sz. főút Veszprém déli elkerülő út I. ütem (Litéri és Füredi csomópontok között) fejlesztése, valamint a II. ütem (Füredi utca és Pápai út közötti szakasz) tervkorszerűségi felülvizsgálata, a hatályos településrendezési eszközök módosítása a kérelmező, a fejlesztéseket végrehajtó NIF Zrt. adatszolgáltatása alapján készülnek.

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklet 1.2.9. pontja szerint „A 8. számú főút Veszprém déli elkerülő út fejlesztése”, illetve az 1.2.94. pontja alapján „A 8. számú főút (R8), Veszprém, Füredi utca és Pápai út közötti szakasz négy nyomúsítása” kiemelt projektek, így megvalósításukhoz a jogszabály nemzetgazdasági szempontból kiemelt státuszt biztosított.

A módosítás véleményeztetése „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 32. § (6) bekezdés a) pontja szerinti tárgyalásos eljárás keretében történik.

*„32.§ (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása*

- a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyat képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,”*

A módosításhoz kapcsolódó környezeti értékelés készítését nem tartotta szükségesnek Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata.

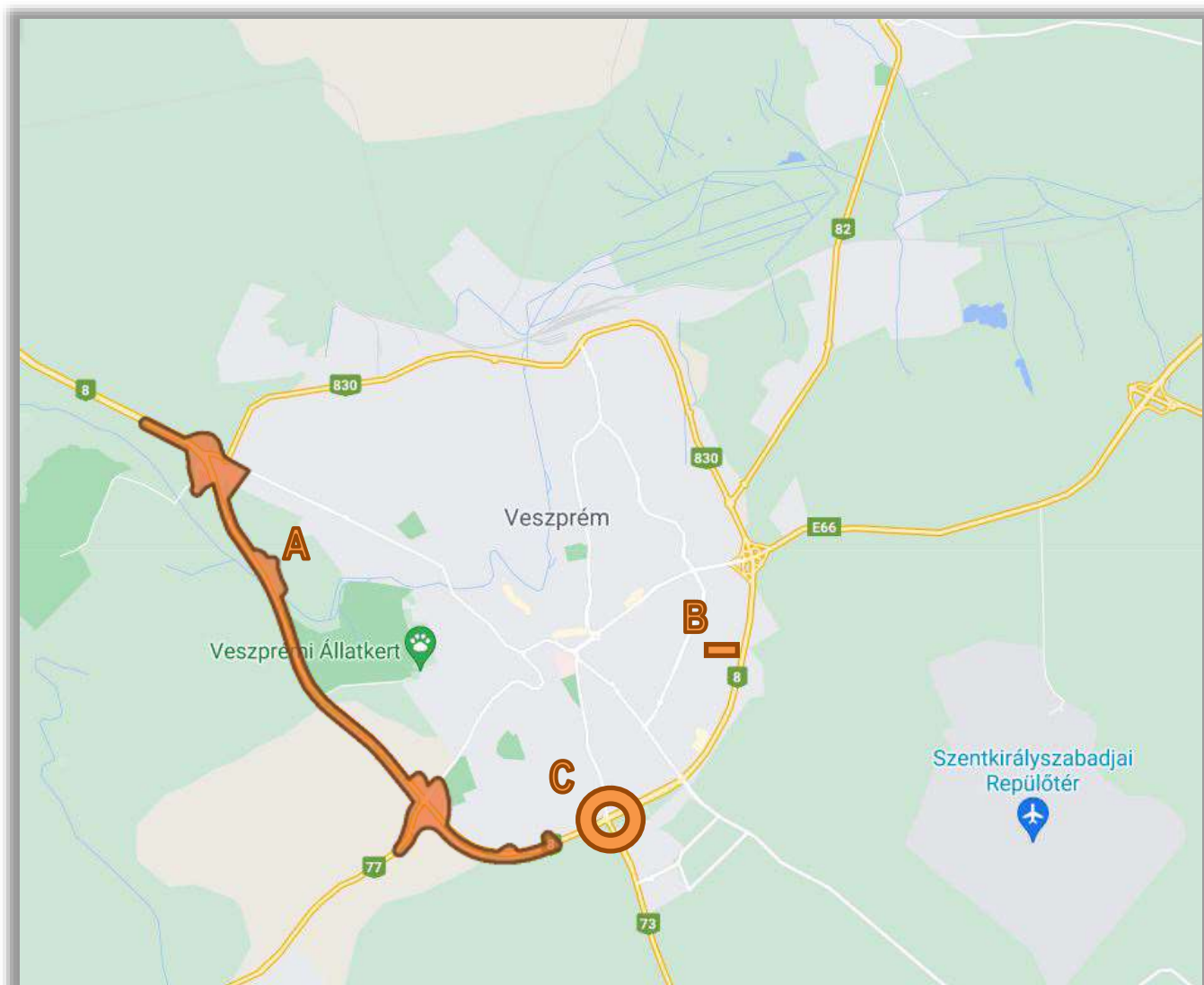
*A jelen módosítási dokumentáció készítéséhez szükséges földhivatali alaptérképeket az Önkormányzat biztosította.*

*Veszprém, 8. sz. főút Veszprém déli elkerülő 51+900- 57+846 km sz. közötti szakasz a 4268/3 hrsz-ú ingatlan közlekedési területbe történő átminősítése, és a Füredi csomópontnál többlet zajárnyékoló falak miatti kisajátításhoz szükséges településrendezési eszközök módosítása*

*A módosítással érintett területek:*

Az érintett területek:

- A. Veszprém, 8.sz. főút Veszprém déli elkerülő 51+900- 57+846 km sz. közötti szakasz miatti kisajátításhoz szükséges területek miatti módosítás tervezési területe  
továbbiakban A -val jelölve, a térképeken a tervezési terület lehatárolásával jelölve,
- B. Veszprém, 4268/3 hrsz-ú ingatlan közlekedési területbe történő átminősítésének tervezési területe  
továbbiakban B -vel jelölve, a térképeken egy vonallal jelölve,
- C. Veszprém, Füredi csomópontnál többlet zajárnyékoló falak miatti kisajátításhoz szükséges terület miatti módosítás tervezési területe  
továbbiakban C -vel jelölve, a térképeken karikával jelölve.



### A. területegység

A 8. számú főút, Veszprém, Füredi utca és Pápai út közötti szakasz négygyomúsítása NIF projekt keretében a Füredi és a Csatári csomópontok közötti szakaszon 2x2 sávossal, 2 db különbszintű és 4 db körforgalmai csomóponttal tervezett. A tervezési sebesség 110 km/h.



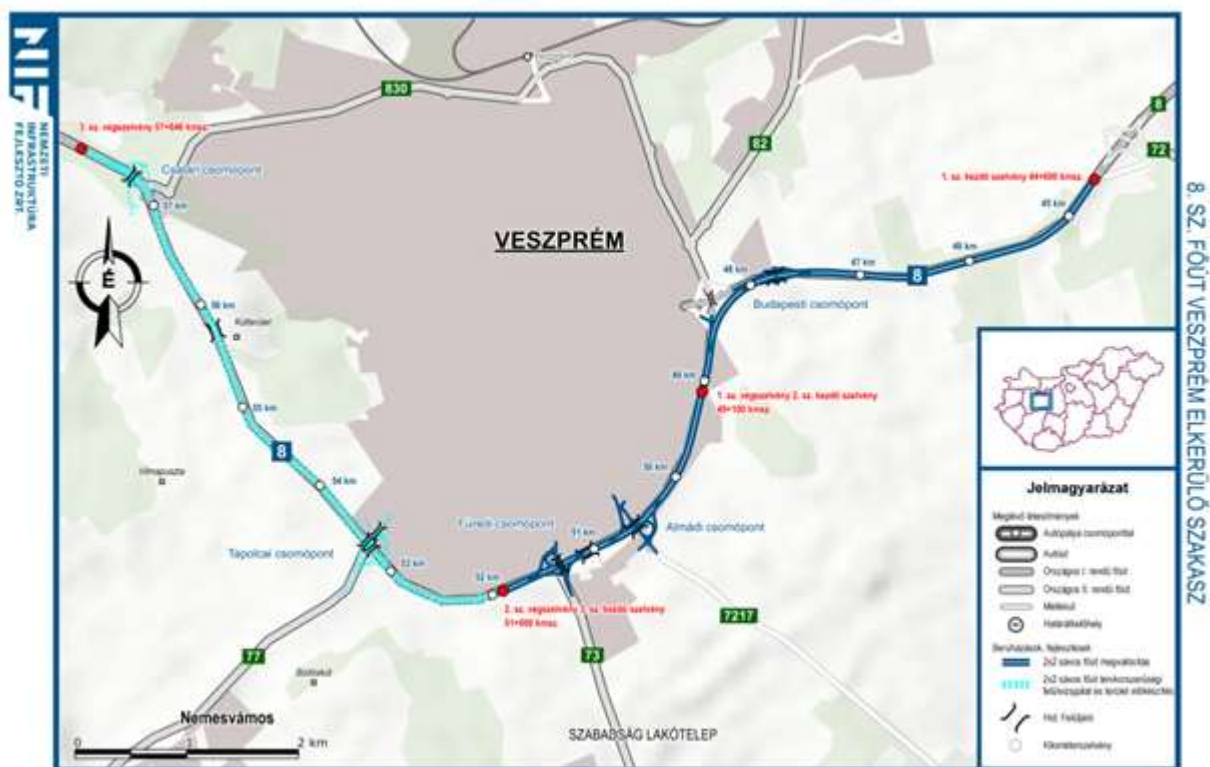
A 8-as út déli elkerülő II. ütem, 51+900-57+846 km szelvények közötti szakaszon a korábbi tervek korszerűségi felülvizsgálata folyik jelenleg, és a tervezés során többlet területigény merült fel, mely alapján a hatályos településrendezési előírások módosításának igénye, szükségessége merült fel. Ezekben az esetekben jellemzően a szabályozási vonalak kisebb-nagyobb mértékű változtatására van szükség.

### B. területegység

A 4268/3 hrsz.-ú ingatlan a NIF Zrt. tulajdonában van, melyet a 4225-4237/1 hrsz.-ú ingatlan megközelítése céljából vásároltak meg. A 4268/3 hrsz.-ú ingatlan jelenleg lakóövezeti besorolásban van, melyet közlekedési övezetbe kell átsorolni. A 4225-4237/1 hrsz.-ú ingatlant telekalakítási eljárás során össze kell vonni, így megközelíthetővé válik a Kb-Kz övezeti besorolású zöldterület.

### C. területegység

A 8. SZ. főút Veszprém déli elkerülő i. ütem megvalósítása NIF projekt keretében melynek része a 73. sz. főút csatlakozásánál a „Füredi úti csomópont” negyed lóhere-trapéz kialakítással. Minden csomóponti ágon kialakításra kerülnek üzemi lehajtók az elzárt területek megközelítésére.



A 8. sz. főút korszerűsítése során az I. ütem fejlesztés (Litéri és Füredi csomópontok között) szakaszánál a megnövekedett forgalomból adódó éjszakai zajhatások csökkentése érdekében a projekt kivitelezése során többlet zajárnyékoló fal építésének igénye merült fel, melyhez a szabályozási vonal korrekciója vált szükségessé. A zajárnyékoló fal megvalósítása az 5290/246 hrsz. önkormányzat tulajdonában lévő (idegen) területet érinti. Az 5290/223 hrsz.-ú területnél kisajátítás nem szükséges, azonban ennél is a zajárnyékoló fallal érintett területet közlekedési területbe kell besorolni.

### A módosítások várható hatása

A beruházás Veszprém közigazgatási területét érinti. A 8. sz. főút I. ütem és II. ütem fejlesztése megvalósulása biztonságos és gyors közlekedési lehetőségeket biztosíthat Veszprém városának és a környező településeknek is.

A településrendezési terv módosítása érinti az TSZT és az SZT rendelkezéseit is.



A változtatási igényről előzetesen Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése az alábbi módokon döntött:

## K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2021. szeptember 30-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
279/2021. (IX.30.) határozata

a 8. sz. főút Veszprém déli elkerülő út I. ütem (Litéri és Füredi csomópontok között)  
fejlesztése, valamint a 8. sz. főút Veszprém déli elkerülő út II. ütem (Füredi és Pápai út közötti  
szakasz) tervkorszerűségi felülvizsgálatát érintő út szabályozásának pontosítását érintő  
településrendezési eszközök módosításáról

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a 8. sz. főút Veszprém déli elkerülő út I. ütem (Litéri és Füredi csomópontok között) fejlesztése, valamint a 8. sz. főút Veszprém déli elkerülő út II. ütem (Füredi és Pápai út közötti szakasz) tervkorszerűségi felülvizsgálatát érintő út szabályozásának módosítását.
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 8. sz. főút Veszprém déli elkerülő út I. ütem (Litéri és Füredi csomópontok között) fejlesztése, valamint a 8. sz. főút Veszprém déli elkerülő út II. ütem (Füredi és Pápai út közötti szakasz) tervkorszerűségi felülvizsgálatát érintő út szabályozásának módosítása esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor felkéri a főépítést, hogy az érintett szakhatóságok véleményét ebben a kérdésben a módosítás megkezdése előtt kérje ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2017. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos valamennyi költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 4. pont: 2022. januári Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.  
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.  
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2021. október 1.

Szayer Anita



# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

## HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS

### 1 VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

#### 1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

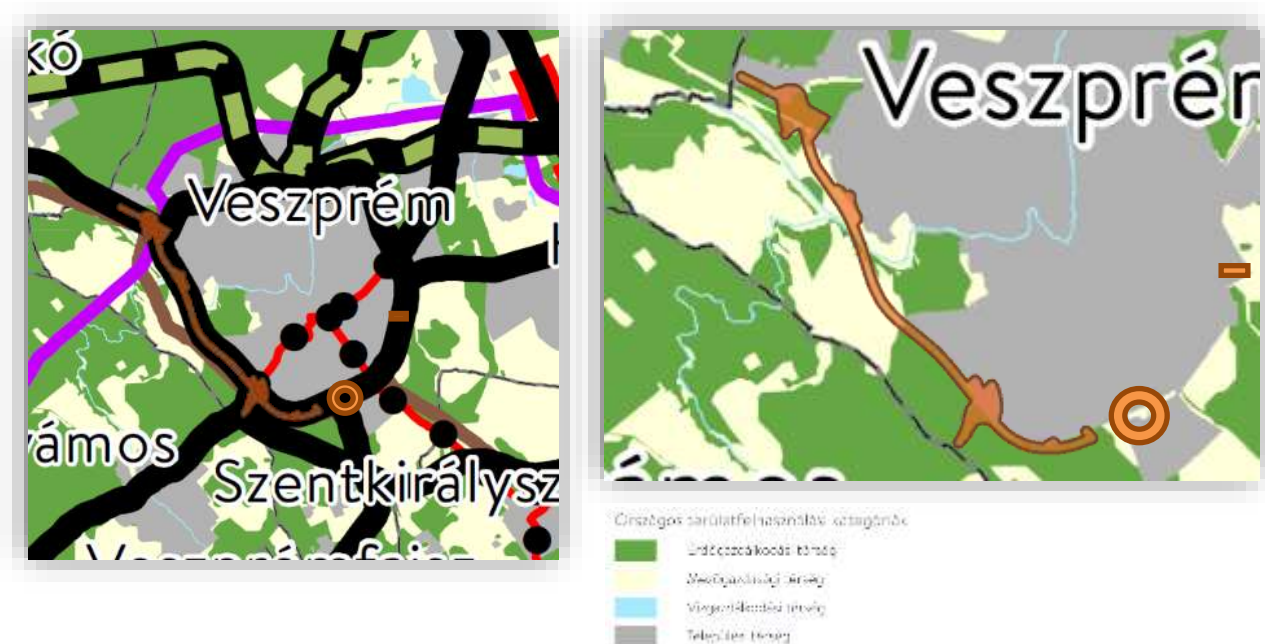
Jelen településrendezési tervmódosítások

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

az alábbiak szerint összhangban vannak.

##### 1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. **2. számú melléklete** az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap (továbbiakban: OTrT.) az érintett ingatlanok területét az „A” területnél részben erdőgazdálkodási/mezőgazdasági/vízgazdálkodási/települési térség, a „B” és a „C” területeknél települési térség kategóriába sorolja.



A Tv. értelmező rendelkezései szerint:

- **7. erdőgazdálkodási térség:** országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a - települési térségen, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső - Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt;

- 56. vízgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország vízfolyásai, állóvizei, illetve azok parti sávjai tartoznak;

Az MOTrT. 5. § (2) bekezdés rendelkezései szerint:

- 1. mezőgazdasági térség: az országos és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyeperdő - ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt;
- 3. települési térség: a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTTrT.11.§ alapján

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

Az országos és térségi jelentőségű infrastruktúra hálózat elemei közül Veszprém jelen módosítási területét a

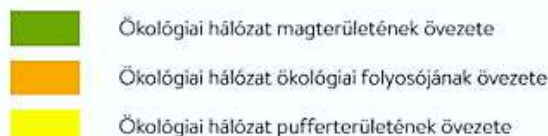
8. sz. főút;
- Székesfehérvár (63. sz. főút) - Veszprém (R8)
73. sz. főút;
- Csopak (71. sz. főút) - Veszprém (8. sz. főút)
77. sz. főút;
- Veszprém (8. sz. főút) - Tapolca - Lesencetomaj (84. sz. főút)
830. sz. főút;
- Veszprém (R8) - Veszprém (82. sz. főút)
- és az országos kerékpárút-törzshálózat Balaton-Rába kerékpárútvonal
- 81.A: Veszprém - Nagyvázsony - Kapolcs - Tapolca - Sümeg - Somlóvásárhely - Pápa - Árpás - Győr ága érinti.

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



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

A tervlap alapján az „A” tervezési terület egy részét az ökológiai hálózat magterületének és egy részét a pufferterületének övezete érinti.



A települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTTrT. 25. § alapján

„(1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében ... csak ... olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki ...

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.”

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTTrT. 27. § alapján

„(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.”

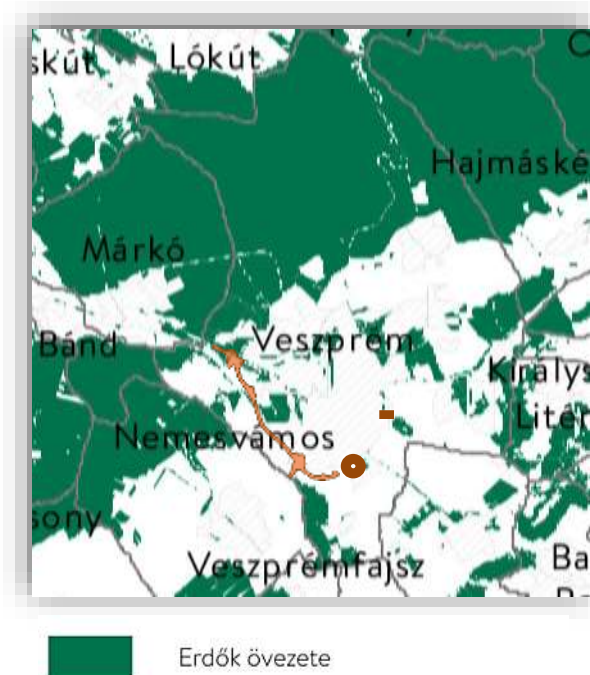


**3/2. melléklet:** Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési területek a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.







### 3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési terület az erdők övezetével az „A” tervezési terület részben érintett, azzal csak határos.

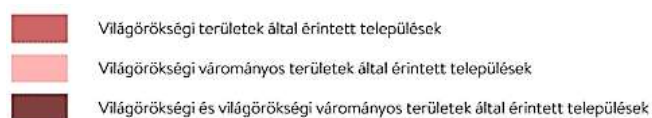
A települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTvT. 29. § alapján

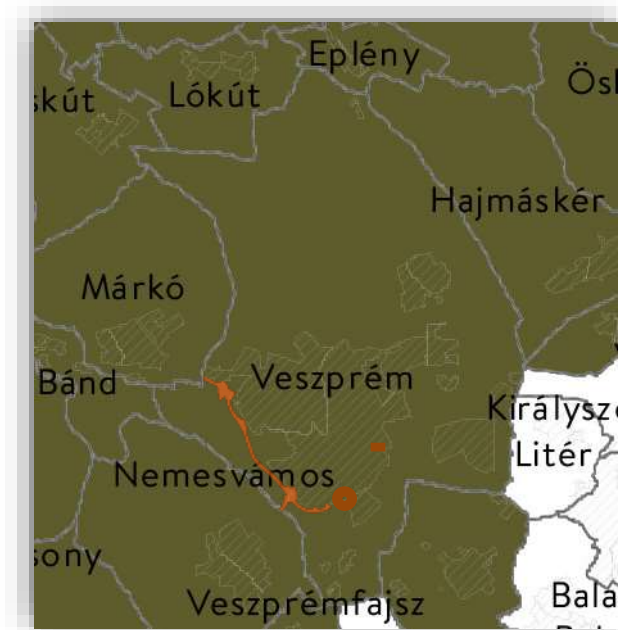
*Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi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



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

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





Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

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

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

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

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

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

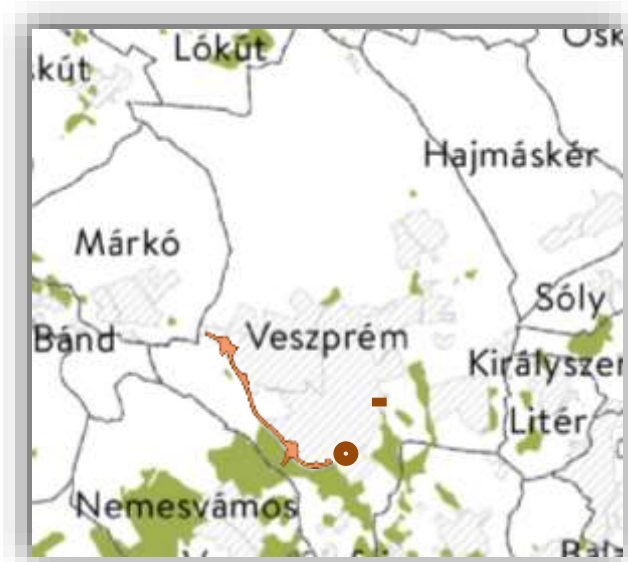
### 1.1.2.A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:



### 1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján a tervezési területek a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

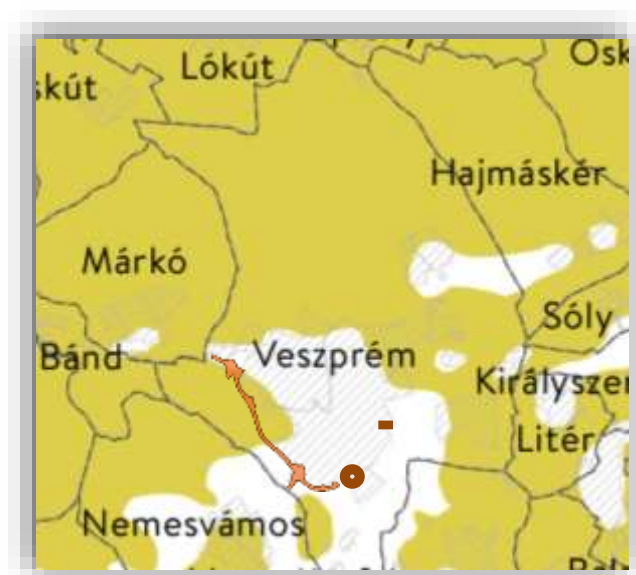


## 2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével az „A” tervezési területen részben érintett.

A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



## 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

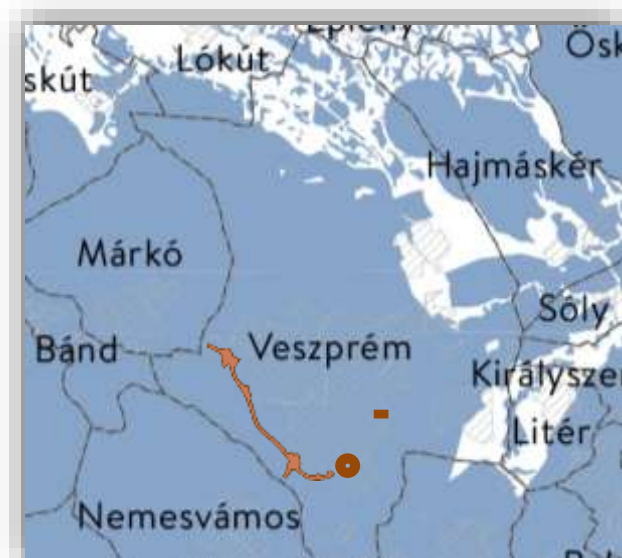
A tervlap alapján a tervezési terület a tájképvédelmi terület övezete által az „A” tervezési terület részben érintett.

A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

 Tájképvédelmi terület övezete

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.



#### 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

A rendelet 5.§ értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a víz-

Vízminőség-védelmi terület övezete

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



#### 5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján a tervezési területek a nagyvízi meder övezetével nem érintettek.

Nagyvízi meder övezete



#### 6. melléklet: VTT-tározók övezete

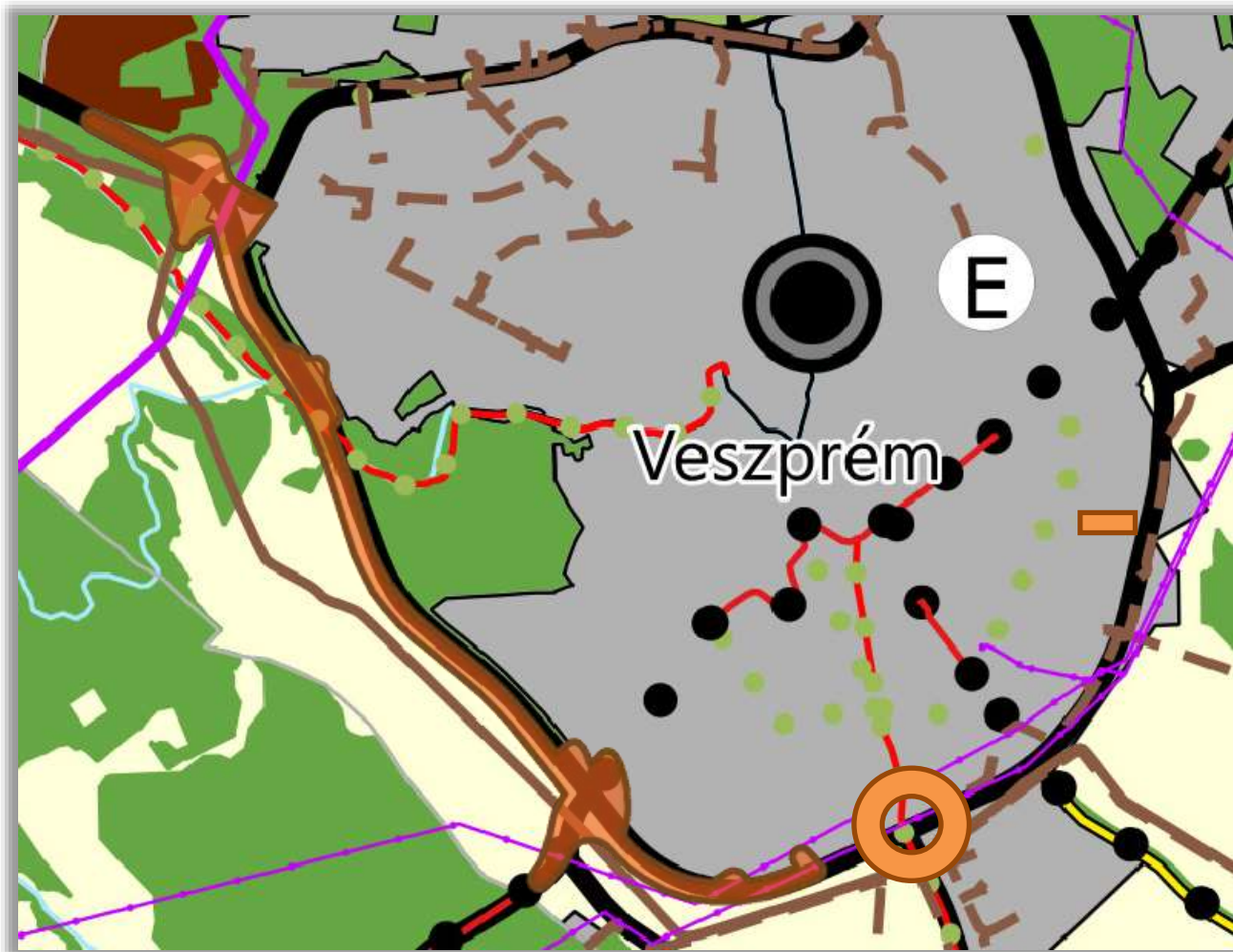
A tervlap alapján a tervezési területek a VTT-tározók övezetével nem érintettek.

VTT-tározók övezete



### 1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve

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



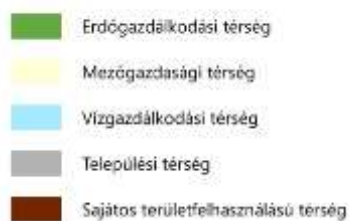
## 2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált terület

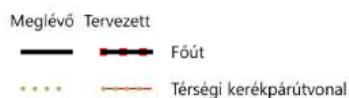
- A. meglévő főút, mely részben erdőgazdálkodási, részben mezőgazdasági, részben települési térséggel határos, a Séd pataknál a vízgazdálkodási térséget és a meglévő/tervezett térségi kerékpárútvonalát keresztezi.
- B. települési térség.
- C. meglévő főút települési térségben.

A VMTrT az erdőgazdálkodási és a mezőgazdasági térségre nem határoz meg külön előírásokat, a területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.

## Térsegi területfelhasználási kategóriák



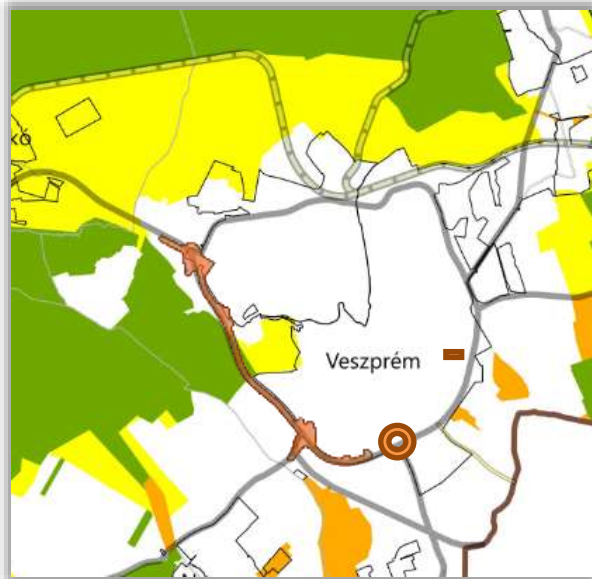
## Közlekedési hálózatok és egyedi építmények



Egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények



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



**3/1. melléklet:**

*Ökológiai hálózat magterületének övezete;  
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete;  
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete.*

Az „A” tervezési területet érinti az Ökológiai hálózat magterületének övezete.

A VMTrT az Ökológiai hálózat magterületének övezetére nem határoz meg külön előírásokat.

A területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.

Övezet

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffertérületének övezete



**3/2. melléklet:**

*Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete;  
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete.*

A tervezési területeket nem érinti.

Övezet

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



**3/3. melléklet:**

*Erdők övezete;  
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*

Az „A” tervezési területet érinti, illetve azzal határos.

A VMTrT az Erdők és az Erdőtelepítésre javasolt terület övezeteire nem határoz meg külön előírásokat.

A területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.

Övezet

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete



### 3/4. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete.

Az „A” tervezési területet részen érinti a tájképvédelmi terület övezete.

A VMTrT a tájképvédelmi terület övezetére az alábbi előírásokat határozza meg:

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

A területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.

### 3/5. melléklet: Világörökségi és világörökség várományos területek övezete.

A tervezési területeket nem érinti a Világörökségi és világörökség várományos területek övezete.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

világörökségi várományos területek által érintett települések



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

A tervezési területeket érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

A VMTrT a vízminőség-védelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat.

Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítőszabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

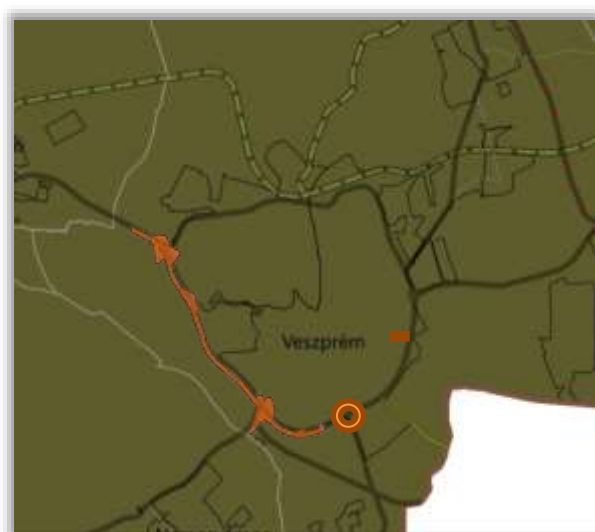
Vízminőség-védelmi terület övezete





### **3/7. melléklet: Nagyvízi meder övezete.**

A tervezési területeket nem érinti a Nagyvízi meder övezet.



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

A tervezési területeket érinti a honvédelmi és katonai célú terület országos övezete.

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



### **3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.**

A tervezési területeket érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete.

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

A rendelet szerint az övezet tényleges kiterjedését a településrendezési eszközökben kell lehatárolni és itt csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.





**3/10. melléklet: Rendszeresen belvívjárta terület övezete.**


A tervezési területeket nem érinti a rendszeresen belvívjárta terület övezet.

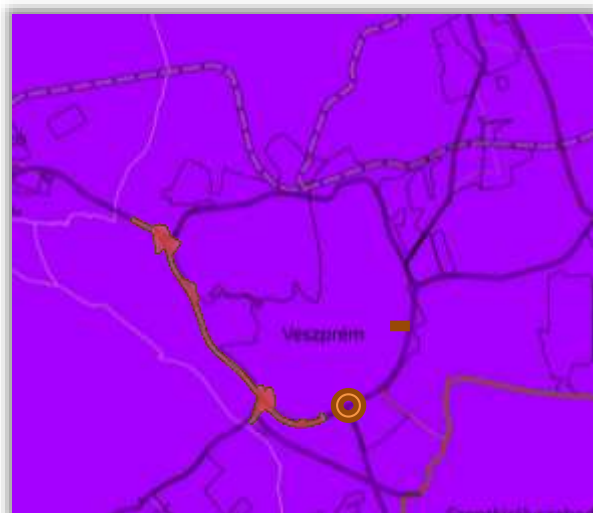
 Rendszeresen belvívjárta terület övezete



**3/11. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete.**

A tervezési területeket nem érinti a Földtani veszélyforrás terület övezet.

 Földtani veszélyforrás terület övezete



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

A tervezési területeket érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

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.

 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

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.



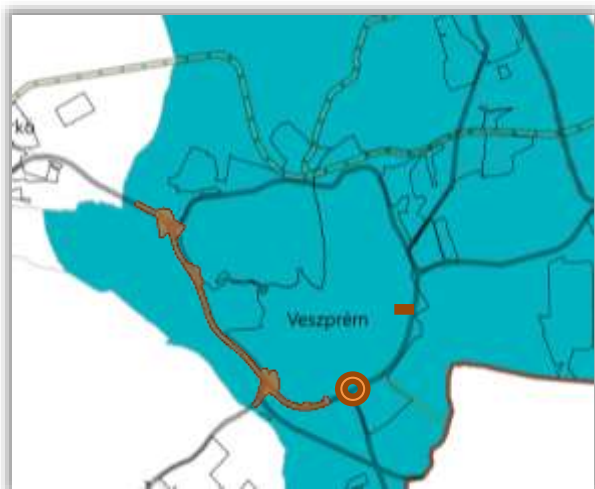
**3/12.2. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.**

A tervezési területeket érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

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.

 Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

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.**

A tervezési területeket érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

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

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

 Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete



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

A tervezési területeket érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

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

 Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

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.**

A tervezési területeket érinti Veszprém megye várostérségeinek övezete.

A rendelet 12.§ értelmében Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

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

 Veszprém várostérsége



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

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

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

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

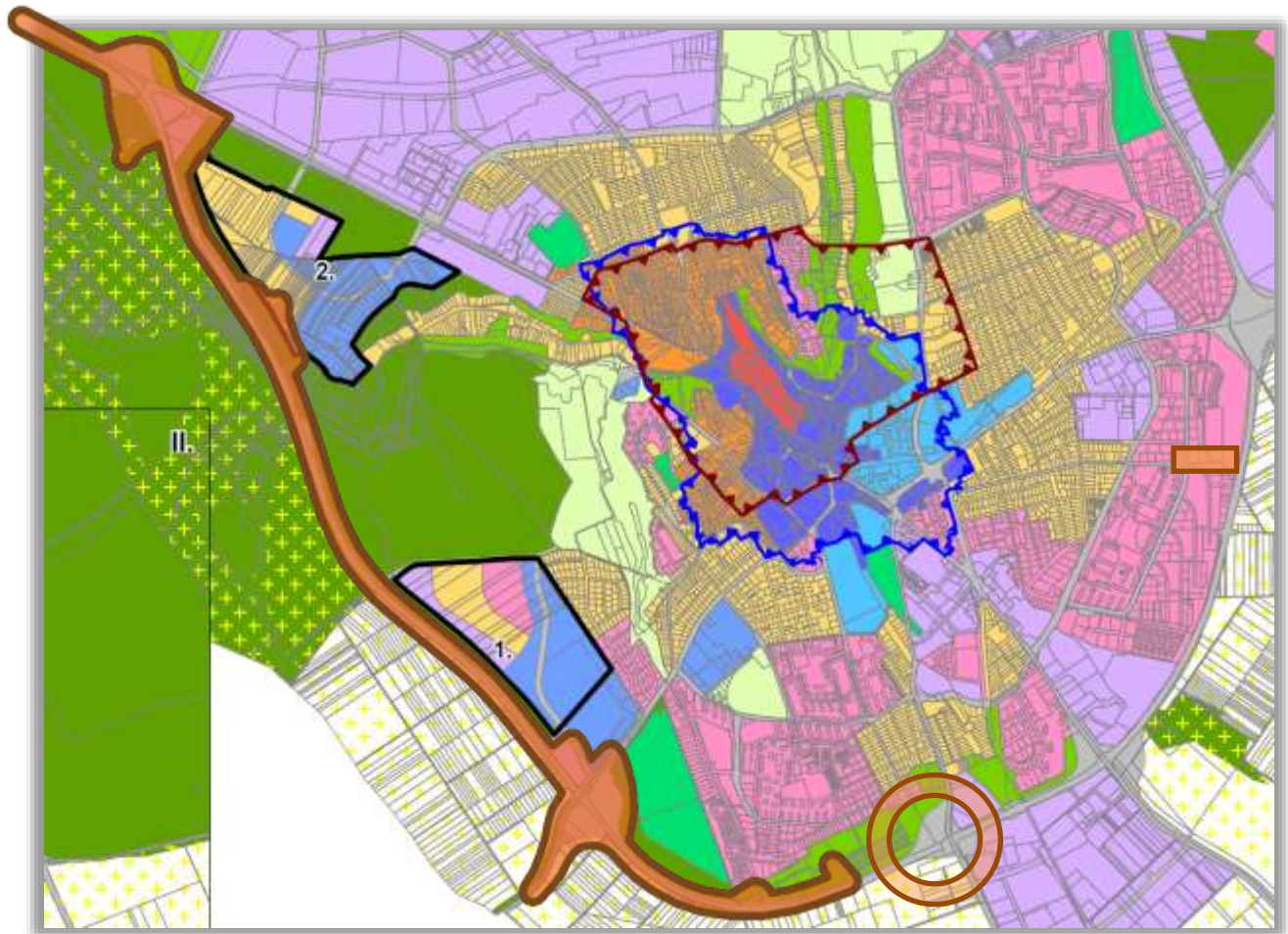
Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok ki-küszöbölése érdekében – hangolják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

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

Jelen településrendezési terv módosítás a területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétes, a jelenleg hatályos Településfejlesztési koncepció, valamint az Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó elképzelései az elhatározásokkal nem ellentétesek.



### 1.3. Településképi rendelet (Tr.)



A településképi védelméről szóló **23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet** 3. melléklete a tervezési területet

- A. Jellemzően **főközlekedési útvonalak** területbe sorolja, mely mentén **park, egyéb zöldfelület** (meghatározó) **területek** találhatók.
- B. Jellemzően **telepszerű és társasházas beépítésű lakóterület** (meghatározó) területbe sorolja.
- C. Jellemzően **főközlekedési útvonalak** területbe sorolja, mely mentén **védett táji természeti és gazdasági, szolgáltató** (meghatározó) **területek** találhatók.

A **Tr-ben** az utak vonatkozásában

a Jellemzően telepszerű és társasházas beépítésű lakóterületekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket a kerítésekre, melléképületekre határozza meg a 14. §-ban:

*Hulladékgyűjtő edények épületben, vagy oldalról takaró, igény esetén felülről is fedett építményben tárolhatók.*

*Átlátható, fa lécezésű, fém pálcás, vagy hálós alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli kerítés alakítható ki.*

#### Településképi szempontból meghatározó területek

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span>	A vár területe
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span>	Történeti beépítésű városközpont területe
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span>	Történeti beépítésű lakóterület
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span>	Terület amelyre a várból rálátás adódik
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span>	Újabb beépítésű városközpont területe
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; border: 1px solid black;"></span>	Jellemzően telepszerű és társasházas beépítésű lakóterület
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span>	Jellemzően kertvárosias lakóterület
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span>	Városias, vegyes funkciójú terület
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightpurple; border: 1px solid black;"></span>	Gazdasági, szolgáltató terület
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span>	Park, egyéb zöldterület
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span>	Temető
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black;"></span>	Különleges, nagy zöldfelületű terület (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség)
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span>	Általános mezőgazdasági terület
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black;"></span>	Kertes mezőgazdasági terület
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span>	Védett táji, természeti és erdő terület
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid black;"></span>	Tartalék terület határa
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed blue;"></span>	Helyi értékvédelmi terület határa
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: gray; border: 1px solid black;"></span>	Fő közlekedési útvonalak

a Gazdasági-, szolgáltató területekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket a kerítésekre határozza meg a 17. §-ban:

*A környezethez való illeszkedést az alábbi szempontokat figyelembe véve kell megvalósítani:*

- *terepalakítást, csapadékvízvezetést és növényzettelépítést egymással összhangban, harmonikus megjelenéssel kell megoldani,*
- *a közterületeket gazdaságosan, jól használhatóan, megfelelő utcabútorzattal ellátva kell kialakítani,*
- *a telkek előtti járda, gépjármű-behajtó, vízvezető árok, fa telepítésre is alkalmas méretű zöldsáv településképi szempontból rendezetten, megfelelő ritmusban kerüljön kialakításra,*
- *a közlekedési rendszerek fejlesztésekor figyelembe kell venni a település kialakult zöldfelületi és közterületi teherbíró képességét és jellemzőit.*

*A közterületeken a fasorok megőrzendők, megtartandók, szükség esetén kiegészítendők. A közterületeken meglévő fa helyek, fasor helyek megtartandók, el nem építhetők, a lehetséges fásításokról a közterületet érintő építési, átépítési és felújítási, rekonstrukciós munkálatok során gondoskodni kell.*

a Parkokra, egyéb zöldterületekre, valamint közterületekre, közlekedési felületekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket a kerítésekre és a tereprendezésre határozza meg a 19. §-ban:

*Tömör kerítés nem létesíthető, csak átlátható, alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli kerítés létesíthető.*

a Védett táji-, természeti területekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket a kerítésekre határozza meg a 22. §-ban:

*„tömör kerítés nem építhető, továbbá tilos a természetes talaj-és terepszint 1,0 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása. A kerítés csak átlátható jelleggel, acél pálcás, dróthálós kivitelben létesíthető mögötte élőszövény, vagy futónövény telepítéssel, legfeljebb 20 cm magas, beton, téglá, kő anyagú lábazattal”*

## **1.4. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása**

### **1.4.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)**

#### **Területfelhasználás szerkezeti tervlapja – 1. melléklet**

Veszprém MJV hatályos– 213/2017.(IX.28.) ÖKT határozattal elfogadott – Településszerkezeti Terve a tervezéssel érintett területeket az alábbi területfelhasználási egységekbe sorolja:

„B” jelű terület:

- „Lk” jelű, „Kisvárosias lakóterületek”;

„A” és „C” jelű terület:

- „Gksz” jelű, „Kereskedelmi, szolgáltató terület”;
- „Köu” jelű, „Közúti közlekedési terület”;
- „Eg” jelű, „Gazdasági erdőterület”;
- „Má” jelű, „Általános mezőgazdasági terület”;
- „V” vízgazdálkodási terület”;
- „Kb - Kz” jelű, „Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület”.





#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### LAKÓTERÜLETEK

■ Kisvárosias lakóterület (Lk)

##### GAZDASÁGI TERÜLETEK

■ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

##### ERDŐTERÜLETEK

■ Gazdasági erdőterület (Eg)

##### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

■ Általános mezőgazdasági terület (itt képezhető az Mb övezet) (Má)

##### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

■ Vízgazdálkodási terület (V)

##### KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

■ Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)

##### TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

Meglévő beépítési határ

##### ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

Veszprém közigazgatási határa

Telekhatár

A Településszerkezeti Tervet jóváhagyó 213/2017. (IX.28.) határozat 1. sz. melléklete alapján:

#### LAKÓTERÜLETEK

##### Kisvárosias lakóterületek (Lk):

Sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m - es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

#### GAZDASÁGI TERÜLET

##### Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz):

Elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### **KÖZLEKEDÉSI - ÉS KÖZMŰ ELHELYEZÉSI, HÍRKÖZLÉSI TERÜLETEK**

A közlekedési és közmű területek megkülönböztetése a jellemző funkciójukon alapul.

**Közúti közlekedési terület (KÖu)** hálózza be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közúti közlekedési területet a közúthálózat elemei (a gyorsforgalmi utak, az országos I. rendű és II. rendű főutak, a belterületi főutak, az országos mellékutak, a gyűjtőutak és a helyi közutak, kiszolgáló utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, és mindezek üzemi létesítmények alkotják. A közlekedési területek magukba foglalják szinte teljes egészében az autóbusz közlekedés útvonalait, a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek jelentős részét.

### **ERDŐTERÜLET**

Az OTÉK szerint az erdőterület erdő céljára szolgáló terület, amely a területfelhasználás célja szerint lehet védelmi, gazdasági és közjóléti. Az erdők területfelhasználási besorolása az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény alapján, a körzeti erdőtervben rögzített elsődleges rendeltetés figyelembevételével került meghatározásra, továbbá megkülönböztetésre kerültek a honvédelmi rendeltetésű erdőterületek.

Az erdőterületek esetleges igénybevételekor figyelembe kell venni a területfelhasználási besoroláson kívül a TSZT „4. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapon szereplő körzeti erdőterv alapján rögzített elsődleges rendeltetésüket is.

Az erdőterületekként elsősorban az erdőtörvény hatálya alá tartozó, az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott, legalább 20 m széles és 5000 négyzetméter kiterjedésű erdők kerültek lehatárolásra, továbbá mindazon területek, amelyek távlatban a termőhelyi vizsgálatoktól függően erdőtelepítésre javasoltak.

**Gazdasági erdőterület (Eg)** területfelhasználási egységbe tartoznak a körzeti erdőterv szerint gazdasági rendeltetésű erdők, amelyeknél a gazdasági haszonvétel (faanyag - , szaporítóanyag - termelés stb.) a meghatározó. Veszprémben e kategóriába a Szabadságteleptől nyugatra eső faültetvények tartoznak.

### **MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

Az OTÉK szerint a mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és -tenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

Idetartoznak a szántó-és rét-legelő területek, valamint a kiskertes területek.

**Általános mezőgazdasági terület (Má)** területfelhasználási egységbe tartoznak az összefüggő szántó-és rét-legelő területek, amelyek a várost délről és észak-keletről övezik. A mezőgazdasági területek jelentős része átlagosnál jobb termőhelyi adottságú.



### **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (V)**

Az OTÉK szerint a vízgazdálkodással összefüggő területek: a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyíltcsatornák medre és parti sávja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőterület), a hullámterek, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek. A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

### **KÜLÖNLEGES beépítésre nem szánt TERÜLETEK**

Az OTÉK szerint különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

**Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)** területfelhasználási egységbe a közhasználatra nem szánt kondicionáló zöldfelületek tartoznak, amelyek környezeti okokból (pl. utak, közművek védőtávolsága) funkcionális zöldfelületként (közparkként, közkertként), vagy termőhelyi adottság, illetve kis kiterjedésük miatt erdőtelepítésre nem használhatók (pl. Déli útgyűrű alatti zöldfelületek). E területek elsődleges funkciója a laza településszerkezet és egyúttal a település klimatikus viszonyait is javító zöldfelületek biztosítása.

## Szerkezeti tervlap 2. melléklet – közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési elemek tervlapjának alábbi elemei érintik a tervezési területet:

- A. Meglévő/tervezett országos főút;
- B. Meglévő/tervezett országos és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra;
- C. Meglévő/tervezett helyi gyűjtőút.



JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK		
meglévő	tervezett	
		Meglévő (tűz)gyorstopalmi útja fejlesztése
		Országos I. rendű főút
		Országos II. rendű főút, buszvávell I. és II. rendű főút
		Országos mellékút
		Helyi gyűjtőút
		Fontosabb közúti híd, metróhíd
		Különszerű közúti csomópont
		Fontosabb körbehajtási csomópont
		Fontosabb jelzőlámpás csomópont
		Fontosabb töltési csomópont
		Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
		Jelentős köznevelési parkolóhely
		Jelentős köznevelési parkolóhely vagy mellékhely
TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK		
		Városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
		Meglévő belterületi hálózati

### A. jelű területegység

A 8. számú főút meglévő és tervezett nyomvonala és csomópontjai területét a terv részben meglévő részben tervezett országos főút hálózati elemként jelöli.

A főutat keresztezi a Márkó-Bánd regionális kerékpárút, és a Veszprém - Nagyvázsony - Kapolcs - Tapolca - Sümeg - Somlóvásárhely - Pápa - Árpás - Győr meglévő/tervezett országos és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elem.

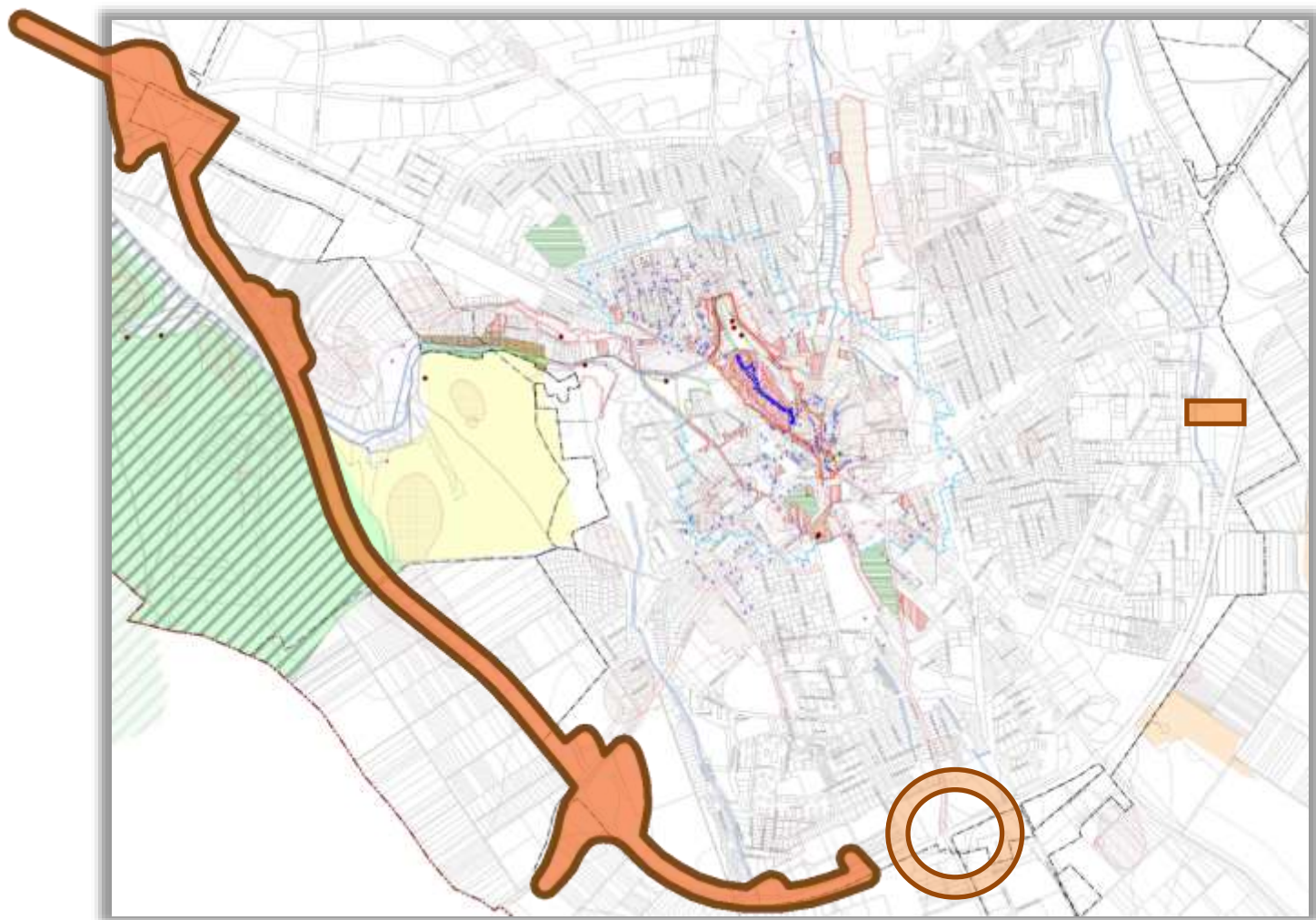
### B. jelű területegység

Nem érinti főközlekedési hálózat eleme.

### C. jelű területegység

A 8. számú főút meglévő és tervezett Füredi úti csomópontjának területét a terv részben meglévő, részben tervezett országos főút, hálózati elemként jelöli.

**Szerkezeti tervlap 3. melléklet –  
művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek**



A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapjának alábbi elemei érintik

- A. Régészeti lelőhely területe;
- A. NATURA2000 terület (határos);
- A. Országos ökológiai hálózat – Magterület.
- B. –
- C. Régészeti lelőhely területe.

**HELYI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület / Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület
- Helyi jelentőségű védett természeti emlék
- Kultúrtörésmű, településképi szempontból megőrzendő magas zöldfelületi rekreációs területek

**TÁJÉKOZTATÓ ELEM**

- Meglévő belterület határa

**ALAPTÉRKÉPI ELEM**

- Veszprém közigazgatási határa
- Telekhatár

**ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**

- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyonszállítási Központ adatszolgáltatása

- Műemlék telke
- Műemlék jelentőségű terület határa
- Műemlék környezet területe (az előzetes térinformatikai adatszolgáltatás alapján)
- Régészeti lelőhely területe

• A 303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint

- Történelmi emlékhely (Vár utca)

**HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM [a 23/2017. (IX. 28.) VMJ/VÖK rendelet szerint]**

- Helyi védett értékek
- Helyi értékvédelemre javasolt terület határa

**NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM  
(Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)**

- Natura2000 terület
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - „ex lege” védett láp
- Országos jelentőségű védett természeti emlék - „ex lege” védett barlang / „ex lege” védett forrás
- Országos ökológiai hálózat - Magterület
- Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat - Pufferterület
- Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület



A TSZT a művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemekkel kapcsolatban az alábbi leírásokat tartalmazza:

### **Régészeti lelőhely területe**

A kiemelten védett és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a város teljes területén elszórtan helyezkednek el.

### **NATURA2000 terület**

Az Európai Unió által létrehozott Natura 2000 egy olyan összefüggő európai ökológiai hálózat, amely a közösségi jelentőségű természetes élőhelytípusok védelmének keresztül biztosítja a biológiai sokféleség megővését. A Natura 2000 területek lehatárolását az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet tartalmazza.

Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek:

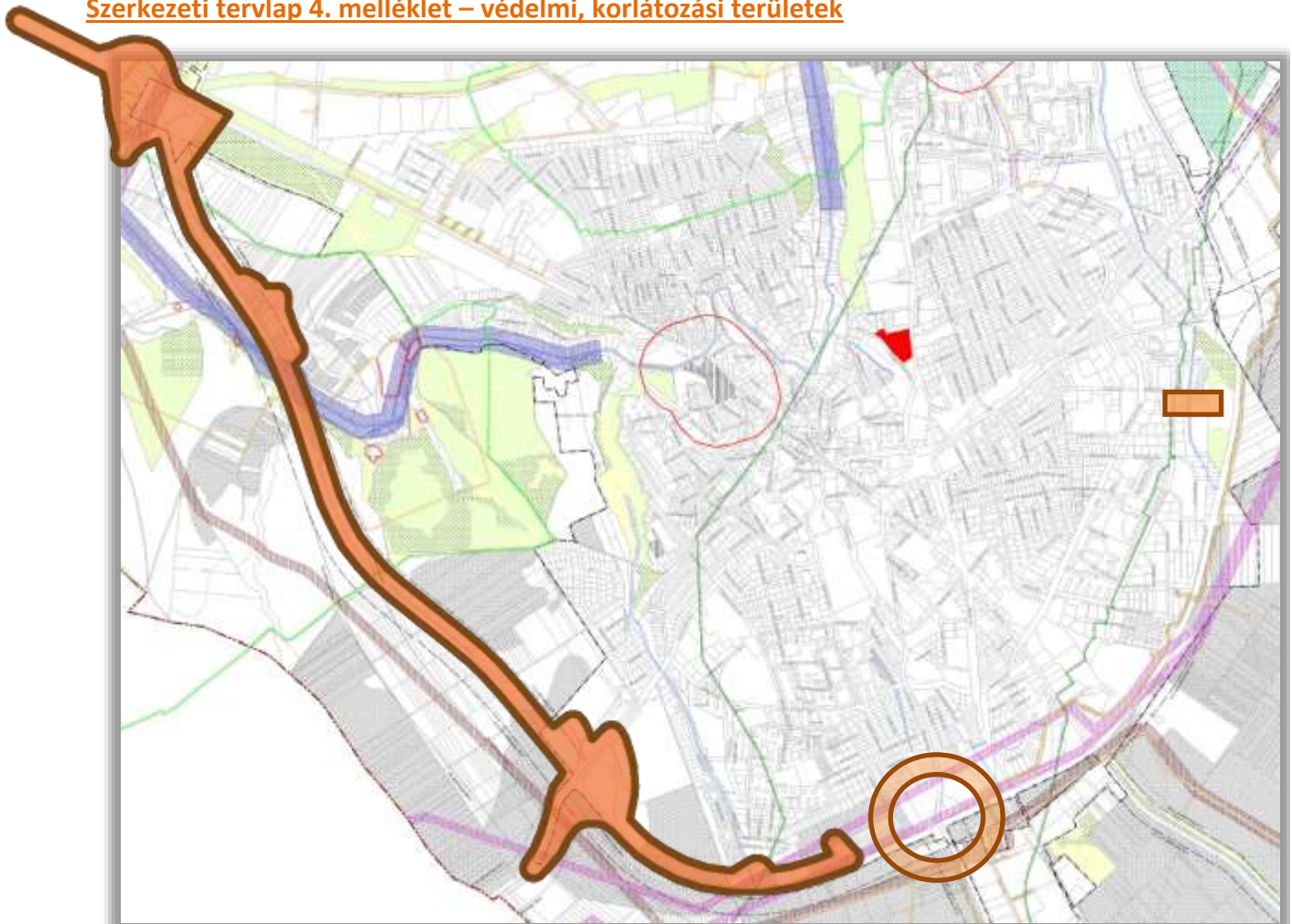
- „Csatár-hegy és Miklós Pál-hegy”, HUBF 20008 (délnyugaton)

### **Országos ökológiai hálózat – Magterület**

övezetbe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

Az OTrT rendelkezései szerint magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja és a kijelölést más jogszabály nem tiltja

### **Szerkezeti tervlap 4. melléklet – védelmi, korlátozási területek**





- A. Víztermelő kút A védőterülete;
- A. Víztermelő kút B védőterülete;
- A. Természetközeli vízfolyás védőtávolsága (50 m);
- A. 120 kV-os villamosenergia főelosztó légvezeték hálózat biztonsági övezete (E-on);
- A. Országos közutak védőtávolsága;
- A. Országos Erdőállomány Adattár szerint védelmi elsőleges rendeltetésű erdőterület;
- A. Átlagosnál jobb minőségű termőföld.

- B. Nem érintett
- C. Víztermelő kút B védőterülete;
- C. 120 kV-os villamosenergia főelosztó légvezetékes hálózat biztonsági övezete (E-on);
- C. Átlagosnál jobb minőségű termőföld.

**ADAPTED ELEMENTS**

-  Greater border perception radius
-  To stabilize

[illegible]

Víztermelő kút A védőterülete - **meglévő**  
Víztermelő kút B védőterülete - **meglévő**

**Természetközeli vízfolyás védőtávolsága (50 m) - meglévő**  
Természetes vizek védelme

A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni. Mivel a vizes élőhelyek természetközeli állapotának helyreállítása a cél, ezért ezeken építési telek kialakítását, feltöltését, a patakmedrek burkolását (kiárkolását) meg kell akadályozni. A Tvt. 18. § (3) bekezdése alapján, a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül új építmény elhelyezése nem megengedhető. A Veszprémi Séd mentén három szakaszon jelöli a terv az 50 m-es védelmi zónát. A belső városi szakaszokon a kialakult állapot (beépítés) okán a törvény adta védelmi lehetőség nem érvényesíthető.

A villamosenergia-rendszer jelentős biztonsági övezettel rendelkező 120 kV-os feszültség szinten üzemelő elektromos távvezetékei, melyek Veszprém területén több nyomvonalon fellelhetők. A veszprémi két 120 kV/KöF alállomást, valamint a KöF kapcsoló-berendezéseket az E.ON tulajdonolja és üzemelteti. A távvezetékek biztonsági övezetének mértéke és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírások jogszabályokban rögzítettek.

### **Országos közutak védőtávolsága - meglévő**

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény, valamint a törvény végrehajtásáról szóló 30/1988 (VI.21.) MT rendelet alapján közúti infrastruktúra esetében a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított 50 m-en, autópálya, autóút, gyorsút és főútvonal esetén 100 m-en belül többek között építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez is. Valamint figyelembe kell venni az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet - az országos településrendezési és építési követelményekről) 38. § szerinti védősávokat is.

A 104/2005 (XII. 9.) GKM rendelet (az M8 autóút Veszprém-Dunaújváros közötti szakasza nyomvonalának kijelöléséről) értelmében az út tengelyétől számított 250-250 m széles területsáv igénybevétele az országos közlekedési infrastruktúra fejlesztését koordináló és az országos közúthálózat vagyonkezelői feladatait ellátó szakminisztériumi háttérintézmény, valamint az országos közúthálózat fejlesztési és építtetői feladatainak ellátásáért felelős szervezet (NIF Zrt.) hozzájárulásával történhet.

### **Országos Erdőállomány Adattár szerint védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása alapján)- meglévő**

Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő területek a TSZT „4. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapján vannak jelölve. Az adattári erdőterületek az adatszolgáltatásnak megfelelően a körzeti erdőtervben szereplő elsődleges rendeltetésük szerint kerültek megkülönböztetésre, védelmi, közjóléti, gazdasági és egyéb kategóriákba. Az adattár szerinti erdőterületekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai vonatkoznak.

Az erdőterületek rendeltetésének (rendeltetéseinek) megváltoztatása, igénybevétele az erdészeti hatóság által előírt tervek alapján lehetséges.

### **Átlagosnál jobb minőségű termőföld - meglévő**

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) értelmében átlagos minőségű termőföld az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben meghatározott törzskönyvben szereplő, az adott település azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő termőföld. A tervlapon az ingatlan-nyilvántartás rendelkezésre álló törzskönyvi adatai szerint kerültek ábrázolásra az átlagosnál jobb minőségű termőföldek. Az átlagosnál jobb minőségi osztályokat művelési ágak szerint az alábbi táblázat tartalmazza:

művelési ág	szántó	szőlő	kert	gyümölcsös	rét	legelő	fásított terület
minőségi osztály	1-2-3	2	3-4-5	2-3	2-3	1-2	2-3

A hatályos Tftv. értelmében az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevételcéljából lehet.

A Tftv szerint a településrendezési eszközök készítése során az átlagosnál jobb minőségű termőföldeken beépítésre szánt területeket nem lehet kijelölni (kivéve a volt zártkerti ingatlanokon), amennyiben a területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek mellett az átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, illetve kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

#### **1.4.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)**

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

A tervezéssel érintett, területek ingatlanai az alábbi övezetekbe tartoznak:

- A. Gksz-13 jelű Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezet;  
Gksz-24 jelű Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezet;  
Gip-02 jelű ipari területek építési övezet;  
K-T-01 jelű Különleges temetőterület építési övezet;  
Köu-1 jelű Gyorsforgalmi utak területe övezet;  
Köu-2 jelű Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe övezet;  
Köu-3 jelű Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe övezet;  
Köu-4 jelű Helyi közutak, kiszolgáló utak területe övezet;  
Ev jelű Védelmi rendeltetésű erdőterület övezet;  
Má jelű Általános mezőgazdasági terület övezet;  
V-04 jelű Vízbeszerezési terület övezet;  
V-05 jelű Vízjárta, valamint fakadóvizek által veszélyeztetett terület övezet.
- B. Lk-28 jelű építési övezet.
- C. Köu-2 jelű övezet;  
Ev jelű Védelmi rendeltetésű erdőterület övezet;  
V-04 jelű Vízbeszerezési terület övezet.

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

## **XII. Fejezet**

### **KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (Lk)**

#### **23. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások**

23. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület

- a) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

a) melléképítmények közül

- aa) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy
- ab) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény
- ac) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- ad) állatól, állatkifutó,
- ae) trágyatároló, komposztáló,
- af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
- ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két épület, telkenként legfeljebb nyolc önálló lakó egység helyezhető el.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.

(7) Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 200 m<sup>2</sup>-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(9) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

## 2. Kisvárosias lakóterület (Lk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület ( m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke ( % )	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke ( m )	Zöldfelület legkisebb mértéke ( % )	Kialakítandó telek legkisebb szélessége ( m )	mélysége ( m )
30	Lk-28	Z	1200	25	7,5	25	35	25

## XVII. Fejezet

### KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz)

#### 32. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírások

32. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

(3) A területen elhelyezhető:

- a) nem zavaró hatású gazdasági,
- b) igazgatási, egyéb iroda,
- c) sport,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) egyéb közösségi szórakoztató

rendeltetésű épület.

#### 33. Kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó egyedi előírások

33. § ...

(2) Gksz-13 jelű építési övezetben, a 82-es út Gyulafirátót – Kádárta belső út csomópontjában, kizárólag üzemanyagtöltő állomás és a hozzá kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.



## 7. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	telek mélysége (m)
15.	Gksz-13	SZ	2000	40	10,5	30	35	50
26	Gksz-24	SZ	800	30	7,5	20	18	-

## XVIII. Fejezet

### IPARI TERÜLET (Gip)

#### 34. Ipari területekre vonatkozó általános előírások

34. § (1) Az ipari terület az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgáló egyéb ipari gazdasági terület.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(3) A területen elhelyezhető:

- a) ipari, kereskedelmi és nem zavaró hatású gazdasági,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- c) oktatási, egészségügyi és szociális,
- d) üzemanyagtöltő

rendeltetésű épület.

## 8. Ipari terület (Gip)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	telek mélysége (m)
4	Gip-02	SZ	2000	20	5	40	30	50

#### 45. Különleges temetőterület (K-T)

45. § (1) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 17. pontja tartalmazza.

(2) A terület a temetkezés célját szolgálja.

(3) A területen elhelyezhető:

- a) temetkezési és kegyeleti épületek,
- b) virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához és bemutatásához szükséges épületek,

- c) a személyzet számára szolgáló maximum egy darab szolgálati lakás,  
d) a rendeltetést kiszolgáló egyéb építmények.

(4) A kegyeleti funkciót zavaró építmény nem helyezhető el

#### 17. Különleges temető területe (K-T)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	Kialakítandó telek mélysége (m)
2								
3	K-T-01	SZ	-	20	6	40	-	-

#### XX. Fejezet

#### Közlekedési területek

#### 47. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások

47. § (1) A közlekedési területeket az alábbi övezetek alkotják:

- KÖu-1 Gyorsforgalmi utak területe
- KÖu-2 Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe
- KÖu-3 Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe
- KÖu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe
- KÖk Kötőtpályás közlekedési létesítmények területe
- KÖl Légi közlekedési létesítmények területe

(2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

#### 19. Közúti közlekedési terület (KÖu)

	A	B	C	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	Kialakítandó telek mélysége (m)
2								
3	KÖu-01	-	0	0	0	0	0	0
4	KÖu-02	-	0	0	0	0	0	0
5	KÖu-03	-	0	0	0	0	0	0
6	KÖu-04	-	2	4,5	-	0	-	-

(3) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a Szabályozási Terven meghatározottak szerint kell kialakítani.

(4) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáráttal kell biztosítani, az alábbiak szerint

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig legfeljebb kettő ki- és bejárat létesíthető,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat is létesíthető.

(5) Tartalékterületek és az újonnan beépülő területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyaloglási távolságát figyelembe véve biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.

(6) Önkormányzat által közlekedési területeken kijelölt helyen idényjellegű, zöldség-, gyümölcs árusítására alkalmas, fedett-nyitott, részben zárt, bontható kivitelű könnyűszerkezetes rendszerű pavilon elhelyezhető.

#### **48. Gyorsforgalmi utak területe (KÖu-1)**

48. § (1) Az övezet az országos közúthálózatba tartozó autópályák és autóutak, mindezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá környezetvédelmi, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Gyorsforgalmi útról közvetlen ingatlan-kiszolgálás – a pihenőhelyek és az üzemanyagtöltő állomások kivételével – nem biztosítható.

#### **49. Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe (KÖu-2)**

49. § (1) Az övezet az országos I. és II. rendű főútvonalak, valamint a belterületi főutak és ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(5) Új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben, vagy buszsávban létesíthető.

(6) Parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.

(7) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(8) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(9) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

#### **50. Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (KÖu-3)**

50. § (1) Az övezet az országos mellékutak és a helyi gyűjtőutak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben létesíthető, kivéve ha a kijelölt autóbusz-megállóhely mellett irányhelyesen legalább egy forgalmi sáv szabadon tartása biztosított.

(6) Az övezet területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(7) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(8) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(9) A Füredi és Almádi utakat összekötő tervezett gyűjtőút első ütemben megépíthető egyéb helyi külterületi úti jellemzőkkel, a Köu-3 övezet szerinti keresztmetszeti elrendezést távlatban, az övezettel határos építési telkek beépítésével egyidejűleg kell kialakítani.

(10) Az Észak-keleti útgyűrű körforgalmából Kádártára átvezető tervezett gyűjtőút első ütemben megvalósuló – a 0393/2 hrsz. telek északi határáig tartó – szakasza megépíthető egyéb helyi úti jellemzőkkel, a Köu-3 övezet szerinti keresztmetszeti elrendezést távlatban, a gyűjtőút teljes hosszban történő megépítése során kell kialakítani.

#### 51. Helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu-4)

51. § (1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(4) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges méretű kétoldali zöldsáv helyigényét biztosítani kell.

#### 62. Védelmi rendeltetésű erdőterület övezete (Ev)

62.§ (1) A védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

(2) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 23. pontja tartalmazza.

#### 23. Védelmi erdőterület (Ev)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	<b>Övezet jele</b>	<b>Kialakítható legkisebb telek terület ( m<sup>2</sup> )</b>	<b>A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke ( % )</b>	<b>Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke ( m )</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke ( % )</b>	<b>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke ( % )</b>	<b>Kialakítandó telek legkisebb</b>	
2.							<b>szélessége ( m )</b>	<b>mélysége ( m )</b>
3.	Ev	-	0	0	-	0	-	-



## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

### 66. Általános rendelkezések

66.§ (1) A mezőgazdasági területek elsősorban a növénytermesztés, állattenyésztés céljára, valamint az ezekkel kapcsolatos terménytárolás, feldolgozás építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Mezőgazdasági területen – amennyiben övezeti előírás másképp nem rendelkezik – lakóépület elhelyezése tilos.

(3) Mezőgazdasági területen különálló ürögdrös árnyékszék nem építhető, vízöblítéses wc csak zárt ürögdrös (szivárgásmentes) szennyvíz-gyűjtő kialakítása esetén létesíthető.

(4) Az Má-01 és Mk-01 jelű övezetekben már kialakult beépítés esetén, amennyiben a telek mérete legalább 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha), akkor az egyéb övezeti mutatók megtartása mellett a beépítettség mértéke legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.

### 67. Általános mezőgazdasági terület (Má)

67.§ (1) Az övezet szántó, rét, legelő, kaszáló, szőlőművelésre, valamint gyümölcs ültetvény, szabadföldi zöldség-, olajnövény-termesztés, rideg és istállózó állattartás céljára szolgál.

(2) Az övezetben 20 m-t meg nem haladó szélességű mezővédő erdősávok övezetmódosítás nélkül telepíthetők.

(3) Az övezetben beépíthető legkisebb telekterület 100 000 m<sup>2</sup>.

(4) Az övezetben mezőgazdasági birtoktest kialakítása esetén:

- a birtoktesthez tartozó földrészek 50%-nak Veszprém közigazgatási területén kell lennie és a birtoktesthez tartozó földrészek 25%-nak a Veszprém közigazgatási területén lévő birtokközponttal egy tagban (telkeknek egymással szomszédosan) kell lenniük,
- a birtokközpont telkének területe legalább 50.000 m<sup>2</sup> kell, hogy legyen,
- a birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 30%-ot és
- a birtokközpont telkén egy darab, legfeljebb 2 lakásos, maximum 300 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lakóház is elhelyezhető.

(5) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 26. pontja tartalmazza.

### 26. Általános mezőgazdasági területek (Má)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Má	100000	3	5,5	-	3	-	-

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

### 71. Általános előírások

71.§ (1) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 28. pontja tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	<b>Övezet jele</b>	<b>Kialakít ható legkiseb b telek terület ( m<sup>2</sup> )</b>	<b>A beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke ( % )</b>	<b>Az épületm agasság megeng edett legnagy obb mértéke ( m )</b>	<b>Zöldfelü let legkiseb b mértéke ( % )</b>	<b>Terepszi nt alatti beépítés legnagy obb mértéke ( % )</b>	<b>Kialakítandó telek legkisebb</b>	
							<b>szélessé ge ( m )</b>	<b>mélység e ( m )</b>
5	V-04	-	10	-	50	-	-	-

(2) A területen építményt elhelyezni – amennyiben erről övezeti előírás másképp nem rendelkezik – vonalas közmű-, valamint a közlekedést szolgáló létesítmények, árvízvédelmi építmények kivételével nem lehet.

(3) A vízgazdálkodási területek övezetei az alábbiak:

- a) V-01 – folyóvizek medre és partja,
- b) V-02 – állóvizek medre és partja,
- c) V-03 – közcélú nyílt csatornák medre és partja,
- d) V-04 – vízbeszerzési területek (védett vízbázis),
- e) V-05 – vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek.

(4) Folyó- és állóvizek, valamint csatornák part-fenntartási munkálatai céljából a fenntartó részére az akadálytalan hozzáférést a tulajdonosnak biztosítani kell, és a karbantartási munkálatokat tűrnie kell.

#### 73. Vízbeszerzési terület (V-04)

73.§ (1) Az övezetbe a vízbeszerzési területek, vízbázisok belső védőterületei tartoznak.

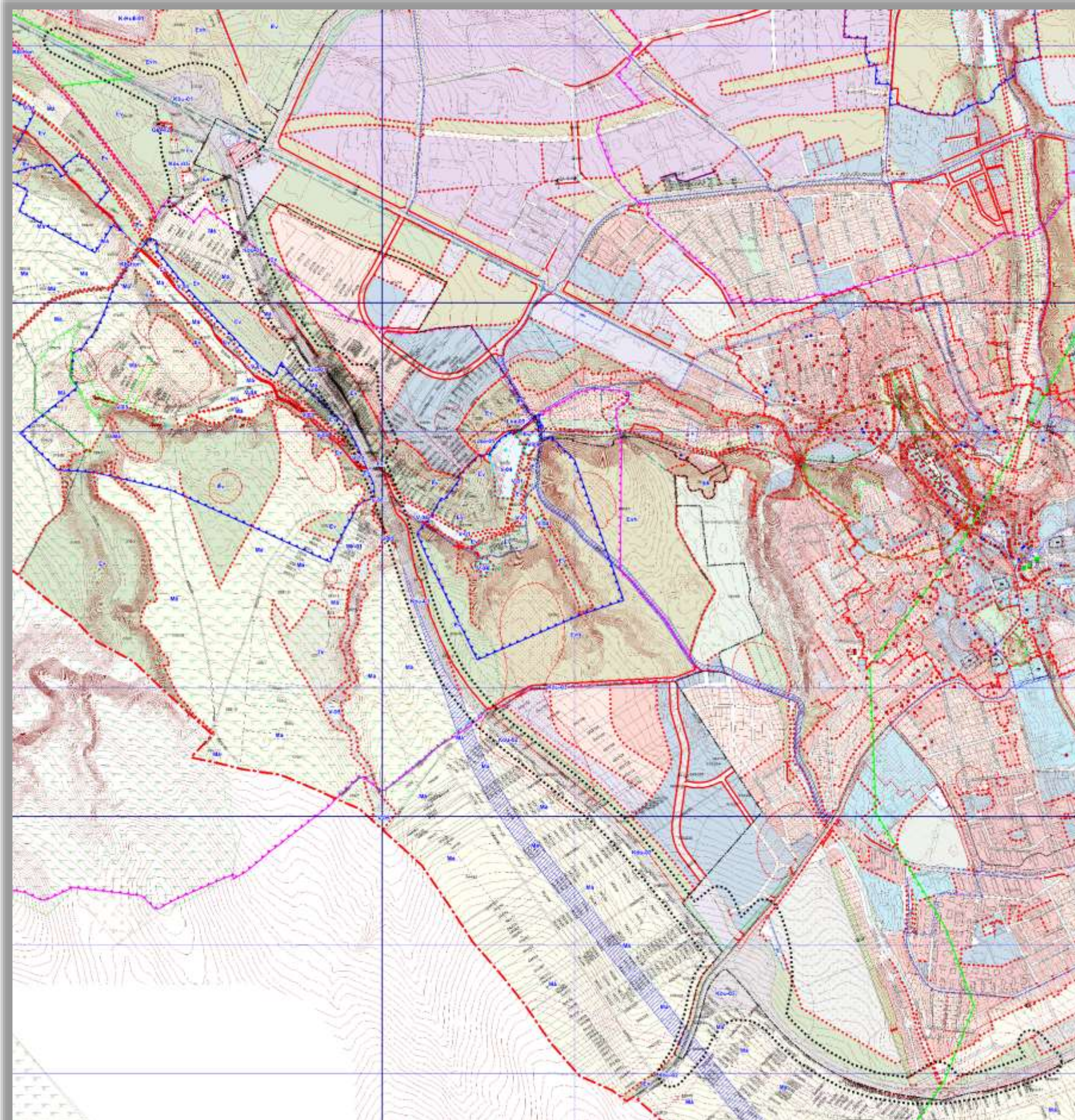
(2) Az övezetben csak a vízbeszerzéshez, a vízbázis működtetéséhez szükséges épület(ek), illetve építmény(ek) helyezhető(k) el.

#### 76. Vízjárta, valamint fakadóvizek által veszélyeztetett terület (V-05)

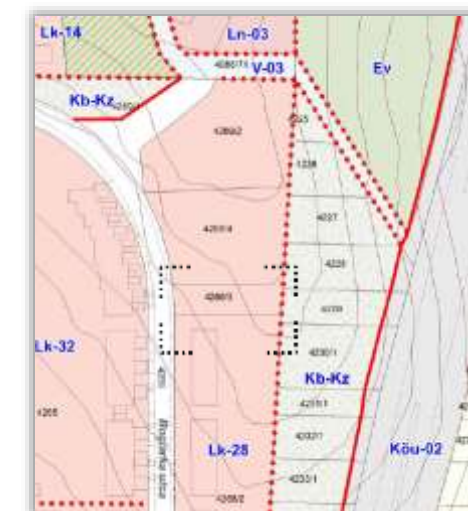
76. § Az övezetbe a természetes eredetű és a mesterséges kialakítású vízjárta területek, időszakosan elöntésre kerülő területek tartoznak.



„A” tervezési terület



„B” tervezési terület



„C” tervezési terület





## 2 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

### 2.1. Alaptérkép változásainak vizsgálata

A tervezés indításaként a hatályos terv alaptérképi állományát az A jelű tervezési területet érintően több helyen az útépités során időközben megtörtént kisajátítások és telekalakítások elhatározásaival reambulálni vált szükségessé.

### 2.2. Területfelhasználás vizsgálata

Az A jelű tervezési terület északi részén, a városhatártól a Pápai úti csomópontig a 8-as út bevezető-szakasza országos főút része, környezete jellemzően erdősült terület. A Pápai úti csomópontban benzinkút és gazdasági terület található. A Pápai út és a Füredi út csomópontok között a 8-as út nyugati útgyűrűjének érintett szakasza országos főút része, környezete jellemzően mezőgazdasági területekkel határolt, részben erdősült területek övezik.

A B jelű tervezési terület a Boglárka utca és a 8-as út keleti útgyűrűjének szakasza között helyezkedik el kisvárosias beépítésű lakóterületen.

A C jelű tervezési terület a Füredi úti csomópontban helyezkedik el, közlekedési területen.

#### 2.2.1. Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

Az A jelű tervezési terület egésze jellemzően külterületi, beépítetlen területek között halad. Kivétel a Pápai úti csomópont keleti ágába települt autós kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület. Az út mentén a város belterülete felőli oldalon jelentős fejlesztési tartalékterületek húzódnak.

A B jelű tervezési terület a kisvárosias léptékű, különböző időszakokban, különböző építészeti stílusú épületekkel beépített lakótelep, -park egyik kiépítetlen zsákutcája.

A C jelű tervezési terület belterületen található, a 8-as számú főút és a Füredi út új, külön szintű csomópontjában, közvetlenül beépítetlen, beépítésre nem szánt területekkel határoltan, melyek mögött a város már beépített területei felé új beépítésre szánt fejlesztési-, tartalék területei találhatóak.

Egyik terület esetében sincs a közlekedési területfejlesztés szempontjából releváns helyi sajátosság a településszerkezetben.

#### 2.2.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján termőföld művelési ágak és minőségi osztályok

Az A jelű tervezési terület mentén található olyan földrészletek melyek termőföld művelési ágba soroltak, ezek részletezését a minőségi osztályok megjelölésével a vizsgálat végén lévő összesítő táblázat tartalmazza.

#### 2.2.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

A területek jellemzően beépítetlen, beépítésre nem szánt területfelhasználásokba soroltak az alábbi kivételekkel:

Az A jelű tervezési terület Pápai úti csomópontjában benzinkút és autós kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület található.

A B jelű terület beépítésre szánt, kisvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolt.

#### 2.2.4. Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

Tekintettel arra, hogy a tervezésbe vont területek elsősorban közlekedési célra hasznosítottak, illetve egyéb beépítésre nem szánt kísérő erdő, mezőgazdasági és zöld területek, valamint olyan, kisebb gazdasági területet érint ahol a lakó rendeltetés nem megengedett, jelen esetben nem releváns.



### **2.2.5. Alulhasznosított barnamezős területek**

A tervezési területen, illetve azok mentén, azokkal határosan nem található alulhasznosított barnamezős terület.

### **2.2.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület**

A tervezési területeken, illetve azok mentén, azokkal határosan nem található konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület.

## **2.3. A telekstruktúra vizsgálata**

### **2.3.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat**

Tekintettel arra, hogy a tervezésbe vont területek elsősorban közlekedési célra hasznosítottak ezért ezeken az ingatlanokon, mint közterületeken a telekstruktúra az övezetképzést, szabályozást nem befolyásolja.

Az egyéb, úttal határos beépítésre nem szánt kísérő erdő, mezőgazdasági és zöld területek telekállománya a funkcióhoz igazodóan kialakult.

A B jelű tervezési terület ingatlana alakjából, elhelyezkedéséből, méretéből is következtethetőleg valamikor közúti feltárás céljára, közterületként történő kialakításra volt szánva.

### **2.3.2. Tulajdonjogi vizsgálat**

A tervezési területek érintett ingatlanainak tulajdoni lapjai adatai alapján készült el a vizsgálat végén lévő összesítő táblázat, mely azokat a tulajdoni viszonyokat tartalmazza, melyek fontosak voltak a tervezés szempontjából.

Ez alapján látható, hogy az országos főút kialakított elemeinek tulajdonviszonyai rendezettek, de a művelési ág sok esetben nem rendezett. Az útépitések által igénybevett, kisajátítandó területek tulajdonviszonyai vegyesek.

A B jelű tervezési terület ingatlanánál az tulajdonviszony a tervezett közterületi kialakításnak megfelelő.

## **2.4. Önkormányzati tulajdon kataszter**

A tervezés az önkormányzati kataszter figyelembevételével történt.

A kisajátításra szánt területek kijelölésénél, a szabályozási vonalak alkalmazásánál figyelembe vettük az önkormányzati tulajdonú területek helyzetét.

## **2.5. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése**

Tekintettel arra, hogy a tervezésbe vont területek elsősorban közlekedési célra hasznosítottak ezért ezeken az ingatlanokon, mint elsősorban közterületeken nincs épületállomány.

A megvalósult, tervezett úthálózat építményeit a tervek, a geodéziai felmérés alapján készült megvalósulási tervek alapján a tervezéshez átadásra kerültek, azok a tervlapokon bemutatásra kerültek.

## **2.6. Az építmények vizsgálata**

Tekintettel arra, hogy az A és a C jelű tervezési területek beépítetlen, természeti környezetben találhatók, azok környezetében nem található jelentős épített érték.

A tervezéssel érintett területen épület nem található.

A B jelű tervezési terület környezetében meglévő, kisvárosias léptékű lakóterület található.

### 2.6.1. Funkció, kapacitás

A tervezéssel érintett területeken jellemzően nem található épület.

Az A jelű tervezési terület Pápai úti csomópont keleti ágába települt autós kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület.

A B jelű tervezési terület környezetében meglévő, kisvárosias léptékű lakóterület is kiépült, tartalékkal nem rendelkezik.

### 2.6.2. Beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

Tekintettel arra, hogy a tervezésbe vont területek elsősorban közlekedési célra hasznosítottak ezért ezeken az ingatlanokon, mint közterületeken a beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség) nem értelmezhetők.

Az A jelű tervezési terület Pápai úti csomópontjának keleti ágába települt autós kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület ingatlanai beépültek, kevés fejlesztési tartalékkal rendelkeznek. Beépítés módja szabadonálló, alacsony intenzitás jellemző a beépítés mértékében és a sűrűségében is.

A B jelű tervezési terület környezetében meglévő, kisvárosias léptékű lakóterület részben sorházas jellegű, alacsonyabb intenzitással rendelkező beépítési mértékű és sűrűségű, részben társasházas, települési beépítésű közepesen intenzív beépítési mértékű és sűrűségű terület.

### 2.6.3. Magasság, szintszám, tetőidom

Tekintettel arra, hogy a tervezésbe vont területek elsősorban közlekedési célra hasznosítottak ezért ezeken az ingatlanokon, mint közterületeken a beépítési jellemzők közül a magasság, szintszám, tetőidom nem értelmezhetők.

Az A jelű tervezési terület Pápai úti csomópontjának keleti ágába települt autós kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület ingatlanainak épületei jellemzően egyszintes, magastetős csarnok jellegű gazdasági épületek.

A B jelű tervezési terület környezetében meglévő, kisvárosias léptékű lakóterület sorházas jellegű épületei F+1 szintes, magastetős, társasházas épületei általában F+3+TT szintszámú, magastetős kialakítású épületekkel beépítették.

### 2.6.4. Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

A tervezési területek településkarakterre alapvetően beépítetlen, közlekedési terület karakterrel rendelkeznek, ezért ezeken a helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok nem értelmezhetők.

## 2.7. Az épített környezet értékei

A tervezési területek alapvetően beépítetlen, közlekedési terület karakterrel rendelkeznek, ezért ezeken az épített környezet értékei nincsenek jelen.

### 2.7.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A tervezési területek nem részei a történeti településmagnak.

A jellemzően közlekedési területek részben közvetlenül az ezredfordulót megelőzően, részben már azt követően épültek ki, ezért a településszerkezetben viszonylagosan új elemeknek számítanak.

### 2.7.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A tervezési területek közül az A jelű területen belül több régészeti terület is található, a KÖH 9707 és KÖH 9713 jelű régészeti „folt” az ~55+300 és ~56+400 szelvények környezetében fekszik.

### **2.7.3.Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők**

A tervezési területek alapvetően beépítetlen, közlekedési terület karakterrel rendelkeznek, ezért ezen védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők nincsenek jelen.

### **2.7.4.Világörökségi és világörökségi várományos terület**

A tervezési területek nem érintettek világörökségi és világörökségi várományos területtel.

### **2.7.5.Műemlék, műemlékegyüttes**

A tervezési területek nem érintettek műemléki, műemlékegyüttes védelemmel.

### **2.7.6.Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely**

A tervezési területek nem érintettek a műemlékvédelem sajátos tárgyaival: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely védelemmel.

### **2.7.7.Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet**

A tervezési területek nem érintettek a műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet védelemmel.

### **2.7.8.Nemzeti emlékhely**

A tervezési területek nem érintettek nemzeti emlékhely védelemmel.

### **2.7.9.Helyi védelem**

A tervezési területeken nincs helyi védelem.

## **2.8. Az épített környezet konfliktusai, problémái**

Tekintettel arra, hogy a tervezésbe vont területek elsősorban közlekedési célra hasznosítottak ezért ezeken az ingatlanokon, mint közterületeken az épített környezet konfliktusai, problémái nincsenek jelen, nem értelmezhetők.

hrsz	fekvés	alrészlet	művelési ág/ kivett megnevezés	min. o.	terület m2	tulajdonos	kezelő	egyéb
069/393	külterület		legelő	3	2 231	Magyar Állam	NIF Zrt.	
069/394	külterület		legelő	3	6 792	magán Magyar Állam		
069/400	külterület		legelő	3	2 414	Magyar Állam	NIF Zrt.	vezeték jog - E-ON Édunántúli Áram-hálózati ZRT
069/407	külterület		legelő	3	89	Magyar Állam	NIF Zrt.	
094/3	külterület	a	legelő	3	1 089	Veszprém MJ Város Önkormányzata		
		b	kivett út	0	937			
094/41	külterület		kivett út	0	78	Magyar Állam	Honvédelmi Minisztérium	vezeték jog - FGSZ Földgázszolgáltató Zrt. Bányaszolgalmi jogok
094/42	külterület		kivett út	0	992	Magyar Állam		E-ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. Bányaszolgalmi jog
094/45	külterület		kivett út	0	1 425	Magyar Állam	Honvédelmi Minisztérium	
094/49	külterület	a	legelő	3	421	magán Magyar Állam		vezeték jog üzvegyi jog
		b	kivett út	0	628			
		c	legelő	3	644			
		d	legelő	3	802			
094/54	külterület		kivett saját használatú út	0	1 288	Veszprém MJ Város Önkormányzata		vezeték jog
4268/3	belterület		kivett beépítetlen terület	0	713	Magyar Állam	NIF Zrt.	
6144/5	belterület		kivett beépítetlen terület	0	7 432	Magyar Állam	Magyar Közút Nonprofit Zrt.	vezeték jogok üzemeltetési és karbantartási szolgalmi jog távközlési vezetékre
6144/7	belterület		kivett beépítetlen terület	0	7 323	Magyar Állam	Magyar Közút Nonprofit Zrt.	vezeték jogok üzemeltetési és karbantartási szolgalmi jog távközlési vezetékre



hrsz	fekvés	alrészlet	művelési ág/ kivett megnevezés	min. o.	terület m2	tulajdonos	kezelő	egyéb
6603/2	belterület		kivett autóbusz-pályaudvar	0	1 649	Veszprém MJ Város Önkormányzata		vezeték jog
6607/1	belterület		kivett közút	0	717	Veszprém MJ Város Önkormányzata		
6608/3	belterület		kivett beépítetlen terület	0	147	Magyar Állam	NIF Zrt.	vezeték jog
6608/7	belterület		kivett beépítetlen terület	0	2 114	társasági		vezeték jogok
6608/8	belterület		kivett irodaépület és udvar	0	2 307	társasági		vezeték jogok
6608/9	belterület		kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	0	300	társasági		vezeték jog
6608/10	belterület		kivett beépített terület	0	4 296	társasági		vezeték jogok
6608/11	belterület		kivett üzemanyag-töltő állomás	0	4 525	társasági		vezeték jogok

## 2.9. Közlekedési vizsgálat

Veszprém hatályos településrendezési eszközeihez teljeskörű közlekedési alátámasztó munkarészek készültek. Jelen módosítás a hatályos tervek szerinti közúthálózati kapcsolatokra, a belső úthálózatra, a közösségi közlekedésre, a gyalogos/kerékpáros közlekedésre, és a parkolásra nincs lényegi hatással. A HÉSZ közlekedési előírásain a módosítás miatt nem kell változtatni.

A 8 sz. főút Veszprém körüli, jelentős forgalmat lebonyolító szakasza, fejlesztésre szorul. A 2x2 sávusra tervezett főúti nyomvonal, a tervezett csomópontjaival, területigénybevételével már a hatályos településrendezési eszközökben is megjelenik. A módosítás keretében most a felülvizsgált útépitési tervek alapján kerül pontosításra mindez, maga a nyomvonal és a csomópontok, valamint a területigénybevétel, szerkezeti és szabályozási szinten is.

### 2.9.1.A jelű területegység – III/3 szakasz (Füredi úti és Csatári úti csomópont között)

Az érintett útszakasz a 8sz. főút úgynevezett III/3 alszakasza (51+900-57+846kmsz), nagyjából a Veszprém Déli útgyűrűn lévő Füredi úti (73sz. főúti) csomóponttól a Pápai úton lévő Csatári úti (830sz. főúti) csomópontig tartó Nyugati útgyűrű szakasza. Nincs változás abban, hogy a fejlesztés keretében a szintbeli csomópontok külön szintű csomópontokká épülnek át, valamint végig fizikai elválasztással kialakított négy nyomúsított főút kerül kialakításra. Az út területigénybevétele az útépitési terveknek (8. sz. főút Veszprém déli elkerülő 51+900-57+846 km sz. közötti szakasz engedélyezési és kiviteli tervének korszerűségi felülvizsgálata, 2021.09.) megfelelően módosul, és épül be a településrendezési eszközökben.

A főút megelőző szakaszának fejlesztése az 51+900kmsz-ig jelenleg megvalósítás alatt áll, a követő szakasz pedig, Herend határáig már jelenleg is 2x2 sáv, fizikai elválasztással rendelkező keresztmetszettel kialakított. Jelen fejlesztést követően az új főúti szakasz a Csatári úti csomópontnál csatlakozik a meglévő 2x2 sáv kialakításhoz, így egységesítve a 8 sz. főút keresztmetszetét a 0+000 – 68+200kmsz között.

A jelenlegi tervezési szakaszon a főút most 2x1 sáv kialakítású, ami nagyjából az 54+059 – 55+443kmsz között a déli oldalon, az 56+251 – 56+913kmsz között pedig az északi oldalon 2x1+1 sávra bővül. A József Attila út/77sz. főúton lévő Tapolcai csomópont, és a Csatári úti csomópont jelenleg két jelzőlámpás csomópont. Az előbbi csomópontnál kialakításra került egy külön szintű kerékpárút keresztezés. Az utóbbi csomópont északi oldalán, a 830sz. főútnak a Pápai úti körforgalmi csomópont előtti szakasza mellett üzemanyag-töltő állomás van, amihez külön jobbra kanyarodó sávból lehet bekanyarodni. A csomópont déli oldalán a Csatári hegy területeinek feltárását egy 2x1 sáv burkolt út biztosítja, amin egy buszfordulót is kialakítottak.

A főút módosítással érintett szakaszán jelenleg 8 megszüntetendő földút csatlakozás található.

### 2.9.2.B jelű területegység – 4268/3hrsz

A 4268/3hrsz NIF Zrt. tulajdonú telek jelenleg lakóövezeti besorolásban van, bár a 4225-4237/1hrsz ingatlanok megközelítése céljából vásárolták meg. A 4225-4237/1 hrsz, Kb-Kz övezeti besorolású zöldterületnek így jelenleg jogilag nincs közútkapcsolata.

### 2.9.3.C jelű területegység – III/2 szakasz, Füredi úti csomópont

A 8s z. főút korszerűsítése során, a III/2 alszakasz fejlesztése keretében, a Litéri és Füredi csomópontok közötti szakaszon az útépitési engedélyezési tervek szerinti területigény már beépült a hatályos településrendezési eszközökbe. A megnövekedett forgalomból adódó éjszakai zajhatások csökkentése érdekében viszont a projekt kivitelezése során többlet zajárnyékoló fal építésének az igénye merült fel, melyhez a szabályozási vonal korrekciója vált szükségessé. Ez a módosítás a Köu-02 terület minimális mértékű változtatását teszi szükségessé.

### 3 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

#### 3.1. Településrendezési javaslat

##### A területegység

A 8. számú főút, Veszprém, Füredi utca és Pápai út közötti szakasz négy nyomúsítása NIF projekt keretében a Füredi és a Csatári csomópontok közötti szakaszon 2x2 sávos kialakítással, 2 db külön szintű és 4 db körforgalmi csomóponttal tervezett. A tervezési sebesség 110 km/h.

A 8-as út déli elkerülő II. ütem, 51+900-57+846 km szelvények közötti szakaszon a korábbi tervek korszerűségi felülvizsgálata során több helyen is a hatályos településrendezési előírások szerint biztosított területnél nagyobb, más alakú, méretű kiszabályozásának igénye merült fel, mely alapján a hatályos településrendezési előírások módosítása válik szükségessé. Ezekben az esetekben jellemzően a szabályozási vonalak kisebb-nagyobb mértékű változtatására van szükség, mely több esetben is település-szerkezeti módosítást is eredményezett.

##### B területegység

A 4268/3 hrsz.-ú ingatlan a NIF Zrt. tulajdonában van, mely a 4225-4237/1 hrsz.-ú útterületet kísérő, beépítésre nem szánt egyéb zöldterület övezetbe sorolt ingatlanok megközelítését szolgálja. A 4268/3 hrsz.-ú ingatlan jelenleg lakóövezetben van, melyet közterületként, közlekedési övezetbe kell átsorolni. A 4225-4237/1 hrsz.-ú ingatlant telekalakítási eljárás során össze kell vonni, így megközelíthetővé válik a Kb-Kz övezeti besorolású zöldterület.

##### C területegység

A 8. sz. főút Veszprém déli elkerülő I. ütem megvalósítása NIF projekt keretében folyamatban van, melynek része a 73. sz. főút csatlakozásánál a „Füredi úti csomópont” negyed lóhere-trapéz kialakítás-sal. Minden csomóponti ágon kialakításra kerülnek üzemi lehajtók az elzárt területek megközelítésére.

A 8. sz. főút korszerűsítése során az I. ütem fejlesztés (Litéri és Füredi csomópontok között) szakaszánál a megnövekedett forgalomból adódó éjszakai zajhatások csökkentése érdekében a projekt kivitelezése során többlet zajárnyékoló fal építésének igénye merült fel, melyhez a szabályozási vonal korrekciója vált szükségessé. A zajárnyékoló fal megvalósítása az 5290/246 hrsz. önkormányzat tulajdonában lévő területet érinti. Az 5290/223 hrsz.-ú területnél kisajátítás nem szükséges, azonban ennél is a zajárnyékoló fallal érintett területet közlekedési területbe kell besorolni.

#### 3.1.1. Településszerkezeti Terv módosítása

##### Területfelhasználás módosításának javaslata

A területfelhasználás változtatása a közlekedési fejezetben részletezett főút fejlesztések megvalósulásából következnek. Elsősorban a főút céljára igénybe vett területeket jelenti, ezért jellemzően a Köu, közlekedési célú területfelhasználás területe nő a módosítás által. Több apróbb egyéb területfelhasználások közötti módosítást is eszközölni kellett a terven, de ezek összességükben is elenyészők az új kialakított közlekedési területekhez képest.

A változások korrekció jellegűek, ezért azokat összesítő táblázatokban mutatjuk be, illetve a terület-egységekre vonatkozó térképrészleteken kerülnek bemutatásra az egyes változások térbeli kiterjedései.

<b>Terület [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Változás</b>
20724,58	Ev » Köu
37,20	Ev » V
7665,09	Evh » Köu
287,53	Gksz » Köu
872,50	Köu » Ev
25,46	Köu » Má
1520,06	Köu » V
12152,10	Má » Köu
32,54	V » Ev
16,22	V » Köu
280,65	Vt » Köu

Az egyes területfelhasználási egységek változtatásának összesítése:

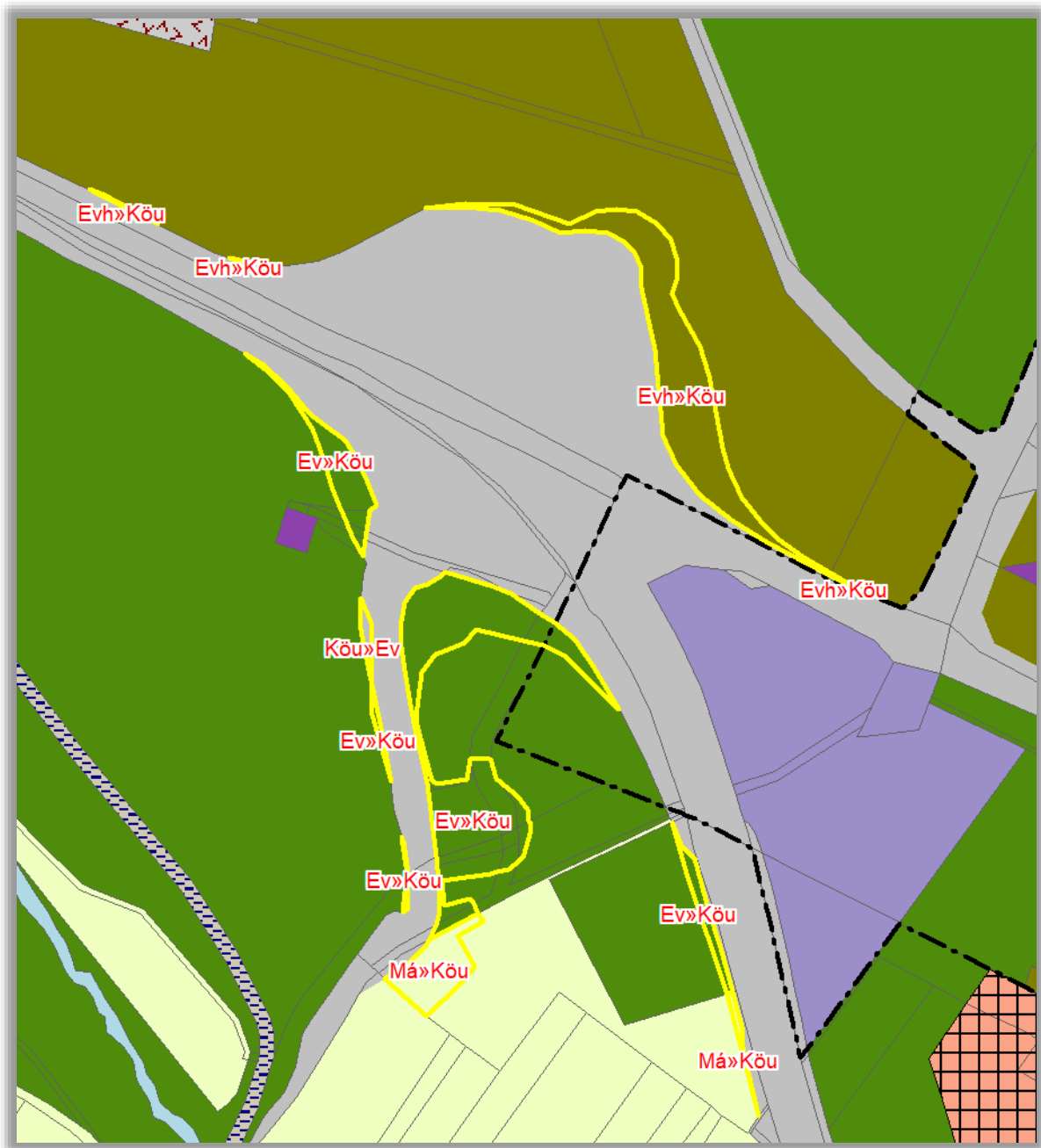
<b>Csökkenés</b>	<b>Ter[m2]</b>	<b>Növekedés</b>	<b>Ter[m2]</b>	<b>Változás</b>	<b>Ter[m<sup>2</sup>]</b>
Ev	20761,78	Ev	905,04	Ev	-19856,74
Evh	7665,09	Köu	41126,17	Evh	-7665,09
Gksz	287,53	Má	25,46	Gksz	-287,53
Köu	2418,02	V	1557,26	Köu	38708,15
Má	12152,10			Má	-12126,64
V	48,76			V	1508,50
Vt	280,65			Vt	-280,65
	<i>43613,93</i>		<i>43613,93</i>		<i>0,00</i>

Fentiekből az is megállapítható, hogy a területfelhasználás változások jellemzően a beépítésre nem szánt területfelhasználásokon belüli változások, a beépítésre szánt területfelhasználások területe összességében 569 m<sup>2</sup>-rel csökken, azaz az összes terület 1%-án érintett beépítésre szánt területfelhasználás csökkenés.



A területfelhasználás módosítás rajzi javaslatát a következő tervlapok mutatják be:

Az A jelű területegységnél:









A B jelű területegységnél nincs településszerkezeti tervi szintű változás a területfelhasználásban.  
A C jelű területegységnél:



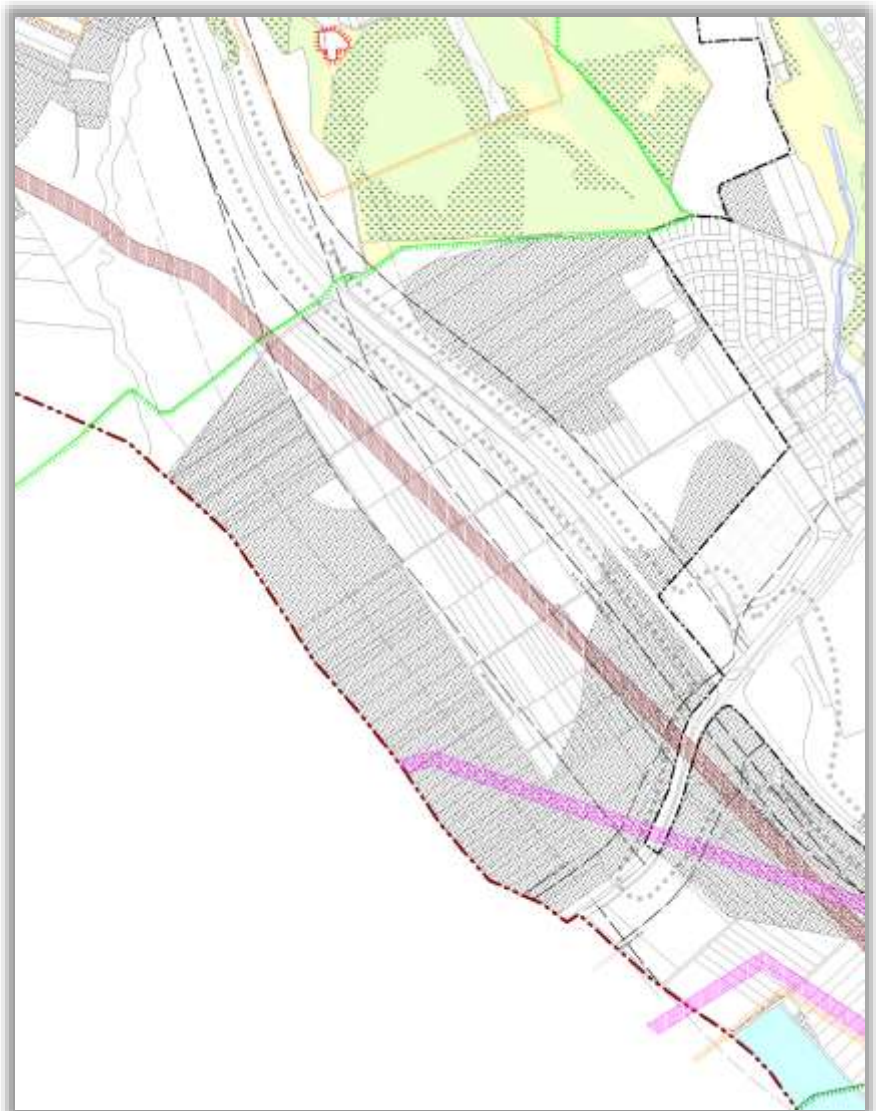
### Védelmi, korlátozási területek módosításának javaslata

Az A jelű területegység részben külterületen halad, itt a nyomvonal módosítások az út védőtávolságának kismértékű módosítását eredményezték mellyel a hatályos védelmi-korlátozási tervlapot is módosítani vált szükségessé.

A védelmi, korlátozási területek módosítás rajzi javaslatát a következő tervlap mutatja be.

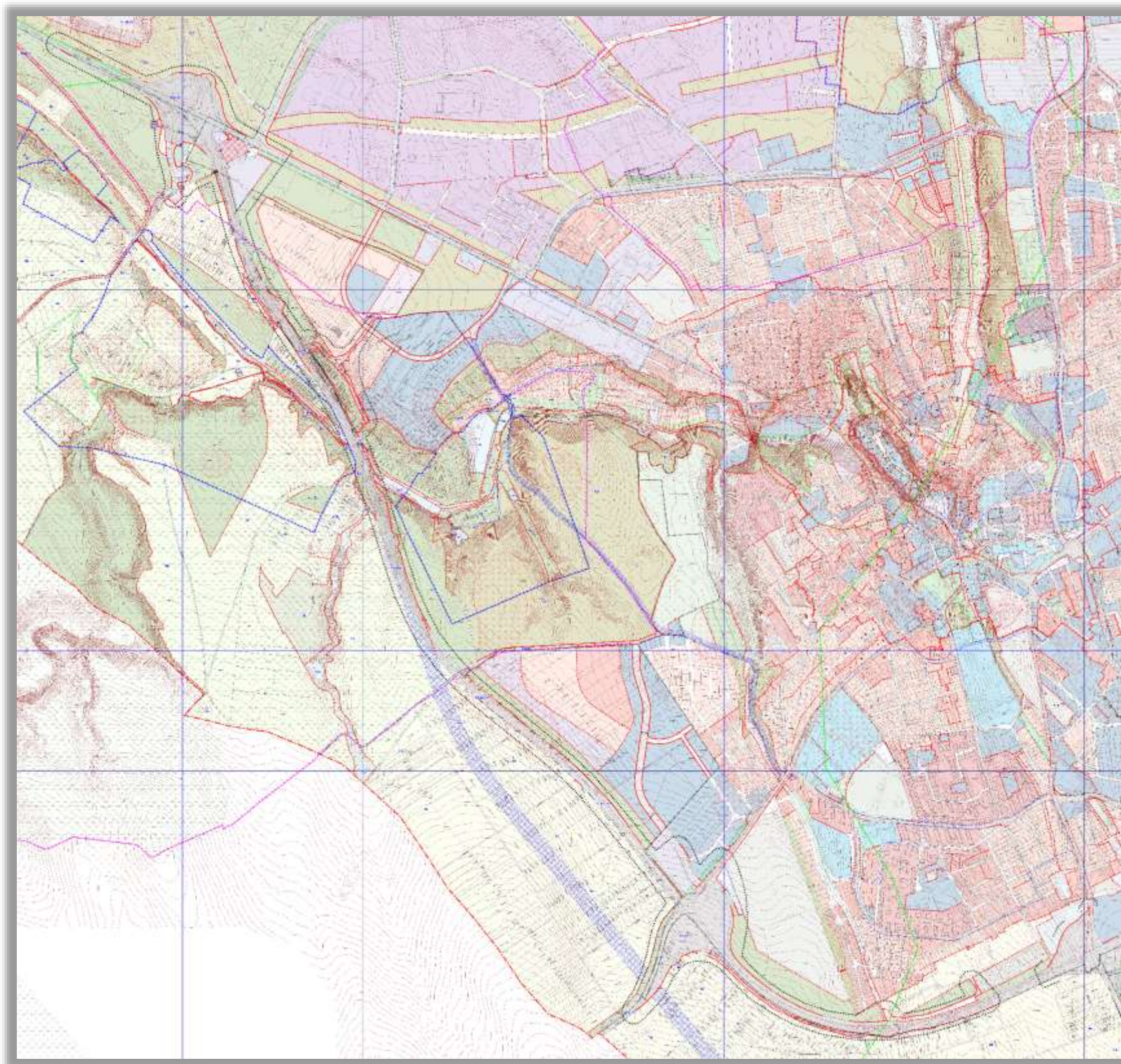
#### 3.1.2.A HÉSZ és a Szabályozási Terv módosítási javaslata

Jelen tervmódosítás célja az országos főúthálózat elemei új szabályozási vonalainak, övezethatárainak megállapítása a megvalósulás és az elkészített kisajátítási terv figyelembevételével. Az egyes ingatlanokat érintő övezeti módosításokat az alábbi tervlapok mutatják be.

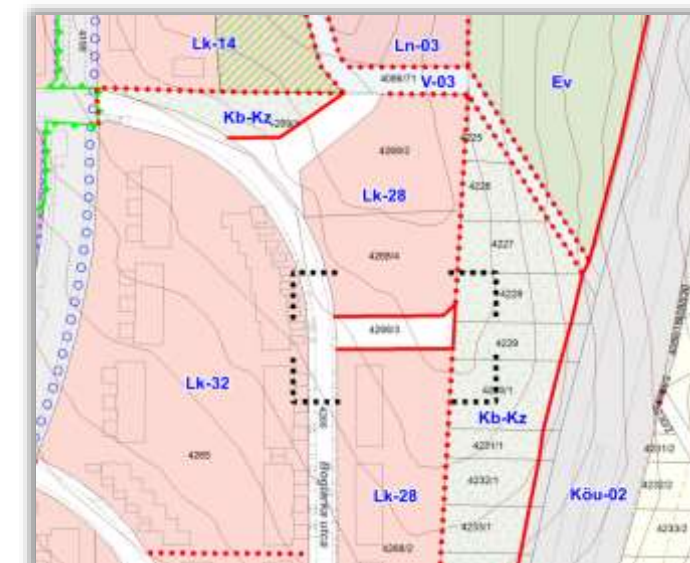




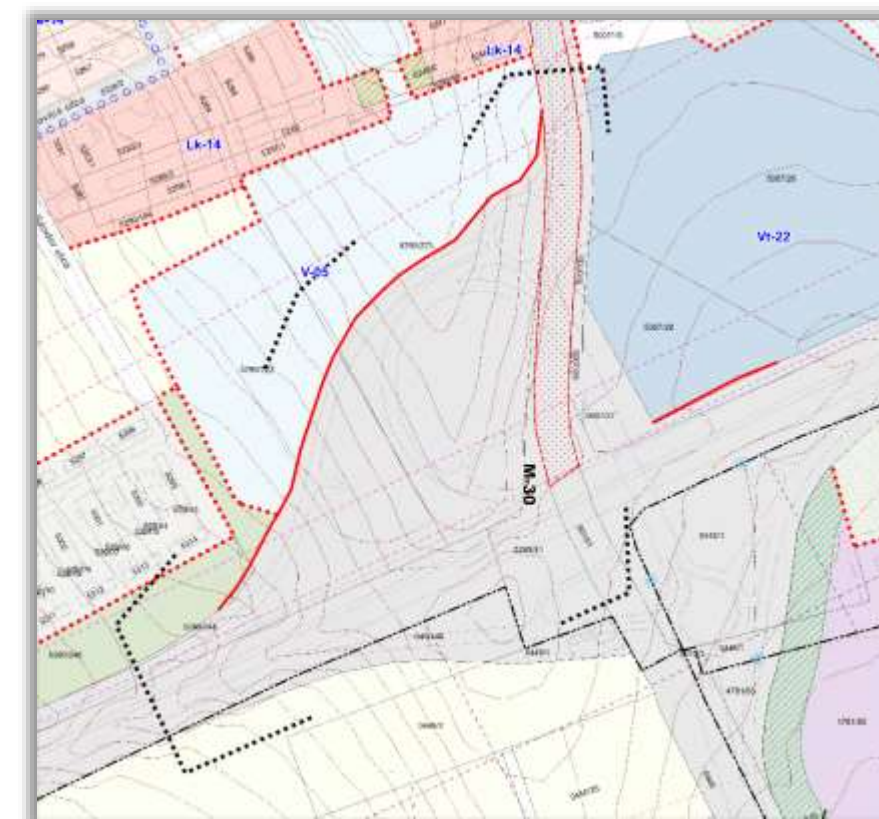
„A” tervezési terület



„B” tervezési terület



„C” tervezési terület



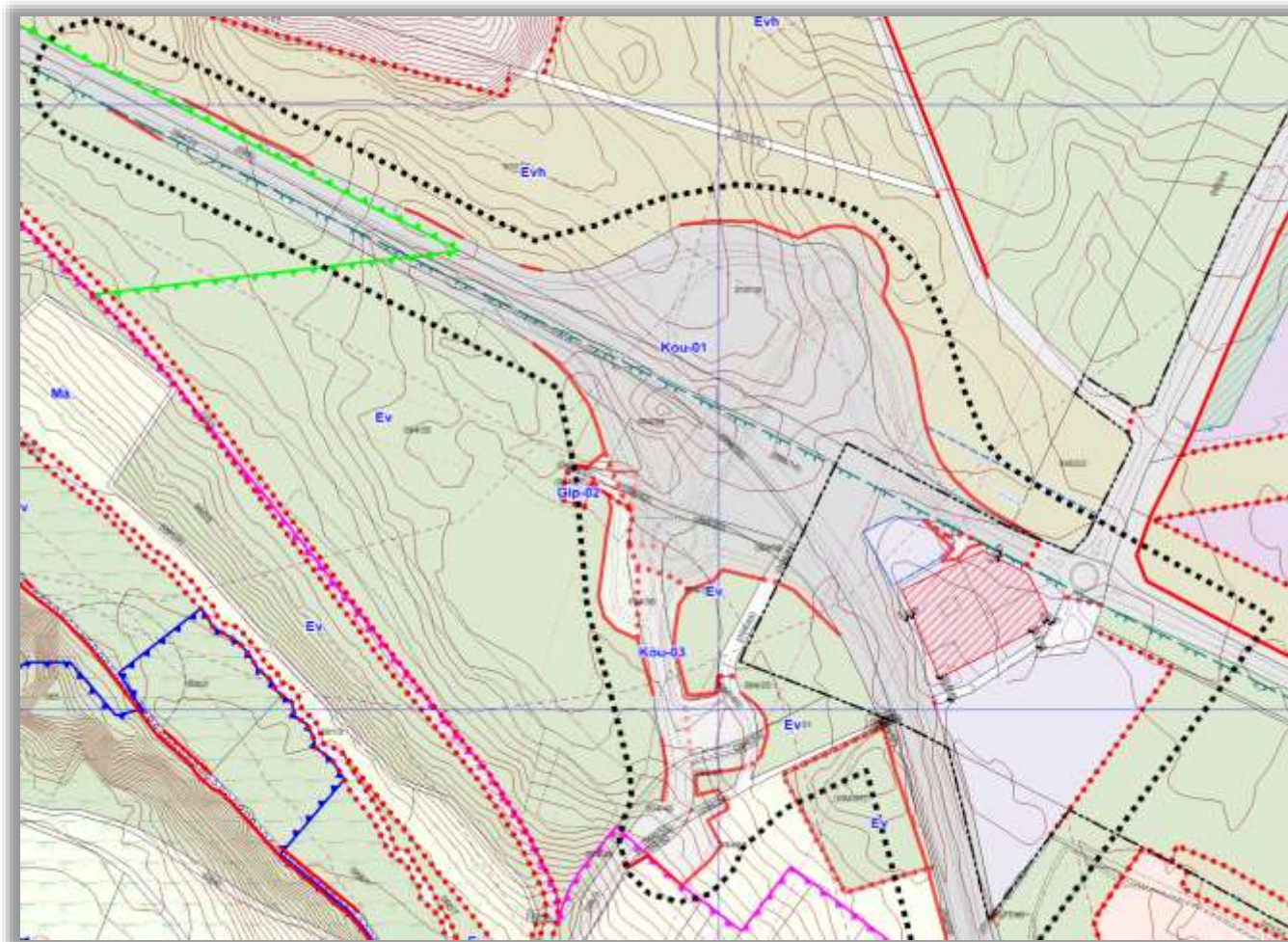


Az egyes szakaszokon eszközölt szabályozási vonal korrekciókat az alábbi részletrajzokon ábrázoljuk, a tervezett változtatásokra halványítottan rányitva a hatályos elhatározásokat láthatók az egyes változtatási szándékok.

### „A” jelű területegység

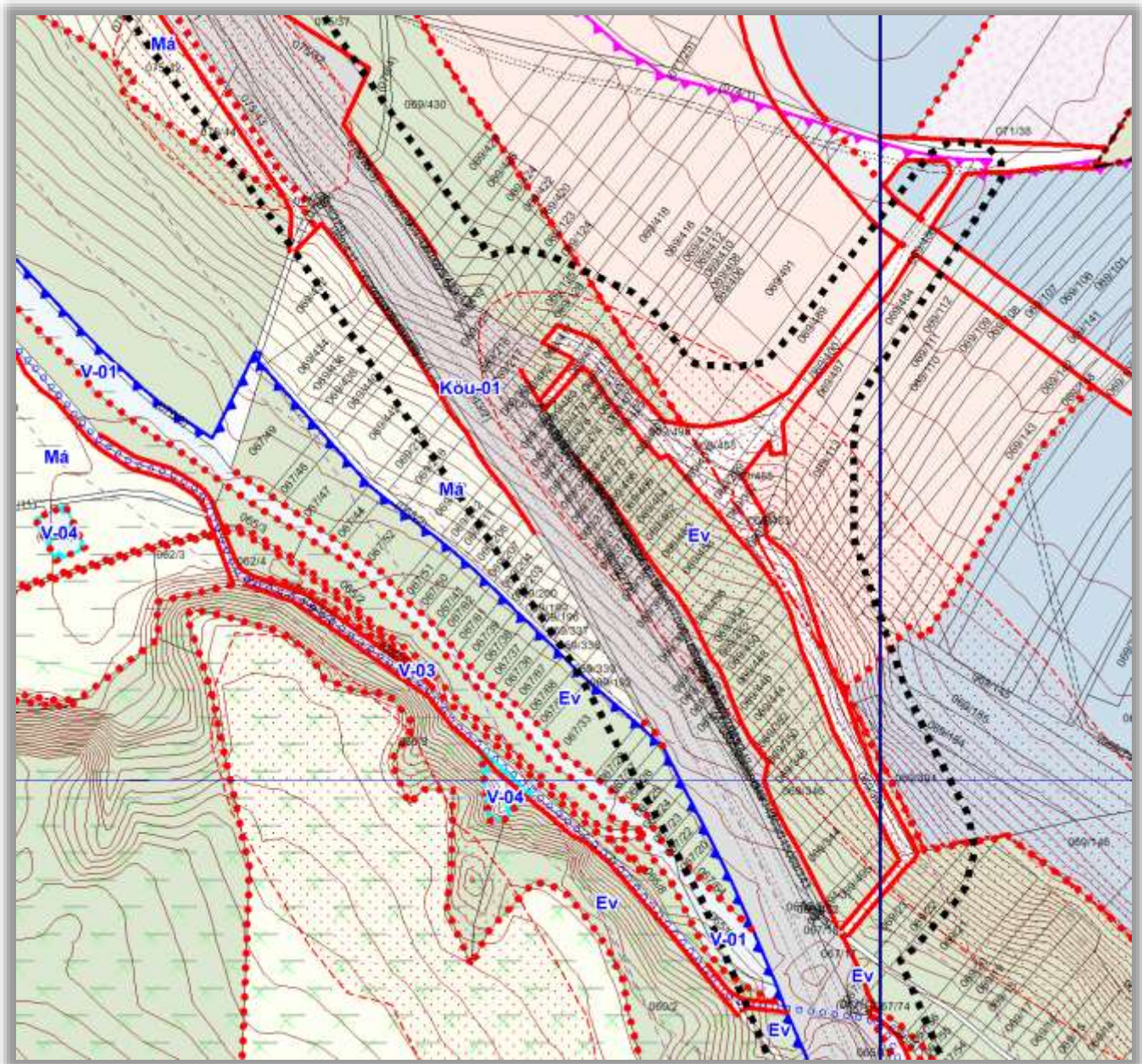
A Csatári úti csomópont környezetében:

- a csomóponttól nyugatra lévő útszakaszon kisebb szabályozási korrekciók váltak szükségessé;
- a csomópont északi részén a kialakított közlekedési területnél több, nagyobb terület szükséges a körforgalom, és a kihajtó ága kialakítása miatt;
- a csomópont dél-keleti ágában elhelyezkedő gazdasági terület megközelítésének rendezése miatt vált szükségessé szabályozás módosítás;
- a csomópont déli és nyugati oldalain részben a kiépült csomóponti ág helyigénye, részben a közmű terület megközelítése, részben a zárvány területek feltárása indokolja a szabályozás módosítását.

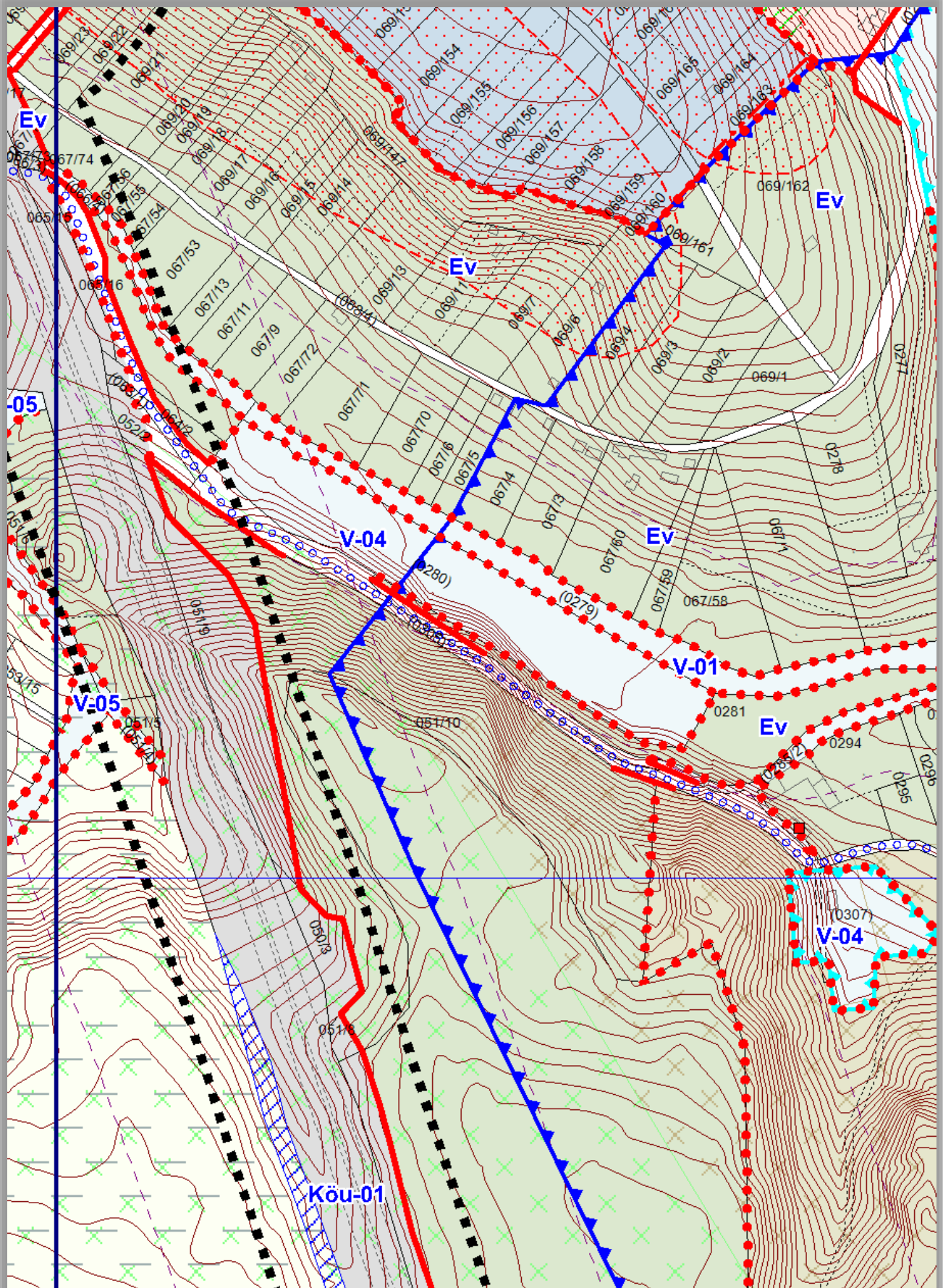




A Csatári út és a Tapolcai út közötti szakaszon a megvalósult út kisebb, korrekciós szabályozási széle-  
sítési váltak szükségessé a hatályos tervek szerint kialakított ingatlanhatárokhoz képest. (Az alábbi há-  
rom részleten ábrázoltak szerint.)





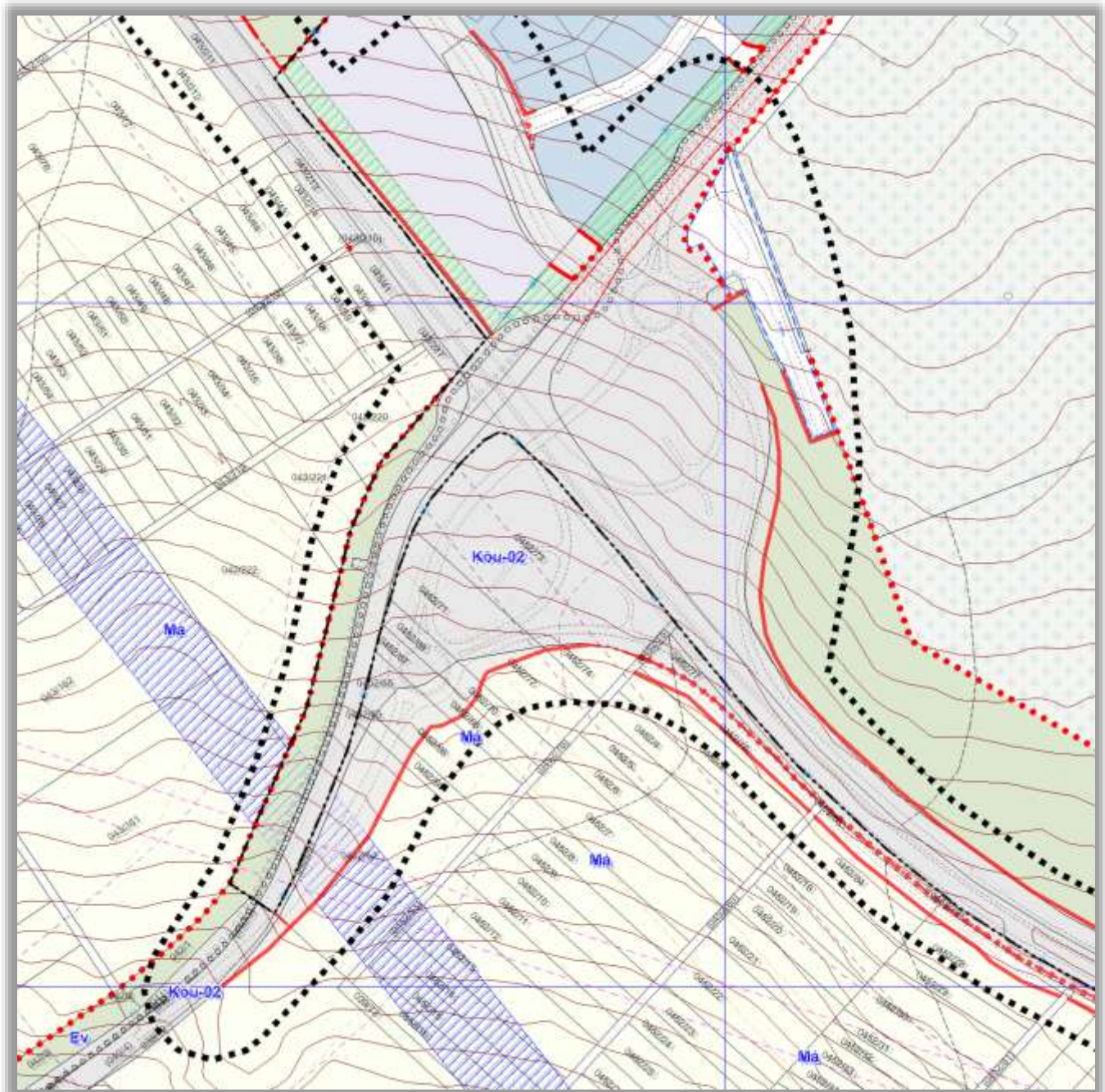






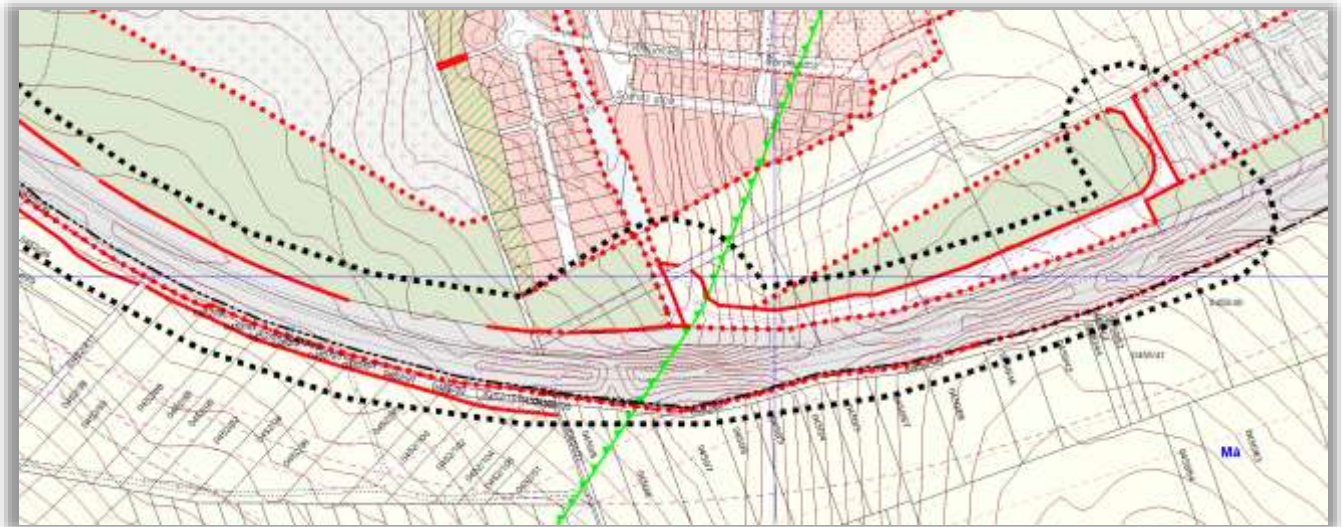


A Tapolcai csomópont fejlesztés a hatályos, kialakított szabályozás növelését igényli a fél-lóhere csomópontok felhajtó ágainál a déli és a keleti oldalon.





A Füredi úti csomóponttól nyugatra lévő III/3 szakaszon kisebb szabályozási korrekciók, valamint az úttól északra egy párhuzamos, az út mentén elhelyezkedő mezőgazdasági és közlekedési területeket kiszolgáló út céljára új szabályozás épül a tervbe.



### „C” jelű területegység

A közlekedési területhez kapcsolódó zajfal építés által módosuló szabályozás a csomópont észak-nyugati részén. Részben erdőterület csökkenés, részben vízgazdálkodási terület növekedés.



### 3.2. Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslatok mind a három területegység esetében megfelelnek a hatályos területrendezési terveknek, azaz

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvénynek és a
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek, valamint a
- 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Veszprém Megye Területrendezési Tervének,

továbbá, nem befolyásolják a hatályos településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképet és célokat, tehát megállapítható, hogy azok módosítása nem válik szükségessé.

### 3.3. Biológiai aktivitásérték egyensúly

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (BIA) a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint kell számítani.

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

### 3.4. Közlekedés

#### 3.4.1. A jelű területegység – III/3 szakasz (Füredi úti és Csatári úti csomópont között)

A 8 sz. főút vonalvezetésének, és területigénybevételének a felülvizsgált útépitési tervek (8. sz. főút Veszprém déli elkerülő 51+900-57+846 km sz. közötti szakasz engedélyezési és kiviteli tervének korszerűségi felülvizsgálata, 2021.09.) szerinti pontosítása szerkezeti és szabályozási szinten is csak kis változást jelent. A TSZT 2.1. Területfelhasználás tervlapjának Köu területe, illetve a szabályozási terv Köu-1 – Köu-4 közlekedési övezeteinek területe változik több szakaszon, kis mértékben.

A 8 sz. főút korszerűsítését 2x2 sávossal, fizikai elválasztással, burkolatszélesítéssel és új útpálya építésével megvalósuló burkolattal tervezték meg, K.III.B tervezési osztállynak, és 110 km/ó tervezési sebességnek megfelelően. A tervezett kialakítás igazodik a meglévő vonalvezetéshez. A szakaszon 2 db külön szintű csomópont épül.

Az 53+268,80km szelvényben tervezett Tapolcai csomópont „fél lóhere” alakú csomópont. A csomópontban a tervezett 77 sz. másodrendű főút külön szintben, aluljáróval keresztezi a 8sz. főút korrekcióját. A csomópontban két szintbeni körforgalmi csomópont kerül kialakításra. Az északi oldalihoz csatlakozik a temetőhöz vezető út, a távlati lakóparkhoz vezető út, és a József Attila utca.

Az 57+276,80 km szelvényben tervezett Csatári csomópont "rombusz-negyed lóhere" alakú csomópont. Ebben a csomópontban is két szintbeni körforgalmi csomópont kerül kialakításra. Az északi oldalon (a 830 sz. főút – Pápai út körforgalmi csomópontja között) a 830 sz. másodrendű főút kis korrekciója is tervezett, lehetővé téve Veszprém város nyugati fele, és az északi elkerülő megközelítését. Az itt lévő benzinkút megközelítése a jelenlegihez hasonlóan biztosított, továbbra is. A déli oldali körforgalomhoz csatlakozik a Gázfogadóhoz vezető út és a Csatárhegyi bekötő út. A két körforgalmat (a

Pápai utat és a Csatári utat) összekötő tervezett Keresztező út külön szintben, felüljárón keresztezi a 8 sz. főút korrekcióját.

A jelenlegi földútcsatlakozások a tervezési szakaszon a forgalom biztonságának növelése érdekében megszüntetésre, kiváltásra kerülnek.

A szakaszon jelenleg 8 földút csatlakozás található:

- az 52+545km szelvényben lévő földút csatlakozás mindkét oldalon (megszüntetendő)
- az 54+663,06km szelvényben lévő földút csatlakozás bal oldalon (megszüntetendő)
- az 54+663,06km szelvényben lévő földút csatlakozás jobb oldalon (átépítendő)
- az 55+612,56km szelvényben lévő földút csatlakozás mindkét oldalon (megszüntetendő)
- az 56+507,57km szelvényben lévő földút csatlakozás mindkét oldalon (megszüntetendő).

Az átépítendő útcsatlakozás (Vadaspark út) lassító, illetve besorolást segítő sávokkal épül át. Az átépítést követően csak jobbra kisíves mozgás megengedett.

A megszüntetendő földútcsatlakozások a főút érintett oldalán létesülő új földúti összeköttetésekkel, jellemzően közutakkal kerülnek kiváltásra, ezáltal biztosítva az elvágott földterületek megközelíthetőségét. Az 56 km szelvény környezetében a főút északi oldalán lévő földterületek megközelítése első ütemben magánutakkal oldható meg. A közúti kiszabályozásnak itt az az akadálya, hogy a már a főúti fejlesztéssel egyidőben szükségessé váló új dűlőutak nem illeszthetők a távlati területfelhasználás tervezett közúthálózatához. A magánútként megvalósuló földútszakaszok első ütemben biztosíthatják az érintett földterületek megközelítését anélkül, hogy akadályoznák a hatályos szabályozásnak megfelelő, továbbra is megmaradó távlati területfejlesztést, és az ahhoz kapcsolódó közúthálózat kialakítását. A tervezett területfejlesztéseket követően ezek a dűlőutak okafogyottá válnak majd, megszüntethetők lesznek.

A tervezési területen a Csatári csomópontban meglévő autóbuszforduló áthelyezésre kerül. Az áthelyezett buszfordulóban autóbuzsmegálló kerül kialakításra 18 m hosszú peronnal.

A Tapolcai csomópontban meglévő külön szintű kerékpárút-keresztezés kialakítása során a tervezett 8 sz. főút szélesített koronája, valamint az út gravitációs víztelenítése figyelembevételre került, így a kerékpárút átvezetés csak az északi oldali körforgalom keresztezésénél változik kissé.

A Csatári úti csomópontban a tervezett 830 sz. főút korrekciója mellett, az út jobb oldalán 3m széles gyalogút kerül kialakításra. Ugyanitt, a Keresztező út mentén is 3 m széles gyalogút/ kerékpárút épül, az út jobb oldalán. A Csatárhegyi bekötőút bal oldalán 2 m széles gyalogút kerül kialakításra.

#### **3.4.2.B jelű területegység – 4268/3hrsz**

A jelenleg lakóövezeti besorolású 4268/3hrsz ingatlan Köu-04 közlekedési övezetbe kerül. A 4225-4237/1hrsz, Kb-Kz övezeti besorolású zöldterület, telekösszevonást követően, így legális közúti megközelítést kap. A módosítás következtében csak a Köu-04 terület változik, növekszik a 4268/3hrsz ingatlan területének mértékében.



#### **3.4.3.C jelű területegység – III/2 szakasz, Füredi úti csomópont**

A megnövekedett forgalomból adódó éjszakai zajhatások csökkentése érdekében a 8 sz. főút Füredi úti csomópontjának északi oldalán zajárnyékoló fal épül. Az építés érdekében többlet kisajátításra van szükség, amihez korrigálni kell a szabályozási vonalat. A zajárnyékoló fal megvalósítása az 5290/246hrsz és 5290/223hrsz telkeket érinti. A fal a /223 telken lévő záportározó és a főút csomóponti ágának közös töltésére kerül, a szabályozási vonal pedig ugyanide úgy, hogy maga a zajárnyékoló fal még az út része legyen. A módosítás következtében a Köu-02 terület változik, minimális mértékben.

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ...../2022. (...) határozata a Településszerkezeti Terv módosításáról**

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

1. A 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv (továbbiakban: Településszerkezeti Terv) 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.
2. A Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.4 Védelmi, korlátozási területek tervlapot jelen határozat 2. melléklete szerint módosítja.
3. A Településszerkezeti Terv 4. mellékletében a 3.3. a település területi mérlege táblázatát jelen határozat 3. melléklete szerint módosítja.
4. A Településszerkezeti Terv módosítása 2021. ...-án lép hatályba.
5. A Közgyűlés felkéri a főépítést, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

Határidő: 2022. ....

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

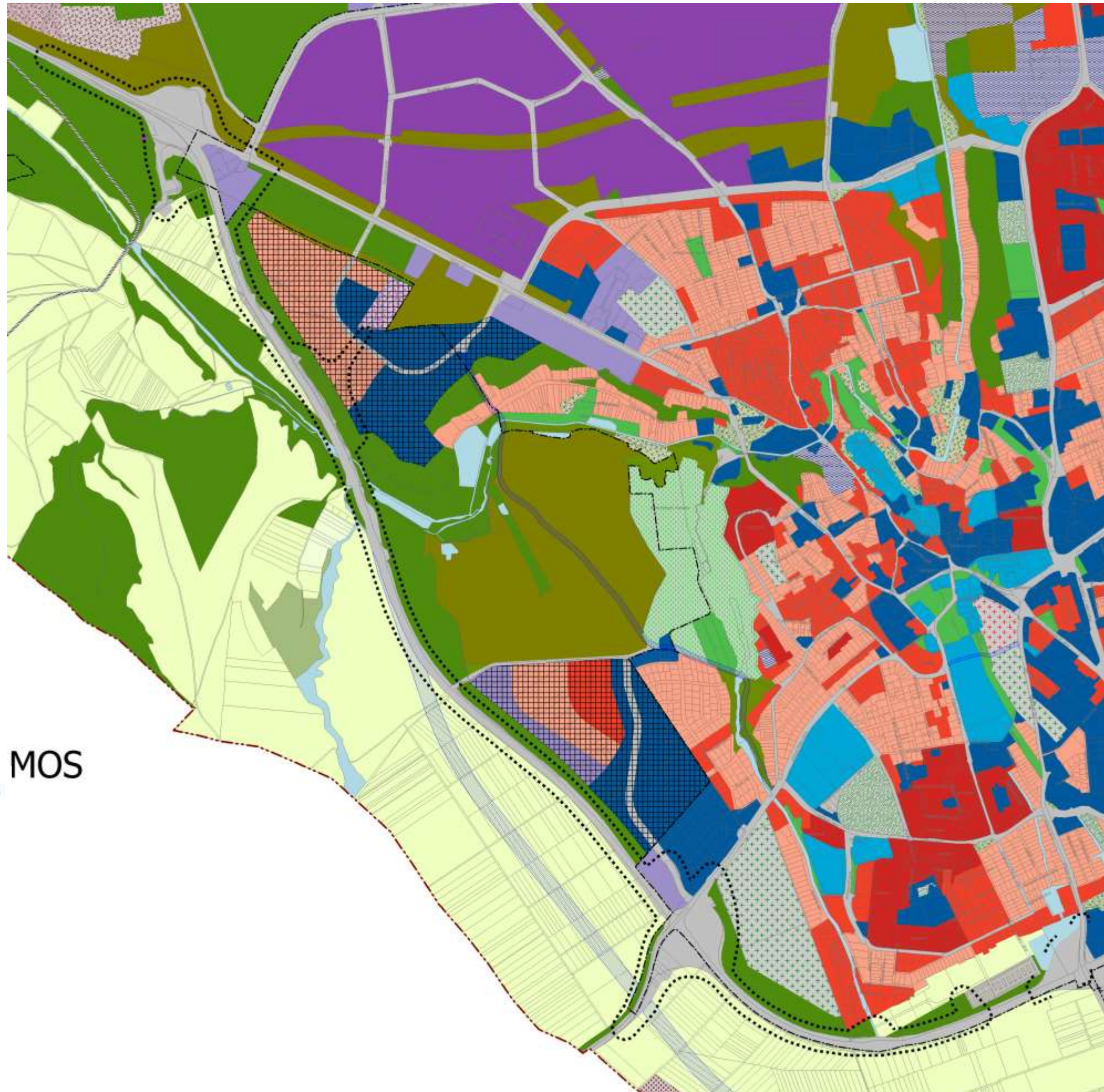
Veszprém, 2022. ...

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző



1.melléklet



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



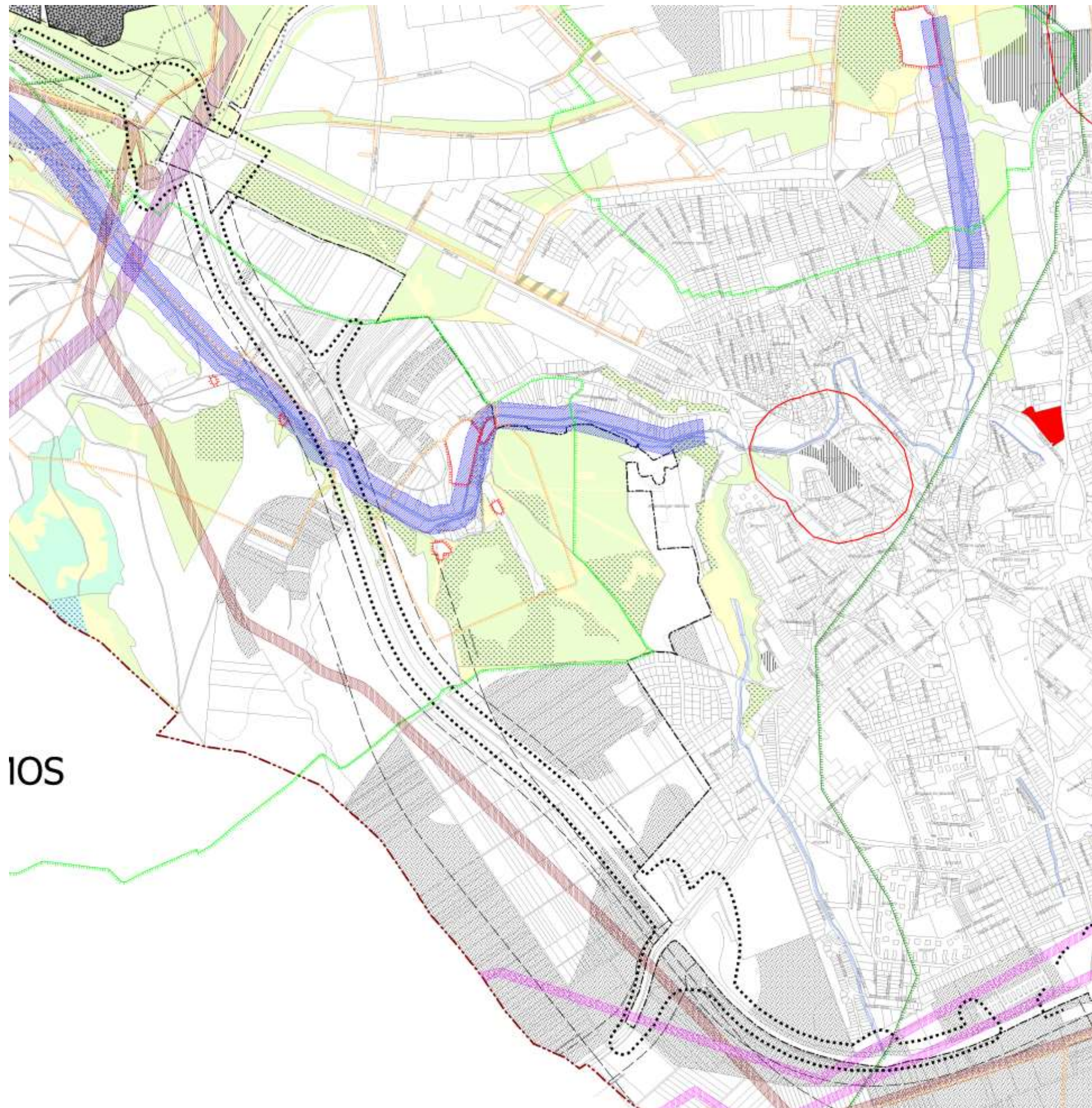
2.melléklet

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

105

**SZERKEZETI TERVLAP**

**2.4. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK**





	Terület [m2]	Terület [ha]
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>		
<b>LAKÓTERÜLETEK</b>		
Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)	1 222 674	122,27
Kisvárosias lakóterület (Lk)	2 385 853	238,59
Kertvárosias lakóterület (Lke)	4 948 104	494,81
Falusias lakóterület (Lf)	736 172	73,62
<i>Lakóterületek összesen:</i>	<i>9 292 804</i>	<i>929,28</i>
<b>VEGYES TERÜLETEK</b>		
Településközpont vegyes terület (Vt)	2 383 843	238,38
Intézményterület vegyes terület (Vi)	470 342	47,03
<i>Vegyes területek összesen:</i>	<i>2 854 185</i>	<i>285,42</i>
<b>GAZDASÁGI TERÜLETEK</b>		
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	3 356 694	335,67
Ipari terület (Gip)	4 138 941	413,89
<i>Gazdasági területek összesen:</i>	<i>7 495 635</i>	<i>749,56</i>
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</b>		
Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)	209 386	20,94
Oktatási központok területe (K-Okt)	155 576	15,56
Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)	28 287	2,83
Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)	152 906	15,29
Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)	325 452	32,55
Állat- és növénykert területe (K-Ánk)	283 907	28,39
Állatmenhely területe (K-Ám)	40 433	4,04
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)	222 815	22,28
Települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló terület (K-Hull)	205 367	20,54
Közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)	964 038	96,40
Temető területe (K-T)	335 351	33,54
Napelempark (K-Np)	24 409	2,44
<i>Különleges területek összesen:</i>	<i>2 947 927</i>	<i>294,79</i>
<b>Beépítésre szánt területek összesen:</b>	<b>22 590 551</b>	<b>2 259,06</b>
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>		
<b>KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK</b>		
Közúti közlekedési terület (KÖu)	3 741 138	374,11
Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)	1 002 112	100,21
Légi közlekedési terület (KÖl)	977 046	97,70
<i>Közlekedési és közműterületek összesen:</i>	<i>5 720 297</i>	<i>572,03</i>
<b>ZÖLDTERÜLETEK</b>		
Közpark, közkert (Z)	342 811	34,28
<i>Zöldterületek összesen:</i>	<i>342 811</i>	<i>34,28</i>
<b>ERDŐTERÜLETEK</b>		
Védelmi erdőterület (Ev)	11 635 729	1 163,57
Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)	37 244 000	3 724,40
Gazdasági erdőterület (Eg)	2 186 177	218,62
Közzóléti erdőterület (Ek)	393 427	39,34
<i>Erdőterületek összesen:</i>	<i>51 459 332</i>	<i>5 145,93</i>

<b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK</b>		
Általános mezőgazdasági terület (itt képezhető az Mb övezet) (Má)	24 915 464	2 491,55
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	1 535 969	153,60
<i>Mezőgazdasági területek összesen:</i>	<i>26 451 433</i>	<i>2 645,14</i>
<b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK</b>		
Vízgazdálkodási terület (V)	1 288 114	128,81
<i>Vízgazdálkodási területek összesen:</i>	<i>1 288 114</i>	<i>128,81</i>
<b>TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK</b>		
Természetközeli terület (Tk)	1 021 430	102,14
<i>Természetközeli területek összesen:</i>	<i>1 021 430</i>	<i>102,14</i>
<b>KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>		
Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)	222 420	22,24
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)	225 160	22,52
Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)	16 107 943	1 610,79
Különleges beépítésre nem szánt vízkezelési építmények területe (Kb-Vke)	17 279	1,73
Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb-B)	1 172 014	117,20
Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)	273 688	27,37
Különleges beépítésre nem szánt kertészet céljára szolgáló terület (Kb-Ke)	11 881	1,19
<i>Különleges beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	<i>18 030 386</i>	<i>1 803,04</i>
<b><i>Beépítésre nem szánt területek összesen:</i></b>	<b><i>104 313 801</i></b>	<b><i>10 431,38</i></b>
<b><u>Veszprém összesen:</u></b>	<b><u>126 904 352</u></b>	<b><u>12 690,44</u></b>

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
**Közigyűlésének**  
**..../2022.(...) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló**  
**24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közigyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés c) pontja szerint lefolytatott tárgyalásos eljárással érintett 29/A. § (5) bekezdés c) pontjában és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület), Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (polgári védelem), Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Ütügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Veszprém Megyei Önkormányzat, Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész véleményének kikérésével és a partner-ségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

- 1.§ A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közigyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklete
- a) Belterület Szabályozási Terv a tervezési területre vonatkozóan a H-23, H-24, H-25, I-25, I-26, I-28, J-28, J-29, J-30, K-29, K-30, K-31, L-30, L-31, M-30 és az N-27
- b) Külterület Szabályozási Terv a tervezési területre vonatkozóan a KE-21, KE-25 KI-25, és a KI-29 tervlapok helyébe e rendelet 1. mellékletét képező tervlapok lépnek.
- 2.§ E rendelet 2022. ....-án lép hatályba.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző





## VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

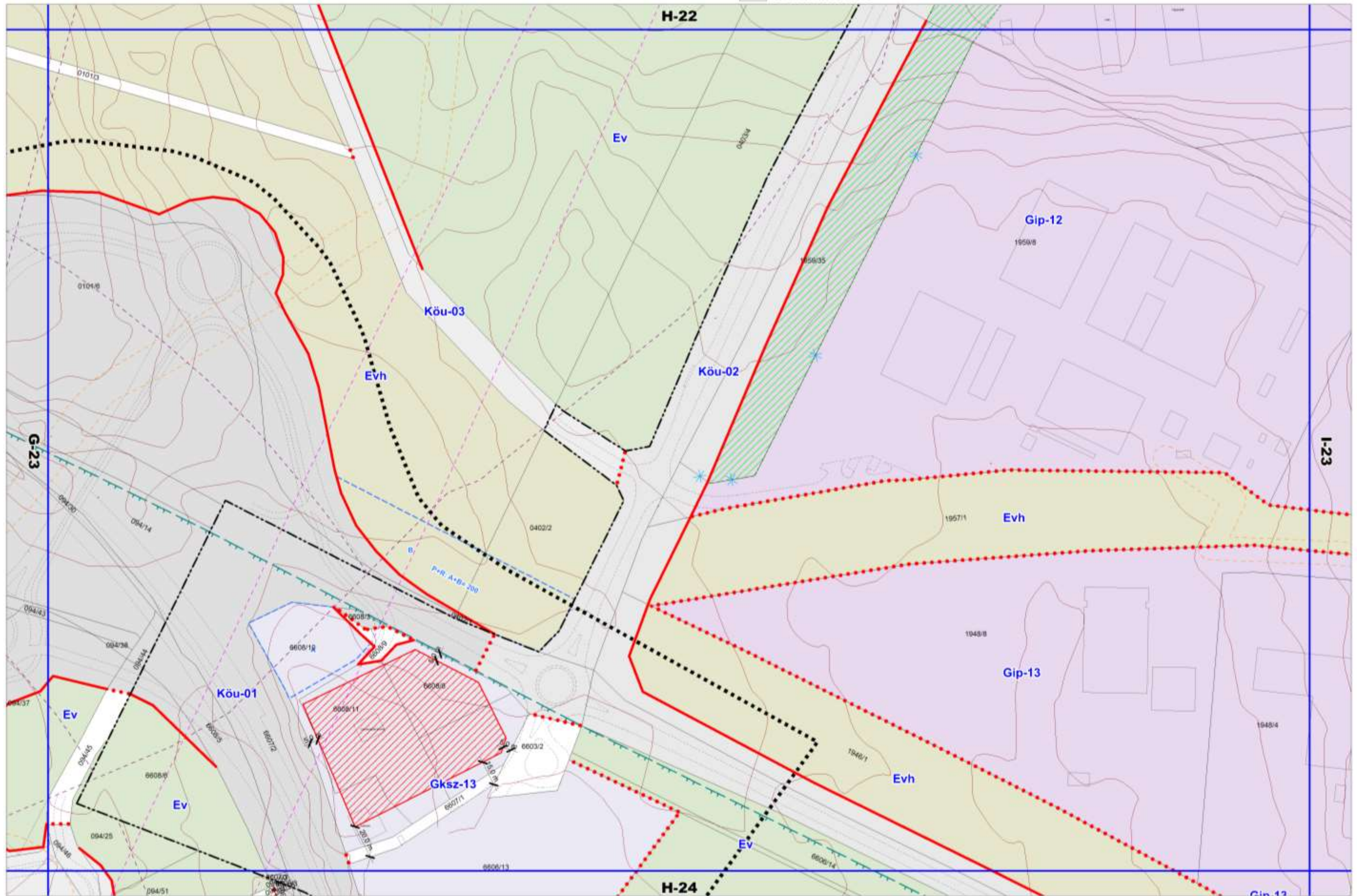
M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

Tervezési terület határa

H-23

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL







# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a 17/2019.(VI.27.) önk. rendelettel módosított  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

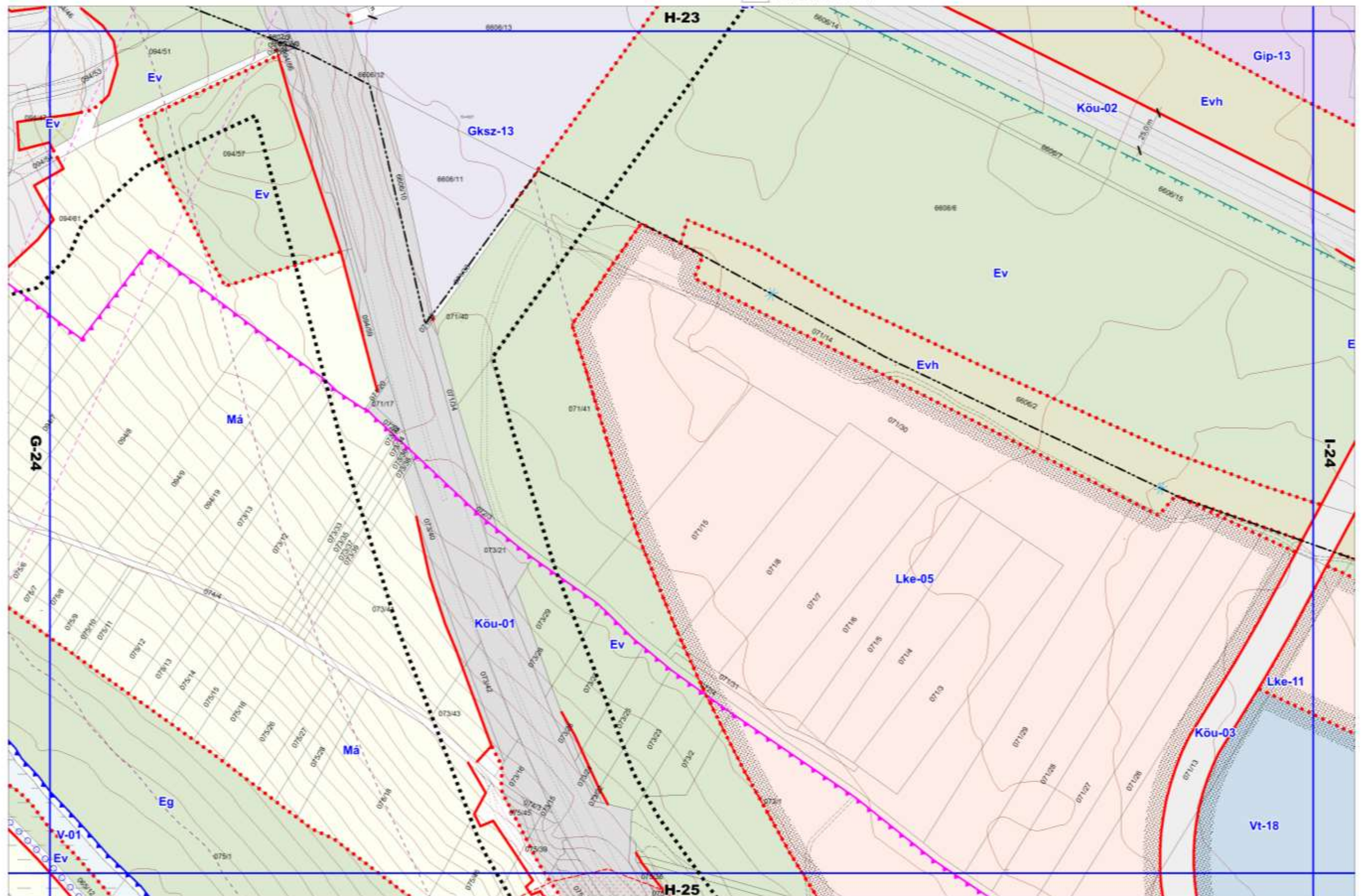
M=1:2000

*Kovács Krisztina*

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

**H-24**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL







# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022. (.....) önkormányzati rendelet a többször módosított  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

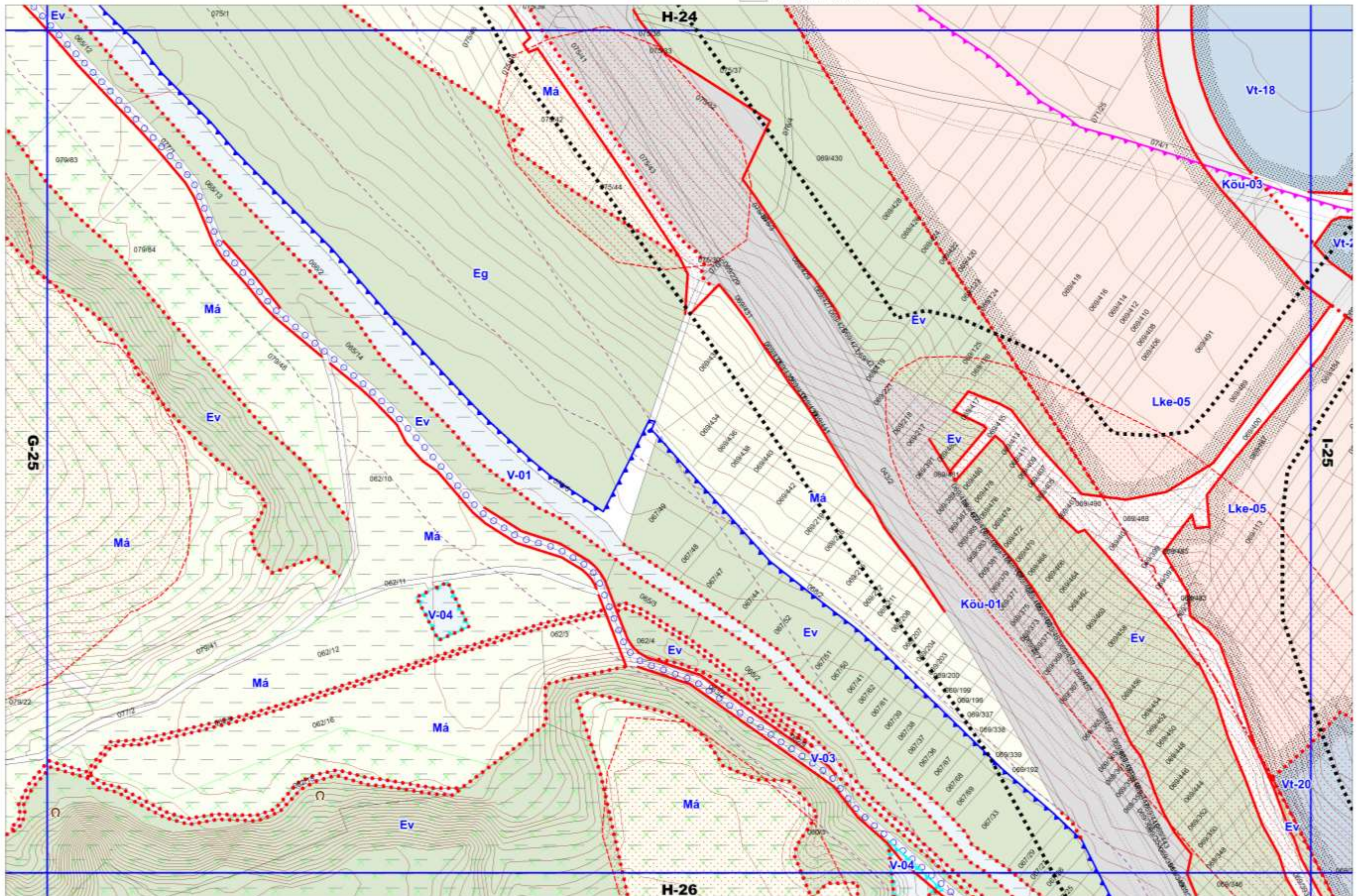
*Kovács Krisztina*

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

--- Tervezési terület határa

**H-25**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL











# **VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET**

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a 17/2019.(VI.27.) önk. rendelettel módosított  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

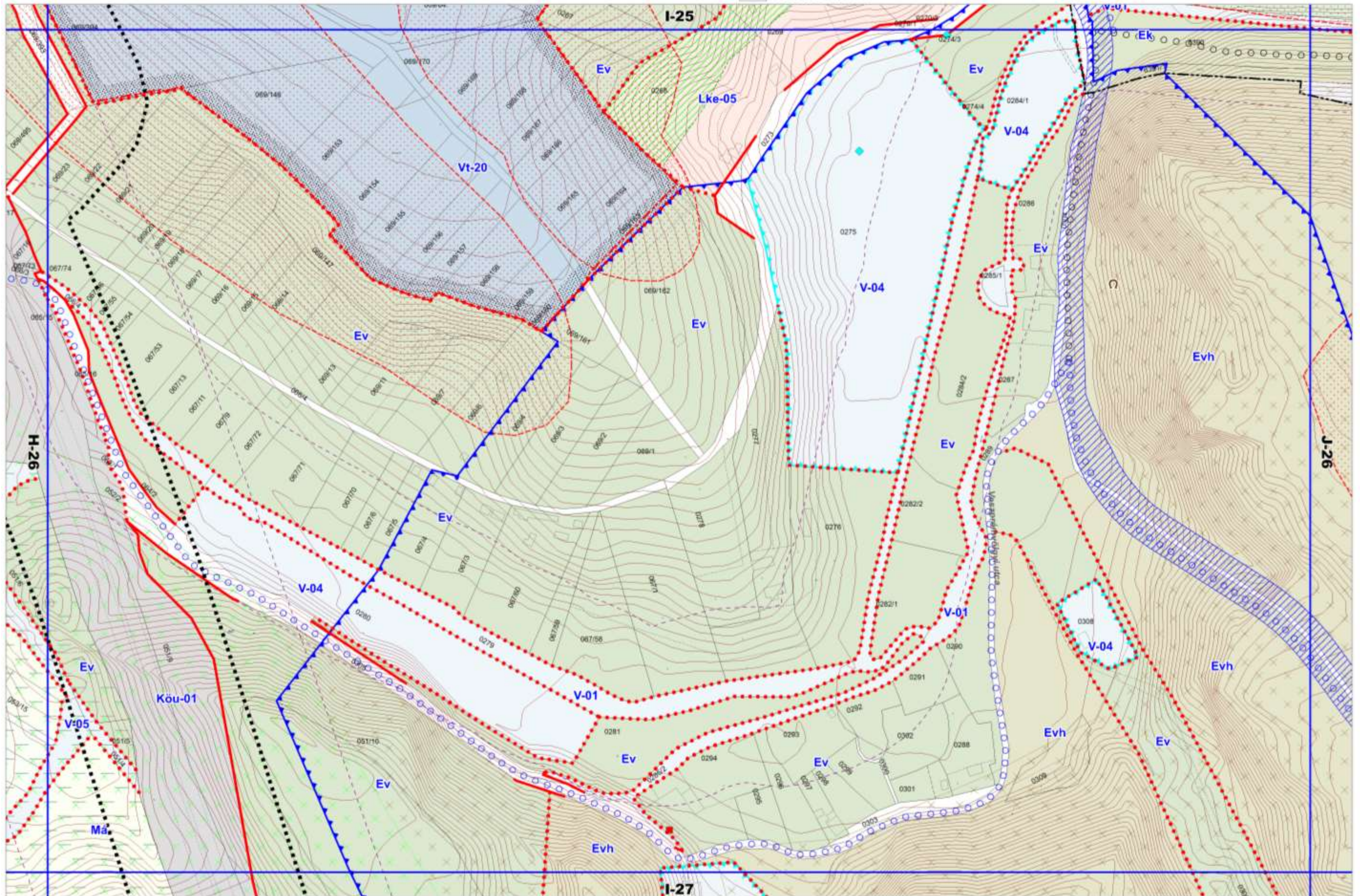
**M=1:2000**

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

**I-26**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL







# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

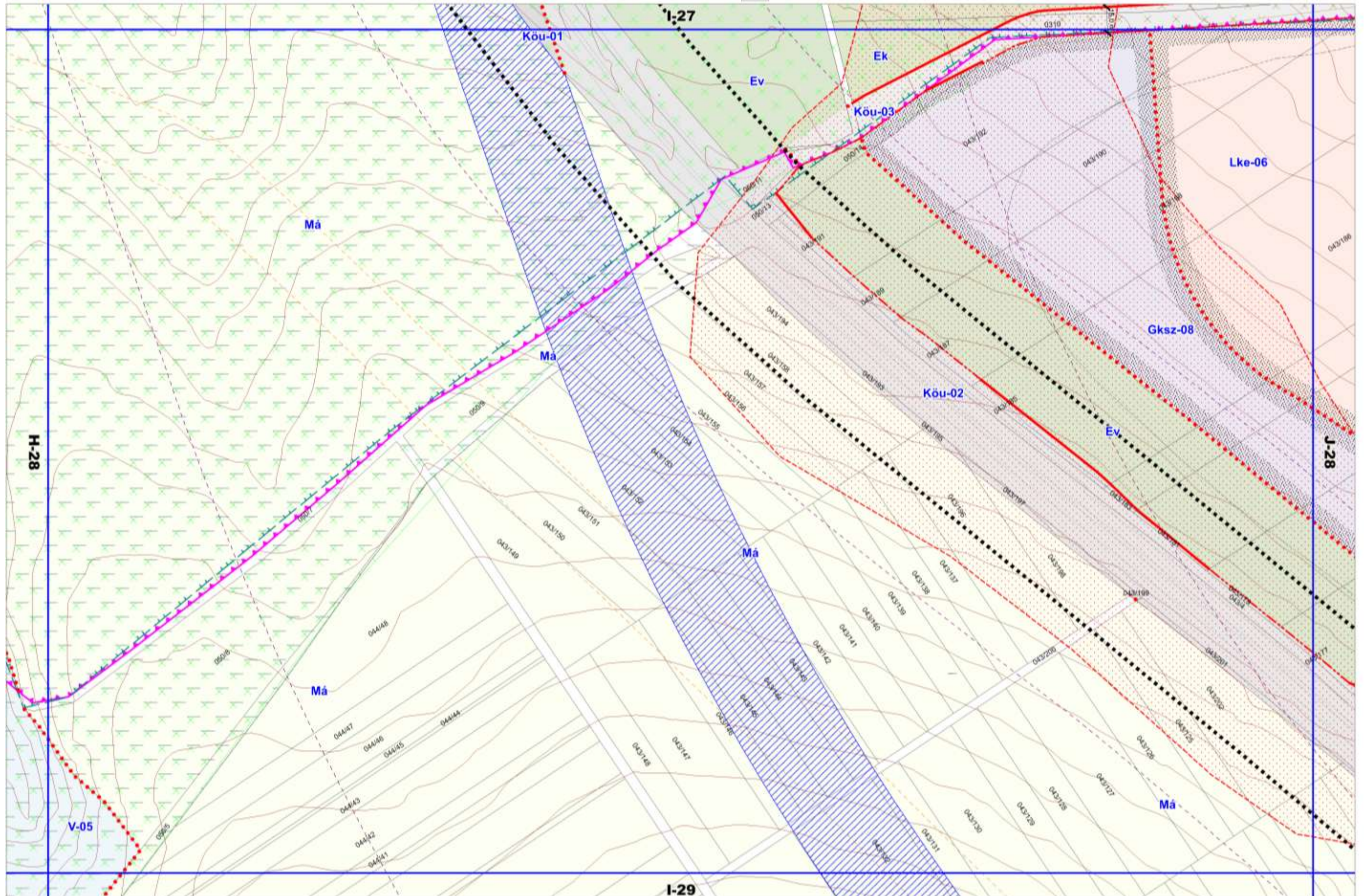
M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

I-28



I-29





# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

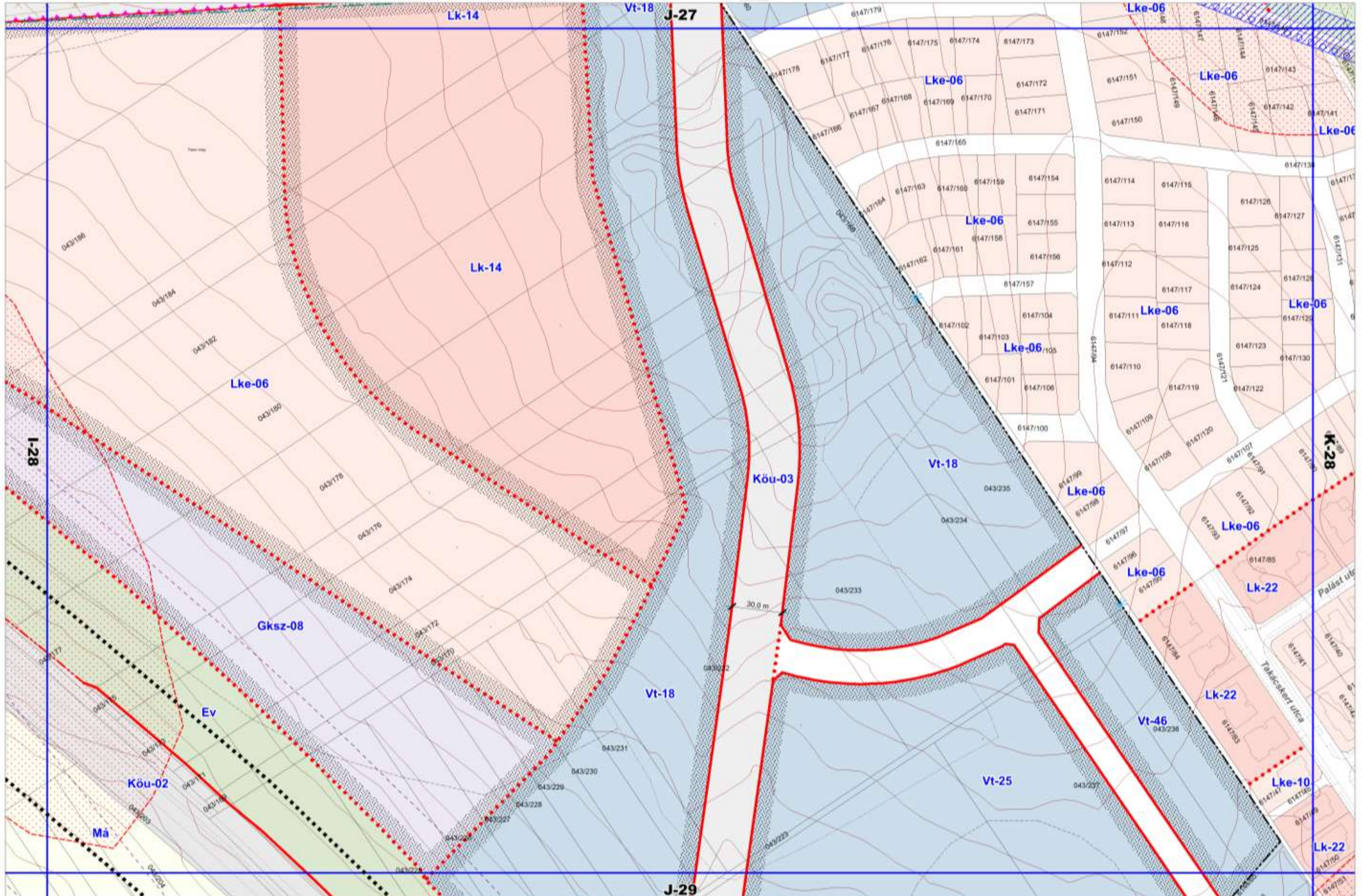
M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

**J-28**







# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

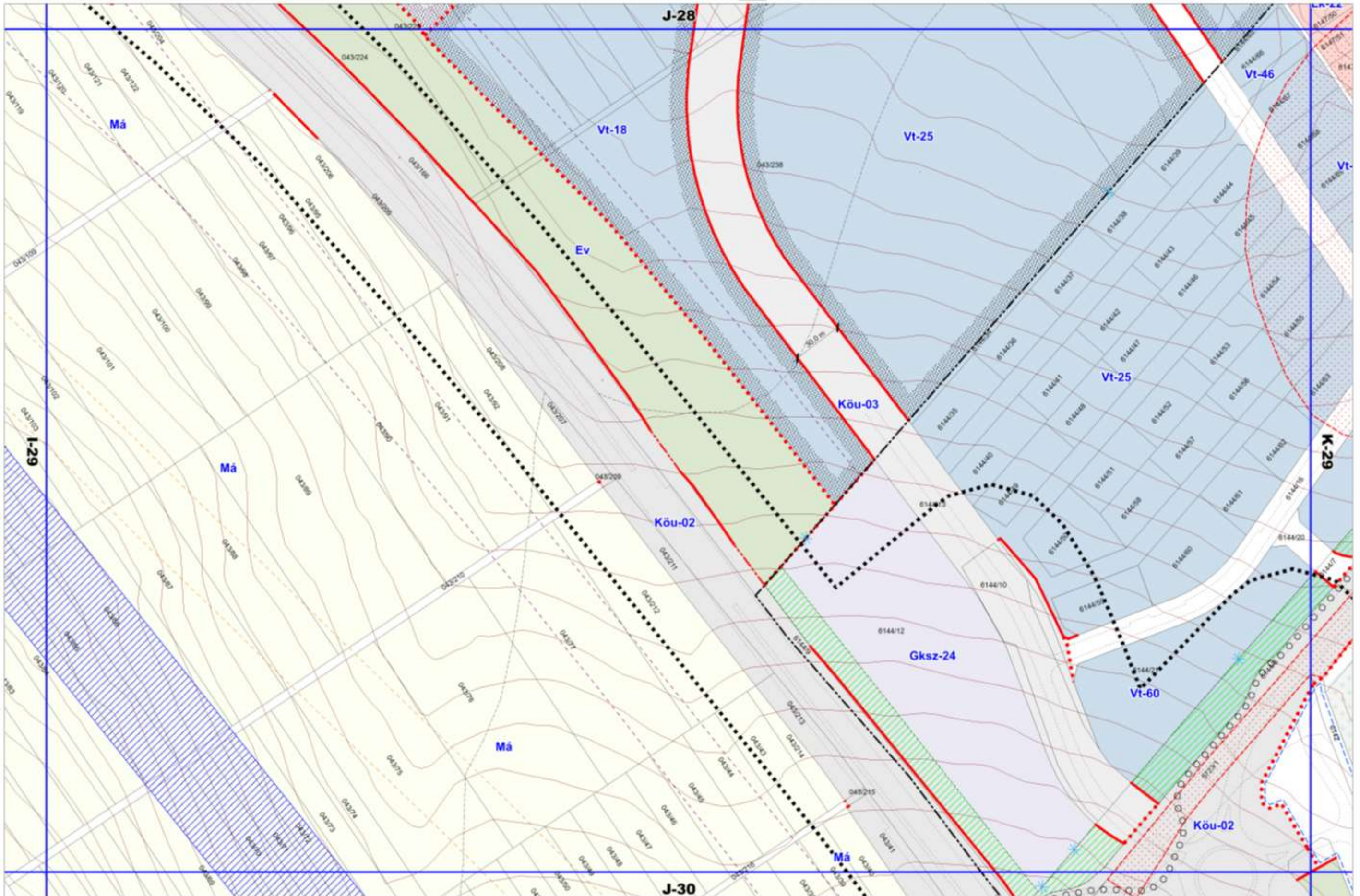
M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

J-29

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





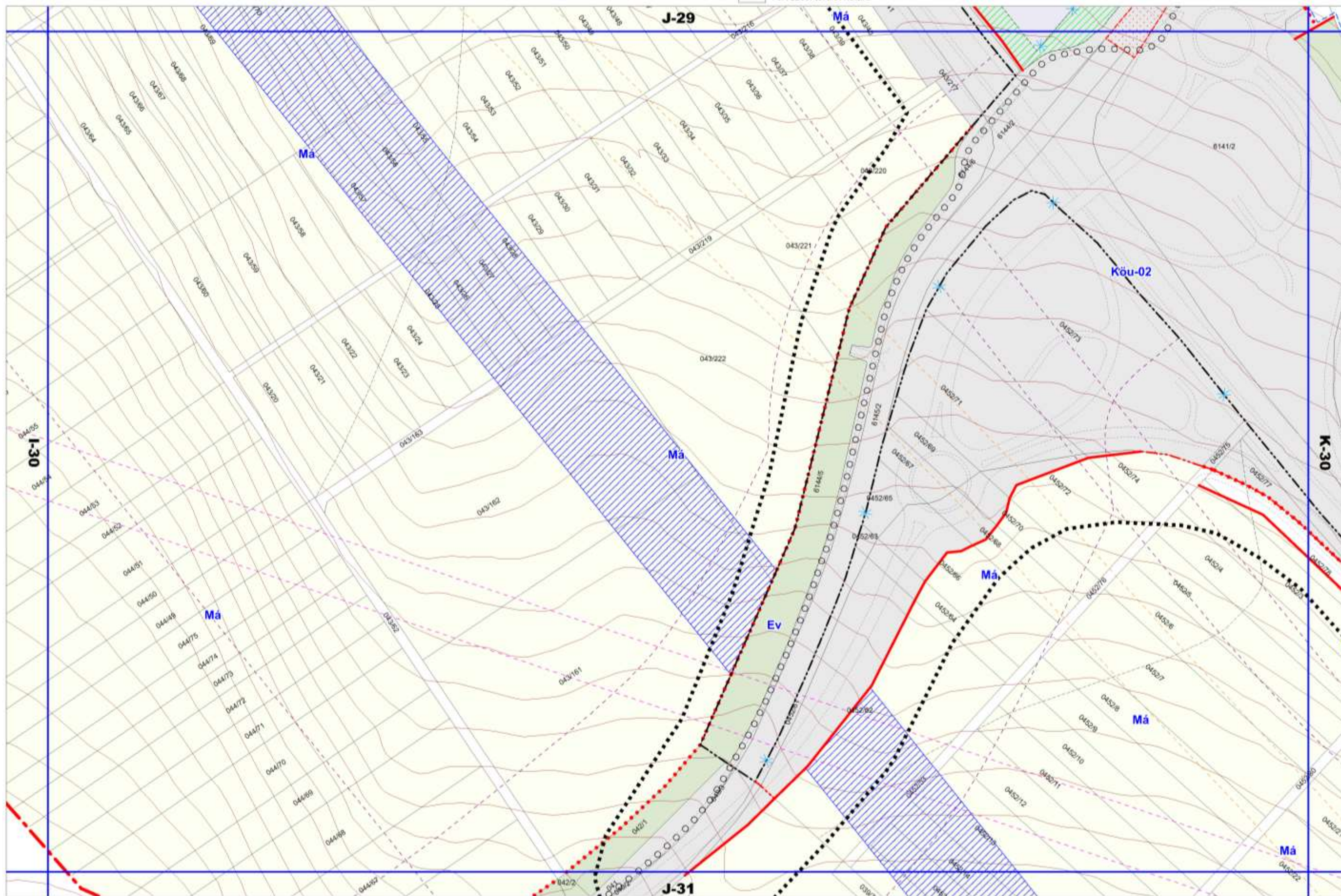
*Kovács Krisztina*

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

**J-30**

--- Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL







# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a 12/2018.(II.22.) önk. rendelettel módosított 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

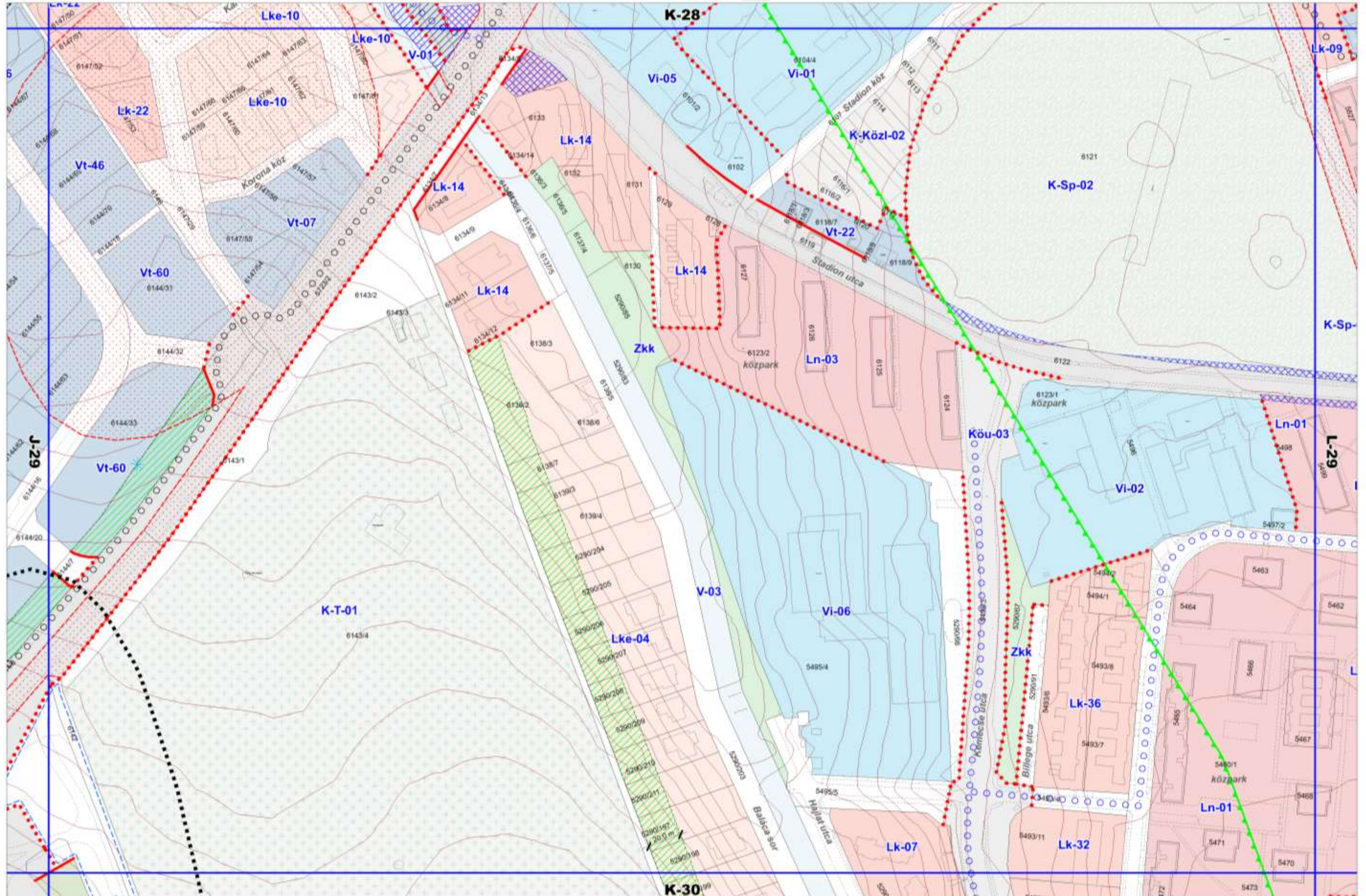
M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

**K-29**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL







# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022. (.....) önkormányzati rendelet a  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

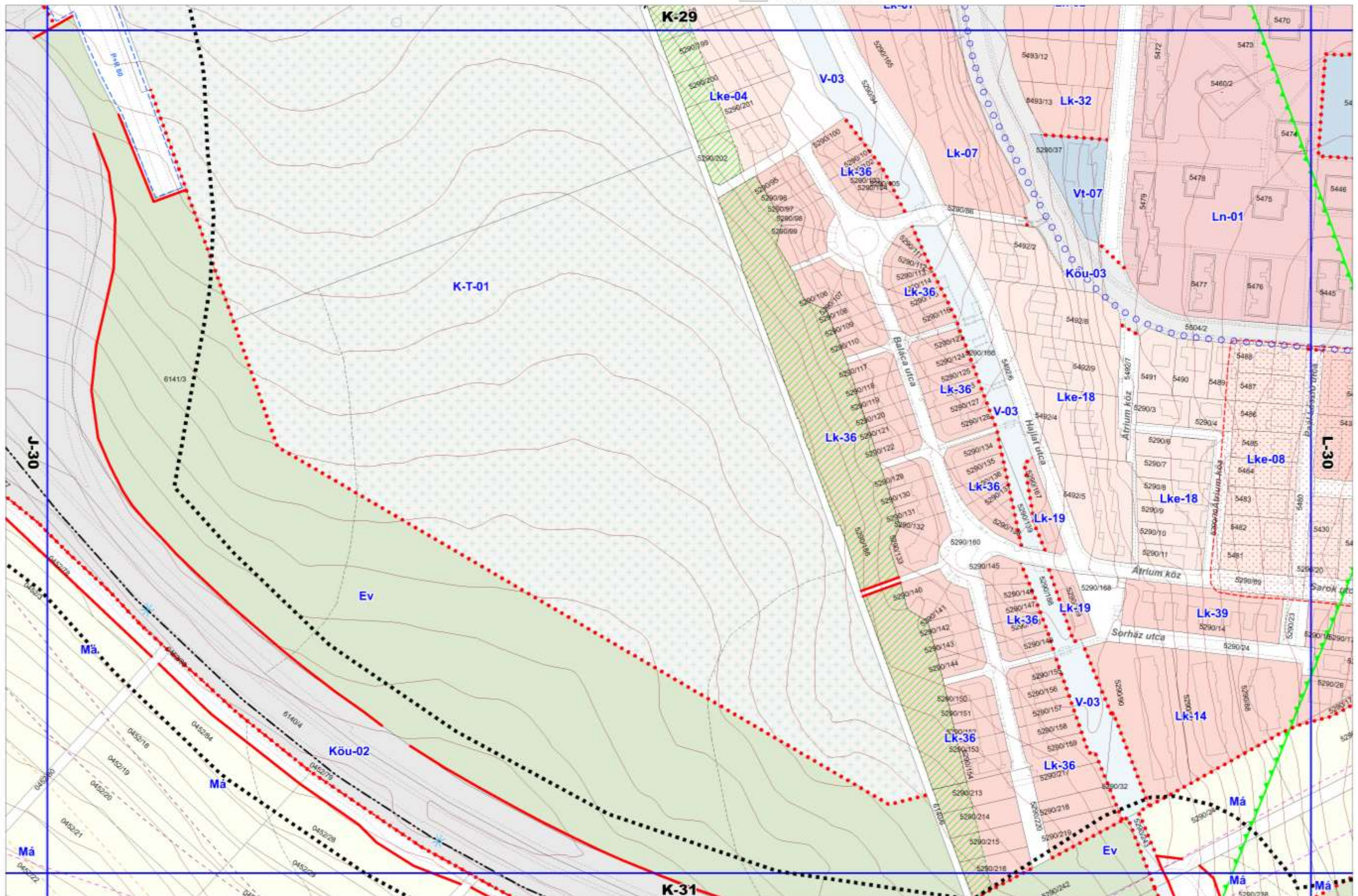
*Kovács Krisztina*

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

**K-30**

--- Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL







# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022. (.....) önkormányzati rendelet a  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

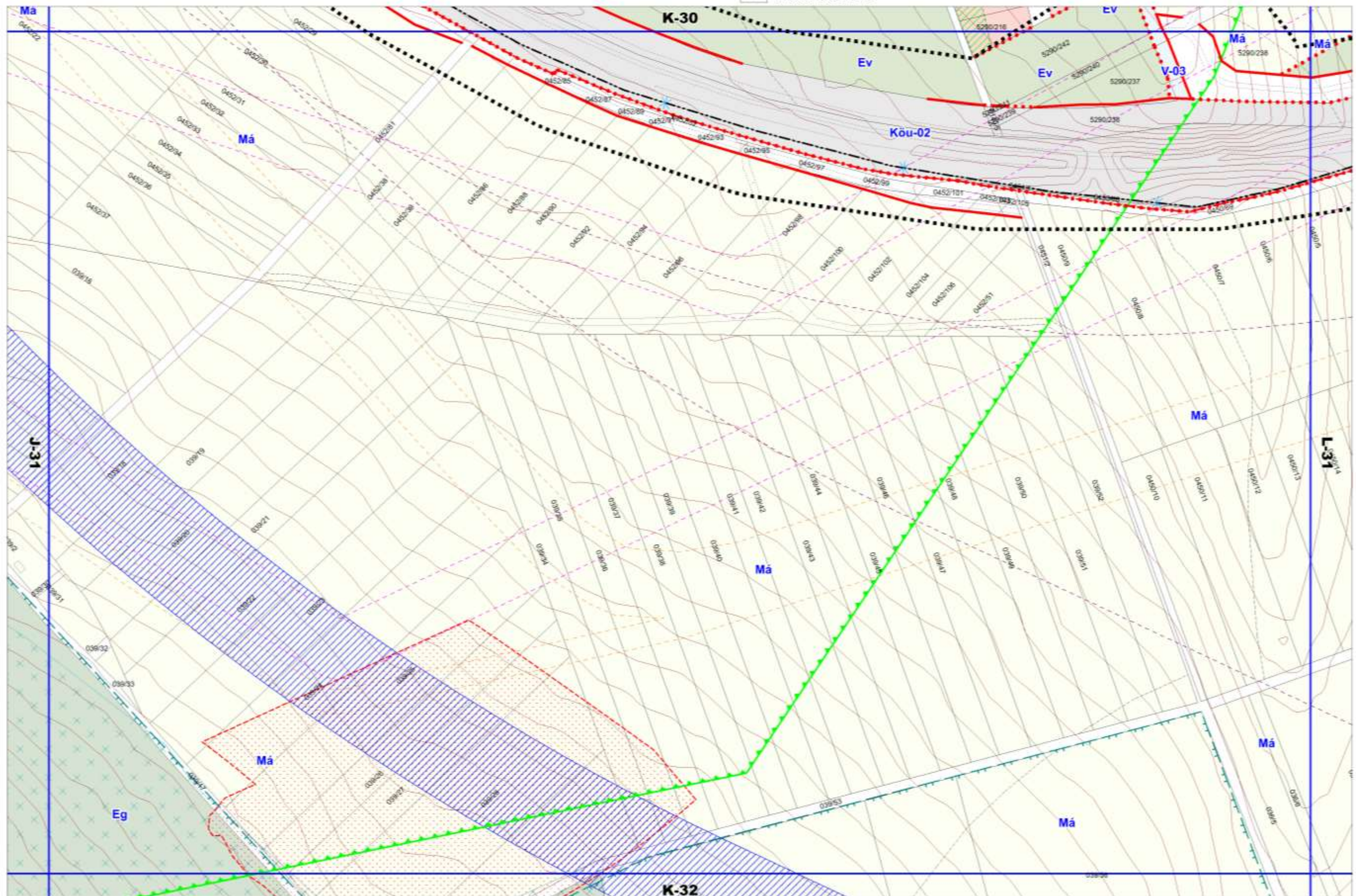
M=1:2000

*Kovács Krisztina*

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

**K-31**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL







# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a 11/2019.(III.28.) önk. rendelettel módosított 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

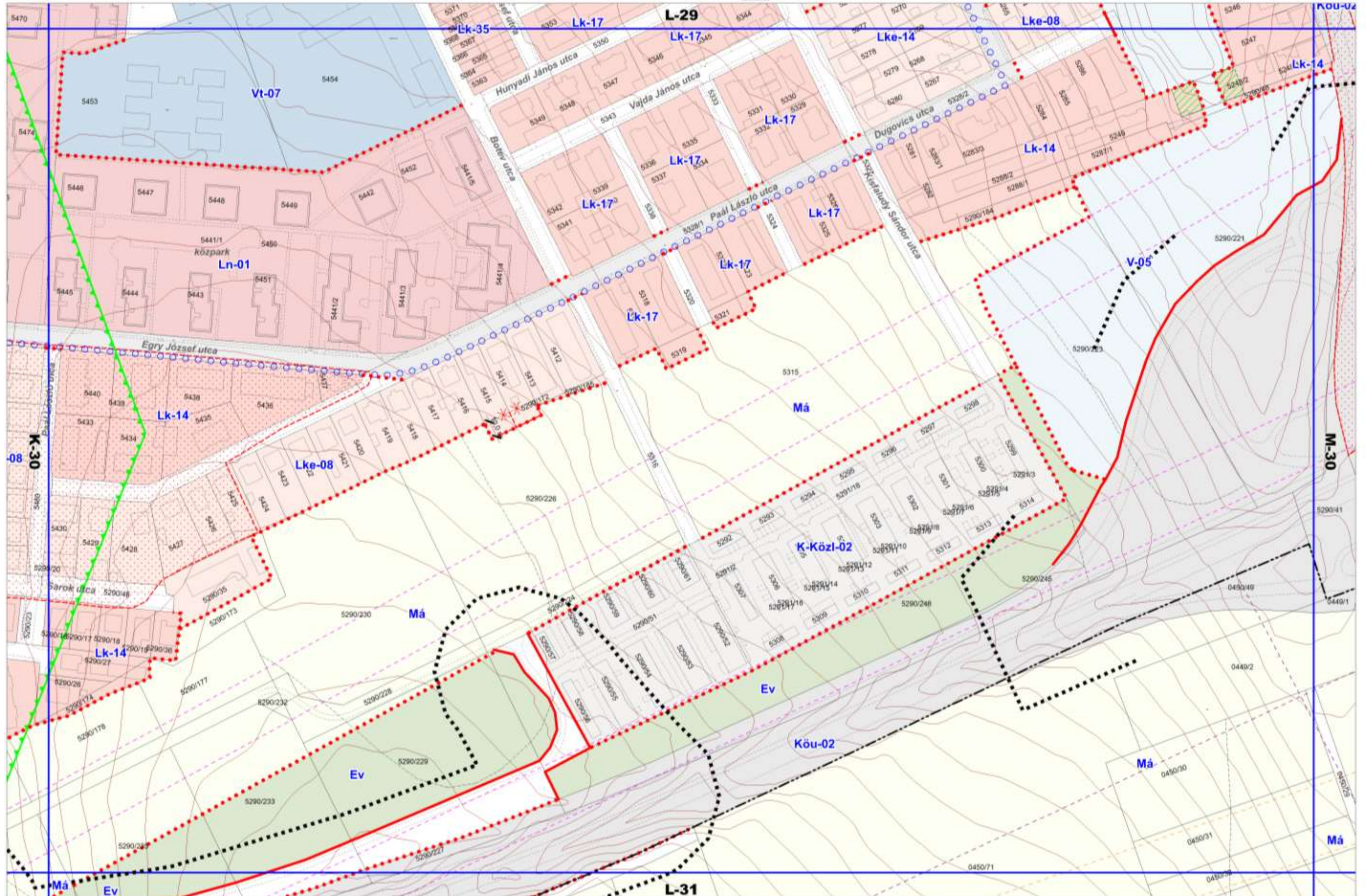
M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

--- Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

L-30











# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

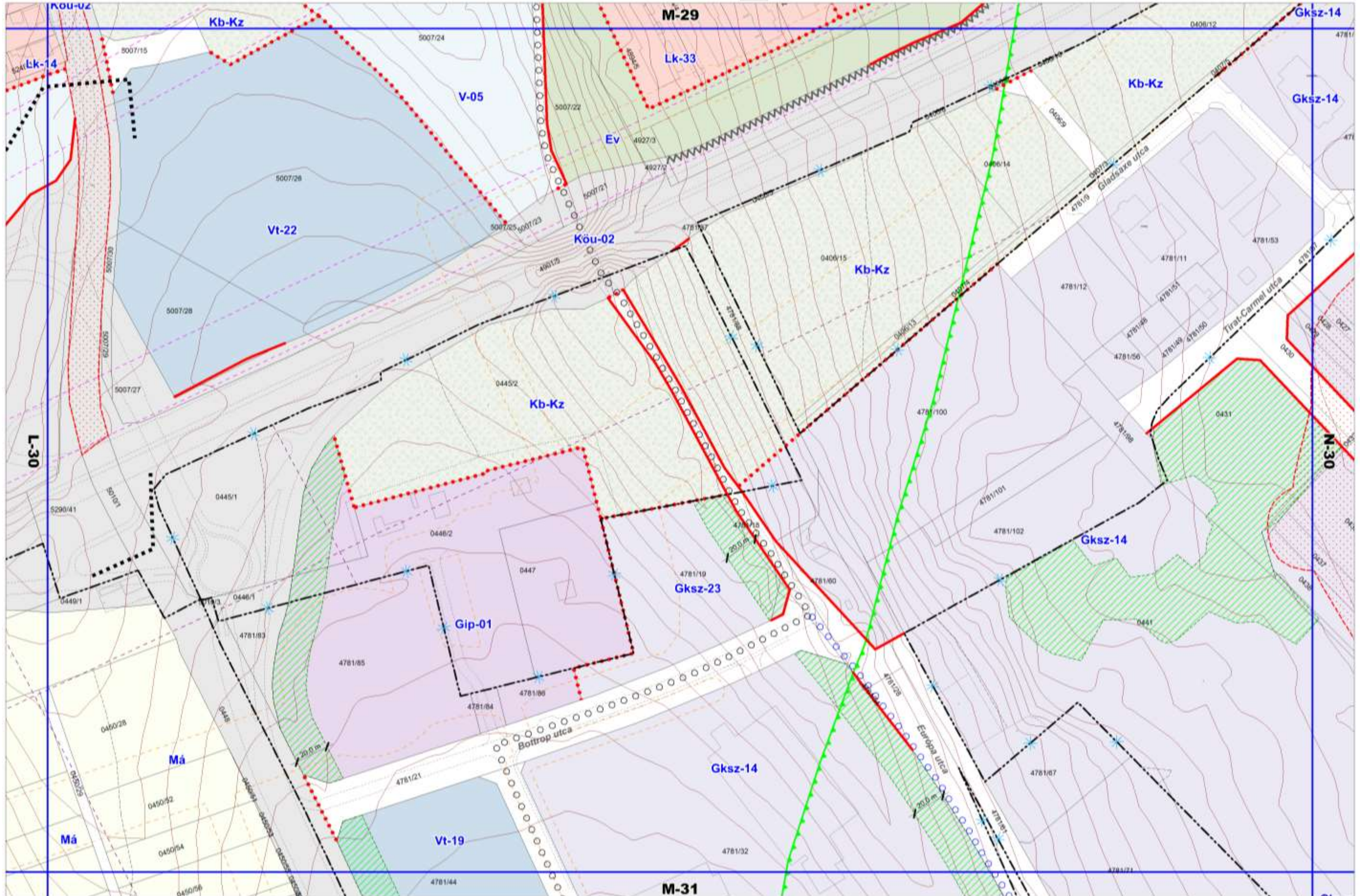
.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a többször módosított  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

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

M-30

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL







## VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a többször módosított  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

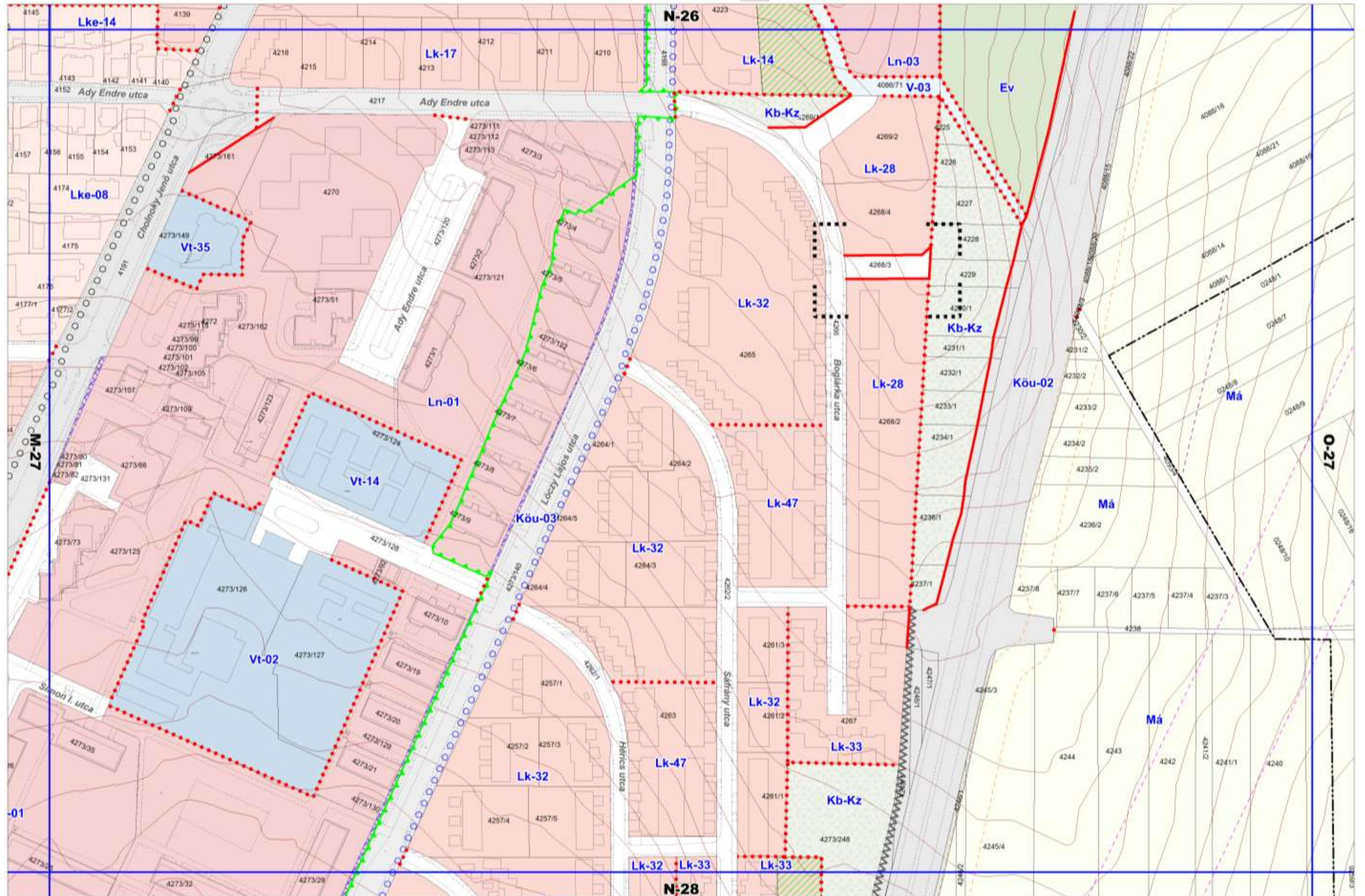
M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

N-27







# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - KÜLTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a többször módosított  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:8000

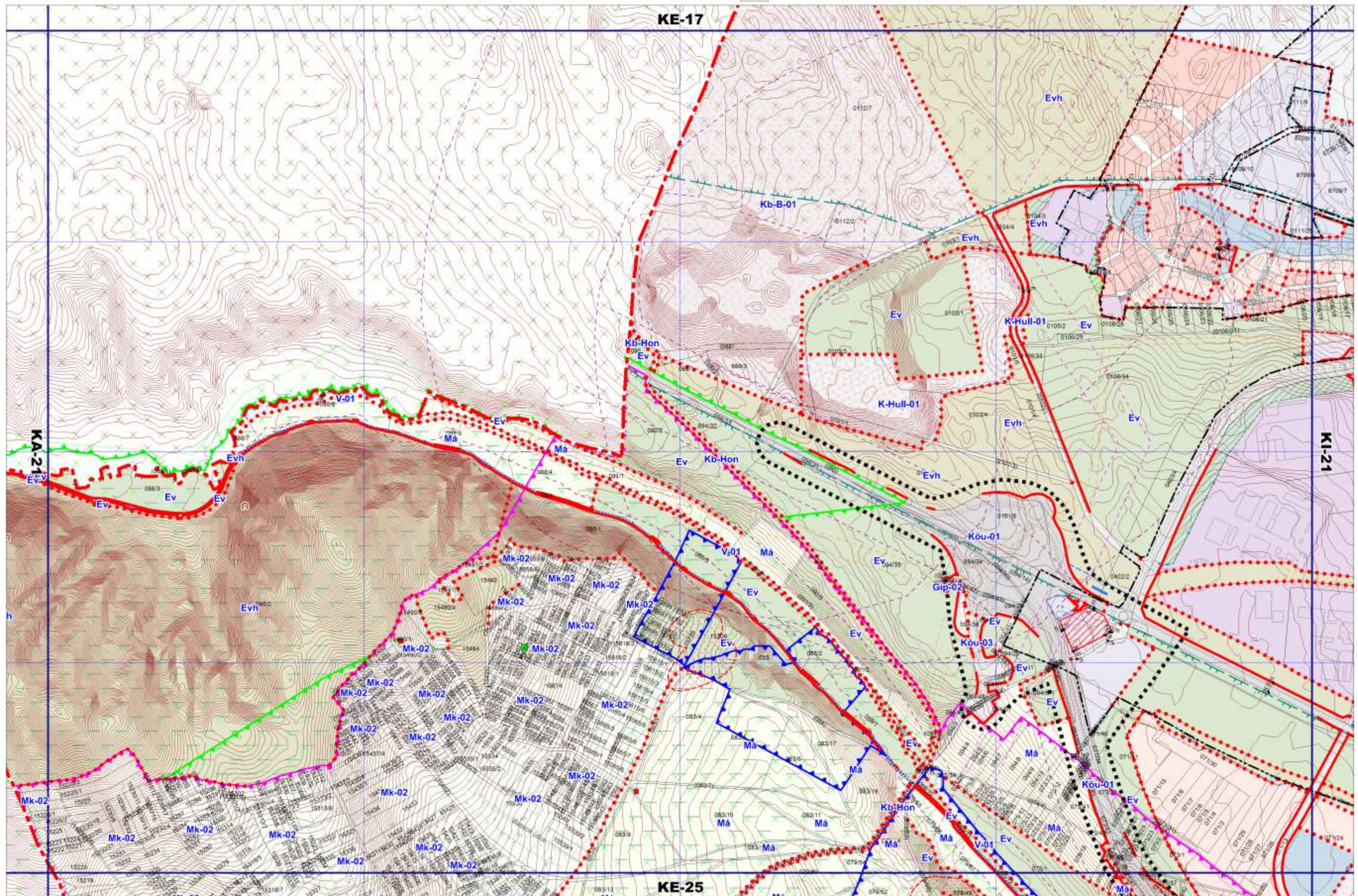
*Kovács Krisztina*

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

**KE-21**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

■■■■ Tervezési terület határa







# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - KÜLTERÜLET

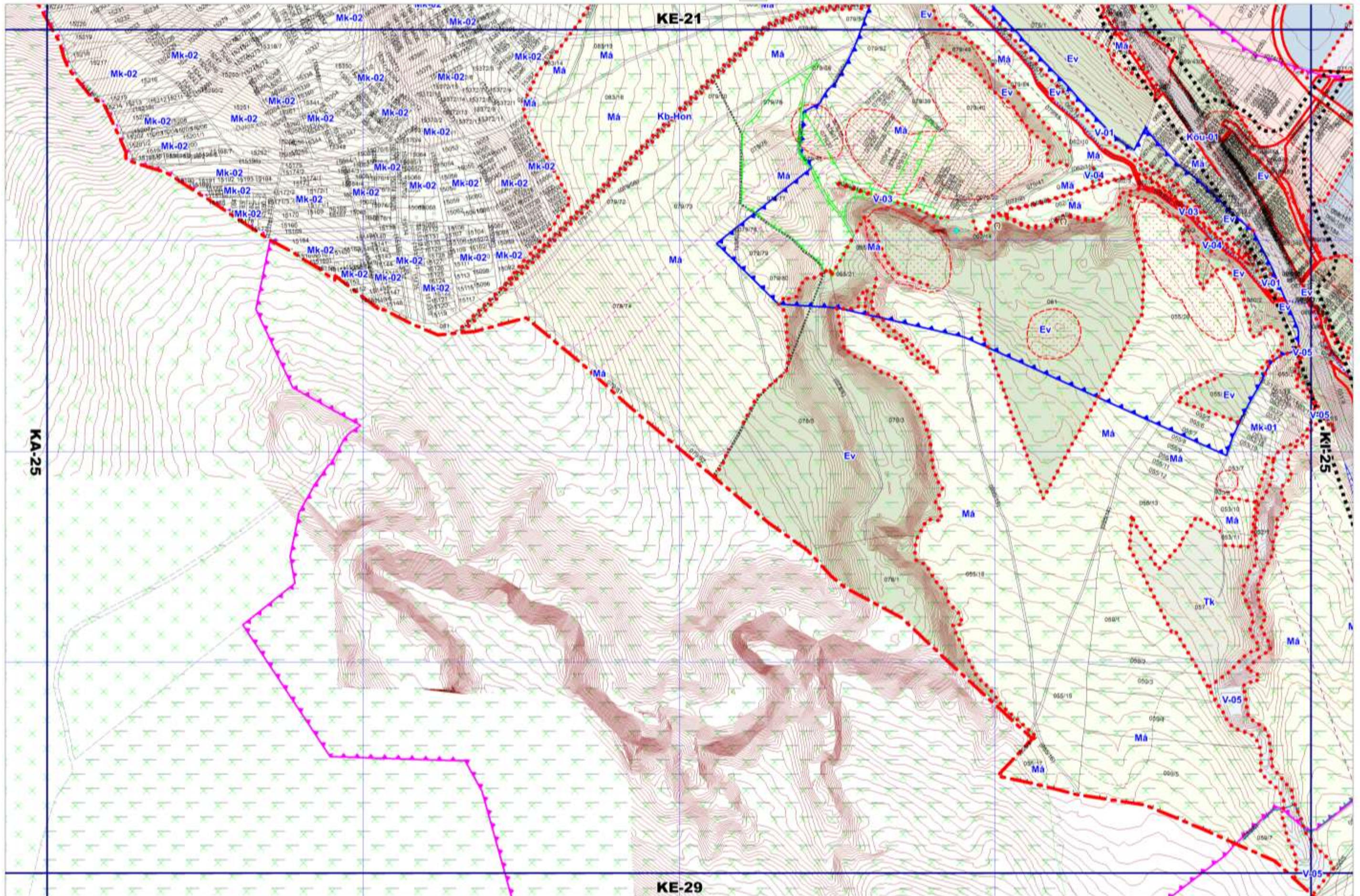
.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a 17/2019.(VI.27.) önk. rendelettel módosított  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:8000

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

**KE-25**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL







# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - KÜLTERÜLET

.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a 17/2019.(VI.27.) önk. rendelettel módosított  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

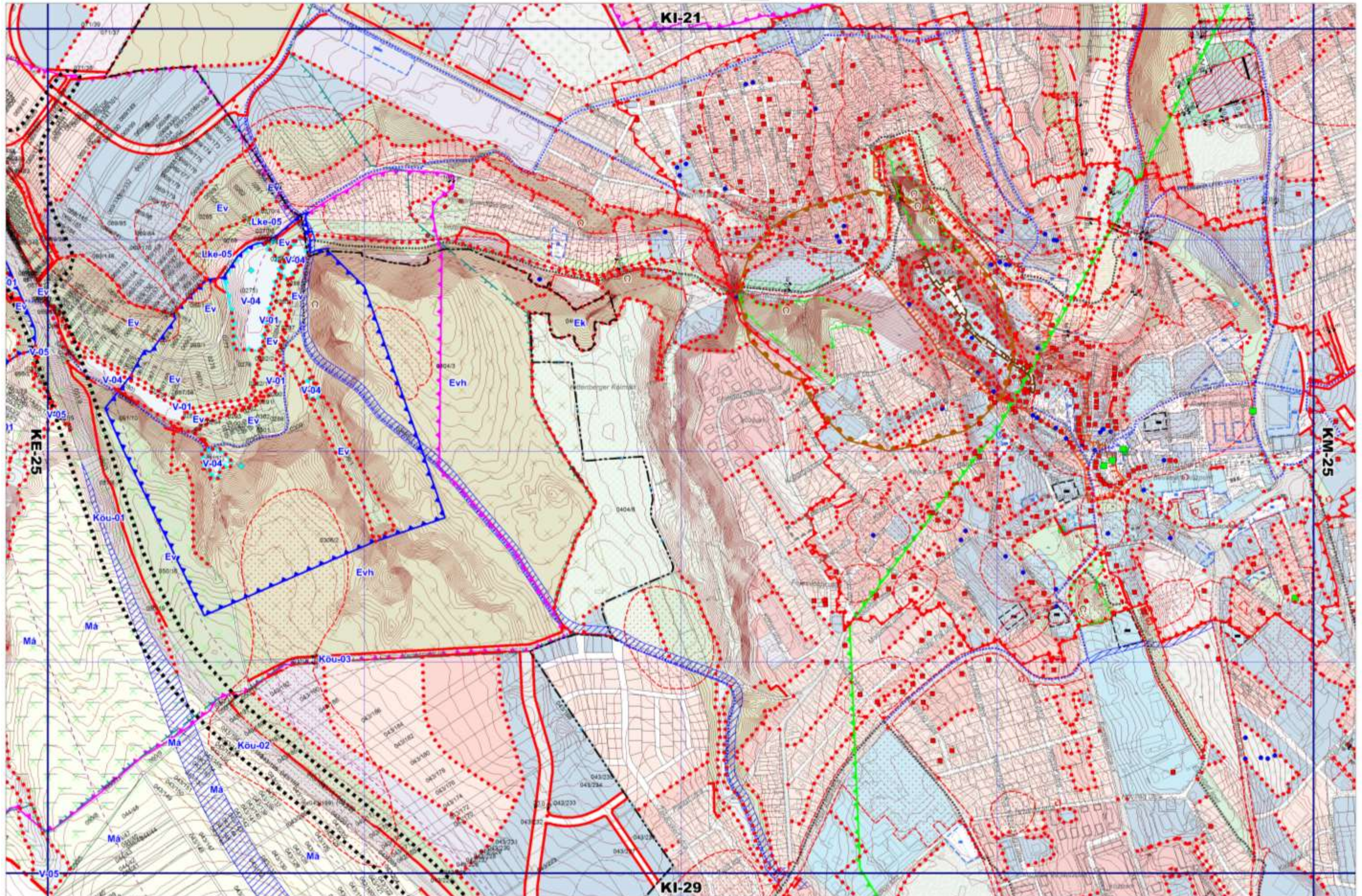
M=1:8000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

**KI-25**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL







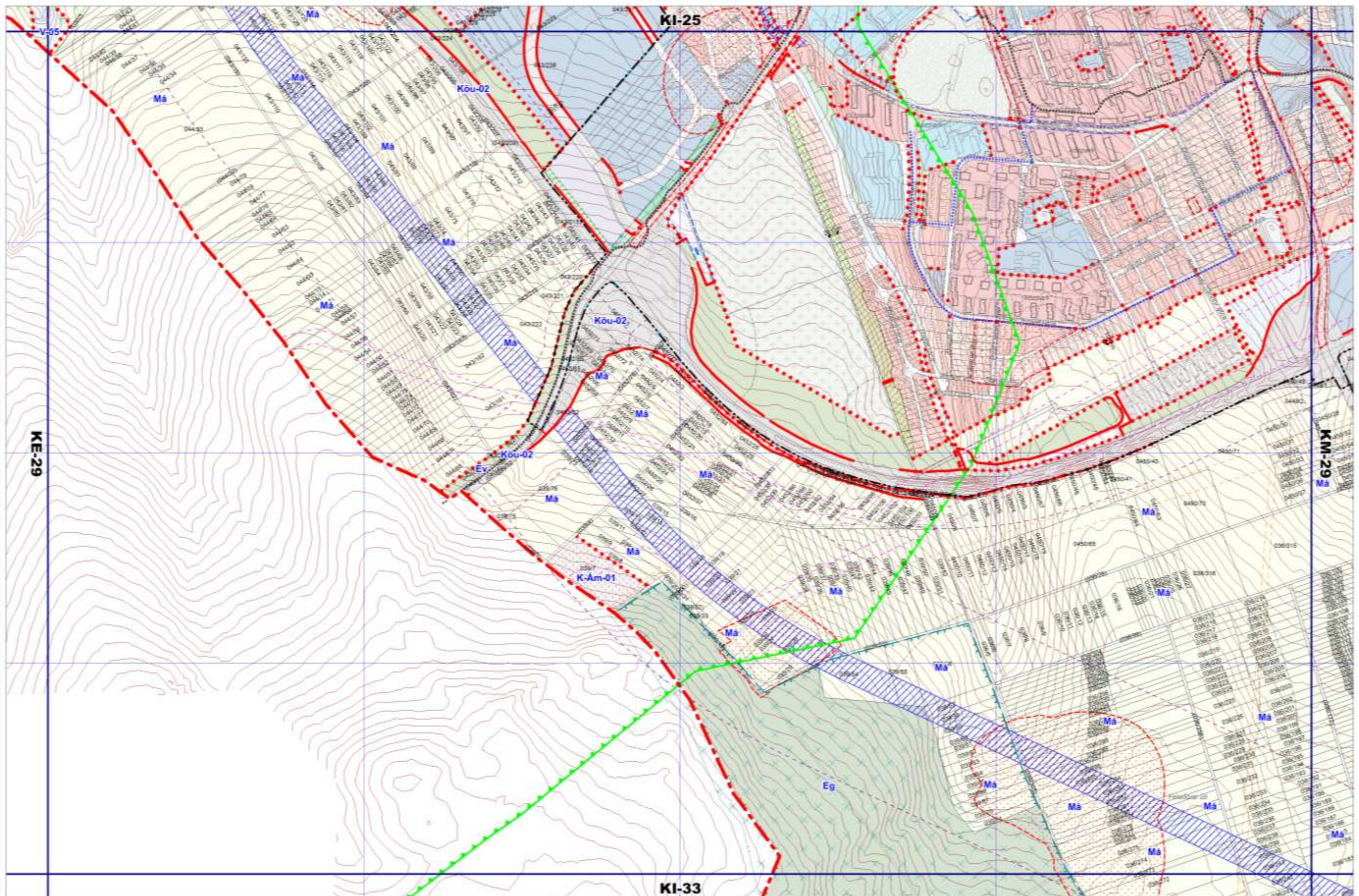
# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - KÜLTERÜLET

24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyva

M=1:8000

**KI-29**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





## **Önkormányzati főépítési feljegyzés**

**az alábbi településrendezési eszköz módosításához:**

**Veszprém, 8.sz. főút Veszprém déli elkerülő 51+900- 57+846 km sz.  
közötti szakasz**

**a 4268/3 hrsz-ú ingatlan közlekedési területbe történő átminősítése, és a  
Füredi csomópontnál többlet zajárnyékoló falak miatti kisajátításhoz  
szükséges területbiztosítások**

### **Tartalmi elvárások:**

A „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§, 9.§ (4)-(6), 11.§ (4)-(6) és 16.§ (5) bekezdésében leírtaknak megfelelően, a településrendezési eszközök módosításának tartalmi elemeit az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

A Korm.rendelet 3/A. § (2) és 3/C. § szerint „A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.” „Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

A Korm.rendelet 16. § (5) szerint a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. A módosítások esetén a korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználására, tartalmi elemeire és azok részletezettségére a 3/A. §, a 9. § (4) és (6) bekezdése, valamint a 11. § (4)-(6) bekezdése az irányadó.

A Veszprém az új településrendezési eszközeit a 2017. szeptember 28-i közgyűlésen hagyta jóvá. A 213/2017.(IX.28.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 24/2017.(IX.28.) rendelettel elfogadott szabályozási terv és helyi építési szabályzat 2017. november 1-től hatályos.

3/A.§ (3) bekezdésének megfelelően nyilatkozom, hogy a hatályos településrendezési eszközök elkészített munkarészei teljes egészében felhasználhatók a Veszprém, 01073/1 és 01073/2 helyrajzi számú telkek vonatkozásában készülő településrendezési tervmódosítás során.

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



## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (szöveges és rajzi) HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS

Városrendezési és helyszíni vizsgálatok

Tulajdonvizsgálat

Közlekedési vizsgálat

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ (szöveges és rajzi)

Városrendezési javaslat

Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata

Közlekedési javaslat

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HÉSZ SZT és TSZT módosítás- tervezet

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

- A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.

Az egyéb szakági (környezetvédelmi és közmű) munkarészek tekintetében jelen részterületre történő módosítások az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításoknak tekinthetők, részletesen nem szükséges ezeket a munkarészeket elkészíteni.

### **Környezeti hatásvizsgálat szükségessége.**

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. §-ban foglaltak alapján jelen településrendezési eszközök módosítása esetében nem szükséges környezeti vizsgálat elkészítése.

### **Eljárásfajta megállapítása**

A módosítások a *„településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről”* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 41. §-a szerint egyszerűsített eljárással folytathatók le.

Veszprém, 2021. november 10.

