

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat
és Szabályozási Terv

módosítása

az alábbi területre vonatkozóan:

Veszprém Betongyár utca 1965/15 hrsz.-ú
ingatlant érintő településrendezési eszközök
módosítása

Véleményezett anyag
2022. augusztus 16.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv és Településszerkezeti Terv

módosítása

VÁROSRENDEZÉS	KreAlom 1000 KFT.		
 Kovács Krisztina	vezető településtervező	TT/1 01 – 2918	,
KÖZLEKEDÉS	Heckenast & Heckenast Bt.		
 Heckenast Judit	okleveles építőmérnök	közlekedés	MMK 01-5295 Tkő, KÖ-T

Tervező:

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

Tartalomjegyzék

A módosítás célja	4
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS	6
1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK	6
1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések	6
1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv	6
1.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:	9
1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve.....	11
1.2. Településfejlesztési Konceptió és hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	17
1.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	18
1.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)	18
1.3.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)	20
1.1.1. Településképi rendelet (Tr.)	22
2. TOVÁBBI VIZSGÁLATOK.....	23
2.1. Tulajdon- és telekvizsgálat	23
2.2. Jelenlegi használat vizsgálata	24
2.3. Közlekedési vizsgálat.....	25
2.4. Közművizsgálat	26
Alátámasztó munkarész	27
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	27
3.1. Városrendezés	27
3.1.1. Beépítési javaslat	27
3.1.2. Településszerkezeti Terv módosítása	28
3.1.3. A HÉSZ és Szabályozási Terv javaslata	28
3.1.3.1. Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata	28
3.1.3.2. Településképi rendelet módosítási javaslata	29
3.2. Szakági javaslatok	29
3.2.1. Közlekedési javaslat	29
3.2.2. Zöldfelület- és környezeti kialakításra vonatkozó megállapítás.....	29
3.2.3. Közművesítési javaslat	29
3.3. Területrendezési terveknek való megfelelés	29
3.4. Biológiai aktivitásérték egyensúly.....	30
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	31

Főépítési feljegyzés

Jelen dokumentáció a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (Trk) 41. §-a szerint egyszerűsített eljárással kerül véleményezésre.

A Kormányrendelet vonatkozó pontjai szerint azért történhet egyszerűsített eljárásban, mivel a módosítás nem érint településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főúthálózatot, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A dokumentáció készítéséhez szükséges földhivatali alaptérképeket az Önkormányzat biztosította.

A módosítás célja

A Trulon Kkt.-tól, mint tulajdonostól érkezett kérelem alapján az ingatlan övezeti besorolásának módosítását kezdeményezték annak érdekében, hogy a tevékenységéhez kapcsolódó fejlesztést megvalósíthassák. Az ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete szerint jelenleg településközpont övezetben (Vt-42) található. A tulajdonos ipari tevékenységet szeretne folytatni az ingatlanon, melyhez szükséges a településrendezési eszközök (övezeti besorolás) módosítása. A folytatni kívánt tevékenységhez igazodóan ipari terület övezetbe történő övezeti besorolás lenne megfelelő.

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési terv módosításáról szóló előzetes döntésében, a 111/2022 (IV.28.) határozata alapján hozzájárult a kért módosításhoz.



K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2022. április 28-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
111/2022. (IV.28.) határozata
a Veszprém, Betongyár utca 1965/15 hrsz.-ú ingatlant érintő
településrendezési eszközök módosításáról

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém 1965/15 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szabályozási terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 1965/15 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti előírás úgy változzon, hogy az ingatlan Gp-08 övezetbe kerüljön besorolásra.
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 1965/15 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptcióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a településrendezési terv módosításával kapcsolatos tervezést rendelje meg, a módosítással összefüggő tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon 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 felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 4. pont: 2022. szeptemberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

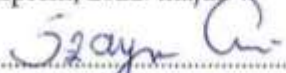
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2022. május 4.


Szayer Anita



1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

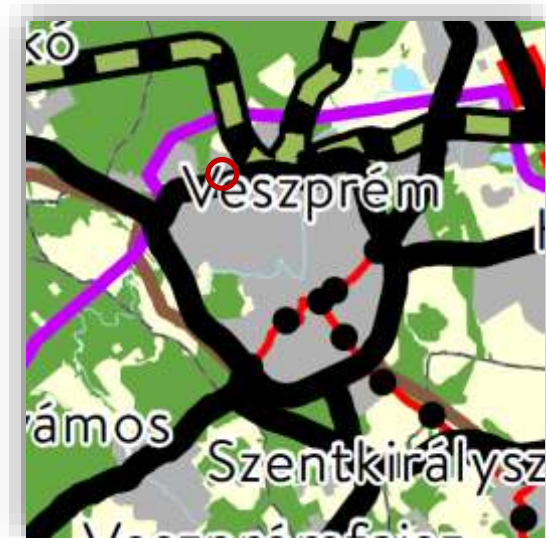
Jelen településrendezési tervmódosítások

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: MOTrT.) 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. (továbbiakban: MOTrT.) 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap (továbbiakban: OTrT.) az érintett ingatlan területét a települési térség kategóriába sorolja.



Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

A Tv. értelmező rendelkezései szerint a *települési térség*: a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

Az MOTrT. 10.§ (1) bek. c) pontja értelmében a *települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni* a megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során.

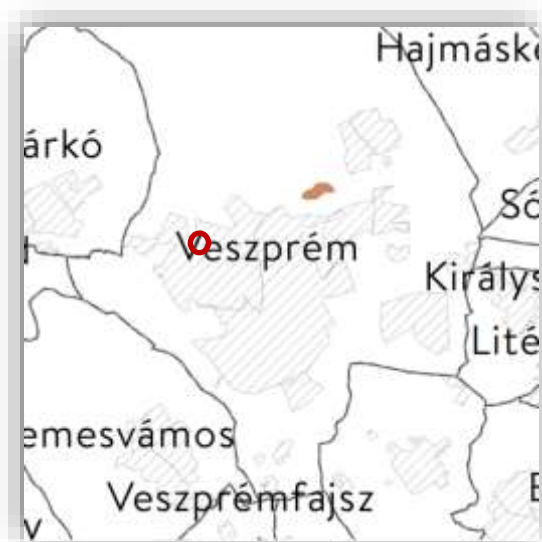
A települési területfelhasználási egységek kijelölése során az MOTrT. 11.§ d) pontja alapján a *települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető*.

A MOTrT.. 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 puffterületének övezeti tervlapja.

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



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

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



3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.

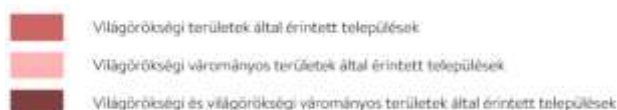
A tervlap alapján a tervezési területet az erdők övezetével nem érintett.





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

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



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

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

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

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

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

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

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 területet nem érinti a jó termőhelyi adottságú szántók övezete.

 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.

 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti a tájképvédelmi terület övezete.

 Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket.

A kijelölt vízvédellel 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 területet nem érinti a nagyvízi meder övezete.





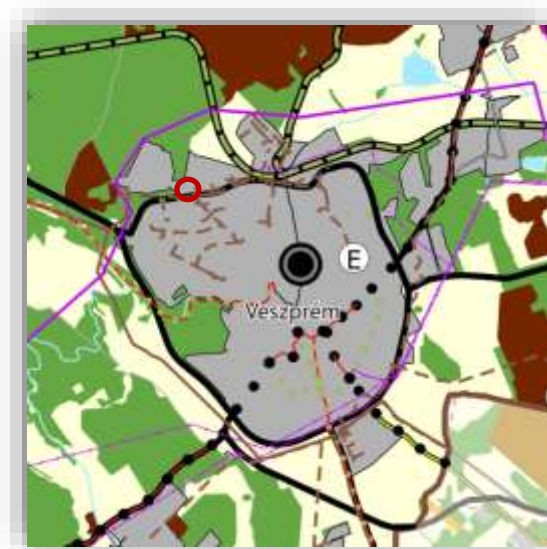
6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti a VTT-tározók övezete.



1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve

Veszprém Megye Területrendezési Tervét (továbbiakban: VMTrT) Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével került jóváhagyásra.



2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlan települési térségbe tartozik. A VMTrT a települési térségre, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.



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 puffterületének övezete.

A tervezési területet nem érinti az Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, puffterületének övezete.

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete



3/2. melléklet:

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete;

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete.

A tervezési területet nem érinti, északi részén részben határos a Jó termőhelyi adottságú szántók övezetével.

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



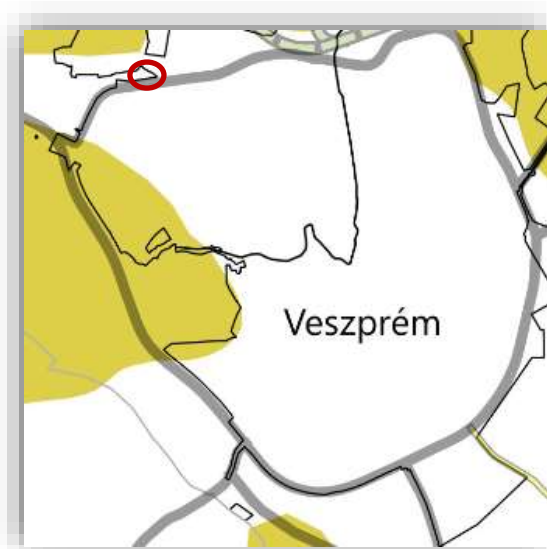
3/3. melléklet:

Erdők övezete;

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervezési területet nem érinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3/4. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete.


A tervezési területet nem érinti a tájképvédelmi terület övezete.

 Tájképvédelmi terület övezete



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

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

 Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések



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

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

 Vízminőség-védelmi terület övezete



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

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

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



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

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

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



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

Az övezetre vonatkozó előírások:

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.

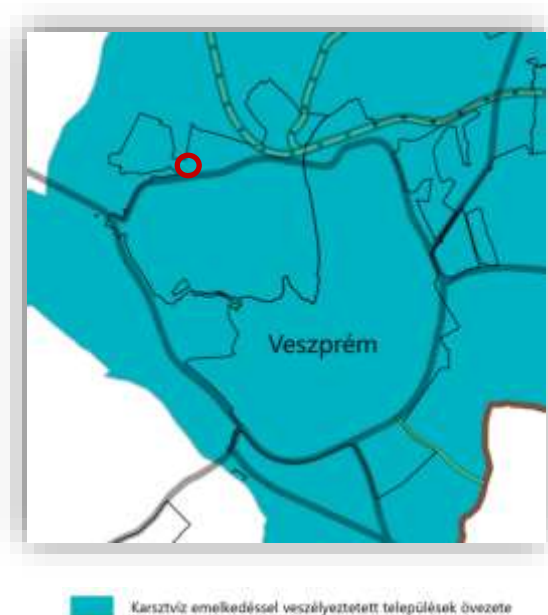


3/12.2. melléklet: *Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.*

Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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

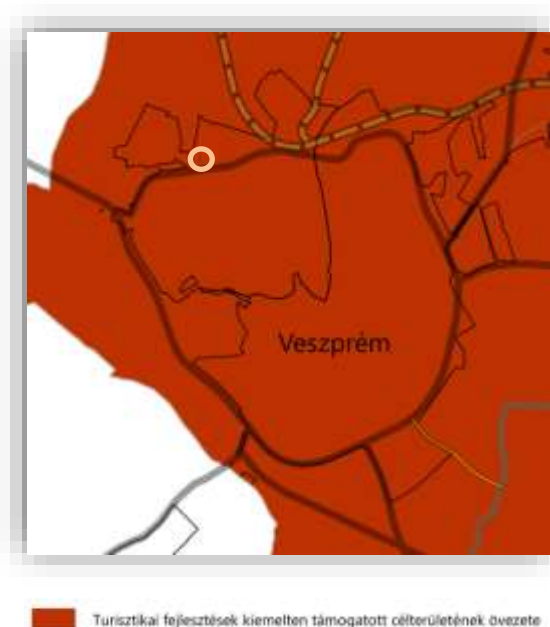


3/12.3. melléklet: *Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.*

Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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



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

Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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

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



3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérsegeinek övezete.

Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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



„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.

Az övezetre vonatkozó előírások:

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

1.2. Településfejlesztési Koncepció és hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

Jelen településrendezési termódosítás a területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétes, a Településfejlesztési koncepció, valamint az Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó elképzeléseinek az alábbiak szerint megfelel.

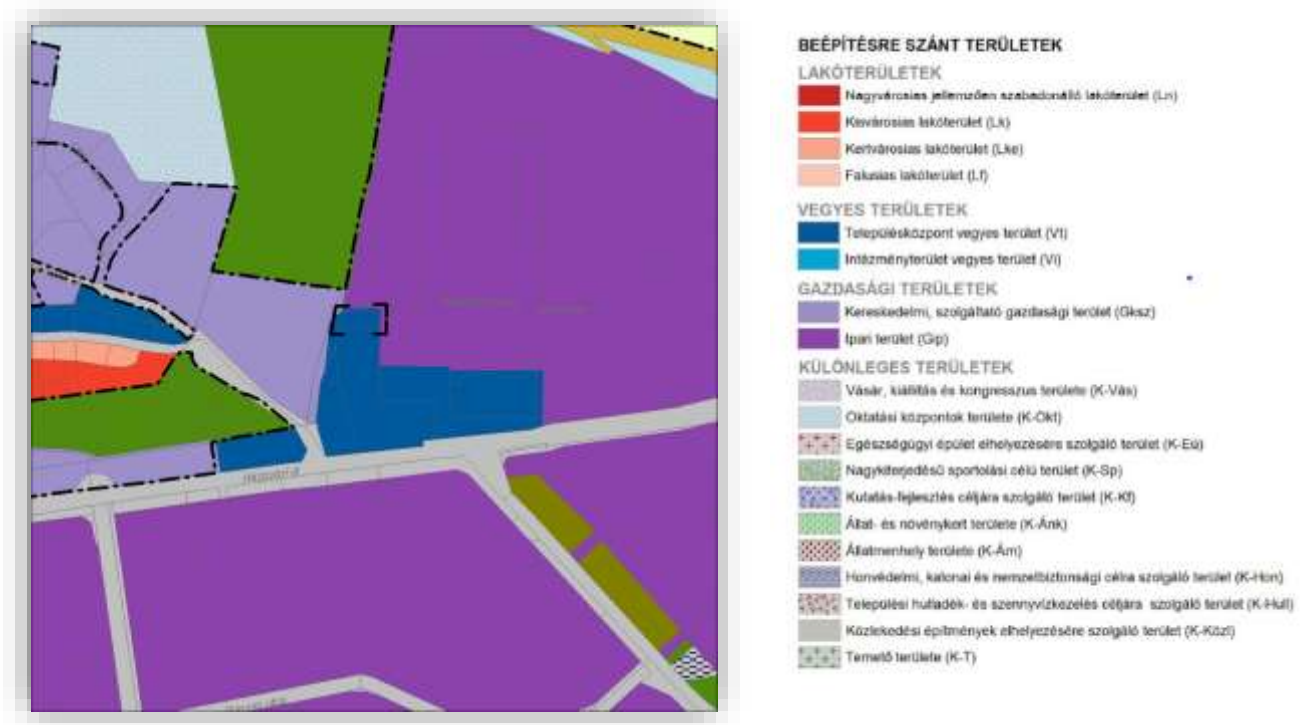
A város központjától északra fekvő iparterületet a településfejlesztési koncepció adottságai alapján alapvetően *innovatív iparfejlesztés* potenciális térségeként nevesíti. A koncepció a kiegyensúlyozott térszerkezet fejlesztése érdekében a belső tartalékterületek, belső fekvésű barnamezős területek fejlesztését részesíti előnyben. Ehhez a szemponthoz illeszkedik a tervezett módosítás.

1.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

1.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

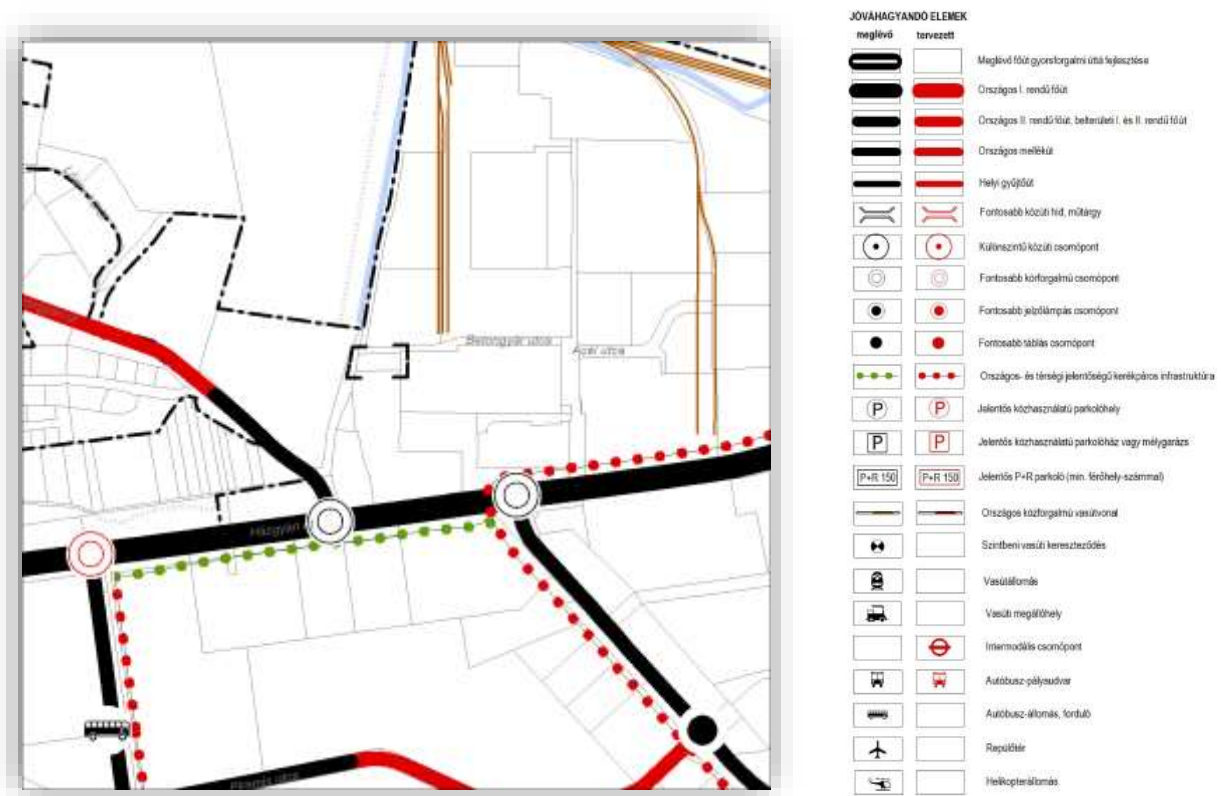
Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – az ingatlantelepülésközpont vegyes területbe (Vt) sorolja.



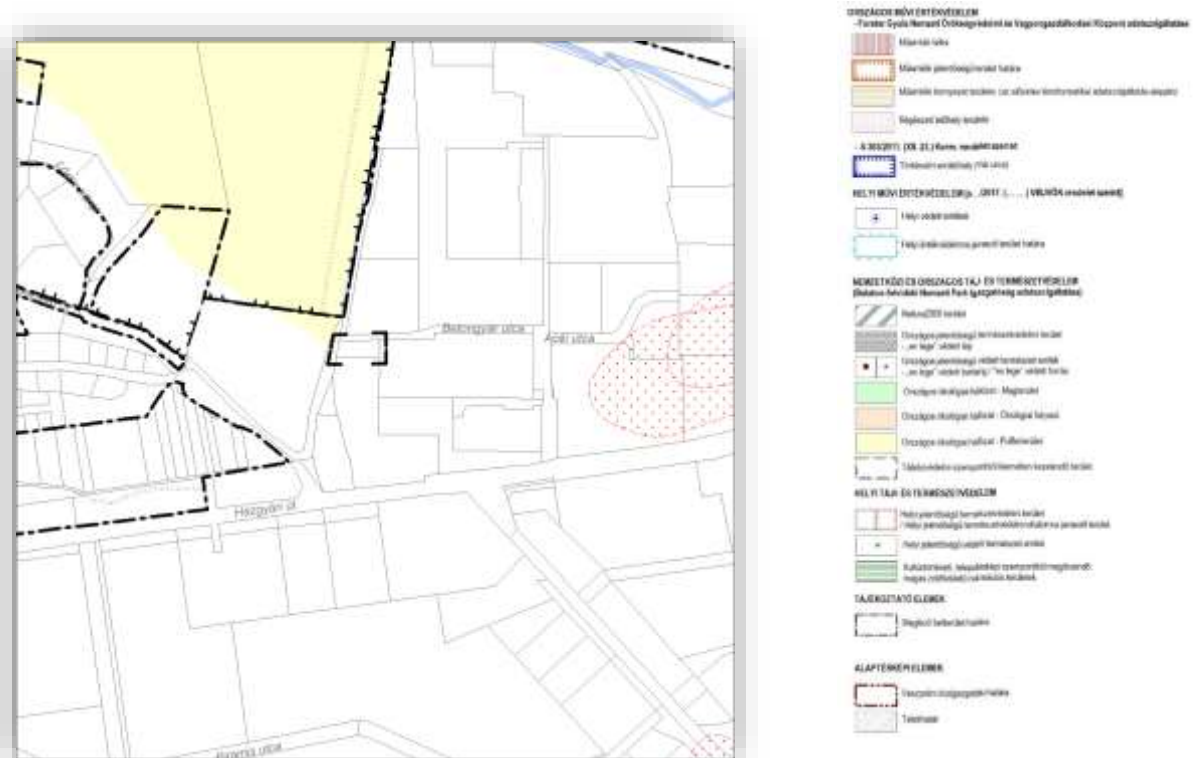
Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja a tervezési helyszínt közvetlenül nem érinti.



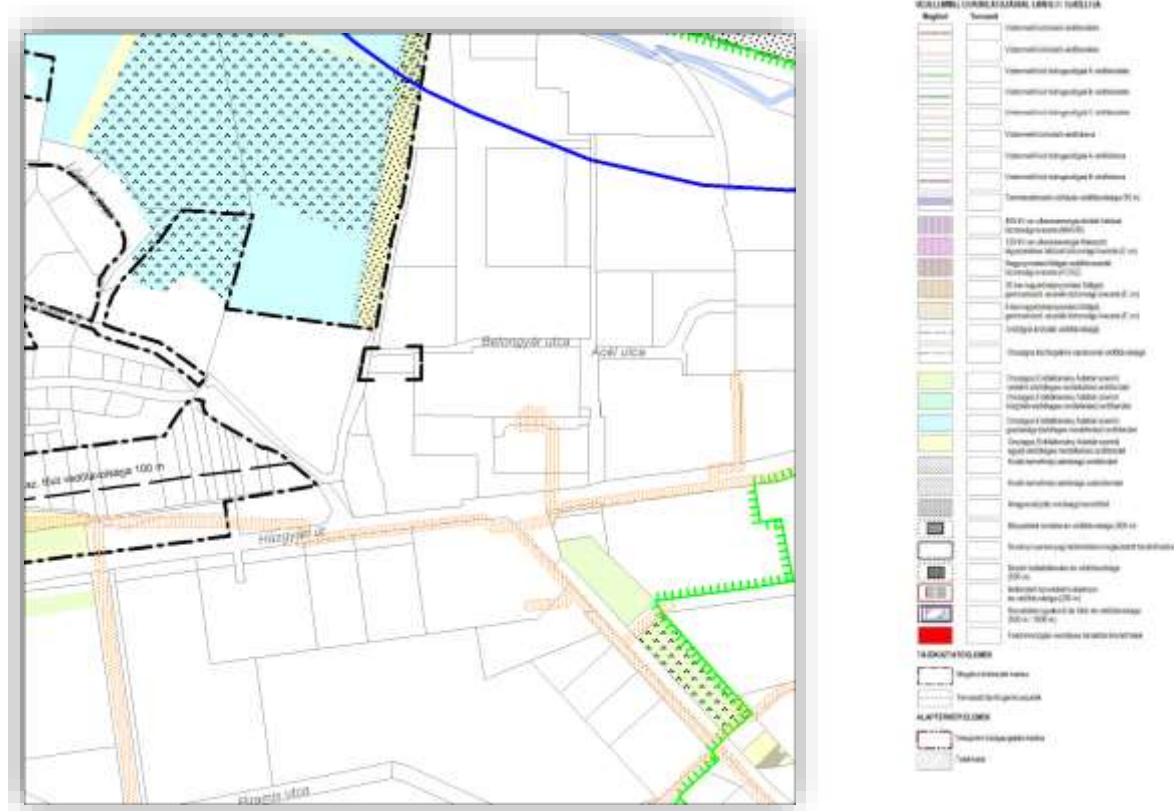
Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a tervezési terület mellett található az országos ökológiai hálózat puffterülete, de nem érinti.



Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapja nem érinti a tervezési területet, ugyanakkor a közelben található az országos erőállomány adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület.



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

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

Helyi Építési Szabályzat

A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen. A módosítással érintett területet az alábbi előírások érintik.

A Vt-42 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Általános előírások

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

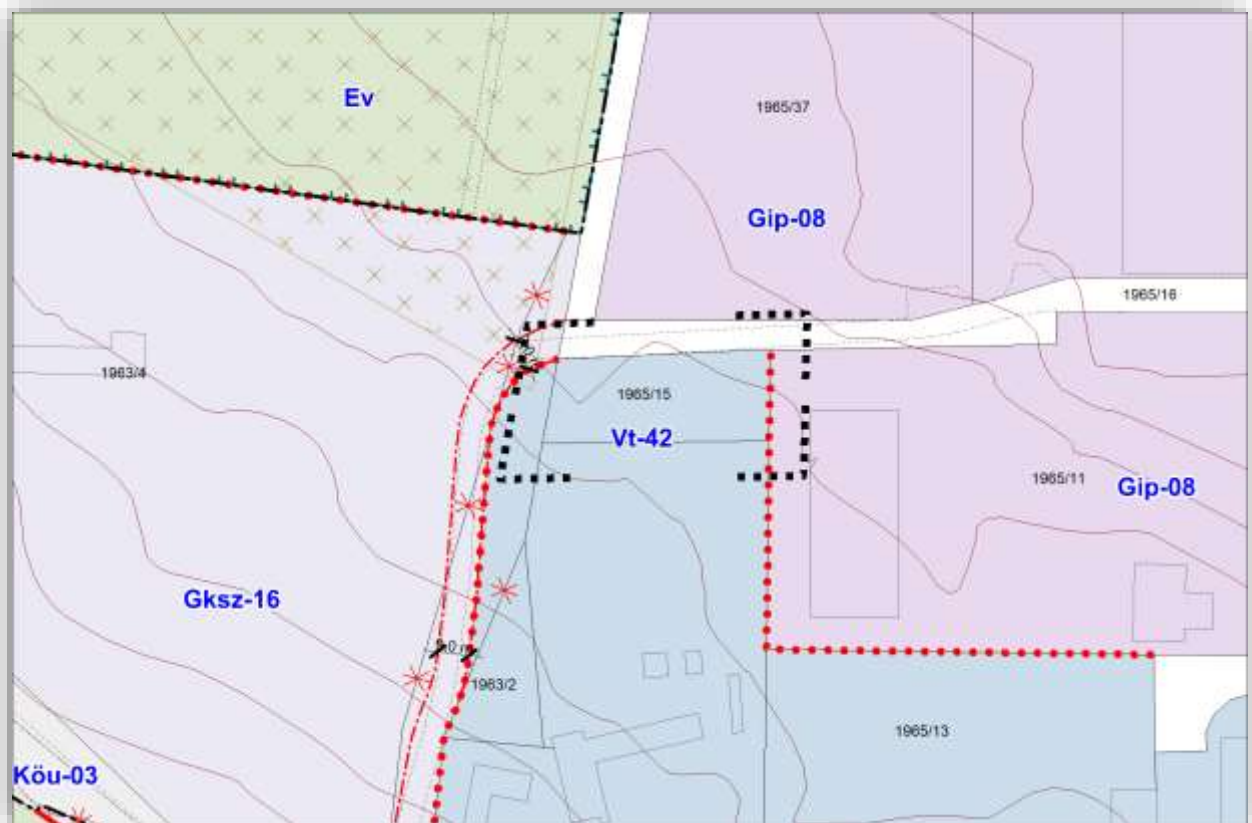
- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sport,
 - f) közlekedést kiszolgáló
- rendeltetést is tartalmazhat.

Övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 5. pont)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Vt-42	Z	5000	35	10,5	20	16	-

Szabályozási tervlap:

A tervezéssel érintett telektömb a Vt-42 jelű településközponti építési övezetébe tartozik. A volt Bakonyművek gazdasági tevékenysége inkább ipari szolgáltató jellegű volt, így az övezeti előírás már előre vetítette a tevékenység megváltoztatását, és a terület későbbi fejlesztési irányát néhol intézményi, vagy esetleg lakóterületi funkcióban határozta meg.



TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

	Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Falusias lakóterület (Lf)
	Településközpont vegyes terület (Vt)
	Intézményterület vegyes terület (Vi)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
	Ipari terület (Gip)
	Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
	Oktatási központok területe (K-Okt)
	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
	Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
	Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
	Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖu)
	Egyéb közúti közlekedési terület

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

	Javasolt telekhatár
	Kötelező megszüntető jel
	Javasolt megszüntető jel
	Építési hely
	Telek be nem építhető része
	Telek zöldfelületként fenntartandó része
	Közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás

1.1.1. Településképi rendelet (Tr.)

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

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

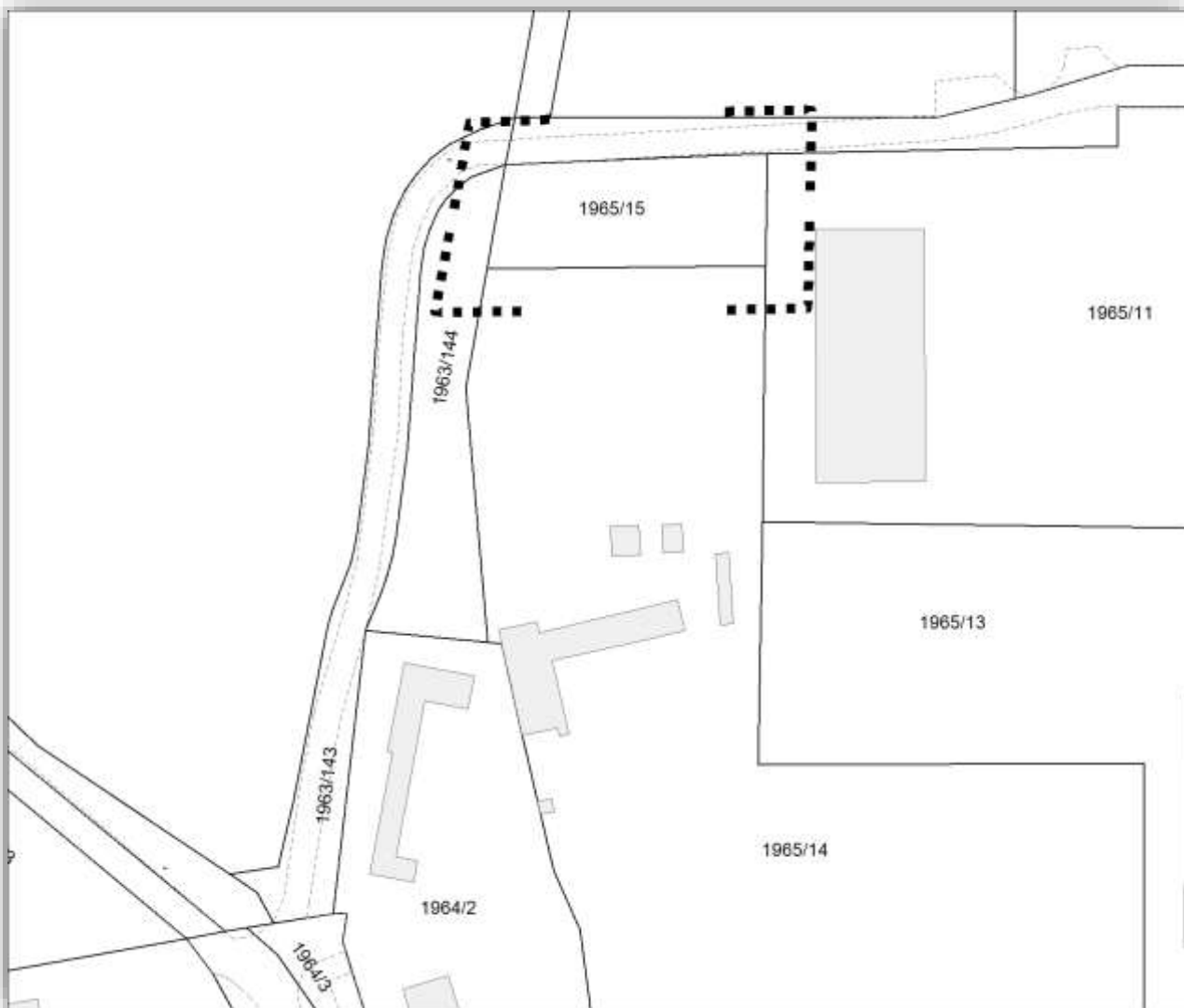
Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

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

2. TOVÁBBI VIZSGÁLATOK

2.1. Tulajdon- és telekvizsgálat

Az ingatlan tulajdonosa a TRULON Fémipari és Szolgáltató Közkereseti társaság. Kivett telephely, telekterület: 1554 m².



Hrsz	Terület m ²	Használat	Tulajdon	Megjegyzés
1965/15	1554	Kivett telephely	gazdasági szervezet	vezetékjog

A vizsgált terület melletti, 1963/143 hrsz-ú magánút telekhatára a hatályos településrendezési tervekben szereplő állapothoz képest módosult, ezért ezt szükségesnek tartjuk átvezetni az alaptérképen. A tervezési területet a jóváhagyandó munkarészben emiatt módosítottuk.

2.2. Jelenlegi használat vizsgálata

A volt Bakonyművek területén fekvő ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági és az ipari gazdasági területek közé ékelődve helyezkedik el. Szeméttel volt teli és jelentős mértékben invazív akáccal benőtt volt, melynek megtisztítása az elmúlt évben megtörtént.

A környező beépítések az ipari funkcióknak megfelelő épületekből állnak.

Az ingatlan közvetlen szomszédságában (kelet felé) a Jégtrade Kft. Élelmiszernagykereskedése található, ami egy kis hajlású, kb. 6,0méter magasságú csarnoképület. Tőle délre egy üres lerakótelep található, épület nélkül. Nyugati telekhatáron az Építkezők házához tartozó telephely keskeny nyúlványa található. Tágabb környezetében szintén csarnok jellegű ipari létesítmények vannak, mint pl a Kühne Nagel Kft., a Best Dream Matracház, a Trend-Port Kft telephelyei, távolabb az egykori munkásszálló panelháza magasodik.

Helyszín fotó dokumentáció 1965/15 hrsz., 2021.10.27. :



Betongyár utca irányából a terület és bejárata



Betongyár utca irányából a terület és bejárata



Ingatlan jelenlegi ingatlanon belüli állapota

Ingatlan jelenlegi ingatlanon belüli állapota

Épített környezet a módosítási terület környezetében
forrás: googlemaps 2021. november Veszprém 1965/15 hrsz



Kivágatok a telepítési tanulmánytervből (Planteus Kft-2021.)

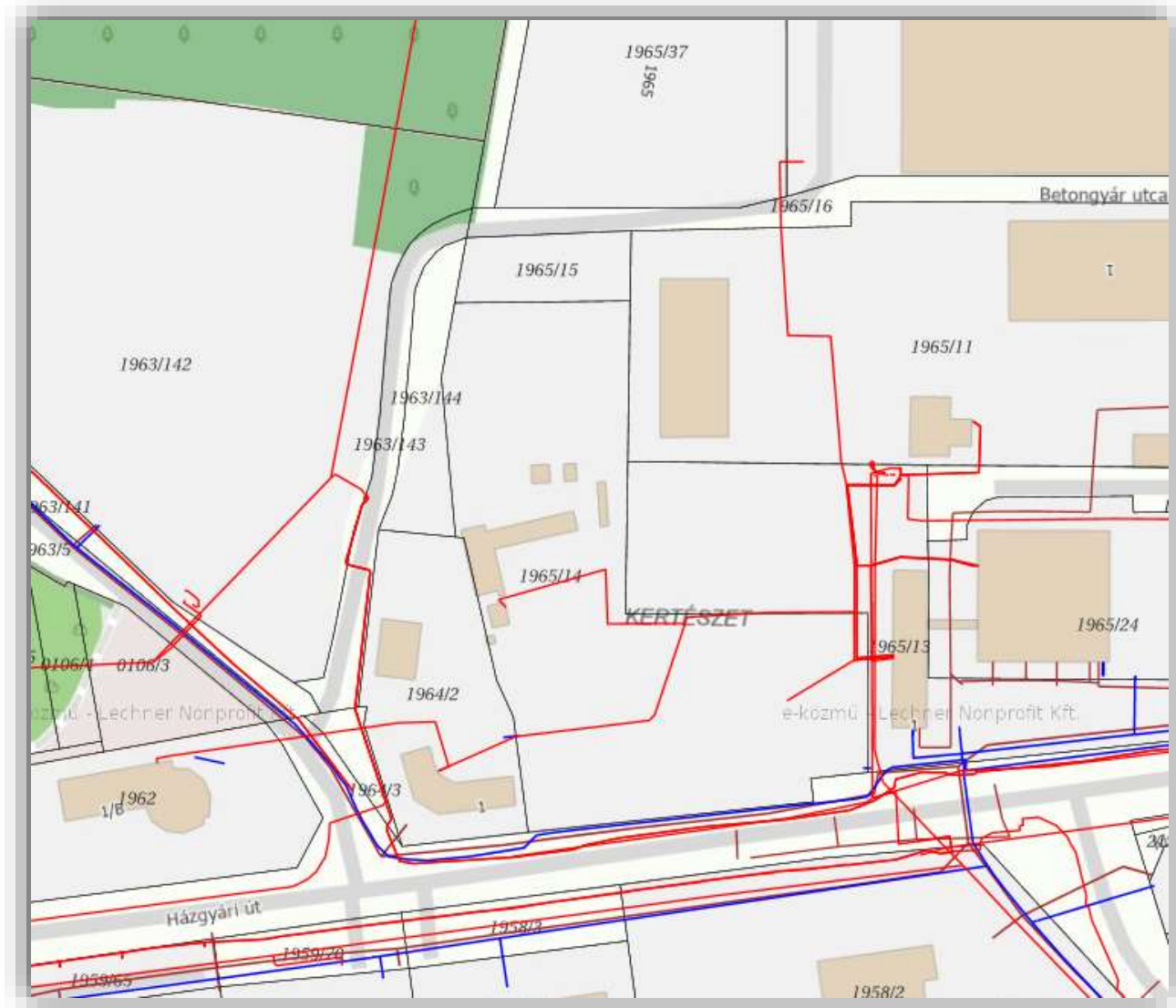
2.3. Közlekedési vizsgálat

A módosítással érintett ingatlanhoz közel, 150 méterre délre a 830sz. Veszprém tehermentesítő főút (Házgyári út) halad, melyről a Nagycsarnok utcán, és/vagy a Betongyár utcán keresztül lehet a területet megközelíteni. A Betongyár utca 6,0 méter burkolatszélességű, aszfalt burkolatú út, melynek egy szakasza belterületi közút (1965/16), egy szakasza magánút (1963/143).







2.4. Közművizsgálat

Az ingatlan nincs közművesítve.

Az ingatlanok a 27063/2005. ügyszámú határozattal kijelölt Veszprém- Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védő területének „B” hidrogeológiai védőövezetét valamint a 756/2006. ügyszámú határozattal kijelölt Veszprém-Gyulafirátóti vízbázis hidrogeológiai védőterületének „B” zónáját érintik.



Jelmagyarázat:

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

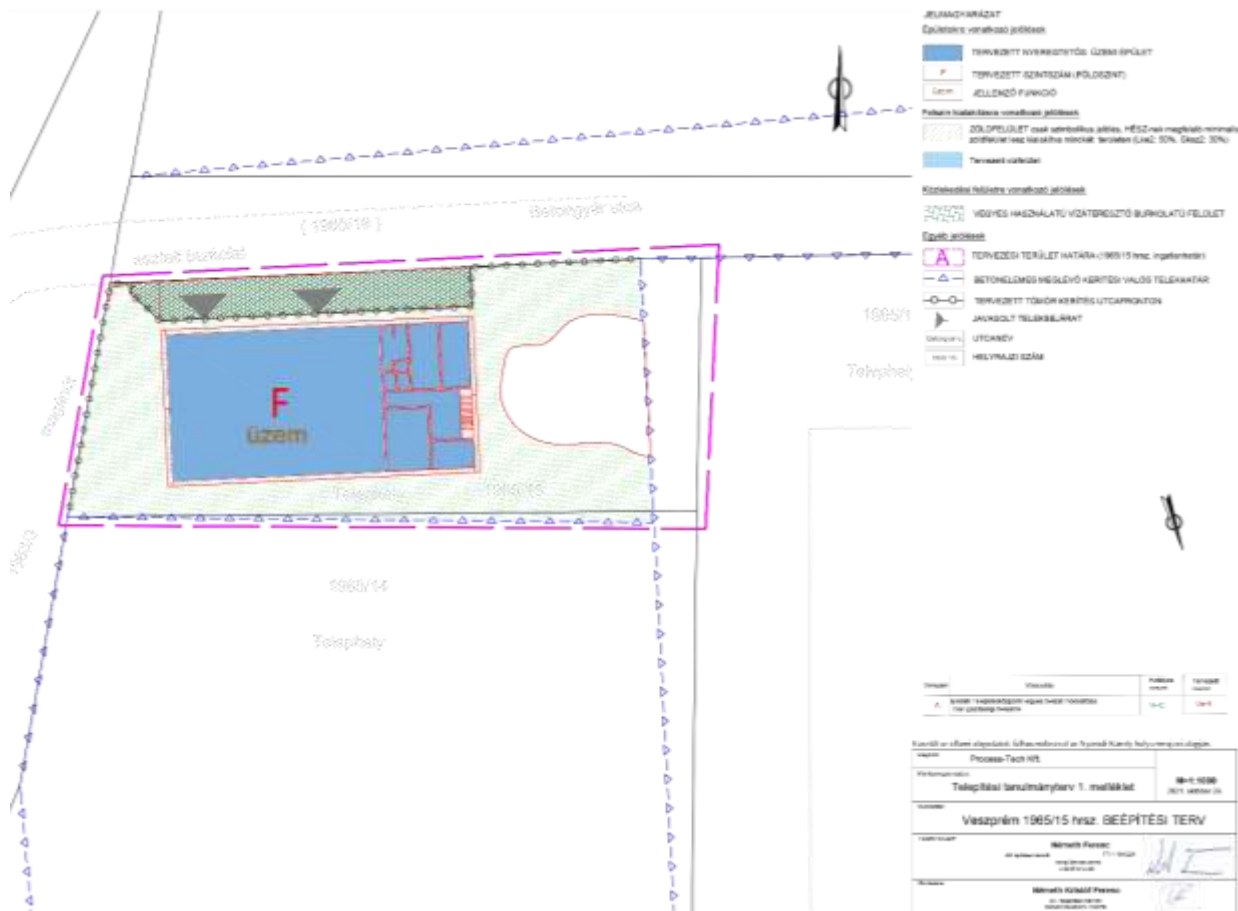
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1. Városrendezés

3.1.1. Beépítési javaslat

Az ingatlanon a tulajdonos egy új CNC forgácsoló csarnokot szeretne építeni, amit a településközponti vegyes területben nem lehet megvalósítani.

Az épület szabadonállóan kerülne elhelyezésre, illeszkedve a szomszédos ipari létesítmények által kialakított beépítésekhez. Az épület a technológia miatt 10,5 méter épületmagasságú. A telken egy tűzivíztározó is kialakításra kerülne.



3.1.2. Településszerkezeti Terv módosítása

A célok megvalósításához a településrendezési terv módosítására is szükség van, a hatályos Vt településközponti vegyes területet Gip Ipari gazdasági területté javasolt változtatni.

Hatályos területfelhasználás



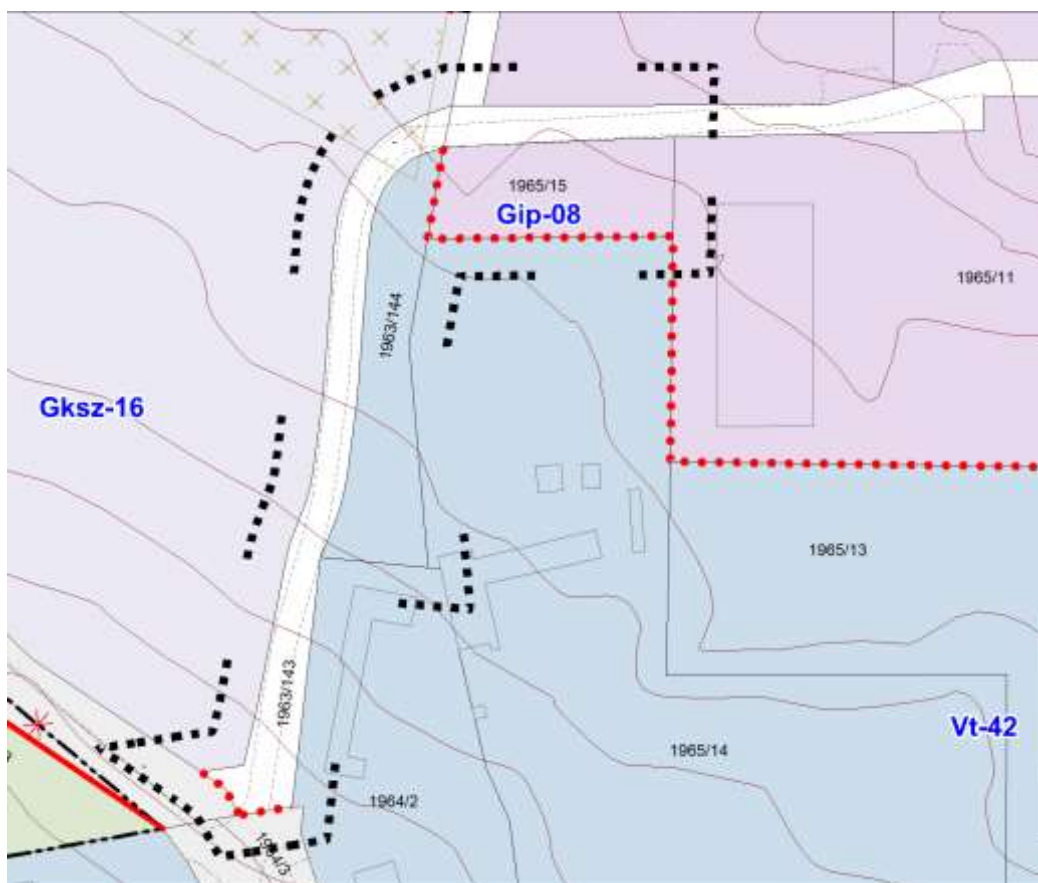
Módosításra javasolt területfelhasználás



3.1.3. A HÉSZ és Szabályozási Terv javaslata

3.1.3.1. Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata

A településszerkezeti változtatással analóg a szabályozási tervet is módosítani szükséges, a szomszédos Gip-08 övezeti besorolás alkalmazása megfelelő lenne.



A tervezési terület lehatárolását az alaptérkép reambulálása miatt javasoljuk így szerepeltetni.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Vt-42	Z	5000	35	10,5	20	16	-
Gip-08	SZ	5000	35	10,5	30	45	50

Az övezetváltás nem jelent többletterhelést a beépítési paraméterek tekintetében, a zöldfelület 10%-kal növekszik.

3.1.3.2. Településképi rendelet módosítási javaslata

A korrekció megvalósításához településképi rendelet módosítására nincs szükség.

3.2. Szakági javaslatok

3.2.1. Közlekedési javaslat

A módosítás a közúthálózati kapcsolatokra nincs hatással. A módosítással érintett ingatlant, a kialakult állapotnak megfelelően, továbbra is a Nagycsarnok utcán, és/vagy a Betongyár utcán keresztül lehet megközelíteni. Az övezetmódosítás következtében nem várható nagyobb forgalom. A HÉSZ közlekedési előírásain a módosítás miatt nem kell változtatni. A módosítás a terület közösségi közlekedésére sincs hatással, azt továbbra is a helyi és helyközi autóbusz viszonylatok biztosítják. A legközelebbi megálló a "Bakony Művek" megálló. A módosítás a terület kerékpáros/gyalogos közlekedésére sincs hatással. Közös kerékpárút/gyalogút, a Házgyári út területünkkel ellentétes oldalán halad. A módosítás területén egyik út mellett sincs járda. A területen lévő létesítmények parkolási igényét telken belül kell megoldani.

3.2.2. Zöldfelület- és környezeti kialakításra vonatkozó megállapítás

A korrekció, mivel a funkció változtatására irányul, ezért a tervezett módosítás jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, az övezetváltás ellenére is be kell tartani a környezetvédelmi követelményeket. Az övezeti paraméterekben a minimális zöldfelületi előírás értéke 10%-kal növekszik, ez mindenképpen kedvezőbb.

3.2.3. Közművesítési javaslat

Az alapközművek biztosítása javasolt, melyek a beruházáshoz jelenleg tervezés alatt állnak, biztosíthatók.

Villamosenergia: A telek rövidebb oldala felől lesz biztosítva a csatlakozás földkábelrel, 0,4/0,23kV feszültséggel.

Víz és szennyvízrákötés a Bakony Művekhez bevezető közútról fog történni. A Csererdei út elején lévő rákötési ponton lesz a csatorna, illetve a víz is a gerincvezetékre kötve. A rákötési ponttól magánvezetéken halad a magánút alatt. Mivel a telkek mélyebben vannak, mint a bekötési pont, így nyomott 63-as szennyvízvezeték kiépítése szerepel a terven, ami a telek szélén elhelyezett aknából fog indulni.

3.3. Területrendezési terveknek való megfelelés

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

1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. előírásainak,

2. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásainak, valamint
3. Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervének,

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

3.4. 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § előírásai szerint kell számítani.

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

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe véve, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 213/2017. (IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat melléklete szerint módosítja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a Településszerkezeti Terv módosítása 2022.-én lép hatályba.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a főépítést, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

Határidő: 2022.....

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

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

Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa



**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2021.(.....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésének 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 a) pontja szerint lefolytatott teljes eljárással érintett és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész
- Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Földművelésügyi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszer-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Főosztály
- Magyar Közút NZrt. Veszprém Megyei Igazgatósága
- Veszprém Megyei Rendőrkapitányság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Igazgatóság
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság (világörökség védelme)
- Országos Atomenergia Hivatal
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály (természetes gyógtényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály
- Közép - Dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Országos Vízügyi Igazgatóság
- Balaton - felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Veszprém Megyei Önkormányzat Területrendezési Iroda

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály
- Közép - dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Megyei Szakaszmerénökség
- BAKONYKARSZT Zrt.
- VERGA Veszprémi Erdőgazdaság Zrt.
- Invitel Zrt.
- E-ON Zrt.
- E-ON Közép-dunántúli Gázszolgáltató Zrt.
- UPC Magyarország Kft.
- DIGI Kft.
- VMJV Polgármesteri Hivatal Városépítészeti Iroda
- VMJV Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Iroda
- VMJV Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Iroda
- Veszprém Megyei Építész Kamara
- Veszprém Megyei Mérnöki Kamara
- Veszprém Megyei Kereskedelmi és Iparkamara
- Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Veszprém Megyei Igazgatóság
- KISOSZ
- Nemesvámos Község Önkormányzata
- Veszprémfajsz Község Önkormányzata
- Márkó Község Önkormányzata
- Nagyvázsony Község Önkormányzata
- Szentkirályszabadja Község Önkormányzata
- Hajmáskér Község Önkormányzat
- Sóly Község Önkormányzata
- Királyszentistván Község Önkormányzata
- Litér Község Önkormányzata
- Felsőörs Község Önkormányzata
- Lókút Község Önkormányzata
- Olaszfalu Község Önkormányzata
- Bánd Község Önkormányzata
- Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.

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

- 1.§ A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklete Szabályozási Terv a tervezési területre vonatkozóan az I-21 és I-22 tervlapok helyébe e rendelet 1. mellékletét képező tervlapok lépnek.
- 2.§ E rendelet 2022.....-én lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

2022.(.....) önkormányzati rendelet a 45/2020.(XI.19.) önk. rendelettel módosított 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településfejlesztő TT/1 01-2918

• • • Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

