

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

a 4726/2 helyrajzi számú telket

érintő településrendezési terv

módosítása

(CODE- Digitális múzeum)



**Véleményezési dokumentáció  
2021. május 27.**

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

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

településrendezési 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 Tkö, KÖ-T	

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

## Tartalomjegyzék

Veszprém, 4726/2 helyrajzi számú telket érintő településrendezési terv módosítása .....	4
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 (továbbiakban: VMTrT) .....	11
1.2. Településfejlesztési Konceptió (TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) 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) .....	21
2. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA .....	23
2.1. Jelenlegi használat vizsgálata .....	23
2.2. Az épített környezet értékei .....	23
2.3. Épület- és funkcióvizsgálat, területfelhasználás vizsgálata .....	23
2.4. Tulajdonvizsgálat .....	27
2.5. Zajvédelem .....	28
2.6. Közművizsgálat .....	29
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ .....	31
3.1. Településrendezési javaslat .....	31
3.1.1. Településszerkezeti Terv módosítása .....	34
3.1.2. A HÉSZ, Szabályozási Terv módosítási javaslata .....	34
3.2. Területrendezési terveknek való megfelelés .....	36
3.3. Biológiai aktivitásérték egyensúly .....	36
3.4. Közlekedési javaslat .....	36
3.5. Közmű- és elektronikus hírközlési javaslatok .....	37
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....	38

Jelen dokumentáció - településszerkezeti tervet és szabályozást is érintő módosítás - egyeztetési eljárása Az Európa Kulturális Fővárosa 2023 cím viselésével összefüggésben, az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programsorozat megrendezéséhez szükséges létesítményfejlesztésekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint további sajátos szabályok megállapításáról szóló 654/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. mellékletét figyelembe véve – mely a beruházásokkal kapcsolatos helyszíneket nevesíti és tartalmazza a 4726/2 hrsz-ú ingatlant is – a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 1. § (1) bekezdés d) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 32. § (1) bekezdés c) pontja és 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján tárgyalásos eljárás.

A dokumentáció készítéséhez szükséges földhivatali alaptérképeket az Önkormányzat biztosította.

# Veszprém, 4726/2 helyrajzi számú telket érintő településrendezési terv módosítása

## A módosítás célja

A módosítási igény az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programsorozathoz kapcsolódó CODE (Digitális Múzeum) megvalósíthatósága érdekében vált szükségessé. A Digitális Múzeum és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló funkciók elhelyezéséhez szükséges a településrendezési eszközök módosítása, mivel a jóváhagyási tervekben megjelenő, tervezett funkciók a jelenlegi Vt- 54 jelű építési övezet paramétereinek nem felelnek meg maradéktalanul.



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



## K I V O N A T

a Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének a polgármester által 2021. február 25-én hozott döntéséről:

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
35/2021. (II.25.) határozata  
a Veszprém, Tersánszky Józsi Jenő u. 4726/2 hrsz-ú ingatlan érintő  
településrendezési eszközök módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) 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 előzetesen támogatja a Veszprém, Tersánszky Józsi Jenő u. 4726/2 hrsz-ú ingatlan településrendezési eszközeinek módosítását annak érdekében, hogy az Európa Kulturális Főváros 2023 programsorozat keretében megvalósítandó Digitális Múzeum felépülhessen. Az övezeti besorolás – a településrendezési terv készítése során az egyeztetések és vizsgálatok függvényében – a meglévő Vt övezet paramétereinek módosításával vagy egy új Vt övezet létrehozásával változna.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2017. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptcióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
3. 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.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos valamennyi költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

**Határidő:** 2021. júniusi Közgyűlés

**Felelős:** Sulyok Balázs Ede főépítész

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**


Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula sk.  
polgármester

dr. Dancs Judit sk.  
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2021. február 26.

  
.....  
Szayer Anita

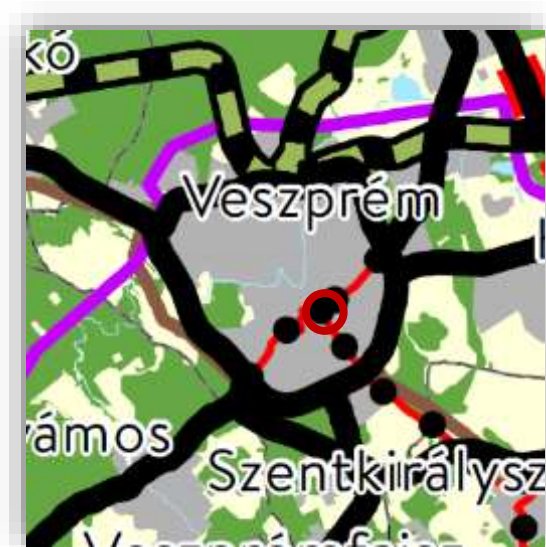
## 1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

### 1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

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

#### 1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

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







A Tv. ételmező 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.

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

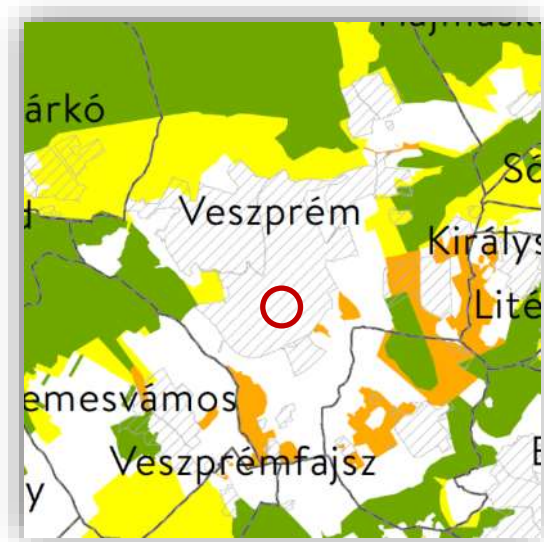
A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Tv. 11.§ d) pontja alapján a *települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető*.



Országos területfelhasználási kategóriák

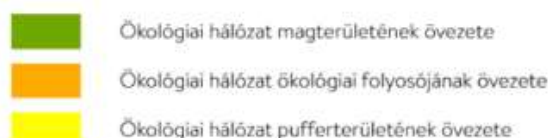
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

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



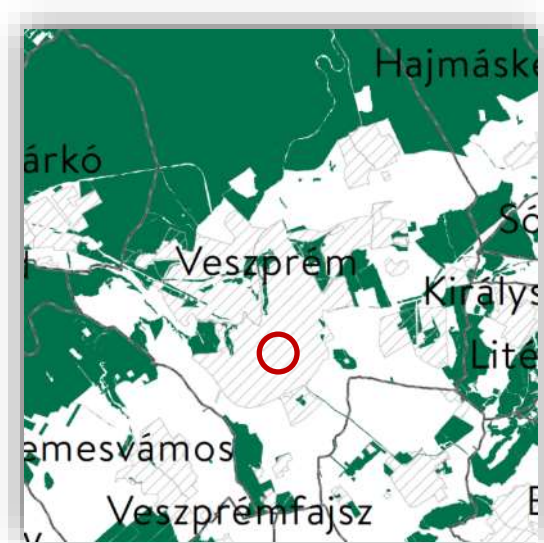
**3/1. melléklet:** Az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat puffertérületének övezeti tervlapja.

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 terület a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.



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

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

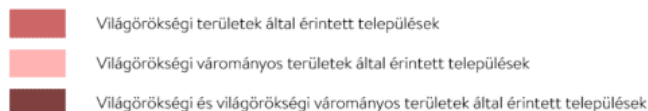






**3/4. melléklet:** Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések.

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



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

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

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTvT-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.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

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

- a 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 terület a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



**2. melléklet:** Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintett.

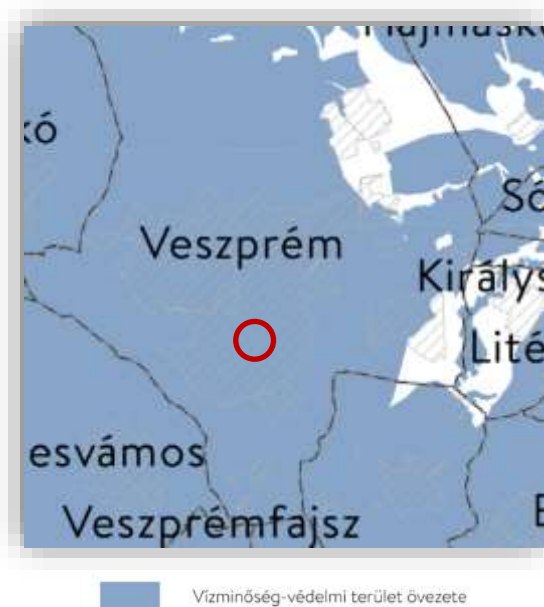
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



### 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a tájképvédelmi terület övezete által nem érintett.

Tájképvédelmi terület övezete



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

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

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 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 terület a nagyvízi meder övezetével nem érintett.



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

A tervlap alapján a tervezési terület a VTT-tározók övezetével nem érintett.



#### **1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTTrT)**

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



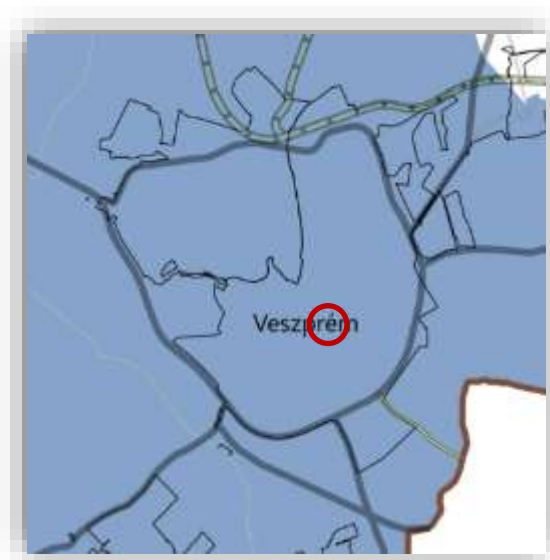
## 2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik. A VMTrT a települési térségre, mint országos területfelhasználási kategóriára nem határoz meg külön előírásokat. A területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.

A vizsgált terület mellett országos kerékpárútvonal halad:

Északnyugat-dunántúli kerékpárútvonal: Győr - Pannonhalma - Csesznek - Zirc - Veszprém - Balatonalmádi - Balatonfüred

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



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

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





**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.

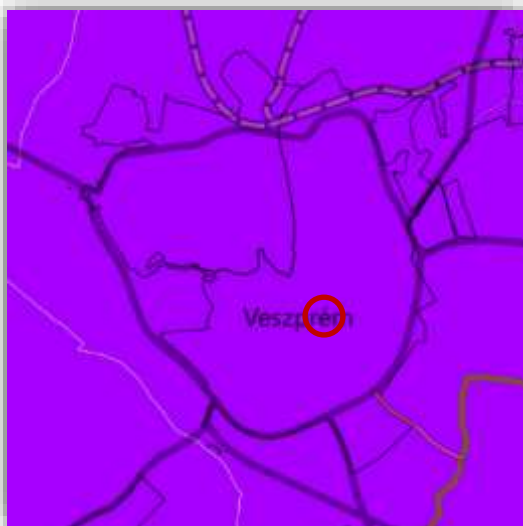
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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

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



Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

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

A tervezési területet 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.

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



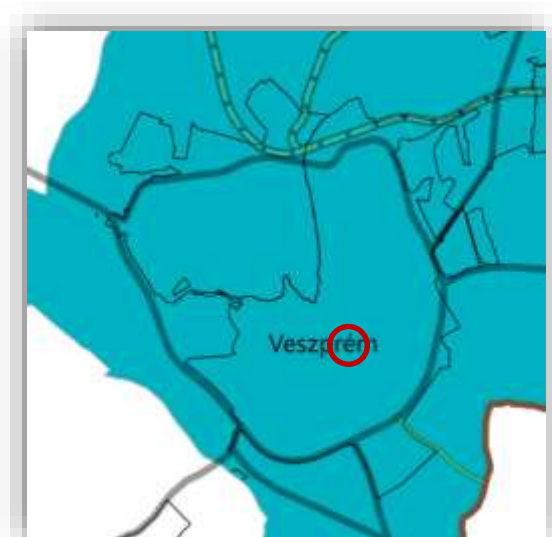
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

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

A tervezési területet 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.

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

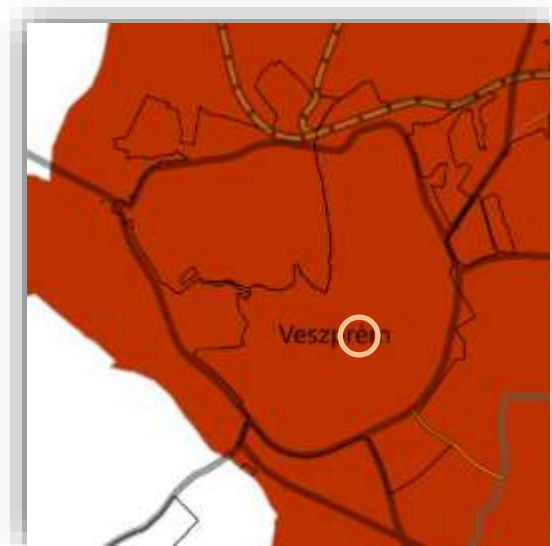


 Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

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

A tervezési területet 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.



 Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete

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

A tervezési területet 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.

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.

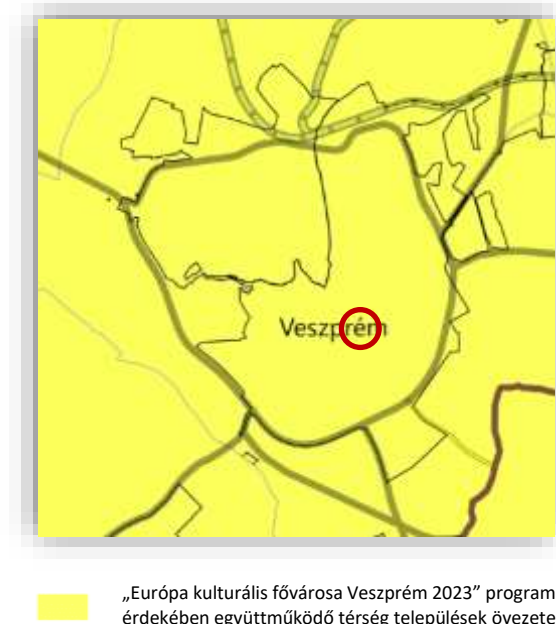
A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.



**3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérsegeinek övezete.**

A tervezési területet érinti Veszprém megye várostérsegeinek övezete. A rendelet 12.§ értelmében Veszprém megye egyes várostérsegei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Kon koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

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



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

A tervezési területet érinti az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete. A rendelet 13.§ értelmében az övezethez 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 Konceptió (TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata

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

A TFK szerint Veszprém új jövőképehez hozzá tartozik, hogy a város a jövőben is ápolja kultúráját, ezáltal „a királynék városa” -ként az ország egyik legjelentősebb kulturális és művészeti központja maradjon.

A CODE (Digitális Múzeum) megvalósításának célja, hogy a kultúrába, a művészetek világába olyan rétegeket is bevonjon, akik eddig kevésbé érdeklődtek a művészetek iránt. Az újszerű formátumon keresztül számukra is élvezhetővé, befogadhatóvá válnak a klasszikus képzőművészeti alkotások, a múzeum által közvetített kulturális, művészeti tartalom.

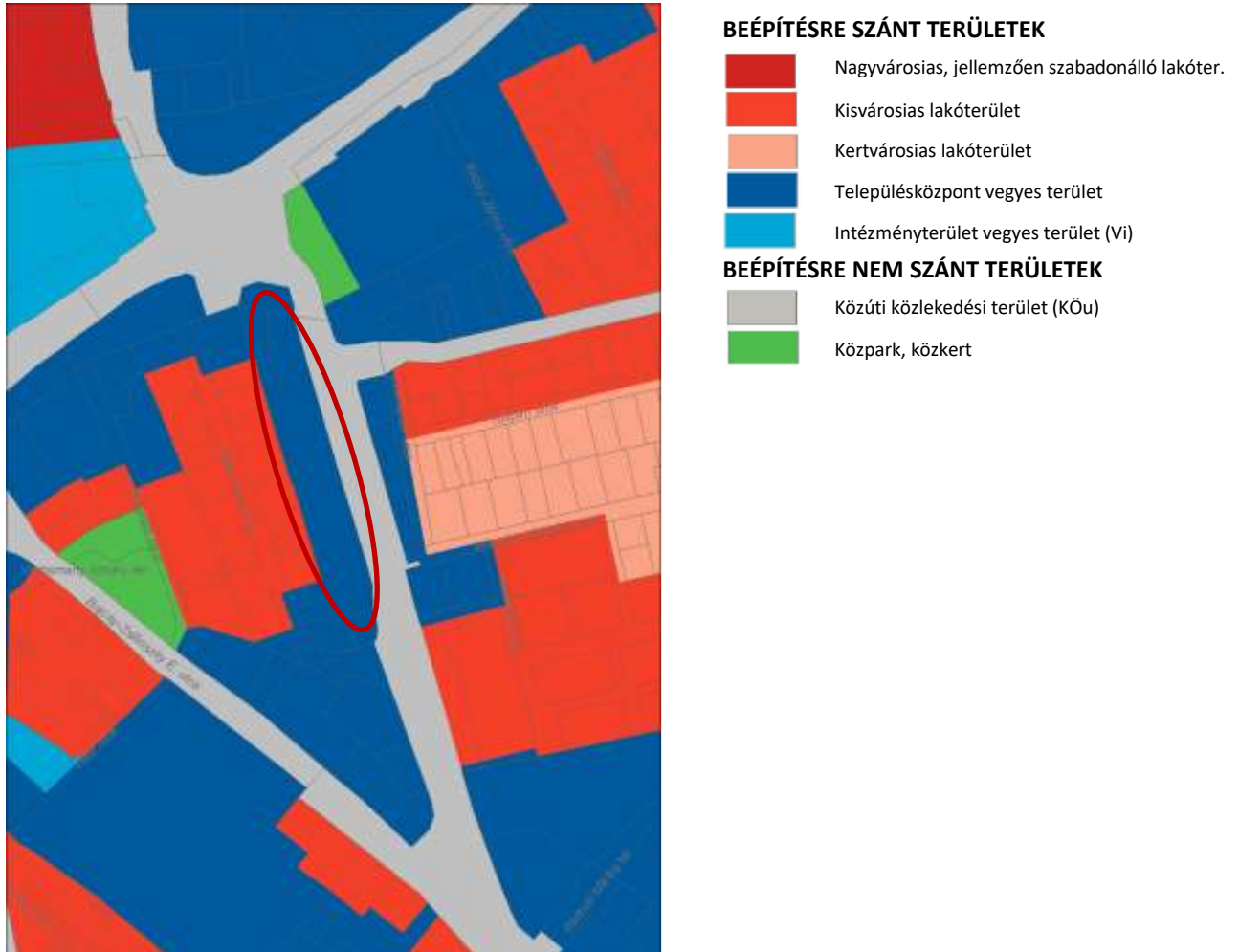
A CODE (Digitális Múzeum) tervezett helyszínét a TFK *Kompakt város – Összehangolt területhasználat* térképe *Többfunkciós városias térség* – ként jelöli. A kompakt város a rendelkezésre álló források ésszerű felhasználását teszi lehetővé. A város belső tartalékterületei képezzék a fejlesztések elsődleges célterületeit. A megfelelő intenzitás és a vegyes területfelhasználás lehetővé teszi a „kis távolságok elvének” megvalósulását.

### 1.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

#### 1.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

##### Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – a 4726/2 hrsz.-ú ingatlant alábbi területfelhasználási egységekbe sorolja: „Vt” jelű, „településközpont vegyes terület”.



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

a **Településközpont terület (Vt)** elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

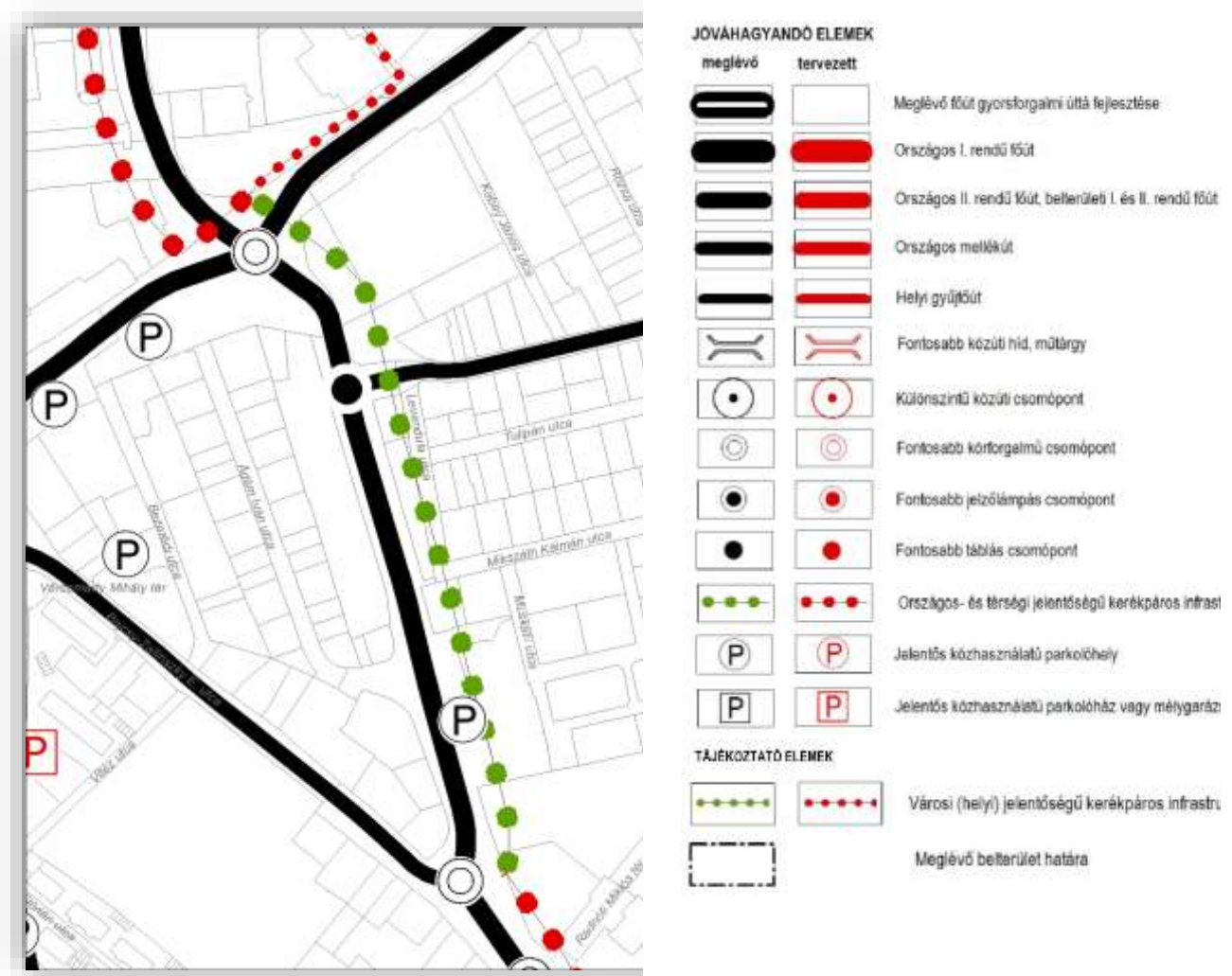
Az épületek és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egységek tekintetében az alábbi rendeltetések (funkciók) köre létesíthető:

- lakás,
- igazgatási, irodai rendeltetés,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- szállás,
- egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- sport rendeltetés.

Az OTÉK 10. §-a lehetővé teszi, hogy az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, a fentiek szerinti rendeltetéseken kívül más is létesüljön, de csak olyan egyéb funkció engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

### Szerkezeti tervlap - közlekedés

A tervezési helyszín a belvárosban, a Budapesti úti csomóponttól délre helyezkedik el. A Budapesti út, és a területet keletről közvetlenül határoló Tersánszky J. Jenő utca is belterületi főút. A két út csomópontját a közelmúltban körforgalommá építették át. A tervezési helyszín melletti szakaszon táblás csomóponttal csatlakozik a Tersánszky J. Jenő utcába az Ady Endre utca, ami helyi gyűjtőúti szerepet tölt be. A tervezési helyszíntől északra közhasználatú parkoló található, közvetlenül mellette országos kerékpárútvonal halad.



### Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv *védelmi, korlátozási területek* tervlap elemei nem érintik a tervezési területet.

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



A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlap alapján tervezési terület helyi értékvédelemre javasolt területen fekszik. Közeliében több régészeti lelőhely, helyi védett érték, egy műemlék és egy helyi jelentőségű védett természeti terület is található.



**ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**

- Műemlék telke  
Régészeti lelőhely területe

**HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM (a 23/2017.  
(IX.28.) VMJVOK rendelet szerint)**

-  Helyi védett értékek
  -  Helyi értékvédelemre javasolt terület határa

## HELYI TÁJI- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

-  Helyi jelentőségű védett természeti emlék

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

-  Meglévő belterület határa



### 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 tervezéssel érintett terület, 4726/2 hrsz-ú ingatlan Vt-54 jelű, „településközpont terület” építési övezetbe tartozik.

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

#### **A településközpont terület Vt jelű építési övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:**

##### Általános rendelkezések

A 28.§ meghatározza az épületekben elhelyezhető rendeltetések körét, melyek a 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

rendeltetés lehet.

##### Egyedi előírások – Vt-54 építési övezetre

29.§ (8) Vt-54 jelű építési övezetben, a Tersánszky J. Jenő utca mentén az előkert 0 m.

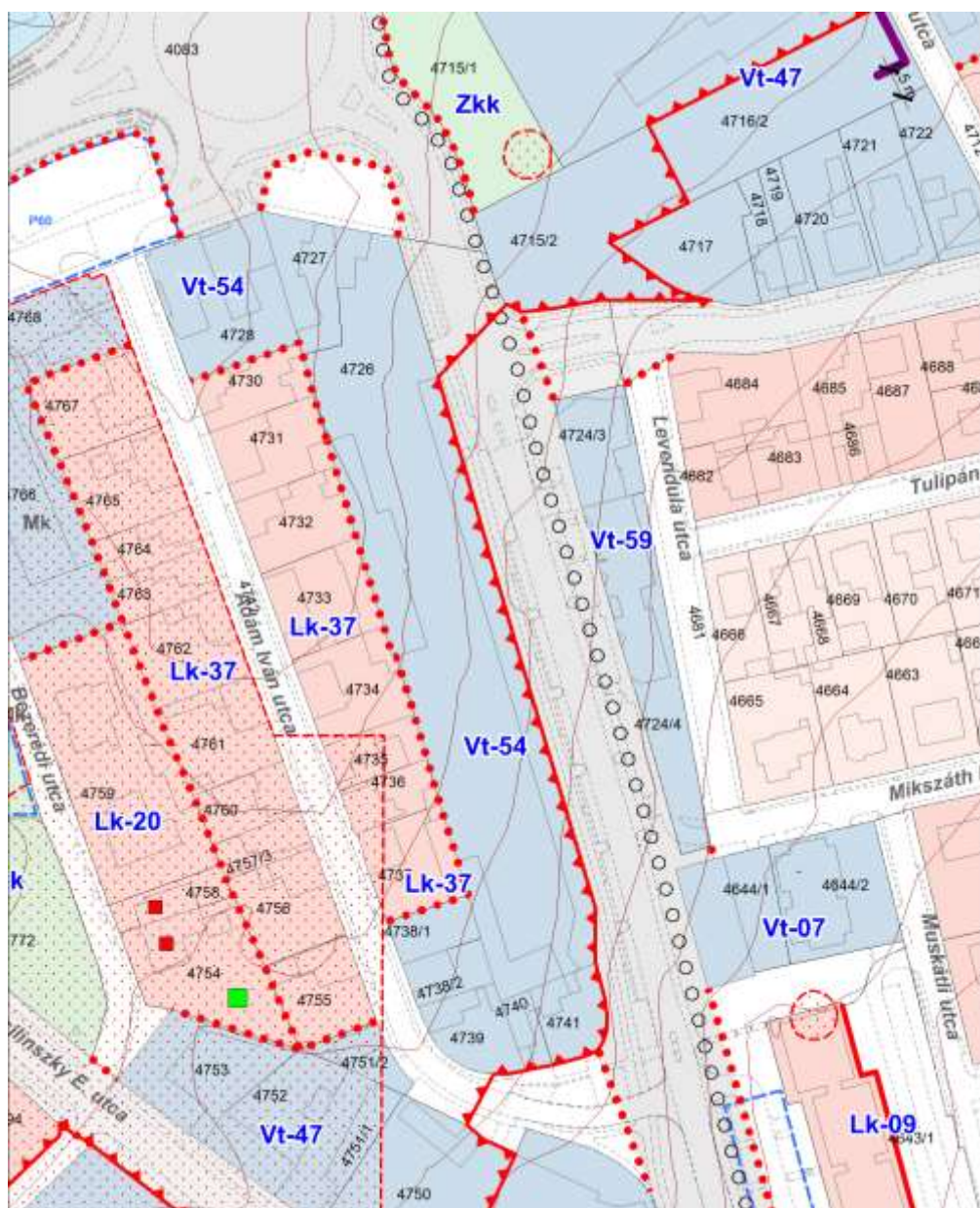
##### Az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 5. pont)

Építési övezet jele	Építési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
<b>Vt-54</b>	Z	1 000	60	7,5	10	16	-

14.§(5) Műemléki jelentőségű, helyi értékvédelmi területen, valamint ha a kialakult állapotú, meglevő beépítés indokolja - oldalhatáron álló és zárt sorú beépítési mód esetén - oldalhatáron álló épület(rész) hátsókert nélkül is létesíthető. Ennek pontos meghatározása településképi szakmai konzultáció során rögzíthető.

#### Szabályozási tervlap:

A szabályozási tervlap a 4726/2 hrsz-ú ingatlant *településközpont terület* (Vt-54) építési övezetként jelöli. A szomszédos ingatlanok egy része szintén településközponti vegyes terület, valamint Lk-37 jelű kisvárosias lakóterület. A környező közlekedési területek szerkezeti jelentőségű közutak, az ingatlan mellett körforgalmú csomópont és meglévő kerékpárút is található. A tervezési terület helyi értékvédelmi területen fekszik.



#### SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Szabályozási vonal
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési terület (Köu)
	Egyéb közúti közlekedési terület

#### VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

	Régészeti lelőhely területe
	Helyi védett értékek
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék

#### SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

	Építési vonal
--	---------------

#### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

	Jelentős felszíni közforgalmú parkoló határa és férőhelyszáma
	Meglévő kerékpárút
	Tervezett kerékpárút

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Településközpont vegyes terület (Vt)
	Zöldterület (közkert, közpark) (Z)

## 2. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 2.1. Jelenlegi használat vizsgálata

A vizsgált 4726/2 hrsz.-ú ingatlan – az ún. volt Szikvíz parkoló - alakja az egész tömböt átszelő keskeny, és nagyon hosszú telek. A területen a földszintes épületállomány bontása -helyszíni szemlénk időpontjában- már elkezdődött, a leadás időpontjában be is fejeződött.

### 2.2. Az épített környezet értékei

A vizsgált tömb helyi értékvédelmi területen helyezkedik el, Közelében húzódik a régészeti lelőhely határa, a közelben helyi védett érték, egy műemlék és egy helyi jelentőségű védett természeti terület is található.

### 2.3. Épület- és funkcióvizsgálat, területfelhasználás vizsgálata

Az ingatlan hosszanti, nyugati határa mentén lakóépületek hátsó telekhatára húzódik, ahol is jellemzően melléképületek tűzfalai néznek a tárgyi ingatlan felé. A szomszédos területen a lakófunkció a jellemző, egy vendégház, ügyvédi iroda is található a földszintes lakóházak között. A tömb északi részén jó állagú, F+1+T szintes banképületek állnak.







### Funkcióvizsgálat

Az Ádám Iván utca mentén jellemző a lakófunkció, de ügyvédi iroda és egy vendégház is található az utcában. A tömb északi részén banképületek állnak

### Telekméretek

A tömb lakó funkciójú telkein a 600-700m<sup>2</sup>-es telkek voltak jellemzők, amit két helyen továbbosztottak két telekké, északra a banképületnél pedig kétszerese a telekméret.



### Beépítési intenzitás

A tömbben nagyon vegyes a jelenlegi beépítettség, de a lakóterületen megengedett max. 40%-nál több helyen magasabb az érték, a banképületeknél a max.60% betartásra került.



### Beépítési mód

Az Ádám Iván utca mentén mindenhol előkert nélkül, jellemzően oldalhatáros a beépítés, két helyen szabadonállóan kerültek elhelyezésre az épületek.



### Az épített környezet konfliktusai

A tömb 3 eltérő területrészből áll. Az egyik a zárt sorúan összeépült banki épületekből csoportja, melyek magasabbak is, és korukat tekintve újabb épületek. A másik terület egység az Ádám Iván utca menti lakóterület, melyek közel azonos korú, jellemzően földszintes, előkert nélküli épületekből áll. Harmadik terület pedig a vizsgált ingatlan, mely önállóan majdnem akkor területű, mint a másik kettő, és elfoglalja a tömb Tersánszky J. Jenő utca menti sávját. Az eltérő karakterű egységek között konfliktus lehet a karakterváltás, és az érintkezési pontok nem megfelelő kezelése városképileg. Ez különösen a tervezett épületegyüttesre vonatkozik, az illeszkedések megoldását fontos feladatnak tartjuk.

A lakóterület melléképületei az előző beépítés, az ún. volt Szikvíz parkoló épületei tűzfalainak takarására a hátsókertbe épültek, így azok most szintén tűzfalas csatlakozást okoznak.

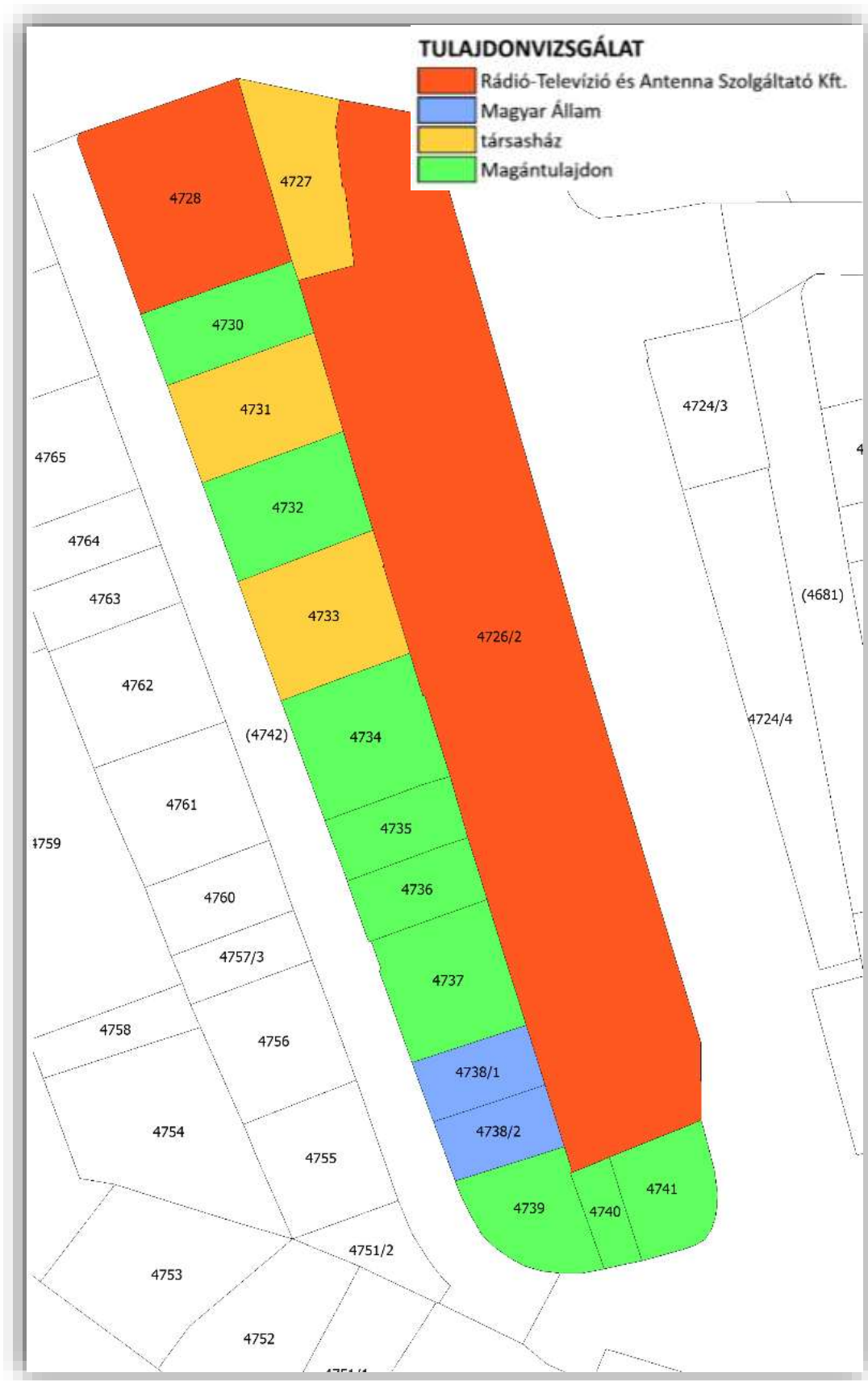




## 2.4. Tulajdonvizsgálat

A vizsgált ingatlan a leadás időpontjában magántulajdonban van, tudomásunk szerint hamarosan önkormányzati tulajdonba fog kerülni.

HRSZ	Terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág	Tulajdonos	Bejegyzés	Építési övezet, övezet
4726/2	6 678	kivett telephely	Rádió-Televízió és Antenna Szolgáltató Kft.	vezetékjog	Vt-54
4727	559	kivett üzlet, irodaház, rendezetlen funkciójú épületbővítés és udvar	Társasház	vezetékjog	Vt-54
4728	1273	kivett – kiállítóterem, 2 db szolgáltató ép., 7 db lakás és udvar	Rádió-Televízió és Antenna Szolgáltató Kft.		Vt-54
4730	478	kivett lakóház, udvar, 2 gazdasági épület	Magántulajdon		Lk-37
4731	634	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	Társasház		Lk-37
4732	614	kivett lakóház, udvar, 2 gazdasági épület	Magántulajdon		Lk-37
4733	719	kivett – lakó- és irodaépület, udvar	Társasház		Lk-37
4734	694	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	Magántulajdon		Lk-37
4735	337	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	Magántulajdon		Lk-37
4736	331	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	Magántulajdon		Lk-37
4737	636	kivett 2 lakóház, udvar és 2 gazdasági épület	Magántulajdon		Lk-37
4738/1	299	kivett beépítettlen terület	Magyar Állam		Vt-54
4738/2	297	kivett lakóház, udvar	Magyar Állam		Vt-54
4739	470	kivett lakóház, udvar	Magántulajdon		Vt-54
4740	169	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	Magántulajdon		Vt-54
4741	414	kivett lakóház, udvar	Magántulajdon		Vt-54



## 2.5. Zajvédelem

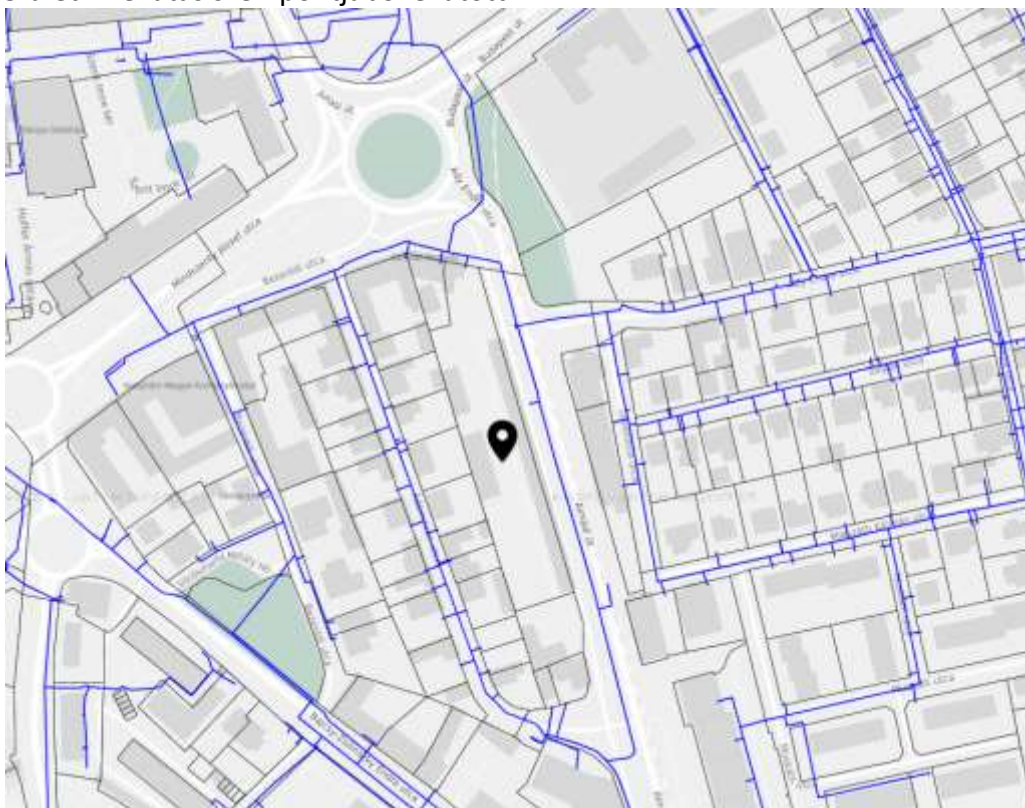
Veszprém Megyei Kormányhivatal Természetvédelmi Osztálya környezeti értékelés szükségességéhez írt véleményében zajvédelmi alátámasztó munkarész készítését kérte, melynek teljesítéséhez -a megbeszélésnek megfelelően- külön dokumentációban csatolásra kerül az épülettervekhez készített akusztikai szakértői vélemény (Józsa és társai 2000, 2021. május).



## 2.6. Közművizsgálat

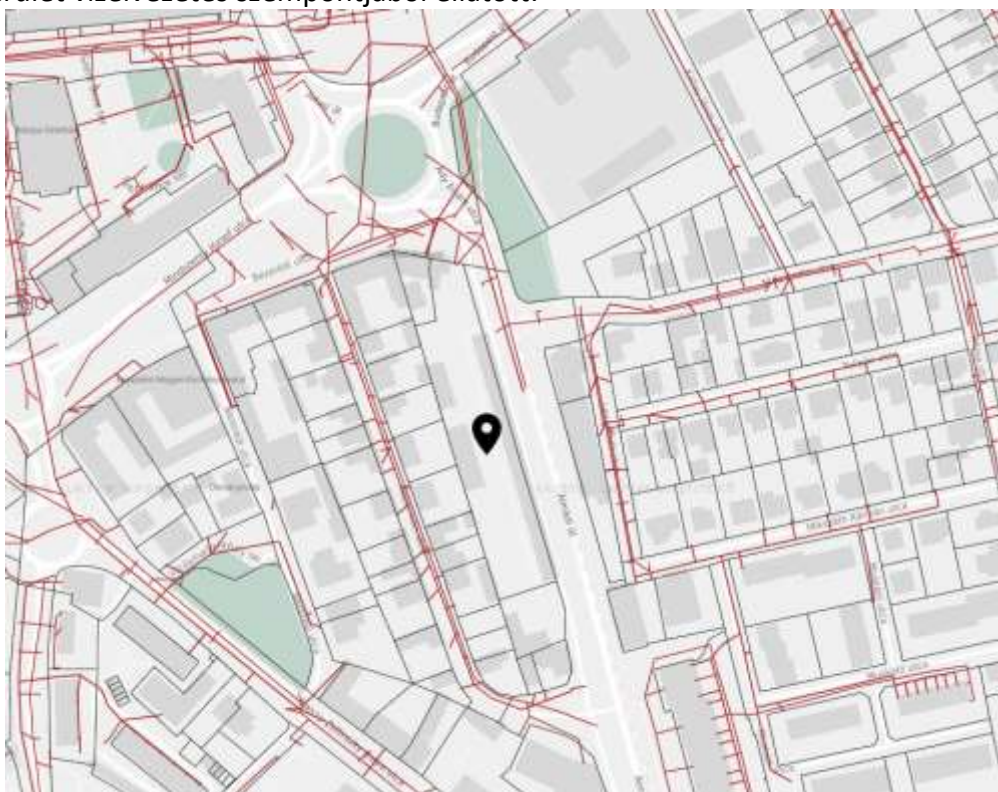
### Vízellátás

A vizsgált terület vízellátás szempontjából ellátott.



### Vízvezetés

A vizsgált terület vízvezetés szempontjából ellátott.





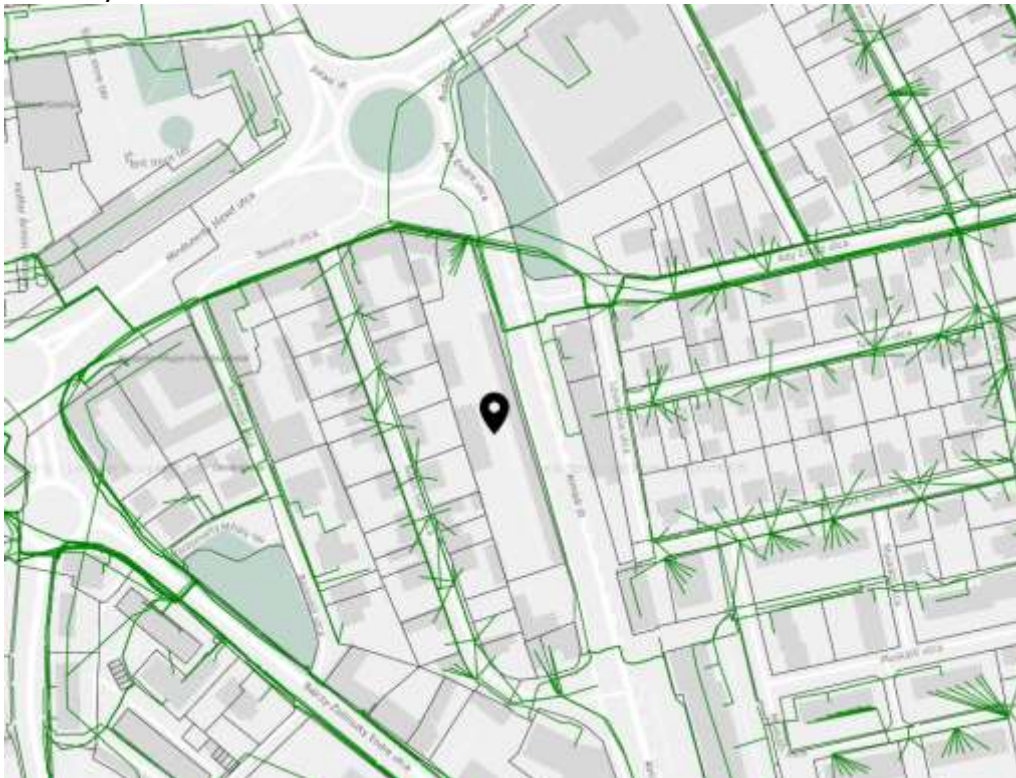
### Villamosenergia

A vizsgált terület villamosenergia szempontjából ellátott.



### Hírközlés

A vizsgált terület hírközlés szempontjából ellátott. Jelen van a DIGI KFT, Invitech ICT Services Kft, Invitel Zrt, Vodafone hálózata, valamint a Bajcsy-Zsilinszky Endre utcában az MVM NET Zrt és a Magyar Telekom Nyrt hálózata.





### 3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

#### 3.1. Településrendezési javaslat

A CODE- Digitális Élményközpontot a volt Szikvízüzem területén szeretnék megvalósítani az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programsorozat megrendezéséhez szükséges létesítményfejlesztések egyik legfontosabb elemeként.

A világszerte népszerű digitális múzeumok mintájára egy hasonló funkciójú kiállítótér jön létre, annak berendezése és üzemeltetése valósul majd meg.

Olyan létesítmény létrehozására törekedtek a projektgazdák, ahol a belső terek változatossága, élményszerűsége, használhatósága és tág lehetőségei adják az épület igazi erejét. Az állandó és időszakos üzemeltetésű helyiségek leválasztása pedig az üzemeltetés gazdaságosságát eredményezi.

Az épületegyüttes 3 különböző célt szolgál. A fő -digitális múzeum funkción kívül- a Budapesti úti közforgalomhoz legközelebb szolgáltatóház elhelyezését tervezik. Felső szintjein irodafunkciók alakulnak ki, az elkülönített előtérrel és lépcsőházzal, földszintjének északi részére kereskedelmi és/vagy egyéb szolgáltató funkciók kerülnek, míg a múzeum felőli részére étterem kerül.

A CODE (Digitális Múzeum) főbejáratát a szolgáltatóházhoz kapcsolt árkádsoron keresztül is elérheti a látogató. A múzeumi bejárat visszahúzásával kialakított teresedés méreténél fogva egyaránt alkalmas a szükséges építészeti hangsúly létrehozására és az időnként megjelenő nagyobb tömeg okozta torlódás kezelésére. A szolgáltatóház éttermének a tervezett tér irányába történő megnyitása folyamatos élettől tölti meg a külső előteret, a múzeumi üvegezett portál pedig a földszintet látványában és fizikai értelemben is összekapcsolja a várossal.

Az arányos méretű előcsarnokban elhelyezett porta-információ szolgálattal ellenőrizhető a múzeum forgalma, itt működhet a múzeum-shop is. A közönség mosdói szintén ebből a központi térből érhetőek el, akadálymentesen. Az előcsarnokból nyílóan alakítják ki a nyitott üzemű kávézót és innen nyílik az emeleti kiállítóterekhez vezető, természetes fénnel átjárt főlépcső is.

A nagyterem az emeletre került, a vele azonos szinten kialakított különteremmel együtt. A nagyterem több részre osztható; keresztben három, az oldalsó (alacsonyabb belmagasságú) téren keresztül akár függetlenül megközelíthető kiállító, vetítő terem is kialakítható benne. A nagyterű kiállítótér felosztási lehetőségét a galériaszintek beépítésével oldották meg, ezek a magaspontri rálátást is lehetővé teszik a vetített felületekre.

A belső terek rendje szerint tagolt, könnyűszerkezetes felépítmény az alsó épületszint homlokzati síkjától határozottan visszahúzott, tetőszerű, színes tömegként jelenik meg. A nagyteremhez két pihenő térbővület kapcsolódik, amelyek szabályozott mértékű kilátást engedhetnek a kültérre, a nagyteremmel időszakosan össze is nyithatók.

Az ingatlan déli részén jelenleg F+1 szintes épület átépítésével bérirodák kialakítására nyílik lehetőség. A két épület között kapnak helyet a parkolók és a szükséges zöldfelület.



A felülvizsgálathoz biztosított építész koncepció-tervek alapján – a tervezés indításakor meghatározott változtatási igénytől eltérően már csak - két paraméter megváltoztatása vált szükségessé.

A minimális zöldfelületi arány csökkentését szakmailag nem tartottuk elfogadhatónak, és a kezdeti elképzelésektől eltérően szerencsére a koncepcióterveket is lehetett még módosítani, így a jelenlegi minimális zöldfelületi mutató megmaradhatott.

A koncepciótervben szereplő beépítési paraméter: 66,7%, mely nagyobb, mint a most hatályos Vt-54-építési övezetben megengedett 60%, ezért 70%-ra javasoljuk módosítani a paramétert, ami véleményünk szerint nem nagy mértékű növekedés.

Épületmagasságra a 9,09m a tervezett magasság, mely nagyobb, mely szintén a most hatályos Vt-54-építési övezetben megengedett 7,5 méter növelését igényli 9,5 méterre.

Tehát a beépítettséget 10%-kal növeltük, ami összességében a 667.8m<sup>2</sup> alapterület növekményt jelent, az épületmagasságot pedig 2,0méterrel változtatja a módosított előírás.

#### **Az igényelt paraméterek összesítve:**

Beépítési mód: zárt sorú: nem változik

Legkisebb telekméret: 1000m<sup>2</sup>, nem változik

Maximális beépítés: 70% (10%-kal nő)

Épületmagasság: 9,5m (2,0méterrel nő)

Minimális zöldfelület: 10%, (az előzetes változtatási igénygel ellentétben) nem változik



### 3.1.1. Településszerkezeti Terv módosítása

A tervezett funkció kialakítása megfelel a jelenlegi területfelhasználási módnak, ezért a Településszerkezeti Terv módosítására nincs szükség.

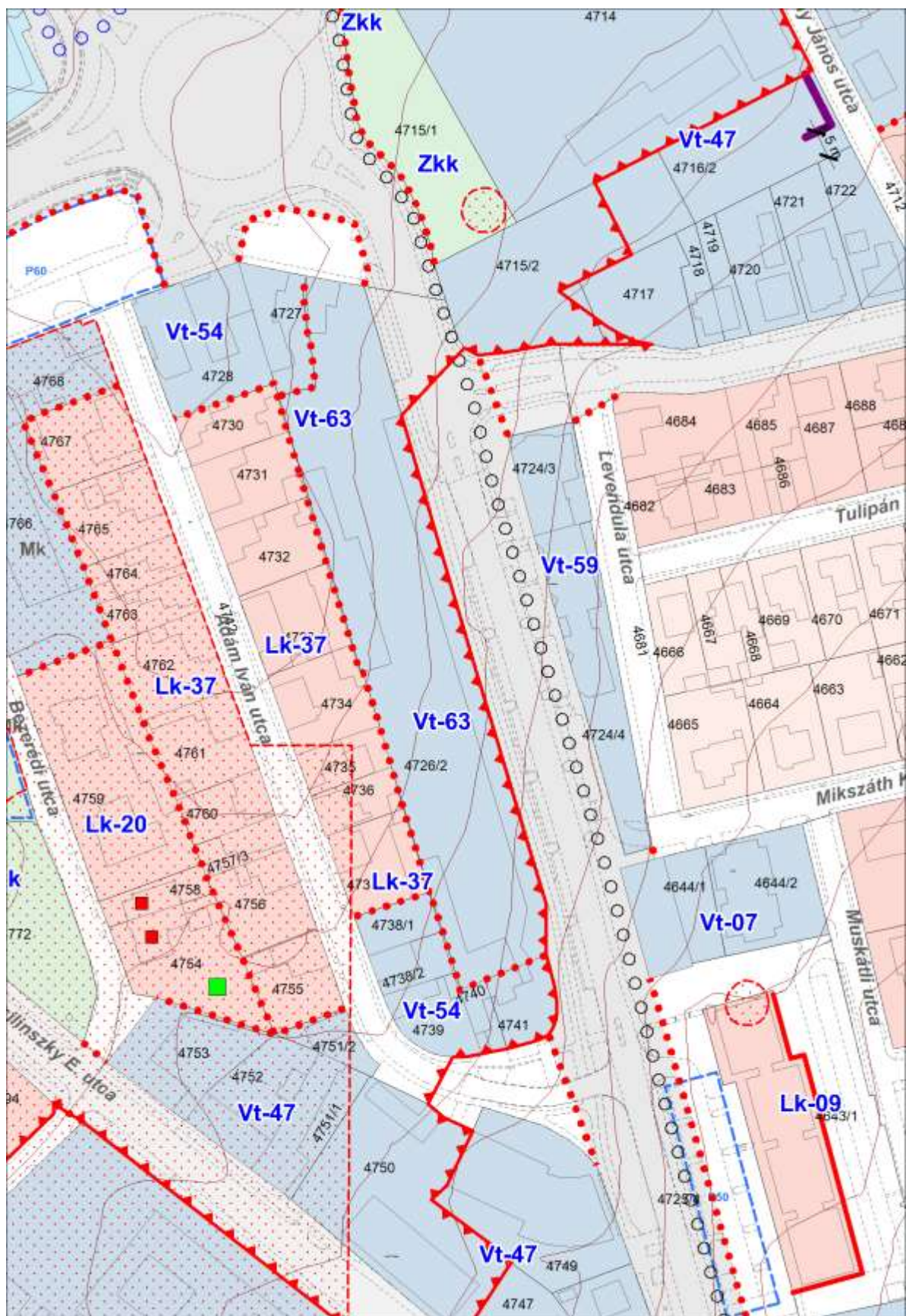
### 3.1.2. A HÉSZ, Szabályozási Terv módosítási javaslata

Jelen tervmódosítás célja a beépítési maximum és az épületmagassági paraméterek megváltoztatása új építési övezet létrehozásával. Az övezetre vonatkozóan eddig is megengedett volt az előkertnélküli beépítés, az új beépítésnél is így marad, ezen kívül a funkcióból adódó telepítés szélesebb épületet eredményez, szükség van az ingatlant teljes szélességben felhasználni, ezért a hátsókert mérete is nullára csökkentendő.

Az adottságok miatt Vt-63 jelű, új építési övezetet javasolt létrehozni az igény szerinti paraméterekkel:

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)	mélysége (m)
Vt-63	Z	1000	70	9,5	10	-	-







### 3.2. Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat megfelel a hatályos területrendezési terveknek, azaz Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvénynek és az 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Veszprém Megye Területrendezési Tervének, nem befolyásolja a hatályos településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképet és célokat.

### 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. Közlekedési javaslat

A módosítás a hatályos településrendezési eszközök közlekedési javaslatát nem változtatja meg. A hatályos tervekben megjelenő közlekedési hálózat, a hálózati kapcsolatok, főbb csomópontok nem változnak, sem szerkezeti, sem szabályozási értelemben. Nem érinti a módosítás a közösségi közlekedést, a gyalogos és kerékpáros közlekedést sem. A parkolást továbbra is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani, ezen a téren a buszparkolásra vonatkozó előírással egészül ki a HÉSZ.

A hálózati kapcsolatokat változatlanul a Budapesti út, és a területet keletről közvetlenül határoló Tersánszky J. Jenő utca út biztosítja, mindkét út KÖu-2 övezeti besorolású belterületi főút. A két út csomópontját a közelmúltban körforgalommá építették át. A Tersánszky J. Jenő utca út 2×1 sávós, jó minőségű aszfalt burkolatú út. A tervezési helyszín melletti szakaszon táblás, kanyarodósávós csomóponttal csatlakozik hozzá az Ady Endre utca, ami KÖu-3 övezetű helyi gyűjtőúti szerepet tölt be. A tervezett beruházás ezt a kialakult állapotot nem változtatja meg, a közterületszabályozás nem módosul.

A tervezett létesítmény megközelítése közvetlenül a Tersánszky J. Jenő útról történik majd. Az érintett területtől északra található közhasználatú parkolóból nyílik a létesítmény gazdasági udvara. A telken belüli parkoló/mélygarázs bejárata a Tersánszky J. Jenő úton kicsit délebbre lesz. A bejáratok a meglévő forgalomtechnikai kialakítás mellett, kisíves kapcsolatként is jól tudnak működni, mivel az Tersánszky J. Jenő úton a terület északi és déli oldalán is körforgalmak vannak.

A terület közösségi közlekedési ellátása nem változik, azt továbbra is a helyi autóbuszjáratok biztosítják. A legközelebbi megálló az Ady Endre utcában található “Kabay János u.”, illetve a Mindszenty József utcai “Hotel”, kb. 100-150 méterre a tervezett létesítménytől.

A terület mellett, a Tersánszky J. Jenő utca nyugati oldalán, osztott pályás kerékpáros-gyalogos burkolaton halad a 8. Északnyugat-dunántúli országos kerékpárútvonal “8.A: Győr - Pannonhalma - Csesznek - Zirc - Veszprém - Balatonalmádi – Balatonfüred” ága. A módosítás ezt a kialakult állapotot nem változtatja meg. Az Ady Endre utcai táblás csomópont déli oldalán középszigettel elválasztott gyalogátkelőhely van, ahol a középsziget szélességének esetleges csökkentésére lehet szükség az Tersánszky J. Jenő utcai buszparkolók miatt.

A tervezett létesítmény személygépkocsi- és kerékpáros parkolói telken belüli elhelyezést kapnak. A személygépkocsi-parkolók részben felszíni (udvari) fásított parkolók lesznek, részben mélygarázsba kerülnek.

Az OTÉK szerint 200 látogatónként 1db autóbusz-várakozóhelyet is kell létesíteni minden olyan építményhez, ahol rendszeres forgalomra számítani kell. A múzeumhoz ezért 2db autóbusz-parkoló létesítése szükséges, ezek telken belüli elhelyezése azonban (a fordulási sugarak, jármű szélesség/magasság miatt) csak aránytalan nehézségekkel lenne megoldható. A buszparkolók ezért az Tersánszky J. Jenő utcán kapnak helyet.

Ehhez a megoldáshoz a HÉSZ 54.§-a kiegészítése javasolt az alábbi ponttal:

“Helyi értékvédelmi terület, műemlék vagy helyi védett épület által érintett ingatlan esetében az előírt buszparkolók telken kívül is elhelyezhetők.”

### **3.5. Közmű- és elektronikus hírközlési javaslatok**

A módosítás nem jelent változást közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakági vonatkozásban, a módosítás után is feltárható, valamint ellátható a terület.

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közygyűlése 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 c) pontja szerint lefolytatott **tárgyalásos eljárással** érintett 29/A § (5) c) pontjában és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi 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 Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési, Főosztály Útügyi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész
- Veszprém Megyei Önkormányzat

véleményének kikérésével és 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 (a továbbiakban: HÉSZ) 29.§ (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:  
„(8) Vt-63 jelű építési övezetben az előkert és a hátsókert 0 m.”
- 2.§ A HÉSZ 54.§-a az alábbi (11) bekezdéssel egészül ki:  
„Helyi értékvédelmi terület, műemlék vagy helyi védett épület által érintett ingatlan esetében az előírt buszparkolók telken kívül is elhelyezhetők.”
- 3.§ A HÉSZ 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.
- 4.§ A HÉSZ 2. melléklete Szabályozási Terv a tervezési területre vonatkozóan az L-27, M-27 tervlapok helyébe e rendelet 2. mellékletét képező tervlapok lépnek.
- 5.§ E rendelet 2021. ....-án lép hatályba.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**Dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2021.(.....)  
önkormányzati rendelete**

**1. melléklete**

**1. melléklet<sup>1,2,3,4,5,6</sup> a 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelethez – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei**

**Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei**

**1. Nagyvárosias lakóterület (Ln)**

	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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	Ln-01	SZ	1500	25	13	40	25	35
4.	Ln-02	SZ	1200	30	13	40	25	35
5.	Ln-03	SZ	1500	80	16,5	40	25	35

**2. Kisvárosias lakóterület (Lk)**

	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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	Lk-01	O	600	40	4,5	50	14	25
4.	Lk-02	O	400	40	4,5	20	14	25
5.	Lk-03	O	400	40	5,4	20	14	25
6.	Lk-04	O	700	40	6,8	20	18	30
7.	Lk-05	O	700	50	4,5	20	18	30
8.	Lk-06	O	700	50	5,5	20	18	30
9.	Lk-07	SZ	900	20	10,5	30	25	30
10.	Lk-08	SZ	700	25	7,5	25	20	30
11.	Lk-09	SZ	900	25	10,5	25	25	-
12.	Lk-10	SZ	450	30	7,5	20	16	-

<sup>1</sup> Módosította a 12/2018.(II.22.)Ör. 6.§-a. Hatályos 2018. március 9. napjától.

<sup>2</sup> Módosította a 30/2018.(VI.27.)Ör. 9.§-a. Hatályos 2018. július 27. napjától.

<sup>3</sup> Módosította a 36/2018.(X.25.) Ör. 1.§-a. Hatályos 2018. november 9. napjától.

<sup>4</sup> Módosította a 2/2019.(I.31.) Ör. Hatályos 2019. február 1. napjától.

<sup>5</sup> Módosította a 11/2019.(III.28.) Ör. Hatályos 2019. április 27. napjától.

<sup>6</sup> Módosította a 17/2019.(VI.27.)Ör.. Hatályos 2019. június 28. napjától.



13.	Lk-11	SZ	450	30	4,5	20	16	25
14.	Lk-12	SZ	450	30	5,4	20	16	25
15.	Lk-13	SZ	700	30	6,5	20	20	25
16.	Lk-14	SZ	700	30	7,5	20	20	30
17.	Lk-15	SZ	900	30	10,5	20	25	30
18.	Lk-16	SZ	700	35	5,5	20	16	25
19.	Lk-17	SZ	700	35	7,5	20	20	30
20.	Lk-18	SZ	700	35	10,5	20	20	30
21.	Lk-19	SZ	450	40	4,5	20	16	25
22.	Lk-20	SZ	450	40	5,4	20	16	25
23.	Lk-21	SZ	450	40	6,5	20	10	30
24.	Lk-22	SZ	700	40	6,5	20	20	30
25.	Lk-23	SZ	700	40	7,5	20	20	30
26.	Lk-24	SZ	900	40	10,5	20	25	30
27.	Lk-25	SZ	900	40	12	20	25	30
28.	Lk-26	SZ	900	50	7,5	20	25	30
29.	Lk-27	SZ	500	60	4,5	20	16	35
30.	Lk-28	Z	1200	25	7,5	25	35	25
31.	Lk-29	Z	500	40	6,5	20	10	35
32.	Lk-30	Z	360	40	4,5	20	10	-
33.	Lk-31	Z	360	40	6,5	20	10	30
34.	Lk-32	Z	360	40	7,5	20	10	30
35.	Lk-33	Z	360	40	4,5	20	10	30
36.	Lk-34	Z	360	40	6	20	10	30
37.	Lk-35	Z	360	40	7,5	20	10	30
38.	Lk-36	Z	500	40	4,5	20	15	30
39.	Lk-37	Z	500	40	5,4	20	15	30
40.	Lk-38	Z	500	40	6,5	20	15	30
41.	Lk-39	Z	500	40	7,5	20	15	30
42.	Lk-40	Z	500	40	8,4	20	15	-
43.	Lk-41	Z	500	40	8,5	20	15	30
44.	Lk-42	Z	500	50	4,5	20	15	30
45.	Lk-43	Z	500	50	5,4	20	15	30
46.	Lk-44	Z	500	50	7,5	20	15	30
47.	Lk-45	Z	500	50	8,5	20	15	30
48.	Lk-46	Z	500	55	6	20	15	30
49.	Lk-47	Z	500	60	7,5	20	15	20
50.	Lk-48	Z	300	60	10,5	20	10	25
51.	Lk-49	IK	700	25	6,5	20	18	30
52.	Lk-50	IK	500	40	5,5	20	15	25
53.	Lk-51	O	600	30	4,5	50	16	35
54.	Lk-52	SZ	800	40	6,0	30	16	25
55.	Lk-53	O	500	25	5,4	50	12	-
56.	Lk-54	SZ	1200	20	12,5	60	25	30
57.	Lk-55	Z	360	30	4,5	20	10	30

### 3. Kertvárosias lakóterület (Lke)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	<b>Építési övezet jele</b>	<b>Beépítés i mód</b>	<b>Kialakít ható legkiseb b telek terület ( m<sup>2</sup> )</b>	<b>A beépítet tség megeng edett legnagy</b>	<b>Az épületm agasság megeng edett legnagy</b>	<b>Zöldfelül et legkiseb b mértéke ( % )</b>	<b>Kialakítandó telek legkisebb</b>	
2.							<b>szélessé ge ( m )</b>	<b>mélysé ge ( m )</b>

				obb mértéke ( % )	obb mértéke ( m )			
3.	Lke-01	SZ	900	15	4,5	50	18	40
4.	Lke-02	SZ	700	15	5,5	50	18	30
5.	Lke-03	SZ	600	20	4,5	50	16	35
6.	Lke-04	SZ	700	20	5	50	16	-
7.	Lke-05	SZ	1200	15	6,0	60	-	-
8.	Lke-06	SZ	800	25	6,5	50	-	-
9.	Lke-07	SZ	800	25	7,5	50	-	-
10.	Lke-08	SZ	600	30	4,5	50	16	35
11.	Lke-09	SZ	600	30	5,4	50	16	
12.	Lke-10	SZ	800	30	6,5	50	-	-
13.	Lke-11	SZ	1000	30	7,5	50	18	40
14.	Lke-12	O	900	30	4,5	50	18	40
15.	Lke-13	O	600	30	4,5	50	18	30
16.	Lke-14	O	600	30	4,5	50	16	35
17.	Lke-15	O	550	30	5,4	50	14	35
18.	Lke-16	O	550	30	6	50	16	35
19.	Lke-17	O	800	30	5,5	50	-	-
20.	Lke-18	Z	600	30	4,5	50	16	-
21.	Lke-19	Z	600	30	5,4	50	16	-
22.	Lke-20	IK	600	15	6,5	50	-	-
23.	Lke-21	IK	300	30	4,5	50	-	-
24.	Lke-22	O	600	20	5,4	50	16	-
24	Lke-23	O	200	50*	4,5	30*	-	-

\* VE/51/00070-6/2019. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

#### 4. Falusias lakóterület (Lf)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítés i mód	Kialakít ható legkiseb b telek terület ( m <sup>2</sup> )	A beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke ( % )	Az épületm agasság megeng edett legnagy obb mértéke ( m )	Zöldfelül et legkiseb b mértéke ( % )	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessé ge ( m )	mélyisé ge ( m )
3.	Lf-01	O	800	30	4,5	40	14	50
4.	Lf-02	SZ	900	30	4,5	40	16	50

#### 5. Településközpont terület (Vt)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítés i mód	Kialakít ható legkiseb b telek terület ( m <sup>2</sup> )	A beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke ( % )	Az épületm agasság megeng edett legnagy obb mértéke ( m )	Zöldfelül et legkiseb b mértéke ( % )	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessé ge ( m )	mélyisé ge ( m )
3.	Vt-01	SZ	400	15	4,5	40	16	-

4.	Vt-02	SZ	900	30	5,4	30	16	-
5.	Vt-03	SZ	400	30	4,5	20	16	-
6.	Vt-04	SZ	3000	30	5,4	20	16	-
7.	Vt-05	SZ	700	30	6	20	16	16
8.	Vt-06	SZ	7500	30	6,5	20	16	16
9.	Vt-07	SZ	800	30	7,5	20	18	18
10.	Vt-08	SZ	3000	40	7,5	20	-	-
11.	Vt-09	SZ	3000	30	10,5	20	35	35
12.	Vt-10	SZ	900	30	12	20	16	-
13.	Vt-11	SZ	7500	35	7,5	20	16	-
14.	Vt-12	SZ	3500	35	10,5	40	16	-
15.	Vt-13	SZ	400	40	4,5	20	16	-
16.	Vt-14	SZ	400	40	5,4	20	16	-
17.	Vt-15	SZ	800	40	6,5	20	16	-
18.	Vt-16	SZ	1000	40	7,5	40	16	-
19.	Vt-17	SZ	450	40	7,5	40	16	-
20.	Vt-18	SZ	800	40	7,5	20	16	-
21.	Vt-19	SZ	4000	40	7,5	40	16	-
22.	Vt-20	SZ	2000	40	7,5	40	16	-
23.	Vt-21	SZ	800	40	10	20	16	-
24.	Vt-22	SZ	2000	40	10,5	20	16	-
25.	Vt-23	SZ	3500	40	12	40	16	-
26.	Vt-24	SZ	2000	40	12,5	20	16	-
27.	Vt-25	SZ	1000	40	12,5	20	16	-
28.	Vt-26	SZ	3500	40	16	20	16	-
29.	Vt-27	SZ	3500	40	16,5	20	16	-
30.	Vt-28	SZ	400	50	7,5	15	16	-
31.	Vt-29	SZ	700	50	6,5	15	16	-
32.	Vt-30	SZ	15000	50	9,5	25	16	30
33.	Vt-31	SZ	3000	50	9,5	25	16	30
34.	Vt-32	SZ	900	50	12,5	15	16	-
35.	Vt-33	SZ	900	50	16	15	16	-
36.	Vt-34	SZ	1000	50	12,5	20	16	-
37.	Vt-35	SZ	400	60	7,5	15	16	-
38.	Vt-36	SZ	400	60	4,5	15	16	-
39.	Vt-37	SZ	900	60	12,5	15	16	-
40.	Vt-38	O	900	80	8,4	10	16	-
41.	Vt-39	O	900	80	10,5	10	16	-
42.	Vt-40	Z	300	35	7,5	20	16	-
43.	Vt-41	Z	300	35	8,4	20	16	-
44.	Vt-42	Z	5000	35	10,5	20	16	-
45.	Vt-43	Z	300	40	7,5	15	16	-
46.	Vt-44	Z	300	40	4,5	15	16	-
47.	Vt-45	Z	300	40	5,4	15	16	-
48.	Vt-46	Z	300	40	7,5	15	16	-
49.	Vt-47	Z	300	40	8,5	15	16	-
50.	Vt-48	Z	2500	40	10,5	15	16	-
51.	Vt-49	Z	500	50	10,5	10	16	-
52.	Vt-50	Z	500	60	4,5	10	16	-
53.	Vt-51	Z	400	60	8,5	20	-	-
54.	Vt-52	Z	500	60	6,0	10	16	-
55.	Vt-53	Z	500	60	10,5	10	16	-
56.	Vt-54	Z	1000	60	7,5	10	16	-
57.	Vt-55	Z	1000	60	8,4	10	16	-
58.	Vt-56	Z	1000	60	10,5	10	16	-
59.	Vt-57	Z	500	80	7,5	10	16	-

60.	Vt-58	Z	1000	80	7,5	10	16	-
61.	Vt-59	Z	500	80	8,5	10	16	-
62.	Vt-60	SZ	800	40	7,5	20	18	-
63.	Vt-61	SZ	3000	50	10,5	30	35	50
64. <sup>7</sup>	Vt-62	SZ	800	40	10,5	20	16	-
65.	Vt-63	Z	1000	70	9,5	10	-	-

## 6. Intézmény terület (Vi)

	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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	Vi-01	SZ	2000	30	12,5	-	-	-
4.	Vi-02	SZ	2000	30	13,5	-	-	-
5.	Vi-03	SZ	8000	35	7,5	-	-	-
6.	Vi-04	SZ	8000	40	7,5	-	-	-
7.	Vi-05	SZ	2000	40	10,5	-	-	-
8.	Vi-06	SZ	5000	40	12,5	-	-	-
9.	Vi-07	SZ	5000	40	16,5	-	-	-
10.	Vi-08	Z	1000	60 (100*)	10,5	-	-	-
11.	Vi-09	Z	2000	60	12,5	-	-	-
12.	Vi-10	Z	1000	80	8,5	-	-	-
13.	Vi-11	Z	1000	80	10,5	-	-	-
14.	Vi-12	Z	1000	100	10,5	-	-	-
15.	Vi-13	SZ	2000	30	5,5	-	-	-
16.	Vi-14	Z	500	100	15	-	-	-
17.	Vi-15	O	2000	60	7,5	-	-	-

\*Csak parkolóház építése esetén

## 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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	Gksz-01	SZ	1000	20	4,5	30	25	35
4.	Gksz-02	SZ	2000	20	5	30	30	50
5.	Gksz-03	SZ	1000	25	7,5	30	25	35
6.	Gksz-04	SZ	1000	30	4,5	30	25	35
7.	Gksz-05	SZ	1000	30	5,4	30	25	35
8.	Gksz-06	SZ	2000	30	6	30	30	50

<sup>7</sup> Kiegészítette a 33/2020. (VI.26.) Ör. 4. §-a. Hatályos 2020. július 10. napjától.



9.	Gksz-07	SZ	1000	30	7,5	30	25	35
10.	Gksz-08	SZ	2000	30	7,5	30	30	50
11.	Gksz-09	SZ	3000	30	10,5	30	35	50
12.	Gksz-10	SZ	8000	35	18	25	35	50
13.	Gksz-11	SZ	2000	40	7,5	30	30	50
14.	Gksz-12	SZ	5000	40	10	25	30	50
15.	Gksz-13	SZ	2000	40	10,5	30	35	50
16.	Gksz-14	SZ	3500	40	12	25	35	50
17.	Gksz-15	SZ	5000	40	12,5	20	16	-
18.	Gksz-16	SZ	10000	40	15	40	-	-
19.	Gksz-17	SZ	3000	40	15	25	-	-
20.	Gksz-18	SZ	2500	45	15	30	40	50
21.	Gksz-19	SZ	2500	45	16	30	40	50
22.	Gksz-20	SZ	3000	50	10,5	30	35	50
23.	Gksz-21	SZ	2500	50	15	35	40	50
24.	Gksz-22	SZ	2500	60	16	25	40	50
25.	Gksz-23	SZ	3500	35	10,5	40	-	-
26.	Gksz-24	SZ	800	30	7,5	20	18	-
27.	Gksz-25	SZ	2000	50	7,5	20	30	50
28.	Gksz-26	SZ	3000	40	25	25	-	-
29.	Gksz-27	SZ	5000	40	10	10*	30	50

\* VEB/005/02124-5/2018. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

## 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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	Gip-01	SZ	2000	15	7,5	40	30	50
4.	Gip-02	SZ	2000	20	5	40	30	50
5.	Gip-03	SZ	2000	25	7,5	40	30	50
6.	Gip-04	SZ	2000	30	7,5	30	30	50
7.	Gip-05	SZ	1500	35	7,5	30	30	50
8.	Gip-06	SZ	2000	35	10,5	30	30	50
9.	Gip-07	SZ	4000	35	12,5	30	45	50
10.	Gip-08	SZ	5000	35	10,5	30	45	50
11.	Gip-09	SZ	5000	35	12,5	30	45	50
12.	Gip-10	SZ	4000	40	10,5	30	45	50
13.	Gip-11	SZ	5000	40	10,5	30	45	50
14.	Gip-12	SZ	10000	40	12,5	25	50	-
15.	Gip-13	SZ	8000	50	12,5	30	35	45
16.	Gip-14	SZ	5000	50	16	25	-	-

## 9. Különleges vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)

	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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	K-Vás-01	SZ	50000	40	16	40	200	200

#### 10. Különleges oktatási központok területe (K-Okt)

	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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	K-Okt-01	SZ	50000	20	12,5	60	45	55

#### 11. Különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)

	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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	K-Eü-01	SZ	1000	55*	kialakult	20*	30	30

\* VEB/005/02170-9/2017. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

#### 12. Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)

	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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	K-Sp-01	SZ	5000	15	7,5	50	50	80
4.	K-Sp-02	SZ	5000	20	12,5	50	50	80

### 13. Különleges kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)

	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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	K-Kf-01	SZ	2500	30	16	40	26	70

### 14. Különleges állat- és növénykert területe (K-Ánk)

	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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	K-Ánk-01	SZ	50000	10	technológia függő	60	-	-

### 15. Különleges, települési szilárd és folyékony hulladék kezelés céljára szolgáló terület (K-Hull)

	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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	K-Hull-01	SZ	5000*	40*	12*	15**	-	-

\*technológiától függően csökkenthető/túlléphető

\*\* VEB/005/02170-9/2017. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

### 16. Különleges közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

	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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )

3.	K-Közl-01	SZ	100 000	20	25	80	200	200
4.	K-Közl-02	SZ	1000	30	4,5	40	25	35
5.	K-Közl-03	SZ	10 000	10	15	80	100	80
6.	K-Közl-04	SZ	15 000	30	6,0	10*	150	100

\* VEB/005/02170-9/2017. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

#### 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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	K-T-01	SZ	-	20	6	40	-	-

#### 18. Különleges állatmenhely területe (K-Ám)

	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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	K-Ám-01	SZ	9000	30	7,5	50	-	-

#### 18/A. Különleges napelempark (K-Np)

	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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	K-Np-01	SZ	5000	15	7,5	40	-	-

Beépítésre nem szánt területek

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

	A	B	C	E	F	G	H	I
1.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb	A beépítettség	Az épületmagasság	Zöldfelület legkisebb	Terepszint alatti beépítés	Kialakítandó telek legkisebb	



2.		<b>b telek terület ( m<sup>2</sup> )</b>	<b>megengedett legnagyobb mértéke ( % )</b>	<b>megengedett legnagyobb mértéke ( m )</b>	<b>b mértéke ( % )</b>	<b>legnagyobb mértéke ( % )</b>	<b>szélessége ( m )</b>	<b>mélysége ( m )</b>
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	-	-

## 20. Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)

	A	B	C	E	F	G	H	I
1.	<b>Övezet jele</b>	<b>Kialakítható legkisebb b 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 b mértéke ( % )</b>	<b>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke ( % )</b>	<b>Kialakítandó telek legkisebb</b>	
2.							<b>szélessége ( m )</b>	<b>mélysége ( m )</b>
3.	KÖk	-	2	6	-	0	-	-

## 21. Légi közlekedési terület (KÖI)

	A	B	C	E	F	G	H	I
1.	<b>Övezet jele</b>	<b>Kialakítható legkisebb b 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 b mértéke ( % )</b>	<b>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke ( % )</b>	<b>Kialakítandó telek legkisebb</b>	
2.							<b>szélessége ( m )</b>	<b>mélysége ( m )</b>
3.	KÖI	200 000	10	-	70	0	-	-

## 22. Zöldterületek (Zkp, Zkk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	<b>Övezet jele</b>	<b>Kialakítható legkisebb b 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 b mértéke ( % )</b>	<b>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke ( % )</b>	<b>Kialakítandó telek legkisebb</b>	
2.							<b>szélessége ( m )</b>	<b>mélysége ( m )</b>
3.	Zkp	10000	2	6,0 <sup>8</sup>	70	0	-	-
4.	Zkk	1000	3	4,5	60	25	-	-

<sup>8</sup> Módosította a 3/2020. (I.30.)Ör. Hatályos 2020. január 31. napjától.

### 23. Védelmi erdőterület (Ev)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakít ható legkiseb b telek terület ( m <sup>2</sup> )	A beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke ( % )	Az épületm agasság megeng edett legnagy obb mértéke ( m )	Zöldfelü let legkiseb b mértéke ( % )	Terepszi nt alatti beépítés legnagy obb mértéke ( % )	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessé ge ( m )	méllység e ( m )
3.	Ev	-	0	0	-	0	-	-

### 24. Gazdasági erdőterület (Eg)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakít ható legkiseb b telek terület ( m <sup>2</sup> )	A beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke ( % )	Az épületm agasság megeng edett legnagy obb mértéke ( m )	Zöldfelü let legkiseb b mértéke ( % )	Terepszi nt alatti beépítés legnagy obb mértéke ( % )	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessé ge ( m )	méllység e ( m )
3.	Eg	15 000	0,5	6	-	0,5	-	-

### 25. Közjóléti erdőterület (Ek)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakít ható legkiseb b telek terület ( m <sup>2</sup> )	A beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke ( % )	Az épületm agasság megeng edett legnagy obb mértéke ( m )	Zöldfelü let legkiseb b mértéke ( % )	Terepszi nt alatti beépítés legnagy obb mértéke ( % )	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessé ge ( m )	méllység e ( m )
3.	Ek	10 000	1	6	-	0	-	-

### 26. Általános mezőgazdasági területek (Má)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakít ható legkiseb b telek terület ( m <sup>2</sup> )	A beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke ( % )	Az épületm agasság megeng edett legnagy obb mértéke ( m )	Zöldfelü let legkiseb b mértéke ( % )	Terepszi nt alatti beépítés legnagy obb mértéke ( % )	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessé ge ( m )	méllység e ( m )
3.	Má	100000	3	5,5	-	3	-	-

## 27. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

	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.	Mk-01	1500	3%, de max. 60 m <sup>2</sup> ,	5,5	-	3	30	45
4.	Mk-02 (Csatár-hegy)	1500	3%, de max. 60 m <sup>2</sup>	3,0	-	3	14	-

## 28. Vízgazdálkodási terület (V)

	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	
							szélessége ( m )	mélysége ( m )
2	V-01	-	-	-	-	-	-	-
3	V-02	-	-	-	-	-	-	-
4	V-03	-	-	-	-	-	-	-
5	V-04	-	10	-	50	-	-	-
6	V-05	-	-	-	-	-	-	-

## 29. Természetközeli terület (Tk)

	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.	Tk	-	0	0	-	0	-	-

**30. Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)**

	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.	Kb-Kz	-	0	0	80	0	-	-

**31. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)**

	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.	Kb-Rek	kialakult	3	7,5	70	0	-	-
4.	Kb-Rek-01	500	3	4,5	70	0	-	-

**32. Különleges beépítésre nem szánt vízkezelési építmények területe (Kb-Vke)**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	<b>Építési övezet jele</b>	<b>Beépítési mód</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.	Kb-Vke	SZ	-	10	technológiától függő	50	technológiától függő	-	-



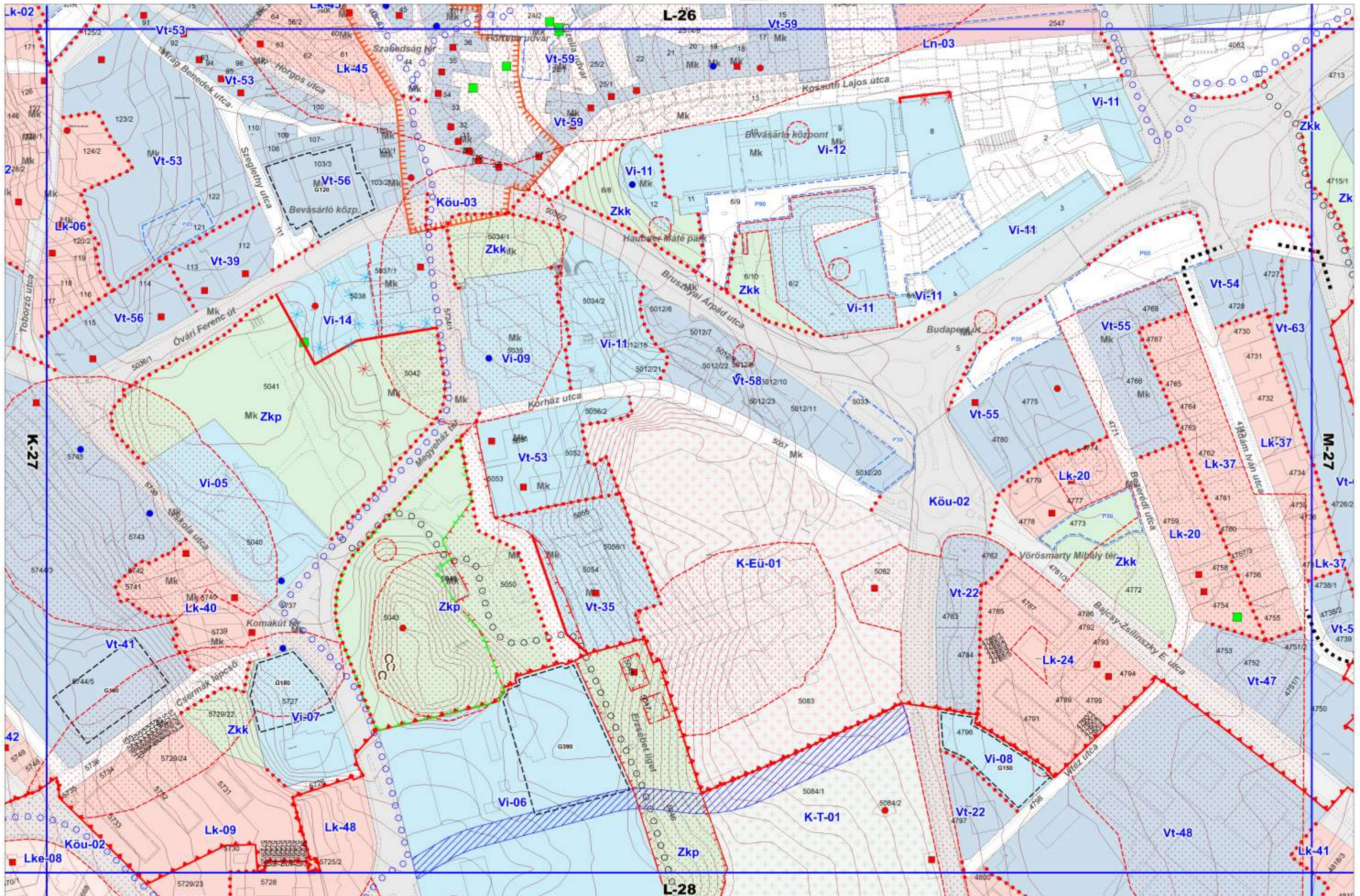
**33. Különleges beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb-B)**

	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.	Kb-B	-	10	7,5	10	0	-	-

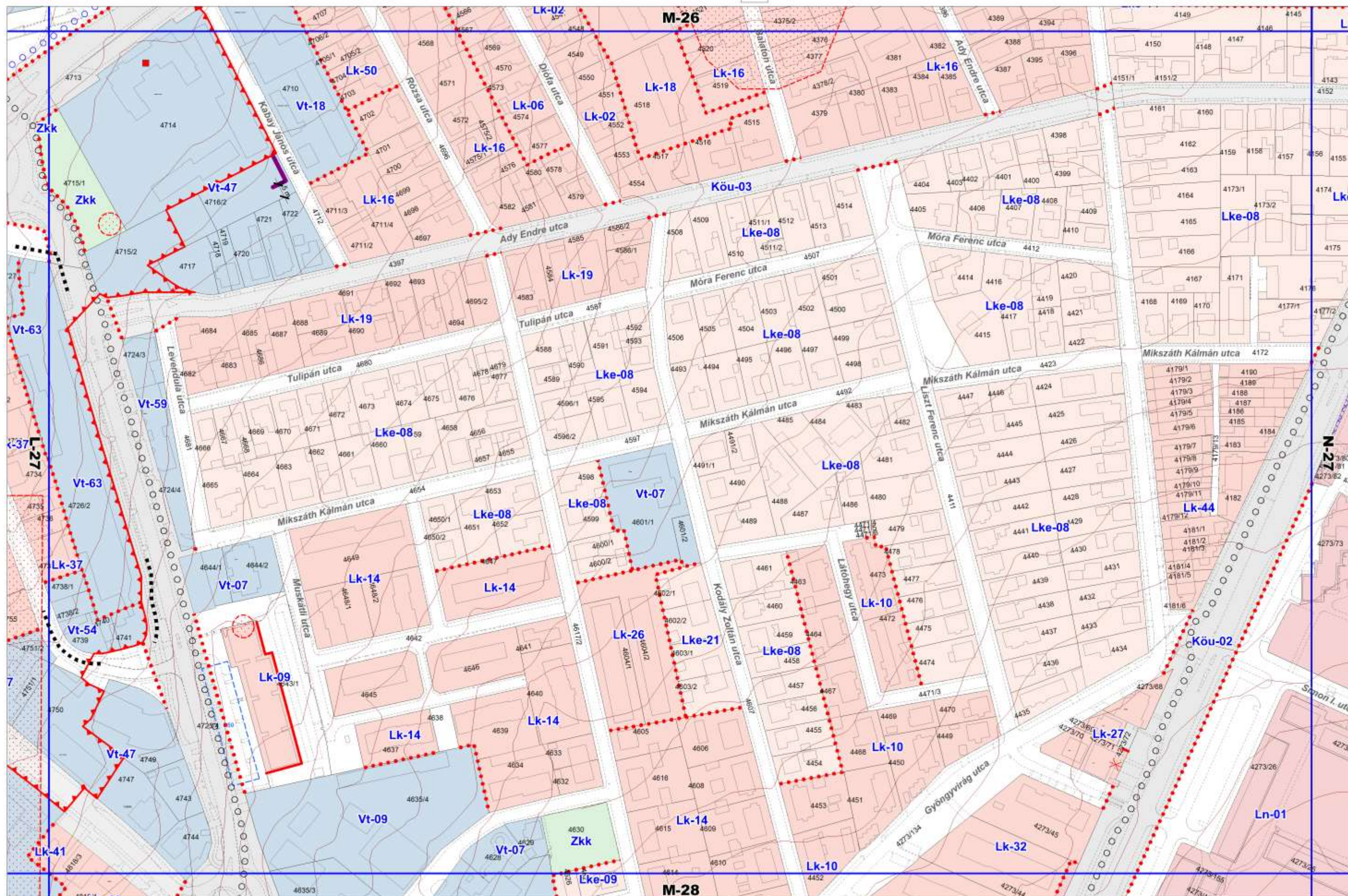
**34. Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)**

	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.	Kb-Kf	20000	2	6,5	40	10	25	40











## **Önkormányzati főépítési feljegyzés**

**az alábbi településrendezési eszköz módosításához:**

**Veszprém, 4726/2 helyrajzi számú telket érintően**

### **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 indoklása 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 településrendezési eszközök módosításához azok a munkarészek elkészítését tartjuk szükségesnek, amelyek a módosítás miatt indokoltak, a tervezési területek 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

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata

Közlekedési javaslat

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HÉSZ SZT 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 (közmű, zöldfelületi) 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 tartjuk szükségesnek környezeti vizsgálat elkészítését.

### **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) 32. §-a alapján – tárgyalásos eljárás alapján folytathatók le.

Veszprém, 2021. március 16.

Sulyok Balázs Ede  
főépítész

