

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési
Szabályzat és Szabályozási Terv

módosítása

az alábbi területre vonatkozóan:

Veszprém, volt Bakony Művek Csererdei út
1963/124 hrsz-ú intatlant érintő
településrendezési terv-módosítás

Végső szakmai véleményezésre
2021. május 25.

Kreáloom 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	KreÁlom 1000 KFT.
 Kovács Krisztina	vezető településtervező
	TT/1 01 – 2918



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) 36. §-a szerint teljes eljárással kerül véleményezésre.

A dokumentáció készítéséhez szükséges földhivatali alaptérképeket az Önkormányzat biztosította.

Tervező:

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

Tartalomjegyzék

A módosítás célja	4
AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	8
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	9
1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK.....	9
1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések	9
1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv.....	9
1.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:	13
1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve	16
1.2. Településfejlesztési Konceptió és hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	21
1.2.1. A terület Településfejlesztési Konceptióban (TFK) meghatározott helyzete	21
1.2.2. Településszerkezeti Terv (TSZT)	22
1.2.3. Szabályozási Terv (SZT)	25
1.2.4. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) előírásai a területre és környezetre	27
2. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK	28
2.1. Épületvizsgálat	28
2.2. Tulajdonvizsgálat	31
2.3. Közlekedési vizsgálat	36
2.3.1. Gépjárműforgalom.....	36
2.3.2. Gyalogos forgalom	36
2.3.3. Kerékpáros forgalom	36
2.3.4. Községi közlekedés	36
2.4. Közművizsgálat	37
2.4.1. Víziközmű ellátás	37
2.4.2. Villamos energiaellátás.....	37
2.4.3. Gázellátás	38
2.5. Zöldfelületi és környezeti adottságok vizsgálata	40
2.6. Örökségi, vagy környezeti értékek meghatározása	42
Alátámasztó munkarész	43
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	43
3.1. Városrendezési javaslat	43
3.1.1. A fejlesztési célok meghatározása	43
3.1.2. A terület belső szerkezete.....	44
3.1.3. Területhasználat, funkciók.....	44
3.1.4. Beépítési javaslat	44
3.1.5. Részletek az építész tanulmánytervből.....	47
3.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésének feltételei	50
3.2.1. Építési törvény szerinti biológiai aktivitásérték egyensúly	50
3.2.2. Területrendezési terveknek való megfelelés.....	51
3.3. Településrendezési tervek módosítási javaslata	52
3.3.1. Településszerkezeti Terv módosítása	52
3.3.2. A HÉSZ és Szabályozási Terv javaslata	53
3.3.3. Településképi rendelet módosítási javaslata	54
3.4. Szakági javaslatok	55
3.4.1. Közlekedési javaslat	55
3.4.2. Közműfejlesztési javaslat.....	56
3.4.3. Zöldfelület- és környezeti kialakításra vonatkozó javaslat.....	56
3.4.4. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	57
3.4.5. Környezeti vizsgálat szükségessége	57
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	58

Veszprém, volt Bakony Művek, Csererdei út 1963/124 hrsz-ú intatlant érintő településrendezési terv-módosítás

A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A Veszprém Csererdei út 25., 1963/124 hrsz-ú terület a volt Bakony Művek ipartelep, a mai Csererdő városrész területén helyezkedik el. A telken található az egyedi kialakítású, több, nagy kapacitású transzformátor állomás elhelyezésére szolgáló kétszintes épület, amelyből a transzformátorokat eltávolították és az elektromos ellátó hálózatról leválasztották. A telek nagy részén értékes növényállomány és jó állapotú koros fák találhatóak.

Az új tulajdonos a karakteres megjelenésű ipari jellegű épület felújításával, belső átépítésével és új épületrészekkel való kibővítésével, startup cégek számára bérbeadható kisebb és nagyobb méretű irodákat, hozzátartozó tárgyalókat és helyi vendéglátás céljára szolgáló kávézót, büfét és szabadidő eltöltésére alkalmas tereket szeretne kialakítani. A működéshez szükséges parkolóterület a telek déli határa felől, a Csererdei útról nyilván közelíthető meg és az elektromos légvezeték védőtávolságában levő növényzet nélküli felületen alakítható ki, a meglevő és megtartandó növényzet határainak figyelembevételével.

A telek településrendezési övezeti előírása közkert (Zkk), amelynek jogszabályi előírásai a tervezett funkciók kialakítását és a tervezett épületbővítés megvalósítását nem teszi lehetővé. A tulajdonos ezért a helyi építési szabályzat és szabályozási terv előírásainak módosítását kérte annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztést meg tudja valósítani.

A településrendezési terv módosításához telepítési tanulmányterv is készült.

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési terv módosításáról szóló előzetes döntésében, a 338/2020. (XII.17.) határozata alapján hozzájárult a kért módosításhoz. A településrendezési szerződést, és mellékletében az elkészített telepítési tanulmánytervet is elfogadta a 10/2021. (I.20.) határozatával.

K I V O N A T

a Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének a polgármester által 2020. december 17-én hozott döntéséről:

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
338/2020. (XII.17.) határozata
a volt Bakony Művek, Csererdei út Veszprém 1963/124 hrsz-ú ingatlant érintő
településrendezési eszközök 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:

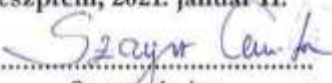
1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a tárgyi területre vonatkozó szabályozási terv módosítását oly módon, hogy a volt Bakony Művek, Csererdei út Veszprém 1963/124 hrsz-ú ingatlant érintő övezeti előírások úgy változzanak, hogy az ingatlan nagyobb része településközpont (Vt) övezetbe kerüljön besorolásra, míg a telek meghatározott – mintegy 1000 m² nagyságú – része a jelenleg is meglévő Zkk övezetben maradjon.
1. 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 volt Bakony Művek, Csererdei út Veszprém 1963/124 hrsz-ú településrendezési eszközeinek módosítása esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor felkéri a főépítést, hogy az érintett szakhatóságok véleményét ebben a kérdésben a módosítás megkezdése előtt kérje ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a biológiai aktivitás (BIA) érték csökkenés a felhagyott szeméttelep területe (0105/1 hrsz) további részének véderdő övezetbe (Ev) sorolásával lehetséges.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX.11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő teljes eljárást folytassa le.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával, az eljárással kapcsolatos valamennyi költséget a kérelmezőknek kell viselniük.

Határidő: 2021. júniusi Közgyűlés
Felelős: Horváth Gábor főépítész

Porga Gyula sk.
polgármester

dr. Dancs Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Veszprém, 2021. január 11.


.....
Szayer Anita



K I V O N A T

a Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének a polgármester által 2021. január 29-én hozott döntéséről:

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
10/2021. (I.29.) határozata**

településrendezési szerződés jóváhagyásáról a BIOMASS Környezetvédelmi, Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal a Veszprém, volt Bakony Művek Csererdei út 1963/124 hrsz-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítása tárgyában

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 Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a BIOMASS Környezetvédelmi, Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság közötti településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2021. február 10.

Felelős: Porga Gyula polgármester

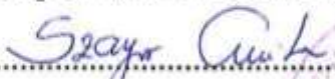
A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő: Horváth Gábor főépítész

Porga Gyula sk.
polgármester

dr. Dancs Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2021. február 10.


.....
Szayer Anita



AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A volt transzformátorállomás 1963/124 hrsz-ú telke a jelenlegi Csererdő városrész (volt Bakony Művek területe) szolgálati lakásokat és lakóépületeket magába foglaló részén található. Az egységes, a városszerkezettől elkülönülő, önálló szolgálati lakóterülettel rendelkező ipari területet a privatizáció után osztották fel. A szolgálati lakásokat a hozzájuk tartozó telekrészekkel együtt eladták. Az úthálózat a tulajdonosi és vagyonkezelési jogokat gyakorló cégszervezeté maradt, amelynek nagy részét a víz- és szennyvízvezeték felújítása és városi rendszerre történő csatlakoztatása után az Önkormányzatnak átadták. A telket határoló – zsákutcaként végződő - Cseredei út alapvetően a lakóterületek feltárását és összekötését szolgálja. Az ipari funkciójú területek közül egyedül a nyugati végén levő Bakony Ipari Kerámia Kft. telkét lehet erről a közterületről megközelíteni. A lakóterülettől északra helyezkedik el az ipari-gazdasági terület, amelynek feltárása a Házgyári útról bevezető útszakaszból észak-nyugatra kicsatlakozó – korábban belső üzemi útként működő – Lőszergyári útról történik.

A tárgyi telket délről és keletről a Csererdei út határolja, nyugati telekhatára mentén társas lakóházak telkei, északról egy beépítetlen terület és a volt oktatási központ telke helyezkedik el. A viszonylag nagyméretű, 3512 m² nagyságú telken egy 184 m² beépített alapterületű, a részben kétszintes volt trafóállomás helyezkedik el. Az épület megjelenése építészeti szempontból érdekes, karakteres, rendelkezik a korabeli ipari épületek jellegzetes nyílászáróival, övparkányokkal, homlokzati architektúrájával.



ORTOFOTÓ – forrás: GOOGLE

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS

1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

Jelen településrendezési tertvmódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tertvről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) előírásaival, a területrendezési tertvek 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 tertvről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tertlap az érintett ingatlan területét a települési térség kategóriába sorolja.

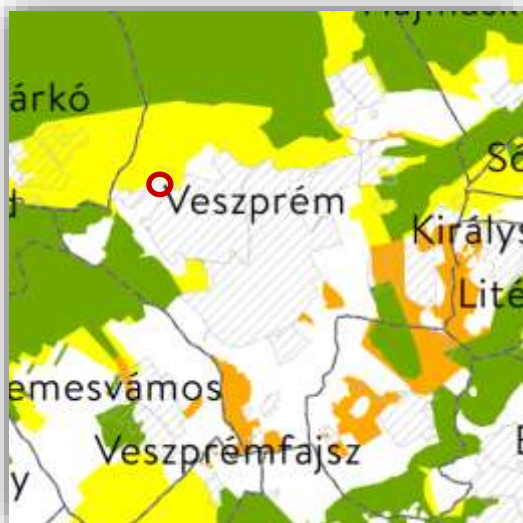


A Tv. ételmező rendelkezései szerint a települési terület: a település belterülete, valamint az ahhoz csatlakozó beépítésre szánt terület.

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

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

A Trtv. 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 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.

 Erdők övezete



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

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

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



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

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

A *honvédelmi és katonai célú terület övezete*: az OTTrT-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.

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.

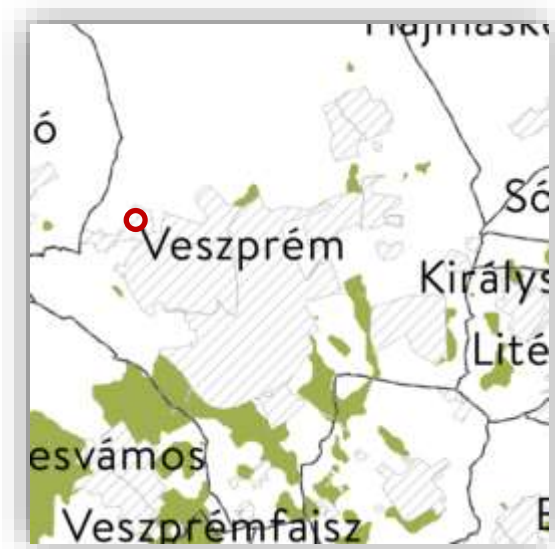
1.1.2.A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:



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



Az ingatlan piros lehatárolással ábrázolva a kinagyított képen.



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 vízvédelemmel érintett területeket.

A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti a nagyvízi meder övezete.

 Nagyvízi meder övezete



6. melléklet: VTT-tározók övezete

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

 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: 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.

■ Települési térség

A VMTrT 3. mellékletét képző 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 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.

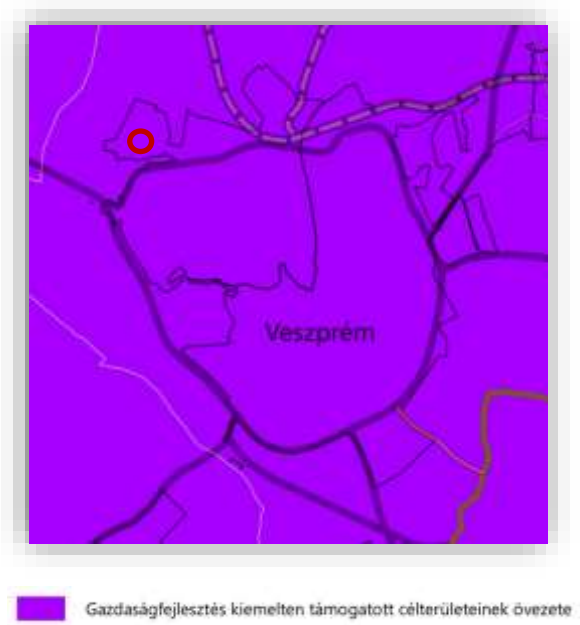
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



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%-kal lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

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



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

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%-kal 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.

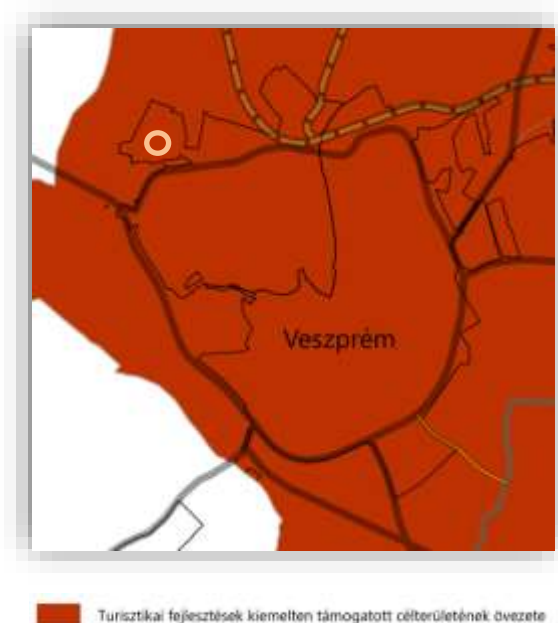


3/12.3. melléklet: *Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.*

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.



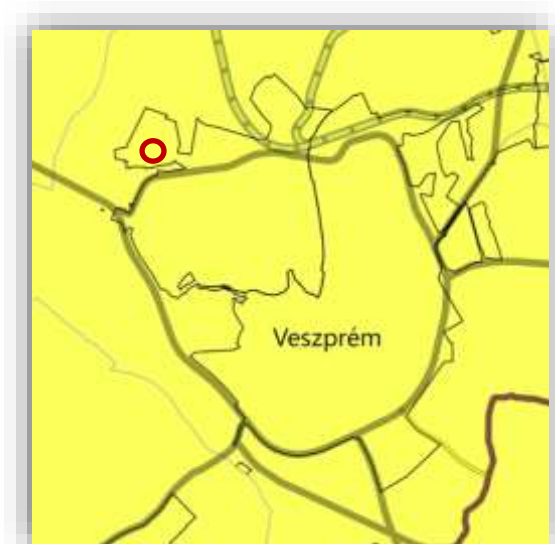
Veszprém várostérsége

3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.

Az övezetre vonatkozó előírások:

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

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

1.2. Településfejlesztési Koncepció és hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

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

1.2.1. A terület Településfejlesztési Koncepcióban (TFK) meghatározott helyzete

A Csererdő városrész Veszprém északi részén a Házgyári út - mint a város külső útgyűrűje - északi oldalán helyezkedik el, a város egységes szerkezetétől kissé leszakadva. Ez a helyzet még akkor alakult ki, amikor angol alapítású, önálló infrastruktúrával rendelkező településrészként működött, hadi eszközöket gyártó üzemi épületeivel és szolgálati lakásokat tartalmazó lakóépületeivel együtt. A szocialista éra alatt az állami tulajdonú Bakony Művek területeként elszigeteltsége a város egyéb részeitől megmaradt, bár a közösségi közlekedés rendszerébe beletartozott. A rendszerváltást és privatizációt követően az üzemi területeket folyamatosan feldarabolták, eladták és a szolgálati lakások is jellemzően a dolgozók és alkalmazottak tulajdonába kerültek. Az elmúlt évtizedekben a kellemes természeti környezetet biztosító lakóterületi rész egyre jobban fejlődött, növekedett az itt élő lakosok és családok száma. A terület helyzetében jelentős fordulatot hozott a vízi- és egyéb közművek átalakítása és városi rendszerre történő rákötése, míg a közlekedési kapcsolatok és úthálózat szükséges fejlesztésére nem jutott elegendő forrás.

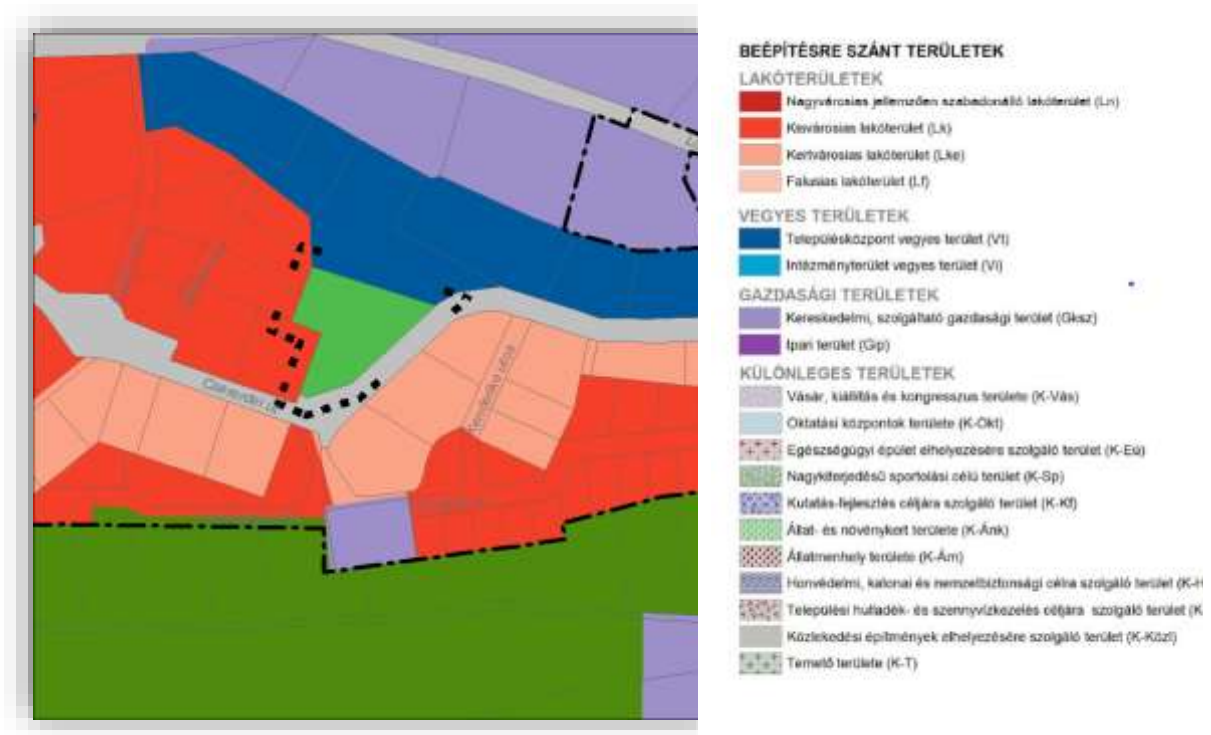
A településfejlesztési koncepcióban és stratégiai tervben a Csererdő területe mind a lakóterületi fejlesztés, mind pedig a még mindig elég nagy területi tartalékkal rendelkező iparterületi fejlesztés tekintetében fontos akcióterületként szerepel. Jelenleg a terület megközelítése kizárólag a Házgyári úti „T” csomópontból közelíthető meg és ezen keresztül hagyható el, ezért az egyik legfontosabb városfejlesztési feladat a közlekedés fejlesztése, mind a csomópont, mind pedig egy másik független megközelítési lehetőség biztosítása.

A volt trafóházzal beépített telket közterületi jellegű zöldfelületi funkció biztosítására jelölték ki. A jellemzően kertes házakkal és saját telekkel rendelkező, kisebb méretű társasházakkal beépített lakóterületi részen a pihenést, szabadidő eltöltését, gyermekek játszási lehetőségeit jellemzően a saját tulajdonú, értékes növényzettel rendelkező kertek biztosítják. Ebből következően a közkerti használat nem jellemző, ezért ilyen célú nagyobb méretű területre alapvetően nincs szükség a településrészen.

1.2.2. Településszerkezeti Terv (TSZT)

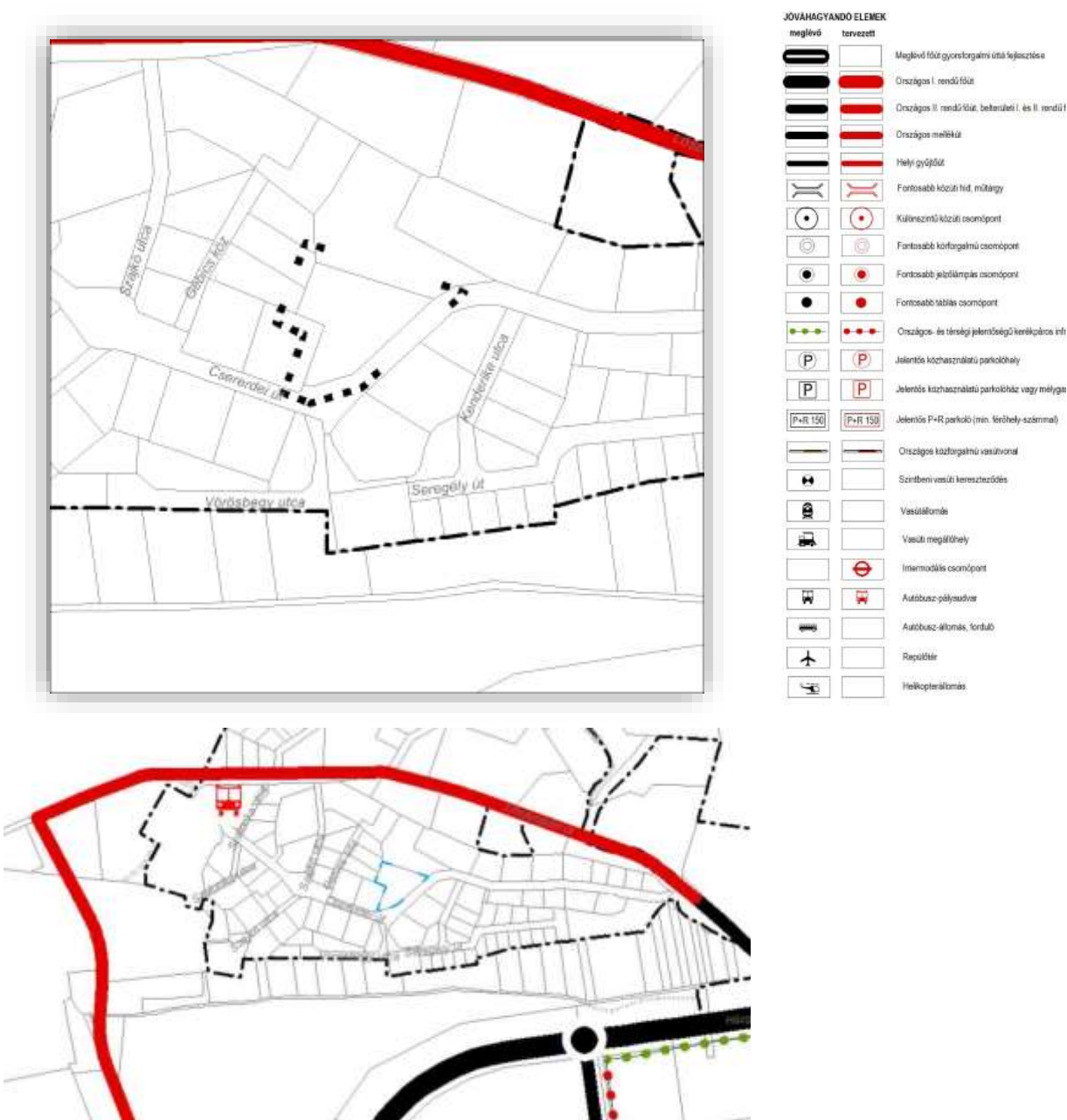
Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

A funkcióváltással érintett telek Csererdő városrész lakóterületének központjában helyezkedik el és a településszerkezeti tervben (TSZT) nem beépíthető zöldfelületi, közkerti területfelhasználásba tartozik. Közvetlen szomszédságában településközpont (Vt) területfelhasználású, kisvárosias lakóterületi (Lk) és kertvárosi lakóterületi (Lke) övezetbe tartozó területek helyezkednek el.



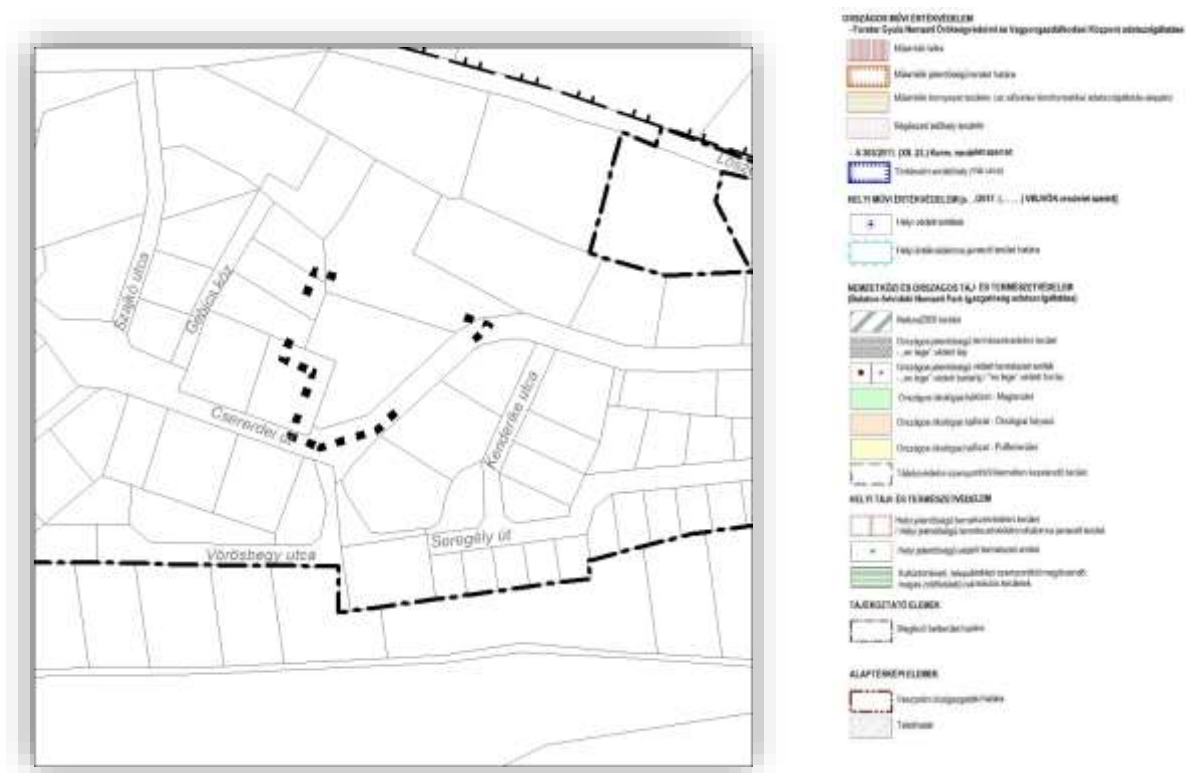
Szerkezeti tervlap - közlekedés

A közlekedési hálózat tervlapján látható, hogy a Csererdő városrész területét a város külső útgyűrűjének északi szakaszát képező Házgyári útról jelenleg egy csomópontból lehet megközelíteni. A településszerkezeti terven ugyanakkor látható, hogy a településrész északi részén, az ipari területen áthaladó gyűjtőút meghosszabbításában, déli irányban egy új nyomvonalat tartalmaz, amely a felhagyott szeméttelep területén áthaladva, a meglévő bekötő út nyomvonalán becsatlakozik a Házgyári út nyugati szakaszába. Ezzel a javasolt elemmel a Csererdő területe két irányból közelíthető meg és hagyható el, amelynek megépítésével biztonságosabb és kiegyensúlyozottabb közlekedés biztosítható a terület rész számára.



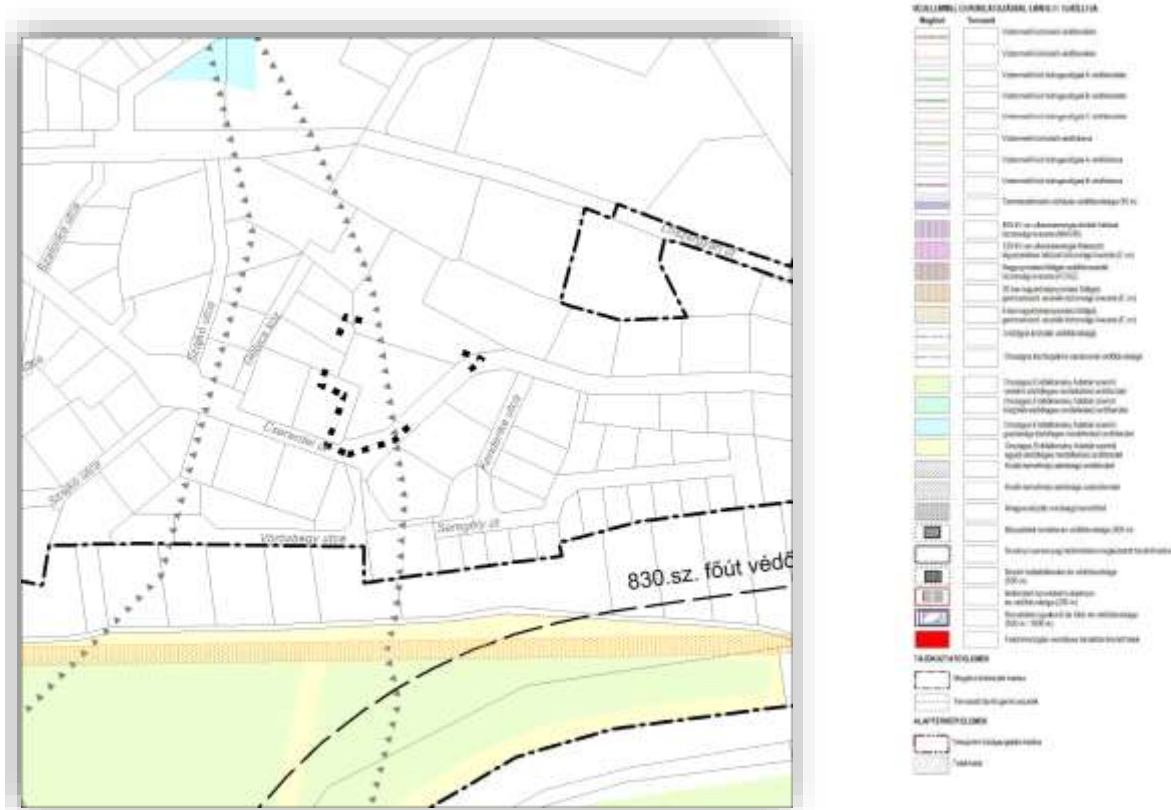
Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A tervezéssel érintett területet sem országos, sem helyi szintű érték- és örökségvédelem, valamint táj-és természetvédelem nem érinti.



Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A terület súlypontjában húzódik a bányászati joggal érintett területek védőhatára (szürke „farkasfog” jelölés), amely a terület használatában nem jelent korlátozást. A telek területe vízvédelmi szempontból a „B” hidrogeológiai védőövezetbe tartozik, amely szintén nem befolyásolja a terület használatát. Egyéb korlátozás és védelmi elem nem érinti a területet a tervlap alapján.



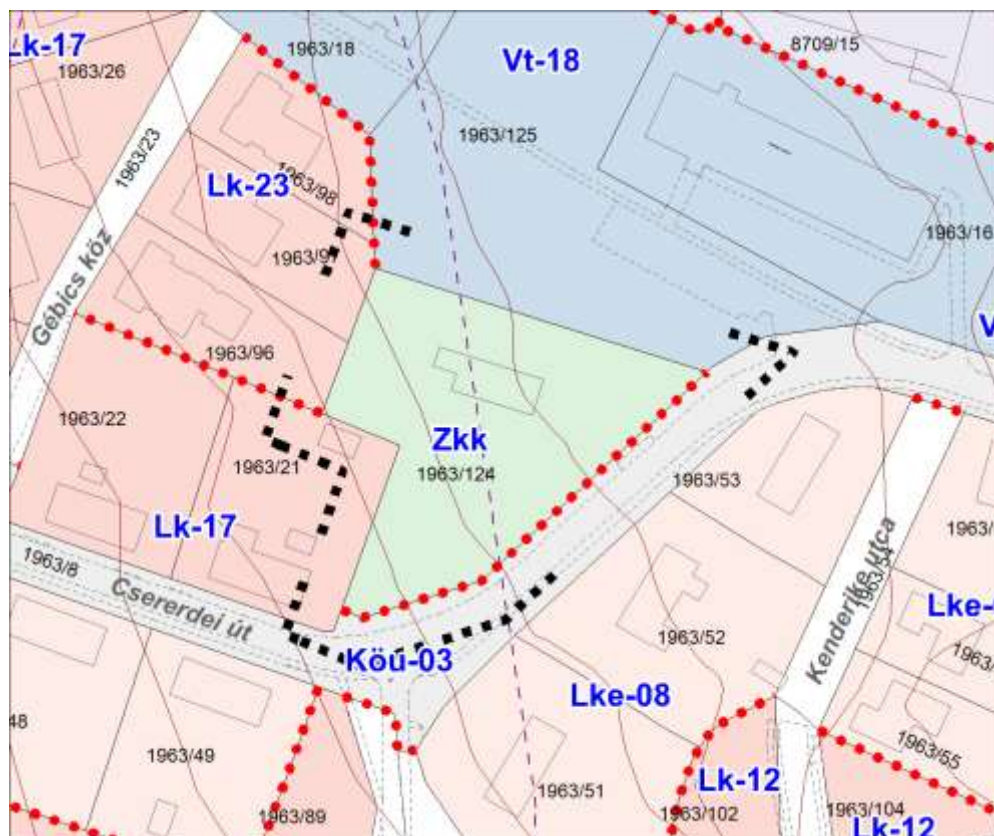
1.2.3. Szabályozási Terv (SZT)

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

A tervezéssel érintett telek jelenleg a nem beépíthető, Zkk jelölésű, „közkert” övezetbe tartozik. Eredetileg ezen a területen több magas vezetőségű villamos hálózat húzódott, amely a viszonylag nagyméretű, részben kétszintes, 4 db nagyméretű és nagy teljesítményű transzformátort magába foglaló épületbe csatlakozott, illetve az átalakított villamos hálózat továbbhaladt az épülettől északra eső ipari terület irányába. A hálózat korszerűsítésével a régi elavult transzformátorok és berendezései megszüntetésre kerültek, az épület körül a légvezetékeket földkábelekké váltatták és csak a terület déli, délnyugati részében maradtak meg az oszlopok és a légvezetékek.

A telek északi határán túli szomszédos területek a beépíthető, Vt-18 jelű, „településközpont terület” övezetbe, a nyugati irányban levő szomszédos telkek a beépíthető Lk-23 és Lk-17 jelű „kisvárosias lakóterület” övezetbe tartoznak. A telket keleti és déli oldalról a Csererdei út határolja, amely a nem beépíthető, Köu-03 jelű, „helyi gyűjtőutak” övezetbe tartozik. A Csererdei út túloldalán levő területek a beépíthető, Lke-08 jelű, „kertvárosias lakóterület” övezetbe tartoznak.

A telek megközelítése a Csererdei útról kialakított kapubehajtón keresztül történik. Az ingatlan fizikai lehatárolását biztosító drótfonatos kerítés a jogi telekhatárt nem mindenütt követi, a keleti oldalon a Csererdei út szélétől beljebb húzódik és az út és kerítés közötti részt murvás parkolóként használják.



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
- Kotelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Építési hely
- Telek be nem építhető része
- Telek zöldfelületként fenntartandó része
- Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás
- Építési vonal

Egyéb szabályozási elemek

- Jelentős felszíni közforgalmú parkoló határa és férőhelyszáma
- Jelentősebb férőhelyszámú parkolóházműgyárda határa és férőhelyszáma
- Kotelező közterületi fásítás
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- Tartályterület
- Bontandó épület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Veszprém közigazgatási határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Utóneve
- Szintvonal

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

TÉZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

- Nagyvárosias jellemzően szabványos lakóterület (Lk)
- 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)
- Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kft)
- Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
- Hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull)
- Szennyvízkezelés területe (K-Sz)
- Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Köz)
- Temető területe (K-T)
- Állattenhely területe (K-Ám)
- Közúti pályák (vasúti) közlekedési terület (KÖk)
- Légi közlekedési terület (KÖl)
- Zöldterület (közpark, közpark) (Z)
- Védelmi erdőterület (Ev)
- Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
- Gazdasági erdő (Eg)
- Közlekedési erdő (Ek)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Kertés mezőgazdasági terület (Mk)
- Vízgazdálkodási terület (V)
- Természetközeli terület (Tk)

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA (SZT) - térinformatika

1.2.4. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) előírásai a területre és környezetére

Az érintett telek övezete:

- Zkk közkert terület - nem beépíthető terület, szabadon álló beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 1000 m², 3%-os legnagyobb beépíthetőséggel, 4,5 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 60%-os zöldfelület kialakításával.

„Közkert terület” övezetén elhelyezhető funkciók:

- a) közösségi zöldfelület,
- b) játszótér,
- c) szabadtéri sporteszközök elhelyezése

Az érintett telektől északra található övezetek:

- Vt-18 településközpont terület – szabadon álló beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 800 m², 40%-os legnagyobb beépíthetőséget biztosít, 7,5 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 20%-os zöldfelület kialakításával és a telek legkisebb szélessége 16 m lehet.

- a „településközpont terület” övezetén elhelyezhető funkciók:

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

Az érintett telektől nyugatra található övezetek:

- Lk-17 kisvárosias lakóterület – szabadon álló beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 700 m², 35%-os legnagyobb beépíthetőséget biztosít, 7,5 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 20%-os zöldfelület kialakításával, a telek legkisebb szélessége 20 m, legkisebb mélysége 30 m lehet.

- Lk-23 kisvárosias lakóterület – szabadon álló beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 700 m², 40%-os legnagyobb beépíthetőséget biztosít, 7,5 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 20%-os zöldfelület kialakításával, a telek legkisebb szélessége 20 m, legkisebb mélysége 30 m lehet.

- a „kisvárosias lakóterület” övezetén elhelyezhető funkciók:

- g) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó,
- h) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- i) kulturális, közösségi szórakoztató,
- j) szállás jellegű,
- k) igazgatási, iroda és
- l) sport rendeltetés

Az érintett telek mentén húzódó Csererdei út övezete:

- Köu-03 helyi gyűjtőút területe – nem beépíthető terület

- „helyi gyűjtőutak” övezetén elhelyezhető funkciók

- a) autóbuszváró, hírlapárusító pavilon,

- b) közlekedési üzemmel összefüggő célú épület

Az érintett telekkel szemben, a Csererdei út túloldalán levő területek övezete:

- Lke-08 kertvárosias lakóterület – szabadon álló beépítést tesz lehetővé, legkisebb kialakítható telekterület 600 m^2 , 30%-os legnagyobb beépíthetőséget biztosít, 4,5 m legnagyobb épületmagassággal, legalább 50%-os zöldfelület kialakításával, a telek legkisebb szélessége 16 m, legkisebb mélysége 35 m lehet.
- a „kisvárosias lakóterület” övezetén elhelyezhető funkciók:
 - a) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű,
 - e) sport rendeztetés

2. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK

2.1. Épületvizsgálat

A saroktelek pozícióban levő terület a telekhatárt követő Csererdei útról több helyről is megközelíthető, jelenleg a fő gyalogosforgalommal és gépjárművel történő megközelítés a keleti kapun keresztül történik. A kerítést a keleti oldalon nem a telekhatáron alakították ki, így az utcához közvetlenül kapcsolódó területrészt a gyakorlatban közterületként és parkolóként működik.



ALAPTÉRKÉP - térinformatika

A telek és az épület helyzetét korábban alapvetően meghatározták a trafóházba bejövő és azt elhagyó elektromos légvezetékek hálózata. A villamos rendszer korszerűsítésével a trafóház funkciója megszűnt, így a bejövő felső vezetésű hálózatot a terület déli részében földkábelrel kiváltották és a trafóház nyugati része mellett vezették el az ipari terület irányába.

A telken levő ipari jellegű és megjelenésű épület a meglevő és a későbbiekben is megtartandó bokros növényzet és koros fák takarásában helyezkedik el. Az eredetileg titkos hadiüzem egész területére jellemző a sűrű lombos és örökzöld fa telepítése, valamint zöldtetős gyártóépületek kialakítása a légi felderítés ellenében történő álcázás eszközeként. Ez a területnek különleges és a sok zöldfelület miatt kellemes környezetet biztosít, még az ipari szomszédság ellenére is.





Az épület belső terében még jól láthatóak a villamos berendezések elemei, a porcelán szigetelők, vezetéktálcák, acél vezető sínek, kapcsolók és egyéb technológiai eszközök. A belső tér megjelenését meghatározzák a sűrűn osztott, keskeny acélkeretes, egy réteg üvegezésű, jellegzetes megjelenésű ipari épületekre jellemző nyílászárók és az alulbordás födém szerkezet.



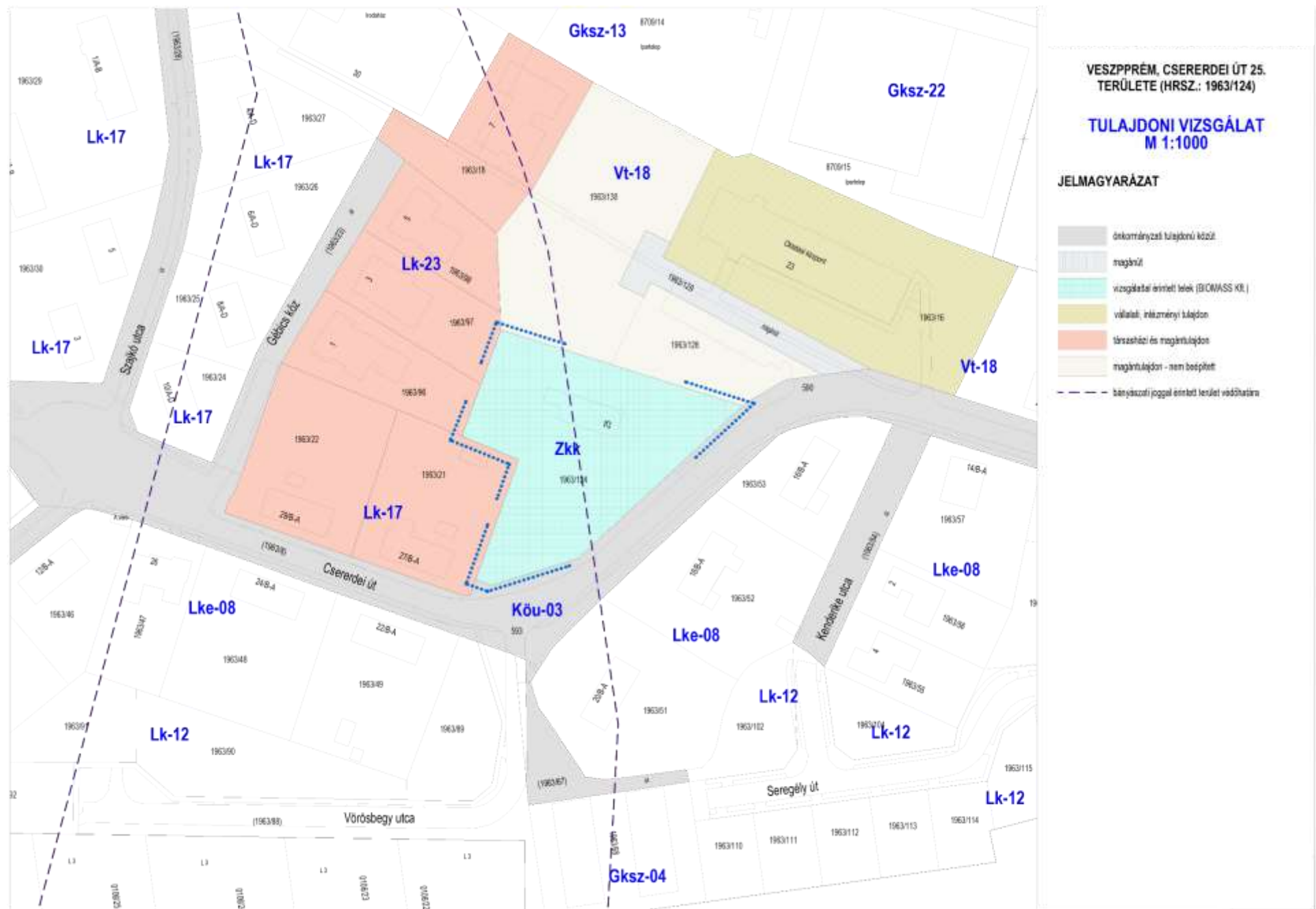
2.2. Tulajdonvizsgálat

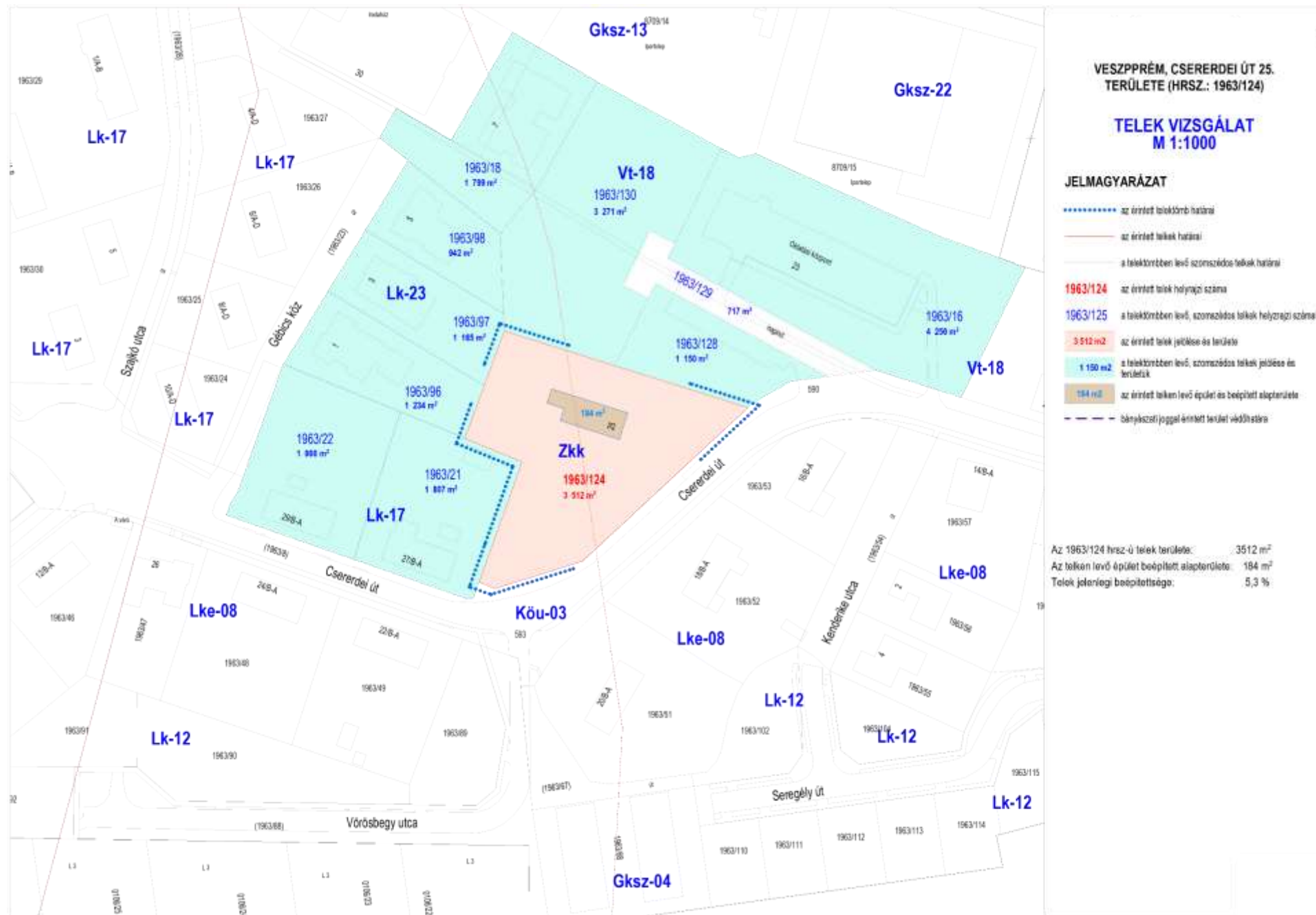
A tulajdoni vizsgálat az Önkormányzattól kapott adatszolgáltatás alapján, a 2021. januári adatok szerint történt. A tulajdonviszonyok az alábbi kategóriák szerint kerültek megvizsgálásra: magán (társasház tulajdon) gazdasági társasági, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok.

A telektömböt délkeletről és délről az Önkormányzat tulajdonába adott, „kivett helyi közút” megnevezésű és művelési ágú, 11963/8 hrsz-ú Csererdei út határolja. A fejlesztéssel érintett telek tömbjében levő egyéb ingatlanok magántulajdonú, jellemzően társasházak beépítésű lakóingatlanok, valamint irodai funkciókat tartalmazó középület.

Az érintett telek tömbjében és környezetében az alábbi ingatlanok találhatóak:

Hrsz.	Telekterület m2	Terület- használat	Tulajdon	Megjegyzés
1963/8	13.792	kivett helyi közút	VMJV Önkormányzata	útszolgalmi jog gázvezetési szolgalmi jog bányászolgalmi jog szennyvízvez. szolg. jog elektromos vezetékgig vízvezetési szolgalmi jog
1963/16	4.256	kivett oktatási központ	gazdasági szervezet	útszolgalmi jog elektromos vezetékgig
1963/18	1.799	kivett lakóház, udvar, garázs	társasház tulajdon	útszolgalmi jog gázvezetési szolgalmi jog szennyvízvez. szolg. jog elektromos vezetékgig
1963/21	1.807	kivett lakóház, udvar, gazd. épület, garázs	társasház tulajdon	útszolgalmi jog elektromos vezetékgig
1963/22	1.900	kivett lakóház, udvar, garázs	társasház tulajdon	útszolgalmi jog
1963/96	1.234	kivett lakóház, udvar, garázs	társasház tulajdon	útszolgalmi jog elektromos vezetékgig
1963/97	1.165	kivett lakóház, udvar	társasház tulajdon	útszolgalmi jog
1963/98	942	kivett lakóház, udvar	társasház tulajdon	útszolgalmi jog
1963/124	3.512	kivett irodaház, udvar	gazdasági szervezet	útszolgalmi jog szennyvízvez. szolg. jog elektromos vezetékgig
1963/128	1.150	kivett beépítetlen terület	gazdasági szervezet	útszolgalmi jog szennyvízvez. szolg. jog elektromos vezetékgig
1963/129	717	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	gazdasági szervezet	útszolgalmi jog elektromos vezetékgig
1963/130	3.271	kivett beépítetlen terület	gazdasági szervezet	útszolgalmi jog szennyvízvez. szolg. jog elektromos vezetékgig





2.3. Közlekedési vizsgálat

2.3.1. Gépjárműforgalom

A fejlesztéssel érintett telek tömbjének gépjárművel történő megközelíthetőségét a Csererdei út biztosítja, amely a város körüli külső útgyűrű északi szakaszához, a Házgyári úthoz „T” csomóponttal csatlakozik. Az útgyűrű nagy intenzitású helyi- és átmenő teherforgalmat is lebonyolít, így az osztályozás nélküli csomópontban különösen a balra kanyarodó irányokban a közlekedés nehézkes és sok esetben balesetveszélyes. A várost körülölelő útgyűrű déli útszakaszának 2x2 sávú bővítésével és a sugárirányú kivezető utaknál külön-szintű csomópontok megépítésével vélhetően az északi szakaszon megszűnik a tranzit forgalom, amely így az egyébként korszerűsítésre és fejlesztésre szoruló, Csererdő megközelítését biztosító csomópont leterheltségét is csökkenti majd.

Az érintett telek déli, délkeleti oldalának irányából több ponton is megközelíthető a telek. A jelenlegi kapubehajtó szükség esetén – a közútkezelővel történő előzetes egyeztetés alapján - áthelyezhető a fejlesztési igényeknek megfelelően.

2.3.2. Gyalogos forgalom

Nem szabványos kialakítású, keskeny gyalogosjárda csak a Csererdei út egyik oldalán van kiépítve, amely a Házgyári úti csomópont felé vezető szakaszon nagyjából az ipari területre bevezető Lőszergyári út magasságában megszűnik. A város centruma irányába sem a Házgyári út mentén, sem pedig a területhez legközelebb eső sugárirányú Kistó utca mentén nincs gyalogosforgalmi járda kiépítve. Ennek az oka, hogy a városszerkezettől korábban elkülönülő Csererdei terület és a város Kistó utcai várostábla közötti rész nem számít belterületnek. Megállapítható tehát, hogy a településrész gyalogosforgalom szempontjából teljesen elszakad a város belső részétől, de ez az állapot a Házgyári út menti beépítések és épületek gyalogos megközelíthetőségére is igaz. A településrészen belüli gyalogosforgalmat a Csererdei út egyes szakaszán kiépített egyoldali keskeny járda hivatott lebonyolítani. Ezen túl szokásjog alapján használt magánterületeken is keresztülvezető, zöldterületi részeken húzódó belső sétányt is használnak, azonban a területek fejlesztése és körbezárása során ez a lehetőség megszűnik.

A fejlesztéssel érintett területet tehát a településrészen belüli járdáról a Csererdei utat keresztezve lehet elérni gyalogosan. A Csererdei út fejlesztési terveiben szerepel a kétoldali járda és megfelelő szélességű burkolattal rendelkező úttest kialakítása, azonban ennek megépítése a magas költségek miatt és a kialakult közműbekötések, kerítések, a telek megközelítések átépítésének bonyolult megoldásai miatt várat magára.

2.3.3. Kerékpáros forgalom

Sem a tervezési terület közvetlen közelében, sem a tágabb környezetében nincs kerékpárút kialakítva. Kerékpárral tehát csak a belső Csererdei úton és a Házgyári úton lehet megközelíteni és elhagyni a városrészt. A város fejlesztési programjaiban egyenlőre nem szerepel a városrész kerékpáros megközelítését és elhagyását biztosító kerékpárút kialakítása.

2.3.4. Közösségi közlekedés

A Csererdei út közösségi megközelítése szerepel a városi buszforgalom rendszerében. A Házgyári úti csomóponttól az iparterület bejáratáig tartó – korábbi gyár megközelítését biztosító – többsávú út közepén levő járdaszigeten a Csererdei út és Lőszergyári út bevezető szakaszának elején van az egyik buszmegálló. A másik – a városrész buszfordulójában elhelyezett - buszmegálló a Csererdei út és Szajkó utcai kereszteződés kiteresedésében található, mintegy 200 m távolságban a fejlesztéssel érintett területtől keleti irányban.

2.4. Közművizsgálat

2.4.1. Víziközmű ellátás

Ivóvíz ellátás

A vizsgált telek és a rajta levő épület vízellátása a Csererdei út alatti víz gerincvezetékéről lecsatlakozva történik. A vízóra akna a telek délkeleti oldalán, a telekhatár közelében került kialakításra.

Szennyvíz elvezetés

A városi rendszerre csatlakozó városrészi szennyvízvezeték hálózat a Csererdei utca burkolata alatt került kiépítésre. Az épületet régóta nem használták, ezért láthatóan nincs rákötve a városi hálózatra, azonban a telek délkeleti részén, a behajtó mellett kiépítették a közeli utcai aknára csatlakozó vezetékcsonkot a későbbi kiépítés előkészítéseként.

Csapadékvíz elvezetés

A Csererdei út déli, délkeleti oldalán járdát alakítottak ki, míg a másik oldalon jellemzően egy félkör keresztmetszetű folyókát építettek a burkolatról lefolyó csapadékvíz elvezetésére. Ez a nyílt folyóka a telek északkeleti sarkától, mintegy 50 m-re, a Kenderike utca csatlakozásánál egy elnyelőbe és aknába vezet és ettől a ponttól van útburkolat alatt, zárt rendszerű csapadékvíz csatorna kiépítve. Innen a csapadékvíz vezeték a Házgyári út irányában vezet az út egy szakaszán. Jelenleg sem a telek, sem pedig az épület nincs rákötve a zárt csapadékvíz hálózatra. A lapostetős épületről a kinyúló párkányokon külső csapadékcsatorna gyűjti össze a tetőről az esővizet és külső ejtővezetékeken, szabad kifolyással és a telken belüli szikkasztással történik az elvezetés.



2.4.2. Villamos energiaellátás

A tervezéssel érintett telken levő épületben volt korábban a 4 db nagyméretű trafó, amely a teljes ipari terület villamosenergia ellátását biztosította. Az energiaellátás korszerűsítése és átalakítása során az épületbe csatlakozó és azt elhagyó légvezetékeket megszüntették, a transzformátorokat eltávolították és a légvezetékeket az épület nyugati oldala mellett földkábelrel kiváltották, amely a telket elhagyva az ipari terület irányába vezet tovább. Ezzel a változással az épület eredeti transzformátor állomás funkciója megszűnt.

A telek déli nyúlványán megmaradtak két nyomvonalon a légvezetékek, amelyeket 4 db oszlop tartja. Ezek közül a nyugati részen helyezkedik el 1 db négyszög keresztmetszetű, könnyített vasbetonoszlop, amelyen véget ér a három szálból álló légvezeték és az oldalán levezetett védőcsőben helyezték el a földkábelhez csatlakozó vezetékszakaszt. Délkeletre az úthoz közel eső telekrészen, egymástól kis távolságban helyezkedik el a további 3 db tartóoszlop. A három légvezeték először egy kétoszlopos fa tartóra, majd egy rácsos kialakítású acél tartóoszlopra és végül egy négyszög keresztmetszetű, könnyített vasbeton oszlopra van kifeszítve. A vasbeton oszlopon egy szabadtéri transzformátor van elhelyezve és erről az oszlopról is védőcsőben levezetve csatlakozik a vezeték a földkábelhez. Az épület elektromos megtáplálása az így átalakított és kiépített villamos rendszerről történik.



2.4.3. Gázellátás

A Csererdei úton a földgáz gerincvezeték az út burkolata alatt helyezkedik el. A fejlesztéssel érintett ingatlan területén - a jelenlegi kerítés határától 1 m-re – található a csatlakozó vezeték csomkja egy elzáró szeleppel.





VESZPPRÉM, CSERERDEI ÚT 25.
TERÜLETE (HRSZ: 1963/124)

KÖZMŰ TÉRKÉP
(térinformatika alapján)
M 1:1000

JELMAGYARÁZAT

- víz vezeték hálózata
- elektronikus hővezeték hálózata
- elektronikus kábel hálózata
- csapadékvíz vezeték hálózata
- gázvezeték hálózata
- szennyvízvezeték hálózata
- telefon kábel

2.5. Zöldfelületi és környezeti adottságok vizsgálata

A Csererdő városrész teljes területére általánosan jellemző, hogy a lakóterületei átlagnál intenzívebb növényzetállománnyal rendelkeznek. Ennek oka, hogy korábban hadi üzemként működő iparterület melletti, dolgozói szolgálati lakótelep is titkos területnek számított. A légi felderítés megtévesztésére fákkal, bokrokkal sűrűn betelepítették a településrészt, illetve az üzemi épületek tetején valódi, működő zöldtetőket alakítottak ki.

Az osztatlan lakóterület beépítettsége korábban jóval szellősebb volt, az épületek körüli telekrészek sok helyen nem voltak bekerítve, így a ligetes, bokros, sétányokkal, belső kis utakkal kialakított terület kellemes lakókörnyezetet biztosított.

A terület felosztása során önálló lakótelkeket alakítottak ki a meglevő épületekhez, a szabad területeket pedig folyamatosan felosztották, önálló beépíthető ingatlanrészekre. Ez vonzotta a befektetőket, fejlesztőket és így egyre több üres telket beépítettek, a meglevő régi épületek zömét pedig felújították. Az elmúlt években az üres telkek jellemzően társasházakkal történő beépítésével a városszerkezet tömörebbé vált, így a korábbi növényzet felületének nagysága csökkent, de még ebben az állapotban is a város más lakóterületeihez képest jóval intenzívebb a zöldfelület. A megmaradó épületek felújítása mellett szükség van a növényzet, zöldfelület megújítására, felfrissítésére és sok helyen az újraterelítésre is.

A városrész településképében – különösen a Csererdei út mentén – vegyes képet mutat a sokféle megjelenésű kerítés, kapu. Különösen nagy problémát jelent, hogy jellemzően közel az utcavonalhoz építették ezeket, így a legtöbb helyen jelentősen leszűkült az utca szabad szélessége. Az sem kedvező helyzet, hogy csak egyoldali, keskeny járda biztosítja a gyalogosforgalom lebonyolítását. Az út szélességét a szabályozási terv a helyi gyűjtőutakra jellemző méretekben szabályozta és ehhez igazodva alakították ki jogi határokat is, amely az ingatlan nyilvántartásban jól látható. Az ingatlanok kerítése, közműbekötések műtárgyai a korábbi helyükön maradtak, így számos helyen a közterületként átvett Csererdei út jogi területére esnek. Az út korszerűsítését felújítását, megfelelő kialakítását ez az állapot költségessé és bonyolulttá teszi, így a tanulmánytervvel egyébként rendelkező útkorszerűsítés és átépítés még várat magára. A telek tömbjében a növényzet állomány túlnyomó része a tárgyi 1963/124 hrsz-ú, valamint a még nem beépített 1963/128 és /130 hrsz-ú ingatlanokon található. A területen vegyesen vannak nagyméretű, 30-70 cm törzsátmérőjű, magas növésű lombhullató fák, valamint fenyő örökzöldek, amelyek törzsein az alsó gallyakat 5-6 m magasságig levágták, így a lombzatuk magasan helyezkedik el. A fák nem fasor-szerűen kerültek telepítésre, elhelyezkedésük, egymástól való távolságuk sokkal inkább egy spontán ültetés hatását keltik.





A telek déli, délkeleti határán tujákat is ültettek, amelyeken az aljnövényzet felkúszott és rendezetlen, gondozatlan hatást keltenek. A telek déli irányú nyúlványán a városképi megjelenést lerontja a három különböző anyagú és megjelenésű - egymáshoz meglehetősen közel eső - villamos légvezetékét tartó oszlop. Nagy magasságuk miatt a kialakult növényzet jóteknony eltakaró hatása sem érvényesül.

2.6. Örökségi, vagy környezeti értékek meghatározása

A vizsgált területen és környezetében sem országos, sem pedig helyi védettségű érték nem található. A telken levő épület építészeti karaktere, jellegzetes megjelenése, homlokzatának tagozatai, az ipari épületekre jellemző nyílászárói védelemre, megtartásra és eredeti állapotban történő felújításra érdemesek. Ezt a szempontot a felújítás, átalakítás és bővítés terveinek készítése során ajánlott figyelembe venni.

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1. Városrendezési javaslat

3.1.1. A fejlesztési célok meghatározása

A 1963/124 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa eredetileg azzal a céllal vásárolta meg a telket, hogy a rajta levő épületet felújítva, irodaházi funkciókra alkalmassá téve, saját vállalkozása céljaira használja. Az ingatlan nyilvántartásban „irodaház, udvar” művelési ág megjelölés van, így az épületkontúron belül maradv a felújítás, átépítés a megjelölt funkció céljaira a nem beépíthető, közkerti területfelhasználás és szabályozás ellenére is megtehető.

A kellemes környezetű, viszonylag nagyméretű terület helyzete a fejlesztési elképzelés továbbgondolására sarkallta a tulajdonost. Így jutott el arra az elhatározásra, hogy a rendezési tervi státuszának megváltoztatásával és a terület beépíthetővé tételével egy intenzívebb beépítést és funkcióbővítést céloz meg, amely még mindig az átlagosnál és a környezetében levő beépítéseknel kisebb beépítést eredményez.

A fentiek alapján kérelmező készítettett telepítési tanulmánytervet és egy építészeti tanulmánytervet, amelyben a meglevő épület felhasználásával és bővítésével két szinten „startup” vállalkozások számára kiadható bérirodák, konferenciaterem, tárgyalók, vendéglátó háttérként büfé, kávézó és egy szolgálati lakás kialakítása szerepel. Az egyes funkcionális egységek között, mindkét szinten árnyékolható teraszokat, átriumokat tartalmaz a terv, amelyekre jó időben a belső tereket teljesen ki lehet nyitni. A terv koncepciója törekszik a meglevő épület minél eredetibb formában való megtartására és olyan tereket hoz létre, amely a zöld környezetet figyelembe veszi, és erre reagálva szervezi az épület egyes elemeit.

Az Önkormányzat vezetőivel és szakembereivel történt egyeztetés alapján a fejlesztési elképzeléssel – és az ezzel összefüggő településrendezési terv és eszközök módosításával kapcsolatban - az alábbi főbb szempontok körvonalazódtak:

- a tervezett mértékű fejlesztés és tervezett funkciók a növényzet minél teljesebb mértékű megtartásával és figyelembe vételével, támogatható a terület mintegy 2470 m² nagyságú részén, amelyre kiterjeszthető a településrendezési tervek (TRT) előírásainak módosításával új településközpont övezet,
- a beépíthetővé váló telekrészen építési helyet kell meghatározni, amely kötelezően biztosítja a kialakult zöldfelület megtartását,
- a TRT módosítása során a biológiai aktivitás veszteséget a város felhagyott szeméttelpe területének arányos mértékű övezeti előírásainak módosításával lehet visszapótolni
- a terület közkerti (Zkk) szabályozását és funkcióját legalább 1000 m² nagyságú területen meg kell tartani és erre legmegfelelőbb terület a telek keleti - az épület bütös homlokzatától a Csererdei útig tartó - része,
- a TRT módosításának fejlesztési ellentételezésére településrendezési szerződést köt a tulajdonos és az Önkormányzat, amelyben tulajdonos vállalja, hogy közkerti szabályozásban maradó területrészen közcélú, zöldfelületi fejlesztést valósít meg, játszótér és pihenőkert kialakításával, amelyen hintát, pihenőpadokat helyez el, a játszótéri részen, rugalmas burkolatot alakít ki,

- a fenti fejlesztéshez tervet készített, amelyet az Önkormányzattal leegyeztet és a közös megegyezés szerint alakítja ki a közcélú pihenőteret, valamint vállalja, hogy ezt fenntartja, működteti és a közösség rendelkezésére bocsátja.

3.1.2. A terület belső szerkezete

A fejlesztési célok figyelembe vételével a terület belső szerkezete annyiban változik, hogy a jelenleg egységes terület egy beépíthető, intézményi (vállalkozói) területre és egy nem beépíthető, közösségi használatra is alkalmas zöldfelületi területre szétválasztásra kerül. Az északra eső – a szintén egységes, korábban 1963/128 hrsz-ú - területet 2019. év végén egy 1963/129 hrsz-ú magánúttá és két Vt-18, településközponti övezetbe tartozó telekké (1963/128; /130 hrsz) alakították. A jövőben várhatóan ezeken a telkeken is lakóterületi beépítések történnek, vélhetően a Szajkó utca mentén épült társasházakhoz hasonló módon.

A telektömb szerkezete a telek területhasználatának és övezeti előírásainak változásával nem változik. A köztertként megmaradó telekrész leválasztásával a gyalogos megközelítés a jelenlegi bejárás felől történik, míg a gépjárművel való megközelítés és a parkolás biztosítása az értéktelenebb déli teleknyúlványon valósítható meg a megtartandó növényzet és a megmaradó villamos légvezetéket tartó oszlopok helyének figyelembe vételével.

3.1.3. Területhasználat, funkciók

A tervezéssel érintett területen kisebb részben megmarad a korábbi zöldfelületi, közkerti területhasználat, nagyobb részben új településközponti területhasználat kerül kiterjesztésre. A településközpont vegyes területrészen kijelölésre kerül a meglevő épület bővítésének lehetőséget adó, a szomszédos telkektől megfelelő távolságot biztosító építési hely, amely alkalmas a tulajdonos által elképzelt építési program megvalósítására és biztosítja a meglevő, értékes növényállomány megmaradását.

A tömbön belül más teleknek, területnek a területhasználata nem változik. A nem beépíthető, változatlanul maradó közkerti területhasználat a közterületről jól megközelíthetően kerül kijelölésre.

A területen változással érintett területfelhasználási egységek és önálló építési övezetek nagyságai:

	Vt-63 új övezet	Zkk meglevő, megmaradó övezet	ÖSSZESEN
terület m²	2 472	1 040	2 512

3.1.4. Beépítési javaslat

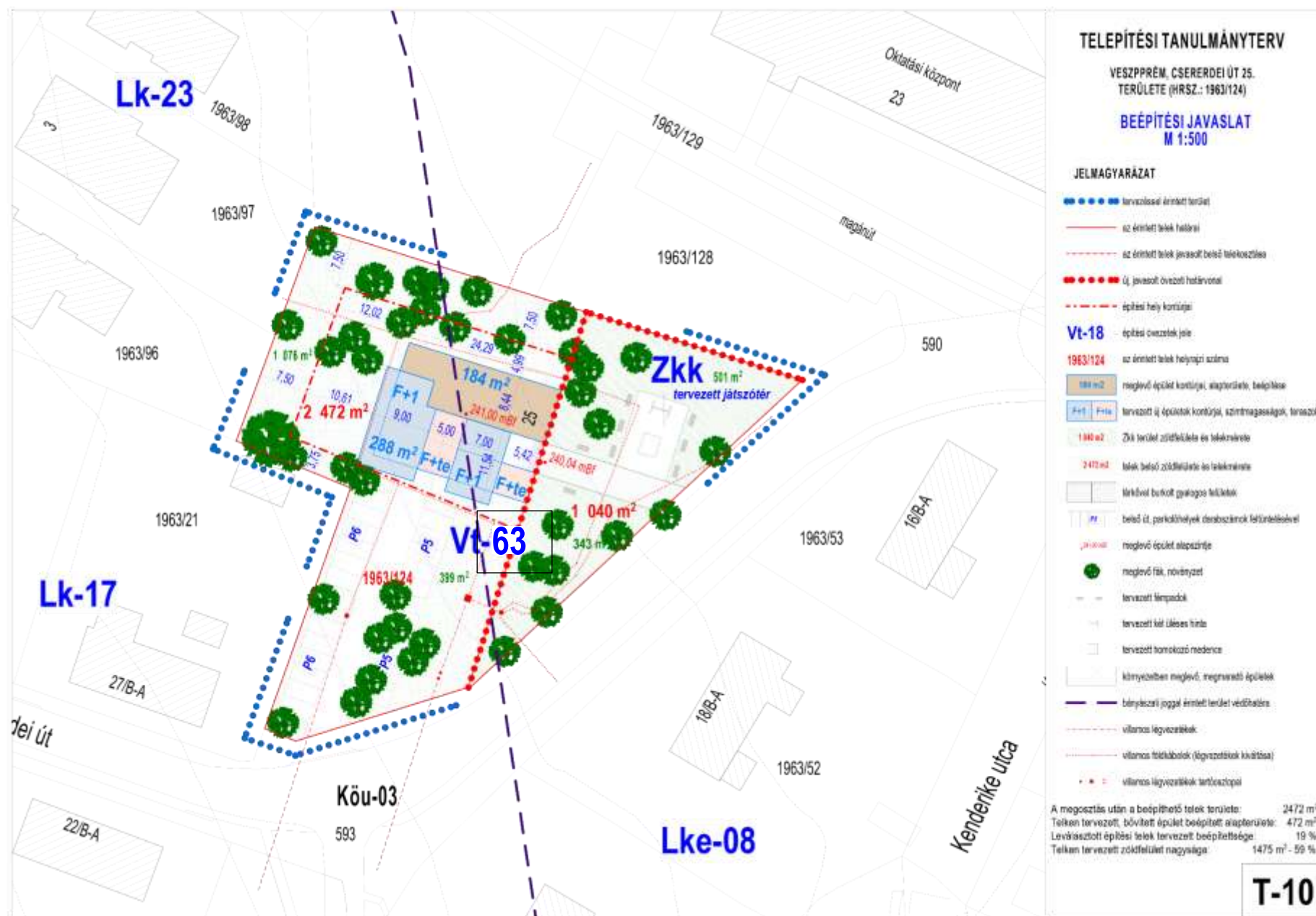
A telek beépítését a meglevő épület és a kialakult értékes növényzet, faállomány helyzete határozza meg. Az építészeti tanulmányterv szerinti átalakítás, bővítés alapján a gyalogos megközelítés a jelenlegi kapubehajtó nyomvonalán történik. A gépjárművel való megközelítés és parkolás áthelyeződik a déli teleknyúlványra, szemben a Vörösbegy utca Csererdei útba történő becsatlakozásával. Így a közkerti felület gépjárműves megközelítésére – karbantartási

célú eseteket kivéve – nincs szükség. A parkolóhelyek kialakításánál figyelembe kell venni a meglevő növényzet, fák megtartását, illetve a villamos vezetékek tartóoszlopainak helyzetét.

A meglevő épület részben kétszintes, lapostetős tömegét az építészeti tanulmányterv déli irányban kétemeletes – szintén lapostetős - szárnyal javasolja bővíteni, amelyek között - belső átriumként működő - árnyékolható teraszt alakít ki. A beépítési javaslatban a tervezett épület a belső és külső teraszaival, átriumos megoldásaival nyit a zöldfelület felé, ugyanakkor intimebb köztes tereket is létrehoz, amelyre nagyméretű, teljesen kinyitható üvegfelületekkel határolt tereket tájol.

A beépíthetővé váló telekrész teljes területét tekintve, a beépítettség nagysága mintegy 470-500 m² bruttó beépítéssel legfeljebb 20-25% körül alakul. A kialakuló épületmagasság - a jelenlegi épület közel 9 m-es legnagyobb párkánymagasságát is figyelembe véve - 7,5 m alatt marad. A zöldfelület tervezett nagysága 1475 m², amely közel 60%-os zöldfelületi arányt jelent.

Az épületet gépkocsival a parkolóból délről, míg gyalogosan - a zöldterületen keresztül - keletről lehet megközelíteni. A közkerti telekrész északkeleti részén – a közúttól biztonságos távolságban – a meglevő, megtartandó fák helyének figyelembevételével került kijelölésre a játszótéri felület és ennek mentén helyezkednek el a pihenőpadok. A részletes kertészeti és környezetalakítási terv elkészítése során a játszótér kialakítását és a hozzátartozó eszközök helyét az Önkormányzattal történő egyeztetés során kell pontosítani, a településrendezési szerződés tartalmának megfelelően.



3.1.5. Részletek az építész tanulmánytervből

Tervező: Kajdócsi Jenő



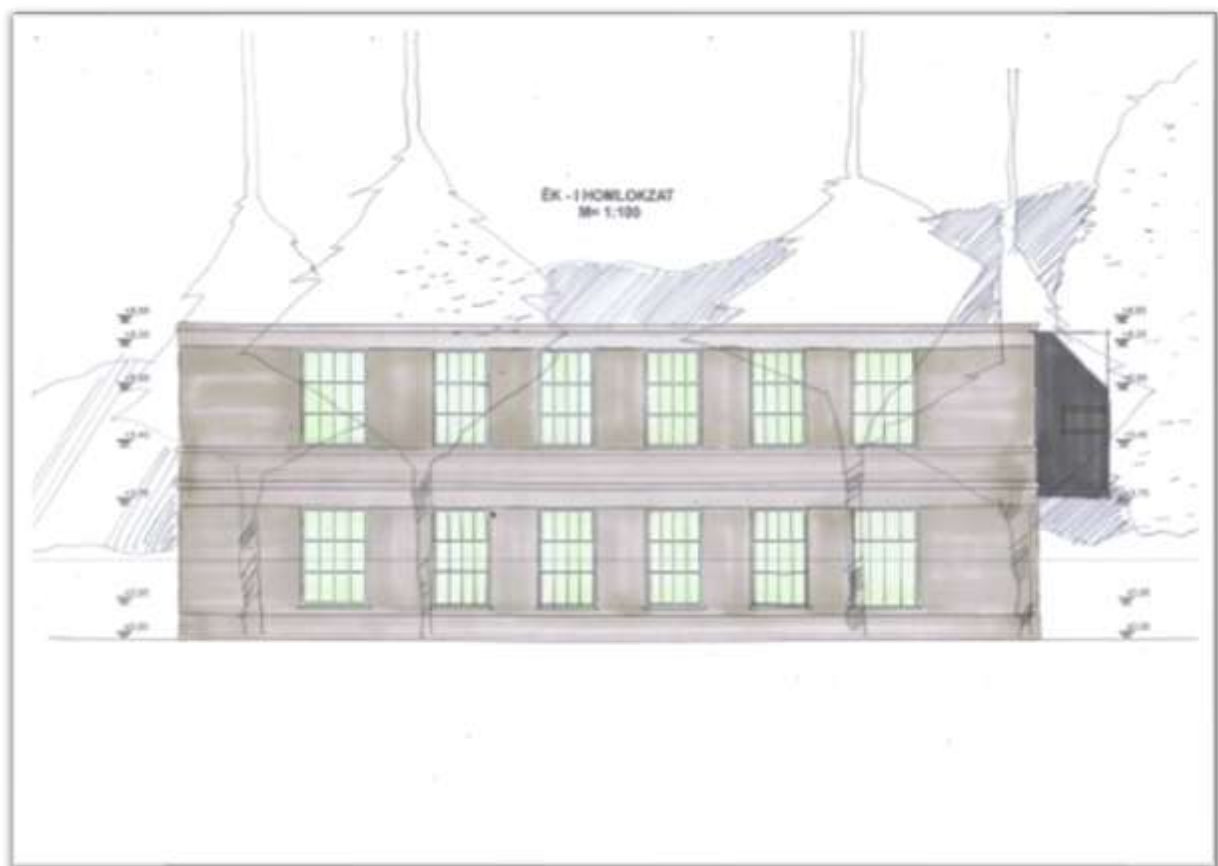
ÉPÍTÉSZ TANULMÁNYTERV - BEÉPÍTÉSI JAVASLAT



Földszinti alaprajz



Emeleti alaprajz



3.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésének feltételei

A Zkk terület egy részének Vt építési övezetbe történő átsorolása új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény erre vonatkozó pontjainak meg kell felelnünk.

3.2.1. Építési törvény szerinti 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.

Mivel a területfelhasználás módosítása során az érintett terület nagy része nem beépíthető övezetből beépíthető övezetbe kerül átsorolásra, tehát új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, és ez biológiai aktivitás veszteséggel jár, ennek visszapótlásáról gondoskodni kell.

„A területek biológiai aktivitásértékének számításáról” szóló, 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1/A. §-a kimondja, hogy „a biológiai aktivitás szinten tartását a településszerkezeti tervben kell igazolni. Ennek megoldására a város felhagyott hulladéklerakójának területén van lehetőség. A volt hulladéktelep területfelhasználása „különleges települési és szilárd hulladék kezelés céljára szolgáló terület” (K-Hull) amelynek számítás szerinti arányos területét védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) területfelhasználásra lehet módosítani és így a biológiai aktivitás szinten tartása a jogszabályban foglaltaknak megfelelően megtörténik.

A rendelet 1 melléklete alapján a módosítással érintett területfelhasználások biológiai aktivitásértékei (BIA) az alábbiak:

-	9. sor településközpont	0,5
-	28. sor hulladékkezelő, -lerakó területe	0,1
-	39. sor zöldterület 3 ha alatt	6
-	41. sor védelmi rendeltetésű erdőterület	9

2472 m², azaz 0,2472 ha terület kerül átminősítésre zöldterületből településközpont övezetbe

-	átminősítés előtt az érintett zöldterület BIA értéke:	0,2472 ha x 6	1,4832
-	átminősítés után településközpont terület BIA értéke:	0,2472 ha x 0,5	0,1236
	BIA veszteség:	0,2472 ha x 5,5	1,3596

BIA visszapótlás hulladéklerakó területének véderdő övezetbe sorolással:

-	átminősítés előtt az érintett hulladéklerakó BIA értéke:	0,1
-	átminősítés után véderdő területének BIA értéke:	9
	BIA nyereség különbözet:	8,9
-	hulladékterületből, véderdő övezetbe átminősítendő terület nagysága:	
-	BIA veszteség / BIA nyereség különbözet = 1,3596 / 8,9 = 0,1528 ha, azaz	

A hulladéklerakó területéből legalább 1528 m² nagyságú területrészt javasolt védelmi rendeltetésű erdőterületbe (Ev) átsorolni.

3.2.2. Területrendezési terveknek való megfelelés

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. **Törvény 12.§ (1) c) pontja** alapján új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az Építési törvény szerinti barnamezős terület. Ezt a szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt – tervezett rendeltetésnek megfelelő- igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

A tervezési terület magántulajdonban van, jelenleg nem beépítésre szánt terület. A meglévő- jelenleg funkció nélküli, romló állapotú ipari jellegű épület (transzformátorház) felújításával és bővítésével az évtizedek óta használaton kívüli ingatlan és a rajta lévő épület megújul és megfelelő fejlesztéssel rentábilisan működtethetővé és fenntarthatóvá válik. Ilyen adottságú épület és ingatlan nem található a településen, a tulajdonosnak egy -a saját tulajdonú ingatlantól eltérő, -másik ingatlan költségei aránytalanul nagyobbak lennének mint a saját tulajdonú ingatlanon történő fejlesztés értéke.

A törvény 12. §(3) bekezdése értelmében új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet- gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt- kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Új, beépítésre szánt terület nagysága 2472 m², melynek 5%-a 124 m². A módosított területhez kapcsolódva (1040m²-en) zöldterület található.

Ezen a területen a jelenlegi növényállomány teljes egészében megmarad, megújításra kerül és új növények telepítésével továbbfejleszthetővé válik. A terület gazdag és intenzív növényzet- és faállományát meg kell tartani, a szükséges helyeken meg kell újítani és megfelelő táj és kertépítészeti eszközökkel tovább kell fejleszteni, gazdagítani.

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. Településrendezési tervek módosítási javaslata

3.3.1. Településszerkezeti Terv módosítása

A fejlesztési javaslat megvalósításához szükség van a településrendezési terv és eszközök módosítására és ezen belül a településszerkezeti terv módosítására is. A változással a településszerkezeti terv olyan módon érintett, hogy a tárgyi terület beépítéssel érintett részén a zöldfelületi, közkerti területfelhasználást a beépítésnek megfelelő településközpont területfelhasználásra kell módosítani.

Mivel a területfelhasználás módosítása során az érintett terület nagy része nem beépítésre szánt területből beépítésre szánt területté alakul, ez biológiai aktivitás érték-veszteséggel jár, amelynek visszapótlásáról a felszámolt hulladékhasznosító területén lehet gondoskodni.

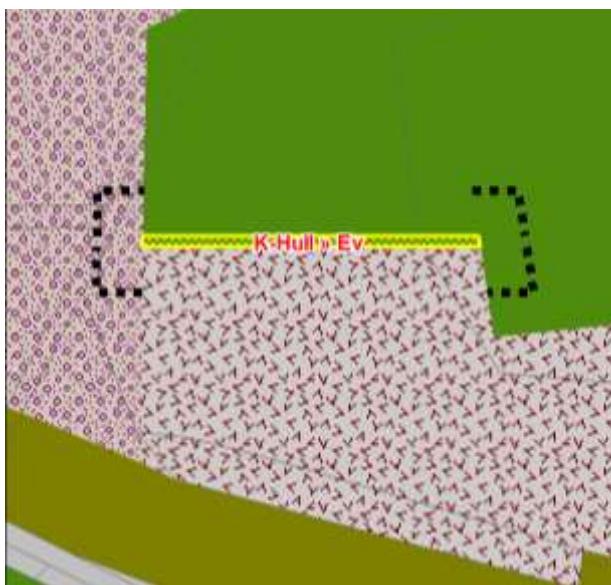
Hatályos területfelhasználás



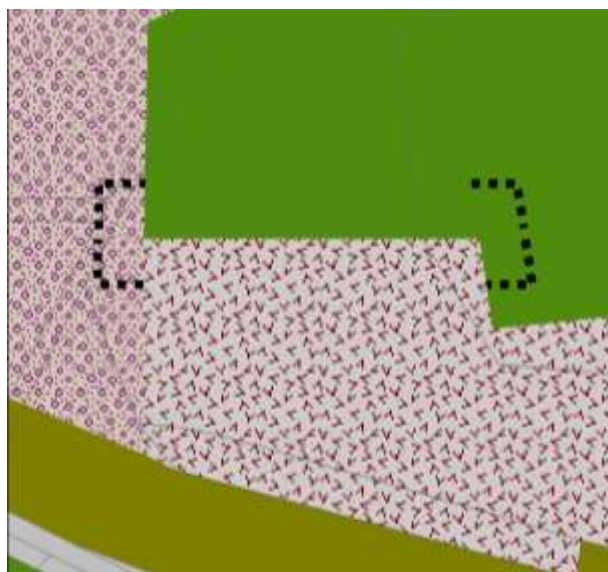
Módosításra javasolt területfelhasználás



Módosításra kerülő kompenzációs terület (1528 m²):



Módosításra javasolt területfelhasználás



3.3.2. A HÉSZ és Szabályozási Terv javaslata

Szabályozási Terv módosítási javaslata

A szabályozási terv módosításának koncepciója abból indul ki, hogy a terület nagyobb része – a meglevő épület helyzetét figyelembe véve - beépíthetővé váljon, ugyanakkor az eredeti közcélú, közkerti területfelhasználás és szabályozás is megmaradjon, legalább 1000 m² nagyságú területrészen.

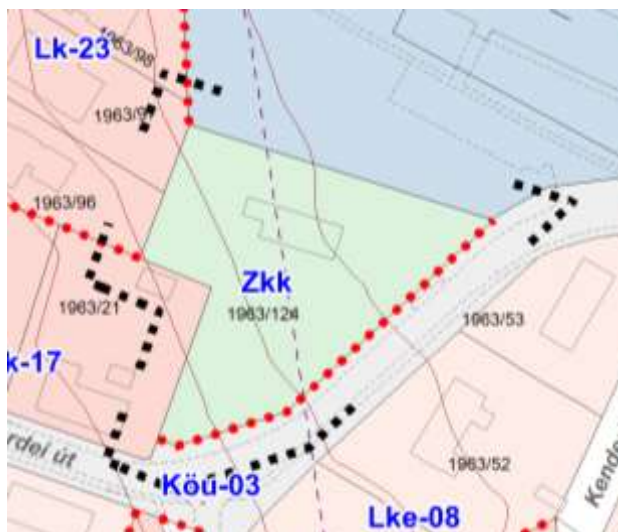
Az övezeti előírásokban új (Vt-63) övezet alkalmazása válik szükségessé az alábbi paraméterekkel:

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-63	SZ	800	30	7,5	40	-	-

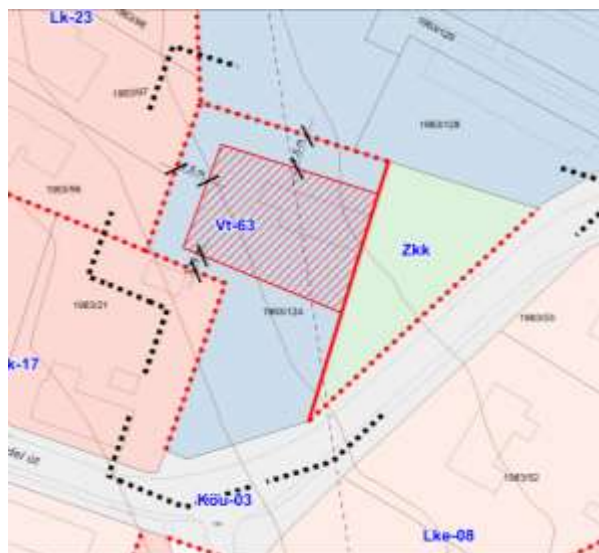
azonban a szabályozási terv - a telepítési tanulmányterv szabályozási tervének módosítási javaslata alapján - több ponton változik és kiegészül az alábbiak szerint:

- az 1963/124 hrsz-ú telek javaslatban jelölt nyugati része nem beépíthető, Zkk, közkert területfelhasználás, keleti része új, Vt-63 jelű (SZ; 800 m²; 30%; 7,5 m; 40%; -; -) településközpont övezetté módosul,
- a terület javaslatban jelölt keleti, Csererdei út melletti háromszög alakú részén marad az eredeti Zkk jelű közkert területfelhasználás és szabályozás (1000 m²; 3%; 4,5 m; 60%; 25% (terepsz. alatti beép.) -)

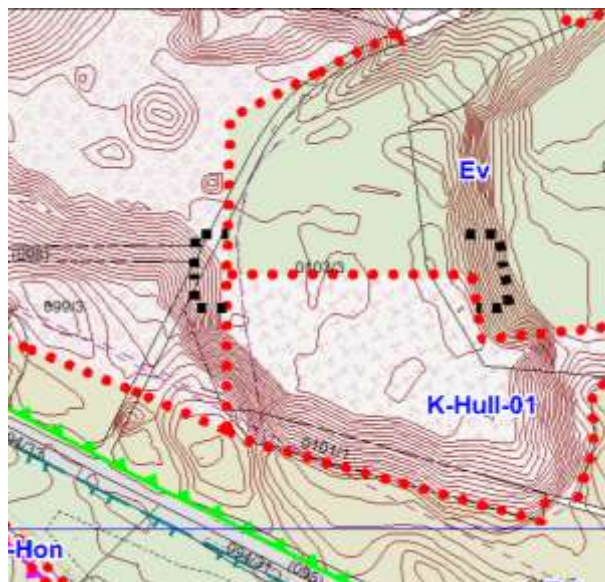
Hatályos szabályozási tervlap



Módosításra javasolt szabályozási tervlap



A BIA aktivitás szinten tartása érdekében a fenti módosítások következményeként a 0103/3 hrsz-ú felhagyott hulladéklerakó K-Hull-01 jelű (SZ; 5000; 40%; 12 m; 15%; -; -) övezetéből 1528 m² nagyságú terület Ev jelű, védelmi erdőterület övezeti besorolásba kerül.



Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata

A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) előírásai nem módosulnak, mivel a változással érintett beépíthető terület szabályozásánál és a felhagyott hulladéklerakó területénél a HÉSZ-ben már meglévő övezetek kerülnek alkalmazásra.

3.3.3. Településképi rendelet módosítási javaslata

A korrekció megvalósításához településképi rendelet módosítására nincs szükség.

3.4. Szakági javaslatok

3.4.1. Közlekedési javaslat

Gépjárműforgalom fejlesztési javaslata

A szabályozási változások magukkal vonják az épülettel beépített terület rész gépjárművel történő megközelítése irányának és helyének, valamint a parkolóterület helyzetének megváltozását. A beépíthető területet a déli teleknyúlvány felől lehet gépjárművel megközelíteni, mivel a jelenlegi gépkocsibehajtó nyomvonalán - a tervezett beépítés helyzete, illetve a telek keleti részén kijelölt közkerti funkció megvalósítása miatt - csak gyalogosan lehet az épülethez jutni.

A déli bejárat folytatásában kerül kialakításra a parkolóterület is. Erre a célra ez a legalkalmasabb terület, mert a légvezetékek miatt nincs, vagy ritkább a növényzet és a négy villamos légvezetékeket tartó oszlop sem tesz lehetővé egyéb beépítést, legfeljebb zöldterületi kialakítás lehetőségét kínálja. A parkolóhelyek az oszlopok között, a megtartásra érdemes fák és növényzet helyzetének figyelembe vételével alakíthatóak ki, a tervezett beépítést déli irányból megközelítő belső út két oldalán.

Gyalogosforgalom

A fejlesztéssel érintett telek mellett húzódó Csererdei út túloldalán van egy keskeny kiépített járdaszakasz, amelyről az úttesten és a tervezett közkerti részen keresztül a területet gyalogosan meg lehet közelíteni. A közösségi célokra fenntartott és kialakított játszó- és pihenőkert is ugyanazon a nyomvonalon érhető el. A beépítési terv alapján ez egy viszonylag széles burkolt felület lesz, amely jól előkészíti a tervezett épület gyalogos megközelítését és alkalmas a közkertben kialakított játszótéri és pihenőkerti felületek elérésére is.

A déli teleknyúlványon kialakított parkolóból a vegyes forgalmú úton lehet az épületet a déli bejáraton keresztül megközelíteni. Az épület körüli nagy zöldfelületen sétautak és ösvények kialakítására van lehetőség.

Kerékpáros forgalom

Kerékpáros forgalom – kerékpárút nem lévén a városrészben – csak a közúti felületeken bonyolítható le. A város központjának irányába tartó kerékpáros közlekedés legnagyobb kihívása a forgalmas Házgyári út Kistó utcáig tartó szakasza, mert a nagy forgalom és különösen az intenzív teherforgalom már az útra való eljutást is erőteljesen akadályozza. Ezen a területen a kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása a közeljövőben nem várható.

Közösségi közlekedés

Közösségi közlekedést a helyi városi buszjárat jelenti. A városrész bevezető szakaszán a lakóterületre és az iparterületre tartó utak szétválásánál található az egyik buszváró, míg a másik a lakóterület súlypontjában helyezkedik el a Szajkó utcai buszforduló öblében. A belső buszváró mintegy 200 m távolságban van a fejlesztési területtől. A buszvárótól a Csererdei út déli, délkeleti oldalán kiépített járdán lehet gyalogosan megközelíteni a telket.

3.4.2. Közműfejlesztési javaslat

Vízi közmű ellátás

Ivóvíz- és tűzivíz ellátás

A terület vízellátása jelenleg is megoldott a Csererdei út közelében kiépített vízóraaknán keresztül. A saját tulajdonú közkert kialakítása során a vízóra helyzetét le kell egyeztetni a víziközmű üzemeltetővel, ha szükséges a bekötést át kell helyezni.

Szennyvíz elvezetés

A szennyvízbekötés szintén megoldható a telken már kiépített szennyvíz csatlakozó tisztítóidomon keresztül. Ebben az esetben is egyeztetni kell az üzemeltetővel a közkerti átvezetés megoldásáról.

Csapadékvíz elvezetés

Az épületről és a burkolt felületekről célszerű a csapadékvizet föld alatti tartályban összegyűjteni, amellyel a kert locsolása megoldható. A túlfolyót a telek sarkától mintegy 50 m-re levő aknán keresztül a zárt csapadékvíz csatornába célszerű bevezetni.

Villamosenergia ellátás

Az érintett ingatlanon levő trafóról, illetve a már kiépített villamos hálózatról az épület villamosenergia igénye biztosítható. Az épület tényleges energiaigényének ismeretében a szolgáltatóval kell leegyeztetni az ellátás megoldását. A volt transzformátorállomás környezetében levő vezetékhálózat sűrűsége alapján feltételezhető, hogy az új épület villamos energiával bőségesen ellátható.

Gázellátás

A telek területén gázvezeték csatlakozás korábban kiépítésre került egy elzáróval rendelkező csonk formájában, amely a leendő közkert területén helyezkedik el. Ebben az esetben is a közmű üzemeltetővel kell leegyeztetni a végleges kialakítás megoldását.

3.4.3. Zöldfelület- és környezeti kialakításra vonatkozó javaslat

A fejlesztéssel érintett területen fontos szempont, hogy az értékes fa és növényállomány megtartásra kerüljön, ugyanakkor szükség van a már kialakult zöldfelület megújítására és felfrissítésére is.

A közkertként megmaradó területen táj- és kertészeti terv készítésével kell a játszótér, illetve pihenőkert területeit kijelölni, az egyes berendezések és tartozékok elhelyezésére, valamint a burkolt felületek és növénytelepítésre kijelölt helyek kialakítására javaslatot adni. A közút felől védelmi okokból és településképi látvány szempontjából célszerű térlehatároló, örökzöld sövényt telepíteni.

A beépíthető területen levő épület északi és nyugati oldalán levő - örökzöld és helyenként lomhullató fakkal viszonylag sűrűn betelepített – zöldfelületen alacsonyabb középszintű bokrok ültetésével tagoltabb, intimebb kert alakítható ki, sétánnyal, kiteresedésekkel, pihenő öblökkel. A déli telekrészen a parkolófelületek melletti sávon szintén középszintű bokros növényzet telepíthető, 4-6 parkolóállásonként 1-1 lombos fa ültetésével.

A telek délkeleti déli részén levő tujasor állapotát fel kell mérni és szükség esetén el kell távolítani, vagy fel kell újítani. Ha az állapota nem megfelelő, helyére hasonló, minél magasabbra növő örökzöldet célszerű telepíteni a telekhatár mentén, hogy ezen a telekrészen levő három villamos tartóoszlop kedvezőtlen megjelenését minél jobban ellensúlyozzák.

3.4.4. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A területen és környezetében örökségi- és környezeti érték - a vizsgálatokban is leírtak alapján – nem található. A meglévő ipari jellegű épület felújításával és bővítésével az évtizedek óta használaton kívüli ingatlan és a rajta levő épület megújul és megfelelő fejlesztéssel rentábilisan működtethetővé és fenntarthatóvá válik. Az épület karakteres, korabeli építészeti stílusjegyeit, homlokzati tagozatait, nyílászáró megoldásait ajánlott és javasolt megtartani és felújítani. Az új épületrészek tömegeit, anyaghasználatát, részletmegoldásait a meglévő épület építészeti és településképi megjelenésének színvonalán kell megfogalmazni és kialakítani. A terület gazdag és intenzív növényzet és fa állományát meg kell tartani, a szükséges helyeken meg kell újítani és megfelelő táj és kertépítészeti eszközökkel tovább kell fejleszteni, gazdagítani.

A tervezett funkcióbővítéssel, épület felújítással, átalakítással, bővítéssel, valamint az ingatlan egészének zöldfelületi rendezésével a környezet nem sérül, hanem a településképből és a városszerkezetben is előremutató változást eredményez.

A kérelmező és Önkormányzat között létrejött megállapodás garantálja, hogy az eredeti, közkerti szabályozás célja a fejlesztéssel egy időben a terület kijelölt részén ténylegesen megvalósuljon, így a településrendezési szerződésben meghatározott, közcélt szolgáló játszótéri, pihenőkerti kialakítás gazdagítja a településrész lakóinak rekreációs lehetőségeit.

3.4.5. Környezeti vizsgálat szükségessége

Az állami főépítész javaslatára az Önkormányzat kikérte az illetékes államigazgatási szervek véleményét környezeti vizsgálat szükségességéről.

Nem tartják szükségesnek:

Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Székesfehérvár

Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály

Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természeti Főosztály

Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály

Szükségesnek tartja

Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda

Véleménye szerint

„A zöldfelületként kijelölt területen álló meglévő épület felújítása településképi szempontból kedvező, ugyanakkor a zöldfelület részleges megszüntetése és azon további építési tevékenysége (épületbővítés, burkolt felületek kialakítása, egyéb építmények elhelyezése, stb.) várhatóan rövid és hosszú távon is hatással lesznek az épített és (kialakult) természeti környezet összhangjára, sokszor, visszafordíthatatlan változásokat eredményezve azokban (pl. a rendeltetés által generált forgalom). Véleményem szerint egy tervezett építési tevékenység hatását nem csak a korábbi, már megszűnt kedvezőtlen állapothoz (felhagyott transzformátorállomás) viszonyítva kell vizsgálni, hanem annak tágabb, települési és természeti környezetében is. „

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2021. (...) határozata
a Településszerkezeti Terv módosításáról**

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

1. A 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.
2. A 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat 2. melléklete szerint módosítja.
3. A Településszerkezeti Terv módosítása 2021. ...-én lép hatályba.
4. A Közgyűlés felkéri a főépítést, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

Határidő: 2021.

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2021. ...

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

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



Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

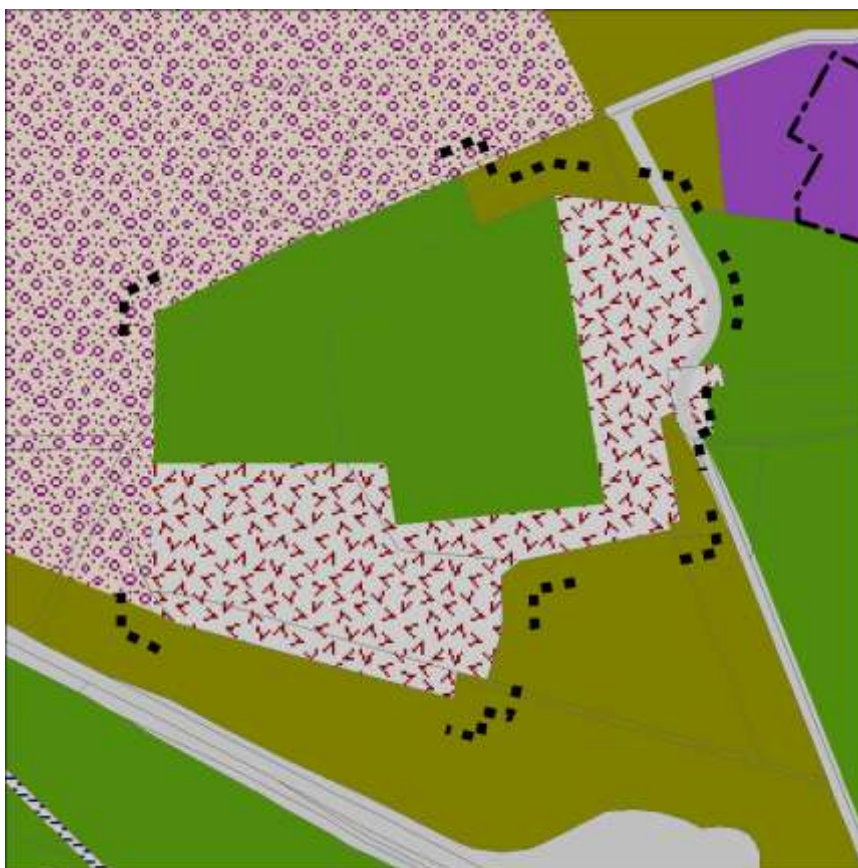


**VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
TERÜLETFELHASZNÁLÁS**



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 36. § 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 Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Magyar Közút NZrt. Veszprém Megyei Igazgatósága
- Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
- 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
- Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság (világörökség védelme)
- Országos Atomenergia Hivatal
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály (természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály
- Közép - Dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Országos Vízügyi Igazgatóság
- Balaton - felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Veszprém Megyei Önkormányzat Területrendezési Iroda
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Közép - dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Megyei Szakaszmenőkség
- BAKONYKARSZT Zrt.
- VERGA Veszprémi Erdőgazdaság Zrt.
- Invitel Zrt.
- E-ON Zrt.
- E-ON Közép-dunántúli Gázszolgáltató Zrt.

- Vodafon
- DIGI Kft.
- 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
-

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

1.§ A Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

2.§ A HÉSZ 2. melléklete Szabályozási Terv a tervezési területre vonatkozóan a H-22 és KE-21 tervlapok helyébe e rendelet 2. mellékletét képező tervlapok lépnek.

3.§ 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^{1,2,3,4,5,6} 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	Beépítés i mód	Kialakít ható legkiseb b telek terület (m ²)	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)	mélysé ge (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	Beépítés i mód	Kialakít ható legkiseb b telek terület (m ²)	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)	mélysé ge (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	-
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

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

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

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

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

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

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

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.	Építési övezet jele	Beépítés i mód	Kialakít ható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítet tség megeng edett legnagyobb mértéke (%)	Az épületm agasság megeng edett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelül et legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessé ge (m)	mélysé ge (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	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (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	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (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. ⁷	Vt-62	SZ	800	40	10,5	20	16	-
65.	Vt-63	SZ	800	30	7,5	40	-	-

6. Intézmény terület (Vi)

	A	B	C	D	E	F	G	H
--	---	---	---	---	---	---	---	---

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

1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
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 ²)	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
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 ²)	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 ²)	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 ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb	Az épületmagasság megengedett legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)

				obb mértéke (%)	obb mértéke (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 (m²)	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 (m²)	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 (m²)	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 (m²)	A beépítettség megengedett legnagyobb	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)

				obb mértéke (%)	(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 (m²)	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 (m²)	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 (m²)	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 állattenhely területe (K-Ám)

	A	B	C	D	E	F	G	H
--	---	---	---	---	---	---	---	---

1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
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 ²)	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 telek terület (m ²)	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.	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.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	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.	KÖk	-	2	6	-	0	-	-

21. Légi közlekedési terület (KÖl)

	A	B	C	E	F	G	H	I
1.	Övezet jele	Kialakít ható legkiseb b telek terület (m ²)	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)	mélység e (m)
3.	KÖI	200 000	10	-	70	0	-	-

22. Zöldterületek (Zkp, Zkk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakít ható legkiseb b telek terület (m ²)	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)	mélység e (m)
3.	Zkp	10000	2	6,0 ⁸	70	0	-	-
4.	Zkk	1000	3	4,5	60	25	-	-

23. Védelmi erdőterület (Ev)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakít ható legkiseb b telek terület (m ²)	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)	mélység 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 ²)	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)	mélység e (m)
3.	Eg	15 000	0,5	6	-	0,5	-	-

25. Közjóléti erdőterület (Ek)

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

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	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.	Ek	10 000	1	6	-	0	-	-

26. Általános mezőgazdasági területek (Má)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Má	100000	3	5,5	-	3	-	-

27. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	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 ² ,	5,5	-	3	30	45
4.	Mk-02 (Csatár-hegy)	1500	3%, de max. 60 m ²	3,0	-	3	14	-

28. Vízgazdálkodási terület (V)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	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 (m²)	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.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	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.	Kb-Kz	-	0	0	80	0	-	-

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

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	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.	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)

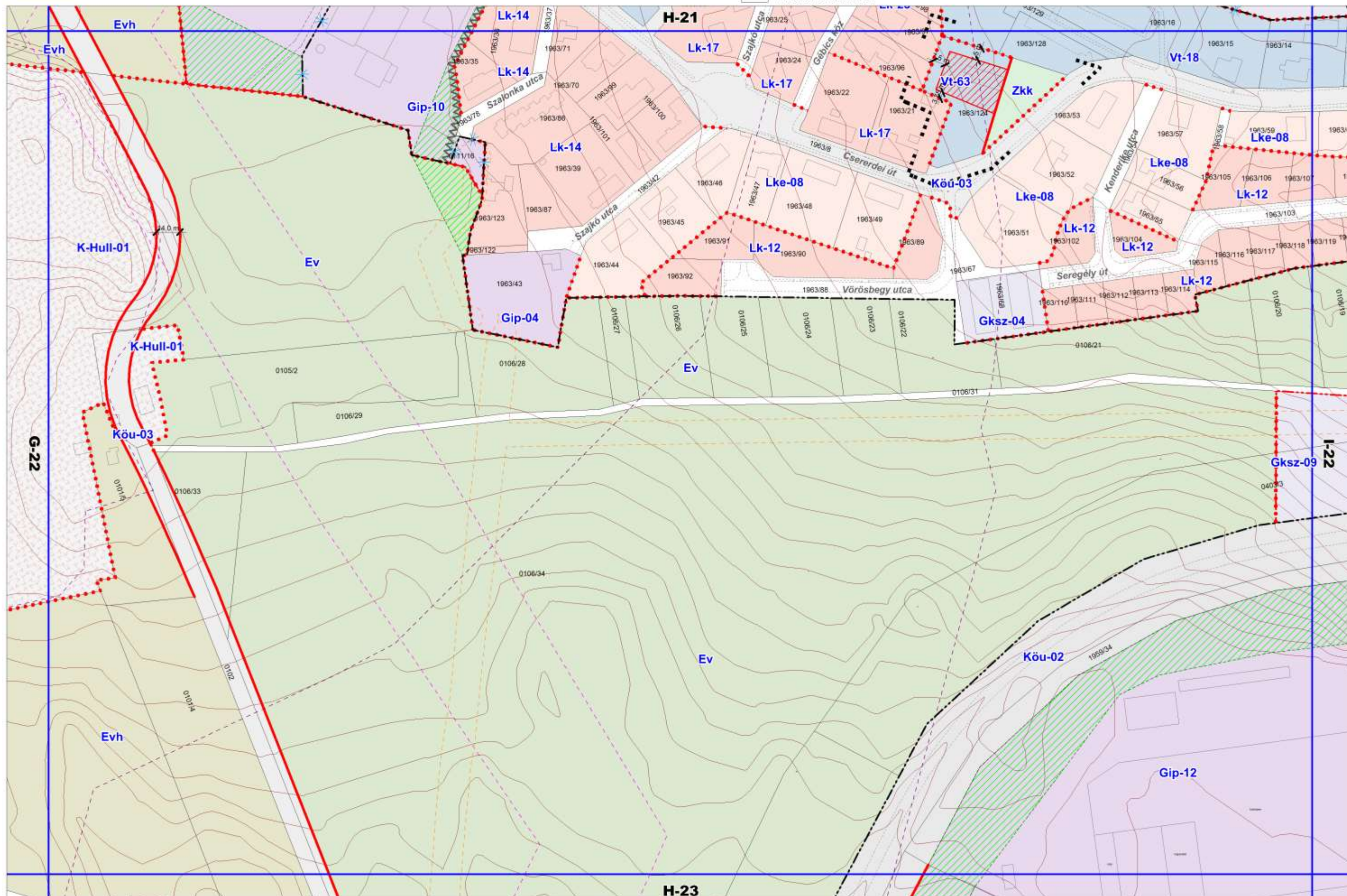
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.								szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Kb-Vke	SZ	-	10	technológiától függő	50	technológiától függő	-	-

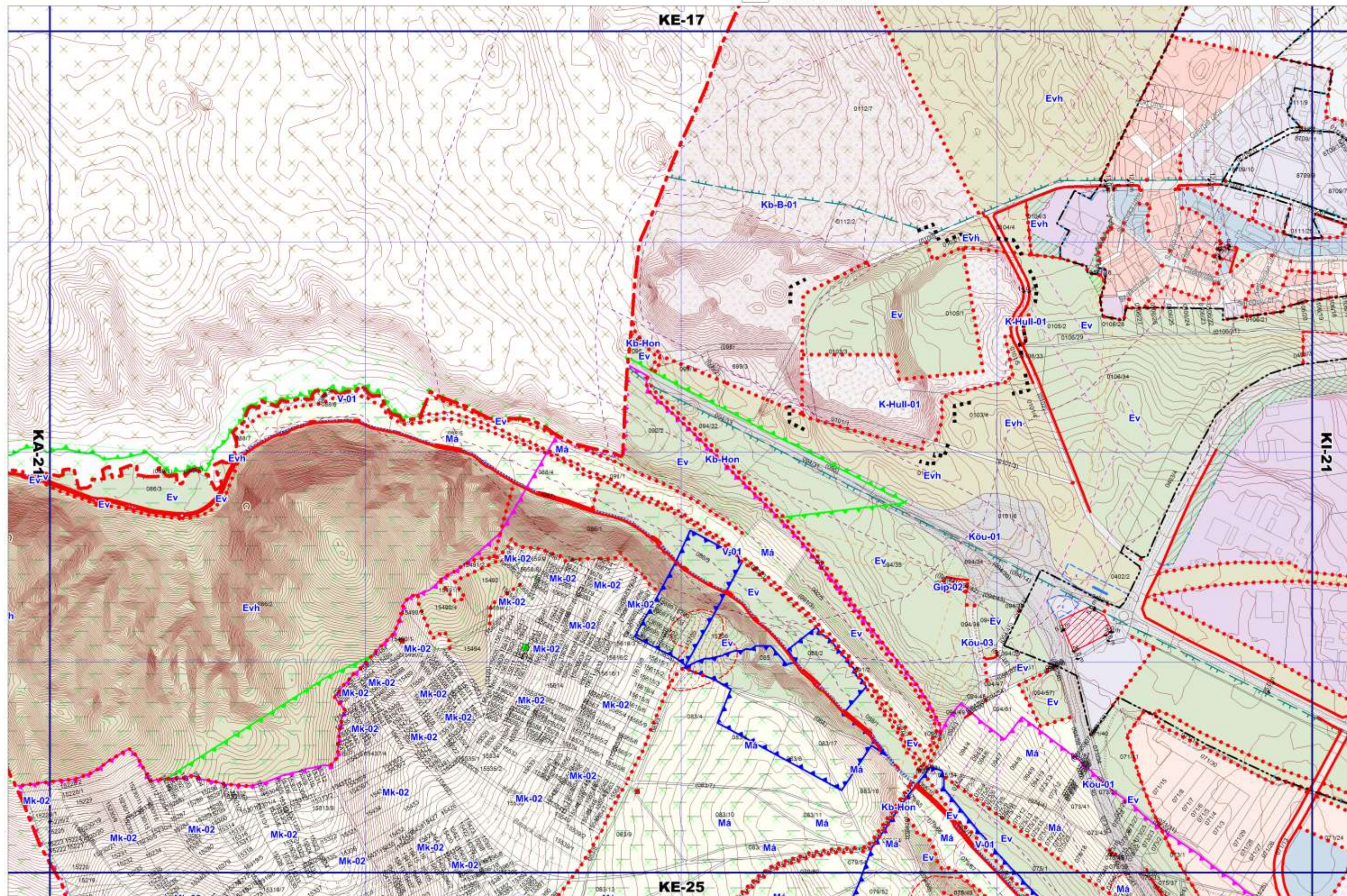
33. Különleges beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb-B)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	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.	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.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	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.	Kb-Kf	20000	2	6,5	40	10	25	40





Önkormányzati főépítési feljegyzés

Veszprém MJV Veszprém volt Bakony Művek Csererdei út 1963/124 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása

Tartalmi elvárások:

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

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

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

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

3/A.§ (3) bekezdésének megfelelően nyilatkozom, hogy a hatályos településrendezési eszközök elkészített munkarészei teljes egészében felhasználatók.

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

Közlekedési vizsgálat

Közművesítési vizsgálat

Zöldfelületi, környezeti vizsgálat

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ (szöveges és rajzi)

Városrendezési javaslat

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata

Közlekedési javaslat

Közművesítési javaslat

Zöldfelületi és környezeti javaslat

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HÉSZ TSZT módosítás- tervezet

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

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

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 36. §-a alapján – teljes eljárás alapján folytathatók le.

Veszprém, 2020. december 10.

