

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, 236 és 238/1 helyrajzi számú
telkeket

érintő településrendezési terv

módosítása

Jóváhagyásra

2021. augusztus 13.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

A 236 és 238/1 helyrajzi számú telkeket

érintő településrendezési terv

módosítása



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Turai-Krausz Emőke

vezető településtervező

TT/1 01- 4542

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) 32. § (1) bekezdés c) pontja és 32.§ (6) bekezdés a) pontja szerint tárgyalásos eljárással kerül véleményezésre.

A dokumentáció készítéséhez szükséges földhivatali alaptérképeket az Önkormányzat biztosította.

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

Tartalomjegyzék

<i>Veszprém, 236 és 238/1 helyrajzi számú telkeket érintő településrendezési terv módosítása</i>	4
A módosítás célja	4
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS	7
1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK.....	7
1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések	7
1.1.1. Az Országos Területrendezési Terv	7
1.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:	10
1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT).....	12
1.2. Településfejlesztési Konceptió (TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata	17
1.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	18
1.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)	18
1.3.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)	20
1.3.3. Településképi rendelet (Tr.)	23
2. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK	25
2.1. Értékvédelem, épületvizsgálat	25
2.2. Tulajdonvizsgálat	34
2.3. Közművizsgálat	35
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	37
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	37
3.1. Városrendezési javaslat	37
3.1.1. Településszerkezeti Terv módosítása	37
3.1.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata	38
3.2. Beépítési javaslat	38
3.3. Településképi rendelet módosítási javaslata	40
3.4. Területrendezési terveknek való megfelelés.....	40
3.5. Biológiai aktivitásérték egyensúly	40
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	41
Melléklet: Főépítész feljegyzés	47

Veszprém, 236 és 238/1 helyrajzi számú telkeket érintő településrendezési terv módosítása

A módosítás célja

A módosítás a Vár utca 17. szám alatti (236 hrsz.) ingatlanon meglévő, országosan védett műemlék épület felújítása és bővítése miatt vált szükségessé. A tervek szerint az épület kreatív alkotó- illetve előadóművészetek számára hasznosul, valamint a Vár utca 15. szám alatti (238/1 hrsz.) ingatlan felújítása is tervezett. A Tűztorony országosan védett, Veszprém egyik jelképének tartott műemlék környezetének (udvar és gyilokjáró) a 236 és 238/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő kertépítészeti elemekkel történő megújítása, a gyilokjáró szükséges felújítása és kis rendezvényter kialakítása a cél.

A módosítás az Európa Kulturális Főváros 2023 programsorozathoz kapcsolódik. A program keretében általános infrastrukturális, kulturális és turisztikai szolgáltatási fejlesztések valósulnak meg. *Az Európa Kulturális Fővárosa 2023 cím viselésével összefüggésben, az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programsorozat megrendezéséhez szükséges létesítményfejlesztésekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint további sajátos szabályok megállapításáról* szóló 654/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. melléklete mely a beruházásokkal kapcsolatos helyszíneket nevesíti, tartalmazza a 236 és 238/1 hrsz-ú ingatlanokat is.

A változtatási igényről előzetesen döntött Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése, melyben támogatja a változtatást.





K I V O N A T

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

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
153/2021. (IV.29.) határozata
a Veszprém, Vár utca 17. 236 hrsz-ú ingatlan és a Vár utca 15. 238/1 hrsz-ú
ingatlan egy részét érintő településrendezési eszközök módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe véve, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém, Vár utca 17. 236 hrsz-ú ingatlan és a Vár utca 15. 238/1 hrsz-ú ingatlan egy részét érintő településrendezési eszközök módosítását oly módon, hogy a jelenlegi övezeti előírások úgy változzanak, hogy az Európa Kulturális Főváros 2023 programsorozathoz kapcsolódó fejlesztések az ingatlanokon megvalósulhassanak.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Vár utca 17. 236 hrsz-ú ingatlan és a Vár utca 15. 238/1 hrsz-ú ingatlan egy részét érintő településrendezési eszközök módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor felkéri a főépítészt, hogy az érintett szakhatóságok véleményét ebben a kérdésben a módosítás megkezdése előtt kérje ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 4. pont: 2021. augusztusi Közgyűlés időpontja

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.

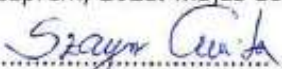
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.

jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2021. május 18.


.....
Szayer Anita



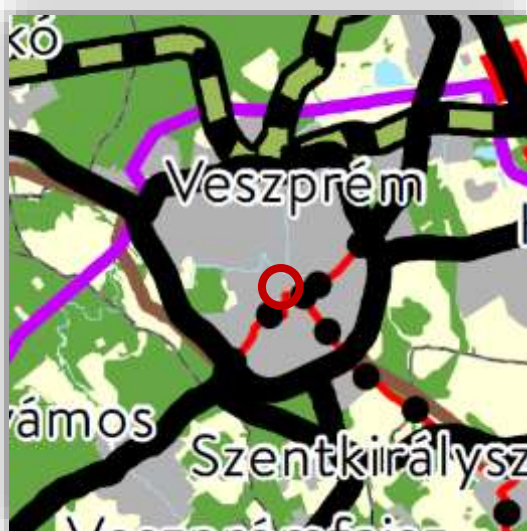
1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

1.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

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




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

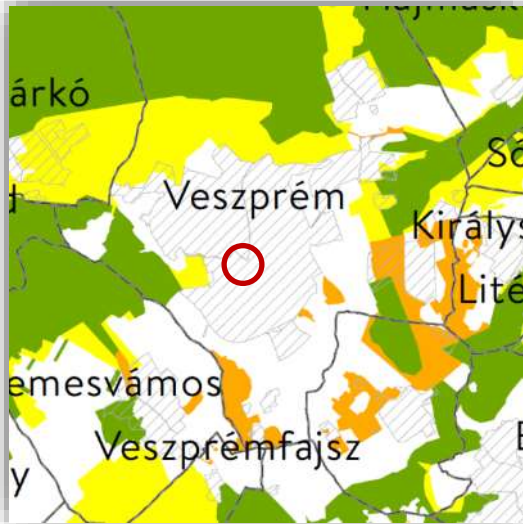
A Tv. 10.§ (1) bekezdés c) pontja értelmében a *települési térség* területének *legalább 90%-át* települési térségbe kell sorolni a megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során.

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

Országos területfelhasználási kategóriák

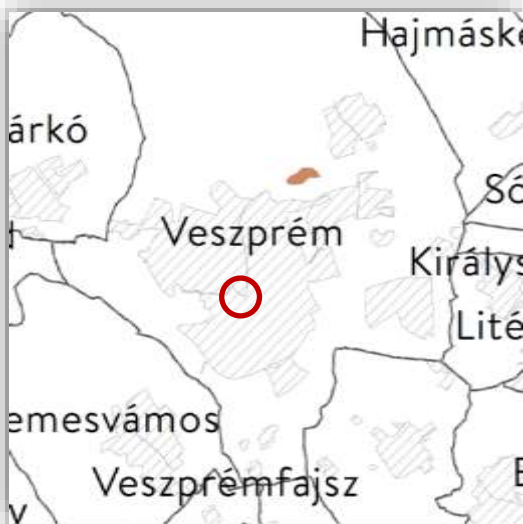
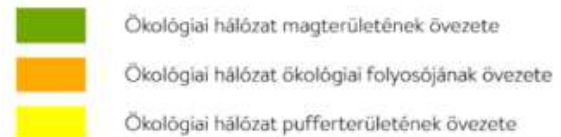
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

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



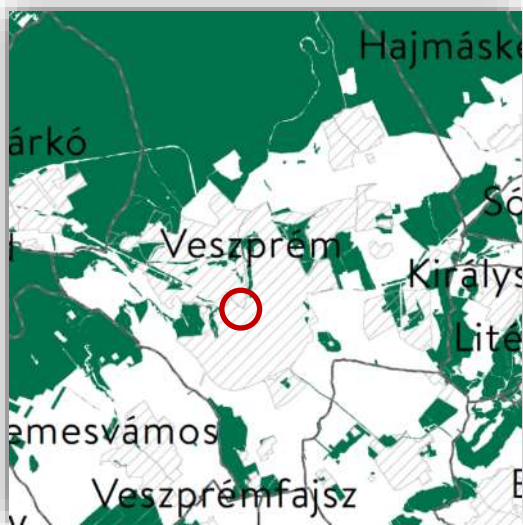
3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat puffterületének övezeti tervlapja.

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



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

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



3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.

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

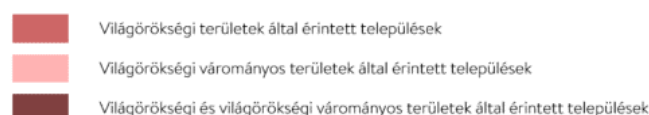
A tv. 29. §-a szerint az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia.





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

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



Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

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

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

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

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

- a) 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.

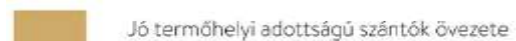
A fenti területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

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 terület a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

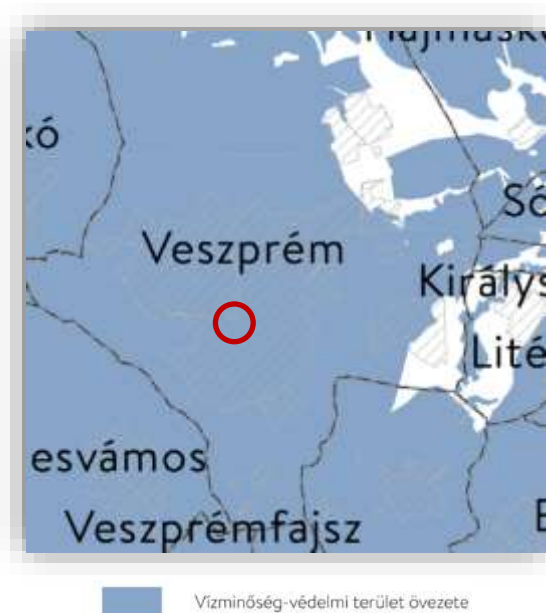
A tervlap alapján a tervezési terület az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintett.



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a tájképvédelmi terület övezetével nem érintett.





Vízminőség-védelmi terület övezete

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

A rendelet 5.§ értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.



Nagyvízi meder övezete

5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a nagyvízi meder övezetével nem érintett.



VTT-tározók övezete

6. melléklet: VTT-tározók övezete

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

1.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT)

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



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

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

Tv. 11.§-a szerint a települési területfelhasználási egységek kijelölése során *a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.*

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



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


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

■ 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 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.

A tervezési területet érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 8.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és

 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

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.

A tervezési területet érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 9.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről

szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

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



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

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

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

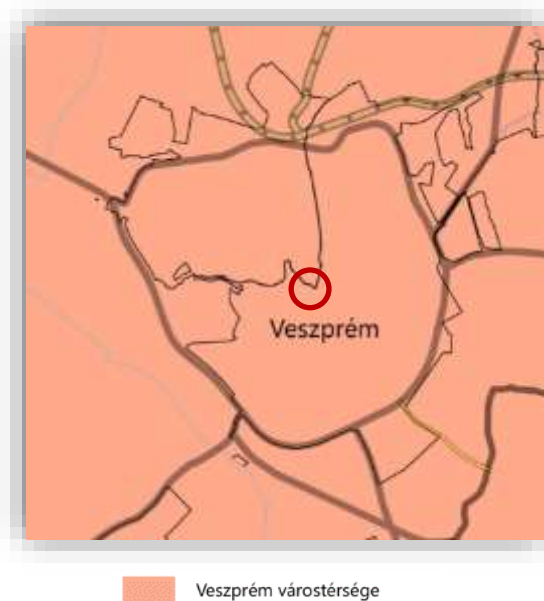


3/12.4. melléklet: Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

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

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

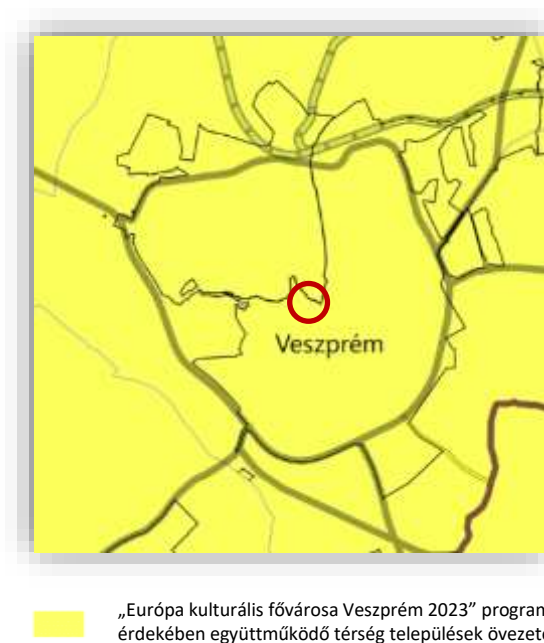
A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.



3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérsegeinek övezete.

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

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



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

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

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

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

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

A koncepció *Egyedi városkaracter megőrzése* c. tervlapja az érintett két telket mint *kiemelt értékmegőrző városmegújítás területe* jeleníti meg, a *Kompakt város – Összehangolt területhasználat* tervlap szerint pedig *többfunkciós városias térség*.

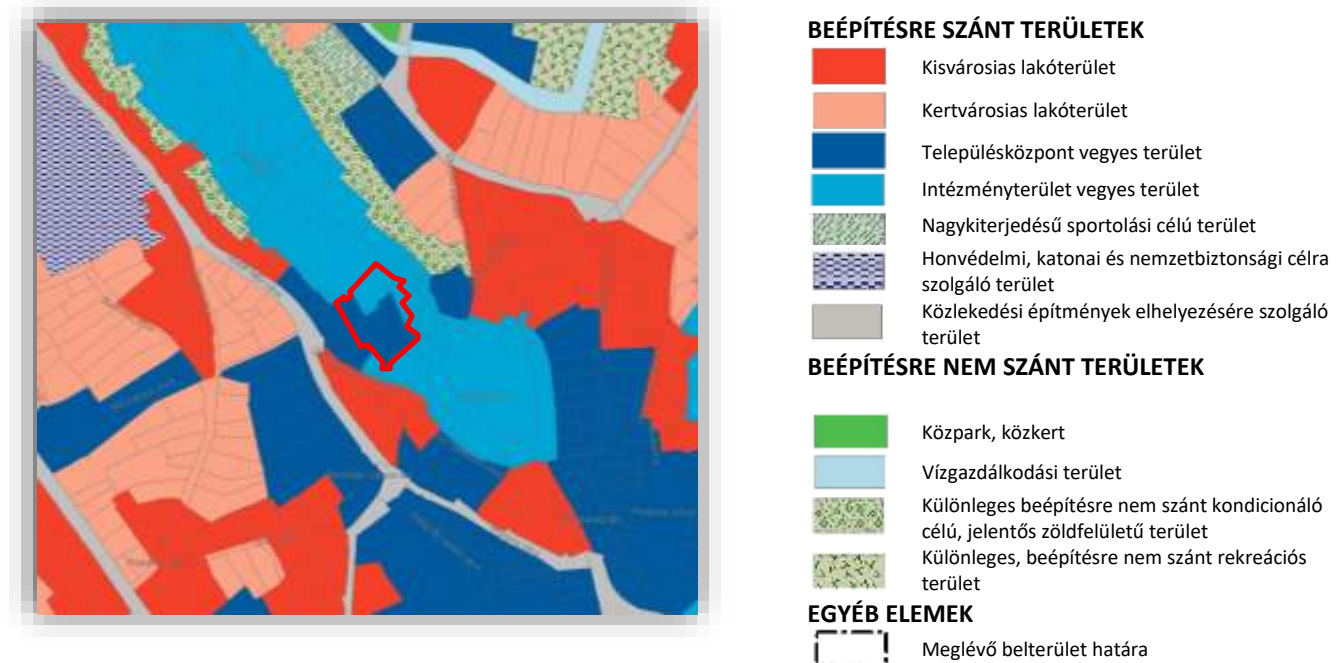
Tervezett beavatkozások célterületei című tervlap alapján a *tervezett beavatkozások célterületei* közül az *1. Belváros – a vár és intézményei*-hez tartozik. A vár a város legrégebbi, legértékesebb, leglátogatottabb történeti városrésze, nehézkes megközelítéssel. A célok és feladatok közül jelen módosítással érintett fejlesztés a meglévő épületek felújításával, új funkcióval való megtöltésével elősegíti a történeti városszerkezet, az épített értékek hatékonyabb védelmét. A tervezett funkció - az épület kreatív alkotó- illetve előadóművészetek számára hasznosul – megfelel a kulturális hagyományok megőrzése és fejlesztése célnak, és a turisztikai vonzást növelő fejlesztések, színvonalas, elsősorban művészeti programok bővítésére irányuló feladatnak.

1.3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

1.3.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – a Vár utca 17 és 15. számú, 236 és 238/1 hrsz-ú telkeket és környezetét az alábbi területfelhasználási egységekbe sorolja. A telkek „Vt” és „Vi” jelű, *Településközpont és Intézmény vegyes területek*. A 236 hrsz-ú telket mindkettő területfelhasználási egység érinti.

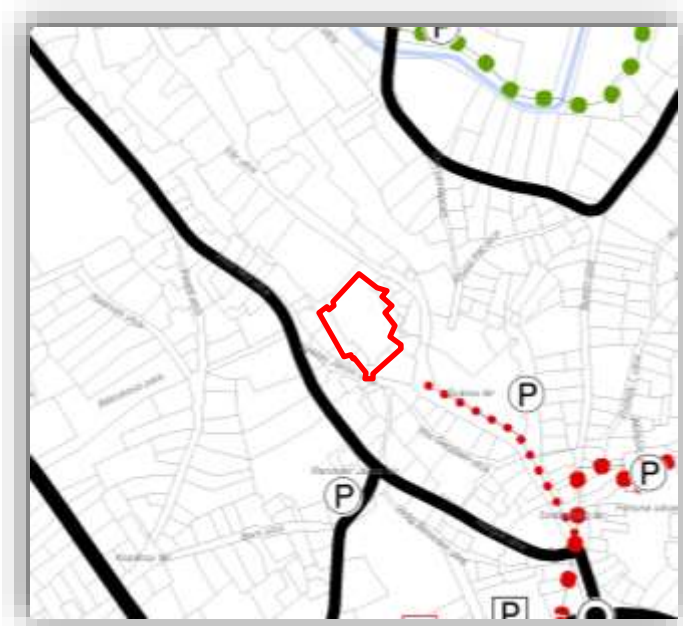


A Településszerkezeti Tervet jóváhagyó 213/2017. (IX.28.) határozat 1. sz. melléklete alapján:

- a **Településközpont terület** (Vt) elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül tartalmazhat igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést.
- Az **Intézmény terület** (Vi) elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Ezeken túl iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sport rendeltetést tartalmazhat, valamint fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás, más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.

Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja a tervezési helyszín környezetében meglévő II. rendű főutat, parkolóhelyeket és tervezett kerékpárutakat tartalmaz.



JÓVÁHAGYANDÓ ELEMOK

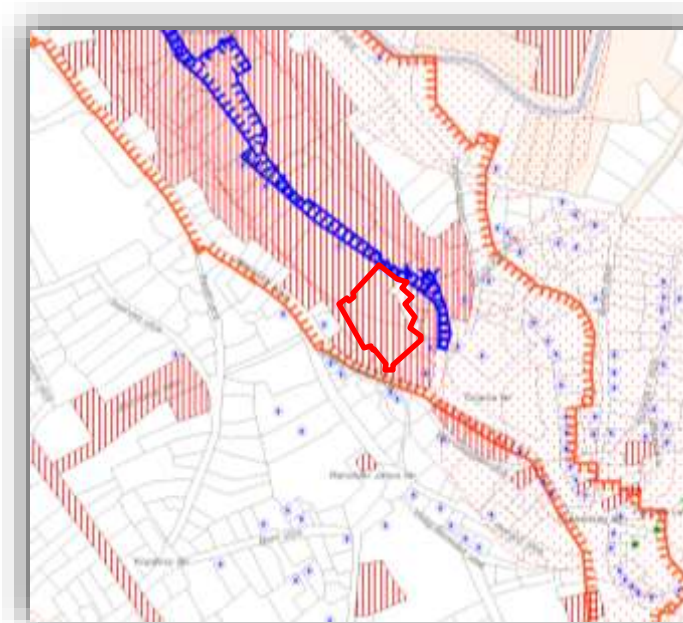
- Meglévő országos I. rendű főút
- Meglévő országos II. rendű főút, belterületi I.  s II. rendű főút
- Meglévő országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
- Tervezett országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
- Meglévő fontosabb jelzőlámpás csomópont
- Meglévő jelent s k zhasznat t parkolóhely
- Meglévő jelent s k zhasznat t parkolóház vagy mélygarázs

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Tervezett városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

Szerkezeti tervlap – m vi értékvédelmi,  r ks gv delmi, táji- és természetvédelmi elemek

A településszerkezeti terv m vi értékvédelmi,  r ks gv delmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlap alapján a 236 hrsz-ú telek és környezete műemlék telke és műemléki jelentőségű területen fekszik. A megk zelit s t szolgáló V r utca pedig történelmi emlékhely.



ORS GOS M VI ÉRTÉKVÉDELEM

- Műemlék telke
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet területe
- Régészeti lelőhely területe
- A 303/2011. (XII.23.) Korm. rendelet szerint**
- Történelmi emlékhely (V r utca)

HELYI M VI ÉRTÉKVÉDELEM

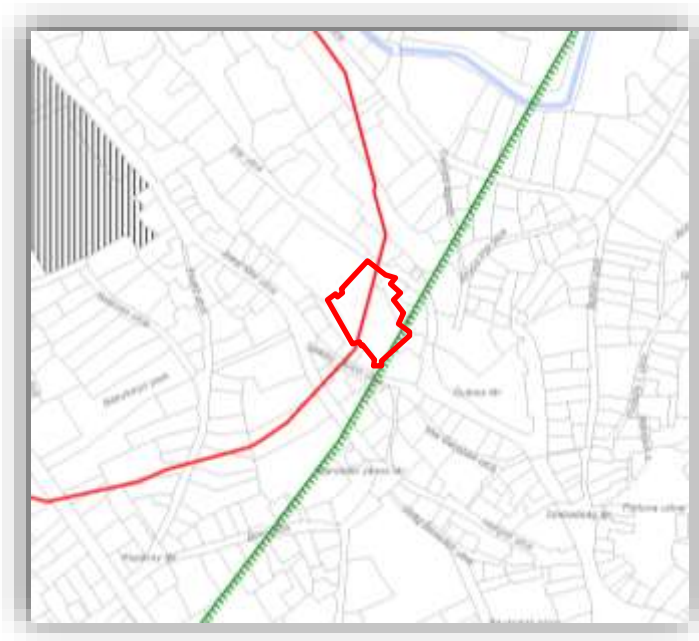
- Helyi védett érték

NEMZETKÖZI  S ORSZÁGOS TÁJ- S TERMÉSZETVÉDELEM

- Helyi jelentőségű védett természeti emlék

Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a telkeket érinti a közelben lévő belterületi honvédelmi objektum 200m-es védőtávolsága, valamint a víztermelő kút hidrogeológiai „B” védőterülete.



VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK



Víztermelő kút hidrogeológiai „B” védőterülete



Belterületi honvédelmi objektum és védőtávolsága (200m)

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

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

Helyi Építési Szabályzat

A tervezéssel érintett terület, a 236 hrsz-ú telek Vi-10 intézmény terület és Vt-43 településközpont terület, a 238/1 hrsz-ú telek Vi-10 intézmény terület építési övezetbe tartozik.

A HÉSZ és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen.

A településközpont terület Vt jelű építési övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Általános rendelkezések

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

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

rendeltetés is lehet.

A Vt-43 jelű építési övezetre a HÉSZ egyedi előírásokat nem tartalmaz.

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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
					szélessége (m)	mélysége (m)
Vt-43	300	40	7,5	15	16	-

Az intézmény terület Vi jelű építési övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Általános rendelkezések

A 30.§ meghatározza az épületekben elhelyezhető rendeltetések körét:

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

rendeltetés.

Valamint a felsorolt rendeltetésű épület emeleti szintjein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 darab lakás alakítható ki.

Egyedi előírások – Vt-10 építési övezetre

31.§ (1) Vi-10 építési övezetben várlifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló minimálisan szükséges felszín fölötti építmény létesíthető.

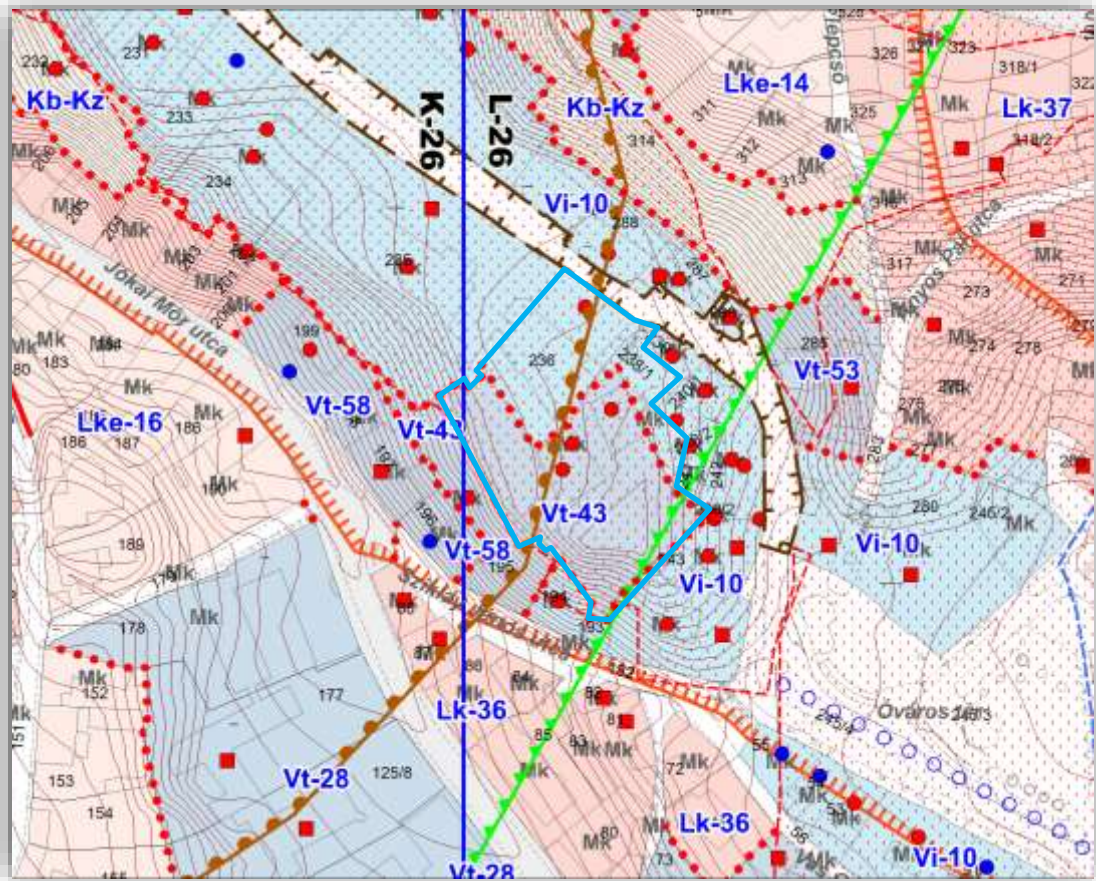
(3) A területen belül kialakítható magánút 100% mértékben felülépíthető a közúti úrszelvénymagasság betartásával.

Az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 6. pont)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
					szélessége (m)	mélysége (m)
Vi-10	1000	80	8,5	-	-	-

Szabályozási tervlap:

A szabályozási tervlap a 236 és 238/1 hrsz-ú telkeket *Településközpont vegyes terület és Intézmény vegyes terület* építési övezetként jelöli, a 236 hrsz-ú telek mindkettő építési övezetbe tartozik. A 236 hrsz-ú telken műemlék épületek vannak, valamint a két telek és környezete műemléki jelentőségű terület. Továbbá a telkeket érinti a közelben lévő belterületi honvédelmi objektum 200m-es védőtávolsága, valamint a víztermelő kút hidrogeológiai „B” védőterülete.



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI



- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa

Má



- Építési övezet, övezet jele
- Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési terület (Kőu)

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEL



- Tervezett kerékpárút



- Jelentős felszíni közforgalmú parkoló határa és férőhelyszáma

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG



- Jogszállályilag védett műemlék



- Nyilvántartott műemlék



- Műemléki jelentőségű terület határa



- Ex lege műemléki környezet



- Történelmi emlékhely



- Régészeti lelőhely területe



- Helyi védett érték

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK



- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete



- Belterületi honvédelmi objektum védőtávolsága (200m)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe



- Kisvárosias lakóterület (Lk)



- Kertvárosias lakóterület (Lke)



- Településközpont vegyes terület (Vt)



- Intézményterület vegyes terület (Vi)



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

1.3.3. Településképi rendelet (Tr.)

A településképi védelméről szóló **23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet** 3. melléklete a tervezési területet a vár területeként és helyi értékvédelmi területként tünteti fel. A **Tr. 6.§-a** az építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozóan az alábbi **általános** egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

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

Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

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

A **Tr. 7. és 8. §-a** a **vár területére** és a történeti beépítésű városközpont területére vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

- Bármilyen új épület építése, meglevő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén figyelembe kell venni a műemlék- és értékvédelmi szempontokat - a Vár látványát megzavaró, vagy előnytelenül befolyásoló építési beavatkozás nem végezhető.
- Épületfelújítást a védettség alatt nem álló épületek vagy épületrészek esetében is körültekintően, a történeti háttér vizsgálatára alapozva indokolt végezni.
- Szabadonálló és oldalhatáron álló új beépítés esetén az előkert mérete a tömb érintett utcai oldalán kialakult jellemző állapothoz, zárt sorú csatlakozás esetén meglevő szomszédos épülethez igazodjon.
- Zárt sorú beépítés esetén az új épület magastetős tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek takaratlan tűzfalait, tetőidoma igazodjon a szomszédos tetősíkokhoz.

- Közterületen építeni, vagy azt átalakítani, felújítani csak közterület alakítási terv alapján lehet.
- Épület újrakepítés esetén meg kell tartani az eredeti beépítési módot, utcai beépítési síkot, igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épületmagasságához, tetőidomához, a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.
- Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése során az építési állapottakat, arányokat, homlokzati megoldásokat, tetőformákat meg kell őrizni, az eredetitől eltérő, tetősíkból kiugró tetőfelépítmény nem készíthető, tetőtérbeépítés csak a tető tömegén belül, az épület tetőzetének településképi látványát előnytelenül nem megbontó, tetősíkból fekvő, egyedi bevilágító megoldással történhet.
- Az új, vagy cserére szoruló nyílászárók homlokzati megjelenés felőli külső szárnyai csak hagyományos, fa anyagúak lehetnek, meglevő épület esetén az építés korából származó osztásrendű, anyagú és szerkezetű elemekkel. Műanyagból készült, illetve műanyag külső felületű nyílászáró nem alkalmazható.
- A meglevő és új épületeken, melléképületeken, az eredeti építési korban is alkalmazott vagy a környezetében jellemzően használt anyagú- és színárnyalatú tetőhéjazat alkalmazható, kivéve a csillogó, mázas bevonatú cserépfelületet.
- Meglevő épület homlokzatára külső, vastag hőszigetelő réteg csak kizárólag tagolatlan és díszítés nélküli, egyszerű homlokzatú-és párkánylezárású épület esetében rakható fel, amennyiben az eredeti homlokzati megjelenés változatlan formában és méretekkel visszaállítható.
- Tagozatos, díszítéssel ellátott, falazott, húzott párkányú épület felújításakor az építészeti tagozatok, homlokzati felületek helyreállítása, javítása, színezése csak az eredeti megjelenéssel azonosan, az eredeti anyagokkal és építési megoldásokkal kompatibilis módon készíthető.
- Napelem és napkollektor a magastető épületek közterület és utca felőli, valamint a Várból felülről látható tetőfelületein nem helyezhető el.
- Utca, közterület felőli telekhatáron létesülő kerítések, kapuk hagyományos megjelenéssel és anyaghasználattal, falazott natúr kő, vakolt tégl, vakolt-, vagy látszó beton felülettel, fa, vagy acél anyagú, átlátható betétekkel, kapuzattal alakíthatók ki.
- Előkeres beépítés esetén a kerítéseket, kapukat átlátható módon, alacsony lábazzal kell kialakítani, a belső oldalon sövény, vagy futónövény telepítéssel.

2. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK

2.1. Értékvédelem, épületvizsgálat

*Forrás: Építéstörténeti tudományos dokumentáció Veszprém, Vár u. 17. (Művészetek Háza)
Készítette: Rácz Miklós építészmérnök-régész*

A vizsgált ingatlan a veszprémi vár délnyugati részén található. A telek déli oldalán a Művészetek Háza földszintes épületei helyezkednek el, a Tűztoronyhoz vezető közzel, északi oldalán a veszprémi törvényszék egyemeletes épülete. A telek utcai oldalán az egyemeletes, ún. Simoga-ház áll, az udvar hátulsó részét foglalja el az épület. Innen, a volt Várkert vendéglő felől belső összekötő út vezet fel a ház délnyugati, nyilvános parkként kialakított részére, amely főként a délnyugati bástya területét foglalja magába, és a Vár utca felől a Tűztoronyhoz vezető köz felől is megközelíthető.

A kutatott épület, a volt Várkert vendéglő egy északi félnyeregvetős, és egy déli, ennél valamivel szélesebb, lapostetős épületrészből áll. Az épület nyugati falát a várfal alkotja.

(Részlet a 3. Részletes külső és belső építészeti leírás-ból)

A vizsgált épület eredetileg a veszprémi Vár egyik rangos polgári, majd kanonoki lakóházának hátulsó, különálló gazdasági szárnyaként épült. Jelentőségét elsősorban a szintén műemléki védettségű utcai lakóépülettel való kapcsolata, a benne foglalt, jelentős magasságban álló, eddig részletesen nem vizsgált várfalszakasz, valamint a vár délnyugati bástyával összefüggő kiemelt városképi helyzete adja. A Vár egyik leglátványosabb megmaradt középkori eredetű falrészlete elé a 19. század elején terasz épült, és a belvárosra néző törökkori bástyával összekapcsolva egy olyan pihenő- és díszkertet hoztak létre, amelynek kereteit a városra való kilátás, illetve a Vár eredeti falmaradványai jelentették. A pihenő, díszkert és kilátó funkció ettől kezdve nagyobb változásokkal máig is meghatározzák a helyszín használatát: a hatvanas évektől Várkert, majd az 1970-es évektől Ifjúsági Park néven, a kor elvárásainak megfelelően szabadterei színpaddal, büfével, majd kisvendéglővel, illetve belső táncterekkel kiegészítve, amelyeket a második világháború után szükséglakásoknak kialakított volt gazdasági épületben, illetve az ahhoz épített, részben a terepbe süllyesztett lapostetős toldalékban helyeztek el. A klasszicista kerti pavilonok és a díszkert fái, növényzete sajnos áldozatul estek a második világháború utáni gazdátlan periódusnak, a mai lapostetős épületrész helyén állt kis pavilont 1960 körül bontották le.

Az 1979-80-ban készült épületrész új elemeinek számos része mára eltűnt, így csak a tervekől alkothatunk – dokumentumok hiányában nem biztos – képet az eredetileg megvalósult kialakításról. A korszak karakteres, mára eltűnt vagy átépített elemei a bejáratot a teraszra vezető lépcsővel összekötő alaprajzi keresztterengely, a fém borítású, kör alakú üveg ablakokkal tagolt bejáratú ajtó (és talán további ajtók), a vasbeton szerkezetű előtető, a váltakozó sűrűségű függőleges rovátkolású homlokzatképzés, a pincébe vezető csigalépcső. A részletesebb vizsgálat és értékelés nélkül konzervált várfal külső és a padlástérbe eső belső felületei jelenleg keveset árulnak el annak építéstörténetéről, eredeti kialakításáról, átépítéseiről.

A 2004-05-ös teljes felújítás elsősorban a műemlék épület étteremként használt szélesebb szakaszának belterét változtatta meg. A lecsupaszított falak a műemlék épülethez és környezethez kevésbé illenek, különösen érvényes ez a második világháború után a várfalba bevészt fülkék belsejének roncsolt és toldozott falazatára. Az épület jelen formájában műemléki értékű beépített szerkezeteket, burkolatokat nem tartalmaz.

(Részlet a 9. Összefoglaló értékelés-ből)



Félnyereggtetős épületrész, D-i szakasz, K-i homlokzat



Félnyereggtetős épületrész, É-i szakasz, K-i homlokzat



Lapostetős épületrész, bejárat és K-i homlokzat



Lapostetős épületrész, É-i és K-i homlokzat

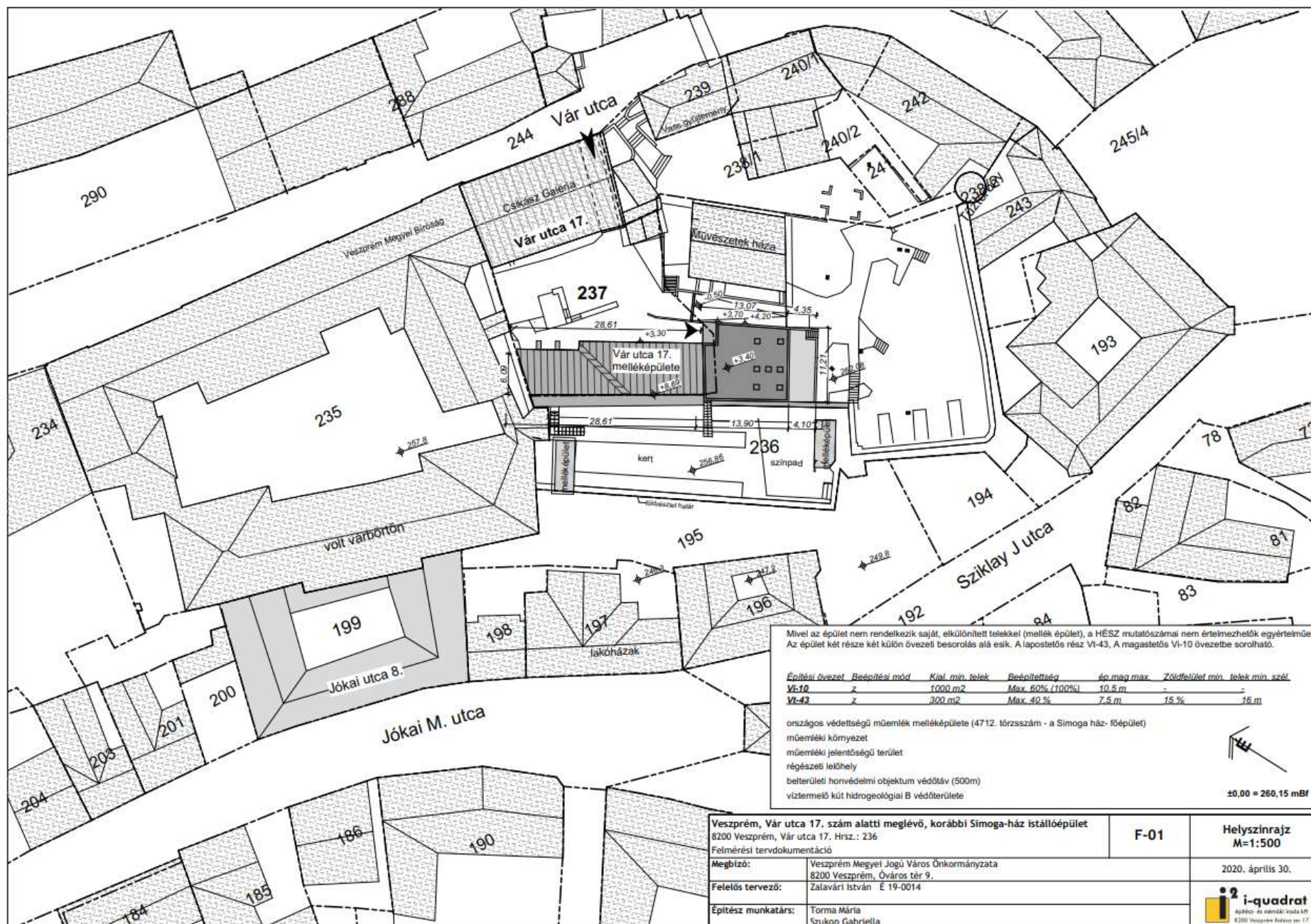


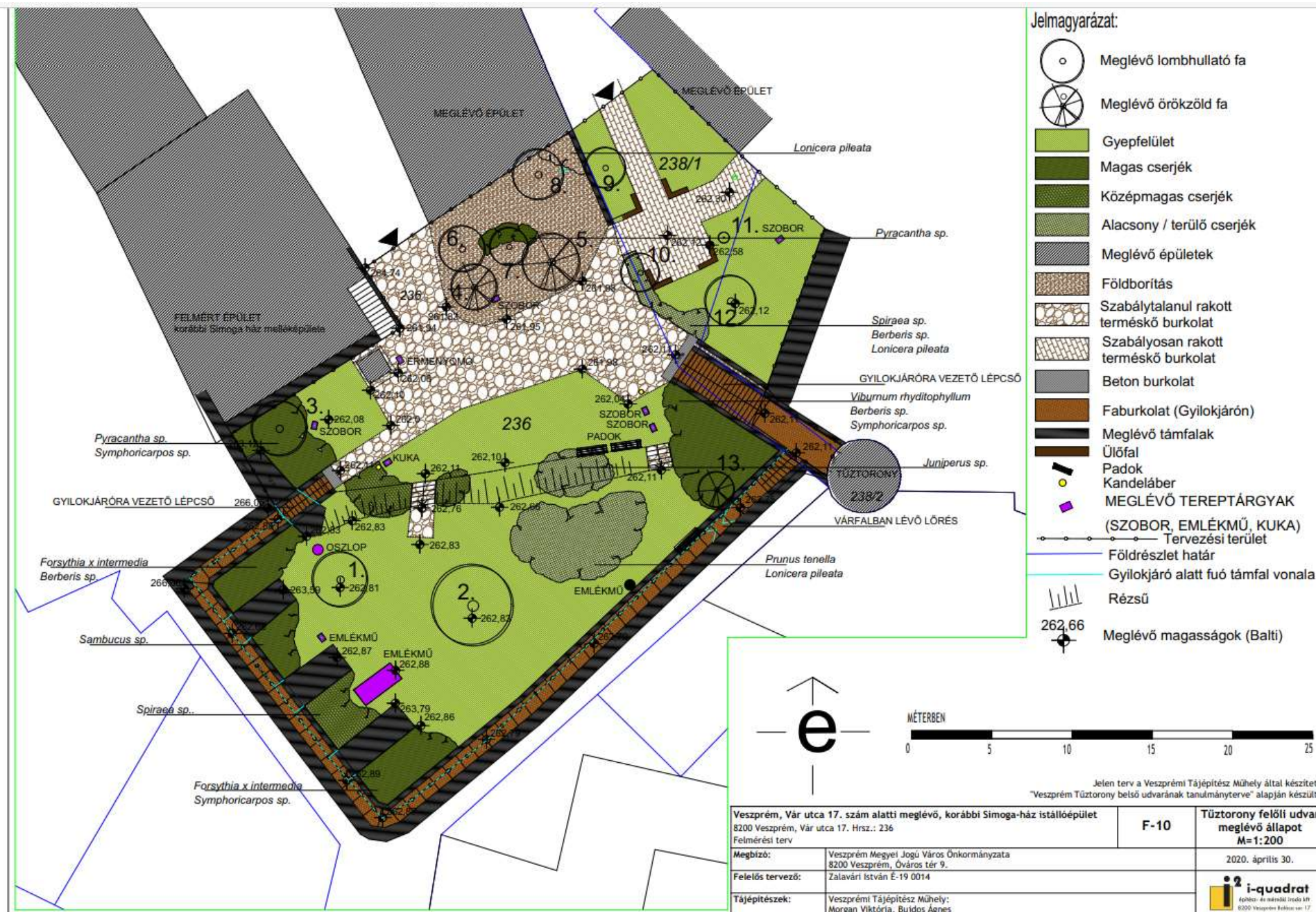
Terasz, D-i rész, színpad a bástyával

A nyilvántartás szerinti védett örökségi értékek felsorolása:

Megye	Település neve	Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
Veszprém	Veszprém	236	műemlék	15865	pavillon
Veszprém	Veszprém	236	műemlék	8839 [10697]	Lakóház
Veszprém	Veszprém	236	műemlék	4712 [10699]	Egyem. lakóház
Veszprém	Veszprém	236	műemlék	4736 [10607]	Régi várfal
Veszprém	Veszprém	236	műemléki jelentőségű terület	4316 [10667]	Veszprém, a vár és környezete - a történelmi városmag műemléki jelentőségű területe
Veszprém	Veszprém	236	műemléki környezet	26080	Volt Ipartestületi székház, régi városháza ex-lege műemléki környezete
Veszprém	Veszprém	236	műemléki környezet	26082	Nep.Szt. János szobor ex-lege műemléki környezete
Veszprém	Veszprém	236	műemléki környezet	26119	Tűztorony ex-lege műemléki környezete
Veszprém	Veszprém	236	műemléki környezet	26122	Egyem. lakóház ex-lege műemléki környezete
Veszprém	Veszprém	236	kiemelten védett régészeti lelőhely	9648	Várhegy

Megye	Település neve	Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
Veszprém	Veszprém	238/1	műemléki jelentőségű terület	4316 [10667]	Veszprém, a vár és környezete - a történelmi városmag műemléki jelentőségű területe
Veszprém	Veszprém	238/1	műemléki környezet	26120	Várkapu maradványai ex-lege műemléki környezete
Veszprém	Veszprém	238/1	műemléki környezet	26082	Nep.Szt. János szobor ex-lege műemléki környezete
Veszprém	Veszprém	238/1	műemléki környezet	25949	Régi várfal ex-lege műemléki környezete
Veszprém	Veszprém	238/1	műemléki környezet	26121	Lakóház ex-lege műemléki környezete
Veszprém	Veszprém	238/1	műemléki környezet	26123	Lakóház ex-lege műemléki környezete
Veszprém	Veszprém	238/1	műemléki környezet	26129	Egyem. lakóház ex-lege műemléki környezete
Veszprém	Veszprém	238/1	műemléki környezet	26127	Lakóház ex-lege műemléki környezete
Veszprém	Veszprém	238/1	műemléki környezet	26080	Volt Ipartestületi székház, régi városháza ex-lege műemléki környezete
Veszprém	Veszprém	238/1	műemléki környezet	26119	Tűztorony ex-lege műemléki környezete
Veszprém	Veszprém	238/1	kiemelten védett régészeti lelőhely	9648	Várhegy









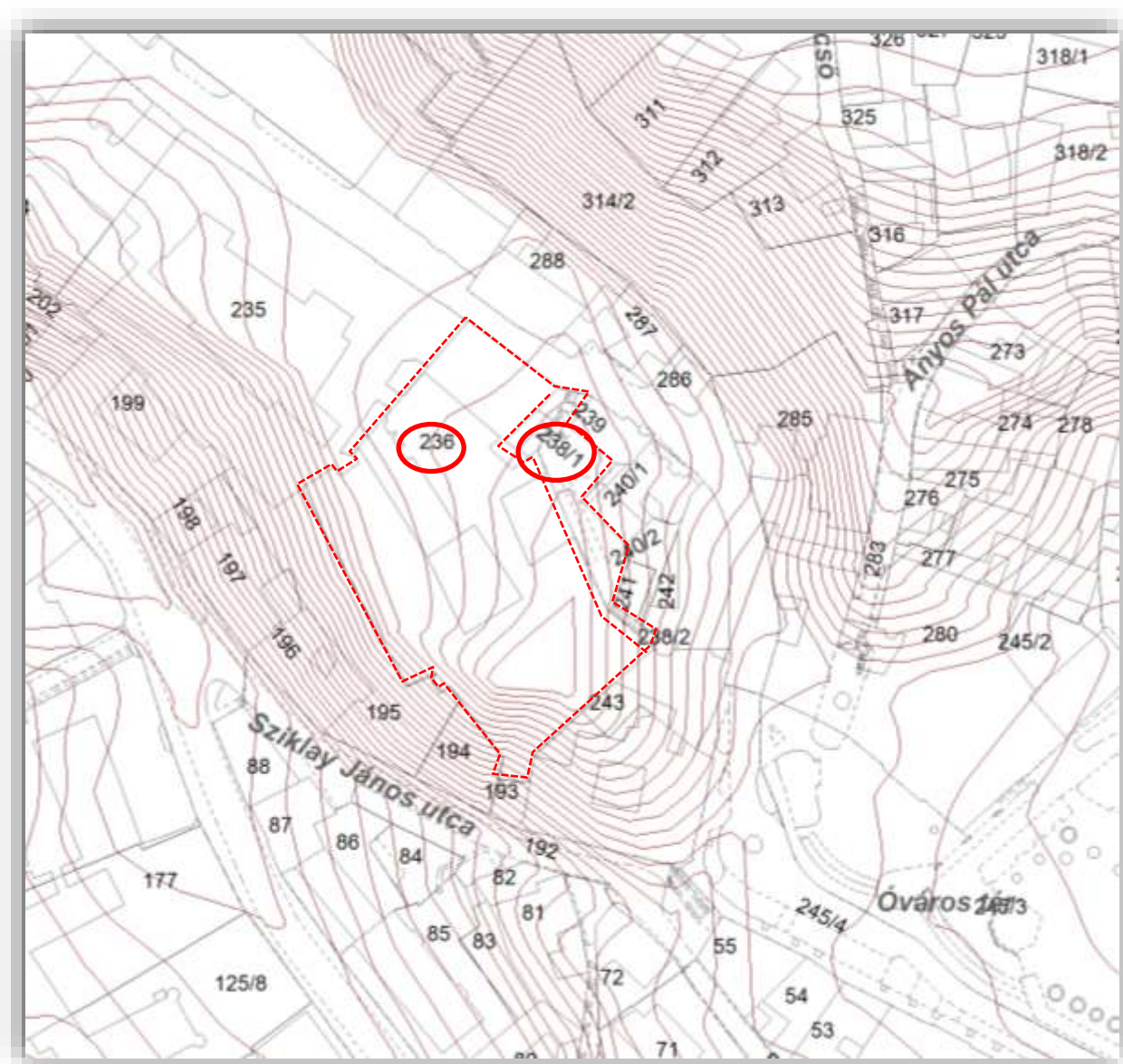




2.2. Tulajdonvizsgálat

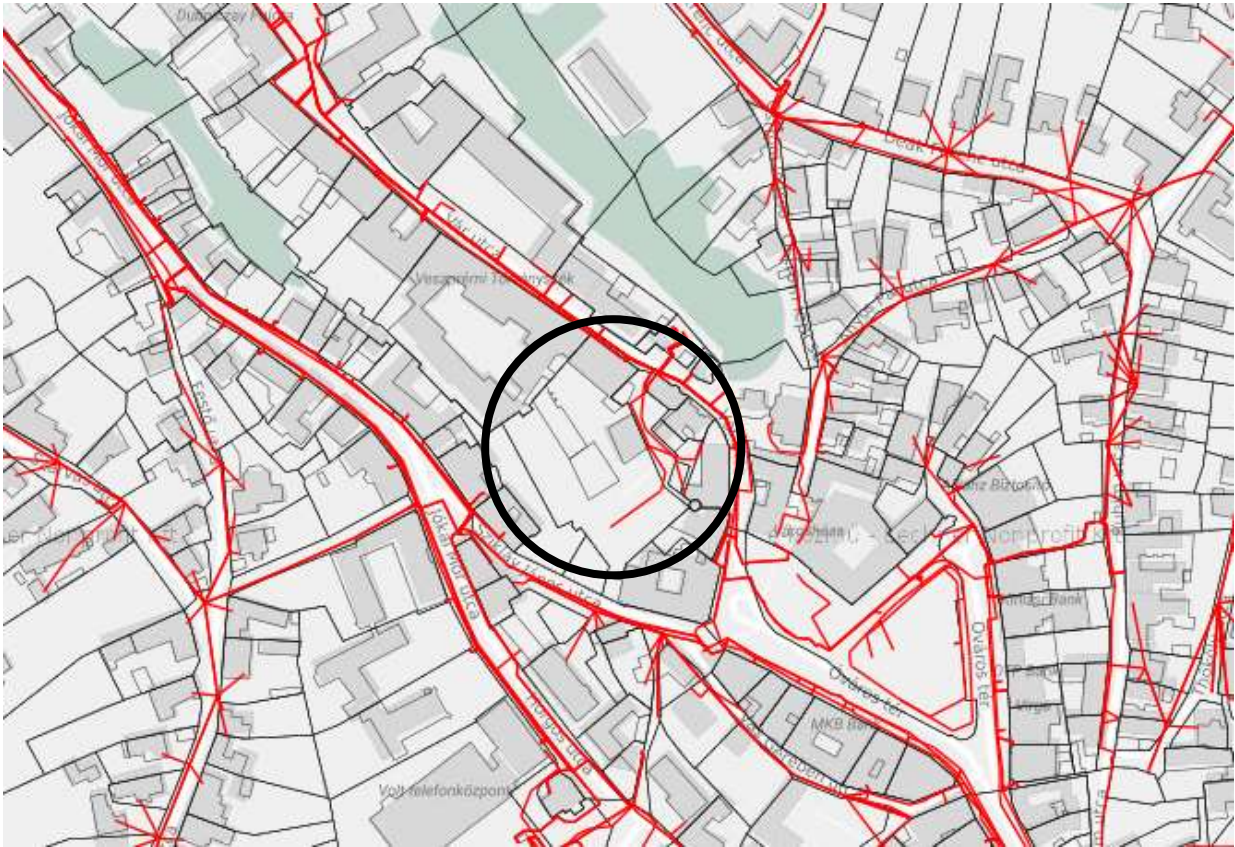
A vizsgált ingatlan magántulajdonban van.

HRSZ	Terület (m ²)	Művelési ág	Tulajdonos	Bejegyzés	Építési övezet, övezet
236	3172	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kultúrház	Veszprém MJV Önkormányzata	Műemlék, védett terület, kiemelten védett régészeti terület	Vt, Vi
238/1	407	kivett közterület	Veszprém MJV Önkormányzata	vezetékjog	Vi



Villamosenergia

A vizsgált terület villamosenergia szempontjából ellátott.



Hírközlés

A vizsgált terület hírközlés szempontjából ellátott.



3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1. Városrendezési javaslat

A módosítás a Vár utca 17. szám alatti (236 hrsz.) ingatlanon meglévő, országosan védett műemléképület felújítása és bővítése miatt vált szükségessé. Az ingatlan jelenleg két építési övezetbe tartozik, így a bővítés nem tudott volna megvalósulni egyértelmű jogszabályi keretek között.

Egy építési övezetbe javasolt sorolni az ingatlant.

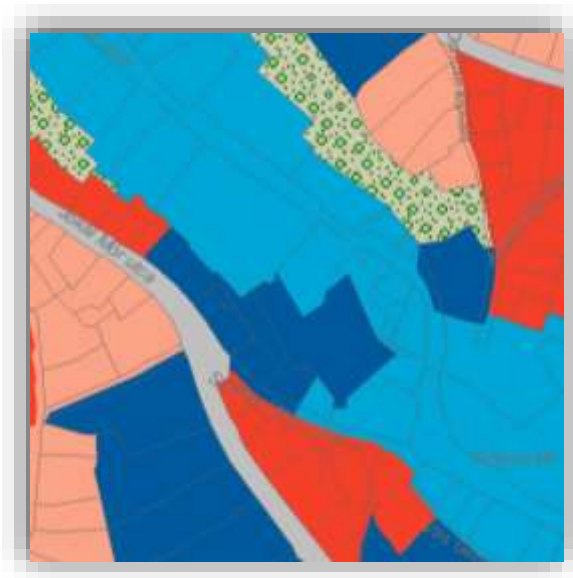
A két meglévő övezet közül a kisebb paraméterekkel rendelkező, azaz a Vt- 43, településközponti építési övezet alkalmazása is megfelelő lesz a fejlesztési elképzelésnek, ezért ezt az építési övezetet javasoljuk alkalmazni.

A 238/1 hrsz-ú kivett út a jelenlegi használatnak és művelési ágnak megfelelően helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu-4 jelű) övezetbe kerülhet.

3.1.1. Településszerkezeti Terv módosítása

A módosítással egy építési övezetbe, és azonos területfelhasználási egységbe tartozik majd a 236 hrsz-ú ingatlan teljes területe. A 238/1 hrsz-ú ingatlant pedig a jelenlegi területhasználatban javasolt hagyni.

Jelenleg hatályos szerkezeti terv



Javasolt módosítás

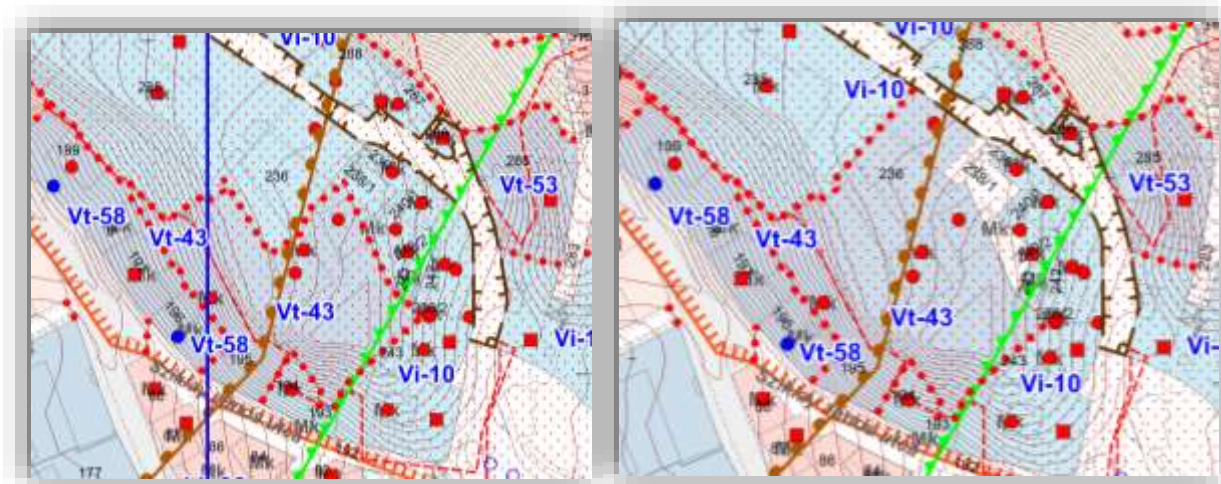


3.1.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

Mivel meglévő építési övezet alkalmazásával egy övezetbe kerül a 236 hrsz-ú ingatlan, nincs szükség a Helyi Építési Szabályzat módosítására, a Szabályozási Terv ennek megfelelően az alábbiak szerint módosul:

Jelenleg hatályos szabályozási terv

Javasolt módosítás



3.2. Beépítési javaslat

A 236. hrsz-ú ingatlanon lévő épület felújítását, bővítését tervezik: kreatív alkotó- illetve előadóművészetek számára.

Cél a Tűztorony országosan védett, Veszprém egyik jelképének tartott műemlék környezetének (udvar és gyilokjáró) a 236. hrsz-ú és 238/1. hrsz-ú ingatlanokat érintő kertépítészeti elemekkel történő megújítása, a gyilokjáró szükséges felújítása, és kis rendezvényter kialakítása. A tervezett állapot szerint az épület két fő funkcionális egységre bontható: - többfunkciós, kreatív alkotó- illetve előadótereket magába foglaló épületrész tervezése az eredeti, műemléki védettség alatt álló félnyeregtetős épületrészt érintően; - többfunkciós, kulturális célokra igénybe vehető, min. 70 fő befogadására alkalmas előadóterem tervezése a korábbi bővítmény, lapostetős épületrész továbbtervezésével, új szint ráépítésével”, a művészetek háza és bővítmény közötti lejtős „utca” kisteherautóval járhatóságának megtartásával.

A tervezett beépítési paraméterek megfelelnek az ingatlanra egységesen alkalmazható Vt-43 jelű övezetnek.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
					szélessége (m)	mélysége (m)
Vt-43	300	40	7,5	15	16	-

3.3. Településképi rendelet módosítási javaslata

A korrekció megvalósításához településképi rendelet módosítására nincs szükség.

3.4. Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat megfelel a hatályos területrendezési terveknek, azaz az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvénynek és az 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Veszprém Megye Területrendezési Tervének, nem befolyásolja a hatályos településfejlesztési koncepcióban, valamint Integrált Településfejlesztési Stratégiában megfogalmazott jövőképet és célokat.

3.5. Biológiai aktivitásérték egyensúly

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

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

**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 Településszerkezeti Terv módosítása 2021. ...-én lép hatályba.
3. 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

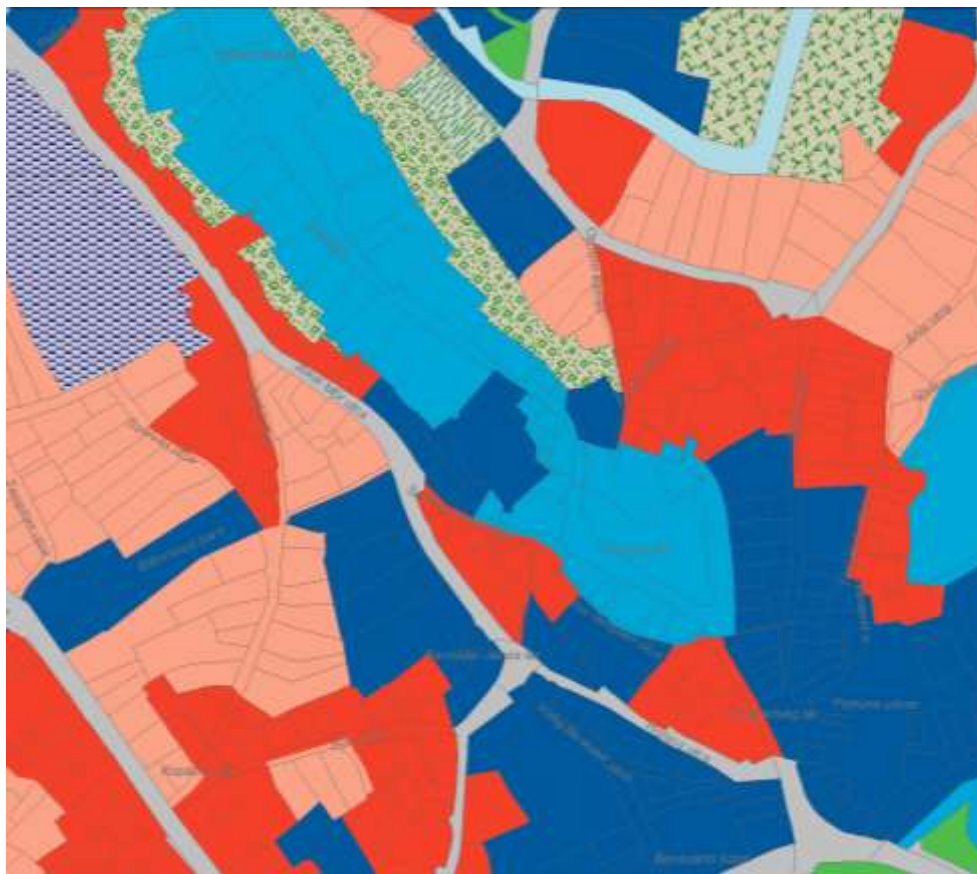
Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

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



Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa



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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közygűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szűlű 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szűlű 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szűlű 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

a telepűlésfejlesztési koncepcióról, az integrált telepűlésfejlesztési stratégiáról és a telepűlésrendezési eszközökről, valamint egyes telepűlésrendezési sajátos jogintézményekről szűlű 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdés c) pontja szerint lefolytatott **tárgyalásos eljárással** érintett 29/A § (5) c) pontjában és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljárű

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Fűosztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatűsűg
- Fejér Megyei Katasztrűfavédelmi Igazgatűsűg (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterűlet)
- Országos Vízűgyi Fűigazgatűsűg
- Közép - Dunántűli Vízűgyi Igazgatűsűg
- Veszprém Megyei Katasztrűfavédelmi Igazgatűsűg (polgári védelem)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészsűgűgyi Fűosztály Közegészsűgűgyi és Járványűgyi Osztály
- Budapest Fűváros Kormányhivatala Közlekedési Fűosztály Útűgyi Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatűsűg Útűgyi és Hajűzási Hivatal
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatűsűg Légűgyi Hivatal
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési, Fűosztály Útűgyi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Építűsűgyi és Őrűksűgvédelmi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Fűldhivatali Fűosztály Fűldhivatali Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárűgyi Fűosztály Erdűszeti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatűsűgi Fűosztály
- Veszprém Megyei Rendűr-fűőkapitánysűg Rendűszeti Igazgatűsűg
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatűsűgi Fűosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírkűzlési Hatűsűg Hivatala
- Budapest Fűváros Kormányhivatala Népegészsűgűgyi Fűosztály Közegészsűgűgyi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Fűépítűsz
- Veszprém Megyei Önkormányzat

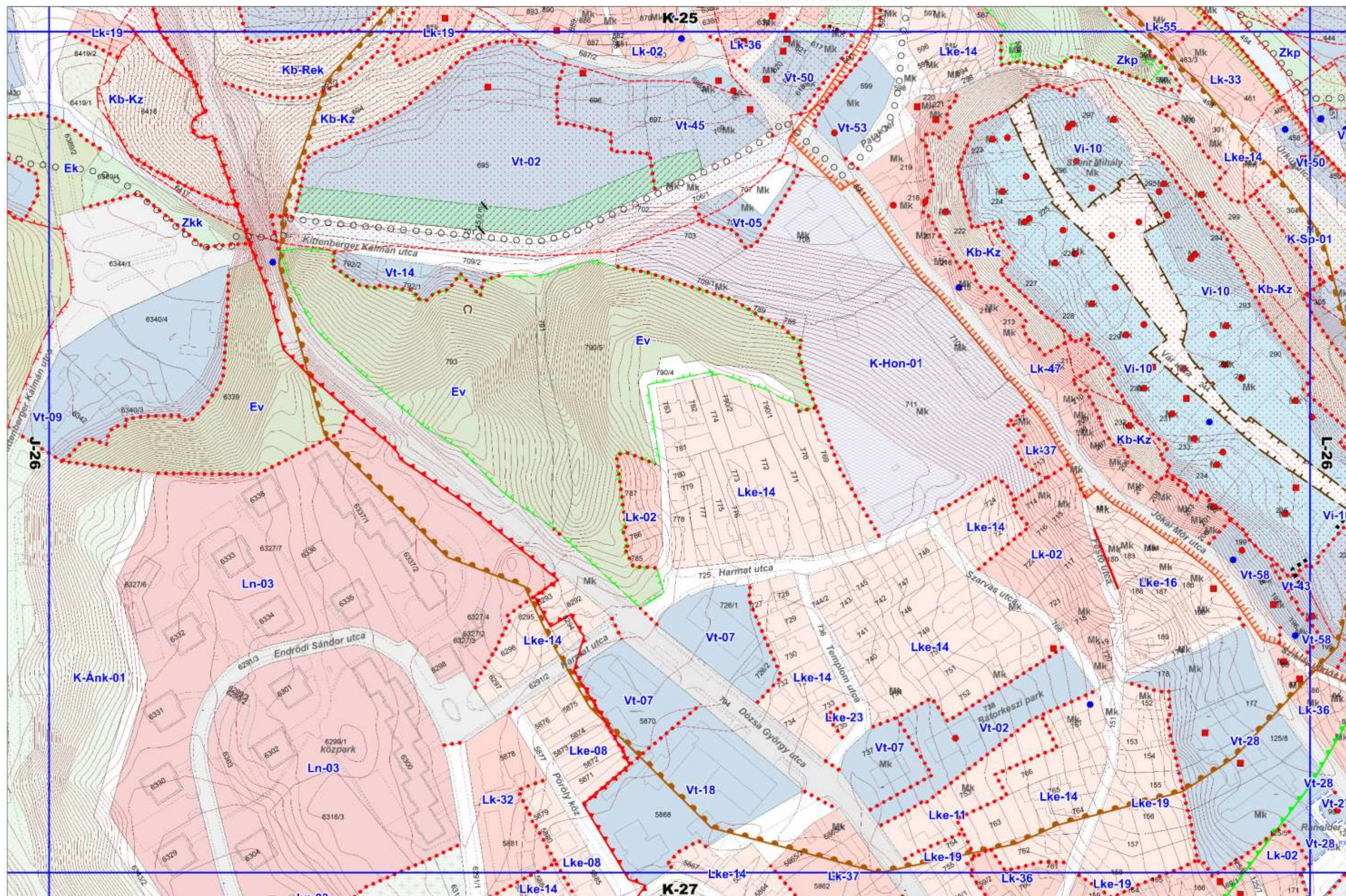
véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

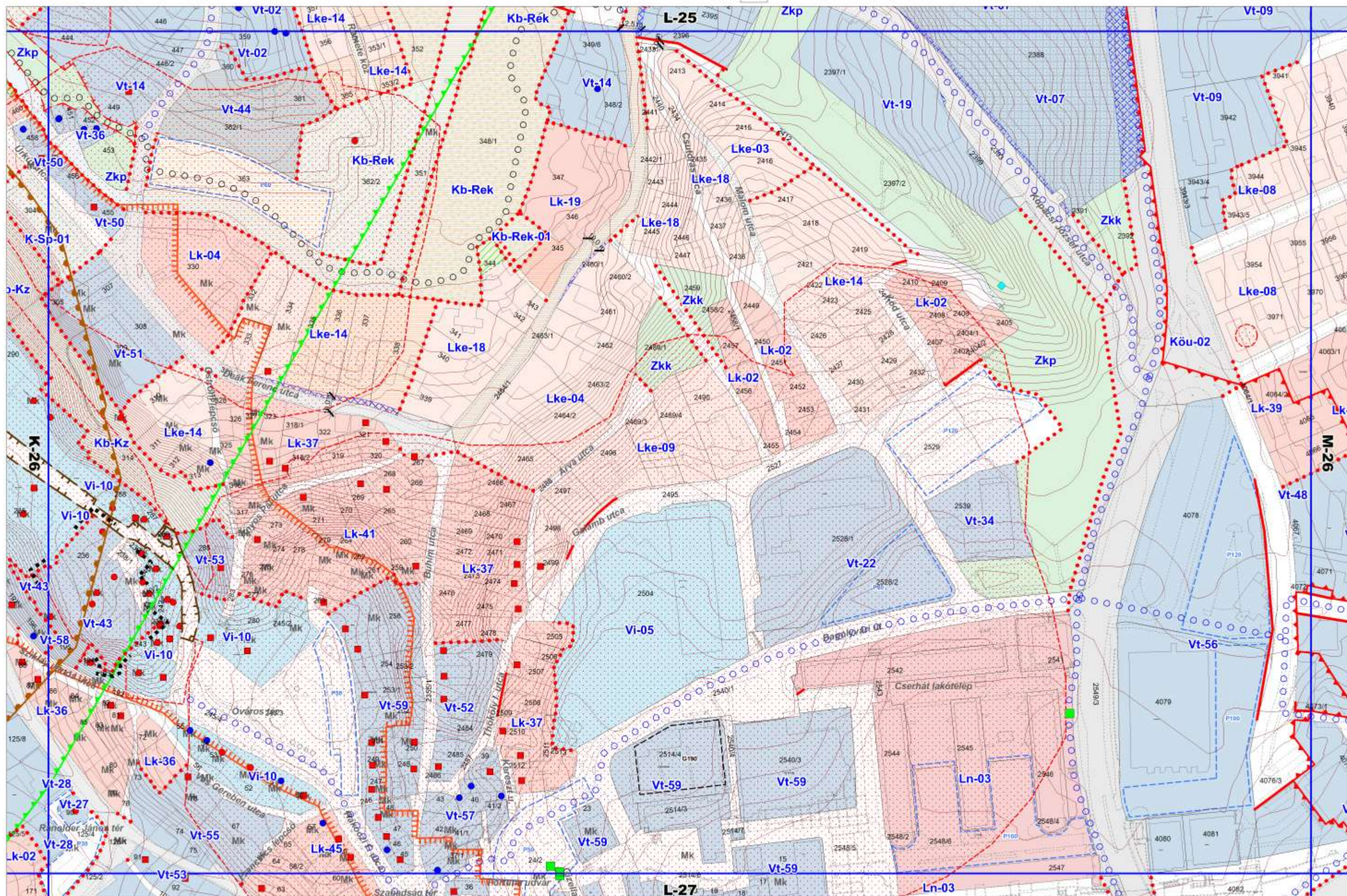
1.§ A Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 2. melléklete Szabályozási Terv a tervezési területre vonatkozóan a K-26, L-26 tervlapok helyébe e rendelet 1. mellékletét képező tervlapok lépnek.

2.§ E rendelet 2021.-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző





Melléklet: Főépítési feljegyzés

Önkormányzati főépítési feljegyzés

az alábbi településrendezési eszköz módosításához:

Veszprém, A 236 és 238/1 helyrajzi számú telket érintően

Tartalmi elvárások:

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

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

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

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

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

A településrendezési eszközök módosításához azok a munkarészek elkészítését tartjuk szükségesnek, amelyek a módosítás miatt indokoltak, a tervezési területek nagyságát, a tervezési feladatot és a tervezési célokat figyelembe véve a műleírás térjen ki konkrétan a módosítás céljára, valamint a településrendezési eszközök jelen módosításához minimum az alábbi tartalmi elvárást határozom meg:

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

Városrendezési és helyszíni vizsgálatok

Tulajdonvizsgálat

Értékvédelem,

Épületvizsgálat

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ (szöveges és rajzi)

Városrendezési javaslat

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Szabályozási terv módosítás- tervezet

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

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

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

Környezeti hatásvizsgálat szükségessége.

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

Eljárásfajta megállapítása

A módosítások a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 32. § (6) pontja alapján – tárgyalásos eljárás alapján folytathatók le.

Veszprém, 2021. június 1.


Sulyok Balázs Ede
főépítész

