

# Telepítési tanulmányterv

Veszprém,  
Muskátli utca 4642/1 hrsz-ú  
ingatlanra vonatkozóan

kisvárosias lakóterület bővítése céljából



2023.02.27.

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

# Telepítési tanulmányterv

Veszprém,  
Muskátli utca 4642/1 hrsz-ú  
ingatlanra vonatkozóan

VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01 – 2918



Korodi Zsolt

településtervező

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

## Tartalom

Előzmények, a módosítás célja .....	3
Vizsgálatok .....	5
Javaslatok .....	13
Szabályozási koncepció .....	16

## *Előzmények, a módosítás célja*

Veszprém belvárosától dél-keletre, az Almádi úttól keletre található a 4642/1 hrsz-ú, belterületi ingatlan. A telek területfelhasználása a településszerkezeti tervben (TSZT-ben) „kisvárosias lakóterület”, a tulajdoni lapon kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút, jelenlegi övezete KÖu-4 közlekedési terület, és kisvárosias léptékű, földszint +1 vagy +2 +magastetős kialakítású lakóházak között helyezkedik el. Az ingatlantól délre vegyes intézmény területfelhasználásban a Veszprém Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara irodaháza és telephelye, valamint egyéb kereskedelmi célú épületek, lakófunkciótól eltérő használatok is találhatók.

Az ingatlan tulajdonosa, a telepítési tanulmányterv megrendelője a Betekints Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft.

Az ingatlan fejlesztését a TSZT területfelhasználásának megfelelően kisvárosias lakóterületként kívánja megvalósítani a tulajdonos, ennek megfelelően szükségessé válik a hatályos településrendezési eszközök közül a helyi építési szabályzat módosítása, mivel az ingatlan övezete KÖu-4, közlekedési terület.



## Telepítési tanulmányterv szükségessége

Az Önkormányzat várhatóan Településrendezési szerződést fog kötni a tulajdonossal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - 30/A. § -a szerint a 4642/1 hrsz-ú, belterületi ingatlan kisvárosias lakóterület építési övezetbe történő átsorolásával kapcsolatban feltárt településrendezési eszközök módosításáról és az infrastruktúra átalakításokról.

### *„Településrendezési szerződés*

*30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.*

*(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.*

*(3) A szerződés tárgya lehet különösen*

*a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,*

*b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának*

*ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy*

*bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.*

*(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén*

*a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,*

*b) a szerződésben rendelkezni kell településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.*

*(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.*

*(5a) Az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően a településrendezési kötelezettség tényét a nemzetgazdasági szempontból kiemelt közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében az ingatlan-nyilvántartásba nem kell feljegyezni, ha a kisajátítási vázrajzok földhivatali záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll.*

*(6) Törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában az önkormányzat a szerződést a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a települési önkormányzat képviselő-testületének döntésétől számított 30 napon belül írásban köti meg.”*

## Vizsgálatok

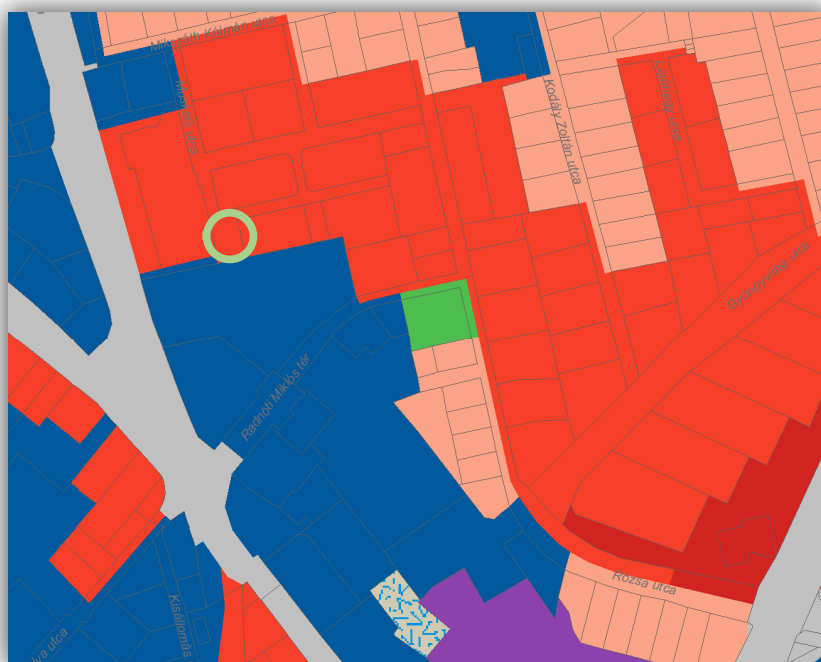
Az ingatlanra vonatkozóan elvégeztük a felsőbb rendű jogszabályok vizsgálatát is, ezt részletesen a településrendezési tervmódosításban fogjuk szerepeltetni. Összefoglalva megállapítást nyert, hogy a módosításnak nincs akadálya az alábbi tervek vonatkozásában:

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

### Hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

#### Településszerkezeti Terv (TSZT)

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve – 213/2017.(IX.28.) – a tervezési ingatlant beépítésre szánt, Lk jelű, kisvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolja.

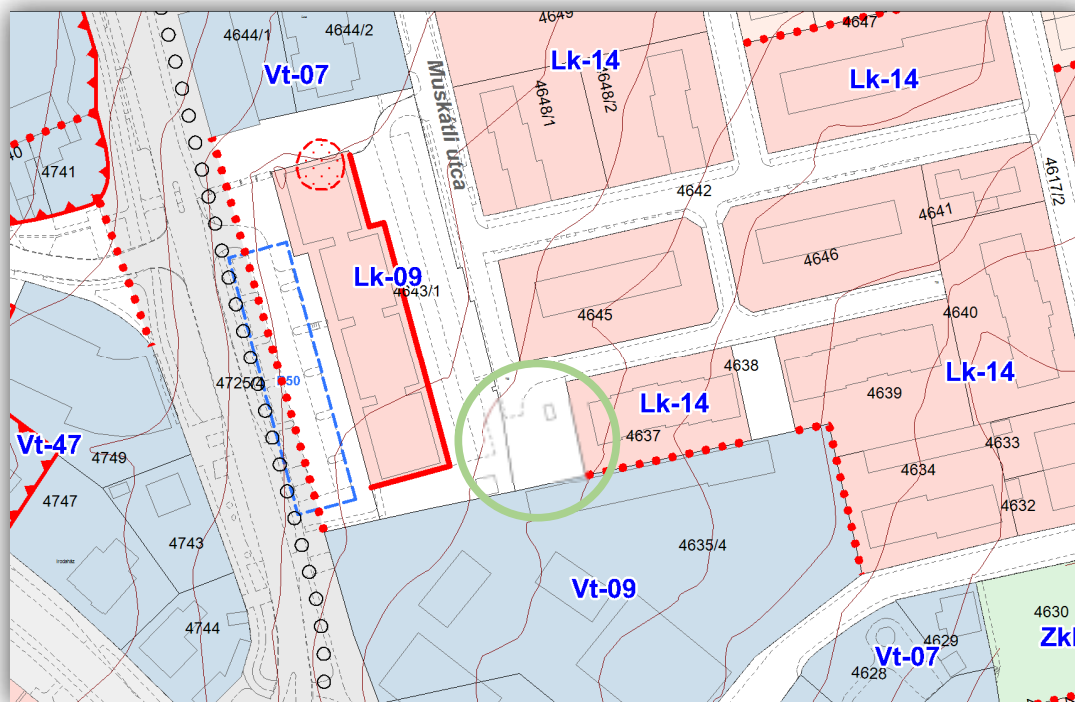


A TSZT közlekedési szerkezet tervlapja, értékvédelmi és védelmi korlátozási tervlapjai nem érintik az ingatlant.



## Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

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 változtatással érintett telek KÖu-4 egyéb közúti közlekedési terület övezetbe tartozik, a szabályozási terv egyéb szabályozási elemet nem tartalmaz.

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

A HÉSZ előírásai szerint:

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

#### 51. §

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

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

A tervezési terület környezetében lévő kisvárosias lakóterületek Lk-14 jelű építési övezetbe és Lk-09 építési övezetbe soroltak, délről Vt-09 jelű településközponti vegyes területtel határos.

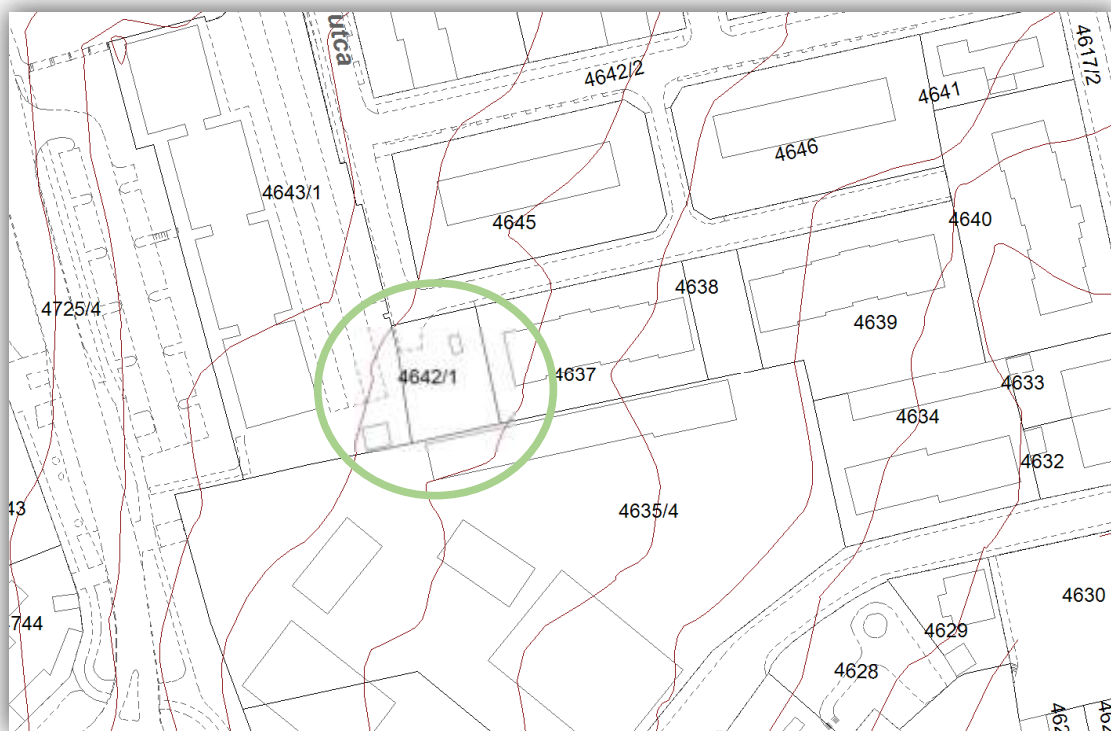
Az Lk-09 övezetű lakóingatlant egy szabályozási vonal is érinti, amely szerint távlati cél, hogy az ingatlan nagy része a közterülethez tartozzon.

A két építési övezet paraméterei:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület ( m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke ( % )	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke ( m )	Zöldfelület legkisebb mértéke ( % )	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége ( m )	mélysége ( m )
Lk-09	SZ	900	25	10,5	25	25	-
Lk-14	SZ	700	30	7,5	20	20	30

### Ingtalannyilvántartás

A 4642/1 hrsz-ú ingatlan a földhivatali ingatlan-nyilvántartás adatai alapján kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút „művelési ágú”, 490 m<sup>2</sup> területű, 1/1 tulajdoni hányadban a Betekints Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. tulajdonában van, melyet az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati ZRT. vezetékjogai érintenek. Az ingatlan a Muskátli utca, mint közterület része volt, önálló telekként 2021-ben került kialakításra.



Az ingatlan természetben a Muskátli utca mentén található, jelenleg lekerítetlen, füves terület, amely a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerinti magánút jellegét ténylegesen nem tölti be.



Az ingatlan területén több – az Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett – elektromos vezeték (elosztó földkábel) halad keresztül, továbbá egy áramhálózati transzformátor állomás is található itt. A terület északi és középső részét a transzformátor és a vezetékek, valamint azok védőövezete érintik.

#### Környező beépítések

A Muskátli utca mentén az Lk-14 jelű építési övezetben kisvárosias, sorolt jellegű beépítés pince + földszint + emelet + részben beépített tetőtér szintszámú lakóépületei találhatók átlagosan 7,5 m épületmagassággal, az utcával párhuzamos gerincű magastetős kialakítással.







A tervezési területtől nyugatra, az Almádi út felől egy intenzívebb kisvárosias beépítés található Lk-09 jelű építési övezetben, az épület földszint + 2 emelet + 2 szintes beépített tetőtér szintszámú társasház, a földszinten az Almádi út felől üzletekkel, a Muskátli utca felől sorgarázsokkal, átlagosan 10,5 m alatti épületmagassággal, az utcával párhuzamos gerincű, magastetős kialakítással.



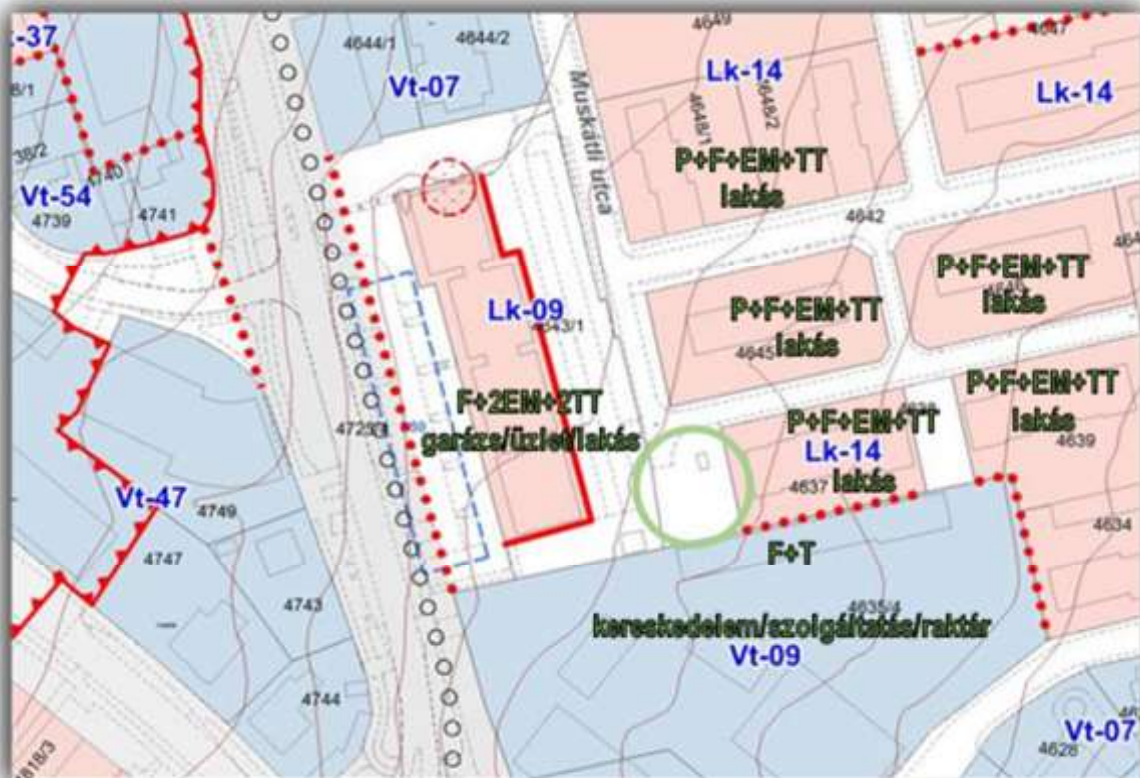
A tervezési területtől délre egy kereskedelmi-szolgáltató terület található, ahol a TREND-HIGIÉRIA Veszprém raktárai helyezkednek el. A tervezési területtel határos telekhatárra telepítetten is egy raktársor áll, átlagosan 4,5 m alatti épületmagassággal, a telekhatárral párhuzamos gerincű, magastetős kialakítással.





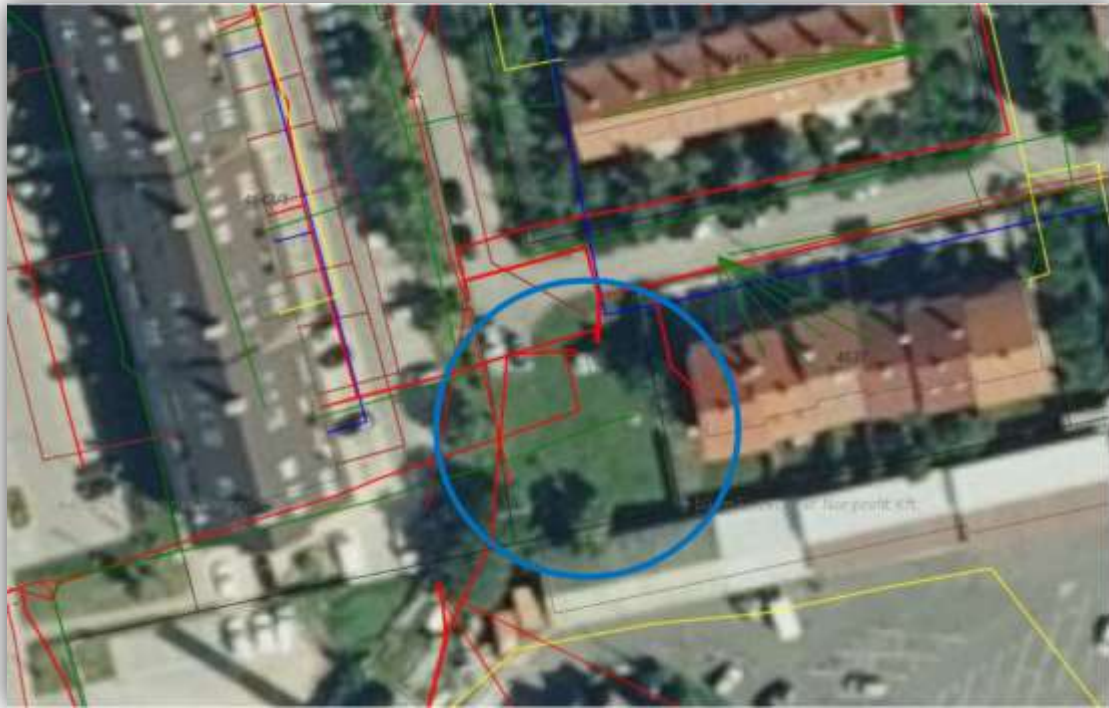


A tervezési terület környezetének szintszámai, rendeltetések:



### Közművek vizsgálata

Az érintett ingatlan jelenlegi funkciójának megfelelően házi közmű-bekötésekkel nem rendelkezik, de a határos lakóövezetnek köszönhetően a Muskátli utcán a szükséges közműhálózatok megfelelő kapacitással kiépítettek.



Az ingatlant érinti a Veszprém Város tulajdonában, a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. kezelésében lévő gravitációs települési szennyvíz-gyűjtővezeték (gerincvezeték B-200), valamint ivóvíz gerincvezeték.

Az Ingatlan mért közművekkel nem rendelkezik.

#### Közlekedési vizsgálat

A Muskátli utca a tervezési terület északi oldalával határos, a környező lakóterület kiszolgálásának céljából épült, közepes minőségű, aszfaltozott lakóútca.

A lakóútca vegyes forgalmú, a gyalogos és a gépjármű forgalom azonos felületen halad, kiépített járdával nem rendelkezik, a kiemelt szegélyek és a kerítések között füves zöldfelülettel kialakított.

A telek északi-nyugati sarkán egy aszfaltozott Y forduló van kiépítve.

# Javaslatok

## Beépítési javaslat

Az ingatlan beépítésénél- mivel a terület a Muskátli utcai, közepesen intenzív kisvárosias lakóterület része -figyelemmel kell lenni, és illeszkedni a lakóterület kialakult beépítési struktúrájához, intenzitásához és karakteréhez.

A településrendezési tervmódosításnál az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A telken maximum két lakás létesíthető.
- A telek ~18\*25 m hosszúságú paraméterekkel rendelkezik, területe 490 m<sup>2</sup>. Kialakult telek, telekalakítás nem tervezett, ennek ellenére a minimális telekméretnek a meglévő teleknagyság meghatározását javasoljuk a szabályozási paraméterek között.
- Szabadonálló a beépítési mód.
- Ha a szomszéd telken megvalósul a szabályozási vonal végrehajtása, előkertté minősül a jelenlegi oldalkert, ezért építési hely meghatározása javasolt:  
a Muskátli utca felé a kialakult előkertmérethez igazodóan 5,0 m-es, a nyugati oldalon a tervezett közterület felől 3,0 m-es oldalkertmérettel (távlatban előkertmérettel).
- Az oldalkert a kisvárosias lakóterület felé OTÉK szerint.
- A hátsókert az épületmagasság megengedett legnagyobb méretének megfelelő 6,0 m, mely megegyezik a kisvárosias lakóterületnél kialakult hátsókerttel.
- Tekintettel a viszonylag keskeny ingatlan méretre, a kisvárosias beépítésnél alacsonyabb beépítés javasolt (F+1+TT szintszámmal, 6,0 m-es épületmagassággal) elkerülve az esetlegesen kialakuló toronyszerű épülettömeg kialakulását.
- A beépítési magasság csökkentéssel a környező kisvárosias lakóterület beépítési intenzitásánál kis mértékben, 5 %-kal nagyobb (35%) beépítési mérték javasolt ezzel is elkerülve az esetleges toronyszerű épülettömeg kialakulását,
- A beépítés figyelembevételével a legkisebb kialakítható zöldfelületet 30%-ban javasolt kialakítani a kisvárosias lakóterület 20%-os zöldfelületi előírásának másfélszeres értékében.
- A gépjárműelhelyezés épületen belül történjen.
- A hátsókert felőli szomszédos épület takarására, esztétikai megoldása miatt a hátsókert kötelezően kialakítandó zöldfelület legyen.





### Településrendezési javaslat

A tervezett cél megvalósítása érdekében nem szükséges a Településszerkezeti terv, csak a Helyi Építési Szabályzat, és a szabályozási tervlap módosítása.

### Közlekedési javaslat

A vizsgálatok alapján a jelenlegi aszfaltos útkialakítás megfelelő kapacitással és minőségben rendelkezésre áll, változást a beépítéshez igazított gépjármű behajtók kialakítása fog jelenteni.

Továbbá megszüntetésre kerül az ingatlanra befutó Y forduló, mely az út geometriája miatt nem szükséges, azt ma parkolásra használják.

### Közműfejlesztési javaslat

Az érintett ingatlan közmű-bekötéssel nem rendelkezik, de a határos lakóövezetnek köszönhetően az utcán megfelelő kiépítéssel, megfelelő kapacitással futnak a közműhálózatok.

A tervezett beépítés kialakításához elkerülhetetlen az ingatlan alatt jelenleg megtalálható közművek kiváltása, közterület alá történő áthelyezése.

Az ingatlanon meglévő trafó állomás áthelyezésének engedélyezési és kiviteli tervdokumentációja elkészítése folyamatban van. Az eljárás az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. közreműködésével, illetve bevonásával megindult.

### Zöldfelületrendezési, tájvédelmi és környezetvédelmi javaslatok

A javasolt beépítéssel a telek hátsókertjében a szomszédos kereskedelmi-szolgáltató terület felől egy a Muskátli utcai lakóterület hátsókertjével azonos, azzal egységet képező, összefüggő zöldfelület kialakítását javasoljuk.

Zöldfelületként háromszintes növényállomány alakítandó ki. A növények öntözéséről már a tervezés szintjén gondoskodni szükséges.

A növénytelepítések során nem inváziós, őshonos fajok telepítését kell előnyben részesíteni. A természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok és kerülendő, inváziós fajok listája megtalálható a Balaton-felvidéki Nemzetipark Igazgatóságának honlapján (<http://www.bfnp.hu/hu/oldal/novenyjegyzek>).

A tervezett beépítés során a termőföld védelmére különös gondot kell fordítani. Terepmunkák alatt depóniába kell helyezni és zöldfelületek rendezésekor felhasználni.

A módosítás nem változtatja meg a környezeti terheléseket.

## Szabályozási koncepció

A HÉSZ kisvárosias lakóterületre vonatkozó beépítési paramétereket tartalmazó 1. mellékletének 3. táblázatában nincs olyan építési övezet, melynek mindegyik paramétere megfelelné a javaslatnak, ezért új építési övezet képzésére van szükség az alábbiak szerint:

- A tervezett beépítés megvalósítását szabályozó beépítési paramétersor:

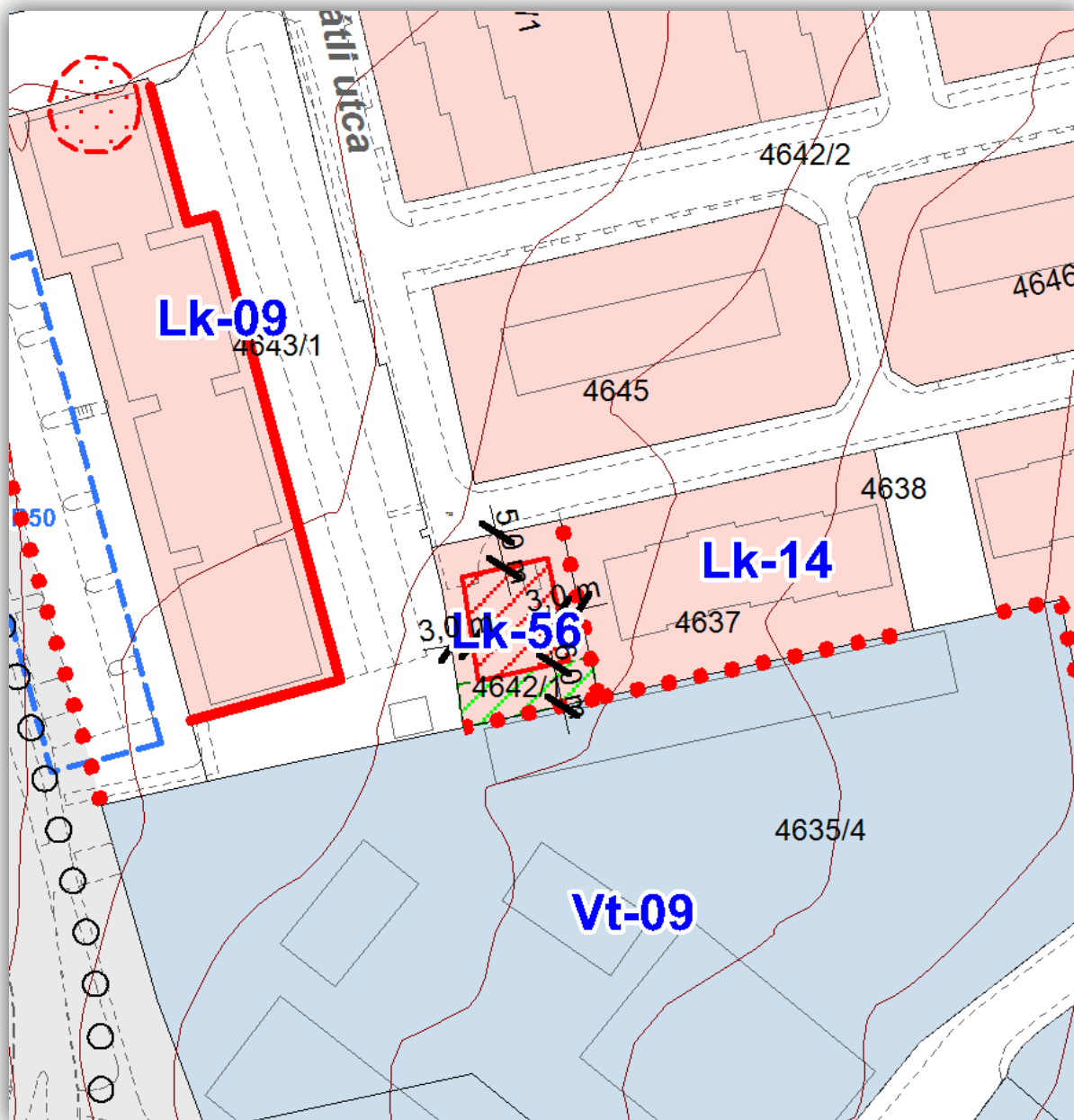
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
					szélessége (m)	mélysége (m)
Lk-56	450	35	6,0	30	18	-

- A tervezett fejlesztés beépítési javaslata alapján az új Lk-56 jelű építési övezetben javasolt egyedi építési előírások:
  - legfeljebb 2 lakás elhelyezhetőségének szabályozása,
  - építési hely jelölése a szabályozási tervlapon,
  - a gépjármű elhelyezését épületen belül kell megoldani,
  - A 6,0méteres hátsókert „Telek zöldfelületként fentartandó része” háromszintes növényállománnyal.

(Meglévő HÉSZ előírás:

„Telek zöldfelületként tartandó része: a telek, építési telek azon része, amelyet zöldfelületként kell megtartani, illetve – a telek, építési telek használati céljának megfelelő rendezése után – visszarendezni, vagy kialakítani.”

„Háromszintes növényállomány: A telek zöldfelületként fenntartandó részének minden 150 m<sup>2</sup>-ére számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növesztő lombos fa, ezen kívül legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, ezen kívül a többi területen gyeper vagy talajtakaró van telepítve.”



A Szabályozási tervlap módosításának tervezete