

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Helyi Építési Szabályzat módosítása

**Jóváhagyásra összeállított
dokumentáció**

2024. május 27.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv és Településszerkezeti Terv

módosítása

VÁROSRENDEZÉS

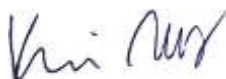
KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

KÖZLEKEDÉS:

közlekedésmérnök

Tkő

MMK 01-5295



Heckenast Judit

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS



Fábíán Sára

okl. tájépítész mérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251

SZ-009/2021

Tervező:

Kreáalom 1000 Kft.

1165. Budapest, Íjász utca 44.

Tel.: +36 20 536 91 09

E-mail: krealom1000@gmail.com

Tartalomjegyzék

BEVEZETŐ a módosításra vonatkozóan, határozat, eljárás.....	3
Helyi Építési Szabályzat módosítása	5
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	8

BEVEZETŐ a módosításra vonatkozóan, határozat, eljárás

Jelen termvmodosítás az eljárás indításakor kétféle módosítást tartalmazott:

A. Helyi Építési Szabályzatra vonatkozó módosítások és

B. HÉSZ és Szabályozási terv módosítás a 0393/3 hrsz.-ú ingatlant érintően

A B módosítási igény a jóváhagyás előtt a kérelmező részéről visszavonásra került, így már jelen dokumentáció nem tartalmazza azt a módosítást.

A Helyi Építési Szabályzat napi alkalmazása során 3 pontban merült fel értelmezési probléma, vagy pontosítási igény, vagy épp hibajavítás. Ezek kizárólag a HÉSZ szövegezésének korrekcióját igénylik.

A változtatási igényekről előzetesen **döntött Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése, 292/2023.(IX.28.)** határozatával támogatta a módosítást (lásd:következő oldal).

A módosításra a 2022. július 1-től hatályba lépő településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint **egyszerűsített egyeztetési eljárás** alapján kerül sor.

A jelen módosítási dokumentáció készítéséhez szükséges földhivatali alaptérképeket az Önkormányzat biztosította.



K I V O N A T

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2023. szeptember 28-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
292/2023. (IX.28.) határozata
a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítéséről**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet egyes rendelkezéseinek módosítását oly módon, hogy
 - a 25. § (5), (6) és (7) bekezdésének pontosítása,
 - a 49. § (5) bekezdésének az autóbusz-megállók elhelyezésére vonatkozó előírása pontosítása,
 - az 50. § (5) bekezdésének az autóbusz-megállók elhelyezésére vonatkozó előírása pontosítása,
 - az 1. melléklet Nagyvárosias lakóterület táblázat Ln-03 paramétereinek javításatörténik.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a módosítással összefüggő tervezést indítsa el, és egy következő módosítási eljárással folytassa le.

Határidő: 3. pont: 2024. májusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2023. szeptember 29.


Bérci Klára általános ügyintéző



Helyi Építési Szabályzat módosítása

Általánosságban:

A Helyi Építési Szabályzat napi alkalmazása során merültek fel értelmezési problémák, illetve pontosítási igények, melyek alapján az előírások szövegezése pontosítást, esetleg módosítást igényel:

1. A kertvárosias lakóövezet övezeti előírásainak a főépületre és elhelyezhető rendeltetések számára vonatkozó előírásának pontosítása szükséges.
2. Az autóbusz-megállóhelyek kijelölésének, kialakításának bizonyos esetekben történő enyhítése szükséges
3. A nagyvárosias lakóterület táblázat Ln-03 paramétereinek javítása szükséges.

Részletebben:

1. A kertvárosias lakóövezet övezeti előírásainak a főépületre és elhelyezhető rendeltetések számára vonatkozó előírásának pontosítása szükséges.

A településképi eljárások során merült fel, hogy a kertvárosias lakóövezet övezeti előírásainak a főépületre és elhelyezhető rendeltetések számára vonatkozó előírása nem egyértelmű

A HÉSZ kertvárosias lakóterületére vonatkozó általános előírása:

A HÉSZ 25. § (5), (6) és (7) bekezdések:

„ (5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

(6) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.

(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.”

Az előírások félrevezetőek, nem egyértelmű, hány főépületet, hány lakást lehet építeni. A (7) pont már egy következménye a fenti megállapításoknak, hiszen max 2 lakás lehet egy főépületben, ami

-egy főépület elhelyezése esetén kétlakásos főépületet jelent maximum,

-két főépület elhelyezése esetén abban is az egyik maximum kétlakásos, a másik az egyéb rendeltetésű, vagy mindkét épületben külön egy-egy lakás van.

Javasoljuk az alábbi előírás szerepeltetését:

A 25. § (5)-(7) bekezdés az alábbi (5) bekezdésre módosul:

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek telkenként:

- a) két különálló főépület,
- b) összesen 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

2. Az autóbusz-megállóhelyek kijelölésének, kialakításának bizonyos esetekben történő enyhítése szükséges

A V-Busz Veszprémi Közlekedési Kft. részéről érkezett módosítási igény a KÖu-03 és KÖu-02 övezetekben az autóbusz-megállóhelyek kijelölésének, kialakításának bizonyos esetekben történő – amennyiben azt egyéb jogszabályok megengedik – enyhítésére vonatkozóan. A HÉSZ alkalmazása a a Tüzér utcán és a Cholnoky Jenő utcán okozott problémát.

A HÉSZ 49. pontja, azaz az Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe (KÖu-2) előírása szerint:

A HÉSZ 49. § (5) bekezdése

(5) Új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben, vagy buszsávban létesíthető.

HÉSZ 50. pontja 50. Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (KÖu-3) előírása szerint:

50.§ (5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben létesíthető, kivéve ha a kijelölt autóbusz-megállóhely mellett irányhelyesen legalább egy forgalmi sáv szabadon tartása biztosított.

A jelenlegi szabályozás az országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe (KÖu-2), valamint az országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (KÖu-3) esetében nem ad lehetőséget a helyi közútkezelő számára, hogy a helyi adottságok figyelembevételével, az Útügyi Műszaki Előírásokban foglaltak alapján mérlegelje az új autóbusz-megállóhelyek létesítésének alternatíváit. A gyakorlatban ez számos esetben drágítja, időben eltolja vagy akár el is lehetetleníti új megállóhelyek kijelölését ott is, ahol az utazóközönség szempontjából indokolt lenne.

Annak érdekében, hogy a forgalombiztonsági szempontok maximális figyelembevétele mellett az utasok érdekében új megállóhelyek kijelölése a jövőben költséghatékonyan megvalósítható legyen, az alábbi módosítást javasoljuk.

49. Az Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe (KÖu-2)

49. § „(5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben, vagy buszsávban létesíthető. Ettől eltérő kialakítás csak forgalomszámlálás alapján - a KRESZ és az Útügyi Műszaki Előírások, valamint a forgalombiztonsági szempontok maximális figyelembevételével - engedélyezhető.”

50. Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (KÖu-3)

~~(5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben létesíthető, kivéve ha a kijelölt autóbusz-megállóhely mellett irányhelyesen legalább egy forgalmi sáv szabadon tartása biztosított.~~

50.§(5) törlését javasoljuk, úgyis a "KRESZ és az Útügyi Műszaki Előírások, valamint a forgalombiztonsági szempontok maximális figyelembevételével" létesítenek buszöblöt.

3. Nagyvárosias lakóterület táblázat Ln-03 paramétereinek javítása szükséges.

A HÉSZ 1. melléklet Nagyvárosias lakóterület táblázata szerint:

	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)
5	Ln-03	SZ	1500	80	16,5	40	25	35

Az Ln-03 övezetben a megengedett beépíthetőség 80%, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, ez meghaladja a 100 %-ot, nem teljesíthető egy telekre vonatkozóan, a hiba javítása szükséges.

Ez 192 db telket érint:



Az előzőekben hatályos 61/2003.(XII.22.) Ör. sz.rendeletben szereplő értékek szerint a 40%-os zöld helyett 10%-os zöld szerepelt.

Az értéket javasolt visszaállítani az eredeti értékekre, azaz a táblázatot az alábbi módon javítani:

	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)
5	Ln-03	SZ	1500	80	16,5	10	25	35

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../2024. (....) önkormányzati rendelete

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 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) bekezdés 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés szerint lefolytatott egyszerűsített eljárással érintett, a 62. § (1) bekezdésben és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület), Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprémi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály, Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatóság Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 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 rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 25. § (5) helyébe az alábbi (5) bekezdés kerül:

„(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként:

- a) két különálló főépület,
- b) összesen 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

2.§ A HÉSZ 25. § (6) és (7) bekezdése törlésre kerül.

3.§ A HÉSZ 49. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben, vagy buszsávban létesíthető. Ettől eltérő kialakítás csak forgalomszámlálás alapján - a KRESZ és az Útügyi Műszaki Előírások, valamint a forgalombiztonsági szempontok maximális figyelembevételével - engedélyezhető.”

4.§ A HÉSZ 50. § (5) bekezdése törlésre kerül.

5.§. A HÉSZ 1. melléklete 1. pontjának 5. sora az alábbiak szerint módosul:

	A	B	C	D	E	F	G	H
5	Ln-03	SZ	1500	80	16,5	10	25	35

6.§ E rendelet 2024.-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

