



**Szám:** ÖNK/1-7/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
**2024. június 27-i**  
**Közygűlésére**

**Tárgy:** Döntés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közygűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

**Előterjesztő:** Sulyok Balázs Ede főépítész

**Az előterjesztés előkészítésében részt vett:** Schoderbeck Éva műszaki  
ügyintéző  
KreÁlom 1000 Kft.  
Kovács Krisztina  
vezető településtervező

**Az előterjesztést megtárgyalta:** Veszprém MJV Önkormányzata Közygűlésének:  
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága  
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntés meghozatala a határozat vonatkozásában **egyszerű**, a rendelet vonatkozásában **minősített** többséget igényel.

**Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:**

dr. Lohonyai Bernadett  
aljegyző, irodavezető

## Tisztelt Közgyűlés!

A településrendezési terv módosítására a felülvizsgálat 2017-es elfogadása óta eltelt időszakban több alkalommal – legutóbb a 2023. december 14-én – került sor.

A módosítási témák jellege szerint – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) előírásainak megfelelően – a kérelmek különböző eljárási típus szerint bonyolíthatóak le. Amennyiben az eljárás típusa nem határozható meg, a kérdés eldöntése érdekében előzetesen egyeztetés történik az állami főépítésszel a Kormányrendelet 59. § (3) bekezdésének megfelelően.

Jelen előterjesztésben az alábbi módosítási témák szerepelnek:

1. Helyi Építési Szabályzat egyes pontjait érintő módosítás,
2. Veszprém, Sólyi utca 4086/72 hrsz. és 4086/87 hrsz. ingatlanokat érintő módosítás Életöröm Idősothton bővítése céljából,
3. 73. számú főút Csupak és Veszprém közötti szakasz fejlesztése, párhuzamos kerékpárút fejlesztés céljából történő módosítás,
4. Veszprém közigazgatási területét érintő szabályozási vonalak felülvizsgálata a helyi közutak, kiszolgáló utak (KÖu-04) területét érintő településrendezési terv módosítás.

A **1. téma szerinti módosítás** a Helyi Építési Szabályzatot érinti. A napi alkalmazás során a gyakorlati tapasztalatok miatt már korábban is szükség volt apróbb változtatásokra, kiegészítésekre. Jelen módosítás a településképi eljárások során felmerült értelmezés miatt, valamint az újonnan megépülő autóbusz-megállóhelyek elhelyezhetősége, továbbá egy számítási elírás javítása érdekében vált szükségessé.

A módosítás a Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás keretében került lebonyolításra az E-TÉR rendszer igénybevételevel.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 292/2023. (IX. 28.) határozatában előzetesen támogatta a módosítás elindítását.

A véleményezésre elkészített dokumentáció a Kormányrendelet 68. § (2) bekezdés a) és c) pontjának megfelelően a partnerek, valamint az államigazgatási és települési önkormányzati szervek részére 2024. január 22-én az E-TÉR rendszerbe feltöltésre került véleményezés céljából. A véleményezésre feltöltött egyeztetési dokumentációval kapcsolatosan nem érkeztek eltérő észrevételek, így nem volt szükség eltérő véleményeket egyeztető tárgyalás összehívására.

A szakhatósági egyeztetési anyagot a helyben szokásos módon a helyi újságban, honlapon és a Polgármesteri Hivatal aulájában 2024. január 22. és 2024. február 5. között közzétettük. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 33/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 4. § (2) bekezdése alapján lakossági fórum

megtartására 2024. január 30-án került sor. Az összehívott lakossági fórumon a módosítási témával kapcsolatosan nem jelentek meg állampolgárok, valamint a véleményezési szakaszban (partnerektől) 10 napon belül nem érkezett be eltérő vélemény.

Az eljárás véleményezési szakaszának lezárásaként Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2014. (X. 31.) önkormányzati rendelet 4. § 24. pontja alapján – a Kormányrendelet 66. § (7) bekezdésének megfelelően – a polgármester 2024. február 7-én döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról.

Ezt követően a Kormányrendelet 66. § (8) bekezdésének megfelelően a véleményezési szakasz lezárult.

A Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c)-d) pontjában foglaltaknak megfelelően a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani, melyet az állami főépítész kezdeményez és folytat le. Az egyeztető tárgyalásra beérkezett vagy azon elhangzott vélemények alapján adta mag záró véleményét az állami főépítész.

**A 2. témát érintő módosítás** a Kariatidák Kft. és a Tündérkerti Otthon Nonprofit Kft. kérelmére történik az Életöröm Időotthon és Nyugdíjasház bővítése céljából. Szeretnék bővíteni a demens lakók ellátását szolgáló részt, valamint későbbi ütemben újabb nyugdíjasházi épületrész kialakítását tervezik. A bővítés csak úgy tud megvalósulni, ha az Önkormányzat tulajdonában lévő Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlan védelmi erdőterület besorolású részéből a kérelmező tulajdonában lévő Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlan egy részével megegyező térmértékű ingatlanrész tulajdonjogát érintő értékesítés és vétel történik. A Veszprém 4086/72 hrsz.-ú, beépítésre szánt, Ln övezeti besorolású telekből átsorolásra kerül egy területrész a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület Ev övezetbe. Az adás-vétellel érintett területek megegyeznek, a be nem építhető és beépíthető területek aránya nem változik.

A módosítás a Kormányrendelet 66-67. §-a szerinti általános eljárás keretében került lebonyolításra az E-TÉR rendszer igénybevételével.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 33/2024. (II. 29.) határozatában előzetesen támogatta a módosítás elindítását.

A Közgyűlés döntött arról is, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában foglaltak alapján a Sólyi utca 4086/72 és 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését. Az eljárás az E-TÉR felületen került lefolytatásra.

A véleményezésre elkészített dokumentáció – a Kormányrendelet 64. §-ának megfelelően – az államigazgatási és települési önkormányzati szervek részére 2024. május 2-án az E-TÉR rendszerbe feltöltésre került véleményezés céljából. A véleményezésre feltöltött egyeztetési dokumentációval kapcsolatosan nem érkeztek

eltérő észrevételek, így nem volt szükség eltérő véleményeket egyeztető tárgyalás összehívására.

Az Ör.-nek megfelelően a szakhatósági egyeztetési anyagot a helyben szokásos módon a helyi újságban, honlapon és a Polgármesteri Hivatal aulájában 2024. április 29. és 2024. május 13. között közzétettük. Az Ör. 4. § (2) bekezdése alapján lakossági fórum megtartására 2024. május 9-én került sor. Az összehívott lakossági fórumon nem jelentek meg állampolgárok.

Az eljárás véleményezési szakaszának lezárásaként Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2014. (X. 31.) önkormányzati rendelet 4. § 24. pontja alapján – a Kormányrendelet 66. § (7) bekezdésének megfelelően – a polgármester 2024. május 21-én döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról.

Ezt követően a Kormányrendelet 66. § (8) bekezdésének megfelelően a véleményezési szakasz lezárult.

A Kormányrendelet 67. § (1)-(2) bekezdésének, valamint a 68. § (2) bekezdés c)-d) pontjában foglaltaknak megfelelően az eljárások során beérkezett összes észrevétel, valamint a módosítás teljes dokumentációja záró véleményezésre feltöltésre került az E-TÉR rendszerbe az állami főépítész mint szakmai felügyeleti szerv részére.

Az **3. témát érintő településrendezési terv módosítást** az Építési és Közlekedési Minisztérium mint a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. jogutódja megbízásából a Speciálterv Kft. által végzett *„73. sz. főút 11,5 tonnás burkolaterősítése párhuzamos kerékpárút fejlesztéssel - EVD készítés, környezetvédelmi határozat megszerzése, engedélyezési és kiviteli tervek készítése a Csopak - Veszprém (71. sz. főút -8. sz. főút között)”* generál tervezési feladat indokolta. A Kormány a 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 2021. áprilisi módosításával a 210/2021. (IV. 29.) Korm. rendeletben *„A 73. számú főút, Csopak és Veszprém közötti szakasz fejlesztése, párhuzamos kerékpárút fejlesztéssel”* megvalósítását nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánította. A fentiek miatt a módosítási eljárás a Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás keretében került lebonyolításra az E-TÉR rendszer igénybevételével.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 216/2023. (VI. 29.) határozatában előzetesen támogatta a módosítás elindítását.

A Közgyűlés döntött arról is, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában foglaltak alapján e témát érintő módosítás esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat elkészítését, ugyanakkor az érintett szakhatóságok véleményét a módosítás megindítása előtt kikérte. A véleményezőök nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.

A véleményezésre elkészített dokumentáció, mely tartalmazta a módosítási javaslatot – a Kormányrendelet 68. § (2) bekezdés a) és c) pontjának megfelelően – a partnerek, valamint az államigazgatási és települési önkormányzati szervek részére 2024. március

18-án az E-TÉR rendszerbe feltöltésre került véleményezés céljából. A véleményezésre feltöltött egyeztetési dokumentációval kapcsolatosan nem érkeztek eltérő észrevételek, így nem volt szükség eltérő véleményeket egyeztető tárgyalás összehívására.

Az Ör.-nek megfelelően a szakhatósági egyeztetési anyagot a helyben szokásos módon a helyi újságban, honlapon és a Polgármesteri Hivatal aulájában 2024. március 18. és 2024. április 2. között közzétettük. Az Ör. 4. § (2) bekezdése alapján lakossági fórum megtartására 2024. március 27-én került sor. Az összehívott lakossági fórumon a témával kapcsolatosan nem jelentek meg állampolgárok, valamint a véleményezési szakaszban (partnerektől) 10 napon belül nem érkezett be eltérő vélemény.

Az eljárás véleményezési szakaszának lezárásaként Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2014. (X. 31.) önkormányzati rendelet 4. § 24. pontja alapján – a Kormányrendelet 66. § (7) bekezdésének megfelelően – a polgármester 2024. április 4-én döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról.

Ezt követően a Kormányrendelet 66. § (8) bekezdésének megfelelően a véleményezési szakasz lezárult.

A Kormányrendelet 68. § (2) bekezdés c)-d) pontjában foglaltaknak megfelelően a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani, melyet az állami főépítész kezdeményez és folytat le. Az egyeztető tárgyalásra beérkezett vagy azon elhangzott vélemények alapján adta mag záró véleményét az állami főépítész.

**A 4. témát érintő módosításra** törvényi kötelezettség teljesítése miatt került sor. Az építésjogi szabályozási környezet legutóbbi átfogó módosítása miatt az ingatlanokat érintő tervezett szabályozási vonalak felülvizsgálata vált szükségessé. A módosításra, felülvizsgálatra az Étv. 27. § (2) bekezdése, valamint a 60. § (15) bekezdése alapján került sor.

A törvényi kötelezettség teljesítése érdekében a hatályos településrendezési eszközök szabályozási tervi mellékletén megjelenő tervezett szabályozási (a közterületeket és a nem közterületeket elválasztó tervezett) vonalaknál az Étv. előírása szerint a közérdekű elrendelési indok fennállását kellett vizsgálni a lakó- (kiszolgáló) utak vonatkozásában. A Kormányrendelet 63. § (3) bekezdése szerinti TRT módosításra általános eljárás alapján került sor.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 122/2023. (IV. 27.) határozatával, valamint a 323/2023. (X. 26.) kiegészítő határozatával előzetesen döntött a településrendezési tervnek a szabályozási vonalak helyi közutak, kiszolgáló utak (KÖu-04) területét érintő felülvizsgálatáról.

A kiegészítő határozatra azért volt szükség, mert jelenleg a város közigazgatási területét érintően több módosítási eljárás van folyamatban, mely módosítások egy-egy telektömböt érintenek. Az eljárások a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint kerülnek lefolytatásra. A Kormányrendelet lehetőséget ad arra az önkormányzatoknak, hogy a biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével történő egyeztetési eljárást folytassanak le. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodával történt egyeztetés alapján – technikai okok miatt – a tárgyi eljárás a Kormányrendelet 78/D. §-a alkalmazásával került lefolytatásra.

A Közgyűlés döntött arról is, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában foglaltak alapján e témát érintő módosítás esetében nem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat elkészítését, ugyanakkor az érintett szakhatóságok véleményét a módosítás megindítása előtt ebben a kérdésben kikérte. A tárgyi módosítás esetében az érintett szakhatóságok – a 2024. január 8-i keltezésű megkeresés alapján – nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.

A véleményezésre elkészített dokumentáció – a Kormányrendelet 64. §-ának megfelelően – az államigazgatási és települési önkormányzati szervek részére 2024. március 21-én kiküldésre került véleményezés céljából. A véleményezésre kiküldött egyeztetési dokumentációval kapcsolatosan nem érkeztek eltérő észrevételek, így nem volt szükség eltérő véleményeket egyeztető tárgyalás összehívására. A módosítás anyagával kapcsolatosan a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítéstől érkezett be észrevétel, mely egyeztetésre és ahol szükséges volt beépítésre került a végleges anyagba.

Az Ör.-nek megfelelően a szakhatósági egyeztetési anyagot a helyben szokásos módon a helyi újságban, honlapon és a Polgármesteri Hivatal aulájában 2024. március 21. és 2024. április 9. között közzétettük. Az Ör. 4. § (2) bekezdése alapján lakossági fórum megtartására 2024. április 3-án került sor. Az összehívott lakossági fórumon a módosítási témával kapcsolatosan nem jelentek meg állampolgárok, valamint a véleményezési szakaszban (partnerektől) 10 napon belül nem érkezett be eltérő vélemény.

Az eljárás véleményezési szakaszának lezárásaként Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2014. (X. 31.) önkormányzati rendelet 4. § 24. pontja alapján – a Kormányrendelet 66. § (7) bekezdésének megfelelően – a polgármester 2024. május 27-én döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról.

Ezt követően a Kormányrendelet 66. § (8) bekezdésének megfelelően a véleményezési szakasz lezárult.

A Kormányrendelet 67. § (1)-(2) bekezdésének, valamint a 68. § (2) bekezdés c)-d) pontjában foglaltaknak megfelelően az eljárások során beérkezett összes észrevétel, valamint a módosítás teljes dokumentációja záró véleményezésre megküldésre került (hivatali kapun és papíralapon) az állami főépítész mint szakmai felügyeleti szerv részére.

Tárgyi előterjesztés célja, hogy a Közgyűlés – az állami főépítész záró véleményeinek ismeretében – a Kormányrendelet 67. § (9) bekezdésének megfelelően döntsön a településrendezési terv módosításának elfogadásáról. A záró szakmai vélemények a Kormányrendelet 67. § (10) bekezdésének megfelelően 6 hónapig érvényesek.

Az eljárás lezárásaként a Településszerkezeti Terv (TSZT) határozat, a Szabályozási Terv (SZT), valamint a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) rendelet elfogadásával kerül módosításra.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot, valamint a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjék.

**Veszprém, 2024. június 11.**

**Sulyok Balázs Ede**

**Mellékletek:**

1. Veszprém Helyi Építési Szabályzatot érintő módosításra vonatkozó anyag (egyszerűsített eljárás)
2. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda záró véleménye (Helyi Építési Szabályzat módosítása)
3. Veszprém, Solyi utca 4086/72 hrsz. és 4086/87 hrsz. ingatlanokat érintő módosításra vonatkozó anyag (általános eljárás)
4. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda záró véleménye (Veszprém, Solyi utca 4086/72 hrsz. és 4086/87 hrsz. ingatlanokat érintő módosítása)
5. 73. számú főút Csopak és Veszprém közötti szakasz fejlesztése, párhuzamos kerékpárút fejlesztés céljából történő módosításra vonatkozó anyag (egyszerűsített eljárás)
6. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda záró véleménye (73. számú főút Csopak és Veszprém közötti szakasz fejlesztése, párhuzamos kerékpárút fejlesztés céljából történő módosítás)
7. Veszprém közigazgatási területét érintő szabályozási vonalak felülvizsgálata a helyi közutak, kiszolgáló utak (KÖu-04) területét érintő településrendezési terv módosításra vonatkozó anyag (általános eljárás)
8. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda záró véleménye (közigazgatási területét érintő szabályozási vonalak felülvizsgálata)

## HATÁROZATI JAVASLAT

### **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2024. (...) határozata a Településszerkezeti Terv módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.2 Közlekedési tervlapot jelen határozat 2. melléklete szerint módosítja.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.3 Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapot jelen határozat 3. melléklete szerint módosítja.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.4 Védelmi, korlátozási területek tervlapot jelen határozat 4. melléklete szerint módosítja.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 4. mellékletében a 3.3. a település területi mérlege táblázatát jelen határozat 5. melléklete szerint módosítja.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a Településszerkezeti Terv módosítása 2024. július 12. napján lép hatályba.



7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a főépítést, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

**Határidő:** 4. pont: 2024. július 12

**Felelős:** Sulyok Balázs Ede főépítész

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**

Sulyok Balázs Ede főépítész

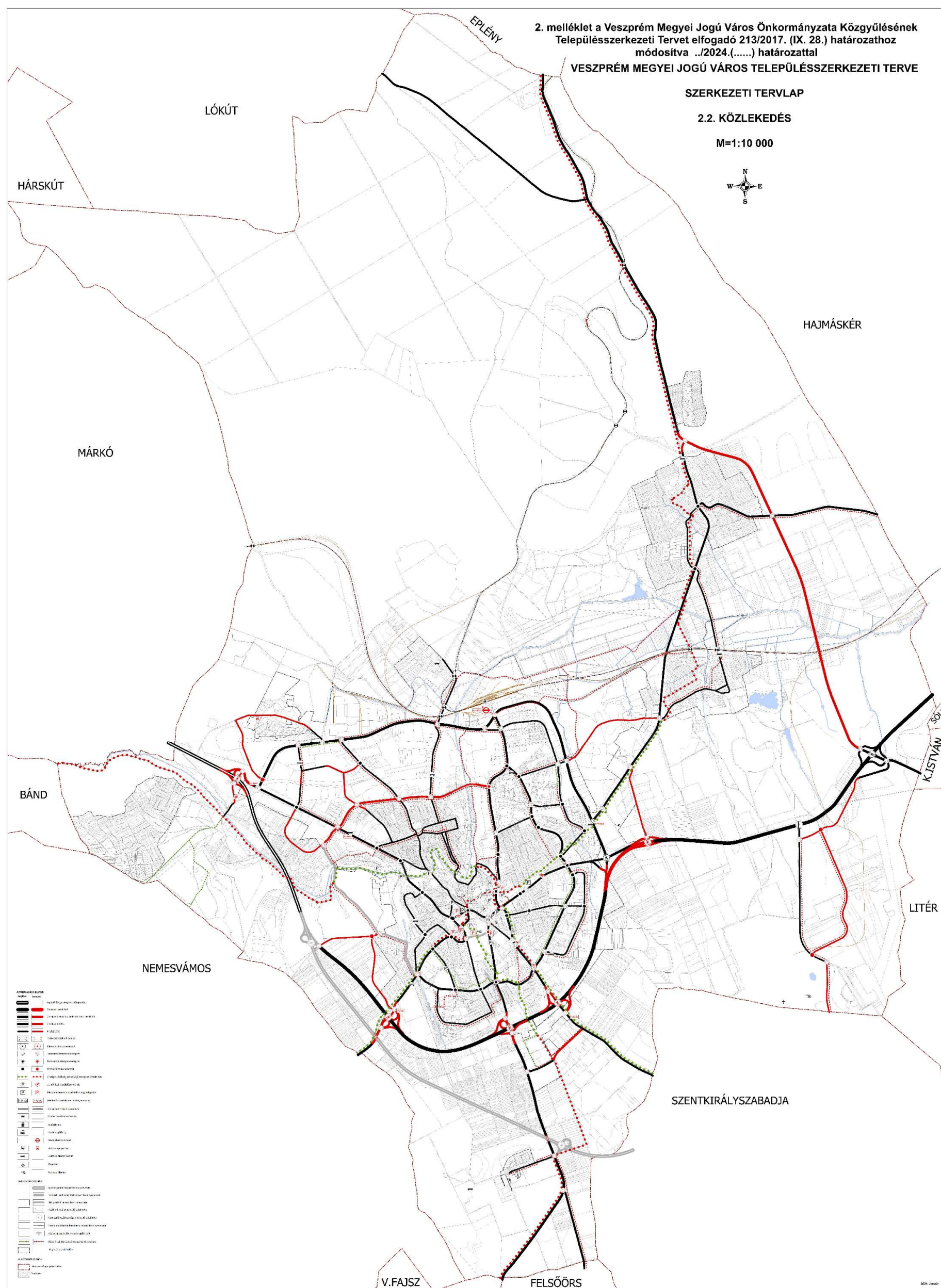
**Veszprém,** 2024. június 27.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

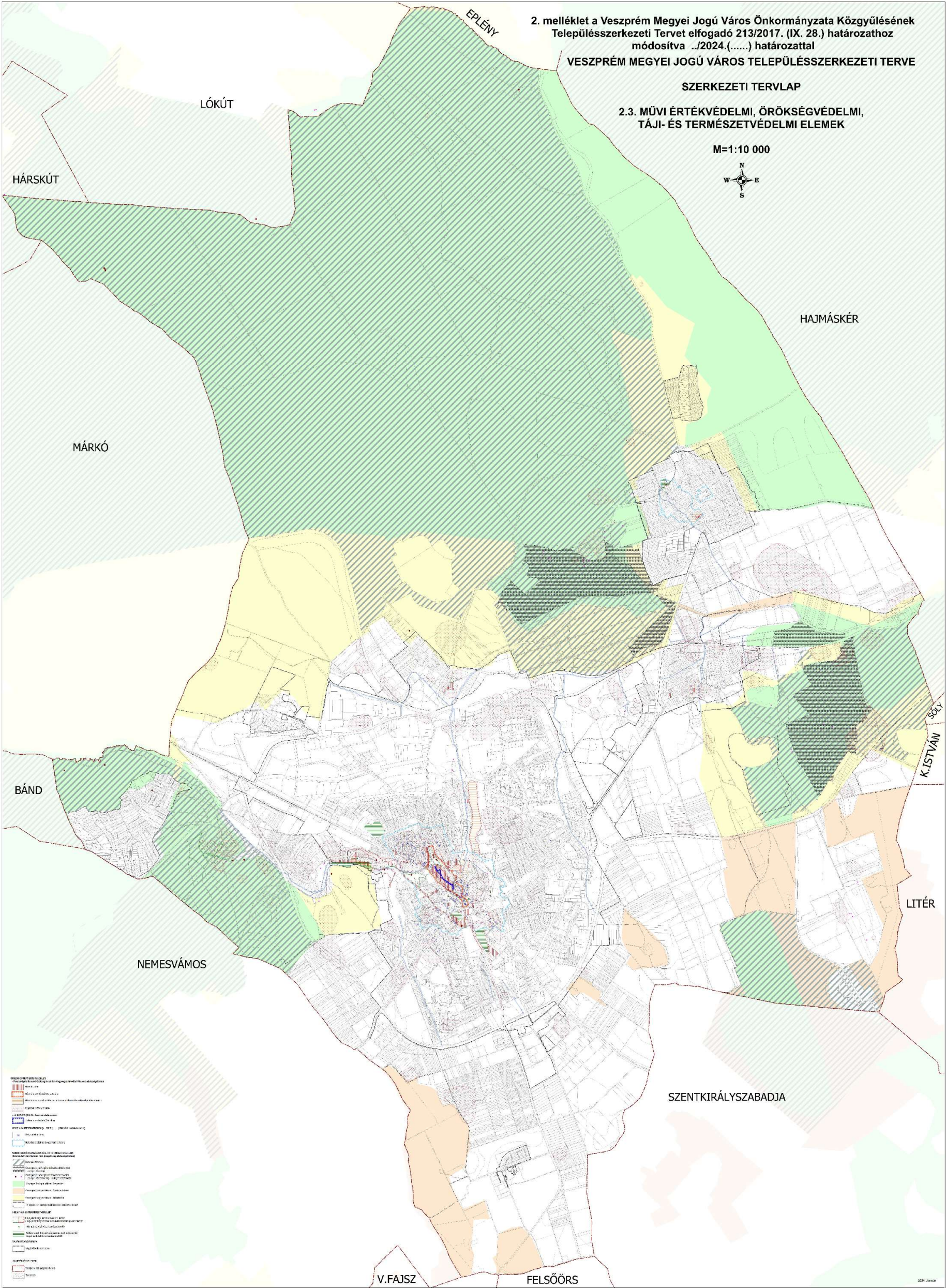
**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző



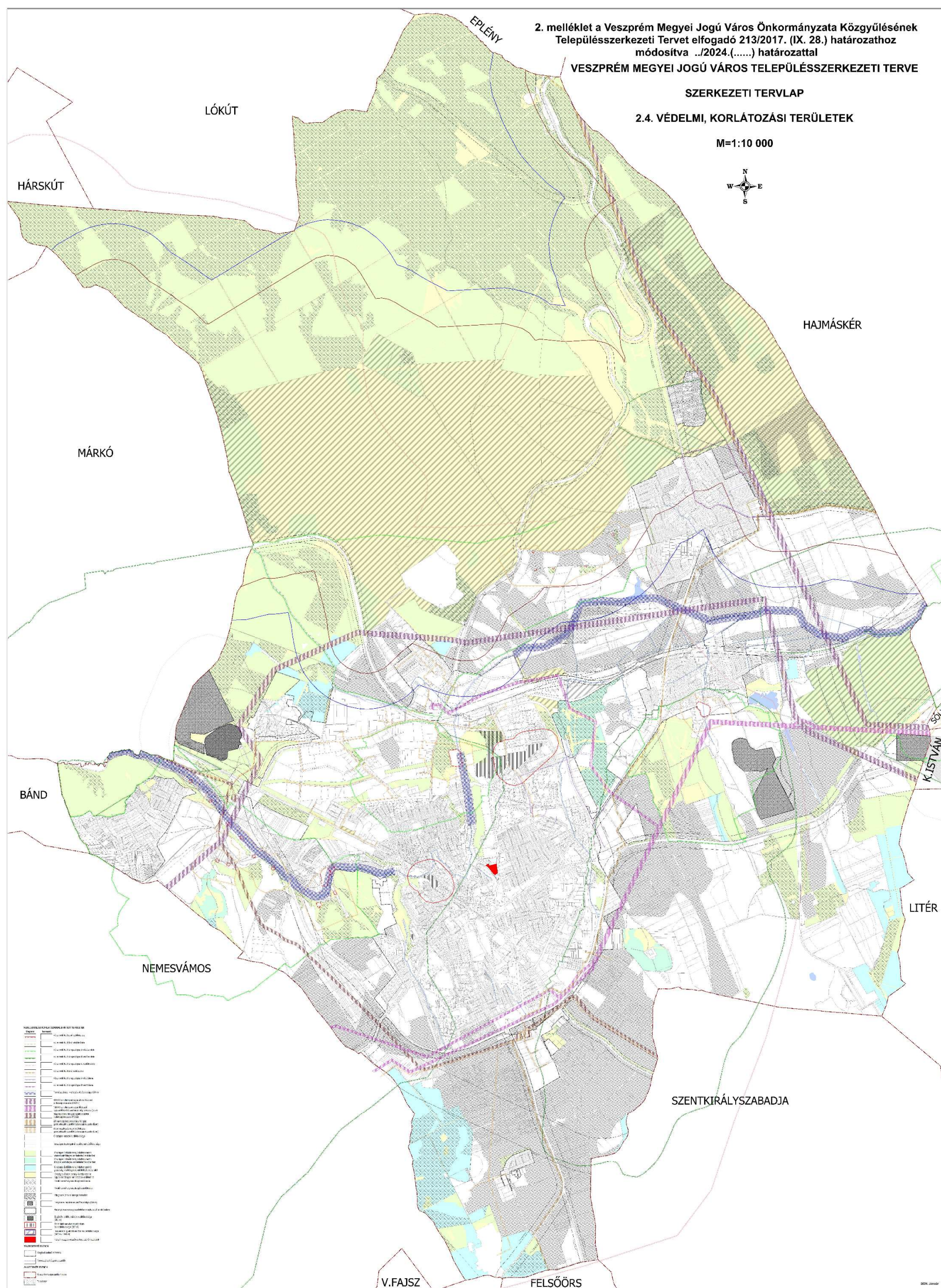
















## Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2024. (...) határozata

### 5. melléklet

	Terület [m2]	Terület [ha]	Változás [m2]
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
<b>LAKÓTERÜLETEK</b>			
Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)	1 203 432	120,34	-19 242
Kisvárosias lakóterület (Lk)	2 385 308	238,53	79
Kertvárosias lakóterület (Lke)	4 937 803	493,78	20
Falusias lakóterület (Lf)	736 199	73,62	27
<i>Lakóterületek összesen:</i>	<i>9 262 742</i>	<i>926,27</i>	
<b>VEGYES TERÜLETEK</b>			
Településközpont vegyes terület (Vt)	2 429 196	242,92	27 403
Intézményterület vegyes terület (Vi)	459 228	45,92	-10 439
<i>Vegyes területek összesen:</i>	<i>2 888 424</i>	<i>288,84</i>	
<b>GAZDASÁGI TERÜLETEK</b>			
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	3 443 970	344,40	153
Ipari terület (Gip)	4 092 300	409,23	-1 619
<i>Gazdasági területek összesen:</i>	<i>7 536 270</i>	<i>753,63</i>	
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</b>			
Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)	209 386	20,94	
Oktatási központok területe (K-Okt)	155 576	15,56	
Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)	28 287	2,83	
Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)	145 465	14,55	
Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)	325 452	32,55	
Állat- és növénykert területe (K-Ánk)	269 041	26,90	
Állatmenhely területe (K-Ám)	40 433	4,04	
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)	222 815	22,28	
Települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló terület (K-Hull)	204 187	20,42	
Közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)	964 038	96,40	
Temető területe (K-T)	335 351	33,54	
Napelempark (K-Np)	24 409	2,44	
<i>Különleges területek összesen:</i>	<i>2 924 440</i>	<i>292,44</i>	
<b>Beépítésre szánt területek összesen:</b>	<b>22 611 876</b>	<b>2 261,19</b>	<b>-3 309</b>
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
<b>KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK</b>			
Közúti közlekedési terület (KÖu)	3 780 590	378,06	39 099
Kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)	1 003 310	100,33	1 197

Légi közlekedési terület (KÖI)	977 046	97,70	
Közlekedési és közműterületek összesen:	5 760 945	576,09	
<b>ZÖLDTERÜLETEK</b>			
Közpark, közkert (Z)	327 599	32,76	1 153
<i>Zöldterületek összesen:</i>	327 599	32,76	
<b>ERDŐTERÜLETEK</b>			
Védelmi erdőterület (Ev)	11 703 013	1 170,30	-1 201
Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)	37 251 730	3 725,17	-1
Gazdasági erdőterület (Eg)	2 176 175	217,62	-10 002
Közzóléti erdőterület (Ek)	391 023	39,10	
<i>Erdőterületek összesen:</i>	51 521 940	5 152,19	
<b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK</b>			
Általános mezőgazdasági terület (itt képezhető az Mb övezet) (Má)	24 722 727	2 472,27	-26 608
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	1 535 969	153,60	
<i>Mezőgazdasági területek összesen:</i>	26 258 696	2 625,87	
<b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK</b>			
Vízgazdálkodási terület (V)	1 298 838	129,88	
<i>Vízgazdálkodási területek összesen:</i>	1 298 838	129,88	
<b>TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK</b>			
Természetközeli terület (Tk)	1 021 430	102,14	
<i>Természetközeli területek összesen:</i>	1 021 430	102,14	
<b>KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)	222 417	22,24	
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)	226 506	22,65	
Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)	16 087 926	1 608,79	
Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)	59 043	5,90	
Különleges beépítésre nem szánt vízkezelési építmények területe (Kb-Vke)	17 279	1,73	
Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb-B)	1 172 014	117,20	
Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)	273 688	27,37	
Különleges beépítésre nem szánt kertészet céljára szolgáló terület (Kb-Ke)	11 881	1,19	
Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)	32 268	3,23	
<i>Különleges beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	18 103 023	1 810,30	-19
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen:</b>	<b>104 292 472</b>	<b>10 429,25</b>	<b>3 309</b>
<b><u>Veszprém összesen:</u></b>	<b><u>126 904 348</u></b>	<b><u>12 690,43</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../2024. (VI. 27.) 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 66. §-a szerint lefolytatott általános eljárással érintett 2. §, 4. §, 5. § és 6. § tekintetében a 62. § (1) bekezdésében 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, Országos Vízügyi Főigazgatóság, 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 Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Felsőörs Község Önkormányzata, Királyszentistván Község Önkormányzata, Veszprémfajsz Község Önkormányzata, Lókút Község Önkormányzata, Sóly Község Önkormányzata, Hajmáskér Község Önkormányzata, Nemesvámos Község Önkormányzata, Szentkirályszabadja Község Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint lefolytatott egyszerűsített eljárással érintett 1. §, 3. §, 5. §, 6. §, és 7. § tekintetében a 62. § (1) bekezdésében 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, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Építési és Közlekedési Minisztérium Településtervezési és Területrendezési Főosztály, 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 Utügyi Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Utügyi Osztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 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. §**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 25. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

### **2. §**

Az Ör. 29. §-a a következő (16) bekezdéssel egészül ki:

„(16) A Vt-70 jelű építési övezetben:

- a) az Ev jelű, Védelmi rendeltetésű erdőterület övezet felőli oldalkert mérete minimum 3,0 m, és
- b) a szükséges gépjárművek elhelyezése 20 férőhely fölött csoportosítva, felszíni parkolóként is lehetséges, melyből legalább 30% épített árnyékolóval vagy fedetten alakítandó ki.”

### **3. §**

Az Ör. 49. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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. §**

Az Ör. 54. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Újonnan építendő, kettőnél több lakást tartalmazó épületben – a műemléki jelentőségű területen és a helyi értékvédelemre javasolt terület kivételével – a lakásszám 30%-ának megfelelő számú gépjárműtároló fedetten, zártan a főépületben alakítandó ki, amennyiben erről részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik.”

#### **5. §**

Az Ör. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

#### **6. §**

Az Ör. 2. melléklete szerinti valamennyi belterületi tervlap, valamint valamennyi külterületi tervlap helyébe a 2. melléklet szerinti tervlapok lépnek.

#### **7. §**

Hatályát veszti az Ör.:

- a) 25. § (6) és (7) bekezdése,
- b) 50. § (5) bekezdése.

#### **8. §**

Ez a rendelet 2024. július 12-én lép hatályba.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

1. melléklet a .../2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelethez

1. Az Ör. 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 5. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

"

	<b>(A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H)</b>
<b>5</b>	Ln-03	SZ	1500	80	16,5	10	25	35

"

2. Az Ör. 1. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat a következő 72. sorral egészül ki:

"

<b>72</b>	Vt-70	SZ	3000	40	16,5	30	-	-
-----------	-------	----	------	----	------	----	---	---

"

2. melléklet a .../2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelethez

1. Az Ör. 2. melléklete szerinti belterületi tervlapok helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A melléklet szövegét a(z) IV\_3\_belterulet\_1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) IV\_3\_belterulet\_2.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. Az Ör. 2. melléklete szerinti külterületi tervlapok helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A melléklet szövegét a(z) IV\_2\_kulterulet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

## **Előzetes hatásvizsgálat**

### **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításához**

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.
- (2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell
- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
    - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
    - ab) környezeti és egészségi következményeit,
    - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
  - b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
  - c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezetben (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

#### **1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása**

- a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:
  - aa) A Tervezet *társadalmi hatásai*:  
A rendelet-tervezet javaslatainak társadalmi hatásai kedvezőek.
  - ab) A Tervezet *gazdasági hatásai*:  
A rendezési terv felülvizsgálata a jelenlegi gazdasági helyzethez és a területek jövőbeli fejlesztéséhez jobban alkalmazkodó terület-felhasználást és szabályozás kialakítását eredményez.
  - ac) A Tervezet *költségvetési hatásai*:  
A rendelet közvetlen költségvetési hatásokkal nem bír.
- b) A jogszabály *környezeti és egészségi* következményei:  
A felülvizsgálat elfogadásának nincs környezeti és egészségkárosító hatása.
- c) A jogszabály *adminisztratív terheket befolyásoló* hatásai  
A Tervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet. Adminisztratív terhek csak az építési engedélyezési eljárás során keletkeznek.

## **2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A jogszabály megalkotásának elmaradása esetén a módosítással érintett ingatlanok tulajdonosai a tervezett fejlesztéseiket nem tudják megvalósítani.

## **3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A Tervezet elfogadása esetén az új rendelet alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel. Az új rendelet közzétételének plusz költségvonzata nincs. Minimális pénzügyi költséget csak a szükséges dokumentumoknak az eljárásban résztvevő szakhatóságok részére történő postázási díja jelent.

## Indokolás

### **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításához**

#### **I.**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 18. §-a szerint:

18. § (1) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.
- (2) A jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint a 20. § szerinti egyeztetési kötelezettségről.
- (3) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.
- (4) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik.
- (5) A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabálysöveggel ellentétes részét.

#### **II.**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet megalkotásának indokai – a Jat 18. §-a alapján – az alábbiak szerint összegezhetők:

#### **1. A javasolt szabályozást szükségessé tevő társadalmi, gazdasági, szakmai okok és célok, a jogi szabályozás várható hatásainak ismertetése**

A településrendezési eszközök módosítására a felülvizsgálat elfogadása óta eltelt időszakban több alkalommal – legutóbb a 2023. június 29-én – került sor.

A módosítási témák jellege szerint – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően – a kérelmek különböző eljárási típus szerint kerültek lebonyolításra. A Közgyűlés előzetes döntésekkel támogatta a módosításokat.

Tárgyi módosítás az alábbi témákat érinti:

1. Helyi Építési Szabályzat egyes pontjait érintő módosítás,
2. Veszprém, Sólyi utca 4086/72 hrsz. és 4086/87 hrsz. ingatlanokat érintő módosítás Életöröm Időotthon bővítése céljából,
3. 73. számú főút Csopak és Veszprém közötti szakasz fejlesztése, párhuzamos kerékpárút fejlesztés céljából történő módosítás,
4. Veszprém közigazgatási területét érintő szabályozási vonalak felülvizsgálata a helyi közutak, kiszolgáló utak (KÖu-04) területét érintő településrendezési terv módosítás.

## **2. Az indokolás közzététele, nyilvánossága**

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolás Nemzeti Jogszabálytárban történő közzététele kötelező. A közzétett indokolás nyilvános. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik. A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabálysöveggel ellentétes részét.

## **3. A javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangja, valamint a Jat. 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség**

Az önkormányzati rendelet nem esik a Jat. 18. § (2) bekezdésének hatálya alá.