

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Pápai út 49. 1945/32, 1945/33 és
1945/36 hrsz.-ú ingatlanokat érintően

településrendezési terv módosítása

Véleményezési anyag

2025. január 17.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Pápai út 49. 1945/32, 1945/33 és
1945/36 hrsz.-ú ingatlanokat érintően

településrendezési terv módosítása

Véleményezési anyag

VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

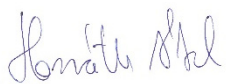
vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező



Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábíán Sára

okl. tájépítész mérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251

SZ-009/2021

Kreá l o m 1 0 0 0 K f t .
1 1 6 5 . B u d a p e s t , Í j á s z u t c a 4 4 .
T e l . : + 3 6 2 0 5 3 6 9 1 0 9
E - m a i l : k r e a l o m 1 0 0 0 @ g m a i l . c o m

Tartalom

| | | |
|----|---|----|
| 1. | A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA | 4 |
| 2. | MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS) | 5 |
| | Városrendezés | 5 |
| | Területrendezési tervekkel való összefüggések | 5 |
| | Az Országos Területrendezési Terv..... | 5 |
| | A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek: | 8 |
| | Veszprém Vármegye Területrendezési Terve..... | 10 |
| | Hatályos településrendezési eszközök bemutatása | 18 |
| | Településszerkezeti Terv (TSZT)..... | 18 |
| | Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)..... | 19 |
| | Településképi rendelet | 22 |
| | Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata..... | 23 |
| | Épületállomány vizsgálata | 25 |
| | Az épített környezet értékei | 29 |
| | Környezetállapot vizsgálata | 30 |
| | Tágabb környezet, településszerkezetben, zöldfelületi rendszerben betöltött szerep | 30 |
| | Táj- és természetvédelem- vizsgálat | 30 |
| | Alapkőzet, talaj..... | 31 |
| | Hidrogelológia..... | 31 |
| | Levegőtisztaság, zaj- és rezgésterhelés..... | 32 |
| | Hulladékkezelés | 32 |
| 3. | ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK MUNKARÉSZ | 32 |
| | Városrendezés | 32 |
| | Fejlesztés koncepciója | 32 |
| | Beépítési javaslat | 33 |
| | A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata | 37 |
| | Településszerkezeti Terv módosítása | 38 |
| | Településképi rendelet | 38 |
| | Területrendezési terveknek való megfelelés..... | 39 |
| | Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei | 39 |
| | ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT | 39 |
| | KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT | 39 |
| | BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY..... | 40 |
| 4. | JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ..... | 41 |
| 5. | Mellékletek | 44 |

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA

Az érintett ingatlanok, 1945/32, 1945/33 és 1945/36 hrsz, Veszprém észak-nyugati részén, a Pápai út – Pillér utca – Gerenda utca között helyezkednek el, ipari gazdasági terület (Gip-9) építési övezetekben.

Az 1. témát érintő módosítási kérelem a VEMÉVSZER Kft.-től mint a Veszprém **1945/32 hrsz.-ú ingatlan** tulajdonosától érkezett, amelyben az ingatlan övezeti paramétereinek módosítását kezdeményezte. A módosítás célja a meglévő épület átalakításával vagy új épület építésével az érintett ingatlanon munkásszálló kialakítása.

Az ingatlan jelenlegi övezeti előírása ipari terület (Gip-09), amely övezeti előírás nem teszi lehetővé munkásszálló elhelyezését, az előírások módosításán túl az új építési övezetre a megváltoztatni kívánt paraméterek, valamint a megengedett parkolószámban tervezett változás miatt is szükség van, viszont fontos kiemelni, hogy ezen módosítások ellenére a zöldfelület mérete nem csökken a jelenlegiekhez képest.



2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS)

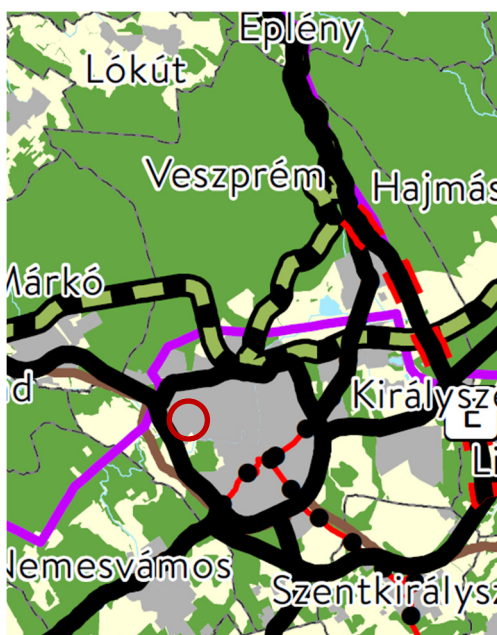
Városrendezés

Területrendezési tervekkel való összefüggések

Jelen településrendezési tervmódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) előírásaival, a területrendezési tervek 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.

Az Országos Területrendezési Terv

A Tv. 2. számú melléklete az „Az Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlanokat települési térségbe sorolja.







A Tv. 5. §-a szerint a települési térség: az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

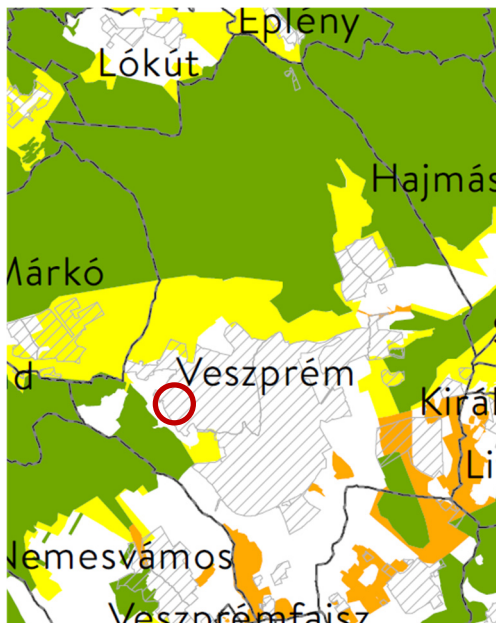
A Tv. 10.§ (1) bekezdése értelmében az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe a megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során.

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Tv. 11.§ d) alapján települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Országos területfelhasználási kategóriák

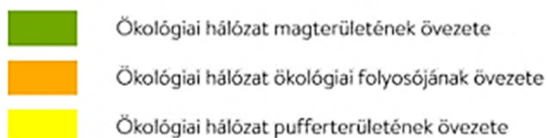
| | |
|---|-------------------------|
|  | Erdőgazdálkodási térség |
|  | Mezőgazdasági térség |
|  | Vízgazdálkodási térség |
|  | Települési térség |

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



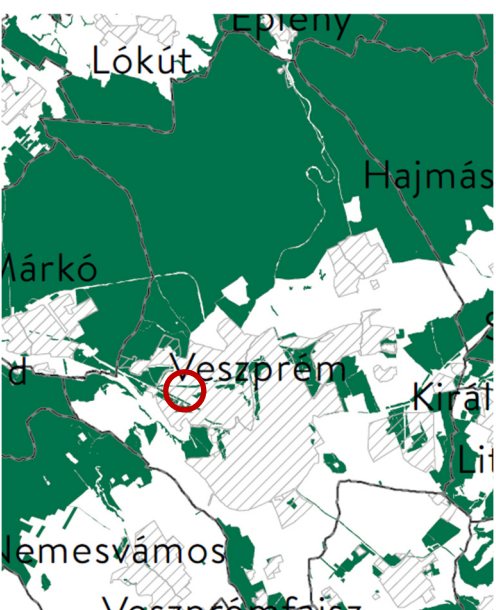
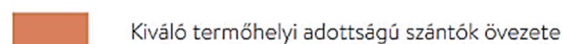
3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterülete övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete

A tervlap alapján az ingatlanok az Ökológiai hálózat övezeteivel nem érintettek.



3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.



3/3. melléklet: Erdők övezete

A tervlap alapján az ingatlanok az erdők övezetével nem érintettek.





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

A tervlap alapján az ingatlanok a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintettek.

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



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

A tervlap alapján az ingatlanok a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintettek.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTRT-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 találhatóak.

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

- Honvédelmi és katonai célú terület

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján az az ingatlanok erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintettek.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján az ingatlanok tájképvédelmi terület övezetével nem érintettek.

Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a vízminőség-védelmi terület övezetével érintettek.

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.

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) 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.

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

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete


A tervlap alapján az ingatlanok a nagyvízi meder övezetével nem érintettek.

Nagyvízi meder övezete



6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a VTT-tározók övezetével nem érintettek.

 VTT-tározók övezete

Veszprém Vármegye Területrendezési Terve






Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének *Veszprém megye területrendezési szabályairól, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VMTrT.) az érintett területre az alábbi előírásokat tartalmazza:



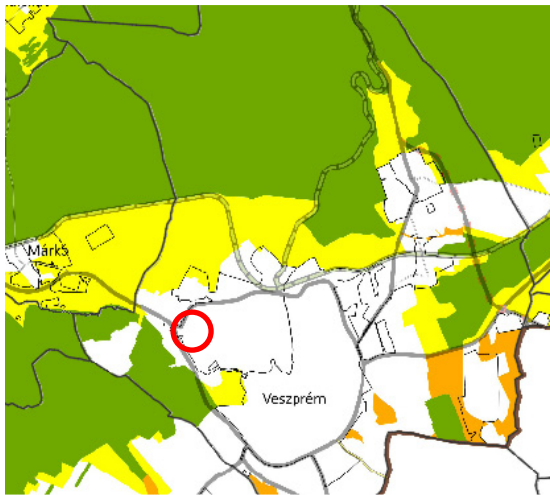
2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlan települési térségbe tartozik.

Térségi területfelhasználási kategóriák

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

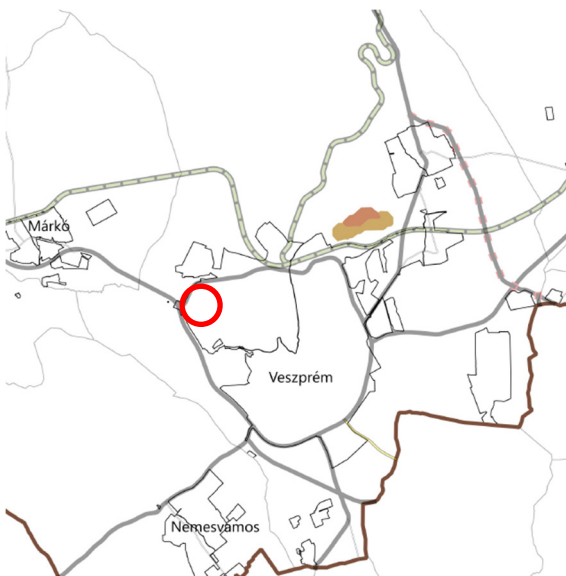




3.1. melléklet: Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, puffterület övezete

A vizsgált ingatlanokat az ökológiai hálózat övezeteivel nem érintettek.

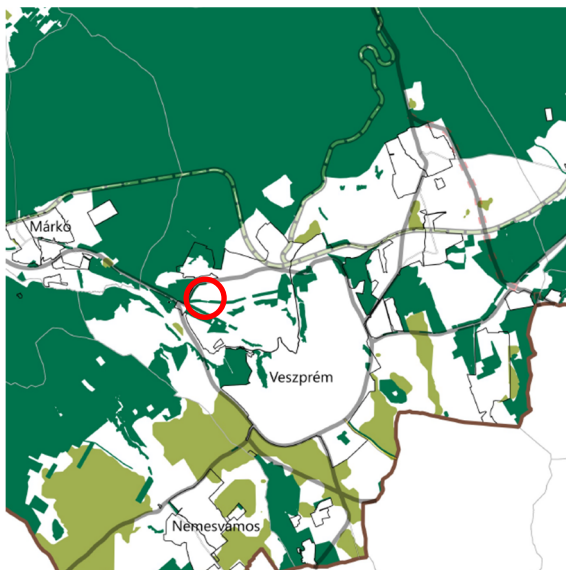
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete



3.2. melléklet tartalmazza a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A vizsgált ingatlanok a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.

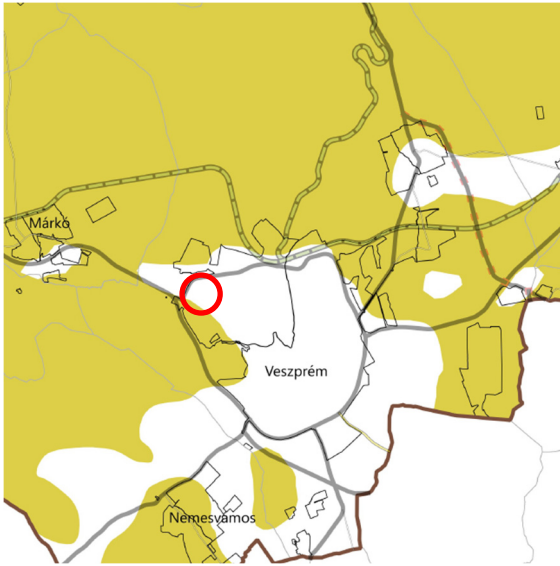
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



3.3. melléklet tartalmazza az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A vizsgált ingatlanokat az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezeteivel nem érintettek.

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3.4. melléklet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezete

A vizsgált ingatlanok a tájképvédelmi terület övezetével nem érintettek.


 Tájképvédelmi terület övezete

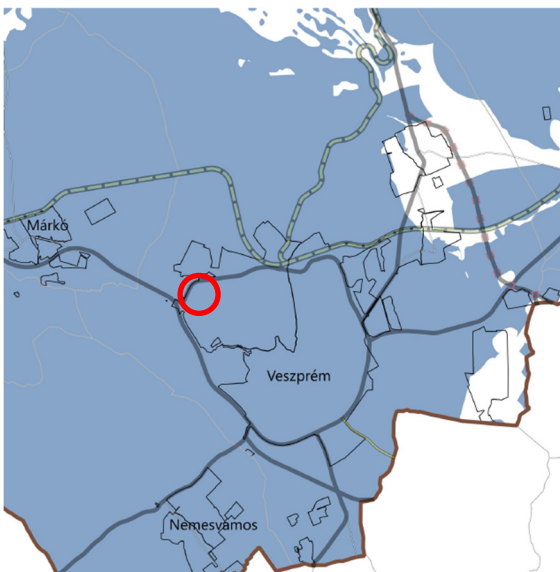


3.5. melléklet tartalmazza a világörökségi és világörökségi várományos terület övezet

A vizsgált ingatlanok a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintettek.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete


 világörökségi várományos területek által érintett települések



3.6. melléklet tartalmazza a vízminőség-védelmi terület övezete

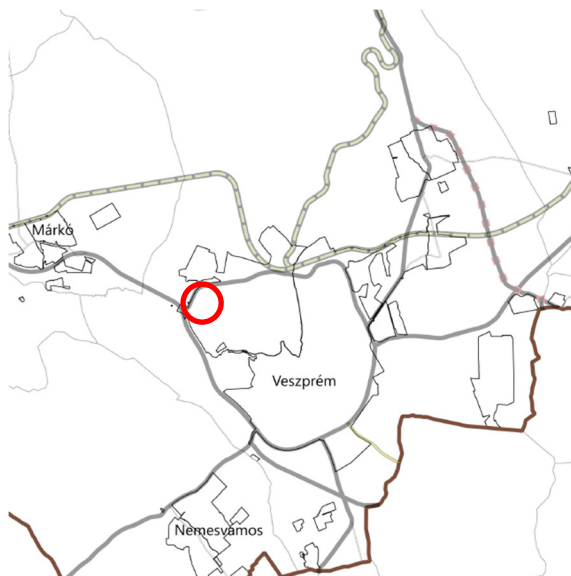
A vizsgált ingatlanok a vízminőség-védelmi terület övezetével érintettek.

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

3.7. melléklet tartalmazza a nagyvízi meder övezet

A vizsgált ingatlanok a nagyvízi meder övezetével nem érintettek.

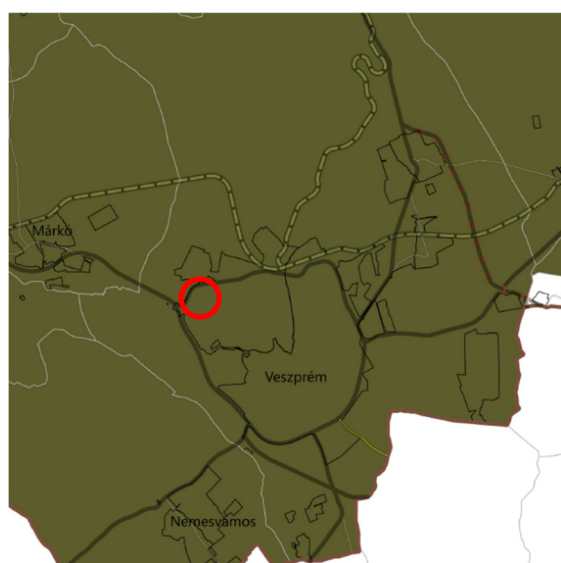


 Nagyvízi meder övezete

3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A vizsgált ingatlanok a honvédelmi és katonai célú terület országos övezetével érintettek.

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.

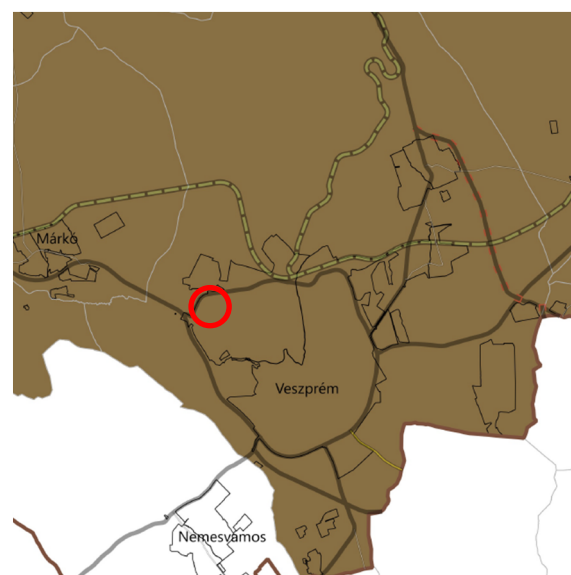


 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

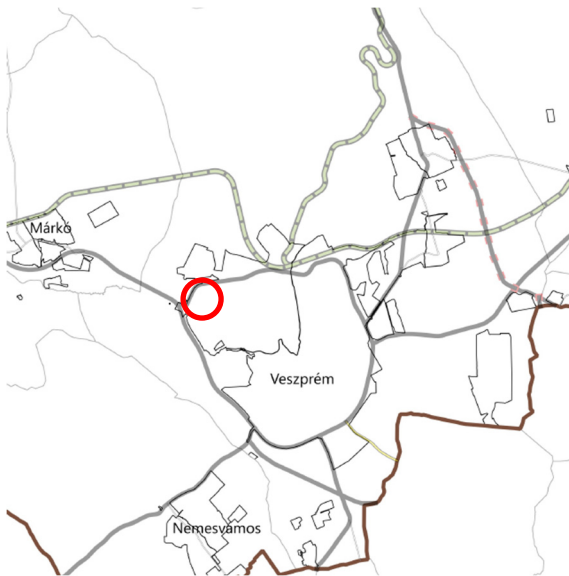
3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A vizsgált ingatlanok az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezetével érintettek.

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.



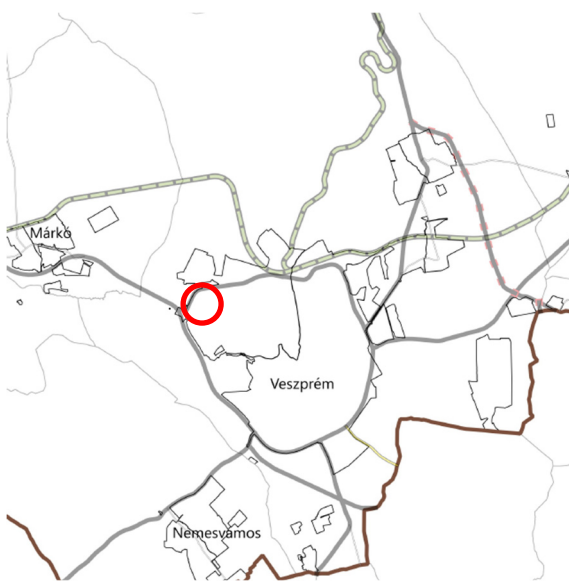
 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



3.10. melléklet tartalmazza a rendszeresen belvízjárta terület övezetét

A vizsgált ingatlanok a rendszeresen belvízjárta terület övezetével nem érintettek.

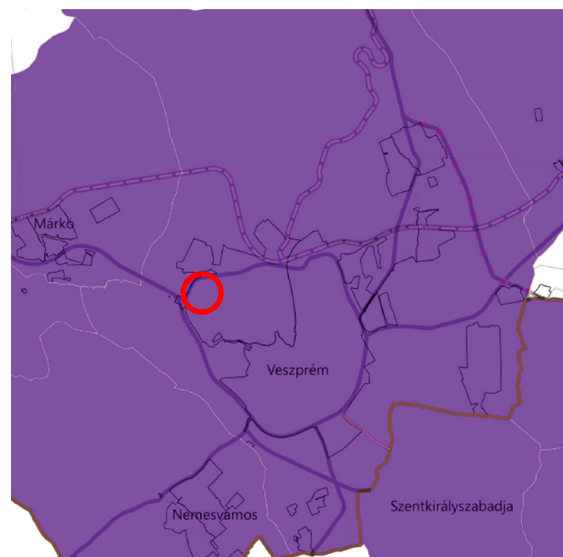
Rendszeresen belvízjárta terület övezete



3.11. melléklet tartalmazza a földtani veszélyforrás terület övezetét

A vizsgált ingatlanok a földtani veszélyforrás terület övezetével nem érintettek.

Földtani veszélyforrás terület övezete



3/12.1. melléklet: Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A vizsgált ingatlanok a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintettek.

„8. § (1) Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.1. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

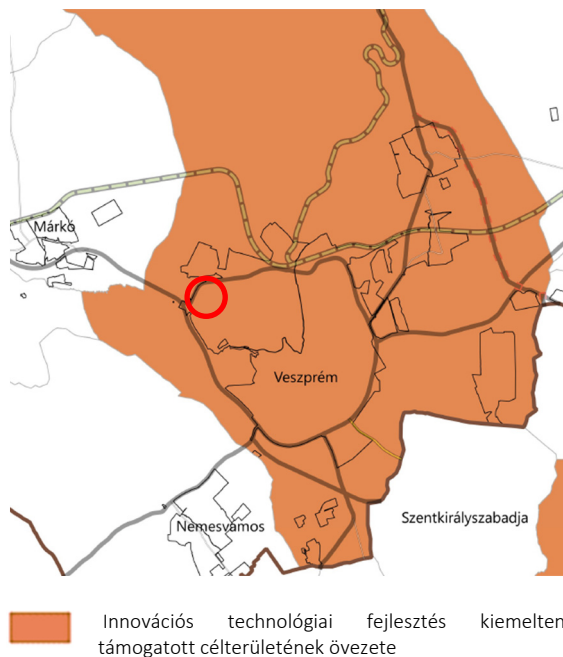
a) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

b) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterületét, az ökológiai folyosójának övezetét,

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek 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.



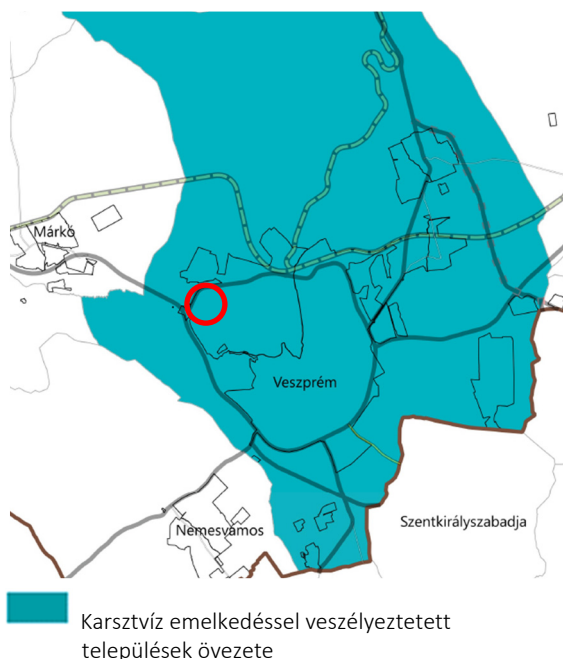
A vizsgált ingatlanok az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintettek.

„9.§ (1) Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.2. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon 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 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. Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

A vizsgált ingatlanok a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezetével érintettek.

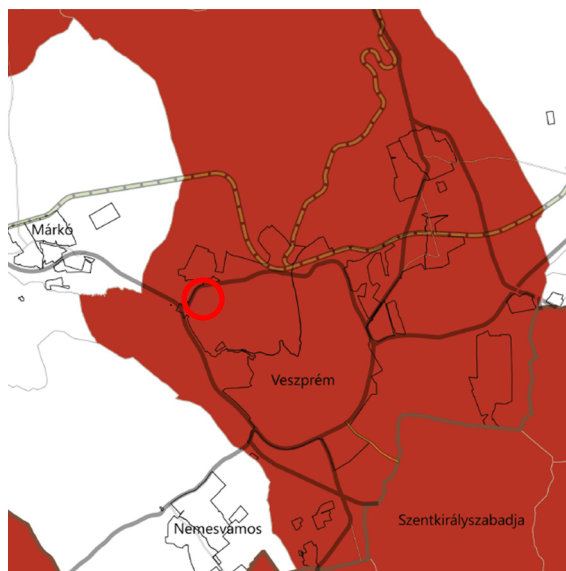
„10.§ (1) Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.3. melléklete tartalmazza. Az érintett települések Várpalota-Inota, Öskü, Pápa-Tapolcafé és Veszprém.


(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.
b) A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.”

Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

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



 Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

A vizsgált ingatlanok a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintettek.

„11.§ (1) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.4. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési

konceptiója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát.

c) 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 várostérségeinek övezete.




A vizsgált ingatlanok Veszprém megye várostérségeinek övezetével érintettek.

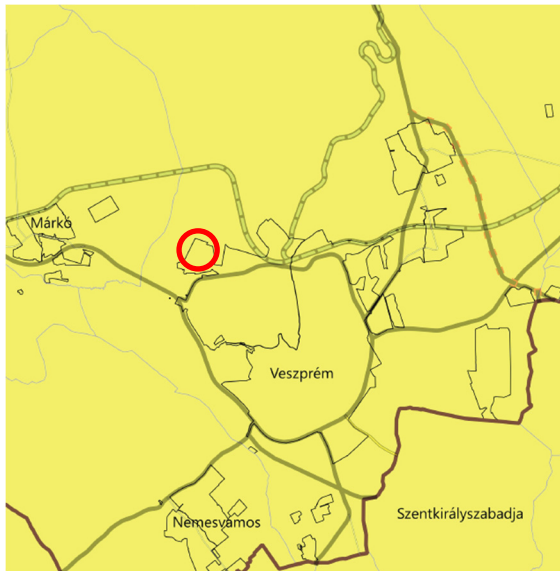
„12. § (1) Veszprém megye várostérségeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.”

 Veszprém várostérsége



Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023”
program érdekében együttműködő térség
települések

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

A vizsgált ingatlanok az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezetével érintettek.

„13. § (1) Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.6. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

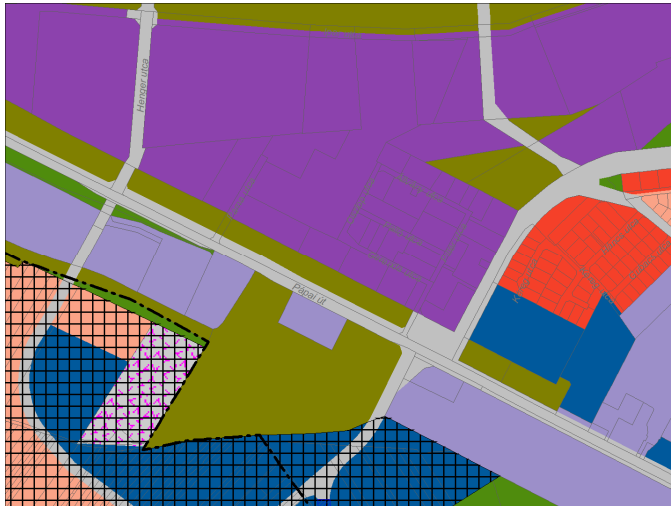
b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják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

Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

Településszerkezeti Terv (TSZT)

Veszprém MJV 213/2017.(IX.28.) határozattal elfogadott hatályos Településszerkezeti Terve 2.1 **Területfelhasználás** tervlapja határozza meg az egész település területfelhasználását.

A Szerkezeti tervlapon a módosítással érintett terület a beépítésre szánt gazdasági területek közül az ipari terület (Gip), területfelhasználásba tartozik. Tágabb környezetének jelentős része is ebbe a kategóriába esik, beépítésre nem szánt területek a vizsgáta telkektől délre egy honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh), a Pápai út pedig közúti közlekedési terület (Köü) területfelhasználásba tartozik.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Ipari terület (Gip)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közúti közlekedési terület (Köü)

Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)

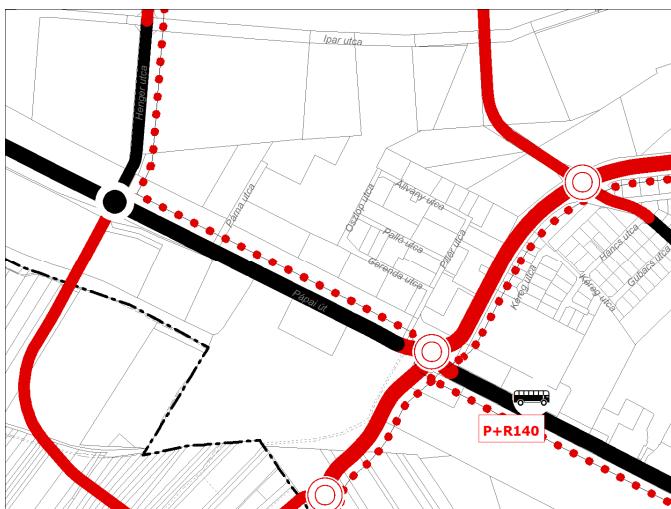
TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

Meglévő belterület határa

A szerkezeti terv 2.2 **Közlekedés** tervlapja alapján a tervezési terület az alábbi elemekkel érintett:

A szerkezeti terv közlekedési elemei közül közvetlenül a tervezési területet egyik sem érinti. Környezetében viszont számos meglévő és tervezett nyomvonal is halad.

A Pápai út meglévő országos II. rendű főút, amivel párhuzamos nyomvonalon tervezett országos- és térségi kerékpáros infrastruktúra elemet, nyugati irányba pedig egytervezett országos II. rendű főutat jelöl a tervlap. Ezekon kívül további közlekedési infrastruktúra elemek a tervlapon a meglévő és tervezett országos mellékutak, amelyek közül a Pápai út és Kistó utca közötti tervezett szakasz és a hozzá kapcsolódó fontosabb körforgalmi csomópont is idő közben megvalósult. A Pápai úton keleti irányba haladva meglévő autóbussz-állomás, forduló és hozzá kapcsolódó tervezett jelentős P+R parkolót jelöl a tervlap.



JÓVÁHAGYANDÓ ELEMELK

meglévő tervezett

Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút

Országos mellékút

Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

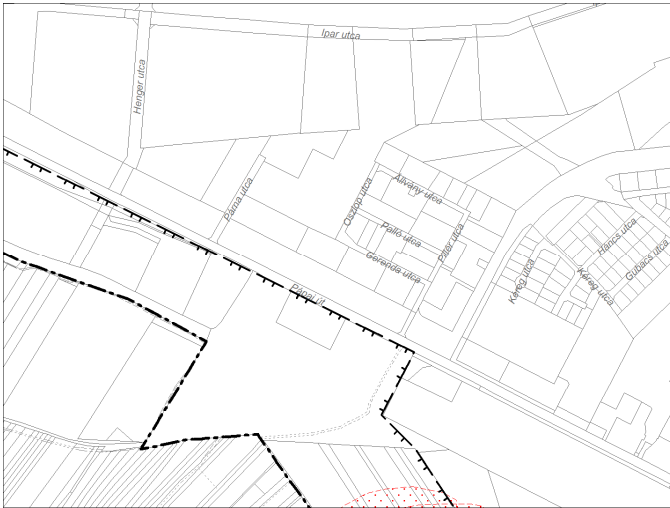
Fontosabb körforgalmi csomópont

Jelentős P+R parkoló (min. férőhely-számmal)

Autóbussz-állomás, forduló

A szerkezeti terv 2.3. **Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi elemek** tervlapja alapján a tervezési területet az alábbi elemekkel érinti:

A szerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi elemei közül egyik sem érinti.



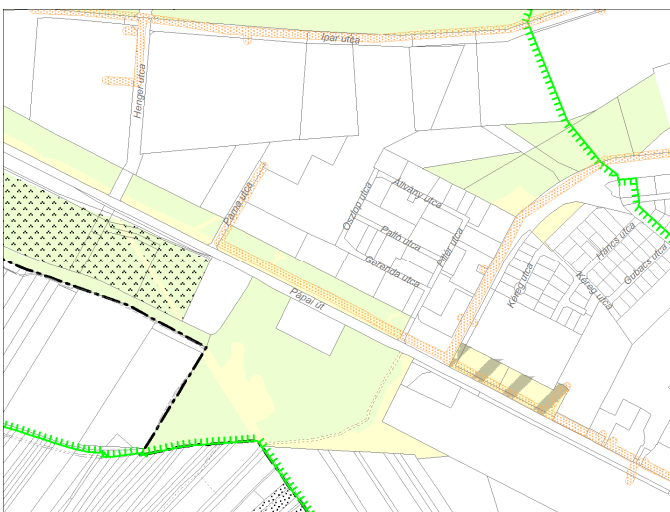
A szerkezeti terv **2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapja** alapján a tervezési területet az alábbi elemekkel érinti:







A szerkezeti terv Védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a vizsgált ingatlanok „B” hidrogeológiai védőövezeten belül fekszenek.

„Veszprém területén lévő ivóvíztermelő kutak vízminőség-védelmi területei, melyek meghatározása és az azokon végezhető tevékenység korlátozása is egyéb jogszabály (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet) által történik.”

A Pápai út menti erdősáv Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület.

A környező közlekedési területek egy részén 6 bar nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezetét jelöli a terv.



| VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK | |
|---|---|
| Meglévő | Tervezett |
|  |  Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete |
|  |  Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület |
|  |  6 bar nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E.on) |

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

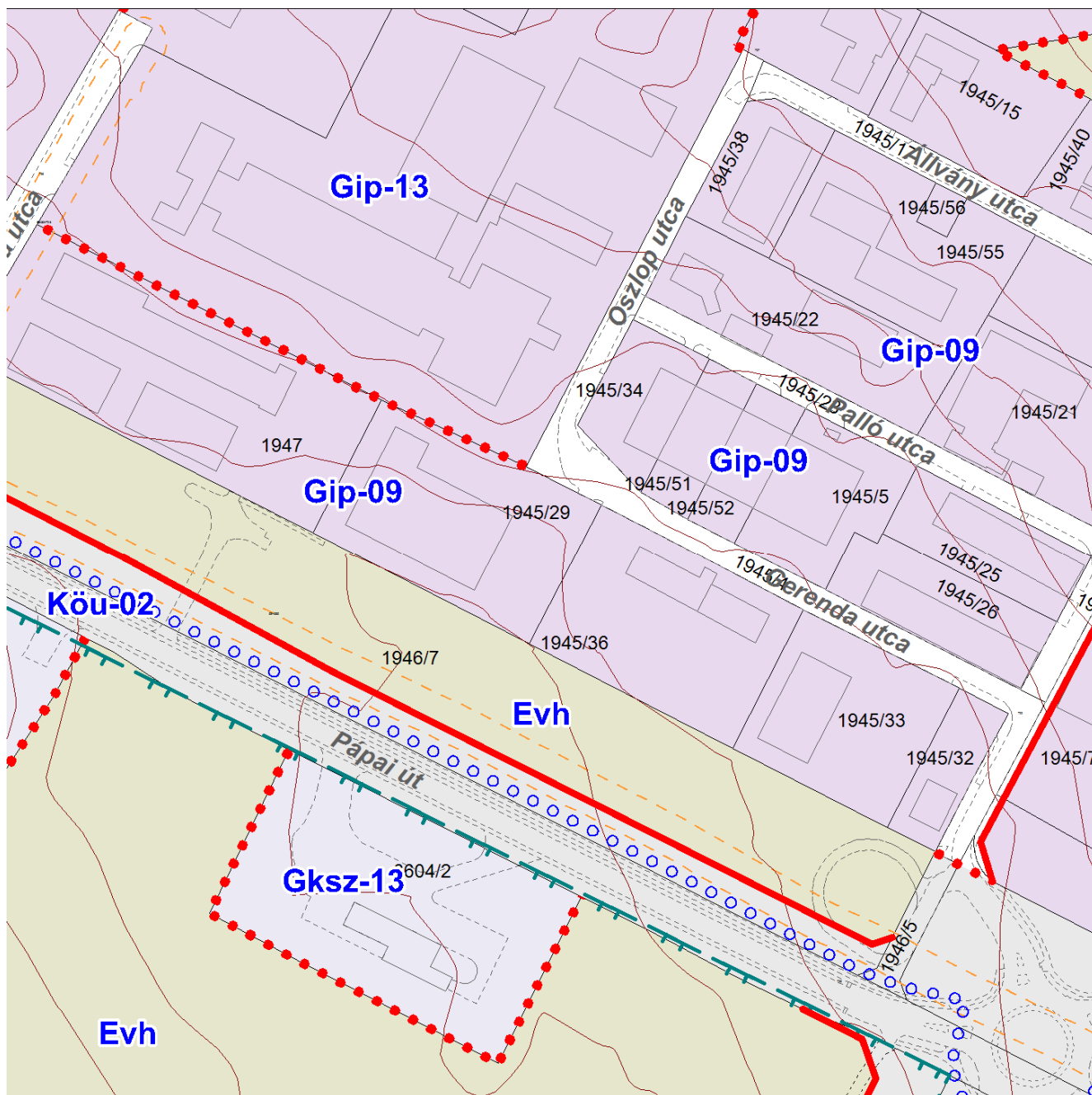
Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban.

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

Hatályos Szabályozási terv








A hatályos szabályozás a módosítással érintett területet a területfelhasználásnak megfelelően ipari terület, Gip-09 építési övezetbe sorolja. Az erdősáv pedig honvédelmi rendeltetésű erdő Evh övezetbe tartozik. A Pápai út

KÖu-3 Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területébe tartozik, a többi terület pedig Köu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe övezetbe.

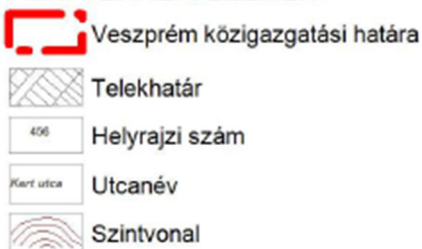


Részlet a szabályozási tervből

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

-  Szabályozási vonal
-  Kötelező telekhatár
-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet, övezet jele
-  Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖu-3)
-  Egyéb közúti közlekedési terület (KÖu-4)

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK



VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

Egyéb korlátozó tényezők

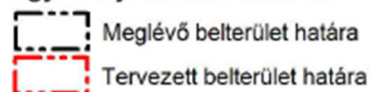


TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe



Egyéb tájékoztató elemek



A **Gip-09 építési övezetre** a HÉSZ ipari területekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre. Szabályozási hatértékek: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 5000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%; az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; telek méret 45 m szélesség, 50 m mélység.

A tágabb környezetben található **Gip-13** a HÉSZ ipari területekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az övezetre. Szabályozási hatértékek: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 8000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%; az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; telek méret 35 m szélesség, 45 m mélység.

„34. Ipari területekre vonatkozó általános előírások

34.§ (1) Az ipari terület az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgáló egyéb ipari gazdasági terület.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(3) 6667 Amennyiben egyedi előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető:

a) ipari, kereskedelmi és nem zavaró hatású gazdasági,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,

c) oktatási, egészségügyi és szociális,

d) üzemanyagtöltő

Az Evh védelmi rendeltetésű erdőterület övezetre nincsnek meghatározva építési paraméterek, a HÉSZ-ben az alábbi előírások vonatkoznak rá:

„64. Honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezete (Evh)

63. § A terület honvédelmi érdekeltségű, védelmi erdők létesítésére és fenntartására szolgál.”

Az alábbi táblázat foglalja össze az építési övezetek hatályos HÉSZ-ben meghatározott paramétereit:

| 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 (%) | Kialakítható telek legkisebb | |
|---------------------|---------------|--|---|--|-----------------------------------|------------------------------|--------------|
| | | | | | | szélességes (m) | mélysége (m) |
| Gip-09 | SZ | 5000 | 35 | 12,5 | 30 | 45 | 50 |
| Gip-13 | SZ | 8000 | 50 | 12,5 | 30 | 35 | 45 |

Településképi rendelet

A fejlesztési terület és tágabb vizsgált környezete Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről szóló rendelete (továbbiakban: Tkr.) alapján a településképi szempontból meghatározó területek közül a gazdasági, szolgáltató területtel érintett.

A Tkr. 17 és 18. §-a határozza meg a gazdasági-, szolgáltató területekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket

„17.§ (1) A tornyok és toronyjellegű technológiai építmények építménymagassága kivételesen meghaladhatja az építési övezetben megengedett épületmagasságot, de helyüket, méreteiket és formájukat úgy kell meghatározni, hogy azok illeszkedjenek a környezet (a környező épületek, az utcakép, a várossziluett, a növényzet, a domborzat, a táj) adottságaihoz.

(2) Környezetéből kiugró, 10 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvel kell alátámasztani.

(3) A Tömör kerítés nem létesíthető, csak átlátható, alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli kerítés létesíthető.

18. § (1) Az építmények, épületek tömegformálásának, homlokzatképzésének, anyaghasználatának, részletmegoldásainak illeszkedniük kell az építési

övezetben, illetőleg övezetben, tömbben, utcában, szűkebb környezetben, illetőleg tájban kialakult megoldásokhoz.

(2) 200 m-nél hosszabb épület csak technológiai igényrel alátámasztva építhető.

(3) 55 50 m-nél hosszabb homlokzatokat építészeti elemekkel tagolni kell.

(4) Épületek 200 m²-nél nagyobb homlokzati felületeinek egyhangúságát előtétőkkel, síkból kilépő negatív, vagy pozitív tagozatokkal, anyagváltással, különböző textúrák használatával oldani kell.

(5) Épület tetején épületgépészeti kültéri egységek, csoportosított elrendezésben, takaró szerkezet által rejtve helyezhetők el.

(6) Az épületek színezésénél kerülni kell az erőteljes és harsány megoldásokat, az élénk színezés csak kisebb homlokzati felületeken, kiegészítő elemeken alkalmazható.


(7) A telek oldal- és hátsó telekhatárai mentén háromszintű takaró növényzetet kell telepíteni.

(8) A legkisebb zöldfelület kialakítása során minimális követelmény, hogy a zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére:

- a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és
- b) legalább 35 db lombhullató vagy örökzöld cserje és
- c) a további nem burkolt felületet gyeper vagy talajtakaró növényzet fedjen.



Részlet a Tkr. 3. mellékletéből


 változással érintett terület

Településképi szempontból meghatározó területek

 Jellemzően kertvárosias lakóterület

 Gazdasági, szolgáltató terület

 Védett táji, természeti és erdő terület

 Fő közlekedési útvonalak

Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

A fejlesztési terület és vizsgált környezete belterületi ingatlanokból áll. A telkek jellemzően beépítettek, amelyeken túlnyomórészt üzemi épületek találhatók. A terület megközelítése a Pápai úti körforgalomból lehetséges. A teljes módosítással érintett terület beépítésre szánt ingatlanokból áll, a környezetében is beépítésre szánt ingatlanok találhatók, kivéve a közlekedési területeket és véderdő területét.



Az ingatlan-nyilvántartási adatok és tulajdon vizsgálata

A vizsgált területet belterületi, jellemzően kivett telkek alkotják, a földhivatali adatok alapján kivett telephelyek és utak. A Veszprém 1945/33 és 1945/36 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai nem azonosak a Veszprém 1945/32 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával. Az 1945/32 hrsz-ú ingatlan a „Pillér Társasház”, az 1945/33 hrsz-ú ingatlan a „Veszprém Pápai út 49. Társasház”, az 1945/36 hrsz-ú ingatlan pedig a GX4 Consulting Kft. a tulajdonosa.

| Hrsz | terület (m ²) | fekvés | művelési ág | kivett megnevezés | szolgalmi és egyéb jogok | tulajdon típus |
|---------|---------------------------|------------|-------------|-----------------------------|--|---------------------------------|
| 1945/32 | 956 | belterület | kivett | vendéglátóegység és lakóház | nagyfeszültségű elektromos földkábel és vezeték jog - E.ON Észak-Dunántúli Zrt. vízvezetési és szennyvízvezetési szolgalmi jog – Aquadukt Kft. | Pillér társasház |
| 1945/33 | 3092 | belterület | kivett | irodaház | nagyfeszültségű elektromos földkábel és vezeték jog - E.ON Észak-Dunántúli Zrt. vízvezetési és szennyvízvezetési szolgalmi jog – Aquadukt Kft. | Veszprém Pápai út 49. társasház |
| 1945/36 | 4051 | belterület | kivett | telephely | nagyfeszültségű elektromos földkábel és vezeték jog - E.ON Észak-Dunántúli Zrt. vízvezetési és szennyvízvezetési szolgalmi jog – Aquadukt Kft. | GX4 Consulting Kft. |

Telekfunkció, telekmorfológia és telekméret vizsgálata

Az 1945/32 hrsz-ú telken egy vendéglátóegység és lakóház található, az 1945/33 hrsz-ú telken irodaház található, a 1945/36 hrsz-ú telken pedig telephely üzemel. A tágabb környezet telkei ipari park jelleggel működnek, kialakult, gazdasági funkciójú telkek, amelyeken változatos gazdasági, kereskedelmi, termelési tevékenység folyik. a belső úthálózat kialakítása biztosítja a terület körbejárhatóságát, a telkek közterületi megközelítését.



Funkció vizsgálat

csarnokokkal rendelkeznek, jellemzően termelés, raktározás, tárolás és garázsfunkciót töltenek be az, amelyekhez irodai, üzemeltetési funkciójú kiszolgáló és egyéb épületszárnyak, melléképületek tartoznak.

A **csarnoképületek** jellemzően **földszintesek**, nagyobb belső terekkel rendelkeznek, ezekhez csatlakoznak **több szintes gazdasági épületek**, amelyek magasságát és belső terük elrendezését a tevékenység és hozzá kapcsolódó technológia határozza meg. A csatlakozó **irodaszárnyak** vagy **önálló irodaépületek többszintesek**. Az építmények **lapostetős vagy kishajlásszögű nyeregtetős** kialakításúak. A gazdasági területen számos épület felújítása és korszerűsítése megtörtént, de találhatóak korszerűsítésre váró épületek

- Földrésztlet (közterületi)
- Földrésztlet (nem közterületi)
- Lakóépület
- Üdülőépület
- Intézményi épület
- Üzemi épület
- Melléképület
- Gazdasági épület
- Vegyes funkciójú épület
- Iroda, üzlet
- Rendezetlen funkciójú épület



Az épületállomány ábra

forrás: https://terkep.veszprem.hu/twigis/client/#/w/VESZPREM_INTERNET/layers



Ortofotó telekhatárokkal és alaptérképi épületekkel

A teljes vizsgált területen a **szabadonálló beépítés jellemző**, a tágabb környezet is jellemzően szabadonálló beépítésű. A vizsgált terület nem rendelkezik kiemelkedő építészeti értékkel. A terület **karakterét** a gazdasági területekre jellemző építészeti jegyekkel rendelkező nagy tömegű, nagy alapterületű és nagy belmagasságú **csarnoképületek** és kapcsolódó többszintes **irodaépületek határozzák meg**. Telkeken belül, az épületek körül **kiterjedt burkolt felületek** találhatóak, a **magyméretű zöldfelületen jellemzően kevés a fás szárú növényzet**.

A **beépítés mértéke** a gazdasági területeken nagy szórást mutat, a két szélső értéket nézve a legkisebb 11,5% a legnagyobb pedig 54,7%, a **jellemző beépítettség pedig 20-35% közötti**.

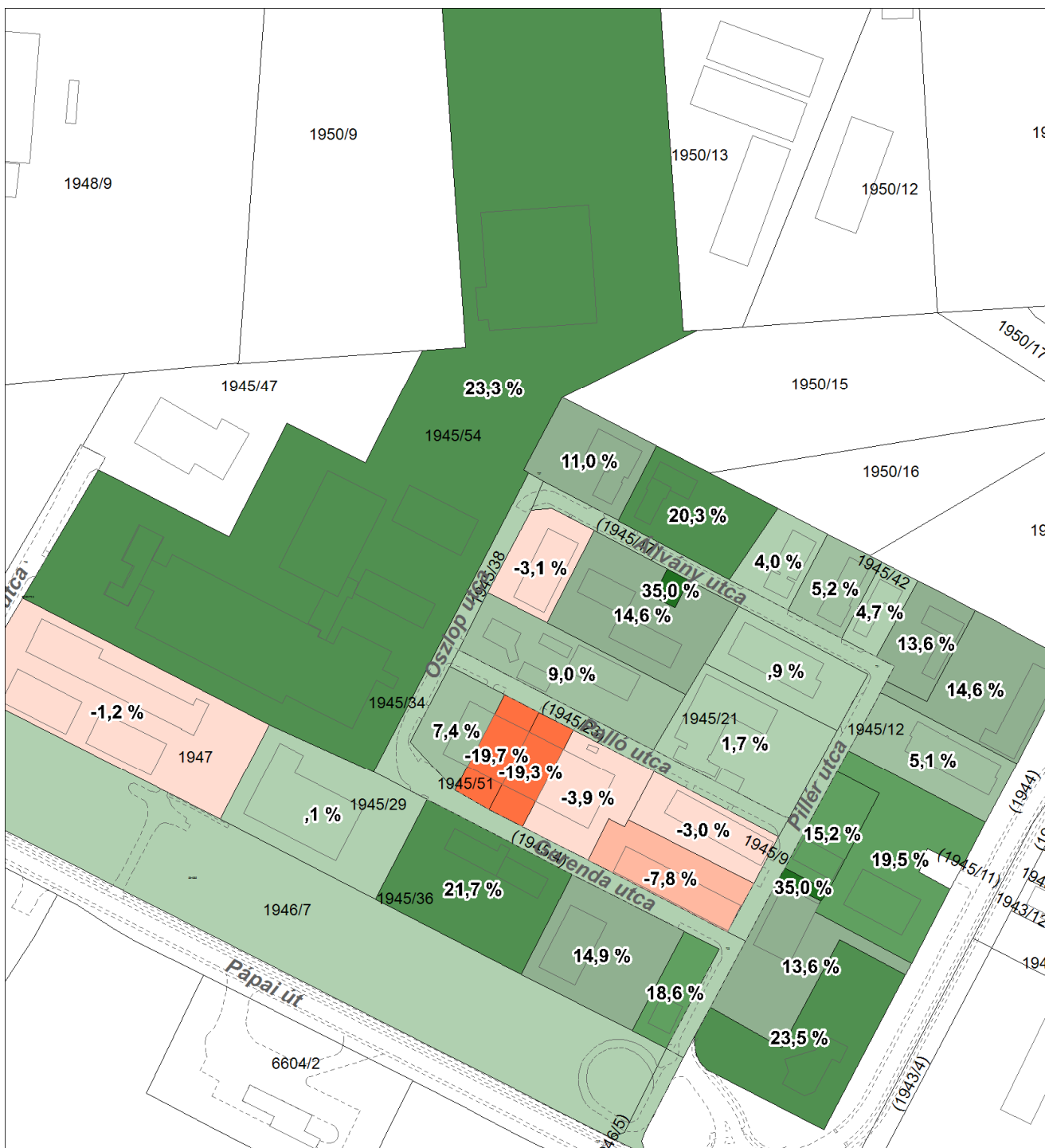
A jelenlegi beépítettség a 1945/32 teleknél 16,4%, az 1945/33 hrsz-ú teleknél 20,1%, az 1945/36 hrsz-ú teleknél 13,3%.



Jelenlegi beépítettség

A hatályos HÉSZ-ben meghatározott paraméterek alapján a már beépített telkek esetében jellemzően **biztosítják a fejlesztés lehetőségét**, ahol a beépítettség a megengedett paramétereken belül van, viszont **bizonyos telkek** a hatályos paraméterekhez képest **túlépítettek**, egyes esetben jelentős mértékben, ezek esetében nincs további fejlesztésre lehetőség.

A jelenlegi beépítési potenciál a 1945/32 teleknél 18,6%, az 1945/33 hrsz-ú teleknél 14,9%, az 1945/36 hrsz-ú teleknél 21,7%.



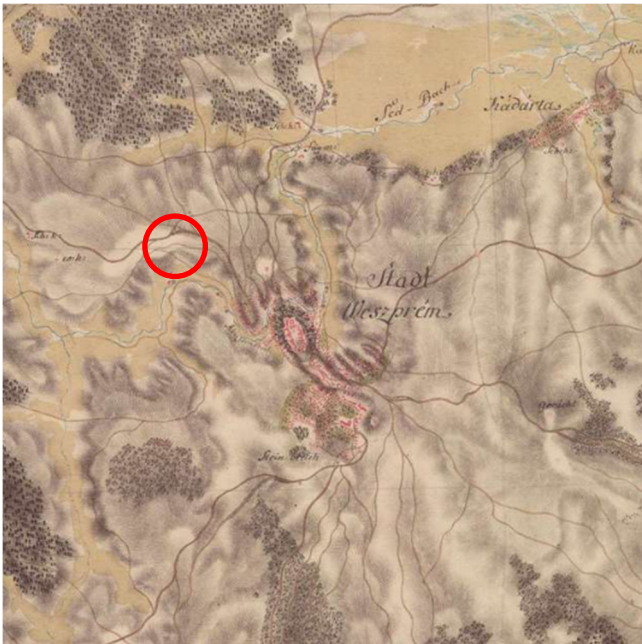
Beépítési potenciál

Az épített környezet értékei

A fejlesztési területen és tágabb vizsgált környezetében sem található kiemelkedő építészeti értékek.

Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A fejlesztési terület a történeti településmagtól távol helyezkedik el.



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)

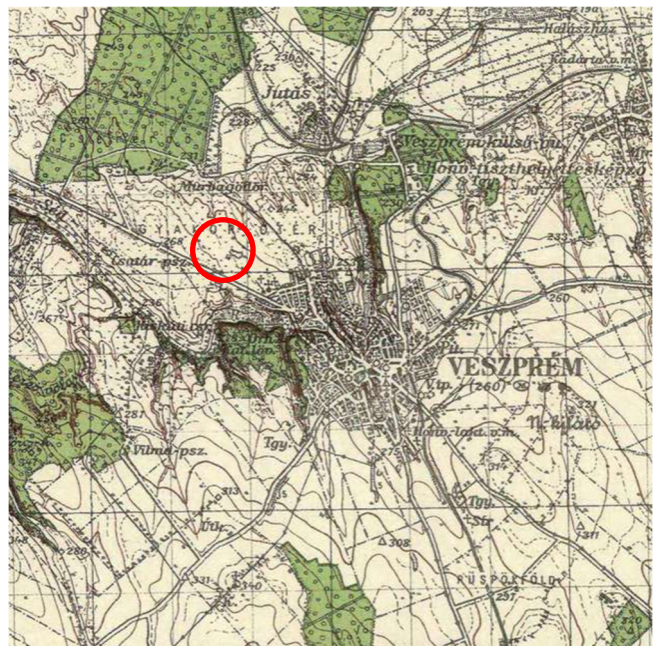


Második katonai felmérés (1819–1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)

forrás: <https://maps.arcanum.com/>



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

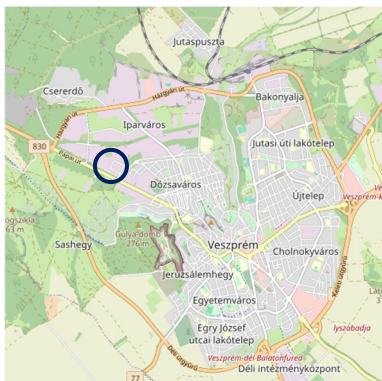
A fejlesztési területen és tágabb vizsgált környezetében sem található kiemelkedő építészeti értékek.

Védelmek, további korlátozások

A terület nem régészeti lelőhely, nincsenek védett épületek, nem érintett világörökségi és világörökségi várományos területtel, nem érintett nemzeti emlékhely védelemmel, nincs helyi védett érték.

Tágabb környezet, településszerkezetben, zöldfelületi rendszerben betöltött szerep

A vizsgált 1945/32, 1945/33 és 1945/36 hrsz-ú ingatlanok Veszprém észak-nyugati részén, a Pápai út – Pillér utca – Gerenda utca közötti gazdasági területen helyezkednek el.



A terület tágabb és szűkebb környezete – Forrás: Open street map

A vizsgált terület szomszédságában, a Pápai út mentén húzódó erdő része a Veszprémet körülvevő erdőségeknek és egyben a település egészét átszövő zöldfelületi hálózatnak, melyet természetes, illetve telepített erdők, rekreációs, sport, valamint lakó funkciójú zöldfelületek alkotnak. A kül- és belterületi erdőségek és zöldfelületek komoly szerepet játszanak a város ökológiai viszonyainak kondicionálásában.

Táj- és természetvédelem- vizsgálat



Részlet az erdőterképből,

Forrás:

<https://erdoterkep.nebih.gov.hu>

//

Az OTrT és a VMTrT szerint a vizsgált telkek települési térségbe tartoznak, nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelem nem érinti a területüket. A vizsgált ingatlanokat délnyugti irányból egy – az Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű – erdősáv választja el a Pápai úttól. A Veszprém 23/NY2-es számú erdőrészlet a Nébih erdőterképének adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet része, elsődleges rendeltetése településvédelmi erdő, természetességi állapota szerint kultúrerdő, faállománya egyéb lomb elegyes feketefenyves, genetikai talajtípusa vázталaj, tűzveszélyesség szempontból nagymértékben veszélyeztetett terület.



A vizsgált terület madártávlatban – Forrás: Google Earth

Az alapvetően csarnok jellegű gazdasági épületek környezetét a növényzet hiánya és a burkolt parkoló- és közlekedő felületek túlsúlya jellemzi annak ellenére, hogy a beépítettség mindhárom telken 13 és 20% között mozog. A legzöldebb az 1945/32 hrsz-ú ingatlan, melyen egy lakófunkcióval is rendelkező vendéglátó épület áll. Fásszárú növényzet egyedül az 1945/33 hrsz-ú ingatlan keleti harmadát jellemzi. A vizsgált terület zöldfelületei közepesen igényes kialakításúak. A területet délnyugati irányból övező erdőterület faállománya rossz állapotú, benne sok kiszáradt faegyed és gyér aljnövényzet figyelhető meg. Településképi- valamint környezetvédelmi (zaj-, légszennyezés) funkcióját azonban így is be tudja tölteni.

Alapkőzet, talaj

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A mészkő és dolomit alapkőzetre lösz települt, melyen többnyire sekély termőrétegű redzina talajok, kisebb részt Ramann-féle barna erdőtalajok alakultak ki, a Séd-völgy öntésanyagán réti talajok képződtek. A vizsgált területen a redzina talajok jellemzőek.

Hidrológia

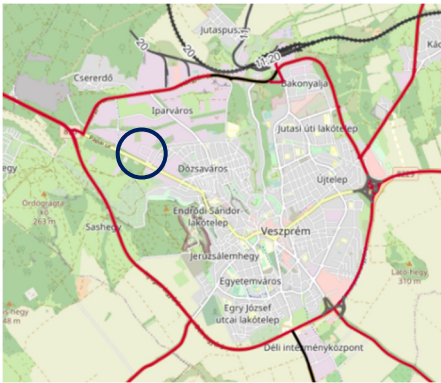


Jelmagyarázat

- ◆ Aranyosvölgyi "A" védőterület
- ◆ Aranyosvölgyi "B" védőterület
- ◆ Aranyosvölgyi külső védőterület

A fejlesztéssel érintett ingatlan az Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén terül el. A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A karsztos kőzet különösen érzékeny, mivel a talaj- és talajvíz szennyeződés könnyen a mélyre tud hatolni. Mindezek miatt a területen csak kifejezetten környezetkímélő jellegű tevékenységek telepítésére van lehetőség.

Levegőtisztaság, zaj- és rezgésterhelés



Jelmagyarázat

Forgalom_20211010 (E/nap)



Közúti forgalom - 2021.10.10 (E/nap)

Forrás: <https://kira.kozut.hu/>

A vizsgált terület levegő- zaj- és rezgésterhelését a közeli Házgyári út és a Pápai út jelentős forgalma határozza meg, melyet azonban a 1946/7 hrsz-ú szomszédos telken húzódó erdősáv jelentősen csökkent.

Hulladékkezelés

A település kommunális hulladékszolgáltatását a Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. látja el, a hulladékkezelés regionális szinten megoldott. A szennyvizet a Bakonykarszt Zrt. szállítja el a csatornahálózaton keresztül és a szennyvíz tisztítóiban tisztítja. A terület hulladék elszállítása megoldott, rajta illegális hulladéklerakás nem található.



A szomszédos 1946/7 hrsz-ú telken található erdő



A módosítással érintett 1945/32 hrsz-ú telek

Forrás: Google Earth

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK MUNKARÉSZ

Városrendezés

Jelen módosítás Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének döntését figyelembe véve három, a 1945/32 a 1945/33 és a 1945/36 hrsz.-ú ingatlanokra terjed ki.

A tervezett munkásszálló fejlesztéshez tartozóan a város Településszerkezeti Tervét (Területfelhasználási tervlapját) nem, csak a Helyi Építési Szabályzatát és a Szabályozási Tervét válik szükségessé módosítani.

Fejlesztés koncepciója

Az ingatlantulajdonos VEMÉVSZER Építő és Szerelőipari Kft pályázati források bevonásával munkásszálló építését kívánja megvalósítani.

A Veszprém, Pápai út 49. –1945/32 hrsz. ingatlanra PG Stúdió Kft. – Peresztegi Gábor okl. építészmérnök, vezető tervező É1 19-0245 –készített terveket.

A tervezés kezdetekor az építészeti program 5 illetve 10 fős szobákban biztosította volna a különböző kategóriájú munkásszálláson a dolgozók elhelyezését. Az időközben megváltozott pályázati kiíráshoz igazodóan végül már elsősorban 2 (korlátozott számban 4) fős szobák kialakításával folytatódott a munkásszálló tervezése.

Az ingatlanon a munkásszálló telepíthetőségének vizsgálatánál további problémák is jelentkeztek. Egyrészt a Gip övezet nem teszi lehetővé munkásszálló létesítését, másrészt az ingatlan övezeti paraméterei korlátozott építési hely kialakítását tennék lehetővé a keskeny saroktelken. A nagy épületmagasság egy körülbelül 7 m széles sávra korlátozza az építési helyet. A helyi építési szabályzat rendelete alapján a meglévő épület megtartása, bővítése esetén annak szélessége alapul vehető. Az első tervvázlatok megmutatták a meglévő épület megtartásából eredő aránytalanságokat, ezért a meglévő épület elbontásával, egy - az ingatlan adottságaihoz és a környezethez - jobban illeszthető telepítési javaslat készült el. Az új telepítési javaslat azonban magával hozta a hatályos HÉSZ előírásai módosításának a szükségességét is az övezeti paraméterek optimalizálására, az épületmagasság csökkentésével és a beépítési mérték növelésével, építési hely kijelölésével, hogy ezzel biztosítható legyen egy használható építési helyen jó tömegarányú épület kialakítása.

A Gip területfelhasználás meghagyása esetén a munkásszálló funkció elhelyezésének biztosítása OTÉK felmentés alapján lehetséges.

Beépítési javaslat

Az ingatlanon található Pillér Bisztró használaton kívüli épülete kétszintes, magastetős, hagyományos szerkezetekkel kialakított. Állapota erősen leromlott, településképi szempontból kedvezőtlen, ezért elbontása javasolt.

Az új, munkásszállás céljára kialakítandó épület szabadonállóan kerülne telepítésre építési hely jelölésével: 2,0m, és (a Gerenda utca felől) 5,0 m-es előkerttel, és 4,50 m illetve 5,50 m oldalkerttel. A 956 m² területű telken a tervezett épület bruttó beépített alapterülete 382 m², ezzel az ingatlan 40%-ban tervezett beépíteni. Az épület körül az ingatlanon a tervezett felszíni parkolás céljára 287 m²-en, az ingatlan 30%-án burkolt felület kialakítása tervezett, és a megmaradó 287 m²-en tud megvalósulni a zöldfelület (a telek 30%-ára).

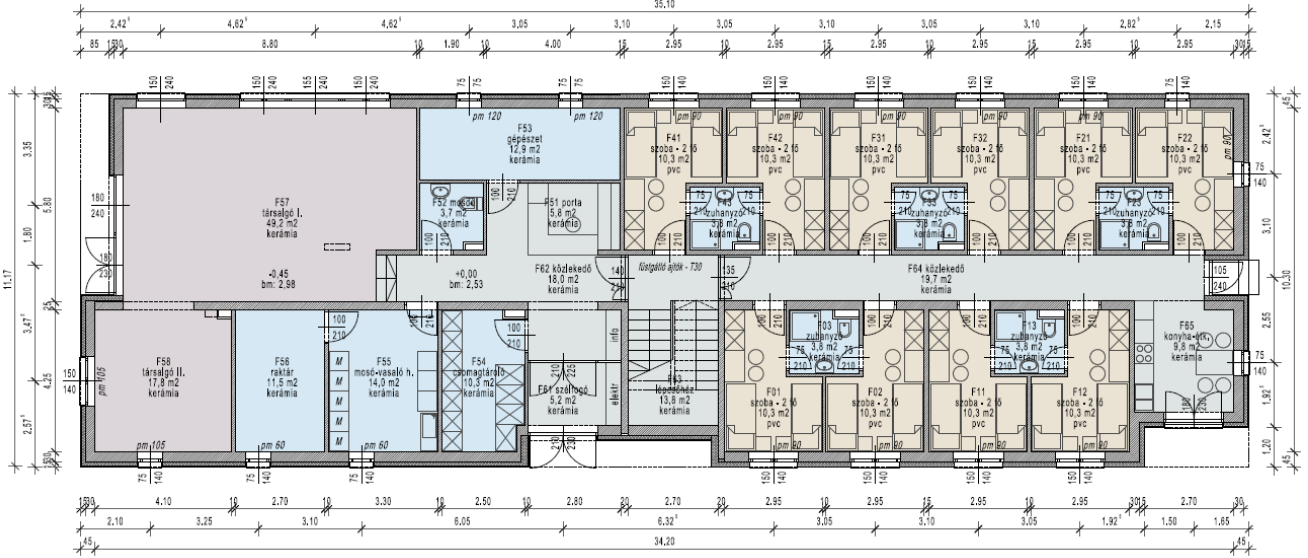
Az épület nem kerül alapincézésre, F+2+1 visszahúzott szintszámmal tervezett, 11,00 m-es épületmagassággal.

A tervezett telepítést, építészeti kialakítást a következő oldalon a PG Stúdió Kft. által készített beépítési javaslatok mutatják be.

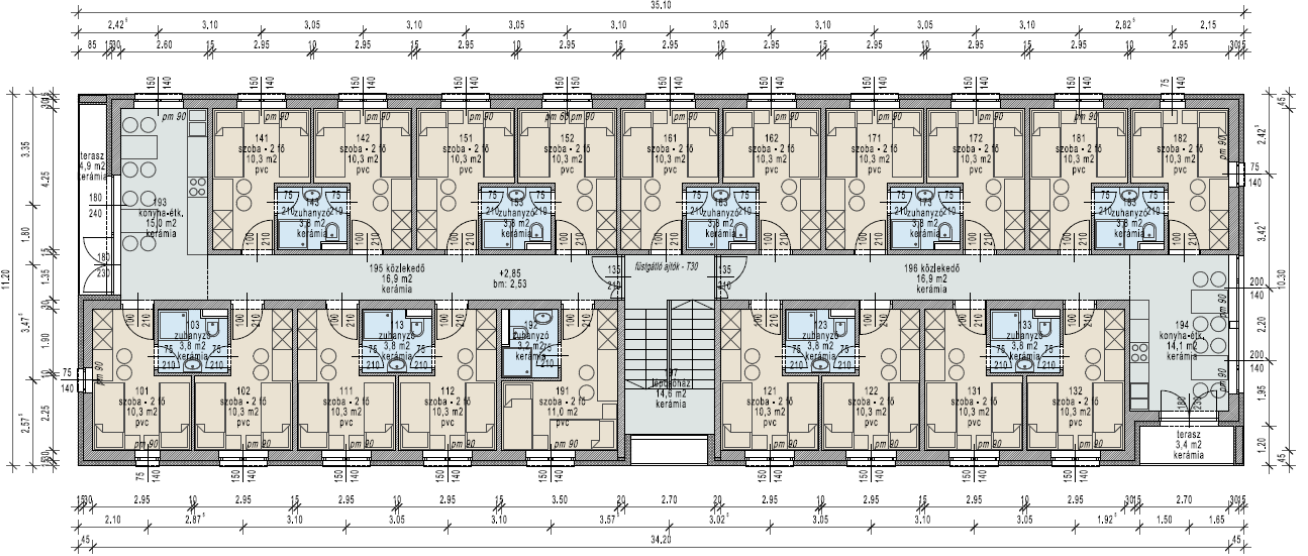


Beépítés javaslata

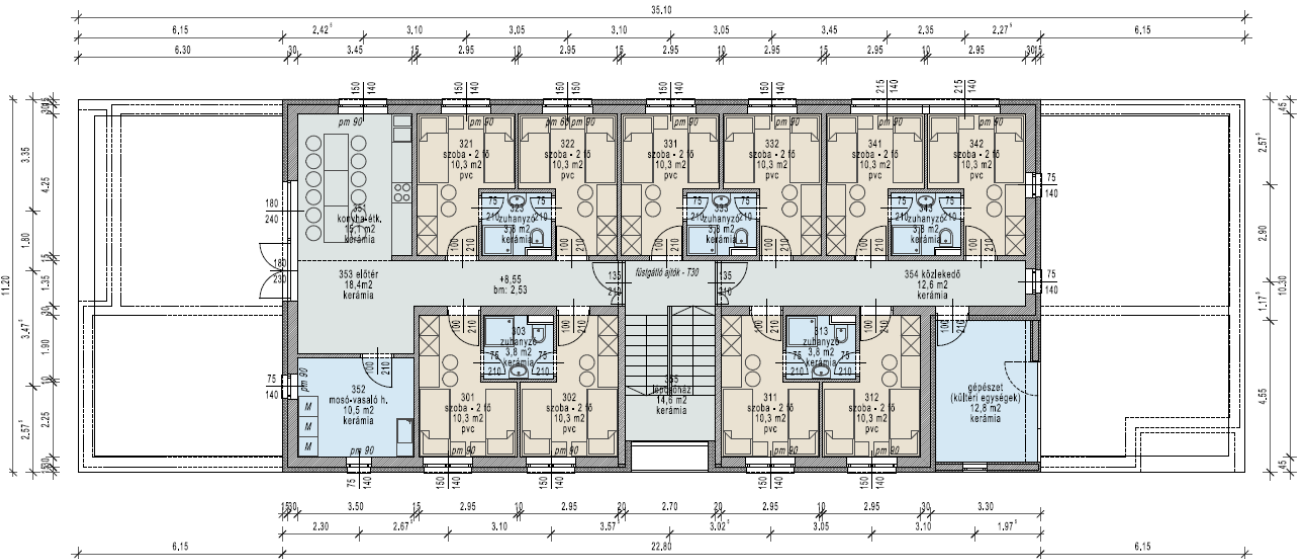
földszint alaprajza



általános szintek alaprajza



legfelső szint alaprajza





Összesen 116 férőhelyes munkásszállás kialakítása 50 db kétágyas és 4 db négyágyas szobával kerülne megvalósításra. A szobákban az előírás szerinti személyenként min. 5 m² alapterülettel. A tervezett épület földszintjén portaszolgálat működne az éjszakai bejárás lehetőségének biztosításával.

A telken csak az előírt parkolók felének kialakítása lehetséges, a többi, szükséges parkoló a környező, a beruházó tulajdonában lévő ingatlanokon lenne biztosított az egyidejűség figyelembevételével, tekintettel arra, hogy a szálláshelyszolgáltatást a környező ingatlanokon dolgozók fogják igénybe venni, és egyszerre nem fognak két helyen parkolni.

A meglévő és a tervezett beépítés jellemző adatai:

| | MEGLÉVŐ | TERVEZETT |
|---|---------|-----------|
| Építési övezet jele | Gip-09 | Gip-15 |
| Beépítés módja | SZ | SZ |
| Telek területe (m ²) (kialakult, változatlan 956 m ²) | 5000 | 5000 |
| Beépítettség mértéke (%) | 35 | 40 |
| A zöldfelület nagysága (%) | 30 | 30 |
| Az épület épületmagassága (m) | 12,50 | 11,00 |

A beépítési adatokból látható, hogy meglévő és a tervezett beépítés intenzitása közel azonos, eltérés elsősorban a munkásszállás rendeltetésben van, melyre OTÉK eltérést kell kérni, valamint a beépítettség mértékének 5%-os növelése és az épületmagasság értékének 1,5 m-es csökkentése történik, ami egyben azt is eredményezi, hogy az ingatlanon építhető összes szintterülete nem nő.

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

A jogszabálykörnyezet figyelembevételével a hatályos, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendeletét a területre vonatkozóan az alábbiak szerint válik szükségessé módosítani:

A településrendezési terv módosításának fő célja, hogy olyan építési övezet kerüljön kijelölésre, ahol munkásszállás létesítmény elhelyezhető. Erre a Gip jelű, ipari terület építési övezeten belül OTÉK eltéréssel van lehetőség, a paraméterváltozások miatt egy új Gip-15 jelű övezetet javasolt létrehozni.

A HÉSZ 35.§ határozza meg az egyedi építési övezeti előírásokat a Gip építési övezetekre. Új (4) bekezdésben javasoljuk az új Gip-15 jelű övezetre előírás beiktatását, a gazdasági célú rendeltetéshez kapcsolódóan munkásszállás rendeltetés elhelyezhetősége, és ahhoz tartozóan 50%-os parkolási kedvezmény biztosítása érdekében.

„(4) Gip-15 jelű építési övezetben

a) gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás is elhelyezhető; OTÉK ELTÉRÉSSSEL

b) munkásszállás rendeltetés elhelyezése esetén az OTÉK szerinti gépjármű-elhelyezési kötelezettség 50%-át kell a telken belül biztosítani; a többi parkoló a környező, beruházó tulajdonában lévő ingatlanon lesz biztosítva; OTÉK ELTÉRÉSSSEL

c) munkásszállás elhelyezése esetén a szomszédos, munkásszállás céljára nem igénybe vett gazdasági ipari építési övezetbe sorolt ingatlanhatár mellett legalább háromszintes növényállományt szükséges telepíteni.”

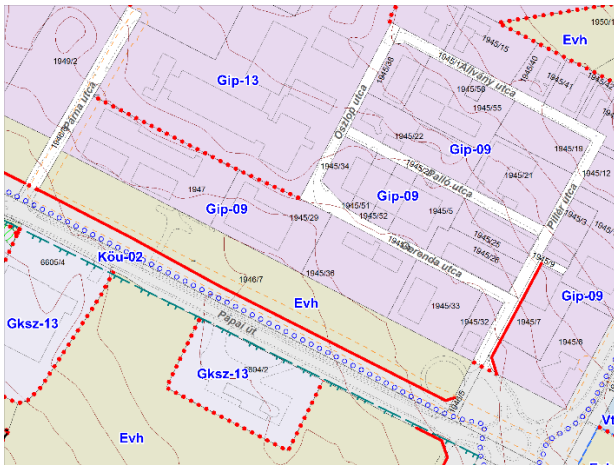
A fenti HÉSZ normaszöveg módosítási javaslatban a 35. § új (4) bekezdés a) és b) pontjának a rendeletbe helyezéséhez szükségessé válik az jóváhagyás előtt az Állami Főépítész végső szakmai véleményében az OTÉK előírások alóli felmentés megkérése a 111. § (2) bekezdése szerint.

A HÉSZ Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit meghatározó 1. melléklet 8. Ipari terület (Gip) táblázat kiegészítése válik szükségessé az új Gip-15 jelű övezetre vonatkozó paraméterek meghatározásával az alábbiak szerint:

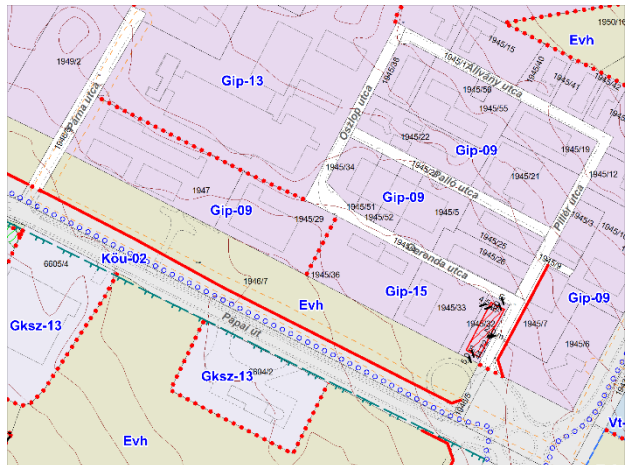
8. Ipari terület (Gip)

| | A | B | C | D | E | F | G | H |
|----|---------------------|---------------|--|---|--|-----------------------------------|------------------------------|--------------|
| 1 | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható legkisebb telek terület (m ²) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Kialakítandó telek legkisebb | |
| 2 | | | | | | | szélessége (m) | mélysége (m) |
| 17 | Gip-15 | SZ | 1000 | 40 | 11,0 | 30 | - | - |

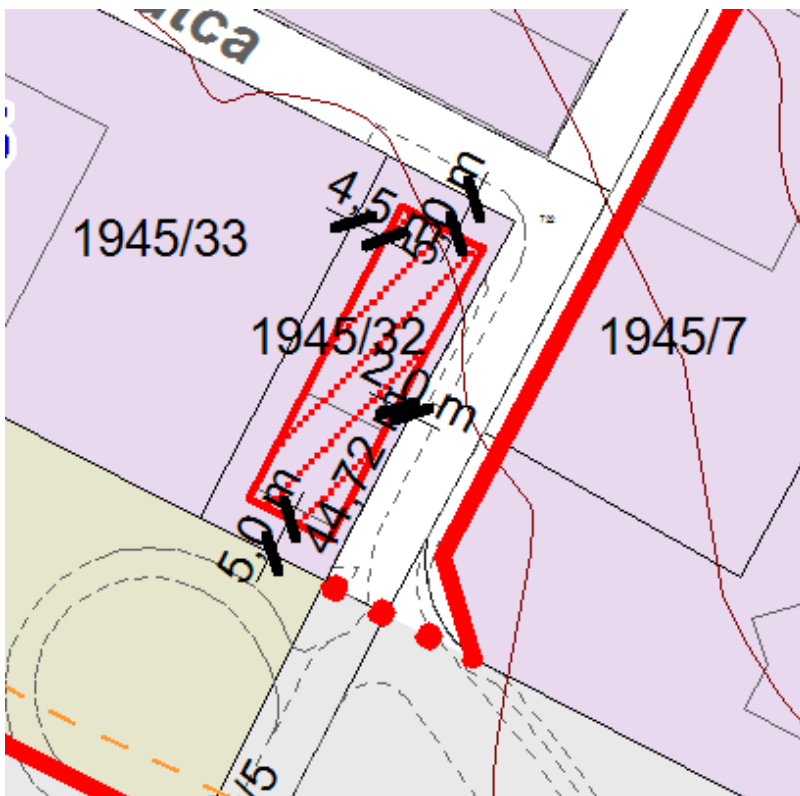
Fentiek alapján a HÉSZ Szabályozási terv Belterületi szabályozási tervlapja az alábbiak szerint módosul a Gip-15 jelű építési övezet feltüntetésével, ehhez kapcsolódóan az övezethatár feltüntetésével a telekhatáron, valamint a beépítési javaslat szerinti egyedi építési hely feltüntetésével:



Hatályos szabályozási tervlap



Módosítási javaslat



A javasolt szabályozásmódosítás egyéb szabályozási elemet nem érint.

Településszerkezeti Terv módosítása

Az előzőekben bemutatott fejlesztési javaslat szerinti munkásszálló fejlesztés megvalósításához fentiek alapján nincs szükség a hatályos Településszerkezeti terv Területfelhasználási tervlapjának a módosítására, az ingatlan megmaradhat Gip jelű gazdasági, ipari terület terület-felhasználásban, ezért biológiai aktivitásérték számítás elkészítése sem válik szükségessé.

Településképi rendelet

A tervezett módosítások megvalósításához településképi rendelet módosítására nincs szükség.

Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat – tekintettel arra, hogy a településszerkezetben új beépítésre szánt területfelhasználás kijelöléssel, változtatással nem jár – megfelel a hatályos területrendezési terveknek, azaz

1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. előírásainak,
2. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásainak, valamint
3. Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervének, továbbá

illeszkedik a hatályos településfejlesztési koncepcióban, valamint Integrált Településfejlesztési Stratégiában megfogalmazott jövőképhez és célokhoz.

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A beruházások tervezése során feltétlenül figyelembe kell venni a szükséges régészeti feltárások idő- és költségigényét.

A régészeti értékvizsgálat során, a módosítással közvetlenül érintett területeken sehol sem található olyan helyben megtartandó örökségi elemek, amelyek a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni. A további örökségvédelmi teendők a kivitelezési tervek ismeretében a későbbiek folyamán még változhatnak.

ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A módosítás célja, a Veszprém 1945/32 hrsz.-ú ingatlan övezeti paramétereinek megváltoztatása abból a célból, hogy az érintett ingatlanon munkásszálló kialakítására nyíljon lehetőség. A telken jelenleg egy használaton kívüli kétszintes épület áll, melynek állapota erősen leromlott, ezért bontása javasolt. Az épület helyén egy új, száztizenhat férőhelyes munkásszállás céljára kialakítandó épület elhelyezése tervezett. A fejlesztés megvalósításához a beépítés megengedett mértékének 35%-ról 40%-ra, növelése válik szükségessé az épületmagasság 12,5 m-ről 11,0 m-re történő csökkentése mellett és a zöldfelületi mutató minimális mértékének változtatása (30%) nélkül. A fejlesztési területen a zöldfelületek biológiai aktivitása szinten tartható a növényállomány intenzív, többszintes kialakításával, a kiszolgáló utak mentén és a parkolók szélén telepített fásítással. A fák és cserjék kiválasztásánál a funkciónak megfelelő (nem mérgező) helyben honos, lombos fák részesítendőek előnyben az idegenhonos fajokkal szemben. A csapadékvíz természetes vízkezelő megoldásokkal (víztározók, szikkasztók, esőkertek, vízáteresztő burkolatok) javasolt helyben tartani és elszikkasztani. A zöldfelületek funkcionális-esztétikai kialakításának megtervezése, az új épület tájbaillesztése tájépítészeti terv alapján javasolt.

KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A HÉSZ módosítás során a területen zajvédelmi szempontból új védendő funkciójú helyiségek (munkásszálló) létesítésére nyílik lehetőség. Az épületek tervezésekor a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek betartandók és amennyiben szükséges passzív akusztikai védelem alkalmazása javasolt. A 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 4. melléklete szerint a szálló jellegű épületekben a zajterhelési határérték nappal (06-22 óráig) 50 dB. A Pápai út forgalmából származó környezeti (levegő-, zaj-, rezgés-) terhelést a 1946/7 hrsz.-ú, erdősáv csökkenti, mely nem utolsó sorban a vizuális elválasztást is szolgálja.

A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra tervezésekor az érzékeny karsztos kőzet védelemére különös hangsúlyt kell fektetni. Az ingatlanok vízbázisvédelmi érintettsége kapcsán a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak. A létesítmények tervezésekor kiemelt figyelmet kell fordítani a szennyvizek megfelelő tisztítására és elhelyezésére; a szennyezett csapadékvíz felszín alatti vizekbe történő bevezetése csak megfelelő tisztítás után lehetséges.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY

A magyar építészetről 2023. évi C. törvény a biológiai aktivitás szintentartásáról az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban rendelkezik. A törvény 8. § (3) szerint az új beépítésre szánt területek kijelölése során – a külön önkormányzati határozattal jóváhagyott – településrendezési terv mellékletében számítással igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (BIA) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § előírásai szerint kell számítani.

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartás igazolása nem válik szükségessé.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../2025. (XII. 15.) 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 a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. 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 a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 78. § (1) bekezdésében és 79. § (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. §-a szerint lefolytatott egyszerűsített eljárás keretében 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 Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, 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 Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, 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.) 35.§-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Gip-15 jelű építési övezetben

a) munkásszállás is elhelyezhető¹

b) munkásszállás rendeltetés elhelyezése esetén az OTÉK szerinti gépjármű-elhelyezési kötelezettség 50%-át kell a telken belül biztosítani; a többi parkolót a környező, beruházó tulajdonában lévő ingatlanon kell biztosítani²

c) munkásszállás elhelyezése esetén a szomszédos, munkásszállás céljára nem igénybe vett Gip övezetbe sorolt ingatlanhatár mellett legalább háromszintes növényállományt szükséges telepíteni.”

2. §

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

3. §

Az Ör. 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

4. §

Ez a rendelet 2025.-én lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

¹ OTÉK ELTÉRÉSSSEL

² OTÉK ELTÉRÉSSSEL

1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

1. Az Ör. 1. melléklet 8. pontjában foglalt táblázat a következő 17. sorral egészül ki:

| | A | B | C | D | E | F | G | H |
|-----|---------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|---|---|
| 17. | <i>Gip-15</i> | <i>SZ</i> | <i>1000</i> | <i>40</i> | <i>11,0</i> | <i>30</i> | - | - |

1. Az Ör. 2. melléklete szerinti I-24 belterületi tervlap helyébe a következő rendelkezés lép:



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

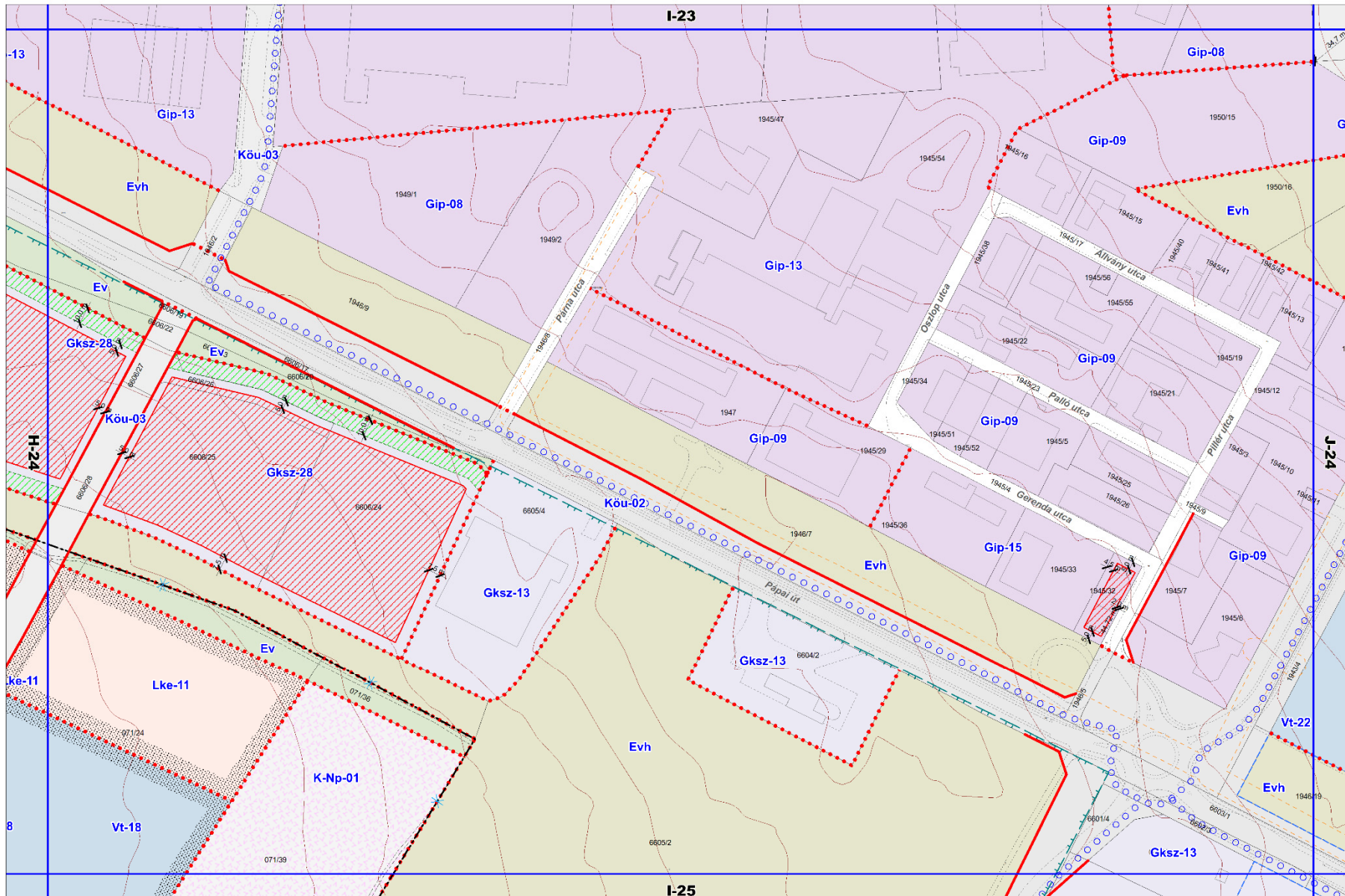
.../2024.(.....) önkormányzati rendelet az 21/2024. (VI.27.) önk. rendelettel módosított 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

Kovács Krisztina
Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

I-24

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének

2024. szeptember 26-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

258/2024. (IX.26.) határozata

a Veszprém, Pápai út 49. 1945/32, 1945/33 és 1945/36 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításáról

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 a Veszprém, Pápai út 49. 1945/32, 1945/33 és 1945/36 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 1945/32 hrsz.-ú ingatlanon munkásszálló funkció elhelyezhető legyen.
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 Veszprém Pápai út 49. 1945/32, 1945/33, 1945/36 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor az érintett szakhatóságok véleményét kikéri. A megkeresést az E-TÉR felületen kívül, elektronikus úton kell lefolytatni, ami megelőzi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést.
3. 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.
4. 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.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 5. pont: a 2025. januári 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, 2024. szeptember 27.


.....
Szayer Anita



Önkormányzati főépítési feljegyzés
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos településrendezési tervek módosítása Veszprém, Pápai út 1945/32, 1945/33 és 1945/36 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan

Tisztelt Közgyűlés!

A településrendezési eszközök módosításához azoknak a munkarészeknek az elkészítését tartom szakmailag szükségesnek, amelyek a módosítás miatt indokoltak, a tervezési terület 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:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet követelményeinek megfelelően módosításra kerül a 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT), valamint a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT)

ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK:

- I. Megalapozó vizsgálati munkarészek**
Helyzetfeltárás, -elemzés, -értékelés
 - Városrendezési vizsgálatok:
 - o A tervezés célja, tervezési terület ismertetése
 - o Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
 - o Hatályos településrendezés eszközök bemutatása
 - o Az épített környezet vizsgálata
 - Közlekedési vizsgálatok (szükség esetén)
 - Közművizsgálatok (szükség esetén)
 - Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi vizsgálatok (szükség esetén)

- II. Alátámasztó javaslati munkarészek**
 - Városrendezési javaslat
 - o Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
 - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása, vagy annak módosítása
 - Közlekedési javaslat (szükség esetén)
 - Közműjavaslatok (szükség esetén)
 - Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi javaslatok (szükség esetén)

- III. Jóváhagyásra kerülő munkarészek**
 - Helyi építési szabályzat, Szabályozási terv, Rendelet tervezet

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

A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.

A módosításnak összhangban kell lennie:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival,
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I. 14.) MvM rendelet előírásaival, valamint
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével.

Veszprém, 2024 szeptember 12.


Sulyok Balázs Ede
főépítész

