

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Állvány utca 4. 1945/55 hrsz.-ú
ingatlant érintően

telepítési tanulmányterv

2025. január 27.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Állvány utca 4. 1945/55 hrsz.-ú
ingatlant érintően

telepítési tanulmányterv

VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

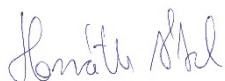
vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező



Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451

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

Tartalom

1.	ELŐZMÉNYEK.....	3
2.	A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK BEIDÉZÉSE ..	3
3.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA.....	4
4.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS).....	5
	Városrendezés.....	5
	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	5
	Településszerkezeti Terv (TSZT)	5
	Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)	6
	Településképi rendelet.....	8
	Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata	10
	Az ingatlan-nyilvántartási adatok és tulajdon vizsgálata	10
	Telekfunkció, telekmorfológia és telekméret vizsgálat	10
	Épületállomány vizsgálata	11
	Közlekedési vizsgálatok	16
	Közművek vizsgálata	16
5.	JAVASLATOK ÉS HATÁSOK.....	18
	A beépítés javaslata	18
6.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	0
	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA.....	0
	A HÉSZ szabályozási tervlapján javasolt módosítások:	0
	Településszerkezeti terv és településképi rendelet módosítási javaslata	0
7.	MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRÁKRA GYAKOROLT HATÁS	1
	Közlekedésfejlesztési javaslat	1
	Közmű és elektronikus hírközlés	1
	A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása	1
8.	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY	1
9.	KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE	2
10.	MELLÉKLETEK	3

1. ELŐZMÉNYEK

A 2024. decemberi Közgyűlés a 384/2024. (XII. 12.) határozatával előzetesen döntött a Veszprém Állvány utca 1945/55 hrsz.-ú ingatlan érintő településrendezési terv módosításáról, amely alapján a kérelmező a faipari tevékenységet folytató családi vállalkozás a H & L Furnérozó Kft. a saját tulajdonú telkén a telephelyét fejleszteni, bővíteni tudja az övezeti előírások megtartásával. A határozatot a melléklet tartalmazza.

A jelenlegi telek mérete és övezeti előírásai a tervezett fejlesztést elméletileg lehetővé tennék, azonban a telek Állvány utca felőli részén beékelődött az ingatlanba egy 169 m²-es átjátszó állomást tartalmazó telek. A jelenlegi szabályozás szerint új beruházás, bővítés esetén az adótorony telkének mindhárom oldalától 6,5 m oldaltávolságot kellene megtartani, ami ellehetetleníti a bővítés megvalósítását.

2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK BEIDÉZÉSE

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a szerint

„9. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
 - b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.
- (2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.
- (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
- (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészítési tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
- (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.
- (6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.
- (7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

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

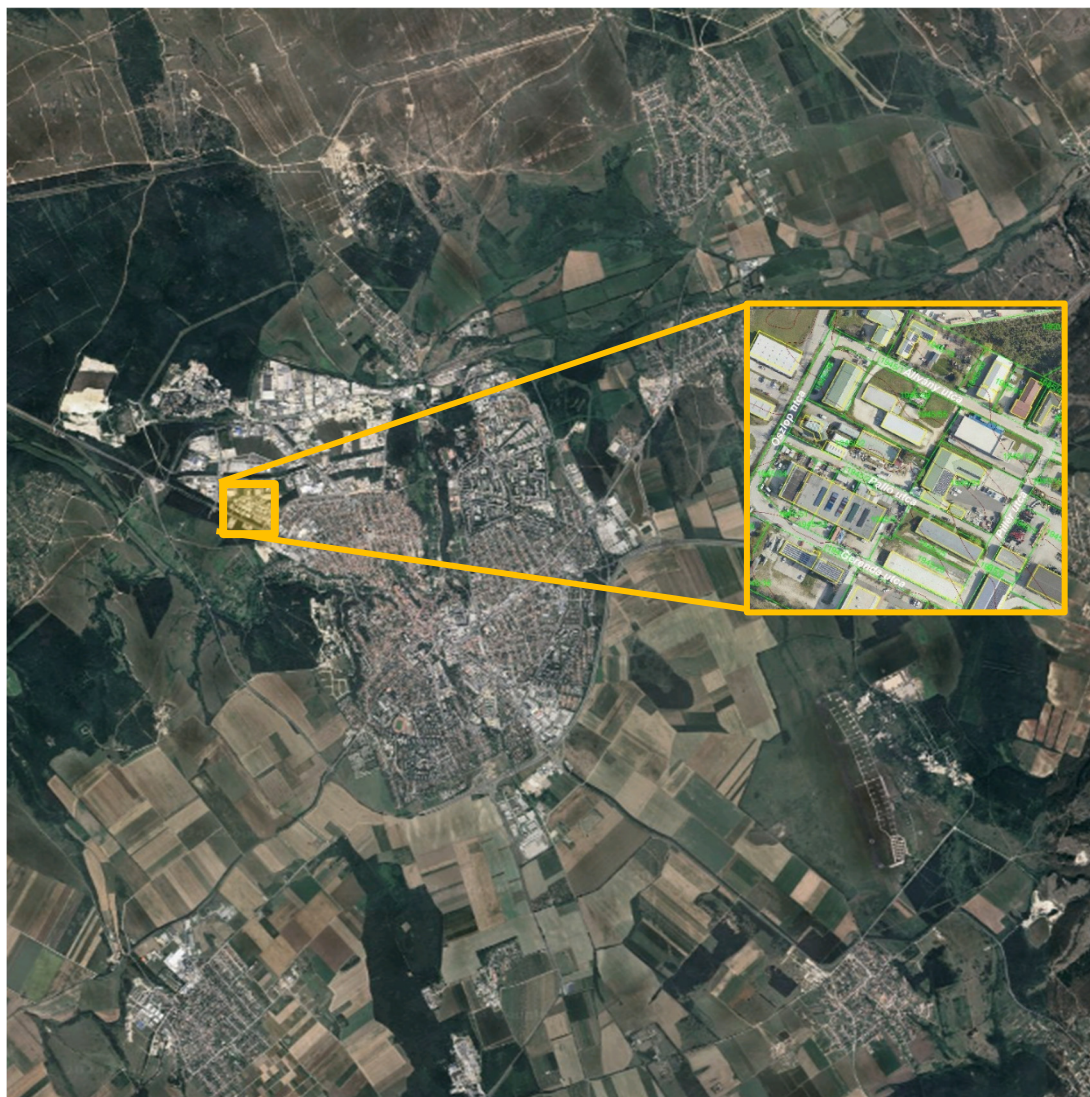
Az érintett 1945/55 hrsz-ú ingatlan Veszprém észak-nyugati részén, az Állvány utca-Pillér utca – Palló utca – Oszlop utca által határolt tömbben, az Állvány utca 4. szám alatt helyezkednek el, ipari gazdasági terület (Gip-9) építési övezetekben.

A módosítási kérelem a telek tulajdonosától, a H & L Furnérozó Kft.-től érkezett, amelyben az oldalkertre vonatkozó előírások módosítását kezdeményezte. A faipari tevékenységet folytató családi vállalkozás a saját tulajdonú telkén szeretné a telephelyét fejleszteni, bővíteni.

A jelenlegi telek mérete és övezeti előírásai a fejlesztést elméletileg lehetővé teszik, viszont a telek Állvány utca felőli részén beékelődött egy 169 m²-es átjátszó állomást tartalmazó telek (1945/56). A jelenlegi szabályozás szerint egy új beruházás, bővítés esetén az adótorony telkének mindhárom oldalától 6,5 m oldaltávolságot kellene megtartani, ami ellehetetleníti a bővítés megvalósítását.

Beruházói szándék megvalósítása érdekében kérelmező egyeztetett a városi főépítésszel, valamint az állami főépítésszel. Az állami főépítész „építési hely kijelölését” javasolta.

A fentiek alapján a Veszprém 1945/55 hrsz.-ú ingatlanon – az övezeti előírások megtartása mellett – tehát építési hely kijelölése javasolt.



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

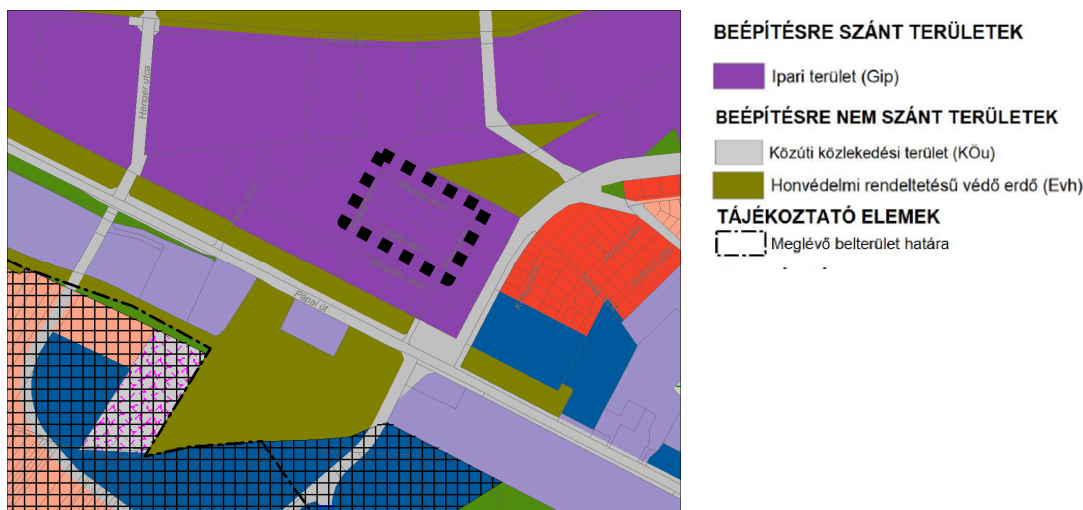
Városrendezés

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.

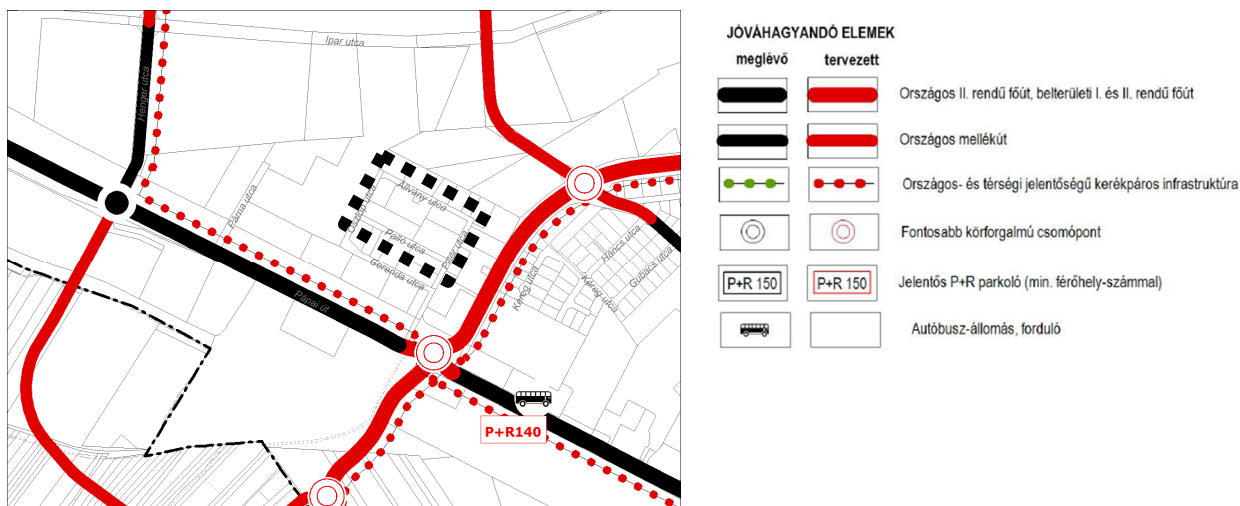
A Szerkezeti tervlapon a módosítással érintett terület a beépítésre szánt gazdasági területek közül az ipari terület (Gip), területfelhasználásba tartozik. Tágabb környezetének jelentős része is ebbe a kategóriába esik, beépítésre nem szánt területek a gazdasági területektől délre és északra honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh), a Pápai út és 1944 hrsz-ú út pedig közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásba tartozik.



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

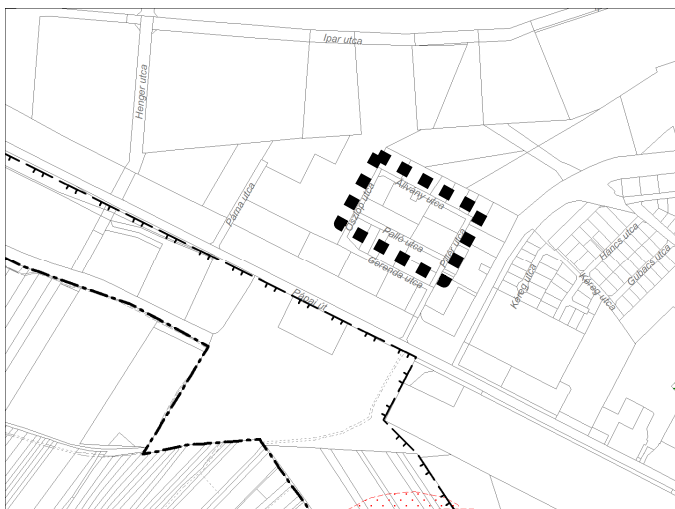
A szerkezeti terv közlekedési elemei közül közvetlenül a tervezési területet egyik sem érinti. Környezetében viszont számos meglévő és tervezett nyomvonal is halad.

A Pápai út meglévő országos II. rendű főút, amivel párhuzamos nyomvonalon tervezett országos- és térségi kerékpáros infrastruktúra elemet, nyugati irányba pedig egy tervezett országos II. rendű főutat jelöl a tervlap. További közlekedési infrastruktúra elemek a tervlapon a meglévő és tervezett országos mellékutak, amelyek közül a Pápai út és Kistó utca közötti tervezett szakasz (1944 hrsz.) 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.



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.



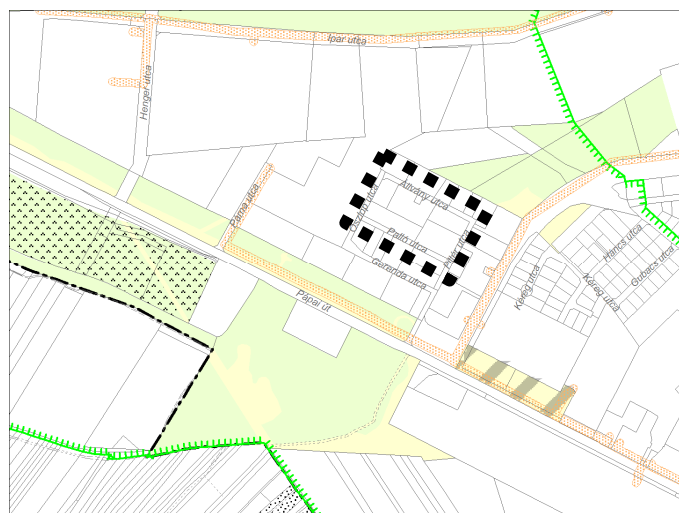
A szerkezeti terv **2.4. Védelmi, korlátozási területek** tervlapja alapján a tervezési területet az alábbi elemekkel érinti:

A szerkezeti terv Védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a vizsgált ingatlan „B” és „C” hidrogeológiai védőövezeten belül fekszik.

„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 és az északi erdő terület az 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
		Víztermelő kút hidrogeológiai C 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)

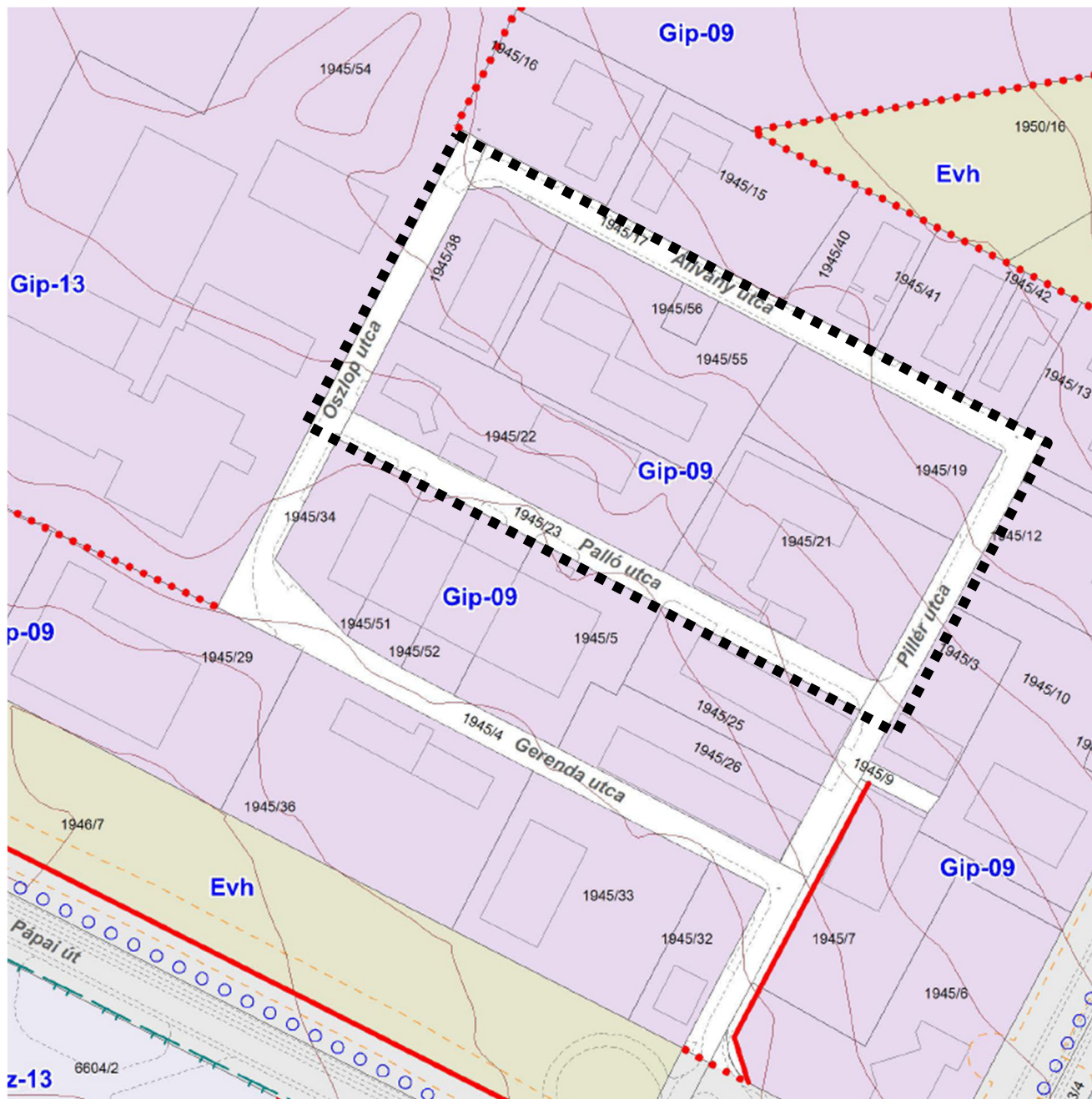
Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban.

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

követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 136. §-a szerinti rendelkezések figyelembevételével.








Hatályos Szabályozási terv

A hatályos szabályozás a módosítással érintett területet a területfelhasználásnak megfelelően ipari terület, Gip-09 építési övezetbe sorolja, hasonlóan a környező telkek nagyrésztéhez, kivétel a 1945/54 hrsz-ú telek, ami Gip-13 építési övezetbe tartozik, az erdők 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)
-  Egyéb közúti közlekedési terület (KÖu-4)

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

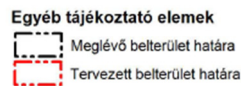
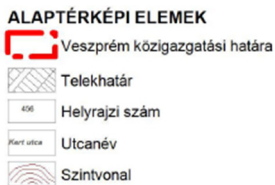
Egyéb korlátozó tényezők

-  Gázvezeték védőtávolsága

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

-  Ipari terület (Gip)
-  Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)



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 nincsenek meghatározva építési paraméterek, a HÉSZ-ben az alábbi előírások vonatkoznak rá:

„64. Honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezete (Evh)

63. § A terület honvédelmi érdekességű, 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 várossziluet, 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 előtetőkkel, 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 gyep 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

Az ingatlan kialakulása

Tudomásunk szerint 2012 júliusában kerület kialakításra a 1945/56 hrsz-ú ingatlan, előtte egyben volt a két ingatlan.



Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

A fejlesztési terület és vizsgált környezete belterületi ingatlanokból áll. A telkek jellemzően beépítettek, amelyekben túlnyomórészt üzemi épületek találhatók. A terület megközelítése a Pápai úti körforgalmi csomópontból lehetséges. A teljes módosítással érintett terület beépítésre szánt ingatlanokból áll, a környezetében is beépítésre szánt ingatlanok találhatók, kivéve a közlekedési területeket és védő erdő 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 1945/55 hrsz-ú ingatlanak a „H & L Furnérozó Kft.” a tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban, amely kivett belterületi ingatlan, területe 3471 m², az alábbi szolgálmi és egyéb jogok érintik: nagyfeszültségű elektromos földkábel és vezeték jog - E.ON Észak-Dunántúli Zrt., vízvezetési és szennyvízvezetési szolgálmi jog – Aquadukt Kft.

Telekfunkció, telekmorfológia és telekméret vizsgálat

Az 1945/55 hrsz-ú telken jelenleg egy raktár, valamint egy műhely és bemutatóterem található, amely egy faipari tevékenységet folytató családi vállalkozás telephelye.

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.



A 1945/55 telek 3471 m², a vizsgált területen a telekméret, a telkek többségénél 2000-5000 m² közötti, de számos 900-2000 m² közötti telek is található.



Telekméret vizsgálat

Épületállomány vizsgálata

A módosítás tárgyát képező telek jelenleg is beépített. A környező telkek is jellemzően beépített telkek, kivéve a gazdasági területtel szomszédos erdők területe. A környezetben az épületállomány elsősorban csarnok jellegű épületekből, hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló és iroda épületekből áll.

Elmondható, hogy a teljes vizsgált területen a gazdasági funkció dominál. Az eltérő tevékenységet folytató gazdasági társaságok tevékenységüknek megfelelő kubatúrájú csarnokokkal rendelkeznek, jellemzően termelés, raktározás, tárolás és garázsfunkciót töltenek be, 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 több szintesek. Az építmények lapostetős vagy kishajlásszögű nyeregtetős kialakításúak. A gazdasági területen számos épület felújítása és korszerűsítése megtörtént, de találhatóak korszerűsítésre váró épületek is.



- Földrészlet (közterületi)
- Földrészlet (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

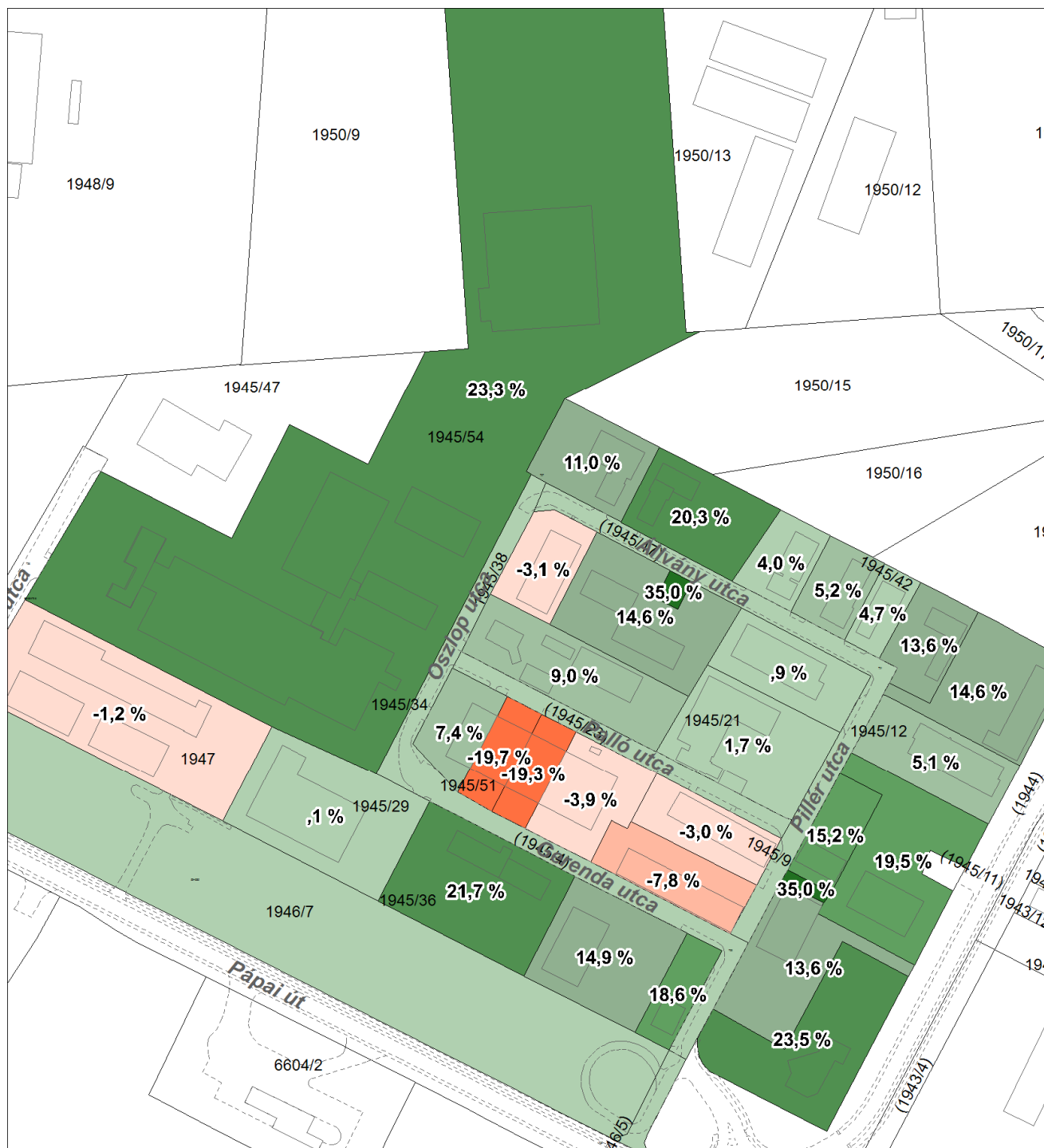
A teljes vizsgált területen a **szabadonálló beépítés jellemző**, a tágabb környezet is jellemzően szabadonálló beépítésű. A vizsgált terület nem rendelkezik kiemelkedő építészeti értékkel. A terület **karakterét** a gazdasági területekre jellemző építészeti jegyekkel rendelkező nagy tömegű, nagy alapterületű és nagy belmagasságú **csarnoképületek** és kapcsolódó többszintes **irodaépületek határozzák meg**. Telkeken belül, az épületek körül **kiterjedt burkolt felületek** találhatóak, a **nagyméretű 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 1945/55 teleknél 20,4%.**



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 telkeknél a beépítési tartalék alacsony, így jelentős mértékben, ezek esetében sincs lehetőség további nagymértékű fejlesztésre. **A jelenlegi beépítési potenciál a 1945/55 hrsz-ú teleknél 14,6%.**



Beépítési potenciál

A 1945/55 hrsz-ú ingatlan kapcsolatban a településrendezési szempontból a vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a környezetéhez illeszkedik felhasználásával, beépítésével, a megközelítése és a vonalas infrastruktúra ellátottsága biztosított, a hatályos HÉSZ szerinti beépítési paraméterek alapján fejlesztési potenciállal rendelkezik. Különleges helyzetét az ingatlanba utólag ékelődő hírközlési adótorony ingatlana generálta, mert így a fejlesztési potenciál ellenére a felsőbb jogszabályok szerint generált építési helye erősen korlátozza a lehetséges fejlesztését.

Közlekedési vizsgálatok

A gazdasági terület hálózati kapcsolatait elsősorban a Pápai út, mint a területet feltáró főút biztosítja. Az út a tervezési terület környezetében a szerepkörének megfelelő szabályozással, valamint kiépített folyószakaszokkal és csomópontokkal rendelkezik.

A Pápai útról nyíló, a Pápai út – Kistó utcai körforgalmú csomópontjából önálló kiágazással a Pillér utca nyílik, amelyre az Állvány, az Oszlop, a Palló és a Gerenda utcák vannak felfűzve, amelyek biztosítják a gazdasági terület megfelelő feltárását 9 m-es szabályozási szélességgel és kiépítéssel, mely a gazdasági terület kiszolgálásához nagyon keskeny, sajnos nincsenek meg a megfelelő kanyarodáshoz szükséges szabályozások.

A terület közösségi közlekedési ellátását elsősorban a V-busz hálózat biztosítja a "Pápai úti forduló (körforgalom)" megállóban. A V-busz hálózatából az 1, 8, 18, 21 és 28 viszonylatoknak van itt közbenső megállója, ahonnan a belváros, és a külsőbb iparterületek irányába is el lehet jutni. A tervezési terület a végállomásoktól légvonalban kb. 300 m, gyaloglási távolságban mintegy 450 méterre helyezkedik el, ez kb. 5-6 perc gyaloglást jelent. A megállóhelyekhez vezető gyalogos felületek részben kiépítettek, illetve részben hiányoznak.

A terület belső úthálózata iparterületi jellegű, így jellemzően nincs járda. Kiépített gyalog- és kerékpárút a Pápai úton részben kiépített, részben tervezett.

A parkolás egyelőre nem okoz problémát a területen. Az egyes telephelyekhez általában az ingatlanokon, a bejárat közelében alakítanak, vagy jelölnék ki parkolókat.

Közművek vizsgálata

A 1945/55 hrsz-ú ingatlan környezetében gazdasági használathoz szükséges vezetékes közmű infrastruktúra hálózat megtalálható, a megfelelő kapacitással, minőségben kiépített.

Veszprém, benne a vizsgált terület térségének is a közüzemű vezetékes ivóvízellátását a Bakonykarszt Zrt. biztosítja. A 1945/55 hrsz-ú ingatlan környezetében a vezetékes ivóvízellátás az Állvány utcáról kiépített.

A vízvezetést, a vezetékes ivóvízellátással hasonlóan a térségben a Bakonykarszt Zrt. biztosítja. A 1945/55 hrsz-ú ingatlan környezetében az Állvány utcában nincs kiépített települési szennyvízelvezetési és csapadékvíz elvezetési rendszer.

A település, benne a vizsgált terület villamosenergia ellátását is az E-ON-DÉDÁSZ Zrt biztosítja. Az ellátás bázisa a Veszprém alállomás, ahonnan induló középvezetési hálózatokról történik a vizsgált terület tágabb körzetének ellátása. A módosítással érintett tömb villamosenergia ellátásának bázisa a fogyasztói transzformátor állomások, ahonnan induló kisméretű hálózatról elégítik ki közvetlenül a fogyasztói igényeket.

Veszprém földgázellátásának egyetemes gázszolgáltatója az E.ON-Közép-dunántúli gázhálózati Zrt. A város, benne a vizsgált tömb ellátására egységes hálózati rendszer létesült, amelynek bázisa a Papkeszi-Devecser országos nagynyomású földgáz szállítóhálózat. Az Állvány utcában csak részben kiépített földgáz vezetékes hálózat, 1945/55 hrsz-ú ingatlan nem rendelkezik rácsatlakozással a hálózatra.

Veszprém területén, benne a vizsgált településrészen is, a vezetékes távközlési ellátást a D-Infrastuktúra Kft. biztosítja. Vezeték nélküli ellátásra kiépített antennák biztosítják Veszprém területén és benne a vizsgált területen is a megfelelő vételi lehetőséget. Ilyen antenna található a 1945/55 hrsz-ú ingatlanba ékelődő 1945/56 hrsz-ú ingatlanon is.

5. JAVASLATOK ÉS HATÁSOK

A faipari tevékenységet folytató családi vállalkozás a H & L Furnérozó Kft. a saját tulajdonú telkén a Veszprém Állvány utca 1945/55 hrsz.-ú ingatlant érintően telephelyét fejleszteni, bővíteni tervezi az övezeti előírások megtartásával.

A jelenlegi telek mérete és övezeti előírásai a tervezett fejlesztést elméletileg lehetővé tennék, azonban a telek Állvány utca felőli részén beékelődött egy 169 m²-es átjátszó állomást tartalmazó telek az ingatlanba. A jelenlegi szabályozás szerint új beruházás, bővítés esetén az adótorony telkének mindhárom oldalától 6,5 m oldaltávolságot kellene megtartani, ami ellehetetleníti a bővítés megvalósítását.

A beruházói szándék megvalósítása érdekében előzetesen egyeztetés történt a városi, valamint az állami főépítéssel. Az állami főépítész a módosítás során „építési hely kijelölését” javasolta a szabályozási tervben az egyedi adottságokkal rendelkező ingatlanon jelentkezett probléma kezelésére.

A módosítási javaslat a Veszprém 1945/55 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában – az övezeti előírások megtartása mellett – az építési hely kijelölésére korlátozódik, ami szakmailag elfogadható és szükséges is.

A beépítés javaslata

A tulajdonos beruházó a 1945/55 hrsz.-ú ingatlanon meglévő faipari tevékenységet folytató családi vállalkozása telephelyének fejlesztésére, bővítésére egy beépítési javaslatot készített a G S T N Kft.-vel (építésztervező: Nagy Krisztián, knysz: É 20-0289).

Az ingatlanon tervezett funkcióhoz szükséges vonalas infrastruktúra hálózat kiszolgálása kiépített, biztosított. Az ingatlanon tervezett bővítéshez szükséges mértékű közúti megközelítés a jelenlegi hálózatról biztosítható, alapvetően vonalas infrastruktúra igények nem keletkeznek.

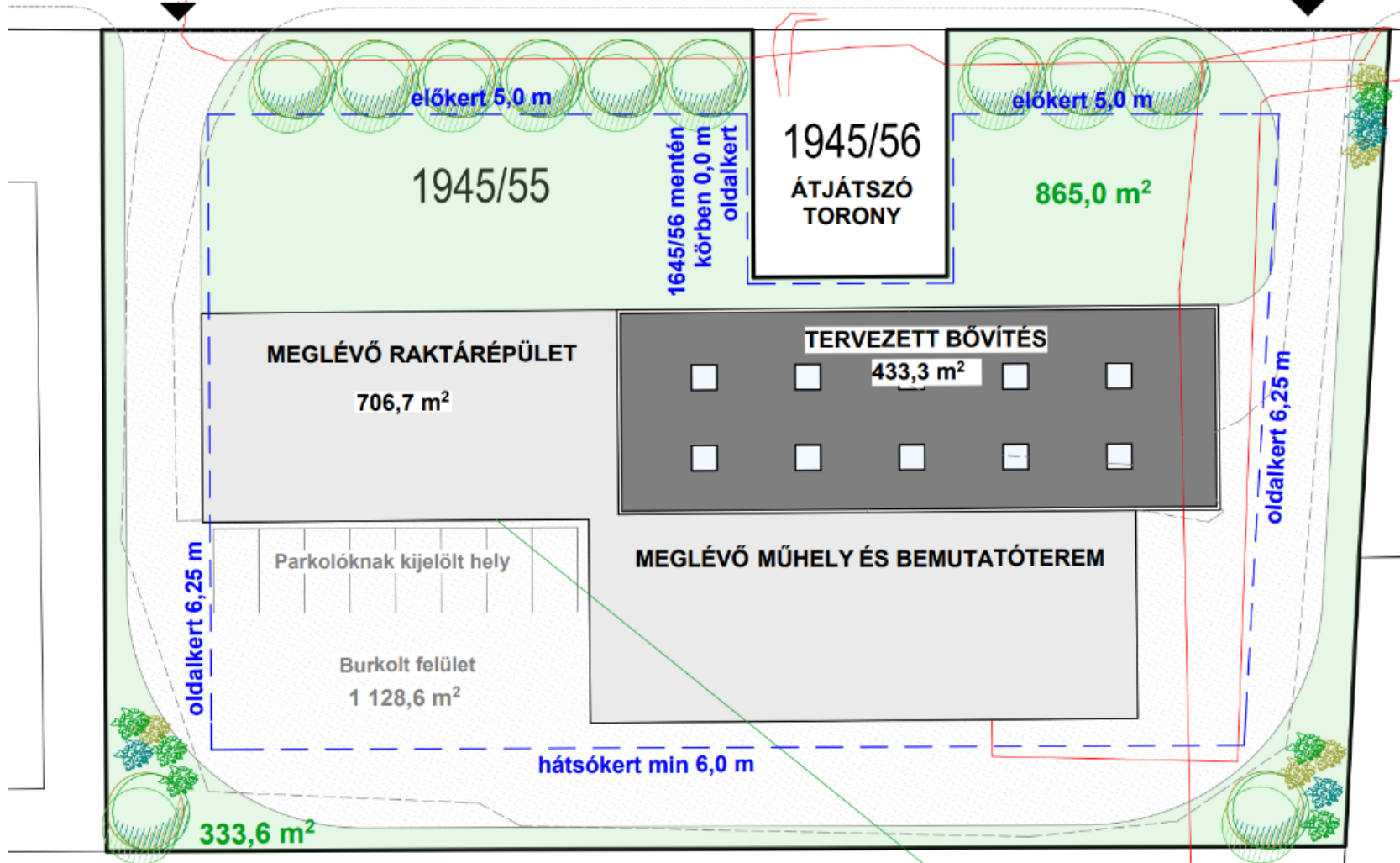
Az ingatlanon meglévő ipari épület tervezett, a telepítési elképzelést a következő oldalon az építész által elkészített helyszínrajz (beépítési javaslat) mutatja be.




Állvány utca 1945/17



Meglévő telekbejárat

Meglévő telekbejárat



ÉPÍTETTŐ:		
 H&L Furnérozó Kft. 8200 Veszprém, Állvány u. 4.		
TERVEZÉS:		
 Innovators in steel buildings G S T N Kft. 8600 Siófok Zöldmező utca 21. képv.: ÁGOSTON DÁVID		
 IPARI ÉPÜLETEK TERVEZÉSE		
ÉPÍTÉSZET:	NAGY KRISZTIÁN	
	É 20-0289	
	TUKSA MÓNIKA	
STATIKUS TERVEZŐ:		
GÉPÉSZ TERVEZŐ:		
ELEKTROMOS TERVEZŐ:		
TŰZVÉDELMI TERVEZŐ:		
TERVFAJTA:		
BEÉPÍTÉSI TERV		
TERVEZÉS TÁRGYA:		
MEGLÉVŐ IPARI ÉPÜLET BŐVÍTÉSE		
TERVEZÉSI HELYSZÍN:		
8200 Veszprém, Állvány u. 4.		
HRSZ:1945/55		
TERVLAP:		
HELYSZÍNRAJZ		
LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:	JELZŐSZ:
1:250	E-00	
DÁTUM: Nyomatva: 2024. 12. 23. 9:18		

Beépítési mutatók:
 Övezet: Gip-09
 Telek területe: 3471 m²
 Meglévő beépítettség: $706,7/3471=20,36\%$
 Tervezett beépítettség: $1140/3471=32,84\%$
 Tervezett zöldfelületi mutató: $1198,6/3471=34,53\%$
 Közlekedési felület: $1128,6/3417= 32,51\%$

Beépítési javaslat a Veszprém, Állvány u. 4. HRSZ:1945/55 ingatlanon meglévő ipari épület bővítésére

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

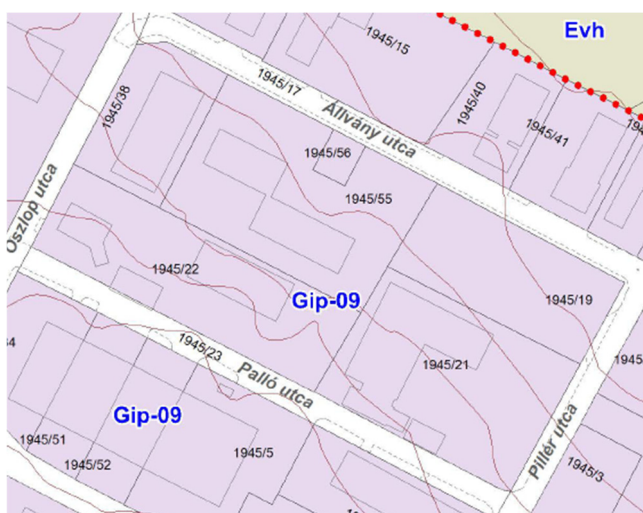
Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének döntését figyelembe véve a 1945/55 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosítási javaslat esetében az építési lehetőség szabályozására az építési hely meghatározásával van lehetőség, az egyéb hatályos építési övezeti paraméterek és előírások módosítás nem szükséges.

A tervezett módosításhoz tartozóan a város Településszerkezeti Tervét (Területfelhasználási tervlapját) nem, csak a Helyi Építési Szabályzatát, azon belül is csak a HÉSZ 1. melléklete szerinti belterületi Szabályozási tervlapot.

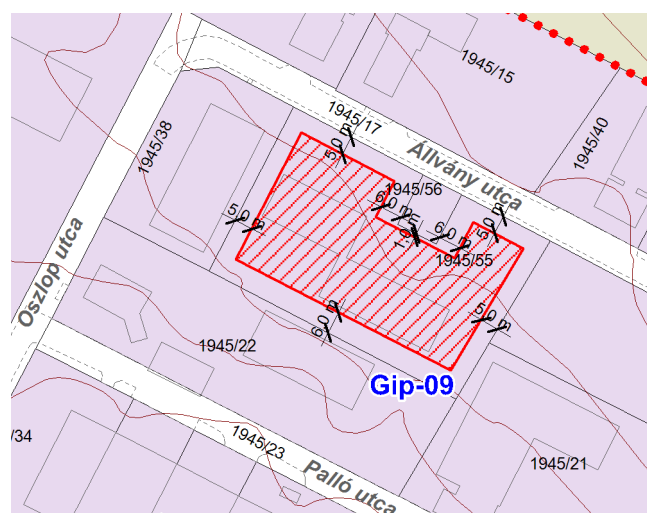
A HÉSZ szabályozási tervlapján javasolt módosítások:

A szabályozási tervlapon, a 1945/55 hrszú ingatlanon jelölni kell az építési helyet a beépítési javaslatban szereplő telepítés figyelembevételével.

Jelenleg hatályos szabályozási terv részlete:



A szabályozási terv módosítás javaslata:



Településszerkezeti terv és településképi rendelet módosítási javaslata

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének döntését figyelembe véve a 1945/55 hrsz-ú ingatlanra vonatkozik a módosítási javaslat, amely esetében az építési lehetőség szabályozására az építési hely meghatározásával van lehetőség. Az egyéb hatályos építési övezeti paraméterek módosítására nem kerül sor.

A tervezett módosításhoz tartozóan a város Településszerkezeti Tervét (Területfelhasználási tervlapját) nem, csak a Helyi Építési Szabályzatát, azon belül is csak a Szabályozási Tervét válik szükségessé módosítani.

A településképi védelméről szóló 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelet módosítása a tervezett szabályozás módosításra tekintettel nem válik szükségessé.

7. MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRÁKRA GYAKOROLT HATÁS

Közlekedésfejlesztési javaslat

Tekintettel a tervezett bővítés szerinti fejlesztés forgalmi igényeire, az a közlekedési hatásokban nem fog generálni jelentős változást, a jelenleg megengedett fejlesztéshez képest többlet építési lehetőséget nem fog biztosítani. Ezen közlekedési kapcsolatok kiszolgálása a meglévő, kiépített úthálózatról jelenleg is biztosított.

Közmű és elektronikus hírközlés

Az ingatlanok környezetében vezetékes közműszolgáltatás megfelelő kapacitással és minőségben kiépített. Tekintettel arra, hogy a jelenleg megengedett fejlesztéshez képest többlet építési lehetőséget nem fog biztosítani a tervezett szabályozás módosítás a kiépített közműhálózaton a módosításból eredően fejlesztési igény nem keletkezik.

A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása

A meglévő ipari épület tervezett bővítésével történő fejlesztésre a hatályos tervek lehetőséget biztosítanak, csak a 1945/55 hrsz-ú ingatlanba beékelődő 1945/56 hrsz-ú antennatorony ingatlan miatti építési hely gátolja annak ésszerű kialakítását, ezért a javasolt módosításnak nincs a környezetre gyakorolt hatásában változás.

8. 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.

9. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE

A környezeti vizsgálat dokumentációja elkészítésének szükségességével kapcsolatosan az Önkormányzat megkereste az illetékes hatóságokat. A szakmai véleményeztetése során az alábbi vélemények érkeztek:

1. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
A környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését az Önkormányzattal egyetértve nem tartja szükségesnek.
3. BFKH Népegészségügyi Főosztály
A település területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
4. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ
Észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.
5. VMKH Népegészségügyi Főosztály
A környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek
4. SZTFH Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály
Bányafelügyeleti szakterületébe tartozó problémát nem vet fel, ásványvagyon-védelmi érdekeket nem sért, ezért a véleményezési dokumentációhoz megjegyzései nincsenek, észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.
5. VMKH Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Nem rendelkezik hatáskörrel.
7. BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
A környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését műemléki és régészeti szempontból nem tartja szükségesnek.
8. VMKH Erdészeti Osztály
Az érintett földrészlet nem esik az Evt. hatálya alá, ezért a településrendezési eszközök tervezett módosításáról véleményt nem alkotott.
9. VMKH Növény- és Talajvédelmi Osztály
Nem rendelkezik hatáskörrel.
10. VMKH Földhivatali Főosztály
Az érintett földrészlet nem minősül termőföldnek, ezért kifogást nem emel, nem tartja indokoltnak a környezeti vizsgálat lefolytatását.
11. Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Székesfehérvár
Hatáskör hiánya miatt a környezetvédelmi hatásvizsgálat szükségessége ügyében észrevételt nem tesz.
12. VMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
A tervezett módosítás jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, ezért környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését az Önkormányzattal egyetértve nem tartja szükségesnek.



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

K I V O N A T

**Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2024. december 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
384/2024. (XII.12.) határozata
a Veszprém, Állvány utca 4. 1945/55 hrsz.-ú ingatlant 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, Állvány utca 4. 1945/55 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 1945/55 hrsz.-ú ingatlanon építési hely kerüljön kijelölésre.
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 Állvány utca 4. 1945/55 hrsz.-ú ingatlant 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 419/2021. (VII. 15.) 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 419/2021. (VII. 15.) 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 megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafordítása.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással kapcsolatos tervezést rendelje meg, a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon. A módosítással összefüggő eljárás – amennyiben a kérelmező a tervezési szerződést aláírta – elindításra, majd lefolytatásra kerülhet.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítésével, valamint a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 6. pont: a 2025. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

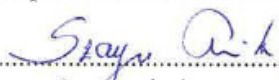
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2024. december 13.


.....
Szajer Anita

