

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Helyi Építési Szabályzat
és Szabályozási Terv

módosítása

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

Véleményezési anyag

2025. március

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

módosítása

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

VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező



Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451

Kreáлом 1000 Kft.

1165. Budapest, Íjász utca 44.

Tel.: +36 20 536 91 09

E-mail: krealom1000@gmail.com

Tartalom

1.	ELŐZMÉNYEK.....	3
2.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA.....	4
3.	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
	A Településfejlesztési Konceptió (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata ...	17
	Az épített környezet értékei.....	17
	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	18
	Településszerkezeti Terv (TSZT)	18
	Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)	20
	Településképi rendelet.....	22
	Az ingatlan kialakulása	23
	Geodéziai felmérés.....	23
	Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata	24
	Az ingatlan-nyilvántartási adatok és tulajdon vizsgálata	24
	Telekfunkció, telekmorfológia és telekméret vizsgálat	24
	Épületállomány vizsgálata	25
	Közlekedési vizsgálatok	30
	Közművek vizsgálata	30
4.	JAVASLATOK ÉS HATÁSOK.....	31
	A beépítés javaslata	31
5.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA.....	33
	A HÉSZ szabályozási tervlapján javasolt módosítások:	33
	Településszerkezeti terv és településképi rendelet módosítási javaslata	33
6.	MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRÁKRA GYAKOROLT HATÁS	34
7.	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY	34
8.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	35
9.	MELLÉKLETEK	0

A H & L Furnérozó Kft., mint kérelmező egy faipari tevékenységet folytató családi vállalkozás, mely cég a saját tulajdonú telkén szeretné a telephelyét fejleszteni, bővíteni 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 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.

A módosítás véleményeztetési eljárása az országos általános és speciális szabályoknak, valamint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a partnerségi eljárásról szóló 33/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete előírásainak megfelelően történik.

A változtatási igényről előzetesen döntött Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése, **384/2024.(XII.12.)** határozatával támogatta azt, lásd 1. melléklet. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló Főépítész feljegyzéseket lásd 2.melléklet.

Előzményként **telepítési tanulmányterv** is készült, melyet a Közgyűlés a 69/2025. (II. 27.) határozatával elfogadott. 3.melléklet

A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, nem jár zöldterület-csökkenéssel, valamint a közgyűlési döntés szerint nincs szükség biológiai aktivitás visszapótlásra, és nem szükséges **környezeti értékelés** készítése, ám a döntésben foglaltaknak megfelelően a tárgyi módosítást érintően Veszprém MJV Polgármesteri Hivatala az érintetteket előzetesen megkereste a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban.

Az eljárás során a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, a BFKH Népegészségügyi Főosztálya és az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, továbbá a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Nemzeti Népegészségügyi Központ, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztálya, a Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatósága, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztálya Növény- és Talajvédelmi Osztálya, a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya, a Földhivatali Főosztálya, az Állami Főépítész Irodája, az Agrárügyi Főosztálya Erdészeti Osztálya, Növény- és Talajvédelmi Osztálya és a Népegészségügyi Főosztálya nem tartotta szükségesnek környezeti értékelés elkészítését a megkeresés szerinti ingatlanokat érintő településrendezési eszköz módosításának eljárásában.

A módosításra a 2022. július 1-től hatályba lépett településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti **egyszerűsített eljárás** alapján kerülhet sor az alábbi előírás alapján:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

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

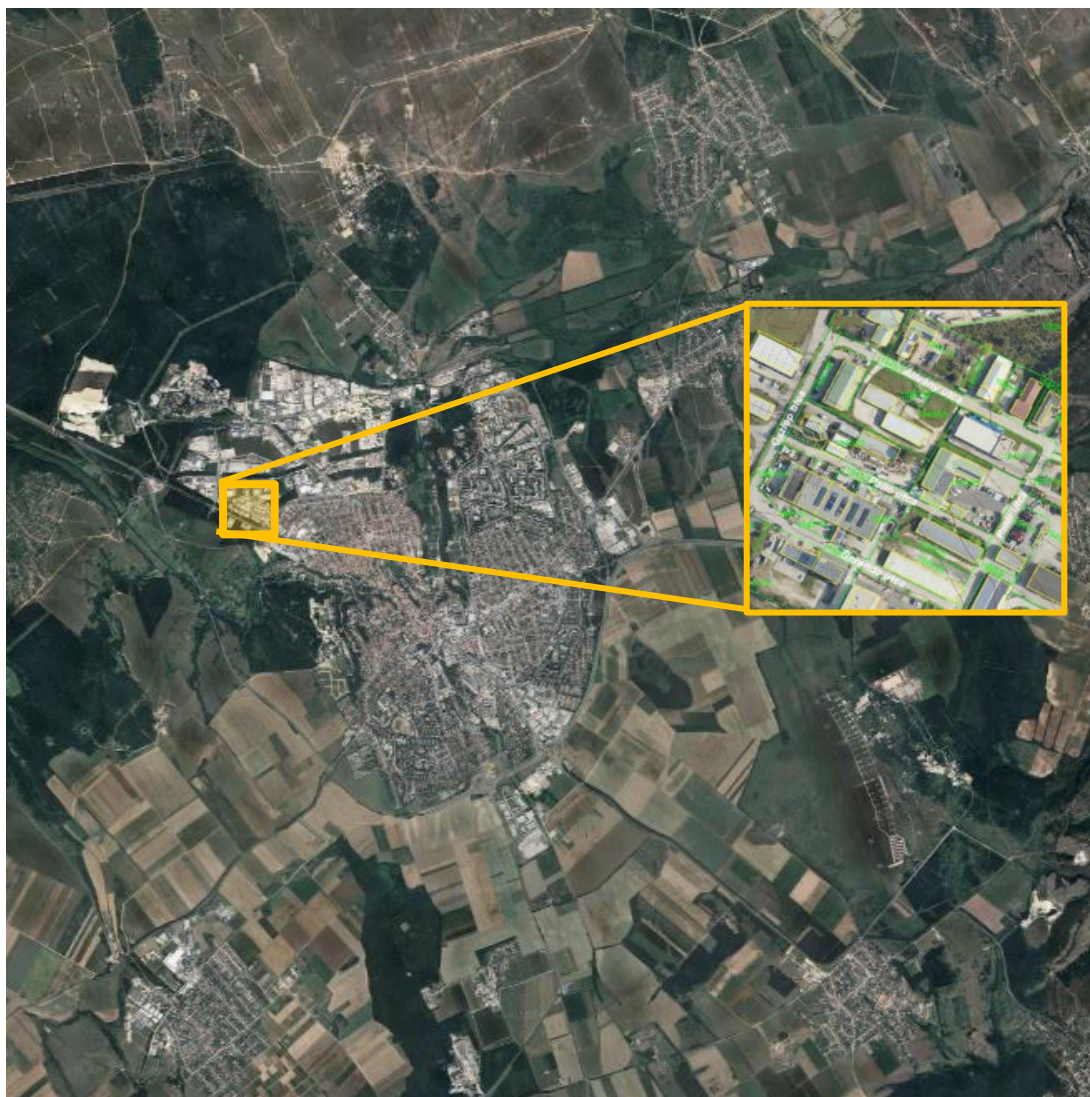
Az érintett 1945/55 hrsz-ú ingatlan Veszprém észak-nyugati részén, az Állvány utca-Pillér utca – Palló utca – Oszlop utca által határolt tömbben, az Állvány utca 4. szám alatt helyezkednek el, ipari gazdasági terület (Gip-9) építési övezetekben.

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.



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

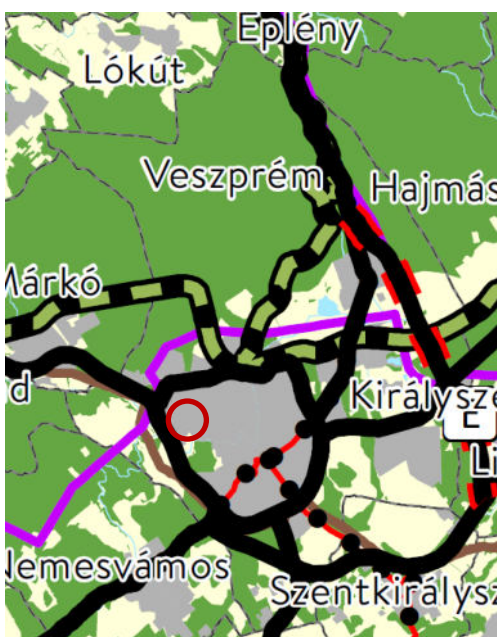
Városrendezés

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: VMTTrT) 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

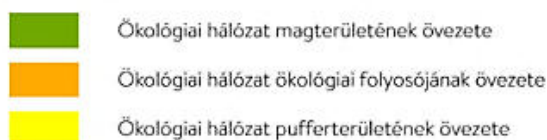
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

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



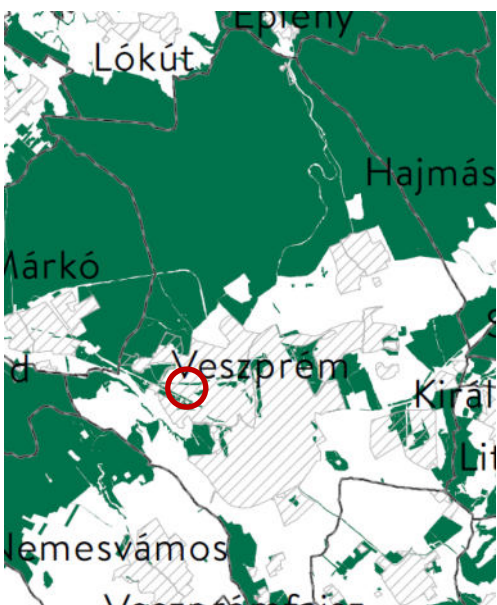
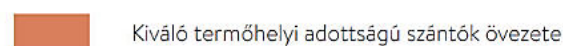
3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterülete övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete

A tervlap alapján a terület az Ökológiai hálózat övezeteivel nem érintett.



3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján a terület a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.



3/3. melléklet: Erdők övezete

A tervlap alapján a terület az erdők övezetével nem érintett.





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

A tervlap alapján a terület a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintett.

- 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 a terület a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett.

A Tv. értelmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTvT-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 kötelezettségek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.

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

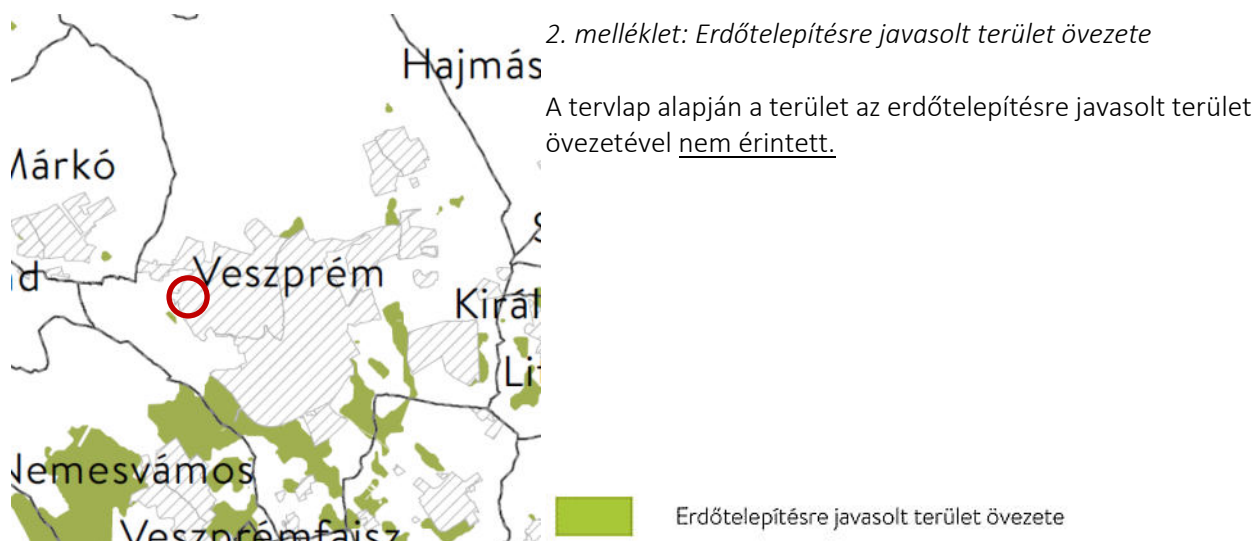
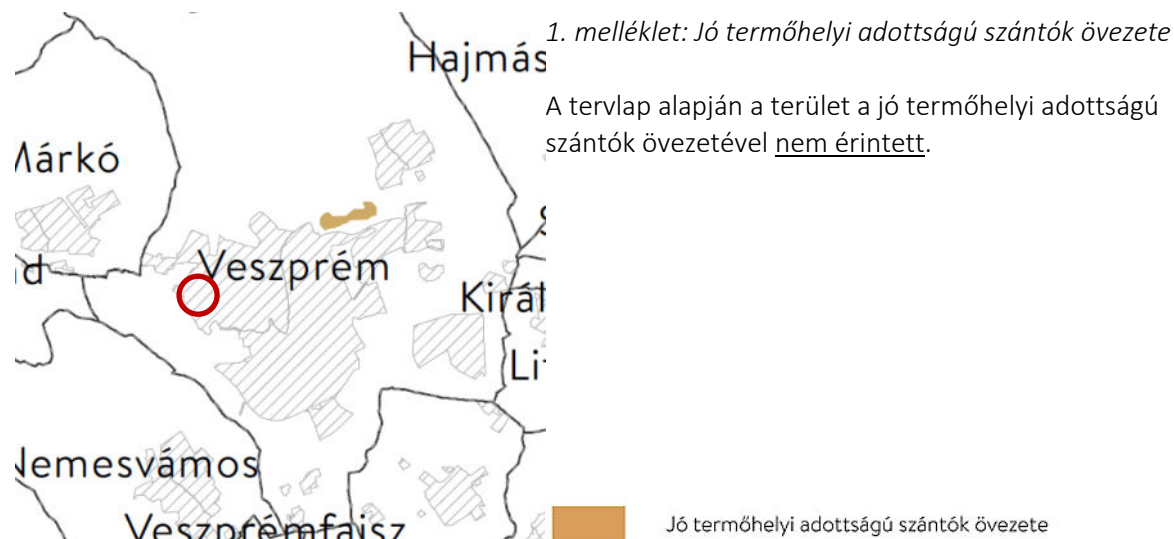
- Honvédelmi és katonai célú terület

(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.”





 Vízminőség-védelmi terület övezete

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

A tervlap alapján a terület a vízminőség-védelmi terület övezetével érintett.

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 vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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 a terület a nagyvízi meder övezetével nem érintett.

 Nagyvízi meder övezete



6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján a terület a VTT-tározók övezetével nem érintett.

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: Téréségi szerkezeti terv

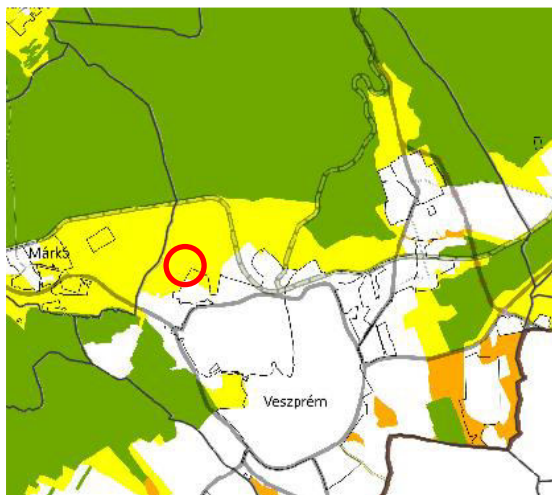
A VMTrT Téréségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlanok települési térségbe tartoznak.

A VMTrT az települési térségre nem határoz meg külön előírásokat, a területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.



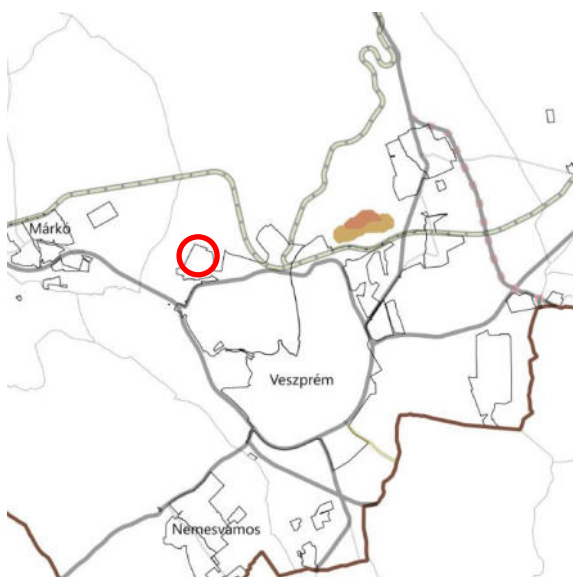
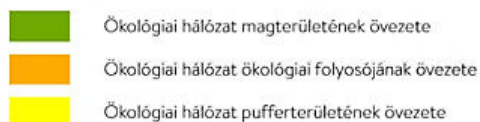
Téréségi területfelhasználási kategóriák

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



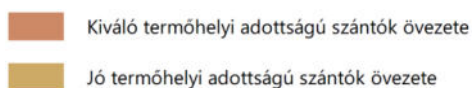
3.1. melléklet: Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, puffterület övezete

A tervlap alapján a terület az ökológiai hálózat övezeteivel nem érintett.



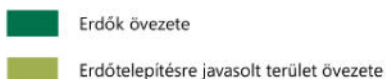
3.2. melléklet tartalmazza a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

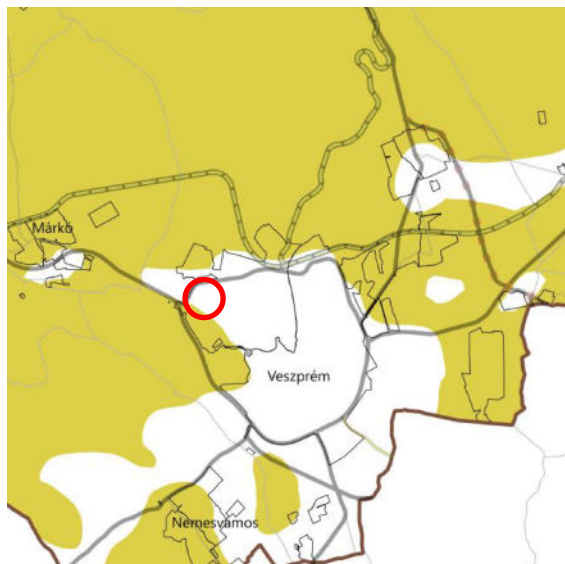
A tervlap alapján a terület a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.



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

A tervlap alapján a terület az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezeteivel nem érintett.

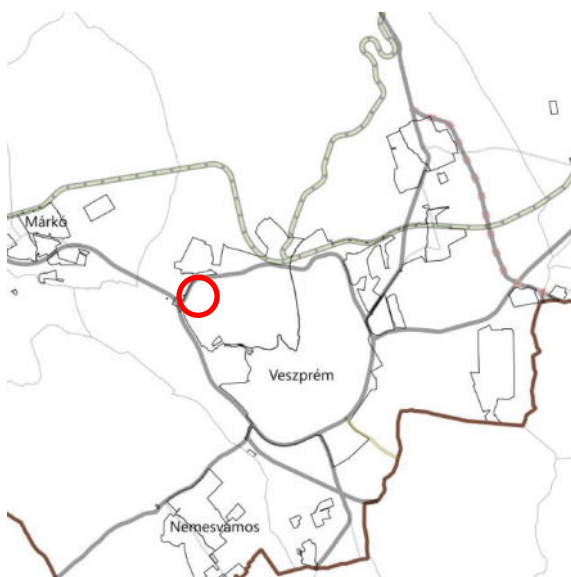




3.4. melléklet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján a terület a tájképvédelmi terület övezetével nem érintett.


 Tájképvédelmi terület övezete

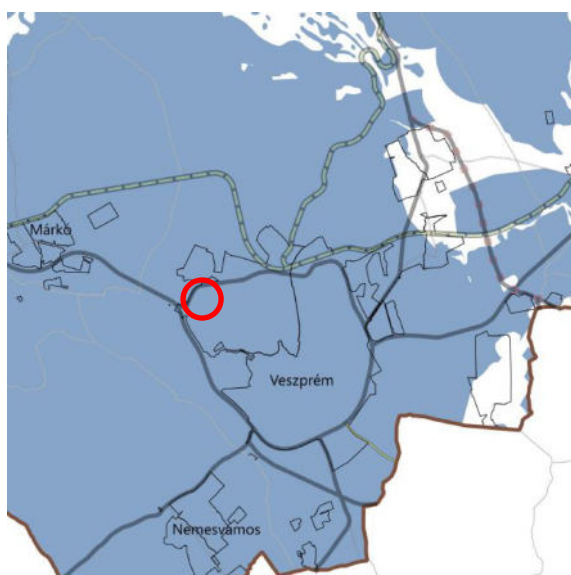


3.5. melléklet tartalmazza a világörökségi és világörökségi várományos terület övezet

A tervlap alapján a terület a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintett.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete


 világörökségi várományos területek által érintett települések

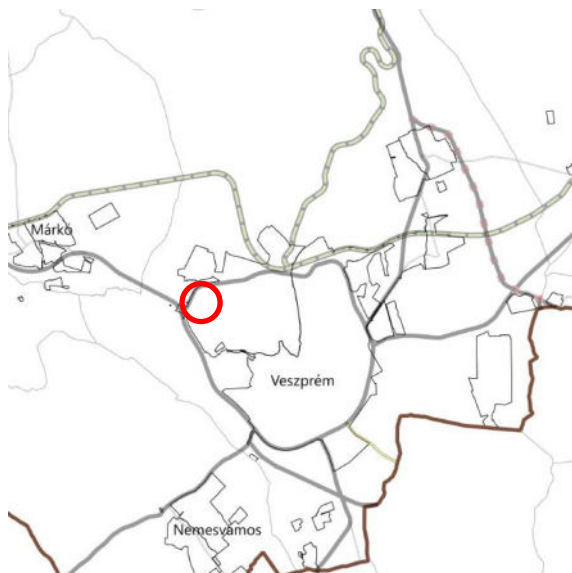


3.6. melléklet tartalmazza a vízminőség-védelmi terület övezete

A tervlap alapján a terület a vízminőség-védelmi terület övezetével érintett.

A VMTTrT 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.

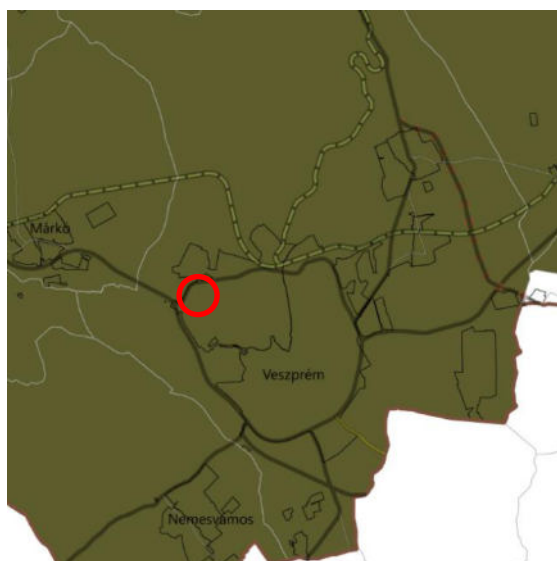
 Vízminőség-védelmi terület övezete



3.7. melléklet tartalmazza a nagyvízi meder övezet

A tervlap alapján a terület a nagyvízi meder övezetével nem érintett.

 Nagyvízi meder övezete

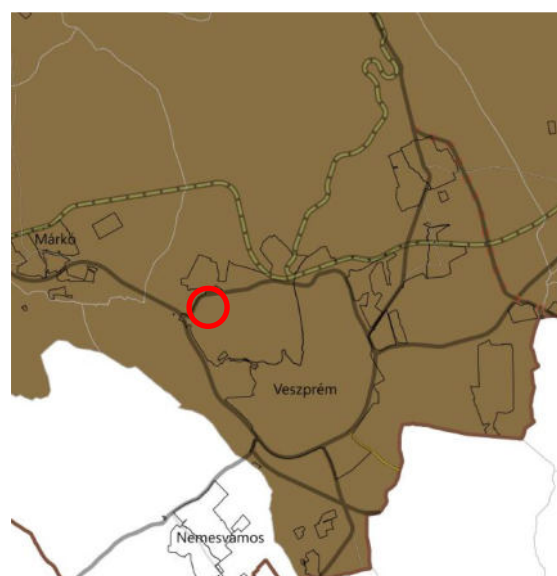


3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A tervlap alapján a terület a honvédelmi és katonai célú terület országos övezetével érintett.

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

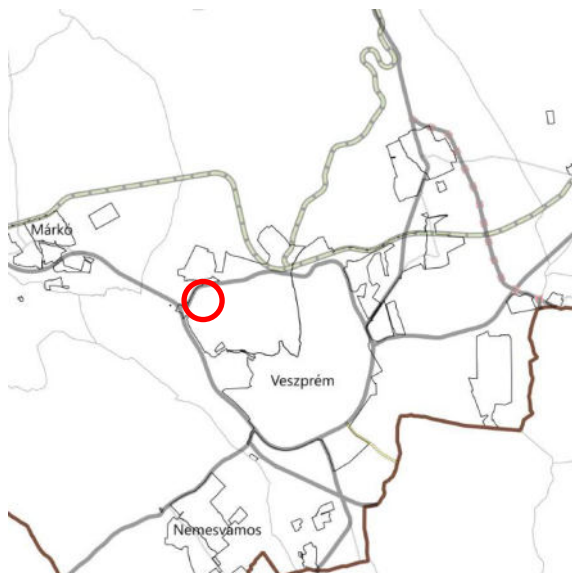


3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A tervlap alapján a terület az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezetével érintett.

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

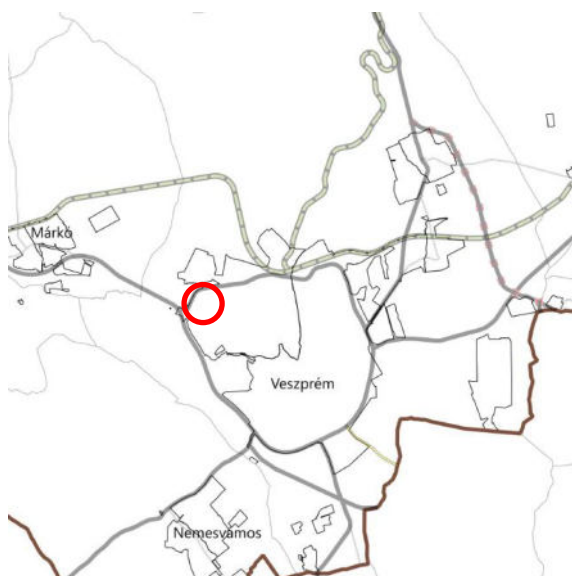
 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



3.10. melléklet tartalmazza a rendszeresen belvízjárta terület övezetét

A tervlap alapján a terület a rendszeresen belvízjárta terület övezetével nem érintett.

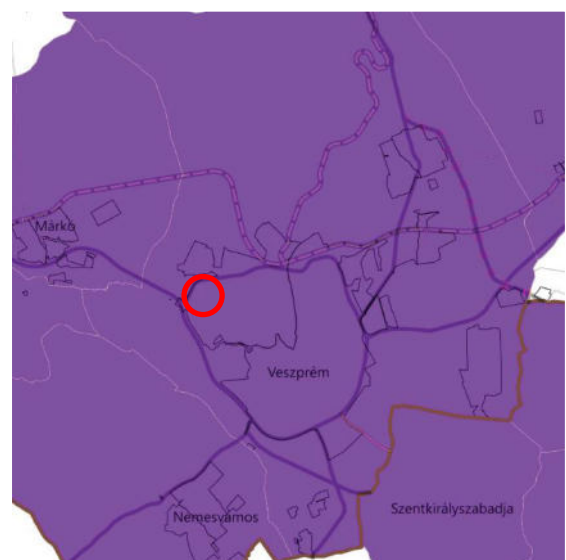
Rendszeresen belvízjárta terület övezete



3.11. melléklet tartalmazza a földtani veszélyforrás terület övezetét

A tervlap alapján a terület a földtani veszélyforrás terület övezetével nem érintett.

Földtani veszélyforrás terület övezete



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

A tervlap alapján a terület a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintett.

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

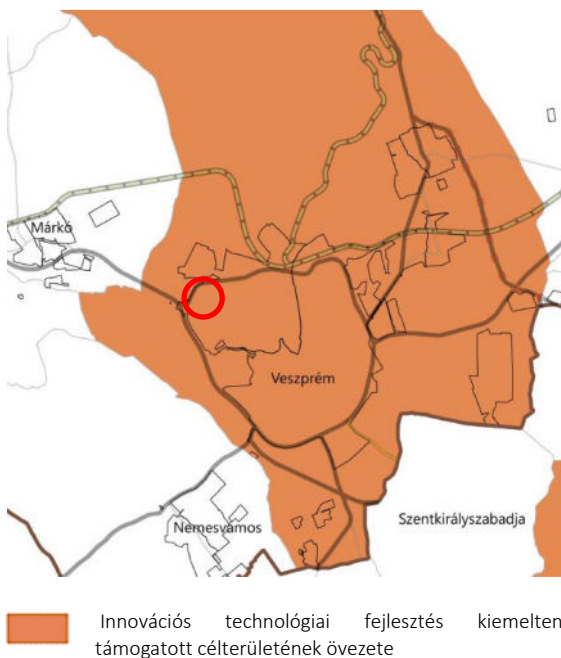
(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezethez 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 magterülete, az ökológiai folyosójának övezete,

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.

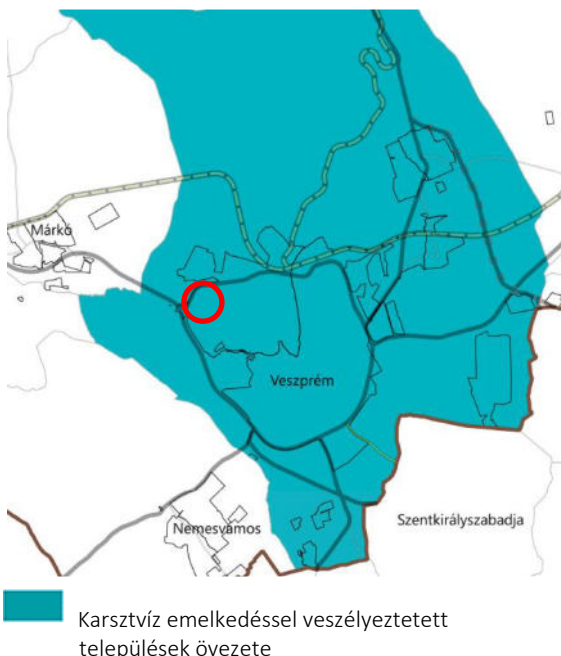
A tervlap alapján a terület az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintett.

„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 hálózati magterületét, az ökológiai folyosójának övezetét, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét, az erdők övezetét, a vízminőség-védelmi terület övezetét, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.”



3/12.3. Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

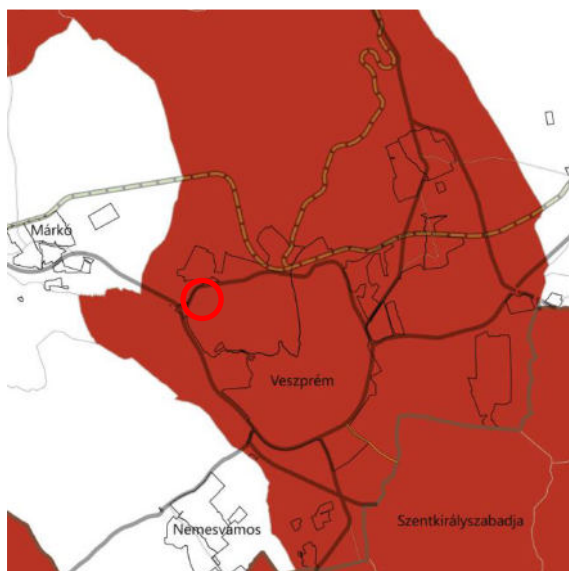
A tervlap alapján a terület a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezetével érintett.

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



Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

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

A tervlap alapján a terület a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintett.

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

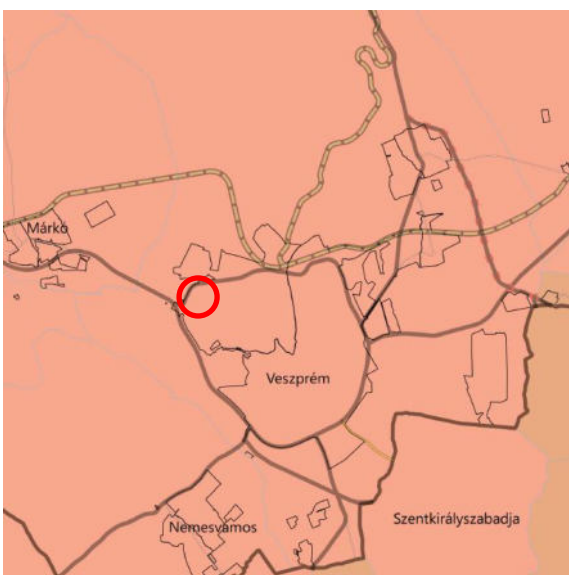
(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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 tervlap alapján a terület Veszprém megye várostérségeinek övezetével érintett.

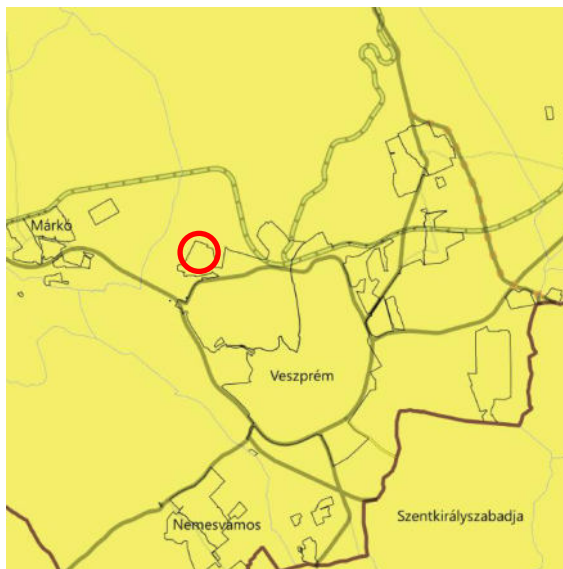
„12. § (1) Veszprém megye várostérségeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.

(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 tervlap alapján a terület az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezetével érintett.

„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.”

A Településfejlesztési Konceptió (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata

Jelen településrendezési terv módosítás a területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétes, a jelenleg hatályos Településfejlesztési koncepció, valamint az Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó elképzelései az elhatározásokkal nem ellentétesek.

Az épített környezet értékei

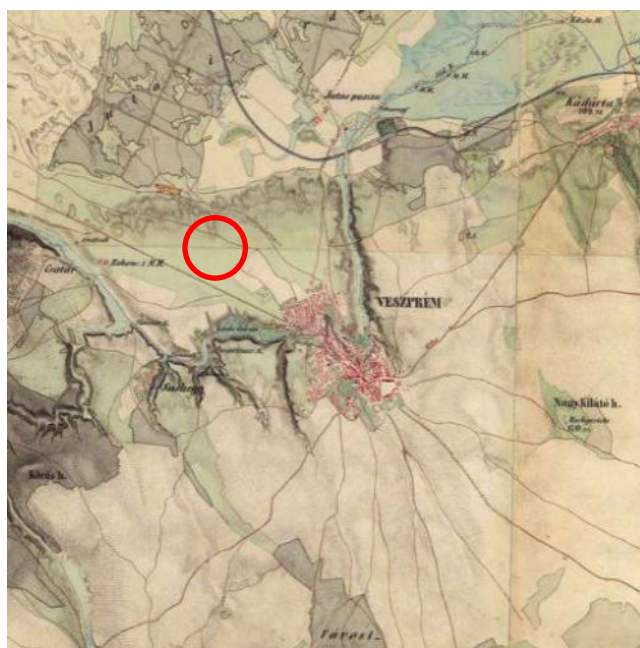
A fejlesztési területen és tágabb vizsgált környezetében sem találhatók kiemelkedő építészeti értékek.

Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településrag

A fejlesztési terület a történeti településragtól 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 találhatók kiemelkedő építészeti értékek.

A tervezési területet határoló közvetlen környezetükben sem találhatók kiemelkedő építészeti értékek. Nem érinti védett régészeti, régészeti érdekű terület, világörökségi és világörökségi várományos terület, nem érinti műemlék, vagy műemlékegyüttes, műemléki terület, sem történeti kert, temető, temetkezési emlékhely, nemzeti emlékhely, helyi védelem.

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.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Ipari terület (Gip)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közüti közlekedési terület (Köu)

Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)

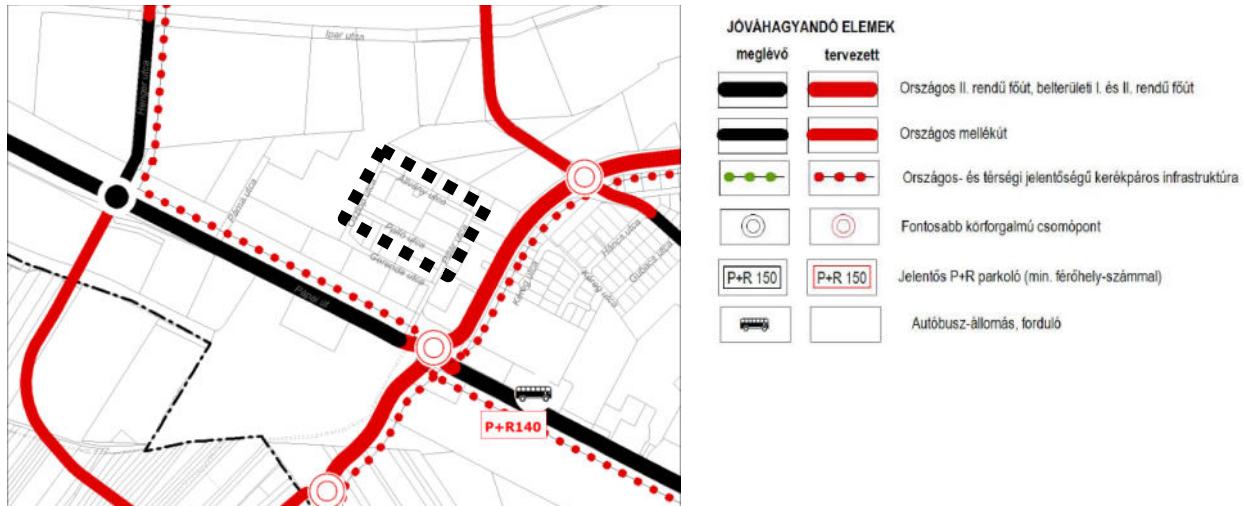
TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

Meglévő belterület határa

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

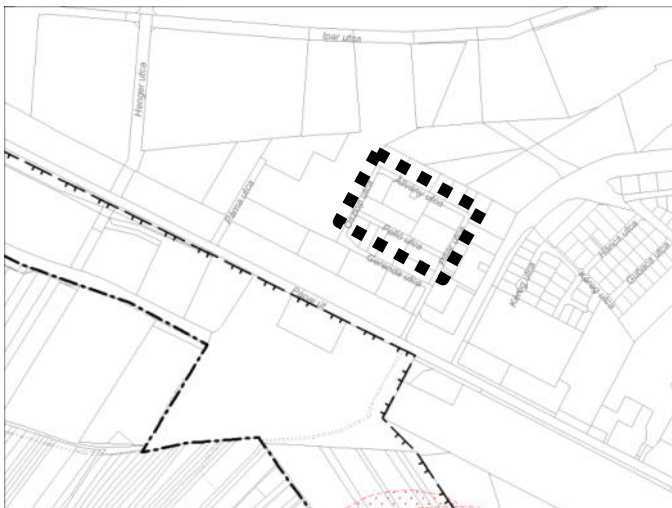
A szerkezeti terv közlekedési elemei közül közvetlenül a tervezési területet egyik sem érinti. Környezetében viszont számos meglévő és tervezett nyomvonal is halad.

A Pápai út meglévő országos II. rendű főút, amivel párhuzamos nyomvonalon tervezett országos- és térségi kerékpáros infrastruktúra elemet, nyugati irányba pedig 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 autóbusz-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.

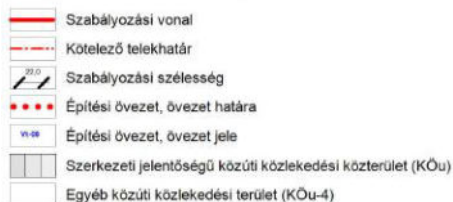
„Veszprém területén lévő ivóvíztermelő kutak vízminőség-védelmi területei, melyek meghatározása és az azokon végezhető tevékenység korlátozása is egyéb jogszabály (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet) által történik.”

A Pápai út menti és az északi erdő terület az Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület.

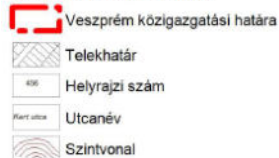
[illegible]

20

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI



ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK



VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

Egyéb korlátozó tényezők

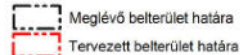


TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe



Egyéb tájékoztató elemek



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.

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 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 igénnyel 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 gyeper vagy talajtakaró növényzet fedjen.



Részlet a Tkr. 3. mellékletéből



változással érintett terület

Településképi szempontból meghatározó területek

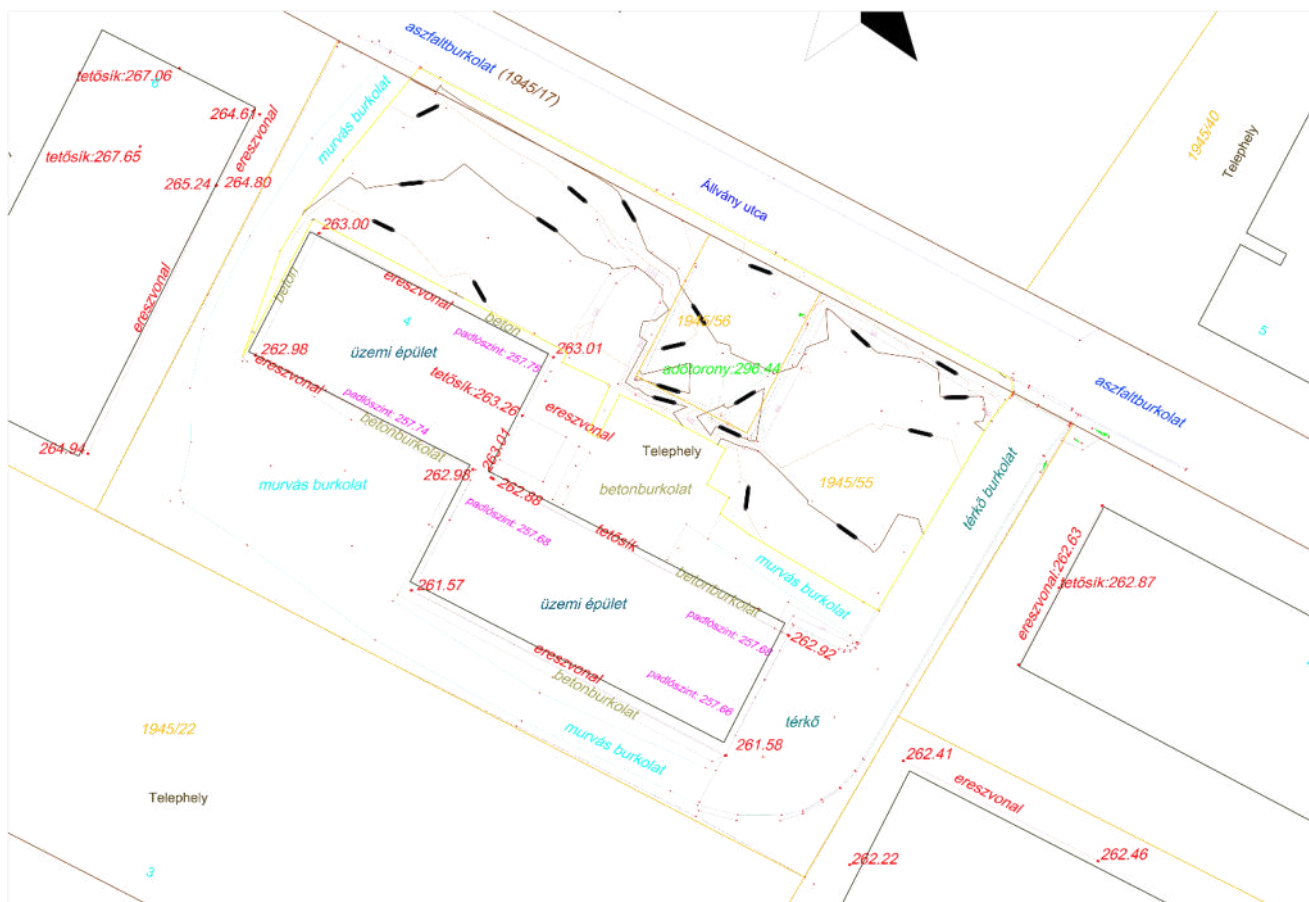
- Jellemzően kertvárosias lakóterület
- Gazdasági, szolgáltató terület
- Védett táji, természeti és erdő terület
- Fő közlekedési útvonalak

Az ingatlan kialakulása

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



Geodéziai felmérés



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 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.

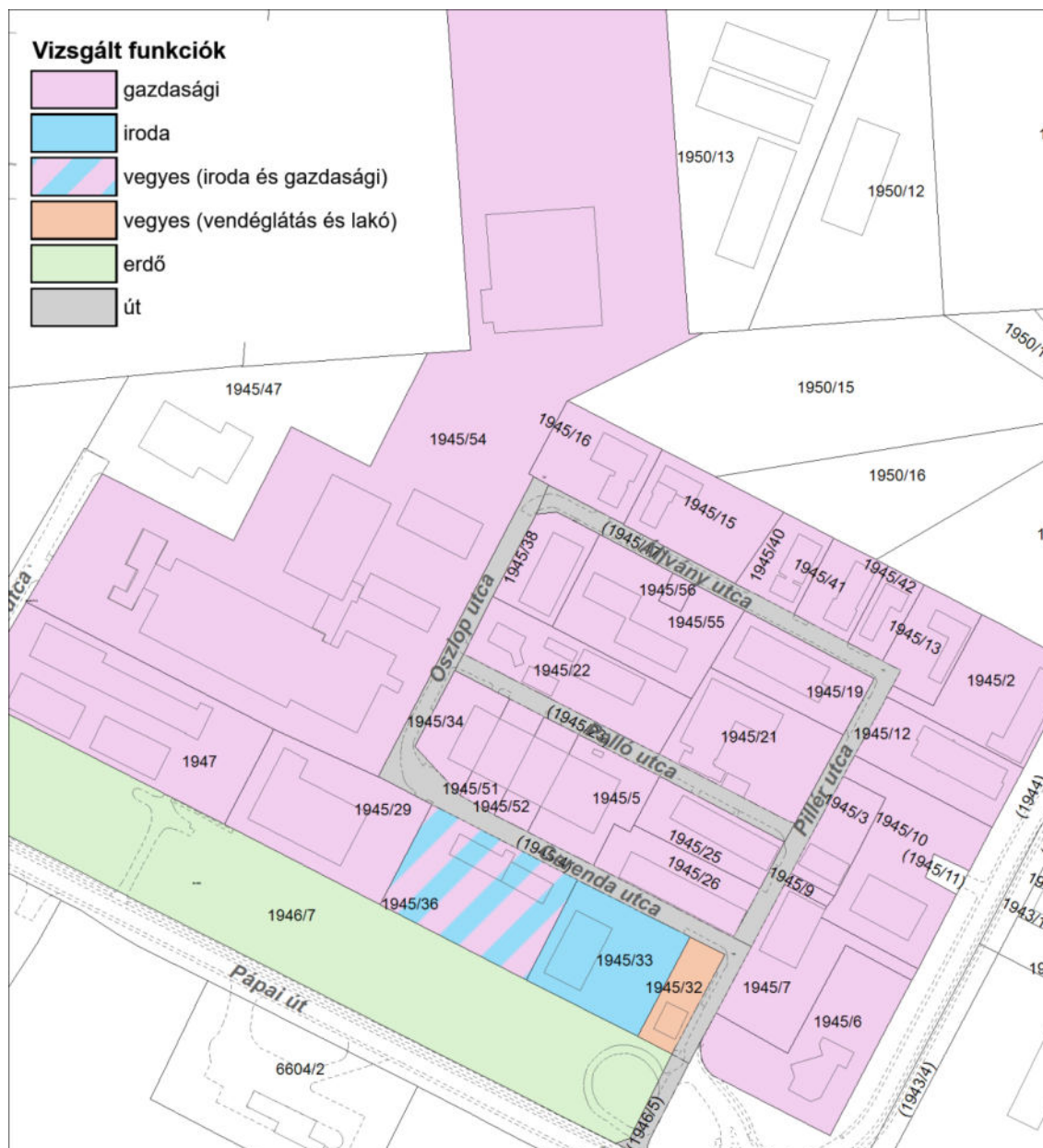
Az ingatlan-nyilvántartási adatok és tulajdon vizsgálata

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 szolgalmi és egyéb jogok érintik: nagyfeszültségű elektromos földkábel és vezeték jog - E.ON Észak-Dunántúli Zrt., vízvezetési és szennyvízvezetési szolgalmi 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 vizsgálata

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 találhatók 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 találhatók, 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 1945/55 hrsz-ú ingatlanl kapcsolatosban 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 jelölnek 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 vízelvezetést, 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 közép feszültségű hálózatokról történik a vizsgált terület tágabb körzetének ellátása. A módosítással érintett tömb villamosenergia ellátásának bázisa a fogyasztói transzformátor állomások, ahonnan induló kiefeszültségű 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.

Jelmagyarázat:

	vízellátási hálózat		gázvezeték hálózat
	csapadékvíz hálózat		szennyvízelvezeték hálózat
	elektromos hálózat		hírközlési hálózat



forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

4. JAVASLATOK ÉS HATÁSOK

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

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

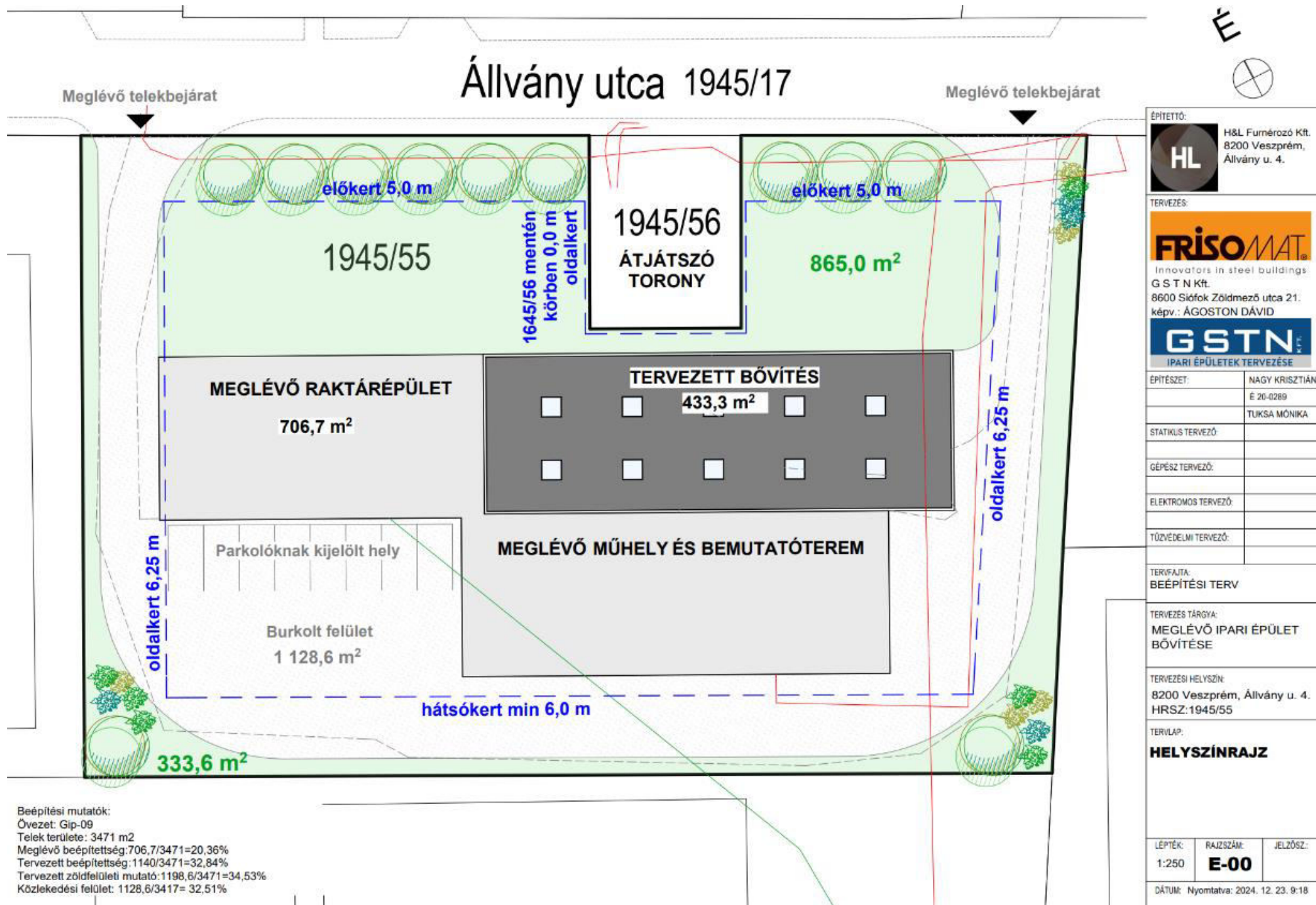
A módosítási javaslat a Veszprém 1945/55 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában – az övezeti előírások megtartása mellett – kizárólag az építési hely kijelölésére, és oldalkert előírására korlátozódik.

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 a meglévő épülethez funkcionálisan kapcsolódó földszintes, kb. 430nm alapterületű csarnoképület tervezett, a telepítési elképzelést a következő oldalon az építész által elkészített helyszínrajz (beépítési javaslat) mutatja be.



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

5. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

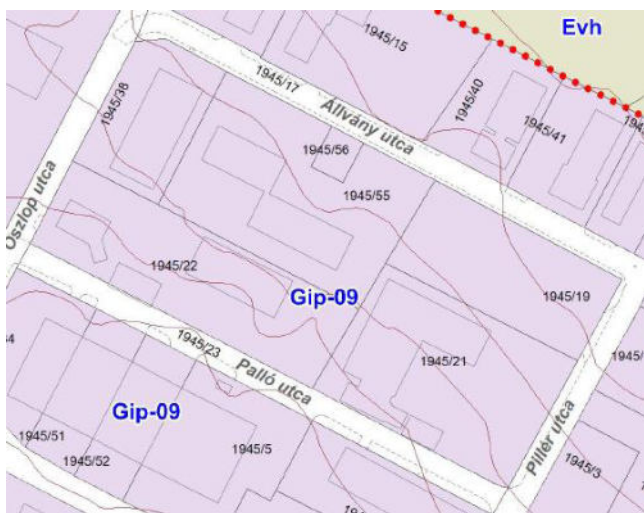
Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének döntését figyelembe véve a 1945/55 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosítási javaslat esetében az építési lehetőség szabályozására az építési hely meghatározásával és csökkentett oldalkert előírásával van lehetőség, az egyéb hatályos építési övezeti paraméterek és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

A tervezett módosítás a város Településszerkezeti Tervét (Területfelhasználási tervlapját) nem, csak a Helyi Építési Szabályzatát és a HÉSZ 1. melléklete szerinti belterületi Szabályozási tervlapot érinti.

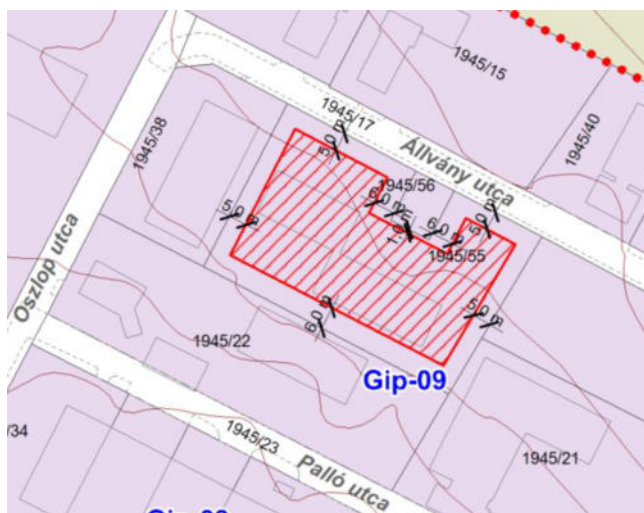
A HÉSZ szabályozási tervlapján javasolt módosítások:

A szabályozási tervlapon, a 1945/55 hrsz-ú ingatlanon jelölni javasolt az építési helyet a beépítési javaslatban szereplő telepítés figyelembevételével, valamint szükséges előírni a HÉSZ-ben a betartandó minimális elő-, oldal- és hátsókerteret.

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.

6. MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRÁKRA GYAKOROLT HATÁS

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.

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.

7. 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 Katasztrófavédelmi Igazgatóság, 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, Utügyi osztály, 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, Lókút Község Önkormányzat, Eplény Község Önkormányzat, Hajmáskér Község Önkormányzat, Sólly Község Önkormányzat, Királyszentistván Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata, Szentkirályszabadja Község Önkormányzat, Felsőörs Község Önkormányzat, Veszprémfajsz Község Önkormányzat, Nemesvámos Község Önkormányzat, Bánd Község Önkormányzat, Márkó Község Önkormányzat, Hárskút Község Önkormányzat 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) A 1945/55 hrsz-ú ingatlanon a minimális oldalkert értéke csökkenthető úgy, hogy a 2. mellékletben jelölt építési hely maximálisan kihasználható.”

2. §

Az Ör. 2. melléklete szerinti I-24 belterületi tervlap helyébe az 1. melléklet szerinti tervlap lép.

3. §

Ez a rendelet 2025.-én lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző



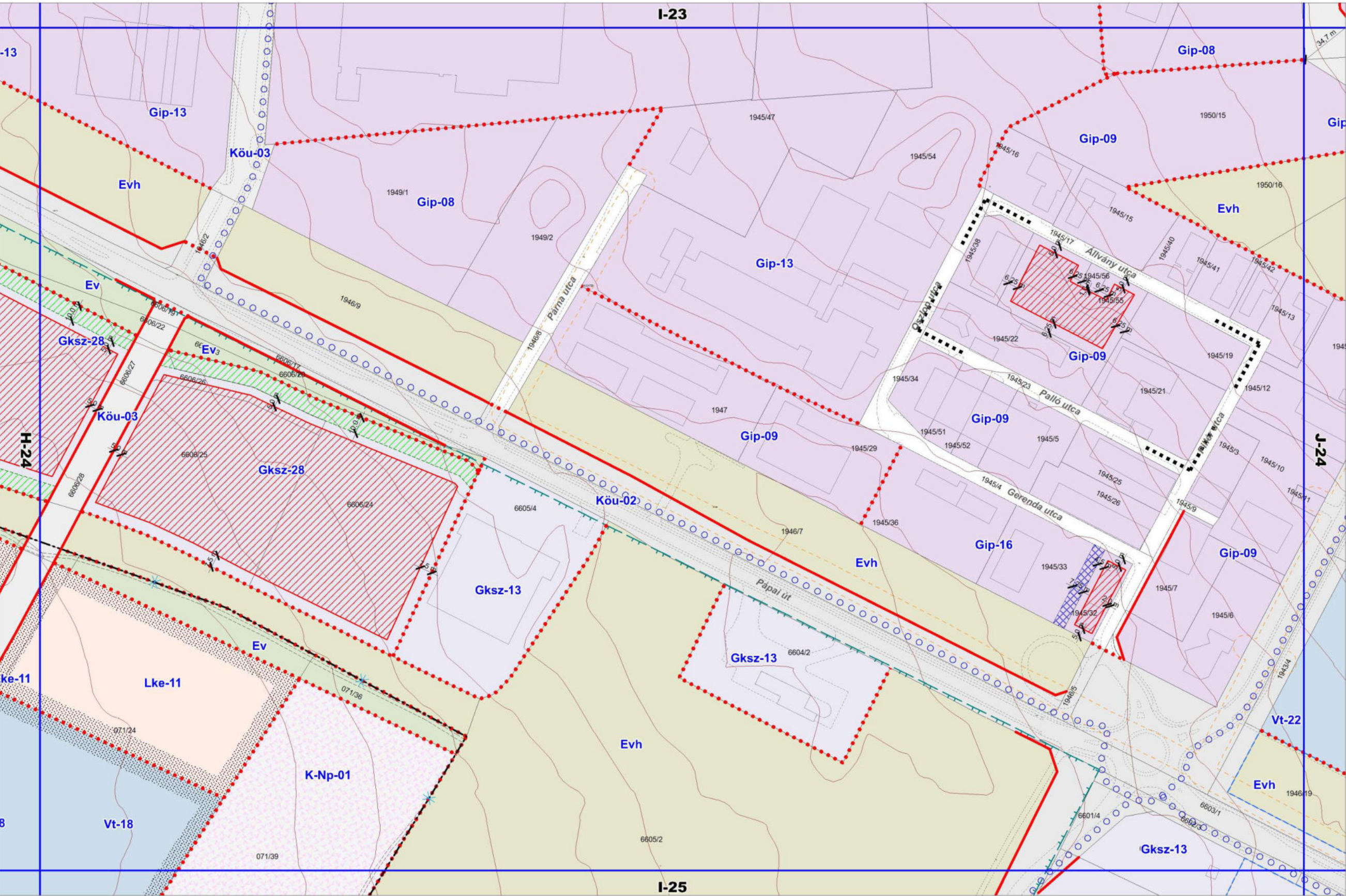
VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET
.../2025.(.....) önkormányzati rendelet az 21/2024. (VI.27.) önk. rendelettel módosított
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

Kovács Krisztina
Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918
Tervezési terület határa

I-24

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL



1.melléklet Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének 384/2024.(XII.12.) határozata



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 szükségeszerű annak visszapótlása.
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:

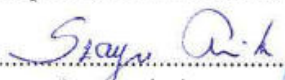
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2024. december 13.


.....
Szayer Anita



Önkormányzati főépítési feljegyzés
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos
településrendezési tervek módosítása Veszprém, Állvány utca 4. 1945/55 hrsz.-
ú ingatlanát érintően

Tisztelt Közgyűlés!

A településrendezési terv módosításához azoknak a munkarészeknek az elkészítését tartom szakmailag szükségesnek, amelyek a módosítás miatt indokoltak.

A tervezési terület nagyságát, a tervezési feladatot és a tervezési célt figyelembe véve a műleírás térjén 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 szükség esetén 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)
- Zöldfelületrendezési vizsgálatok (szükség esetén)

II. Alátámasztó javaslati munkarészek

- Városrendezési javaslat
 - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
 - o Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
- Közlekedési javaslat (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési javaslatok (szükség esetén)

III. Jóváhagyásra kerülő munkarészek

- Helyi építési szabályzat, Szabályozási terv, Településszerkezeti terv módosítási javaslat
- Rendelettervezet

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

A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.

A módosításnak összhangban kell lennie:

- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény előírásaival,



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2025. február 27-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
69/2025. (II.27.) határozata

a H&L Furnérozó Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést megalapozó
telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Állvány utca 1945/55 hrsz.-ú
ingatlan településrendezési előírásainak módosítása tárgyában

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a H&L Furnérozó Kft. Veszprém, Állvány utca 1945/55 hrsz.-ú ingatlanát érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a H&L Furnérozó Kft. között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, Állvány utca 1945/55 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2025. február 28.


.....
Szayer Anita

