

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2,  
4752, 4753 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

## Telepítési tanulmányterv

2025. április 30.

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

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2,  
4752, 4753 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

## Telepítési tanulmányterv

VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451

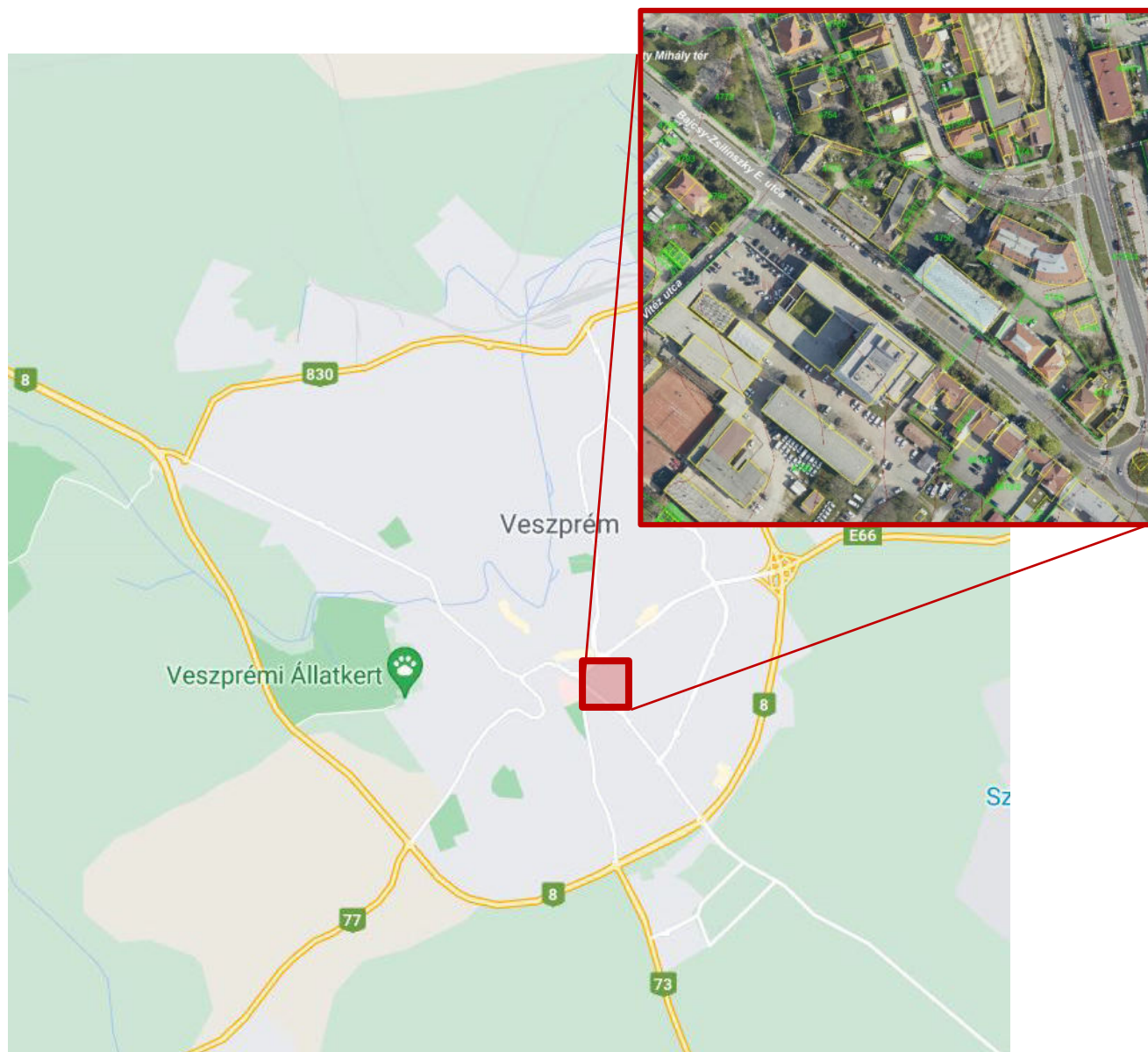
Kreáлом 1000 Kft.  
1165. Budapest, Íjász utca 44.  
Tel.: +36 20 536 91 09  
E-mail: krealom1000@gmail.com

## Tartalom

1.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA.....	3
2.	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) .....	7
	Településképi rendelet.....	11
	Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata .....	12
	A telekstruktúra vizsgálata .....	14
	Tulajdonvizsgálat.....	14
	Épületállomány vizsgálata .....	17
	Az épített környezet értékei.....	24
	Környezetállapot vizsgálata .....	25
	Közlekedés és közművek vizsgálata .....	25
3.	JAVASLATOK ÉS HATÁSOK.....	26
	A többfunkciós társasház telepítésének javaslata .....	26
	Javasolt módosítások koncepciója (TSZT és TKR módosítási javaslata).....	1
	Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata .....	1
	Településképi szabályozása.....	1
4.	MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRÁKRA GYAKOROLT HATÁS .....	2
	Közlekedésfejlesztési javaslat .....	2
	Közmű és elektronikus hírközlés .....	2
5.	ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT .....	2
6.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA .....	2
	A HÉSZ normaszövegében és a szabályozási tervlapon javasolt módosítások: .....	2

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

A Veszprém 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz-ú ingatlanokon egy társasházat kíván elhelyezni a fejlesztő. A négy darab ingatlan a fejlesztés megvalósítása érdekében összevonásra kerül. A hatályos helyi építési szabályzat paraméterei nem teszik lehetővé a tervezett fejlesztés megvalósítását, ezért annak módosítása szükséges. A módosítással a telkek beépíthetősége kis mértékben növekszik, így megvalósíthatóvá válik a kisebb lakásokat és szolgáltatásokat befogadó épület megépítése.



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 előkészíteni 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 véleményezteti 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.

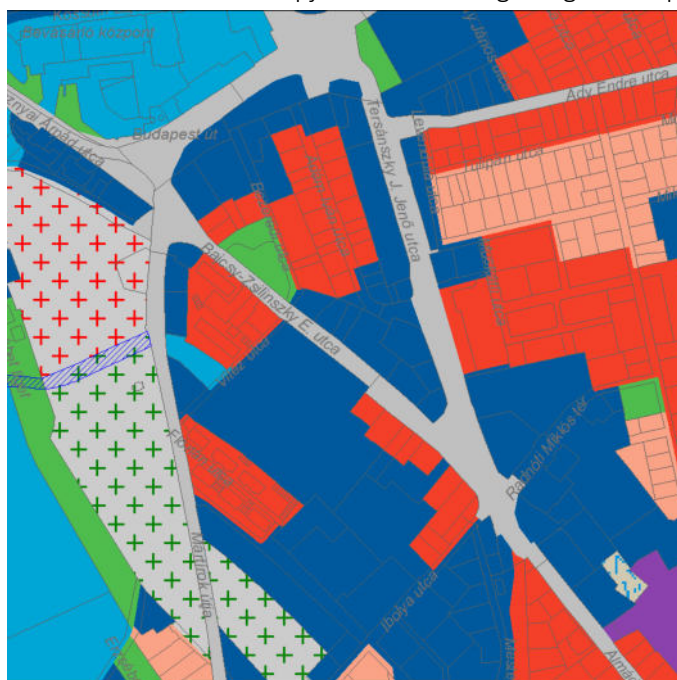
## 2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS)

### 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.



##### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Településközpont vegyes terület (Vt)

##### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Közpark, közkert (Z)

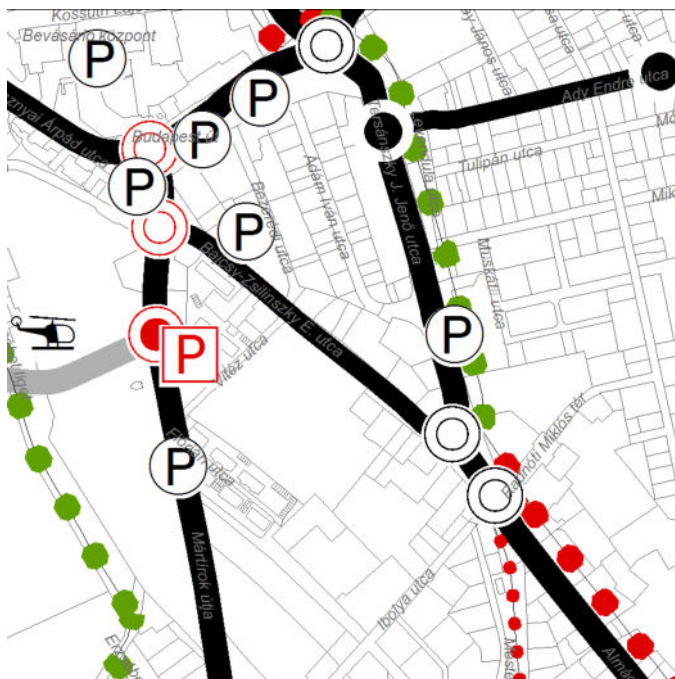
A Szerkezeti tervlapon a módosítással érintett terület a beépítésre szánt területek közül településközpont vegyes terület (Vt) területfelhasználásba tartozik.

Tágabb környezetét vizsgálva a közvetlenül szomszédos területek településközpont vegyes terület (Vt), kisvárosias lakóterület (Lk) és közpark, közkert (Z) területfelhasználásba, a Bajcsy-Zsinlinszky út pedig közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásba tartozik.

Az út túloldalán a módosítással érintett területtel szemben, a tömb Bajcsy-Zsinlinszky út menti oldalán szintén településközpont vegyes terület (Vt) és kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználások találhatók.

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





#### JÖVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

meglévő	tervezett	
		Országos mellékút
		Helyi gyűjtőút
		Fontosabb körforgalmú csomópont
		Fontosabb jelzőlámpás csomópont

A szerkezeti terv közlekedési elemei közül közvetlenül a tervezési terület déli határa mellett a Bajcsy-Zsilinszky út, mint meglévő helyi gyűjtőút szerepel a tervlapon

A tágabb környezetét vizsgálva meglévő országos mellékutak, meglévő és tervezett országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra útvonalak haladnak, meglévő és tervezett fontosabb körforgalmú csomópontok, az utóbbiak időközben már megvalósultak, egy tervezett fontosabb jelzőlámpás csomópont, meglévő jelentős közhasználatú parkolóhely található és egy tervezett jelentős közhasználatú parkolóház vagy mélygarázst, valamint egy helikopterállomást jelöl a terv.

		Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
		Jelentős közhasználatú parkolóhely
		Jelentős közhasználatú parkolóház vagy mélygarázs
		Helikopterállomás

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



	Régészeti lelőhely területe
	Helyi értékvédelmi javasolt terület határa

A módosítással érintett terület régészeti lelőhely területével érintett, valamint a helyi értékvédelemre javasolt terület határán belül található.

A környezetében több helyi védett értékek található, a 4754 hrsz-ú telken lévő tiszafa pedig helyi jelentőségű védett természeti emlék.

	Helyi védett értékek
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék

A szerkezeti terv 2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapja



A módosítással érintett terület nem érintett védelmi és korlátozási elemekkel.

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

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban. A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen.

#### Hatályos Szabályozási terv

A hatályos szabályozás a módosítással érintett területet a területfelhasználásnak megfelelően településközpont vegyes Vt-47 építési övezetbe sorolja, a Bajcsy-Zsilinszky út országos mellékutak és helyi gyűjtőutak KÖu-3 övezetébe tartozik

A környezetében kisvárosias lakóterület: Lk-20 építési övezet, településközpont vegyes: Vt-48 építési övezet, valamint közkert: Zkk övezet található. A Bezerédi utca és Ádám Iván utca pedig a helyi közutak, kiszolgáló utak KÖu-4 övezetébe tartoznak.

**A Vt-47 építési övezetre** a HÉSZ településközpont területekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat a módosítással érintett területre, a szabályozási határértékek: zárt sorú beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 300 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 8,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 15%; Kialakítandó telek legkisebb szélessége 16 m.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
<b>Vt-47</b>	Z	300	40	8,5	15	16	-

#### „28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,



f) közlekedést kiszolgáló  
rendeltetést is tartalmazhat.

### **Tervezési terület környezete:**

A szomszédos Lk-20 és Lk-37, valamint vizsgált környezetben lévő Lk-24 és Lk-41 építési övezetekre a HÉSZ kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, a HÉSZ az Lk-37 építési övezetre fogalmaz meg egyedi előírásokat.

„23. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

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

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület

a) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) szállás jellegű,

e) igazgatási, iroda és

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

a) melléképítmények közül

aa) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy

ab) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény

ac) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem

ad) állattól, állatkifutó,

ae) trágyatároló, komposztáló,

af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,

ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két épület, telkenként legfeljebb nyolc önálló lakó egység helyezhető el.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.

(7) Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 200 m<sup>2</sup>-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(9) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

24. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

24. § (1) Az Lk-01, Lk-02, Lk-05, Lk-36, **Lk-37**, Lk-42, Lk-56 jelű építési övezetekben telkenként 1 db legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.”

A szemközti Vt-48 és az Ádám Iván utcai Vt-54 építési övezetre a HÉSZ településközpont területekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, ezekre a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat.

A szomszédos közkert területére vonatkozó előírások:

„60. Közkertek területe (Zkk)

60. § (1) Az övezetbe az olyan 1 ha-nál kisebb rekreációs zöldterületek tartoznak, amelyek legkisebb oldalmérete is 15 méternél nagyobb.

(2) Terepszint alatti beépítés csak a 2. a mellékletben jelölt jelentős felszín alatti gépjárműtároló határán belül alakítható ki.”

### A KÖu-3 övezetre vonatkozó előírások:

„50. § (1) Az övezet az országos mellékutak és a helyi gyűjtőutak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

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

(6) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki. Ettől eltérő kialakítás csak a helyi gyűjtőutak esetében – a KRESZ és az Útügyi Műszaki Előírások, valamint forgalombiztonsági szempontok figyelembevételével, forgalmi számításokkal alátámasztottan – engedélyezhető.

(7) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(8) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

### KÖu-4 övezetre vonatkozó előírások:

51. § (1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(4) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges méretű kétoldali zöldsáv helyigényét biztosítani kell.

(5) Az övezetben vegyesforgalmú út is kialakítható a kiemelt szegéllyel elválasztott gyalogos infrastruktúra (járda) helyigényének elhagyásával, ha az út összesen maximum 10 lakó rendeltetési egység megközelítésére szolgál, és/vagy a forgalmi számítások alapján szaktervező által a műszaki megoldás igazolható. Ebben az esetben egyoldali zöldsáv helyigényét is elég biztosítani.”

Az alábbi táblázatok foglalják össze az építési övezetek, övezetek HÉSZ-ben meghatározott paramétereit:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb	
						szélességes (m)	mélysége (m)
Vt-48	Z	2500	40	10,5	15	16	-
Lk-20	SZ	450	40	5,4	20	16	25
Lk-24	SZ	900	40	10,5	20	25	30
Lk-37	Z	500	40	5,4	20	15	30
Lk-41	Z	500	40	8,5	20	15	30








Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb	
						szélességes (m)	mélysége (m)
Zkk	1000	3	4,5	60	25	-	-
KÖu-3	-	0	0	0	0	0	0
KÖu-4	-	2	4,5	-	0	-	-







## 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)

## ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Utcanev
	Szintvonal




## VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

### Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

	Régészeti lelőhely területe
	Helyi védett értékek
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

### TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

	Településközpont vegyes terület (Vt)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Zöldterület (közkert, közpark) (Z)

## Településképi rendelet

A módosítással érintett terület 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 jellemzően kertvárosias lakóterület kategóriába tartozik.

A Tkr. 14. §-a határozza meg a Jellemzően telepszerű és társasházias beépítésű lakóterületekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket

„14. § (1) Új csoportos beépítések esetén az egységes kialakításra, meglévők esetében az eredeti összhang megőrzésére kell törekedni.

(2) Az egy telken álló társasház, vagy azonos időben épült, de különálló telken megvalósult sorház, láncház esetében

a) homlokzat felújítása, hőszigetelése homlokzat színezési terv alapján lehetséges, melyben igazolni kell a szomszédos épületekhez, épületrészhez való igazodást - az egyes épületek, épületrészek egymással harmonizáló, egységes anyag- és színhasználatát kell kialakítani és fenntartani.

b) homlokzatszínezéskor a feltűnő, kirívó és bántóan harsány színhasználatot kerülni kell

c) épület, épületegyüttes részleges színezése nem megengedett

d) épületenként csak egységes színű, anyagú, azonos osztású nyílászárók alkalmazhatók

e) csak egységes kialakítással, egyformán valósíthatók meg az

ea) előtetők

eb) mellvédek és szélfogók

ec) árnyékoló ernyők

ed) redőnyök.

(3) Erkély és loggia társasházak, többlakásos épületek, sorházak esetében egyenként nem beépíthető, csak a társasház közös döntése alapján, a teljes épületre, épületegyüttesre kidolgozott egységes, arculatváltó homlokzati tervek szerint.

(4) Társasházak, többlakásos épületek, sorházak esetében a korlátok eredeti jellege, színe, átláthatósága nem változtatható meg, kizárólag új arculati terv alapján egységes kialakítással, egy időben történő megvalósítással.

(6) Egyéb műszaki berendezés kültéri egysége:

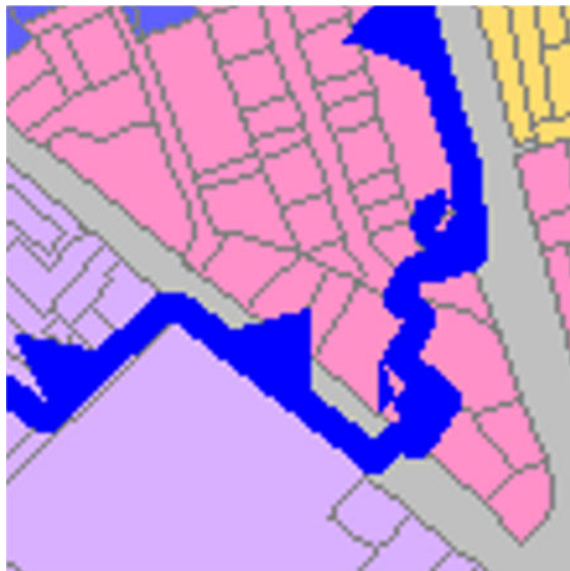
a) meglévő épület esetén a teljes homlokzaton egységes módon és helyen, építészeti homlokzati terv alapján, takartan, illetve erkélyen és loggián nem látható módon,

b) új épület esetén kizárólag erre a célra tervezett, takart felületek mögött helyezhető el.

(7) Hulladékgyűjtő edények épületben, vagy oldalról takaró, igény esetén felülről is fedett építményben tárolhatók.

(8) Kerítés a tömbben kialakult módon, átláthatóan alakítható ki.

(9) Kisebb tömegű épületek esetében a 15.-16. § előírásai az irányadóak.”



Részlet a Tkr. 3. mellékletéből

**Településképi szempontból meghatározó területek**

- Jellemzően telepszerű és társasházias beépítésű lakóterület
- Gazdasági, szolgáltató terület
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Fő közlekedési útvonalak

### Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

A módosítással érintett terület és vizsgált környezete belterületi ingatlanokból áll. Az érintett telkeken földszintes épületek állnak, a tágabb környezetet nézve a családiházak szintén földszintesek, de a tömb déli és északi részén többszintes iroda- és lakóépületek találhatók. A tömb közlekedését tekintve jól feltárt, könnyen megközelíthető több irányból is. A Bajcsy-Zsilinszky út menti beépítést jellemzően többszintes lakó- és irodaépületek, valamint földszintes melléképületek alkotják.

#### Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, valamint területfelhasználások

A módosítással érintett telkek a tömb többi részéhez hasonlóan beépítésre szánt területebe tartoznak, a hatályos településrendezési eszközökben ezek településközpont vegyes területek, a valós területfelhasználás ezzel megegyező, jellemzően lakó, igazgatási és iroda funkciók, valamint a tömb északi részén ezt kiegészítő kereskedelmi és szolgáltató funkciók. A tágabb környezetében kisvárosias lakóterületek és településközpont vegyes területek találhatók, ahol a területfelhasználás és a valós területfelhasználás megegyezik a tömbben található használattal.

Beépítésre nem szánt területek közül a Vörösmarty Mihály téren található egy közkert és ezen kívül a környék megközelítését, kiszolgálást biztosító közlekedési területek találhatók még.

#### Funkcióvizsgálat

A módosítással érintett telkek alulhasznosítottak, a földhivatali adatok alapján lakóházak. A tömb északi és déli része kialakult. A 4750 hrsz-ú telken a Veszprémi Járásbíróság működik, a 4750 hrsz-ú telken egy irodaház található, míg a 4749, 4743 és 4744 hrsz-ú telkeken lakóházak állnak. A fejlesztéssel érintett telkektől északra az Ádám Iván utca mentén a lakófunkció dominál, a tömb legészakibb, 4768 hrsz-ú telkén található egy vegyes funkciójú szolgáltató épület, a Bezerédi utca mentén pedig a lakó- és irodafunkciók vegyesen vannak jelen. A Bajcsy-Zsilinszky út túloldalán, a szemközti 4799 hrsz-ú telken található a Veszprémi Rendőrfőkapitányság és a Veszprémi Fogda, ezen kívül a vizsgált területen belül lakóházak állnak.





## A telekstruktúra vizsgálata

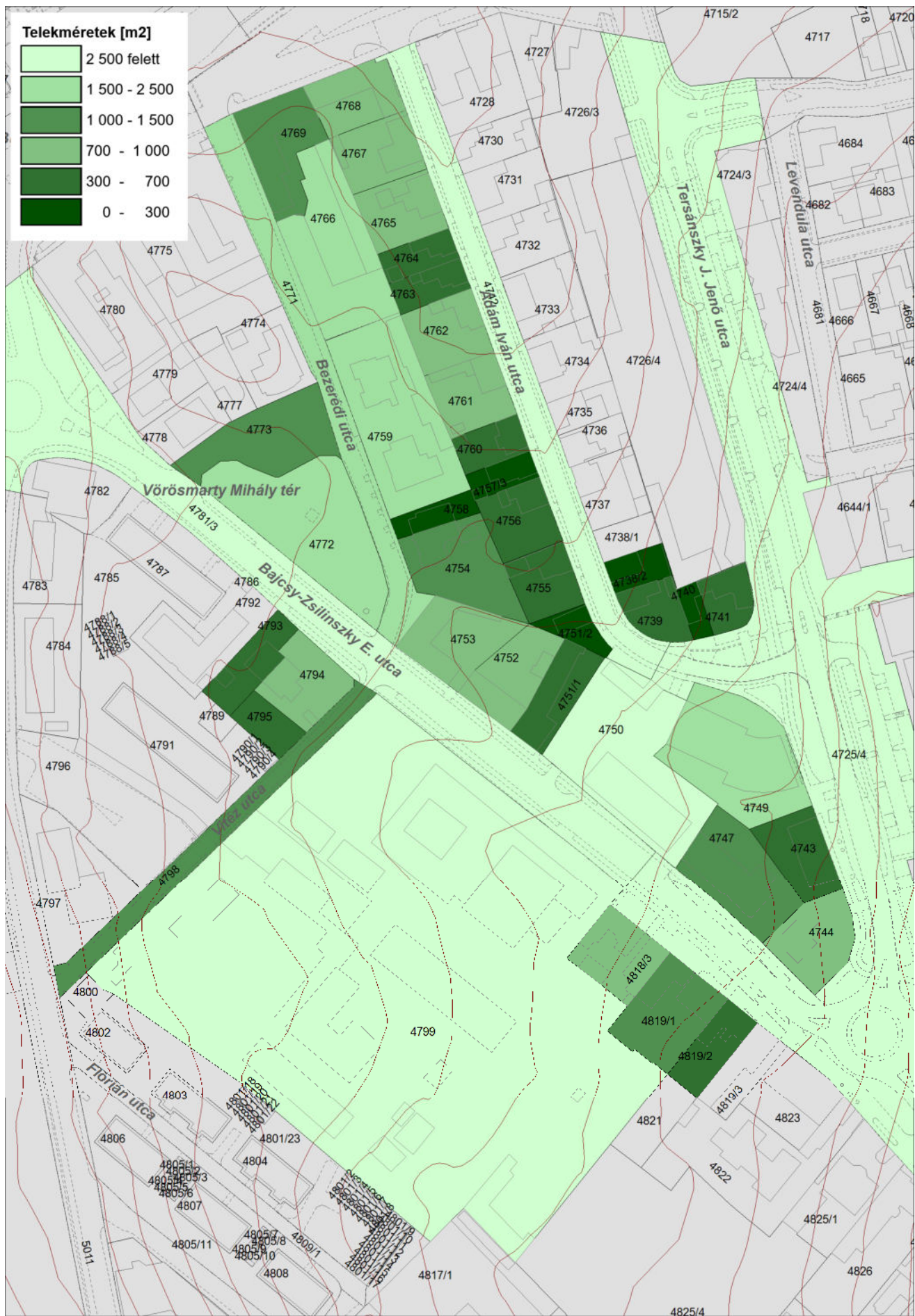
A vizsgált tömbön belül a telekmorfológia és méret változatos képet mutat. A négy, módosítással érintett telek területe 1000 m<sup>2</sup> alatti, a legkisebb szabálytalan formájú a 4751/2 hrsz-ú telek, területe 266 m<sup>2</sup>, a többi telek szabályosabb formájú, a 4753 hrsz-ú ingatlan területe 937 m<sup>2</sup>, a 4752 hrsz-ú telek területe 807 m<sup>2</sup> és a 4751/1 hrsz-ú telek területe 651,5 m<sup>2</sup>.

A tömbön belül a legnagyobb, 2598 m<sup>2</sup> területtel a 4750 hrsz-ú Veszprémi Járásbíróság telke, a többi telekméret 1243 m<sup>2</sup> és 699 m<sup>2</sup> között változik. A kisvárosias lakóterület telkei szabályos kiosztásúak, jellemzően 720 és 270 m<sup>2</sup> közöttiek, de a Bezerédi utca mentén található három nagyobb területű telek mérete 1001 m<sup>2</sup>, 1837 m<sup>2</sup> és 2278 m<sup>2</sup>.

A Bajcsy-Zsilinszky utca déli oldalán a rendőrség telke a környező terület legnagyobb területű telke, több mint 2,5 ha nagyságával, a vele szomszédos vizsgált lakóterület telkei 500-1000 m<sup>2</sup> közöttiek.

## Tulajdonvizsgálat

A módosítással érintett telkeket és a környezetében található beépítésre szánt részeket kivett telkek alkotják. A módosítással érintett 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz-ú ingatlanok a Bakony-Balaton Régió Fejlesztő Zrt és VEMÉV-SZER Építő- Szerelőipari Kft tulajdonában állnak. A Bíróság és a rendőrség telkei állami tulajdon. A közterületek önkormányzati tulajdonban állnak. A tömbben a lakóházak jellemzően természetes személyek tulajdonában állnak, de találhatók gazdasági társaság tulajdonában lévő ingatlanok is.



Telekméret vizsgálat





## Épületállomány vizsgálata

A vizsgálat terület épületállománya vegyes képet mutat. A módosítással érintett négy telken lakó- és azokhoz kapcsolódó kisebb gazdasági épületek állnak. A funkció tekintetében a nagyobb kiterjedésben vizsgált területen a lakó és intézményi, irodai funkció dominál az azokat kiszolgáló mellék- és gazdasági épületekkel.

A 4753 és 4752 hrsz-ú telkeken álló lakóépületek rossz állapotúak, míg a 4751/1 és 4751/2 hrsz-ú telkeken található épületek közepes állapotúak, mind a négy telken földszintesek (F).

A tömbben található bíróság épülete jó állapotú 5 szintes (F+4), magassága ~15 m, a mellette található újjépítésű irodaház épülete háromszintes, tetőtér-beépítéssel (F+2+T) magasság ~9 m, a 4744 hrsz-ú telken egy kétszintes lakóépület található (F+1), ami ~6 m magas, a 4743 és 4749 hrsz-ú telkeken álló épületek háromszintesek, tetőtér beépítéssel (F+2+T), magasságuk ~9 m.

A tömb Ádám Iván utca menti épületei földszintesek (F) magasságuk ~4,0-5,0 m közötti, a Bezerédi utca menti épületek vegyesebb képet mutatnak, a 4759, 4758 és 4754 hrsz-ú telkeken földszintesek, tetőtér beépítéssel (F+T), magasságuk ~5,5 m, a 4766 hrsz-ú telken álló épület három szintes, tetőtér beépítéssel (F+2+T) ~9 m magassággal, a 4768 hrsz-ú telken álló épület kétszintes, tetőtér beépítéssel (F+1+T), ~8 m magassággal, a 4769 hrsz-ú telken földszintes épület található, magassága ~4,5 m.

Az utca túloldalán lévő rendőrség épületei eltérő magasságúak, az utcafronti főépület egyes részei is eltérő magasságú, jelentős része kétszintes (F-1), magassága ~6 m, míg központi része 7 szintes (F+6), magassága ~21 m. A rendőrség épületei jellemzően lapostetősek. A szomszédos lakóépületek déli irányban háromszintesek, tetőtér beépítéssel (F+2+T), ~8,5 m magassággal, északra, a vizsgált területen földszintes (F) lakóház található, magassága ~4,5 m.

A vizsgált területen a beépítés nem mondható egységesnek. A módosítással érintett 4 telek közül a Bajcsy-Zsilinszky utca mentiek zárt sorúak, míg az Ádám Iván utcai telek oldalhatáron álló a tömb Ádám Iván utca menti telkeihez hasonlóan. Zárt sorú a beépítés a tömb északi részén a Bezerédi utca mentén, déli irányban pedig a szabadonálló beépítésű 4759, 4758 és 4754 hrsz-ú telkek találhatók. A tömb déli részén vegyesen találhatók oldalhatáron és szabadon álló épületek.

A rendőrség telke szabadonálló beépítésű, attól északra található telkek szintén, attól délre viszont zárt sorú.

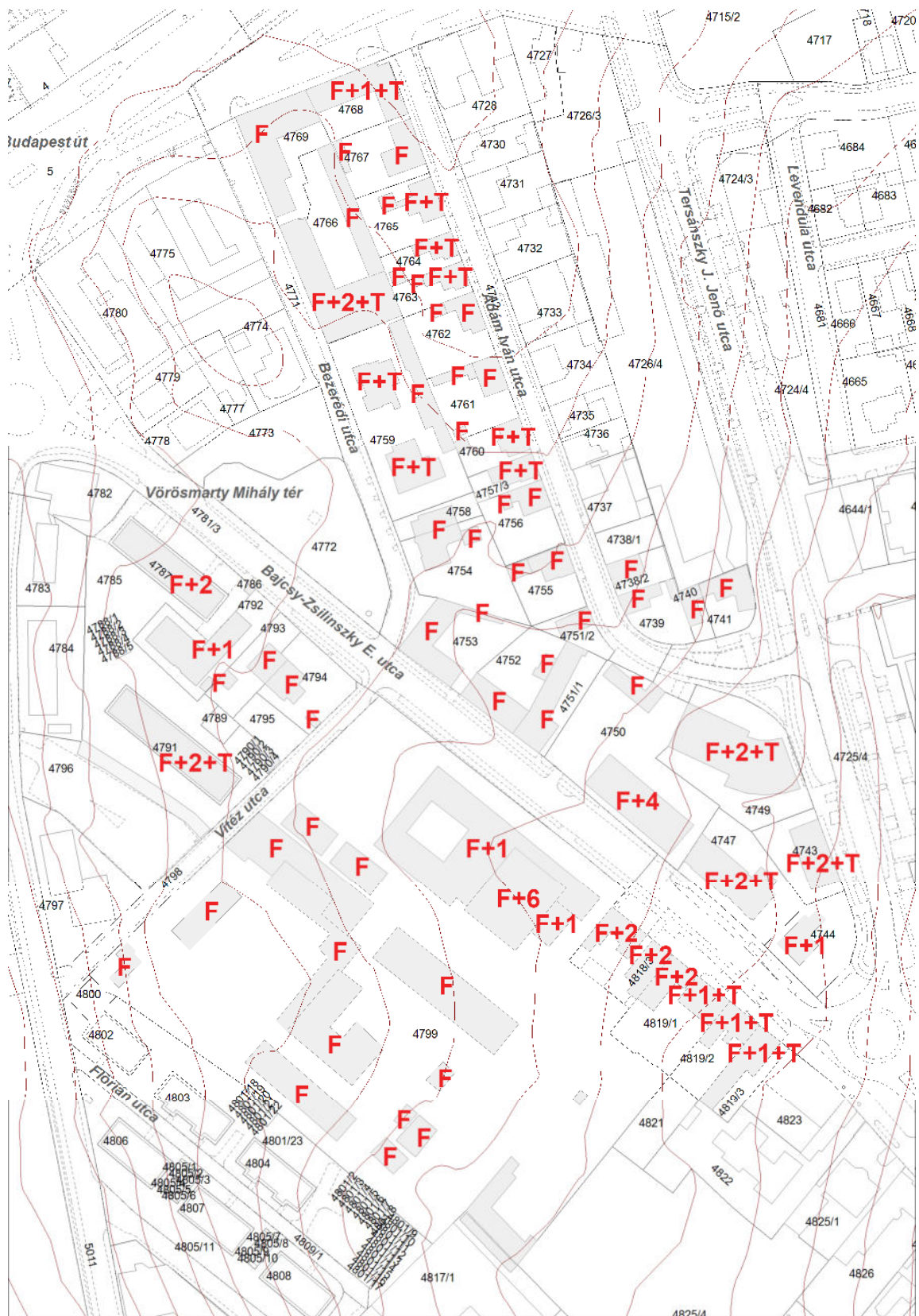
A terület karakterét tekintve is vegyes képet mutat, a vegyes területhasználatból adódóan, a változatos funkciójú beépítések a történelmi belvárostól távolabb helyezkednek el. Az épületek kora viszonylag fiatal, állaga jellemzően jó. Az épülettömegek változatos kialakításúak, egységes karakter nem alakult ki.





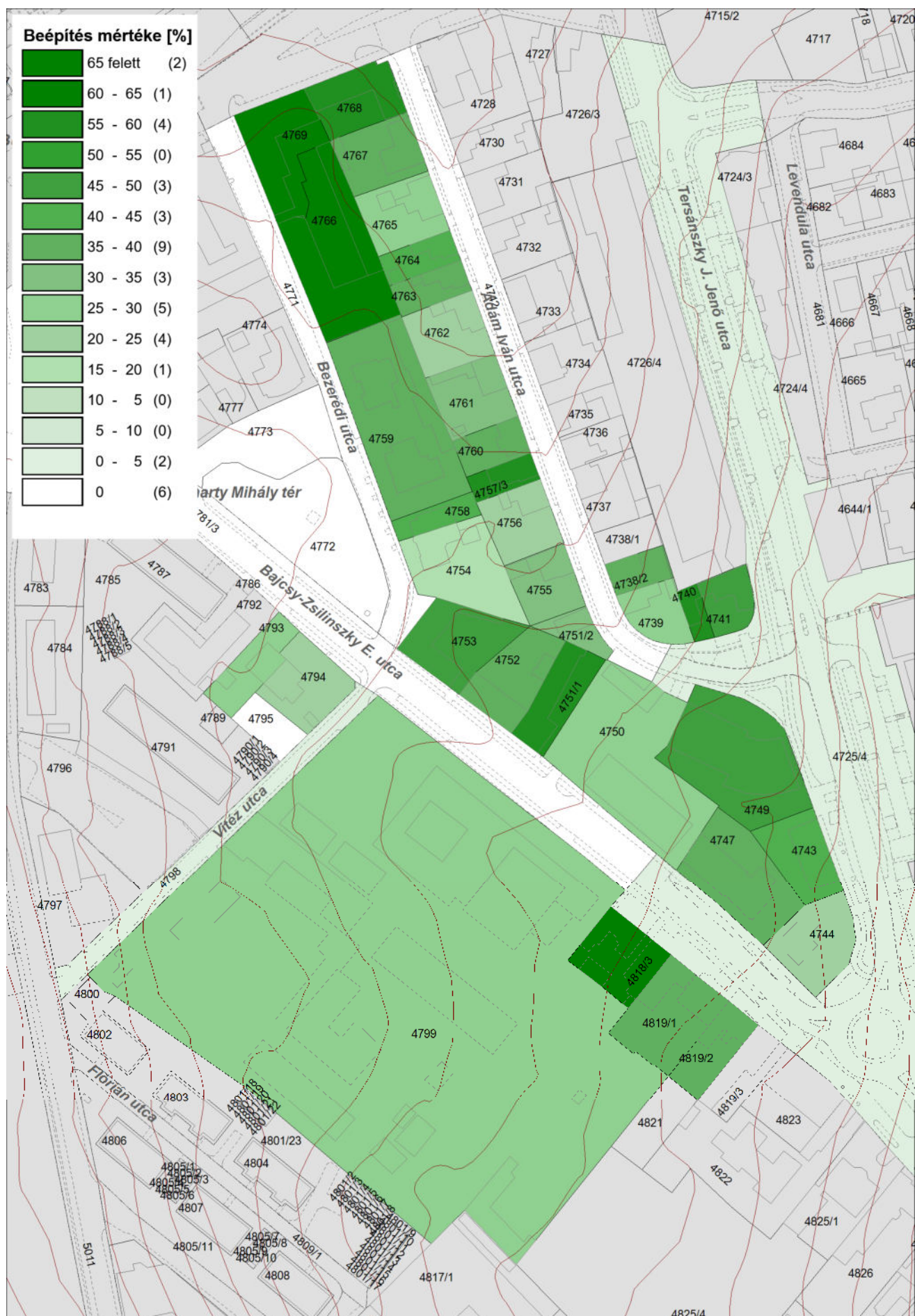
Az épületállomány ábra

forrás: [https://terkep.veszprem.hu/twigis/client/#/w/VESZPREM\\_INTERNET/layers](https://terkep.veszprem.hu/twigis/client/#/w/VESZPREM_INTERNET/layers) saját szerkesztéssel



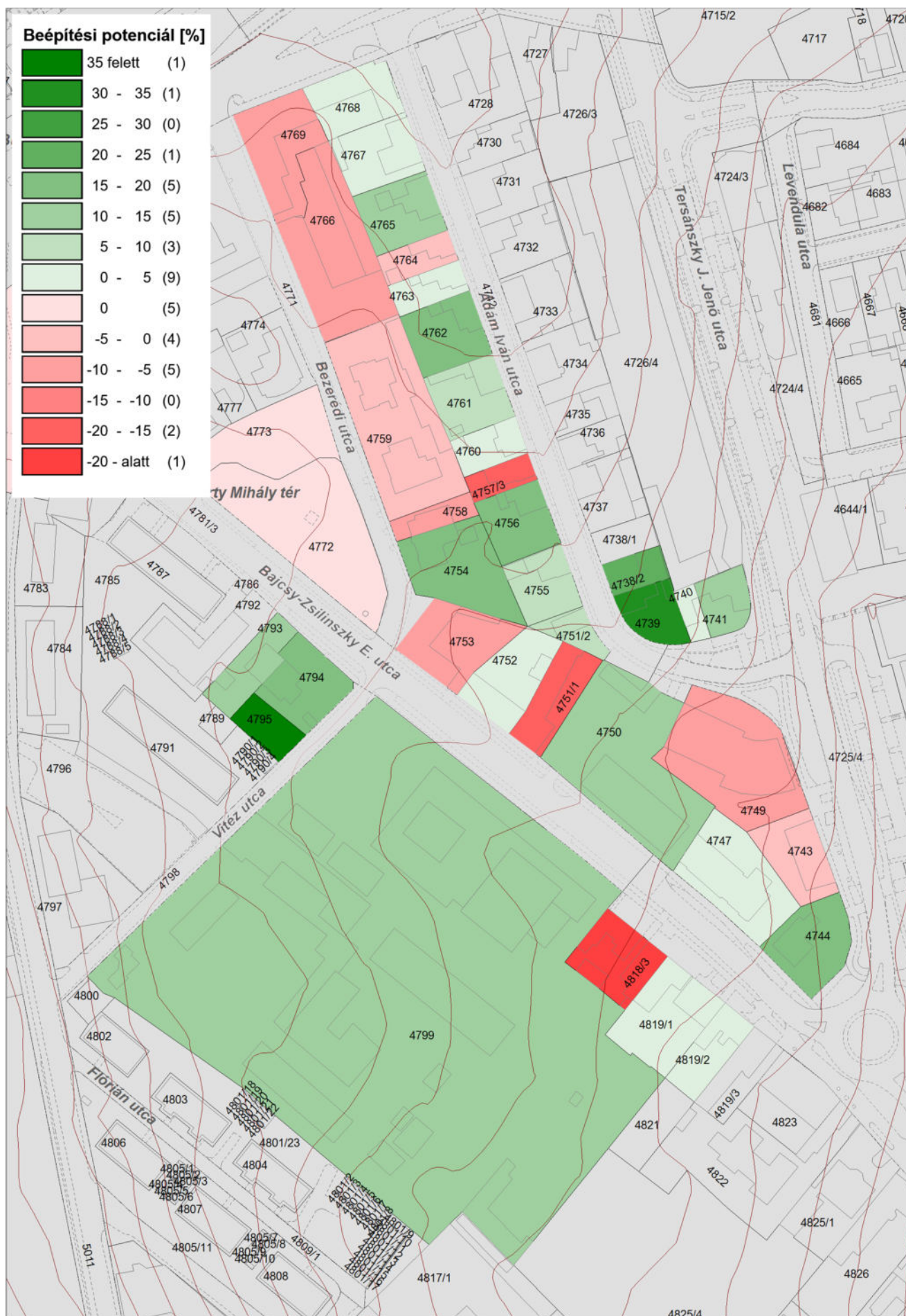
A beépítés mértéke a módosítással érintett telkek közül a 4751/1 hrsz-ú telken a legnagyobb: 60%, A 4751/2 hrsz-ú telken 34%, a 4752 hrsz-ú telken 38% és 46% a 4753 hrsz-ú telken. A tömbön belül a legintenzívebb, 65% fölötti beépítéssel a 4769 és 4766 hrsz-ú telkek rendelkeznek. A hatályos HÉSZ szerinti megengedett legnagyobb beépítettséghez képest számos telek túlépített, köztük a két legintenzívebb beépítésű telek, de a módosítással érintett telkek közül a 4751/1 és 4753 hrsz-ú telkek is túlépítettek, ezek esetében a HÉSZ-ben meghatározott paraméterek alapján nincs további fejlesztési lehetőség. A tömbben a telkek többsége rendelkezik tartalékkal, amely biztosítja a fejlesztési lehetőséget a már beépített telkek esetében.





Beépítettség – jelenlegi beépítettség





Beépítési potenciál





Módosítással érintett terület földszintes épületei



Szomszédos helyi védett épület a védett fával



Bajcsy-Zsilinszky úti irodaház



Járási bíróság épülete



Rendőrfőkapitányság főépülete



Tömbben található társasház épülete



Bezerédi utcai társasház épülete



Ádám Iván utcai beépítés

*forrás: saját fotó és Google Earth*

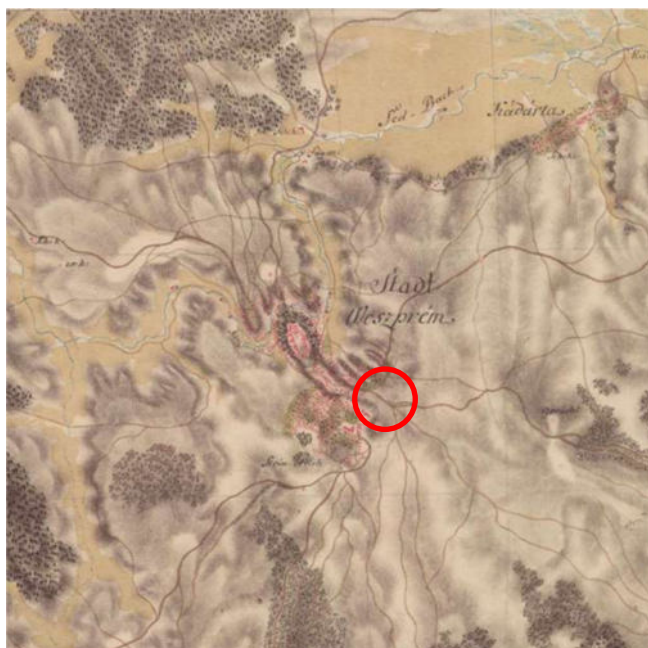


## Az épített környezet értékei

A vizsgált területen a 4754, 4758, 4793 és 4794 hrsz-ú telkeken található épületek, amelyek helyi védelem alatt állnak, valamint a 4754 hrsz-ú telken található tiszafa helyi jelentőségű védett természeti emlék.

### Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A fejlesztési terület a történeti településmag közelében helyezkedik el, a harmadik katonai felmérésen már beépített terület, a negyedik katonai felmérésen pedig a mai településszerkezet is nagyrészt kialakult.



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)



Második katonai felmérés (1819–1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)

forrás: <https://maps.arcanum.com/>



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

### Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A módosítás területe és tágabban környezetének jelentős része is érinti régészeti lelőhely területével.

### Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

A helyi, egyedi arculatot, jellemző építészeti megjelenést a szomszédos helyi művi értékvédelem alatt álló épületek, a tágabban környezetében a kisvárosias lakóterület földszintes szintes családi házai, többszintes szintes társasházak, valamint szomszédos intézmények határozzák meg.



### Világörökségi és világörökségi várományos terület

A módosítás területét és tágabban vizsgált környezete sem érintett világörökségi és világörökségi várományos területtel.

### Műemlék, műemlékegyüttes

A módosítás területe és tágabban vizsgált környezete sem érintett műemléki, műemlékegyüttes védelemmel.

### Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

A módosítás területét és tágabban vizsgált környezete sem érintett a műemlékvédelem sajátos tárgyaival: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely védelemmel.

### Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

A módosítás területét és tágabban vizsgált környezete sem érintett műemléki területtel.

### Nemzeti emlékhely

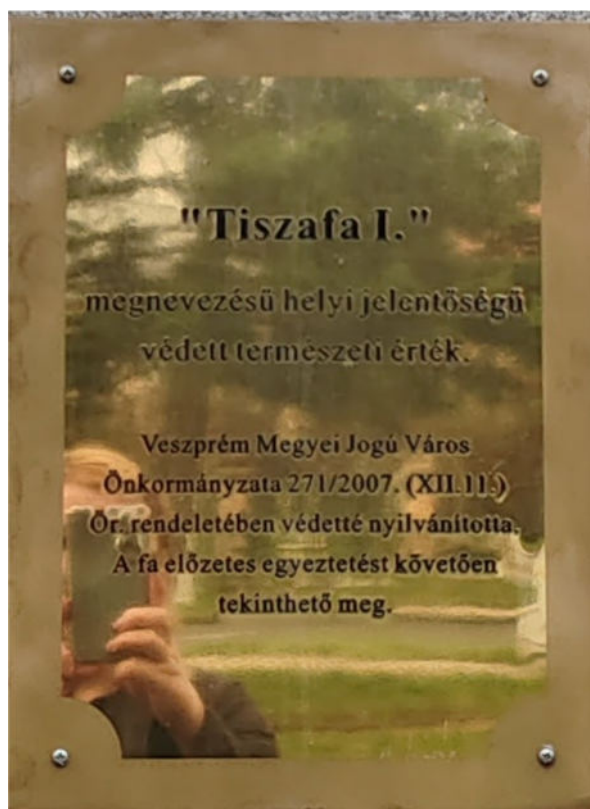
A módosítás területét és tágabban vizsgált környezete sem érintett nemzeti emlékhely védelemmel.

### Helyi védelem

A módosítás területével szomszédos 4758 és 4754 hrsz-ú telkeken helyi védett művi értékek (lakóház) találhatók, tágabban vizsgált környezetében a Vörösmarty Mihály téren további védett helyi védett művi értékek (lakóházak) találhatók.

## Környezetállapot vizsgálata

A telkek közvetlen szomszédosak a Vörösmarty térral, amely kialakult zöldfelülettel rendelkezik, többszintes növényállománnyal. A telkeken belül jelentős, védendő, megőrzendő növényállomány nem található. A szomszédos 4754 hrsz-ú telken található egy tiszafa, amely helyi jelentőségű védett természeti emlék.



## Közlekedés és közművek vizsgálata

Az ingatlanok a Bajcsy-Zsilinszky utca és Ádám Iván utca irányából közelíthetők meg, kiépített utcákról, a megfelelő útsatlakozás biztosítható.

A fejlesztési terület a település belterületének központi részén helyezkedik el, rendelkezésre állnak a fejlesztéshez szükséges víz- és energiaközművek, valamint a hírközlési hálózat.



### 3. JAVASLATOK ÉS HATÁSOK

A Veszprém központi részén, a Bajcsy-Zsilinszky utca mentén elhelyezkedő 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz-ú ingatlanokon többfunkciós szolgáltató helyiségek és lakások elhelyezését tervezi a beruházó.

Az ingatlanok a város településrendezési eszközeiben településközpont vegyes területfelhasználásban és övezetben helyezkednek el. A területen a hatályos HÉSZ beépítettség legnagyobb mérték 40%-ban határozza meg, ami alacsonyabb, mint amire a tervezett épületegyüttes elhelyezésére szükséges a négy telek összevonását követően, ezért a tervezett fejlesztéshez szükséges a HÉSZ módosítása.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet záró rendelkezésében a 135. § (2) bekezdése alapján a „2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos II. és III. Fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el”.

#### A többfunkciós társasház telepítésének javaslata

A fejlesztési célterület 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz-ú ingatlanok, a módosítás célja, hogy az érintett ingatlanokon a fejlesztői szándék szerinti többfunkciós társasház elhelyezhetőségének biztosításához szükséges építési paraméterek kerüljenek meghatározásra (beépítés legmagasabb mértékének növelése), viszont a területfelhasználás módosítására nincs szükség.

A telepítési javaslat kidolgozásánál szem előtt kellett tartani, a környező kialakult beépítést, a helyi védelem alatt álló ingatlanokat, a telepítésére vonatkozó felsőbb jogszabályi előírásokat, valamint Veszprém településképi arculati kézikönyvének ajánlásait és Veszprém Településképi rendeletének vonatkozó előírásait is, ezt részletesen a következő fejezet mutatja be, a telkekre készített építészeti koncepcióterv felhasználásával.

A beruházás megvalósításához az építési övezet indokolt beépítettség megengedett legnagyobb mértékének növelése 45 %-ra, tekintettel arra, hogy a telekösszevonást követően a hatályos 40% nem elegendő a tervezett funkciók és az azokhoz szükséges kiszolgálóhelyiség elhelyezése miatt.

Tömegét tekintve az épület két nagyobb egységre tagolódik az északi része kisebb, míg a bíróság épületéhez közelebbi nagyobb, zárt sorúan helyezkedik el a Bajcsy-Zsilinszky utca és Vörösmarty tér irányába a tervezett telekhatáron.

A többszintes épületben a funkciókat tekintve a földszinten kapnak helyet a szolgáltatások, míg az emeleteken 1,5 szobás lakások kerülnek kialakításra (44 darab).

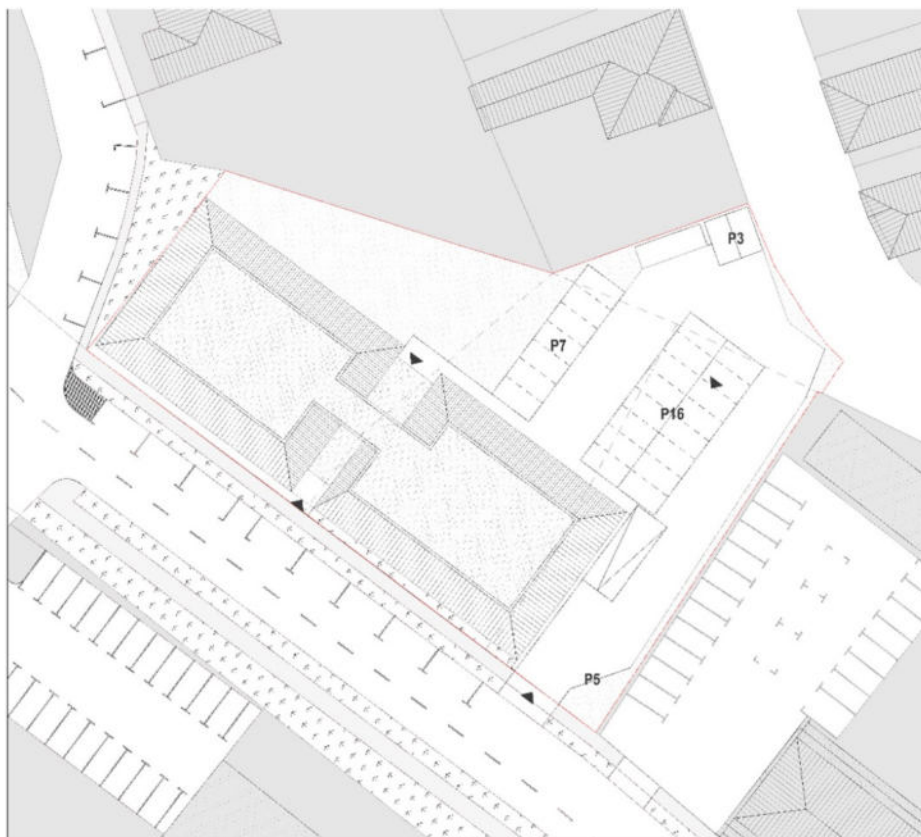
A gépkocsival történő megközelítés és a telekről történő kihajtás csak a Bajcsy-Zsilinszky utca irányából és annak irányába történik, a gyalogos megközelítés viszont két utcáról lehetséges a Bajcsy-Zsilinszky utca és az Ádám Iván utca irányából, valamint ennek köszönhetően a telken gyalogos áthaladás is biztosított a két utca között.

A gépjárműelhelyezés az épület terepszint alatti részén, valamint felszínen az épülettől északra kap helyet (felszínen: 26 db, terepszint alatt 44db.).

A felszínen a belső zöldfelület kialakításánál szempont egy igényes, belső kert kialakítása, valamint a lakókat kiszolgáló játszóterület létesítése.

Az ingatlanokon tervezett funkcióhoz szükséges vonalas infrastruktúrahálózat kiszolgálás biztosított.

A tervezett épület a Bajcsy Zsilinszky utca mentén két homlokzati szakaszból áll. Az építész célja, hogy az épület telepítése szakaszos képet mutasson, elkerülve az egy „nagy” épület megjelenési jelleget. A beépítés magassága 8,5 m homlokzatmagassághoz igazodik. Az épület léptéke a bíróság épületétől délre található jelenlegi beépítés jellegéhez igazodik. Anyaghasználat tekintetében kő és vakolt felületek jelennek meg. A tető magastetős jellegű, cserépfedéssel, fémlemez fedéssel. A zárószinten lapostetős részek is találhatóak.



#### Koncepció 6

	határérték	érték	tervezett érték
<b>Telek:</b>			
hrsz:	4751/1, 4751/2, 4752, 4753		
cím:	8200 Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky u.		
méret:	2661 m <sup>2</sup>		
övezet:	Vt-47		
beépítés módja:	zárt sorú		
beépítettség max:	45%	1197,45 m <sup>2</sup>	1126,24 m <sup>2</sup>
épületmagasság max:		8,5 m	8,50 m



építési hely:

8200 Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky u. 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz.

név:

Koncepció #6

lépték:

1:500

datum:

2025. március

Javaslat a társasház telepítésre Építész: Láris Barnabás, BAKON Tervező és Kivitelező Kft.



Az alábbi ábrán láthatók az épület tervezett homlokzati kialakításai.



Utcafronti homlokzat a Vörösmarty tér irányából



Déli homlokzat a bíróság irányába a Bajcsy-Zsilinszky utca felől



Keleti homlokzat az Ádám Iván utca felől



Utcafronti homlokzat a rendőrség felől

Építész: Láris Barnabás, BAKON Tervező és Kivitelező Kft.

## Javasolt módosítások koncepciója (TSZT és TKR módosítási javaslata)

A város hatályos településrendezési eszközeiben fenti módosításokat az alábbiak szerint javasolt megvalósítani.

### Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata

A tervezési terület jelenleg településközpont vegyesterület, beépítésre szánt terület, amelynek módosítása a tervezett beruházás megvalósítása érdekében nem szükséges.

### Településkép szabályozása

A településkép védelméről szóló 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelet módosítása a tervezett napeleemes kiserőmű elhelyezése érdekében nem válik szükségessé.



## 4. MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRÁKRA GYAKOROLT HATÁS

### Közlekedésfejlesztési javaslat

Gyalogosan, kerékpárral és gépjárművel a Bajcsy-Zsilinszky utca és az Ádám Iván utca irányából közelíthető meg a fejlesztési terület. A gépjárműelhelyezés a telken belül történik felszíni parkolókkal és az épület alatt tervezett mélygarázsban.

### Közmű és elektronikus hírközlés

A fejlesztési terület a település belterületének központi részén helyezkedik el, rendelkezésre állnak a fejlesztéshez szükséges víz- és energiaközművek, valamint a hírközlési hálózat.

## 5. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A telken belül többszintes növényállomány telepítése javasolt, a lakókat szolgáló játszóterülettel és a klimatikus változásokra válaszul esőkert kialakításával, amely a csapadékvíz telken belüli szikkasztását segíti.

## 6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Ahogy az már korábban is kifejtésre került a beruházás megvalósításához új építési övezet bevezetése szükséges, ahol a korábbiakhoz képest a paraméterekben csak a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét kell növelni. A módosítás érinti a HÉSZ 1. melléklete szerinti belterületi Szabályozási tervlapokat, valamint a 2. melléklet szerinti beépítési paraméter táblázatot is.

A 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz-ú ingatlanokon tervezett társasház megépítése új Vt-72 jelű építési övezet alkalmazásával javasolt a terület szabályozása.

### A HÉSZ normaszövegében és a szabályozási tervlapon javasolt módosítások:

Az új Vt-72 jelű, településközpont vegyes terület építési övezetet kell meghatározni és abban a beruházás kereteit biztosító paramétereket meghatározni az alábbiak szerint:

- Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet tartalmazza.
- A HÉSZ 1. mellékletében új Vt-72 jelű építési övezetet kell meghatározni. Ehhez az 5. táblázatban 72. sor beiktatása szükséges az alábbi javasolt beépítési paraméterekkel:

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
							szélessége (m)	mélysége (m)
hatályos	Vt-47	Z	300	40	8,5	15	16	-
javasolt	Vt-72	Z	300	45	8,5	15	16	-

- A szabályozási tervlapon jelölni kell az új Vt-72 építési övezet területét a 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz-ú ingatlanokon.

