

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Házgyári út 7. 2157 hrsz-ú ingatlant  
érintően  
a zöldfelület előírt mértékének csökkentésével  
kapcsolatban

## Telepítési tanulmányterv

2025. május 21.

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

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Házgyári út 7. 2157 hrsz-ú ingatlant  
érintően  
a zöldfelület előírt mértékének csökkentésével  
kapcsolatban

## Telepítési tanulmányterv

VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

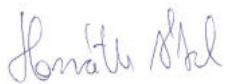
vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező



Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábíán Sára

okl. tájépítész mérnök,  
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251  
SZ-009/2021

Kreáalom 1000 Kft.  
1165. Budapest, Íjász utca 44.  
Tel.: +36 20 536 91 09  
E-mail: [krealom1000@gmail.com](mailto:krealom1000@gmail.com)

## Tartalom

1.	A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK BEIDÉZÉSE ..	3
2.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA.....	3
3.	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
	Településrendezési vizsgálatok.....	8
	Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata .....	8
	Épületállomány vizsgálata.....	9
	Az épített környezet értékei.....	13
	Közlekedési vizsgálatok.....	14
	Környezetállapot vizsgálata .....	14
	Természeti adottságok.....	14
	Táj- és természetvédelem- vizsgálat .....	15
	Tájtörténet .....	15
	Tágabb környezet.....	15
	Szűkebb környezet .....	16
	Alapkőzet, talaj.....	16
	Hidrológia.....	17
	Levegőtisztaság .....	17
	Zaj- és rezgésterhelés.....	17
	Hulladékkezelés.....	17
	Közművek vizsgálata .....	19
4.	JAVASLATOK ÉS HATÁSOK.....	20
	Javasolt módosítások koncepciója (TSZT módosítási javaslat és településképi rendelet módosítási javaslata) .....	21
	Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata .....	21
	Településképi szabályozása.....	21
5.	MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRÁKRA GYAKOROLT HATÁS .....	21
	Közlekedésfejlesztési és közműjavaslat .....	21
6.	ZÖLDFELÜLTRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT .....	21
7.	KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT .....	22
	Biológiai aktivitásérték egyensúly.....	22
8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA .....	22
9.	MELLÉKLET .....	24

## 1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK BEIDÉZÉSE

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

### „19. § (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.

(6) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell.

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

A módosítással érintett ingatlan Veszprém belterületének északi részén, az úgynevezett északi iparterületen, a városi körgyűrű Házgyári úti szakaszától északra, a vasúttól délre helyezkedik el, a Házgyári út – Tüzér utcai körforgalmi csomópont, a vasút és a Kisréti utca által határolt tömbben.

A módosítást a tulajdonos, a Komfort Bázis Kereskedelmi Kft. kezdeményezte, mert a meglévő iroda és egyéb épületeik bővítését, illetve új raktárépület építését tervezik, és a beruházási terveik megvalósítását a jelenlegi övezeti paraméterek nem teszik lehetővé.

A bővítés után, a tulajdonosi igény minimum 20% zöldfelületi arány volt, ám mivel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/199. (XII. 20.) Korm. rendelet 25% -ot határoz meg minimumként, így ezt támogatta a Képviselőtestület. **A hatályos rendezési terv módosítása tehát 5%-os zöldfelületcsökkentés miatt történik.**

A tervezett módosítással a telek területfelhasználása és építési övezeti besorolása változatlan marad, csak a zöldfelület borítottság mértékének változására, csökkentésére van szükség.

Az ingatlan most is beépítésre szánt területben van, a módosítás nem jár zöldterület csökkenéssel, így nincs szükség biológiai aktivitás visszafordításra.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 335/2024. (XI. 07.) számú döntésében – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém, Házgyári út 7. 2157 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor megállapítja, hogy a 4. § (2) bekezdése szerinti eljárást az E-TÉR felületen kívül, elektronikus úton kell lefolytatni, ami megelőzi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést.





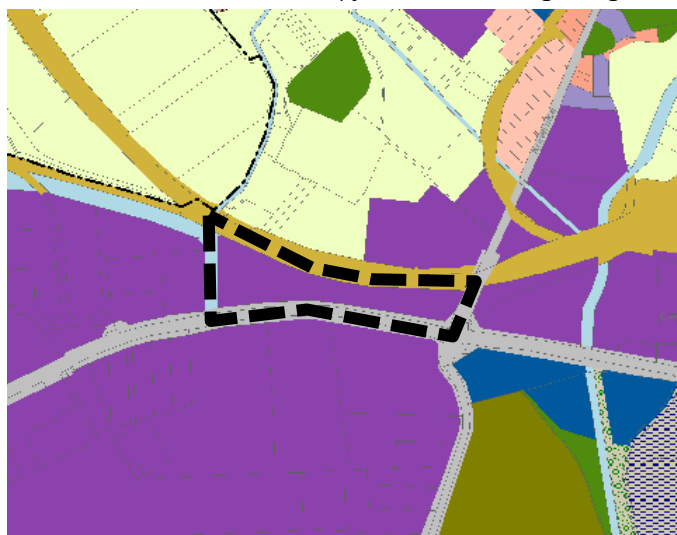
### 3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS)

#### 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.



##### GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Ipari terület (Gip)

##### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)

##### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- Vízgazdálkodási terület (V)

A Szerkezeti tervlapon a területet az alábbi területfelhasználású területek érintik:

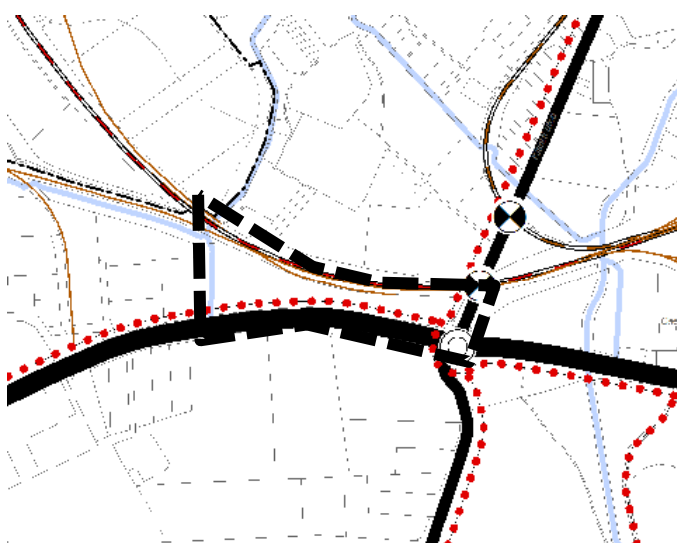
A módosítással érintett terület a beépítésre szánt ipari gazdasági területek (Gip) területfelhasználásba sorolt.

Tágabb környezetét vizsgálva is a Gip területfelhasználás a jellemző.

A Házgyári út és a Kistréti utca délről és keletről határolja az ingatlant, mint közúti közlekedési terület (KÖu).

Az ingatlant északról kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk) területfelhasználás, és nyugatról egy vízfolyás, amely vízgazdálkodási terület (V) területfelhasználásba sorolt határolja.

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



##### JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

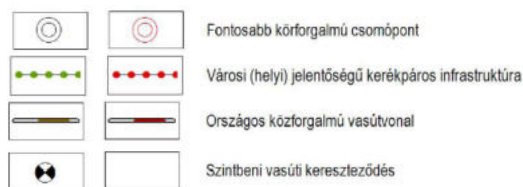
- | megelevő | tervezett |   |
|----------|-----------|---|
|          |           | Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút |
|          |           | Helyi gyűjtőút  |

A szerkezeti terv közlekedési elemei közül közvetlenül a tervezési területet több elem is határolja.

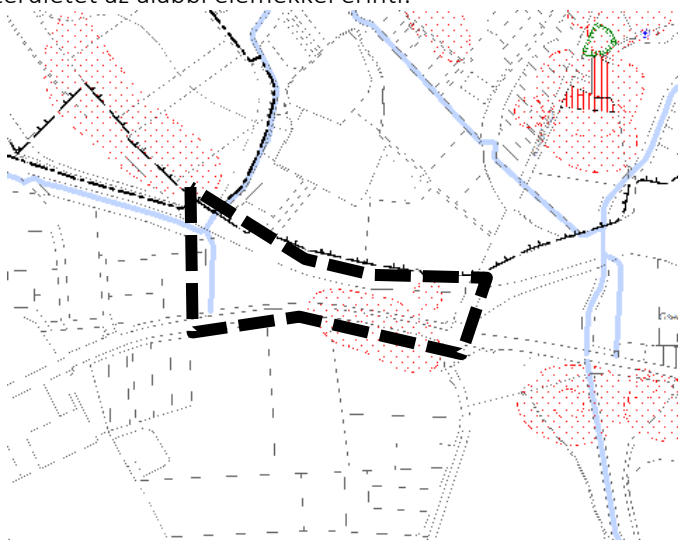
Az ingatlant északról megelevő, országos közforgalmú vasútvonal határolja.

Délről a Házgyári út északi szakasza, amely megelevő II. rendű főút, keletről a Kistréti utca, amely megelevő helyi gyűjtőút, és amelyekkel párhuzamos nyomvonalon tervezett városi (helyi) kerékpáros infrastruktúra elemek található. A Házgyári út és a Kistréti utca keresztezését a TSZT fontosabb körforgalmú csomópontként jelöli, a Kistréti utcának szintbeni vasúti keresztezése található az ingatlan észak-keleti sarkánál.

Az ingatlant nyugati irányban vízfolyás határolja.



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



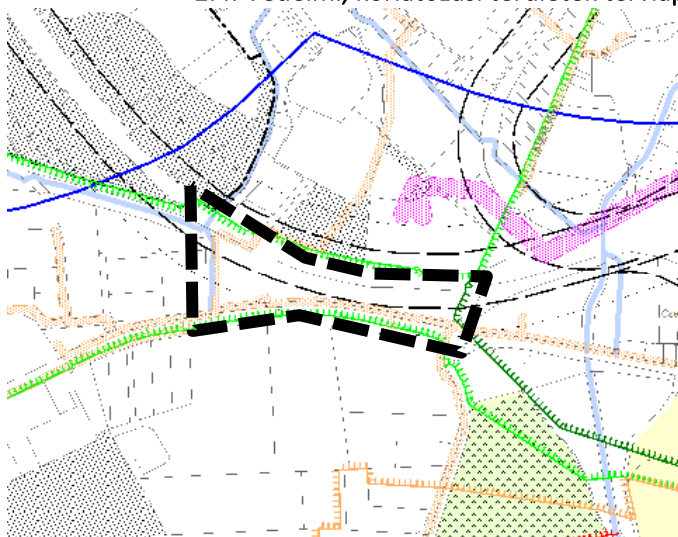
A tervezési terület ingatlanát régészeti lelőhely területe érinti.

#### „Régészeti védettségű területek

A kiemelten védett és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a város teljes területén elszórtan helyezkednek el.”



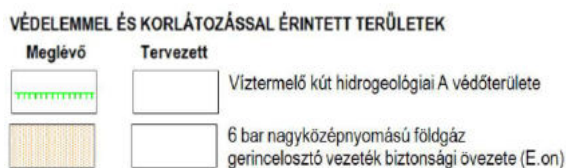
A szerkezeti terv 2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapja a tervezési területet az alábbi elemekkel érinti:



Az ingatlan „A” hidrológiai védőövezeten belül fekszik, és délről a Házgyári út mentén, valamint nyugatról a vízfolyás mentén érinti az E.on adatszolgáltatása alapján 6 bar nagyközépnymású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete.

#### „Természetközeli vízfolyás védőtávolsága (50 m)

A tervlapon a város legjelentősebb felszíni vízfolyása, a Séd-patak természetközeli állapotú szakaszai mentén került feltüntetésre a partvonalától számított 50-50 méter széles védőtávolság, amelyen belül új építmény elhelyezése nem megengedhető. A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait – a vizes élőhelyek védelme érdekében – meg kell őrizni. A vízipítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni. Mivel a vizes élőhelyek természetközeli állapotának helyreállítása a cél, ezért ezeken építési telek kialakítását, feltöltését, a patakmedrek burkolását (kiárkolását) meg kell akadályozni.



#### Ivóvíztermelő kút védőterületei (Bakonykarszt Zrt. adatszolgáltatása alapján)

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.

#### 6 BAR NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ GERINCELOSZTÓ VEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (E.ON adatszolgáltatása)

A földgáz elosztóvezetékek, az egyéb gáz és gáztermék vezetékek, valamint a bányászati létesítmények, célvezetékek és mindezek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzat szerinti méretű biztonsági övezet kerül megállapításra, melynek terjedelmét a bányafelügyelet határozza meg. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van.”

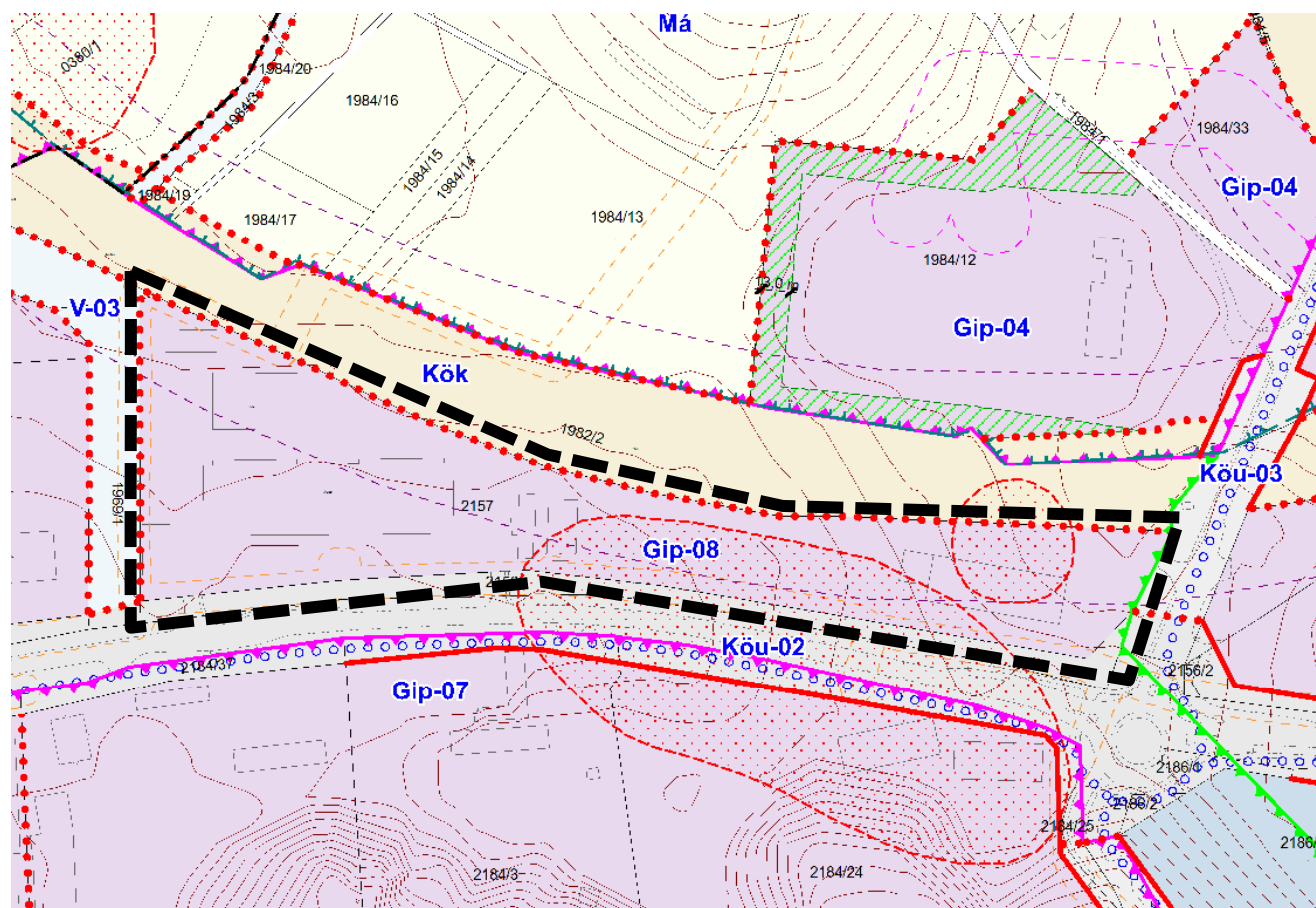
## Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

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

A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen, a 2025. július 1-én hatályba lépő a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 136. §-a szerinti rendelkezések figyelembevételével.

## Hatályos Szabályozási terv

A módosítással érintett belterületi ingatlant a hatályos szabályozás a területfelhasználásnak megfelelően (gazdasági) ipari terület (Gip) építési övezetbe sorolja. Az ingatlant nem érinti tervezett szabályozás, csak a vasút védőtávolsága, és régészeti lelőhely területe.



Részlet a szabályozási tervből

### SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

### Egyéb szabályozási elemek

- Tervezett kerékpárút

### VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

#### Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

- Régészeti lelőhely területe

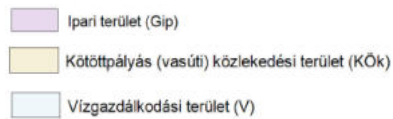
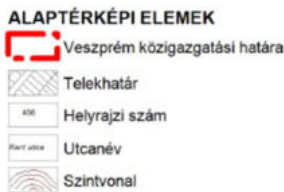
#### Egyéb korlátozó tényezők

- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
- Gázvezeték védőtávolsága

### TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe





A **Gip építési övezetre** a HÉSZ ipari területek általános rendelkezései és előírásai érvényesek, egyedi előírások a Gip-08 jelű építési övezetre nem kerültek meghatározásra. A szabályozási hatértékek: a beépítés módja szabadonálló; kialakítható legkisebb telek 5000 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; Zöldfelület legkisebb mértéke 30%.

„XVIII. Fejezet

IPARI TERÜLET (Gip)

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) 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

rendeltetésű épület.”

## Településrendezési vizsgálatok

### Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

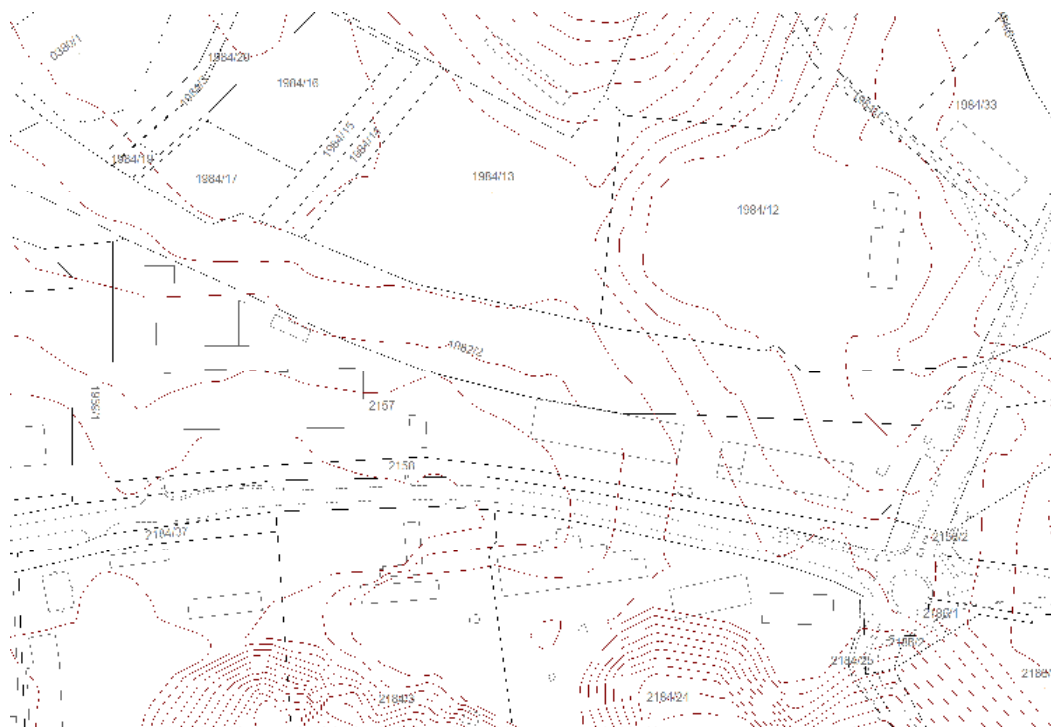
A fejlesztési terület és vizsgált környezete belterületi ingatlanokból áll. A telkek jellemzően beépítettek, amelyeken túlnyomórészt kereskedelmi-szolgáltató, raktározási és környezetbarát termelő funkciójú épületek találhatók. Az egykori ipari, termelő tevékenységeket befogadó terület folyamatosan változik, mára már jellemzőbb az építőiparral, lakberendezéssel, kertészkedéssel kapcsolatos szakáruházak megjelenése a területen.

A terület közúti feltárását a városi körgyűrű északi szakasza, a Házgyári út biztosítja, illetve sugár irányban a város felé a Tüzér utca, valamint a környező területek felé a Kistréti utca biztosítja. A terület vasúti közlekedési területtel is határos, az ide vezető kiszolgáló iparvágány is működőképes.

A teljes módosítással érintett terület és környezete beépítésre szánt területfelhasználásba sorolt, beépített ingatlanokból áll, kivéve a közlekedési területeket és a vízfolyás területét.

### Az ingatlan-nyilvántartási adatok és tulajdon vizsgálata

A vizsgált ingatlan a földhivatali adatok alapján belterületi, kivett telephely. A Veszprém, Házgyári út 7. szám alatti, 2157 hrsz-ú ingatlannak a „KOMFORT-BÁZIS Kereskedelmi Kft.” a tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban.



Földhivatali alaptérkép reambulált adatokkal

### Telekfunkció, telekmorfológia és telekméret vizsgálata

A 2157 hrsz-ú telken jelenleg raktárak, valamint kisebb szolgáltatások, műhelyek és több kereskedelmi-szolgáltató tevékenység található. Az egyes külön használatú és funkciójú épületek, épületcsoportok megközelítését, a terület körbejárhatóságát belső úthálózat kialakítása biztosítja.

A tágabb környezet telkei is részben ipari, kereskedelmi-szolgáltató park jelleggel működnek, kialakult, gazdasági funkciójú telkek.

A 2157 hrsz-ú telek 2 ha 7295 m<sup>2</sup>, a vizsgált területen a telekméret, a telkek többségénél 2000-5000 m<sup>2</sup> (2-5 ha) közötti, amelyeken változatos gazdasági, kereskedelmi, termelési tevékenység is folyik.



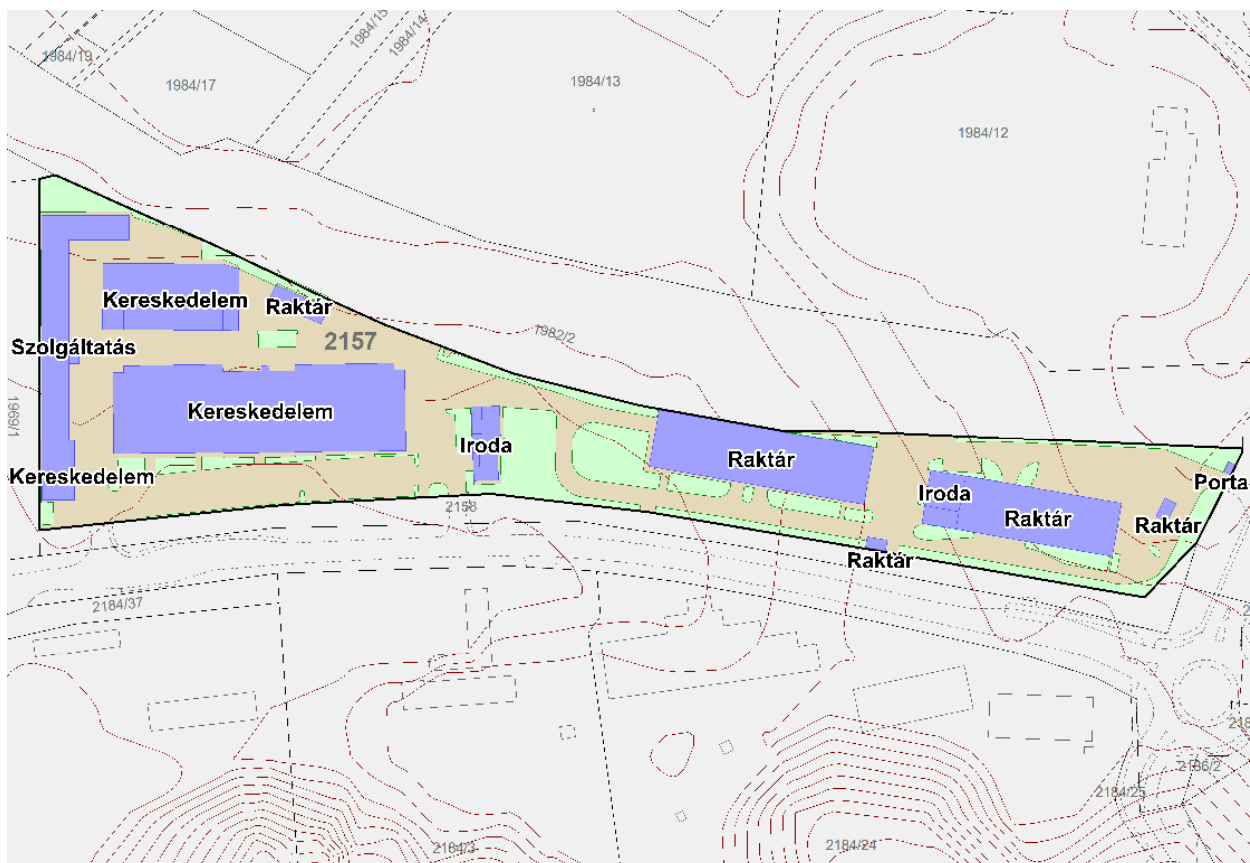
Telekméret vizsgálat

### Épületállomány vizsgálata

A módosítás tárgyát képező telek beépített. A környező telkek is jellemzően beépített telkek, kivéve a gazdasági területtől északra elhelyezkedő vasúti és az erdők területeit.

A beépített környezetben az épületállomány elsősorban csarnok jellegű épületekből, és a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló-, szolgáltató-, kereskedelmi és irodaépületekből áll.

Elmondható, hogy a vizsgált ingatlanon és környezetében a gazdasági funkciók dominálnak. Az eltérő tevékenységet folytató gazdasági társaságok tevékenységüknek megfelelő kubatúrájú csarnokokkal rendelkeznek, jellemzően üzemi-raktározási és intézményi-kereskedelmi/szolgáltató, továbbá olyan vegyes funkciót töltenek be, amely az előző funkciókat kiegészíti. Jellemző az is, hogy az üzemi-raktározási és intézményi-kereskedelmi/szolgáltató funkciójú épületekhez irodai, üzemeltetési funkciójú kiszolgáló és egyéb épületszárnyak, melléképületek csatlakoznak.



Épületfunkció vizsgálata

Az ingatlanon álló épületek:







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



Ortofotó telekhatárokkal és alaptérképi épületekkel

Az ingatlanon a szabadonálló beépítés jellemző, a tágabb környezet is jellemzően szabadonálló beépítésű. Az ingatlanon a kialakult beépítés a telek elkeskenyedő alakjára tekintettel egyedi beépítési hely kontúrokat eredményezett, a Házgyári út és a Kistrét utca felől az épületek előtt felszíni parkolókat alakítottak ki, ezért az épületek nagyobb, ~17,0-32,0 m-es előkerttel rendelkeznek, talán emiatt a vasút felé sokszor egészen a telekhatárig beépültek.

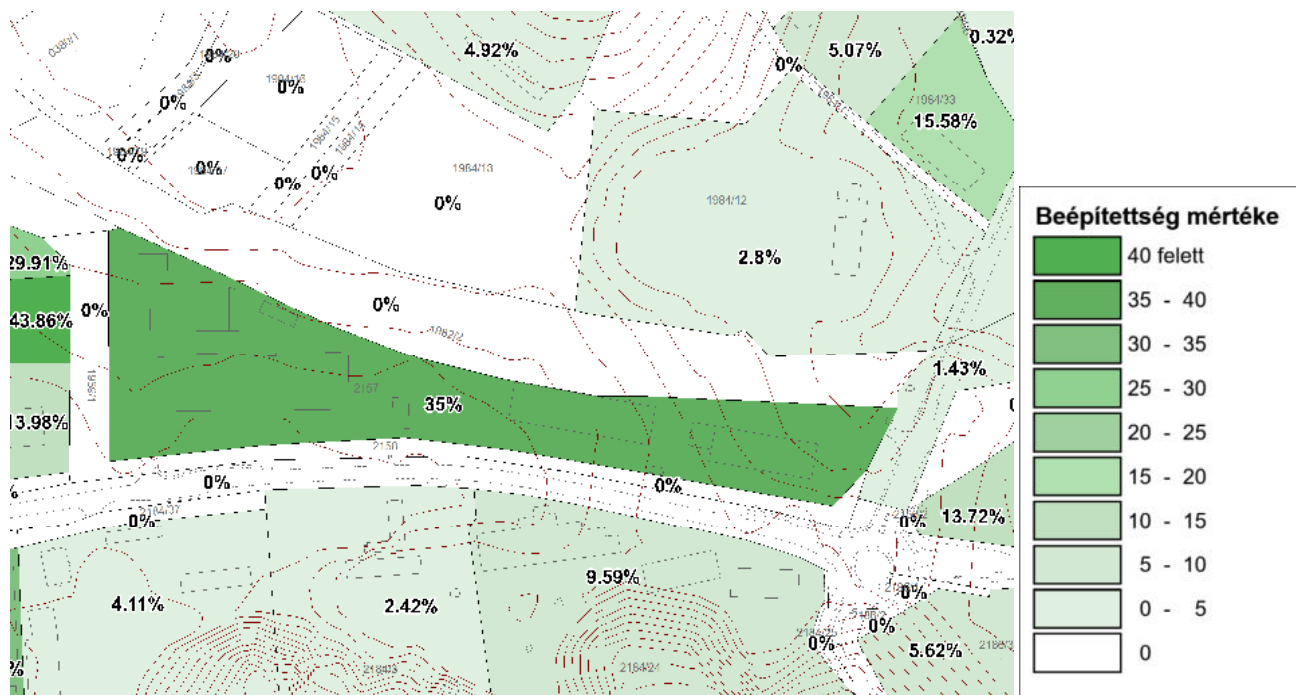


Beépítettség, zöldfelület vizsgálata



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. Telken belül, az épületek körül kiterjedt burkolt felületek találhatók, a foltszerűen kialakított zöldfelületen jellemzően kevés a fás szárú növényzet, annak mértéke 20 %, ami az előírtnál (30 %) kisebb mértékű.

A beépítés mértéke a gazdasági területeken nagy szórást mutat, a két szélső értéket nézve a legkisebb ~2,5% a legnagyobb pedig ~44%, a jellemző beépítettség pedig 10% alatt marad. A jelenlegi beépítettség a 2157 hrsz-ú telken 35%.



A beépítettség jellemző adatai

A hatályos HÉSZ-ben meghatározott paraméterek a már beépített telkek esetében jellemzően biztosítják a fejlesztés lehetőségét, ahol a beépítettség a megengedett paramétereken belül van. A jelenlegi beépítési potenciál a vizsgált teleknél már kihasznált.

### Az épített környezet értékei

A fejlesztéssel érintett ingatlanon és tágabb vizsgált környezetében sem találhatók kiemelkedő építészeti értékek.

Nem érinti világörökségi és világörökségi várományos terület, nem érinti műemlék, vagy műemlékegyüttes, műemléki terület, sem történelmi kert, temető, temetkezési emlékhely, nemzeti emlékhely, helyi védelem.

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

A fejlesztési területen a 2157 hrsz-ú telek délkeleti, keleti része érintett régészeti lelőhely területtel.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján:

Vármegye	Település (Településrész)	Helyrajzi szám	Védett örökségi érték neve	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védés éve
Veszprém	Veszprém	2157	Jutas - Sere-domb	régészeti lelőhely	9721	2001.
			Jutas	régészeti lelőhely	9723	2001.



Régészeti érdekű területek

forrás: [https://terkep.veszprem.hu/twigis/client/#/w/VESZPREM\\_PH\\_RENDEZESI\\_TERV\\_FELULVIZSGALAT/search](https://terkep.veszprem.hu/twigis/client/#/w/VESZPREM_PH_RENDEZESI_TERV_FELULVIZSGALAT/search)

## Közlekedési vizsgálatok

A beépített, jellemzően kereskedelmi-szolgáltató és raktározási célokra hasznosított gazdasági terület, és ezen belül a fejlesztéssel érintett 2157 hrsz-ú ingatlan közvetlen megközelítését két főút, a városi körgyűrű északi szakasza, a Házgyári út biztosítja, illetve sugár irányban a város felé a Tüzér utca, valamint a környező területek felé a Kistréti utca biztosítja jelenleg a telkek sarokpontjaihoz kapcsolódó, két-két észak-déli és kelet-nyugati irányú földút biztosítja.

Mindkét főút a kategóriájának megfelelően kiépített, a meglévő és a környező ingatlanok fejlesztési potenciáljából eredő forgalmak levezetését biztosítani tudja.

A tárgyi ingatlanon meglévő kereskedelmi és szolgáltató rendeltetések tömegközlekedési kapcsolatát megfelelően szolgálja a Házgyári úton, az ingatlan előtt kialakított 16-os, 18-as és 21-es helyi V-busz viszonylat Komfort nevű megállója.

A gyalogos közlekedés számára megfelelő járdák vannak kiépítve a Házgyári úton az ingatlan és környező kereskedelmi-szolgáltató épületek felé.

## Környezetállapot vizsgálata

### Természeti adottságok

A település a Veszprém-Nagyvázsonyi medence északkeleti részén, az Északi- és Déli-Bakony határán 250 méteres tengerszint feletti magasságon terül el. A dolomit alapkőzetén változatos térformák alakultak ki: gerincek és aszóvölgyek. Természetes növényzete alapján a kistáj átmenetet képez a Bakony és a Balaton-felvidék között. A tájat egykor száraz tölgyesek uralták, ám az egykori cseres-tölgyesek és molyhos tölgyesek helyén ma főként szántóföldek terülnek el. A belterületen, a város terjeszkedése miatt kiirtott őshonos tölgyerdők helyett a 19. század elején feketefenyő-erdőket telepítettek. Sztyeprétek leginkább a művelésre alkalmatlan alacsony dolomit-fennsíkron, illetve a dombszerű sasbérceken maradtak fenn. Ritka fajokban gazdag dolomitvegetáció alakult ki a Séd-völgy sziklás peremein és az aszóvölgyek mikroklimatikus zugaiban.

## Táj- és természetvédelem- vizsgálat

Az OTrT és a VMTrT szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik. A módosítással érintett telkek ex lege védett természeti értéket nem érintenek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, az országos ökológiai hálózat övezeteinek, sem az országos tájképvédelmi terület övezetének.

## Tájtörténet

Veszprém városrészeinek kialakulásában fontos szerepet játszott a Séd-patak, és annak völgyhálózata. A lakosság először középkori városmag magaslata körüli völgyekben (Veszprémvölgy, Betekints-völgy, Fejes-völgy) telepedett meg, majd innen terjeszkedett tovább a dombtetők és a fennsík irányába. A veszprémi Kálvária-domb és környéke már az újkőkorszaktól lakott terület volt. A hagyomány szerint a város öt magaslatra épült, melyek közül legjelentősebb a Séd által körbefolyt sziklahegy volt, ahol a Szent Mihály-püspökség és -ispánság vára magasodik. A vizsgált terület Veszprém egyik viszonylag új városrészében található, amely az Iparváros nevet viseli. Veszprém ipari övezete a két világháború között kezdett fejlődésnek indulni a város északnyugati részén, a nyugat-keleti irányban haladó Házgyári út és az ezt a Dózsavárossal összekötő Kistó utca környékén. Bár az út névadója, az egykori Házgyár már megszűnt, itt talált otthonra többek között a Continental Automotive, az Algida és a Valeo cég veszprémi telephely, valamint számos, főleg raktáráruházzal is.<sup>1</sup>



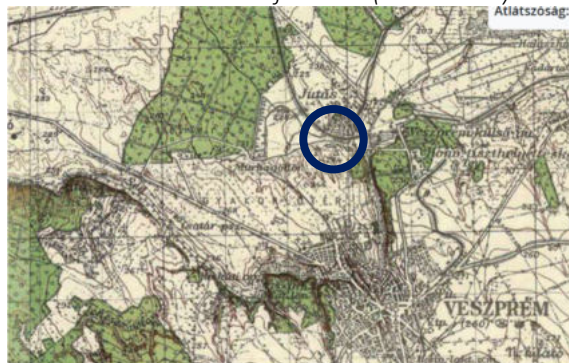
Első Katonai Felmérés - (1782–1785)



Második katonai felmérés (1819–1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869–1887)

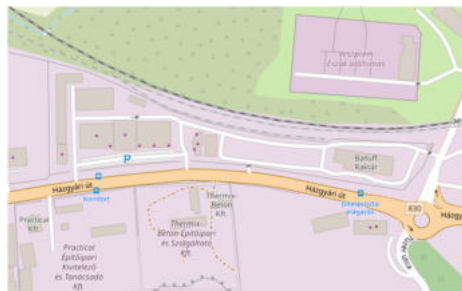
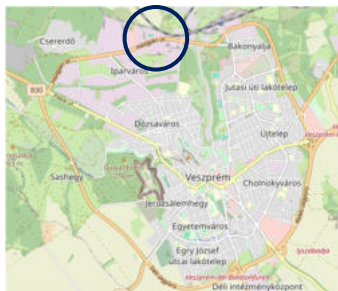


Negyedik Katonai Felmérés (1941)

Forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/>

## Tágabb környezet

A tervezéssel érintett 2157 hrsz-ú ingatlan Veszprém belterületének északi részén, a Házgyári út és a vasút között az Iparváros városrészben helyezkedik el, ipari-gazdasági funkciójú területekkel körülvéve.



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

<sup>1</sup> Forrás: [https://hu.wikipedia.org/wiki/Veszpr%C3%A9m\\_v%C3%A1rosr%C3%A9szei](https://hu.wikipedia.org/wiki/Veszpr%C3%A9m_v%C3%A1rosr%C3%A9szei)



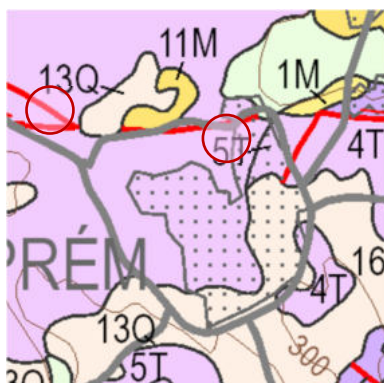
## Szűkebb környezet

Az érintett terület a hatályos szerkezeti terv szerint „ipari területek” (Gip) területfelhasználásba tartozik, melyet szintén ipari gazdasági- valamint kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek vesznek körül. Az ingatlant nyugatról egy vízfolyás határolja, mely a Sédnek egy mellékága. A Veszprém 23/2017. (IX.28.) számú Településképi rendeletének 3. melléklete a vizsgált ingatlant a „gazdasági szolgáltató területek” közé sorolja. Komfort Bázis Kereskedelmi Kft. tulajdonában álló terület iroda és raktár épületeit körülvevő csekély zöldfelület rendezett és közepesen intenzív fenntartású. A Házgyári úti telekhatáron friss telepítésű fasor figyelhető meg, valamint a kerítés mellett telepített cserjesáv szolgálja a belátásvédelmet. Összességében elmondható, hogy a zöldfelületek többnyire egyszintűek, gyepvel borítottak, a fásszáru növényállomány kevés.



A tervezési terület madártávlatban – Forrás: Google Earth

## Alapkőzet, talaj

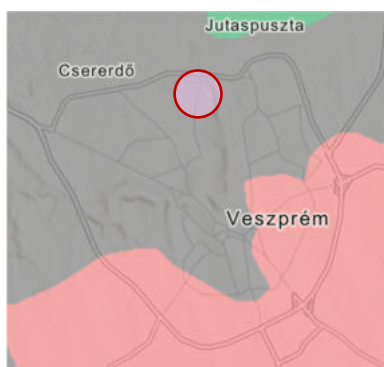


Veszprém belterületének felszíni földtana (forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/>)

### Jelmagyarázat

- 4T - Platform dolomit, zátonymészkö — Fődolomit, Sédvölgyi Dolomit, Edericsi Mészkö
- 5T - Nyílttengeri márga; mészkö; agyag-, aleurit-, homokkőpala — Sándorhegyi F., Veszprémi, Szőlősdői Márga, Vesszősi F.
- 11M - Szárazföldi-folyóvízi-sekélytengeri agyag, aleurit, homok, kavics — Sajóvölgyi, Gyulafirátóti F.
- 13Q - Lössösszet (löss, homokos lösz, löszös homok, paleotalaj)

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



Veszprém genetikai talajtípusai Forrás: MATA-TAKI Agrotopo adatbázis

### Jelmagyarázat

- Redzina talajok
- Ramann-féle barna erdőtalajok

## Hidrogelológia



A fejlesztéssel érintett ingatlan az Aranyosvölgyi vízbázis hidrogelológiai „B” védőterületén terül el.

### Jelmagyarázat

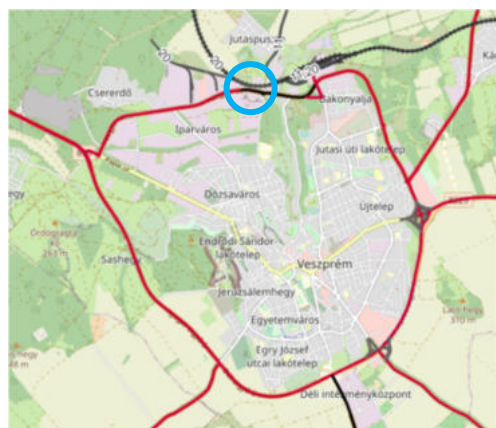
- Aranyosvölgyi "A" védőterület
- Aranyosvölgyi "B" védőterület
- Aranyosvölgyi külső védőterület

A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A karsztos kőzet különösen érzékeny, mivel a talaj- és talajvíz szennyeződés könnyen a mélyre tud hatolni. Mindezek miatt a területen csak kifejezetten környezetkímélő jellegű tevékenységek telepítésére van lehetőség.

## Levegőtisztaság

Veszprém belvárosában, a Kádár utca és a Csermák lépcső sarkánál található egy automata levegőminőség mérő állomás. Ennek adatai szerint a mért CO és SO<sub>2</sub> értékek az elmúlt években jellemzően határérték alatt voltak, a mért NO<sub>2</sub> és NO<sub>x</sub> és O<sub>3</sub> ózon értékek azonban gyakran határérték közelében voltak, esetenként meg is haladták azt. PM<sub>10</sub> szálló por terhelés állandóan határérték feletti. A vizsgált terület a belvárostól és az automata mérőállomástól távolabb a nagyforgalmú Házgyári úthoz azonban közelebb helyezkedik el.

## Zaj- és rezgésterhelés



Közúti forgalom - 2021.10.10 (E/nap)

Forrás: <https://kira.kozut.hu/>

### Jelmagyarázat

#### Forgalom\_20211010 (E/nap)

- 1-1000
- 1001-2000
- 2001-4000
- 4001-8000
- 8001-20000
- 20001-től

vasút vonal Villamosított  
 Nem villamosított

A módosítással érintett terület a közel húzódó, nagy teherforgalmú Házgyári út és vasút miatt zaj- és rezgésterhelés szempontjából a település talán legterheltebb területe.

## Hulladékkezelés

A település kommunális hulladékszolgáltatását a Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt. látja el, a hulladékkezelés regionális szinten megoldott. A szennyvizet a Bakonykarszt Zrt. szállítja el a csatornahálózaton keresztül és a szennyvíz tisztítóiban tisztítja.





*A vizsgált területen fellelhető néhány nyír és nyárfa*



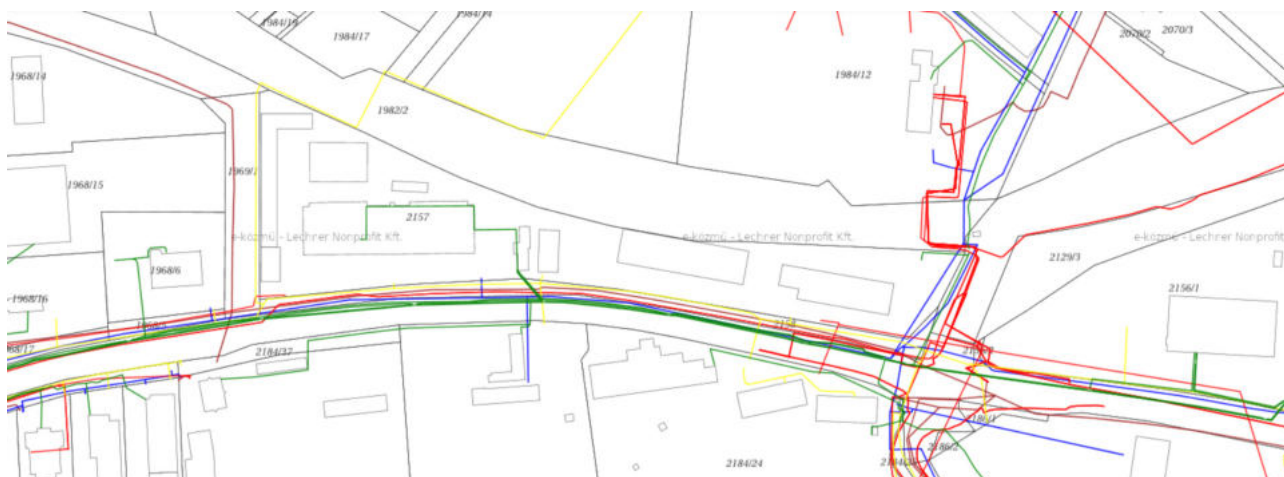
*A területen frissen telepített fasor*



*A kerítés mellett telepített cserjesáv*  
*Forrás: saját fotó*

## Közművek vizsgálata

A 2157 hrsz-ú ingatlan környezetében minden vezetékes közmű infrastruktúra megfelelő kapacitással megtalálható.



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

Jelmagyarázat:

	vízellátási hálózat		gázvezeték hálózat
	csapadékvíz hálózat		szennyvízvezeték hálózat
	elektromos hálózat		hírközlési hálózat

## 4. JAVASLATOK ÉS HATÁSOK

A 2024. novemberi Közgyűlés a 335/2024.(XI.07.) határozatával előzetesen döntött a Veszprém belterület 2157 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításáról, mert a KOMFORT-BÁZIS Kereskedelmi Kft. kérelmezte, hogy a zöldfelület legkisebb mértéke 30%-ról 25%-ra módosuljon az érintett ingatlanon.

Az érintett ingatlanon az épületállomány az építési övezet előírásainak megfelelő mértékben kialakult, megvalósult. Változás az egyik épület átépítésével várható, ahol a 2. szinten multifunkcionális terek, irodák,/üzletek, étterem kerül kialakításra (ld. lap alján lévő rajzot). A kereskedelmi, szolgáltató és raktározási célú épületek mellett a parkolást, illetve a szabadtéri tárolást biztosító burkolt felületek is kialakultak. Az ingatlanon kialakított zöldfelület mértéke viszont nem éri el az övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértékét. A hiányzó zöldfelületi arány biztosítása csak a burkolt felületek csökkentésével valósítható meg.

A lehetséges zöldfelületi mérték növelés javaslatát, az átépítésre kerülő épületeket az alábbi zöldfelület-rendezési javaslat mutatja be.

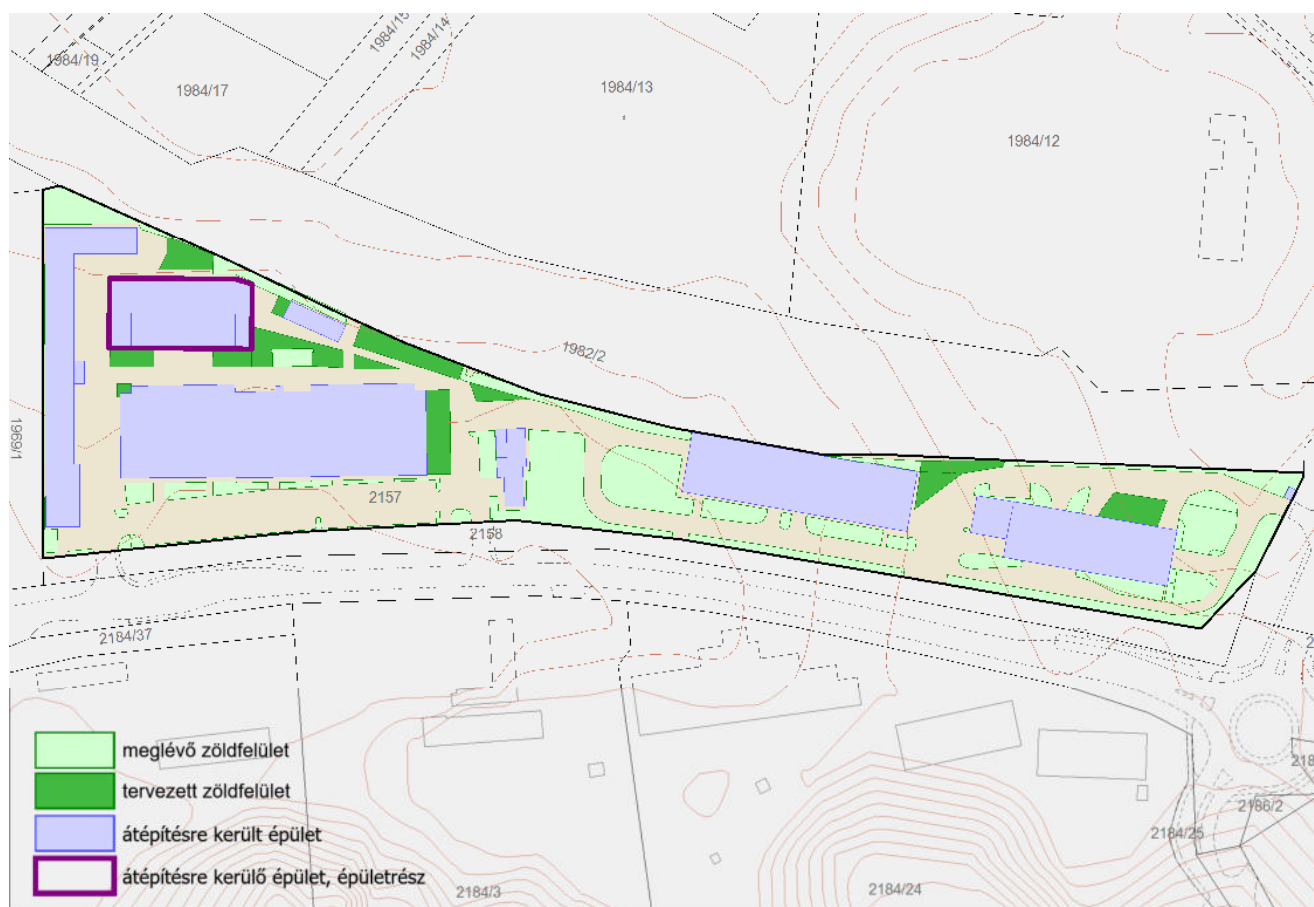
Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/199. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. melléklet 1. táblázata tartalmazza a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit. Ebben a legkisebb kialakítandó zöldterületi arány 25 %-ban van meghatározva.

Veszprém város területén az OTÉK-nak megfelelően az ipari övezetekben (Gip) minimálisan kialakítandó zöldfelületi arány is 25 %-ban van meghatározva.

A fenti jogszabályhelyek szerinti előírásokat figyelembevéve javasolt a 2157 hrsz.-ú ingatlanon a jelenlegi 30%-os zöldfelületi minimum helyett a 25 % meghatározása.

A fejlesztéshez elkészített tervek alapján a következő ábrán bemutatottak szerint van lehetőség a zöldfelület növelésére, amely összességében az ingatlan 26%-os zöldfelületborítottságát eredményezheti.

Javaslat a 2157 hrsz.-ú ingatlan zöldfelületi rendezésére





## Javasolt módosítások koncepciója (TSZT módosítási javaslat és településképi rendelet módosítási javaslata)

Veszprém Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) a legjelentősebb barnamezős területek közé, valamint a Barnamezős gazdaságfejlesztési beavatkozások területei közé sorolja az környező kereskedelmi-szolgáltató és raktározási célra hasznosított területet.

A módosítással érintett ingatlanon tervezett, a meglévő, kialakult beépítéshez igazodóan a zöldfelület rendezését célzó fejlesztési szándék megvalósítása nem teszi szükségessé a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

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

### Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata

A 2157 hrsz-ú ingatlan és környezete jelenleg kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba sorolt.

A fejlesztési javaslat alapján nem válik szükségessé a TSZT területfelhasználásának módosítása

### Településkép szabályozása

A településkép védelméről szóló 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelet módosítása a fejlesztési javaslat alapján nem válik szükségessé.

## 5. MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRÁKRA GYAKOROLT HATÁS

### Közlekedésfejlesztési és közműjavaslat

A fejlesztési javaslat forgalmi igényeket nem generál, az a meglévő, kialakult beépítéshez igazodóan a zöldfelület rendezését célozza, tehát az a közlekedési hatásokban jelentős forgalmi igény növekedést nem fog generálni a jelenlegi gazdasági használathoz képest. Ezen közlekedési kapcsolatok kiszolgálása a meglévő főutakról jelenleg is biztosított.

A fejlesztési javaslat vezetékes közmű igényeket nem generál, az a meglévő, kialakult beépítéshez igazodóan a zöldfelület rendezését célozza, tehát az közmű kapacitás igény növekedést nem fog generálni a jelenlegi gazdasági használathoz képest. Ezen közmű kapcsolatok és igények kiszolgálása a meglévő hálózatokról jelenleg is biztosítottak.

## 6. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A módosítást a terület tulajdonosa, a Komfort Bázis Kereskedelmi Kft. kezdeményezte, mivel a tulajdonukban álló ingatlanon a beépítés és a burkolt felületek megvalósultak az építési övezet előírásainak megfelelően, de a zöldfelület mértéke nem éri el az övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértékét (30%). A tervezett módosítással a telek területfelhasználása és építési övezeti besorolása nem változik, azonban a zöldfelület minimális mértékének 30%-ról 25%-ra történő csökkentése szükséges. A hiányzó zöldfelületi arány biztosítása a funkcióhoz szükséges burkolt felületek csökkentésével valósítható meg. A lehetséges zöldfelületi mérték növelés javaslatát, a legutolsó rajzon ábrázoltuk.

A biológiai aktivitás telken belüli növelése a zöldfelületek intenzitásának növelésével valósítható meg: azaz a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületén háromszintes – minden 100 m<sup>2</sup>-ére számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növelő lombos fa, ezen kívül legalább 50 db helyben honos lombhullató vagy örökzöld cserje, a maradék felületen gyeper talajtakaró – növényzet telepítendő. A fák és cserjék kiválasztásánál a fajok

részesítendőők előnyben az idegenhonos fajokkal szemben. A biológiai sokféleség a gyepek helyett helyben honos lágyszárúakból kialakított vadvirágos felületekkel, változatos összetételű díszcserje-kiültetésekkel, biodiverz élőhelyekkel, valamint élő vízfelületekkel, vízparti vagy vízimitátor növényekkel beültetett esőkertekkel biztosítható.

## 7. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért az érzékeny karsztos kőzet védelemére különös hangsúlyt kell fektetni. területet érintő Aranyosvölgyi ivóvízbázis vízkészletének utánpótlása biztosítása érdekében a zöldfelületek mértéke tovább nem csökkenthető.

Az ivóvízbázis vízutánpótlása az esővizek telken belüli, természetes vízkezelő megoldásokkal történő megtartásával segíthető elő, úgy, hogy az ingatlanra hulló, tisztítóberendezéseken átvezetett, csapadékvíz (különösen a tetővizek) minél nagyobb hányada az ingatlanon belül kerüljön elszívárogtatásra, ezzel tehermentesítve a közműhálózatot. Természetes vízkezelő megoldások a felszíni és felszín alatti víztározók, tavak, mesterséges vizes élőhelyek, szikkasztók, esőkertek, zöldtetők, valamint a vízáteresztő burkolatok. A zöldfelületek növelhetők a lapostetőkön extenzív zöldtetők létesítésével, melyek a napelemekkel, napkollektorokkal együtt is fenntarthatóak.

Az ingatlanok vízbázisvédelmi érintettsége kapcsán a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak. A zöldfelületek tápanyagpótlása csak teljesen érett komposzttal biztosítható, szerves trágyázás, illetve műtrágyázás tilos.

### Biológiai aktivitásérték egyensúly

A magyar építészetről szóló 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.**

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

A TSZT területfelhasználásában nem következik be változás, ezért annak lekövetése sem szükséges.

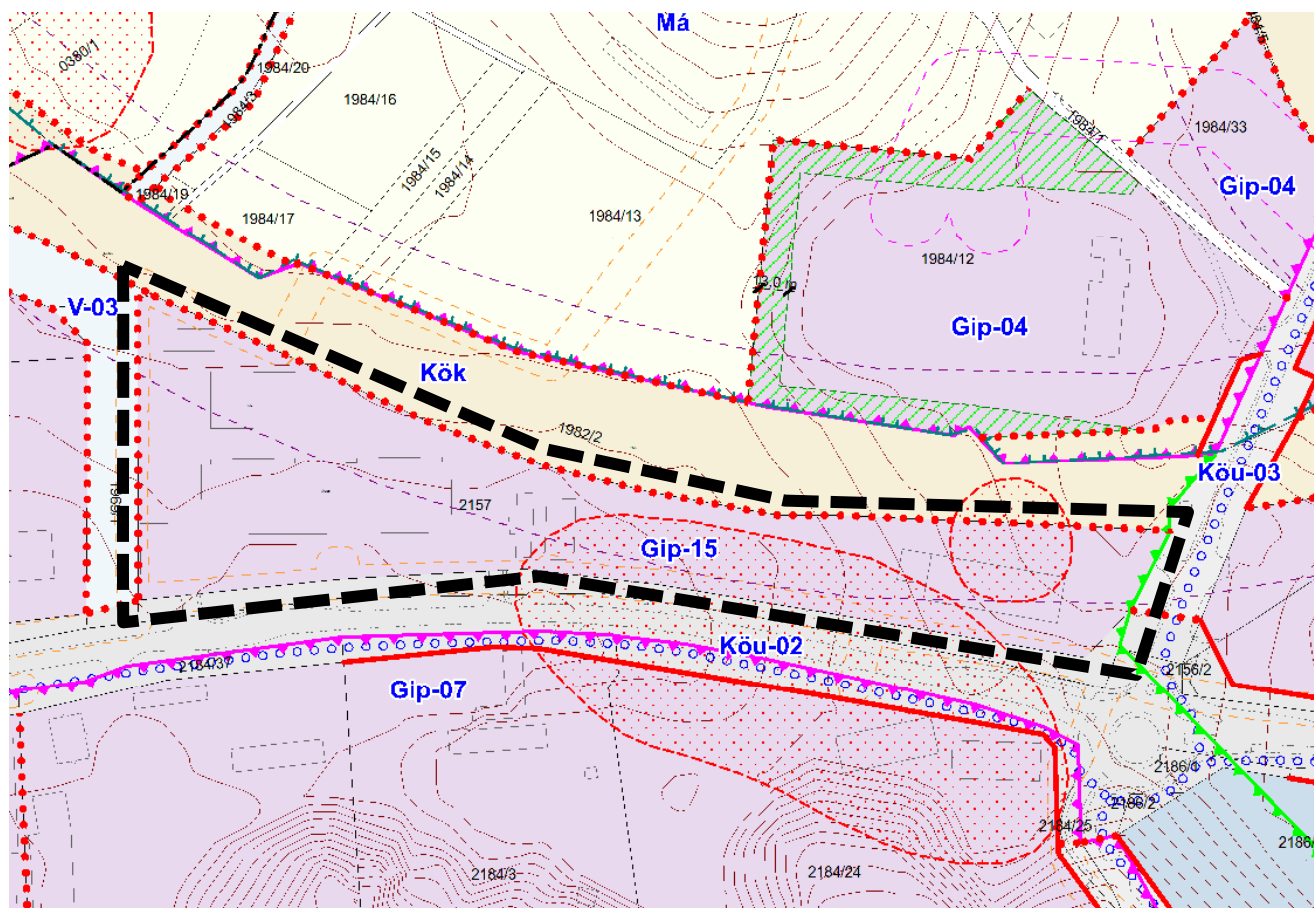
A meglévő, kialakult beépítéshez igazodóan a zöldfelület rendezését célzó fejlesztési javaslat szükségessé teszi egy új Gip-15 építési övezet bevezetését az ingatlanra, amely érinti a HÉSZ normaszövegét, a HÉSZ 1. melléklete szerinti belterületi Szabályozási tervlapokat, valamint a 2. melléklet szerinti beépítési paraméter táblázatot is.

**A HÉSZ 1. melléklete 7. táblázata szerinti Ipari terület (Gip) meglévő és javasolt beépítési paraméterei:**

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)
Gip-08 Meglévő	SZ	5000	35	10,5	30	45	50
Gip-15 új, tervezett	SZ	5000	35	10,5	25	45	50



### Javasolt szabályozási tervmódosítás:



### További HÉSZ módosítási javaslatok:

-A 2157 hrsz-ú ingatlanra az új Gip-15 építési övezet előírásának bevezetése a zöldfelületek intenzitására vonatkozóan, többszintes növényállomány kialakításának kötelezettségével.

A telek legkisebb teljes értékű zöldfelületén háromszintes – minden 100 m<sup>2</sup>-ére számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növelő lombos fa, ezen kívül legalább 50 db helyben honos lombhullató vagy örökzöld cserje, a maradék felületen gyeper vagy talajtakaró – növényzet telepítendő.

A 1000 négyzetméternél nagyobb, új gazdasági épület lapos tetejének 30%-án kötelező extenzív zöldtetőt létesíteni.

A csapadékvíz 80%-át természetes vízkezelő megoldásokkal helyben kell tartani és elszikkasztani. Természetes vízkezelő megoldások a felszíni és felszín alatti víztározók, tavak, mesterséges vizes élőhelyek, szikkasztók, esőkertek, zöldtetők, valamint a vízáteresztő burkolatok.)

### A szabályozási tervlapon szükséges módosítások:

-Az új, Gip-15 jelű építési övezet jelének feltüntetése.



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2024. november 7-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
335/2024. (XI.07.) határozata  
a Veszprém, Házgyári út 7. 2157 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv  
módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém településrendezési tervének módosításáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém, Házgyári út 7. 2157 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy az ingatlant érintő övezeti besorolás „zöldfelület legkisebb mértéke” 30%-ról 25%-ra módosuljon.
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, Házgyári út 7. 2157 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor megállapítja, hogy a 4. § (2) bekezdése szerinti eljárást az E-TÉR felületen kívül, elektronikus úton kell lefolytatni, ami megelőzi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.

5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafordítása.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással kapcsolatos tervezést rendelje meg, a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon. A módosítással összefüggő eljárás – amennyiben a kérelmező a tervezési szerződést aláírta – elindításra, majd lefolytatásra kerülhet.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítésével, valamint a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

**Határidő:** 6. pont: 2025. júniusi Közgyűlés

**Felelős:** Sulyok Balázs Ede főépítész

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**

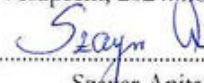
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2024. november 14.

  
Szayer Anita



