

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési tervmódosítás

Veszprém, Gerenda utca 9. 1945/34 hrsz-ú  
ingatlanra vonatkozóan

### Véleményezési anyag

2025. október

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

## Településrendezési tervmódosítás

Veszprém, Gerenda utca 9. 1945/34 hrsz-ú  
ingatlanra vonatkozóan

VÁROSRENDEZÉS

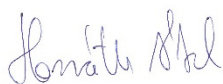
KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451



Korodi Zsolt

településtervező

KreÁlom 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 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA .....                                                                                                  | 4  |
| 2. | ELŐZMÉNYEK .....                                                                                                                                          | 5  |
|    | Környezeti értékelés készítésének szükségessége .....                                                                                                     | 6  |
| 3. | MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS) .....                                                                             | 6  |
|    | Városrendezés .....                                                                                                                                       | 6  |
|    | Területrendezési tervekkel való összefüggések .....                                                                                                       | 6  |
|    | Az Országos Területrendezési Terv.....                                                                                                                    | 6  |
|    | A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek: ..... | 9  |
|    | Veszprém Vármegye Területrendezési Terve.....                                                                                                             | 11 |
|    | A Településfejlesztési Konceptió (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata....                                                | 18 |
|    | Hatályos településrendezési eszközök bemutatása .....                                                                                                     | 18 |
|    | Településszerkezeti Terv (TSZT).....                                                                                                                      | 18 |
|    | Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ).....                                                                                          | 20 |
|    | Településképi rendelet .....                                                                                                                              | 22 |
|    | Az épített környezet vizsgálata.....                                                                                                                      | 23 |
|    | Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata.....                                                                                                    | 23 |
|    | Épületállomány vizsgálata .....                                                                                                                           | 26 |
|    | Fotók.....                                                                                                                                                | 27 |
|    | Az épített környezet értékei .....                                                                                                                        | 28 |
|    | Közlekedés vizsgálata .....                                                                                                                               | 29 |
|    | Környezetállapot vizsgálata .....                                                                                                                         | 29 |
|    | Közművek vizsgálata.....                                                                                                                                  | 29 |
| 4. | Tervezett fejlesztés, beépítési terv .....                                                                                                                | 30 |
| 5. | Városrendezési javaslat .....                                                                                                                             | 31 |
|    | Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata .....                                                                                                | 31 |
|    | Helyi építési szabályzat (hész) és szabályozási tervlap módosítási javaslata .....                                                                        | 31 |
| 6. | MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRA ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT .....                                                                                   | 33 |
|    | Közlekedésfejlesztési javaslat.....                                                                                                                       | 33 |
|    | Hálózati kapcsolatok.....                                                                                                                                 | 33 |
|    | A tervezett fejlesztések forgalma .....                                                                                                                   | 33 |
|    | Belső úthálózat .....                                                                                                                                     | 33 |
|    | Közösségi közlekedés.....                                                                                                                                 | 33 |
|    | Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....                                                                                                                    | 33 |
|    | Parkolás .....                                                                                                                                            | 33 |
|    | Közmű és elektornikus hírközlés fejlesztési javaslata .....                                                                                               | 33 |
|    | Zölfelületrendezési, táj- és természetvédelmi javaslat .....                                                                                              | 34 |
|    | Környezetvédelmi javaslat.....                                                                                                                            | 34 |
|    | A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása .....                                                                                                  | 35 |
|    | Településképi rendelet módosítási javaslata .....                                                                                                         | 35 |

## 1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A Gerenda utca 9. 1945/34 hrsz-ú ingatlan Veszprém nyugati részén a Gerenda utca – Oszlop utca – Palló utca – Pillér utca által határolt tömbben helyezkedik el, ipari gazdasági terület (Gip-9) építési övezetben. A módosítás kérelmezője az InnoUnits Kft., a telekre készülő beruházás generáltervezője a Veszprémterv Stúdió, a tervezett beruházás pedig egy gyártóüzem elhelyezése a hozzá tartozó raktárral.

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 tervezett gyártóüzem megépítése.





## 2. ELŐZMÉNYEK

A Gerenda utca 9. szám alatti, 1945/34 hrsz-ú ingatlan Veszprém nyugati részén a Gerenda utca – Oszlop utca – Palló utca – Pillér utca által határolt tömbben helyezkedik el, ipari gazdasági terület (Gip-9) építési övezetben.

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, azon egy a szomszédos ingatlanon álló épülettel zárt sorúan csatlakozó ipari csarnok épület helyezkedett el.

A hatályos helyi építési szabályzat paraméterei szabadonálló épületelhelyezést írnak elő.

A módosítás kérelmezője az InnoUnits Kft. beruházásában egy gyártóüzem és hozzá tartozó raktárépület kialakítása tervezett az ingatlanon. A telekre készülő beruházás generáltervezője a Veszprémterv Stúdió (Boros Zsombor okl. építészmérnök É-19-0332 és Varga Balázs okl. építészmérnök É-19-0383 építész felelős tervező) elkészítette a beruházói program alapján az építészeti koncepciót, amely az elkészült és elfogadott Telepítési Tanulmánytervben felhasználásra került, mint beépítési javaslat, ez szolgál a HÉSZ módosítás alapjául is.

Az elkészült építészeti koncepció alapján bizonyosságot nyert, hogy a hatályos helyi építési szabályzat egyéb beépítési paraméterei sem teszik lehetővé a tervezett fejlesztés megvalósítását, ezért annak módosítása szükséges. **A beruházás megvalósításához a HÉSZ által szabályozott beépíthetőség mértékének 5%-os emelésére és a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértékének 5%-os csökkentésére van szükség, így megvalósíthatóvá válik a tervezett gyártóüzem megépítése.**

A HÉSZ módosításával kapcsolatban Beruházó megkereste az Önkormányzatot. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 163/2025.(IV.24.) határozatában döntött **(1. melléklet)** a Veszprém, Gerenda utca 9. 1945/34 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításáról. Döntésében támogatta a HÉSZ módosításra irányuló kérelmet, és a tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan Telepítési Tanulmány elkészíttetését tartotta szükségesnek a HÉSZ módosításának megalapozásához.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló Főépítési feljegyzést a **2.melléklet** tartalmazza.

Előzményként tehát telepítési tanulmányterv is készült, a településrendezési szerződést főépítési véleményét, a szerződést és a telepítési tanulmánytervet a Közgyűlés a 347-349/2025. (IX.25.) számú határozataival fogadta el **(3.melléklet)**.

A javasolt módosítás a területfelhasználás módosításával nem jár, tehát új beépítésre szánt területfelhasználás nem kerül kijelölésre a módosítás által, ezért a közgyűlési döntésben is megállapításra került, hogy biológiai aktivitás érték változás nem keletkezik.

A módosításra a 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.”**

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.

**Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik!**

Az 1. mellékelet szerinti közgyűlési döntésben arról is döntés született, hogy a HÉSZ módosítás eljárásában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Gerenda utca 9. 1945/34 hrsz.-ú ingatlan településrendezési terv módosításának esetében nem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor az érintett szakhatóságok előzetes véleményének kikéréséről döntött a módosítás megkezdése előtt.

Az eljárás során a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya, és a Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I., továbbá a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya, az Állami Főépítési Irodája, az Erdészeti Osztálya, a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztálya, a Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya és a Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztálya nem tartotta szükségesnek környezeti értékelés elkészítését.

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

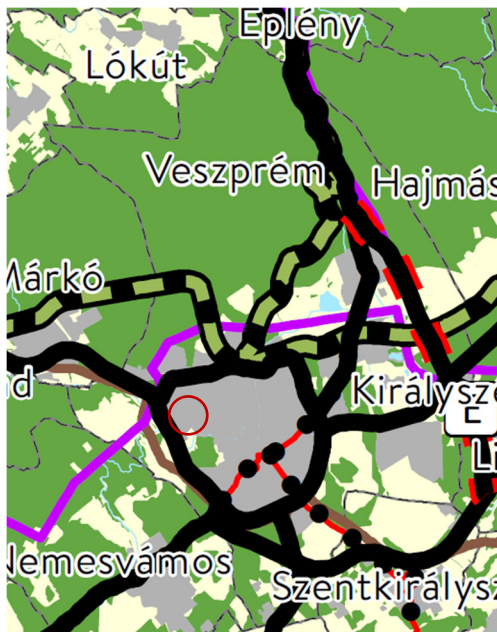
#### Városrendezés

##### 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: VMTrT) az alábbiak szerint összhangban van.

#### Az Országos Területrendezési Terv

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



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

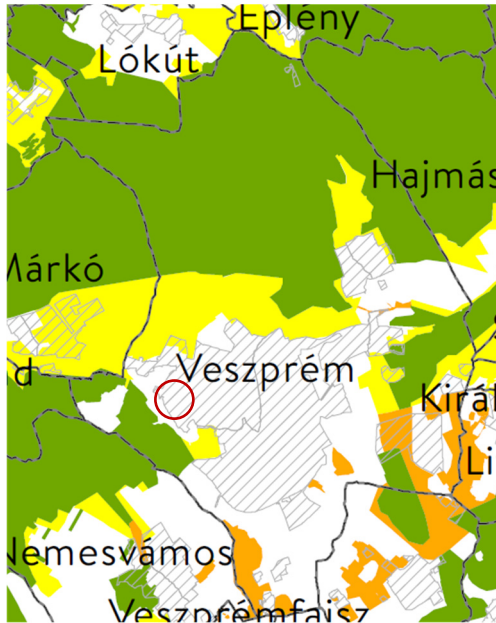
A Tv. 10.§ (1) bekezdése értelmében az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe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

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

#### Országos területfelhasználási kategóriák

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

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



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

A tervlap alapján az ingatlan az Ökológiai hálózat övezeteivel nem érintett.

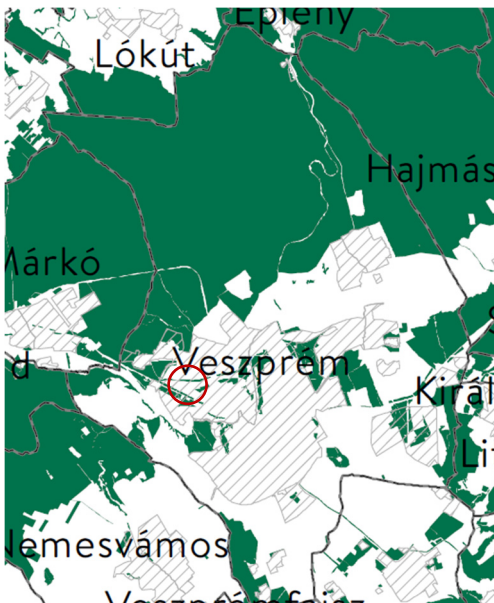
|                                                                                   |                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|  | Ökológiai hálózat magterületének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



**3/2. melléklet:** Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

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

|                                                                                     |                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|



### 3/3. melléklet: Erdők övezete

A tervlap alapján az ingatlan az erdők övezetével nem érintett.

 Erdők övezete



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

A tervlap alapján az ingatlan 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 az ingatlan 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.”

**A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:**



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján az ingatlan a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.



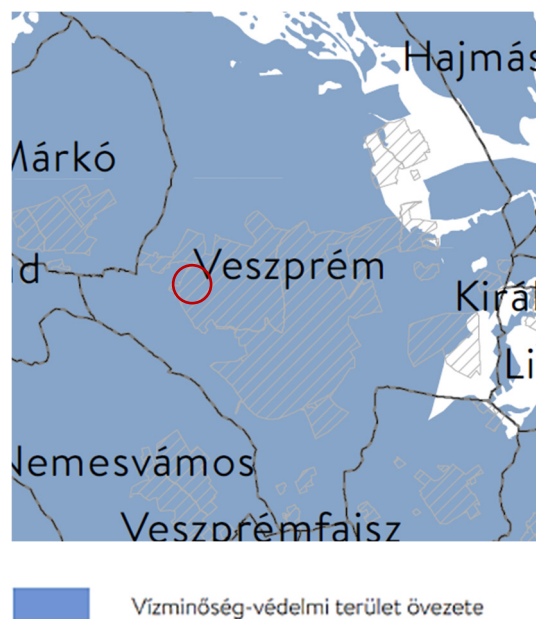
2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján az az ingatlan erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintett.



### 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján az ingatlan tájképvédelmi terület övezetével nem érintett.



4. melléklet: *Vízminőség-védelmi terület övezete*

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

A Tv. értelmező 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 megővását 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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

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

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



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján az ingatlan a nagyvízi meder övezetével nem érintett.

 Nagyvízi meder övezete



6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján az ingatlan 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: Térségi szerkezeti terv

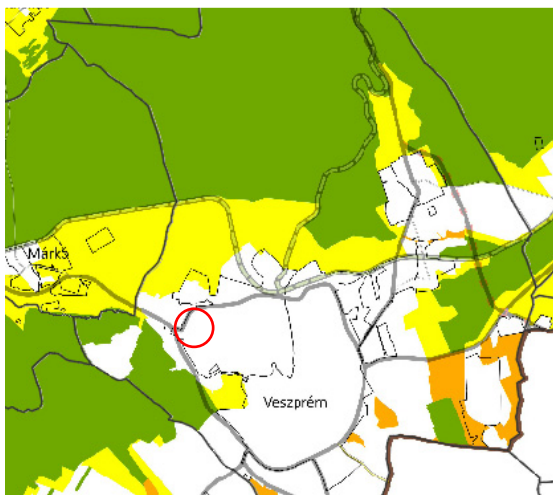
A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlan települési térségbe tartozik.

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



#### Térségi területfelhasználási kategóriák

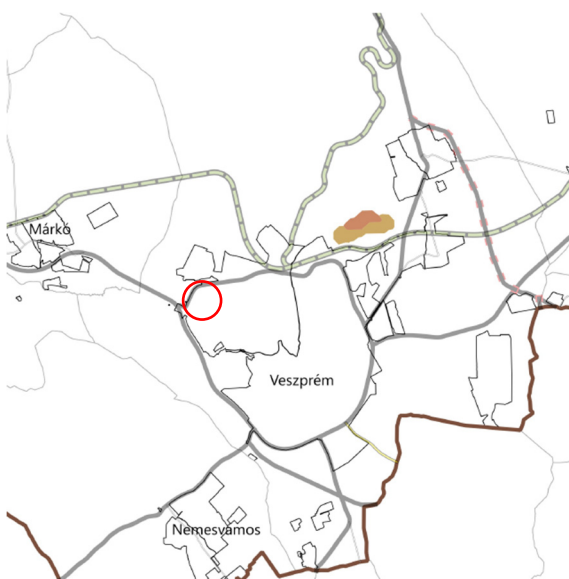
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség



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

A tervlap alapján az ingatlan az ökológiai hálózat övezeteivel nem érintett.

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

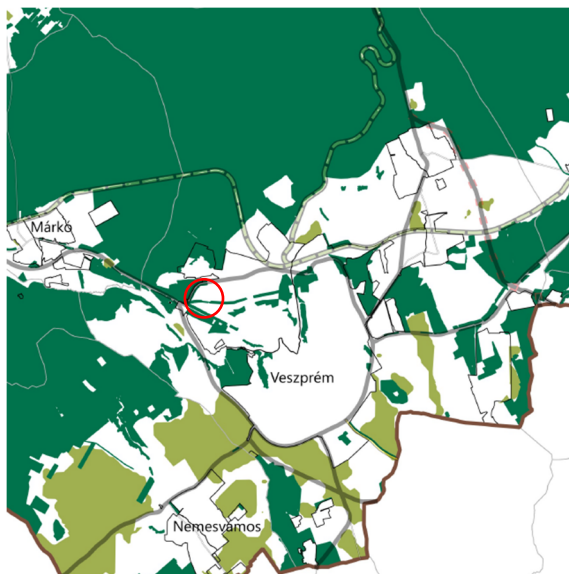


#### 3.2. melléklet tartalmazza a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A vizsgált ingatlan a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.

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

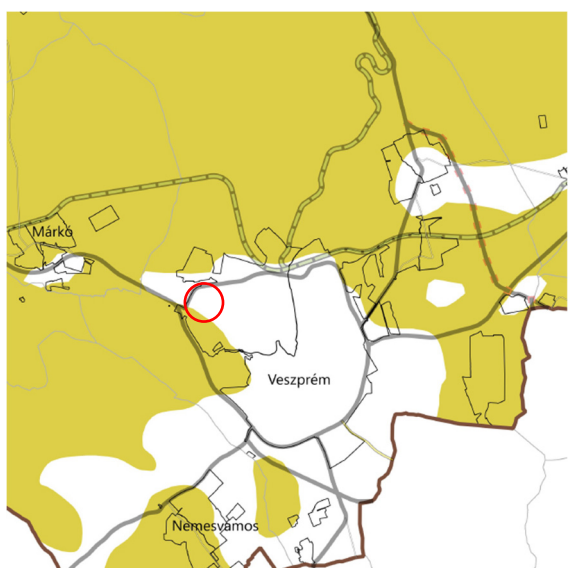




3.3. melléklet tartalmazza az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

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

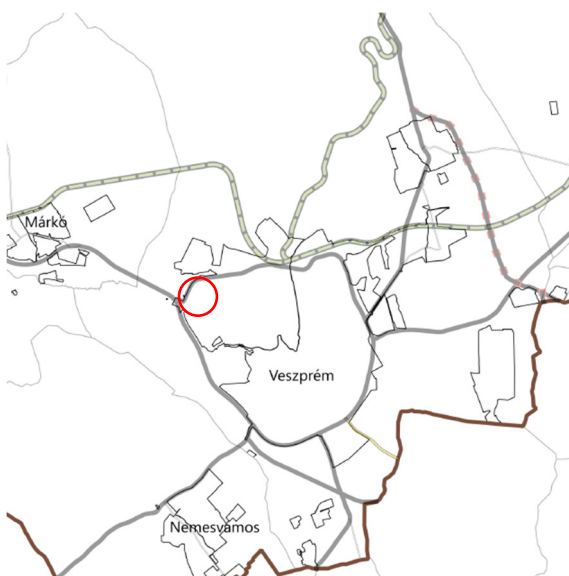
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3.4. melléklet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezete

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

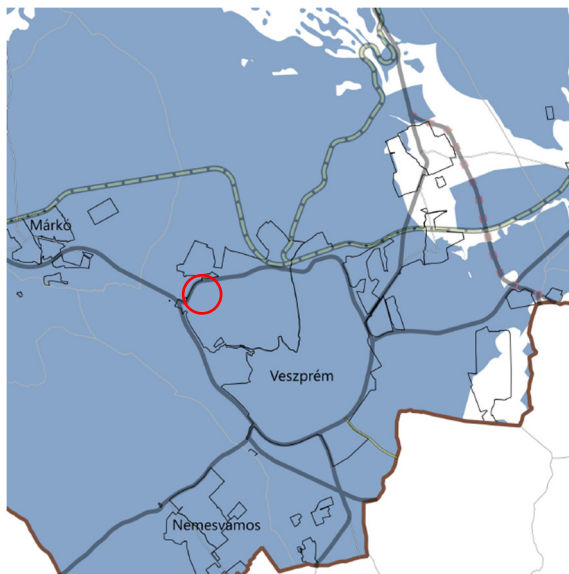
- Tájképvédelmi terület övezete



3.5. melléklet tartalmazza a világörökségi és világörökségi várományos terület övezet

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

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

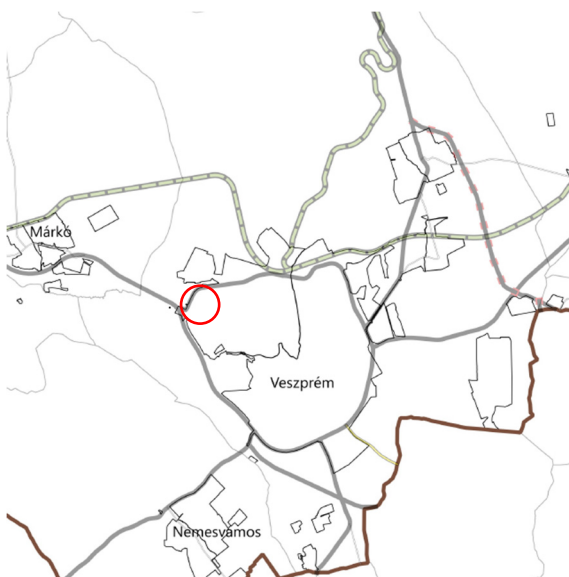


3.6. melléklet tartalmazza a vízminőség-védelmi terület övezete

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

A VMTrT a vízminőség-védelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

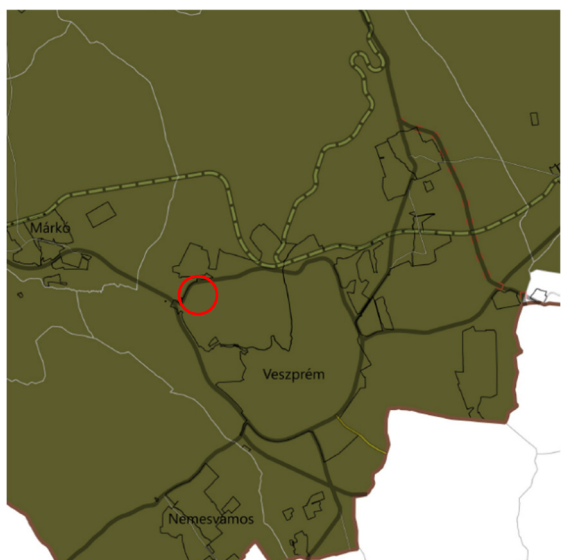
 Vízminőség-védelmi terület övezete



3.7. melléklet tartalmazza a nagyvízi meder övezet

A tervlap alapján az ingatlan a nagyvízi meder övezetével nem érintett.

 Nagyvízi meder övezete

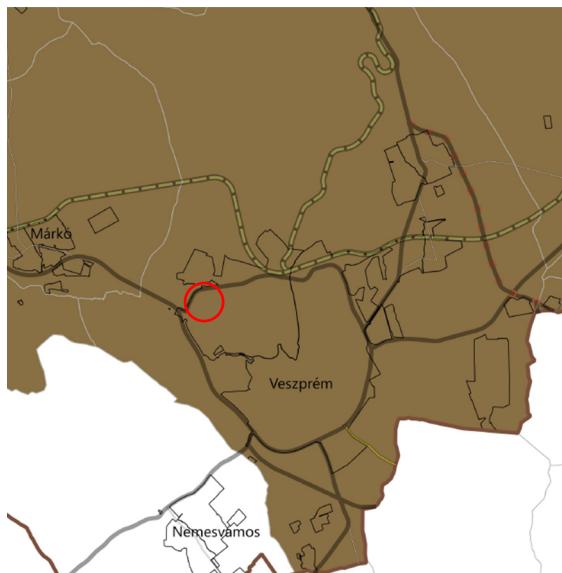


3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A tervlap alapján az ingatlan 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

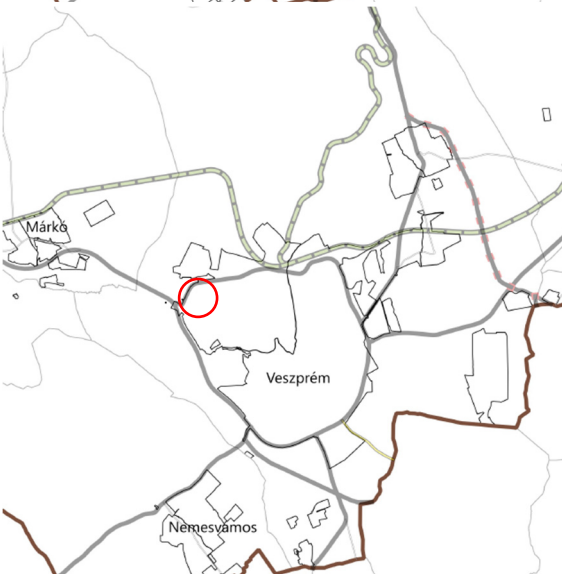


3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A tervlap alapján az ingatlan 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

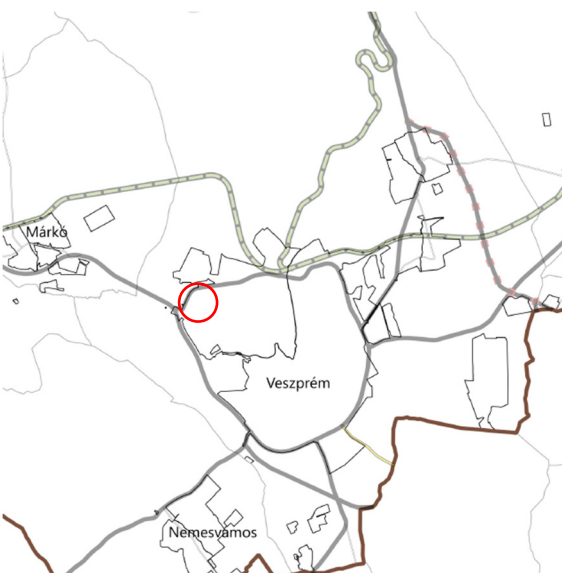
 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



3.10. melléklet tartalmazza a rendszeresen belvízjárta terület övezetet

□ A tervlap alapján az ingatlan a rendszeresen belvízjárta terület övezetével nem érintett.

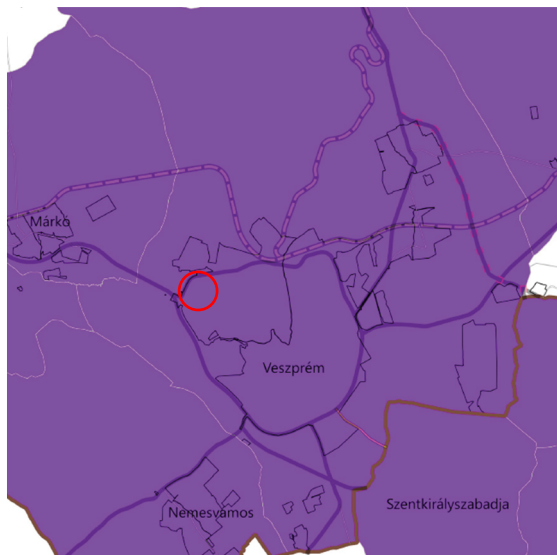
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete



3.11. melléklet tartalmazza a földtani veszélyforrás terület övezetet

□ A tervlap alapján az ingatlan a földtani veszélyforrás terület övezetével nem érintett.

 Földtani veszélyforrás terület 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.”

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

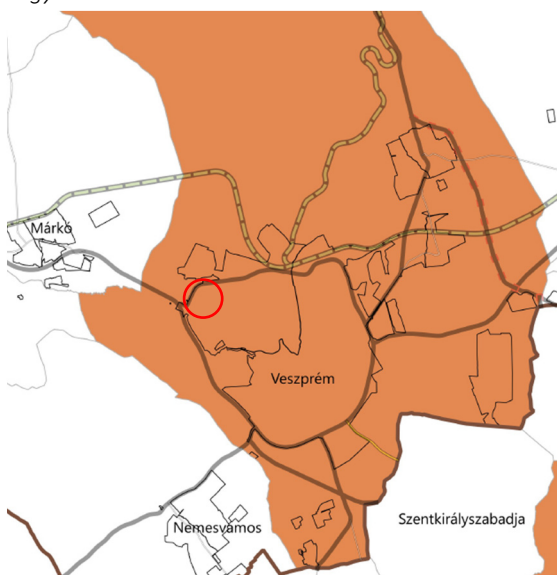
**A tervlap alapján az ingatlan a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintett.**

„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,



**Innovációs technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete**

melléklet szerinti érték. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.”

3/12.2. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

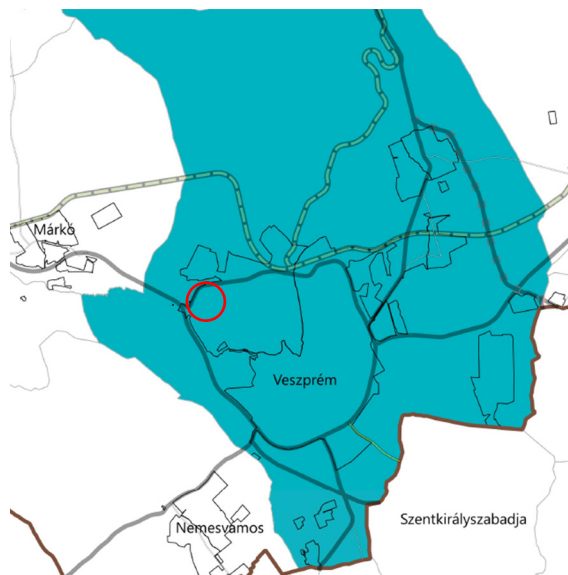
**A tervlap alapján az ingatlan az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintett.**

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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezethez 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





Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

3/12.3. Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

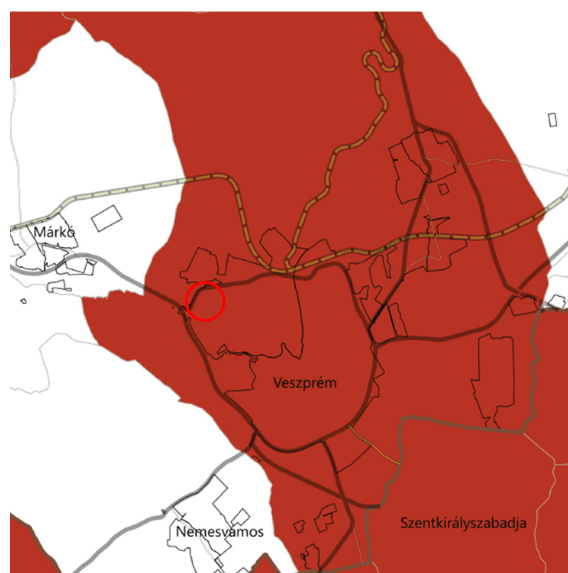
A tervlap alapján az ingatlan a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezetével érintett.

„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 az ingatlan a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintett.

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

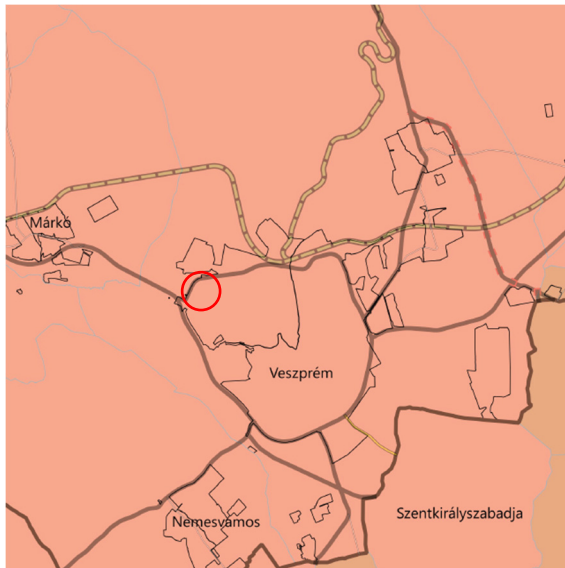
(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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 várostérsegeinek övezete.

**A tervlap alapján az ingatlan Veszprém megye várostérsegeinek övezetével érintett.**

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

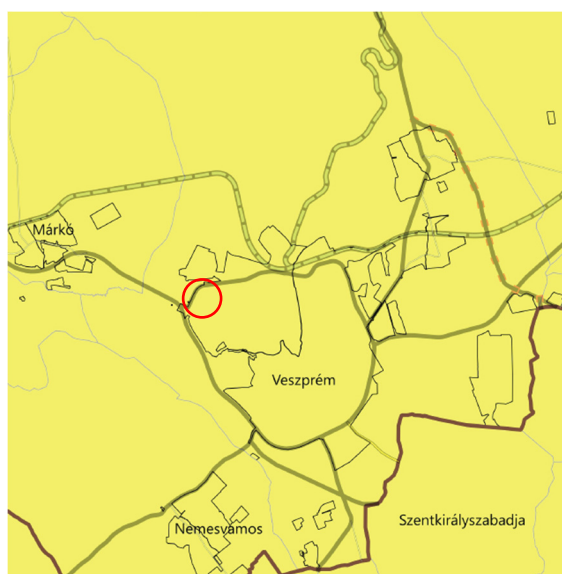
(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérsegre kitékintéssel kell előkészíteni.”



Veszprém várostérsege



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

**A tervlap alapján az ingatlan 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.”



Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések

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

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

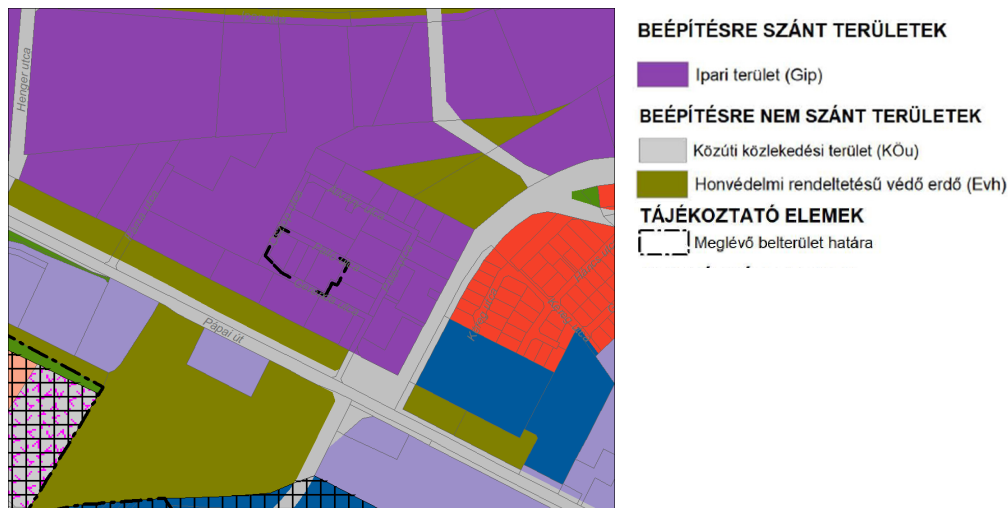
## Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

### 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 vizsgált terület a beépítésre szánt gazdasági területek közül az ipari terület (Gip), területfelhasználásba tartozik. Tágabb környezetének jelentős része is ebbe a kategóriába esik, beépítésre

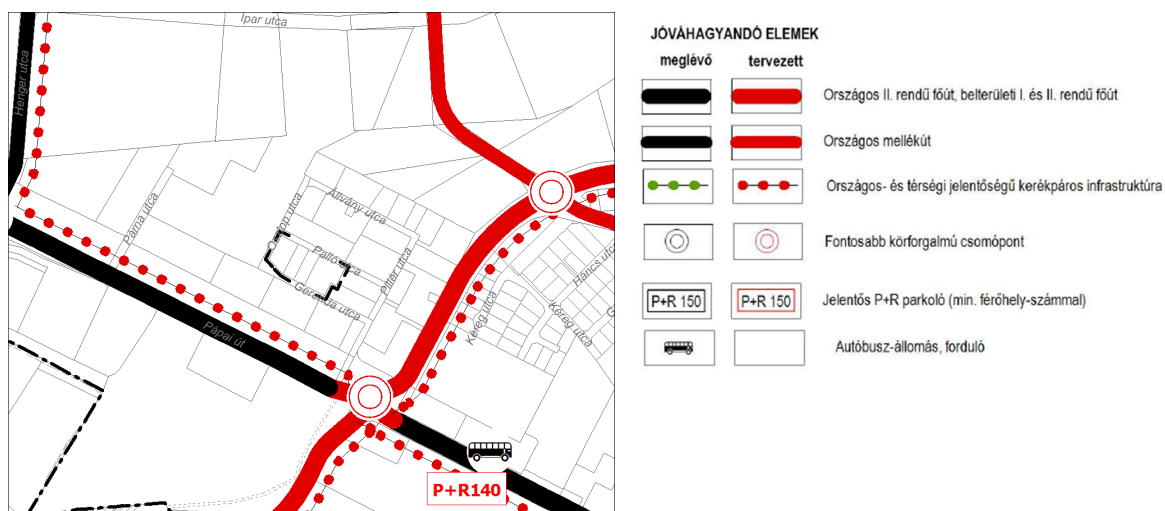
nem szánt területek a gazdasági területektől délre és északra honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh), a Pápai út és 1944 hrsz-ú út pedig közúti közlekedési terület (Kőu) területfelhasználásba tartozik.



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

A szerkezeti terv közlekedési elemei közül közvetlenül a vizsgált 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 már megvalósult. A Pápai úton keleti irányba haladva meglévő autóbusz-állomás, forduló és hozzá kapcsolódó tervezett jelentős P+R parkolót jelöl a tervlap.



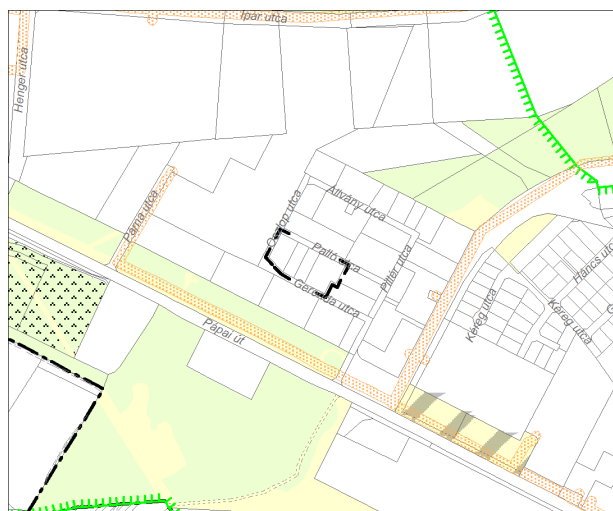
A szerkezeti terv **2.3. Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi elemek** tervlapja alapján a vizsgált területet egyik elem sem érinti.

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 terület „B” 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.”

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



#### VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

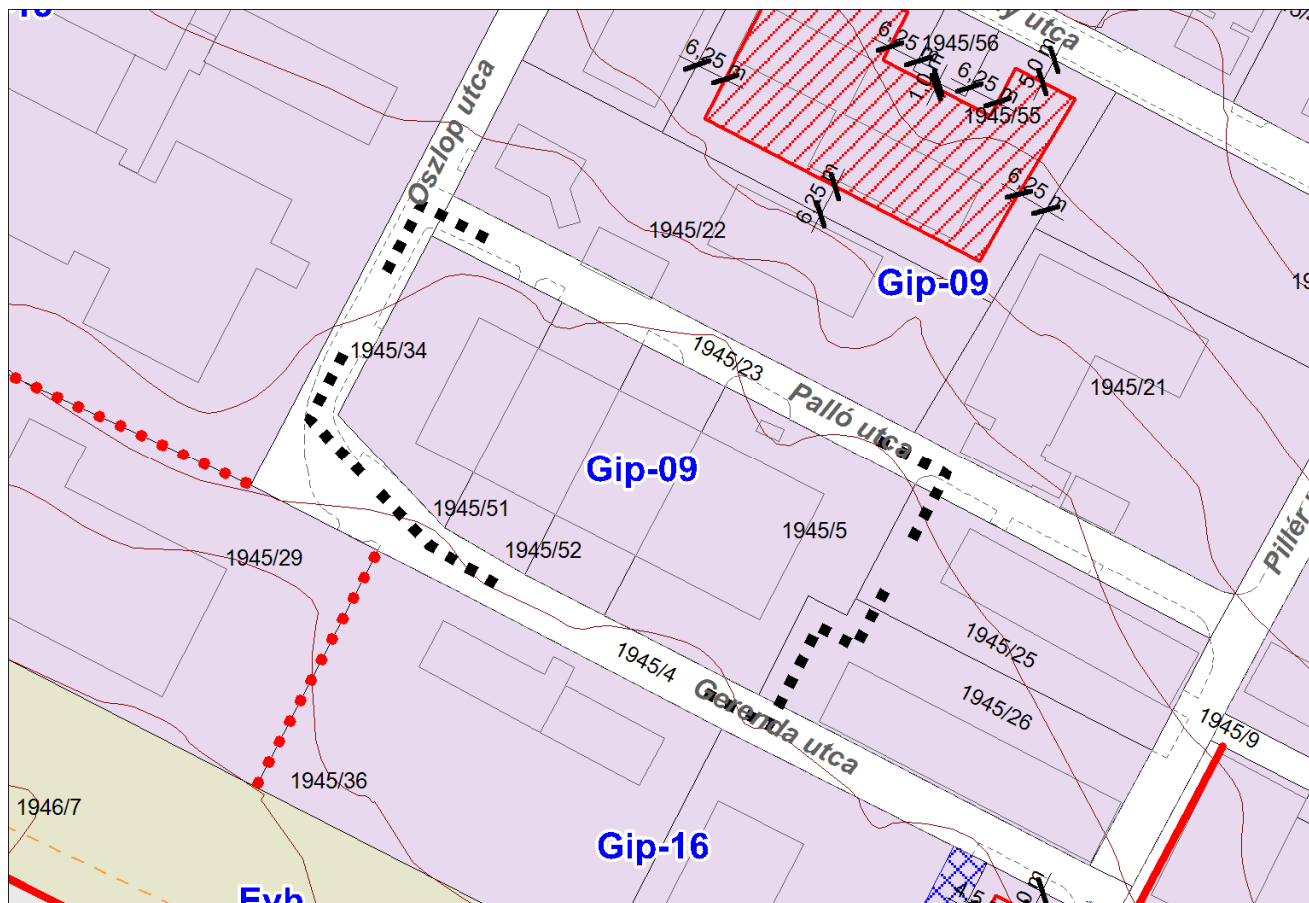
| Meglévő | Tervezett |                                                                                    |
|---------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
|         |           | Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete              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

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

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

#### Hatályos Szabályozási terv

A hatályos szabályozás a vizsgált területet a területfelhasználásnak megfelelően ipari terület Gip-09 építési övezetbe sorolja, hasonlóan a környező telkek nagyrésztéhez, a Gerenda utca déli oldalán található telkek Gip-16, az oszlop utca nyugati oldalán található telkek pedig Gip-13 építési övezetbe, a környező közterületek Köu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe övezetbe tartoznak.





## 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)                   |

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

 Ipari terület (Gip)

## ALAPTÉRKEPI ELEMEL

 Veszprém közigazgatási határa

 Telekhatár

 Helyrajzi szám

 Utcanev

 Szintvonal

## Egyéb tájékoztató elemek

 Meglévő belterület határa

 Tervezett belterület határa

Részlet a szabályozási tervből

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 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup>; 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.

A **Gip-16** a HÉSZ ipari területekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, valamint további egyedi előírások vonatkoznak az övezetre. Szabályozási hatértékek: szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 1000 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%.

„34. Ipari területekre vonatkozó általános előírások

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

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékei

| 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) |
| <b>Gip-09</b>       | SZ            | 5000                                                   | 35                                                | 12,5                                                 | 30                                | 45                           | 50           |
| <b>Gip-13</b>       | SZ            | 8000                                                   | 50                                                | 12,5                                                 | 30                                | 35                           | 45           |
| <b>Gip-16</b>       | SZ            | 1000                                                   | 40                                                | 12,5                                                 | 30                                | -                            | -            |

(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

## Településképi rendelet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Épületek 200 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-ére:

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



Részlet a Tkr. 3. mellékletéből



vizsgált terület

### Településképi szempontból meghatározó területek

Jellemzően kertvárosias lakóterület

Gazdasági, szolgáltató terület

Védett táji, természeti és erdő terület

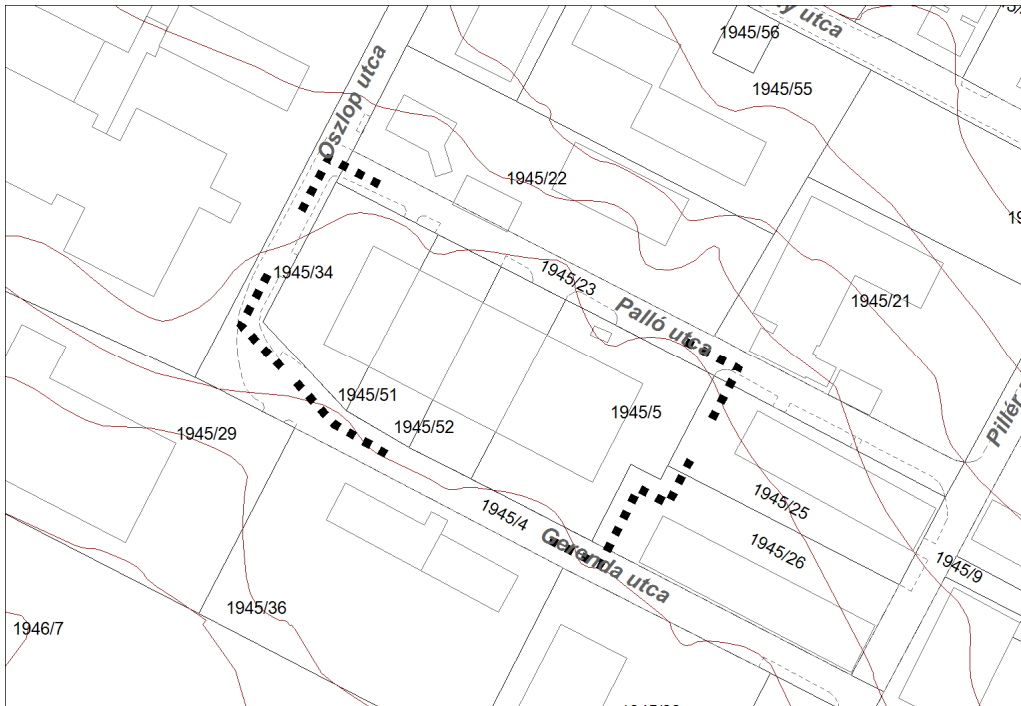
Fő közlekedési útvonalak

### Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

A vizsgált terület és környezete belterületi ingatlanokból áll. A telkek jellemzően beépítettek, amelyeken túlnyomórészt üzemi épületek találhatók, **fontos kiemelni, hogy a 1945/34 hrsz-ú ingatlanon időközben elbontásra került az épület, a földhivatali alaptérképen és a légifotón még szerepel az üzemi épület.** A terület megközelítése a Pápai úti körforgalmai csomópontból lehetséges.

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

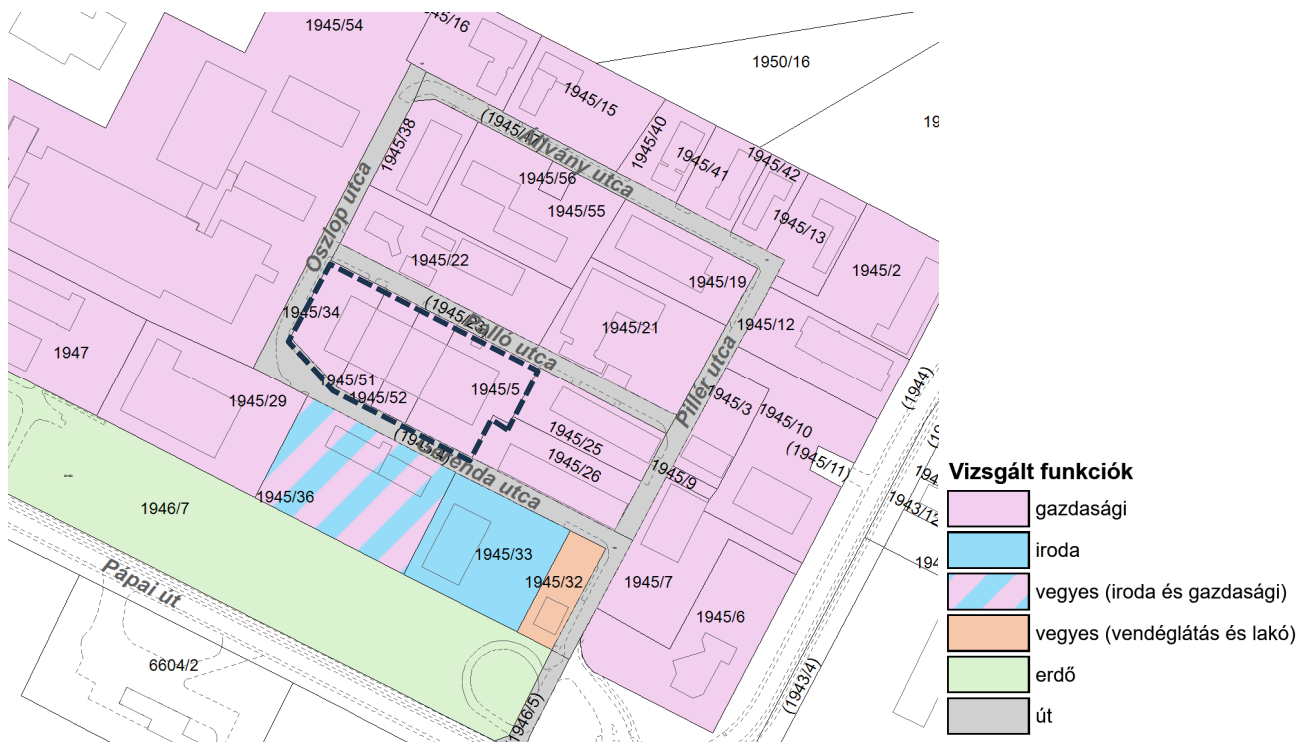
A vizsgált telek a tömb többi részéhez hasonlóan beépítésre szánt területbe tartozik, a hatályos településrendezési eszközökben ipari terület, a valós területhasználat ezzel megegyezően: telephely. A tágabb környezet telkei ipari park jelleggel működnek, kialakult, gazdasági funkciójú telkek, amelyeken változatos gazdasági, kereskedelmi, termelési tevékenység folyik. A belső úthálózat kialakítása biztosítja a terület körbejárhatóságát, a telkek közötti megközelítését.





## Funkcióvizsgálat

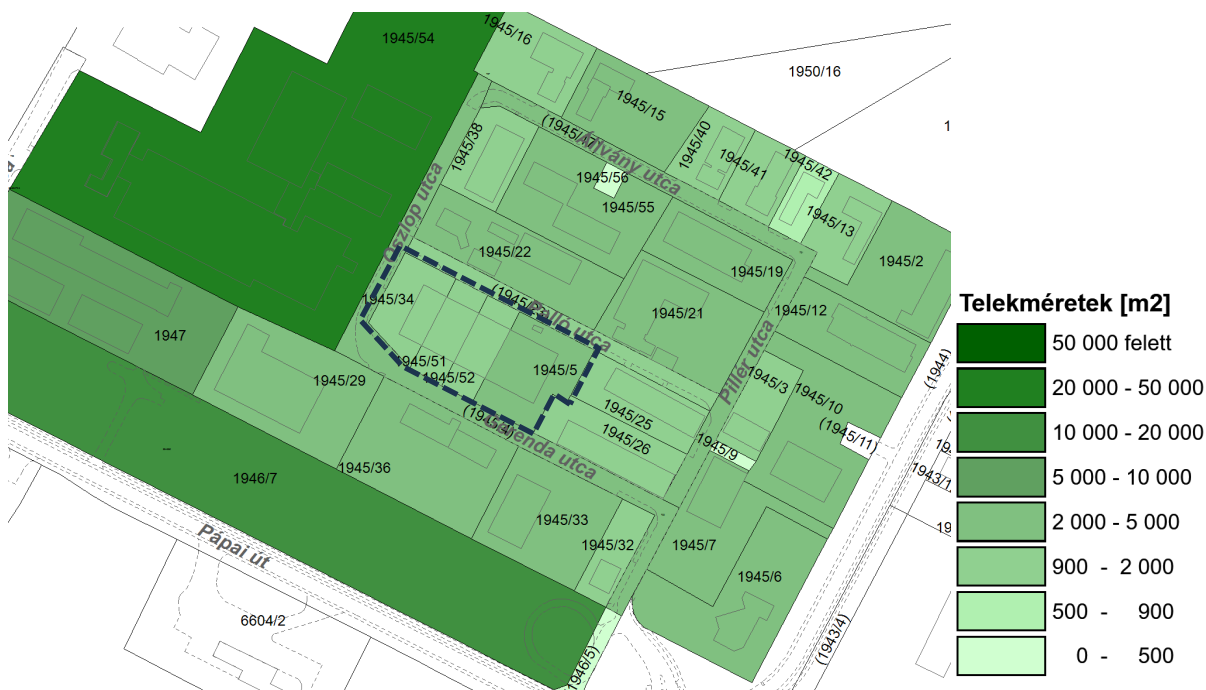
A vizsgált telken korábban egy üzemi épület állt, valamint kisebb konténer épületek. A tágabb környezet telkei ipari park jelleggel működnek, kialakult, gazdasági funkciójú telkek, amelyeken változatos gazdasági, kereskedelmi, termelési tevékenység folyik. A belső úthálózat kialakítása biztosítja a terület körbejárhatóságát, a telkek közterületi megközelítését.



Funkció vizsgálat

## A telekstruktúra vizsgálata

A 1945/34 hrsz-ú telek 1323 m<sup>2</sup> nagyságú, a vizsgált területen a telkek többsége 2000-5000 m<sup>2</sup> közötti, de számos 900-2000 m<sup>2</sup> közötti telkek is található.

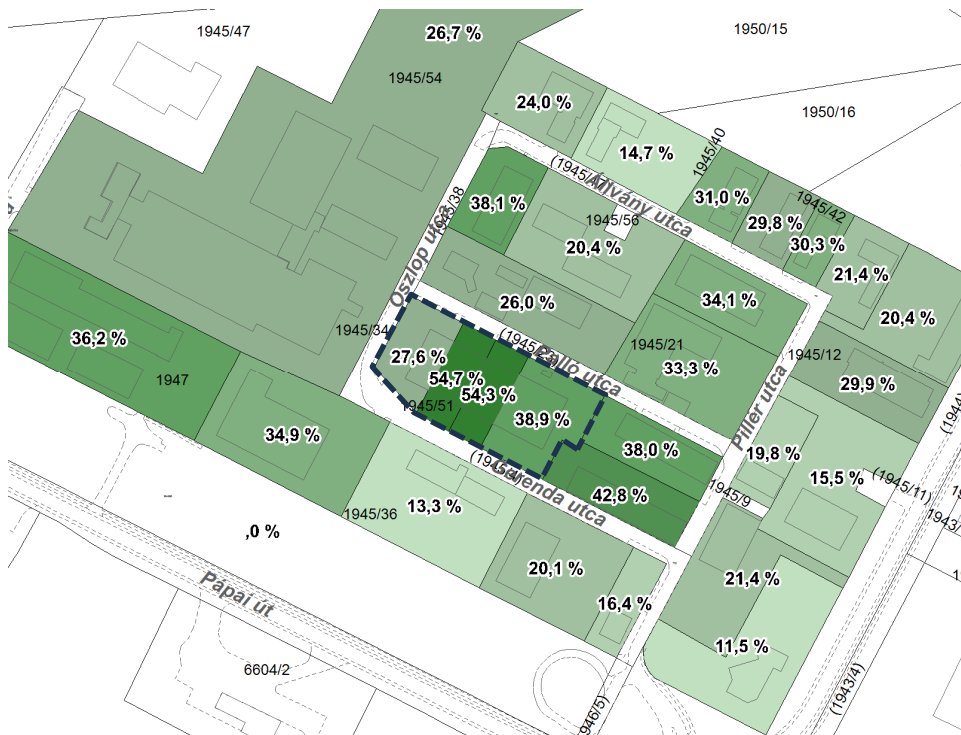


A földhivatali alaptérkép szerint a vizsgált ingatlan és a szomszédos 1945/51, 1945/52 és 1945/5 hrsz telkek **zárt sorú beépítéssel** rendelkeznek, a tágabb vizsgált környezetében viszont a szabadonálló beépítés jellemző, a hivatalosan feltüntetett épületállományhoz képest számos telek rendelkezik kisebb melléképületekkel. 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

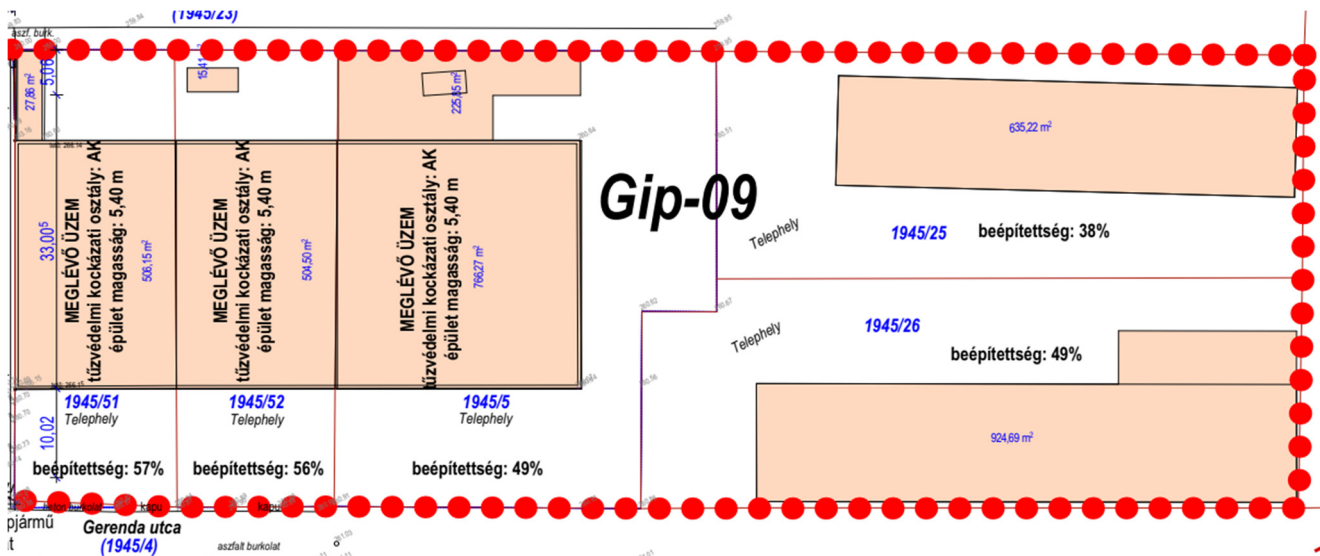


kapcsolódó többszintes épületszárnyak határozzák meg. A telkeken belül, az épületek körül kiterjedt burkolt felületek találhatók, a zöldfelületeken jellemzően kevés a fásszerű növényzet.

A beépítés mértéke a gazdasági területeken nagy szórást mutat, a földhivatali alaptérképen feltüntetett épületállomány alapján, a két szélső értéket nézve a legkisebb 11,5% a legnagyobb pedig 54,7%, a jellemző beépítettség pedig 20-35% közötti, a 1945/34 teleknél 27,6% volt a bontást megelőzően, jelenleg 0%.



Közvetlenül az érintett tömbre az építész tervező is vizsgálta a tényleges beépítettséget, mely az alábbiak szerinti:



A hatályos HÉSZ-ben meghatározott paraméterek a már beépített telkek esetében jellemzően biztosítják a fejlesztés lehetőségét (a földhivatali alaptérképen feltüntetett épületek alapján), ahol a beépítettség a megengedett paramétereken belül van, viszont bizonyos telkek a hatályos paraméterekhez képest túlépítettek, beépítettségük magasabb a megengedethez képest, továbbá egyes telkeknél a beépítési tartalék alacsony, jelentős mértékben, ezek esetében sincs lehetőség további nagymértékű fejlesztésre. Az épületek bontását megelőzően a beépítési potenciál a 1945/34 teleknél 7,4% volt.







1945/34 hrsz-ú ingatlan



Gerenda utca



Palló utca

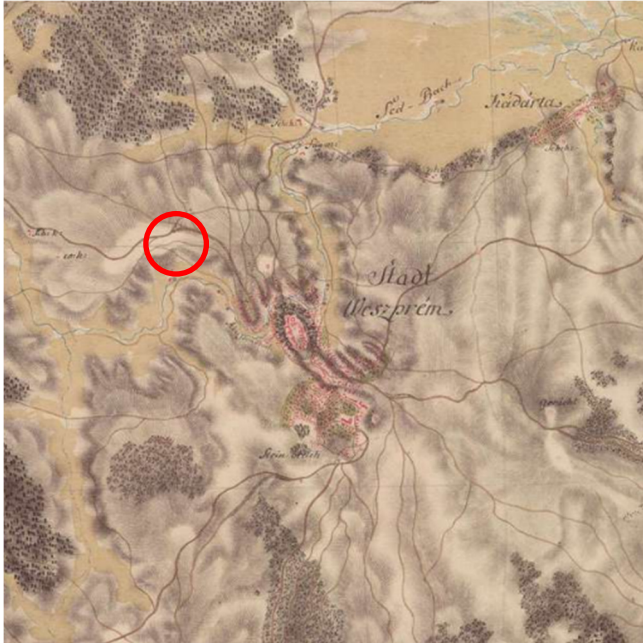


## Az épített környezet értékei

A vizsgált ingatlanon és tágabb vizsgált környezetében sem találhatók kiemelkedő építészeti értékek. Nem érinti védett régészeti, régészeti érdekű terület, világörökségi és világörökségi várományos terület, műemlék, vagy műemlékegyüttes, műemléki terület, sem történeti kert, temető, temetkezési emlékhely, nemzeti emlékhely, vagy helyi védelem.

## Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A vizsgált terület a történeti településmagtól távol helyezkedik el, a 20. század második feléig nem épült be.



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)

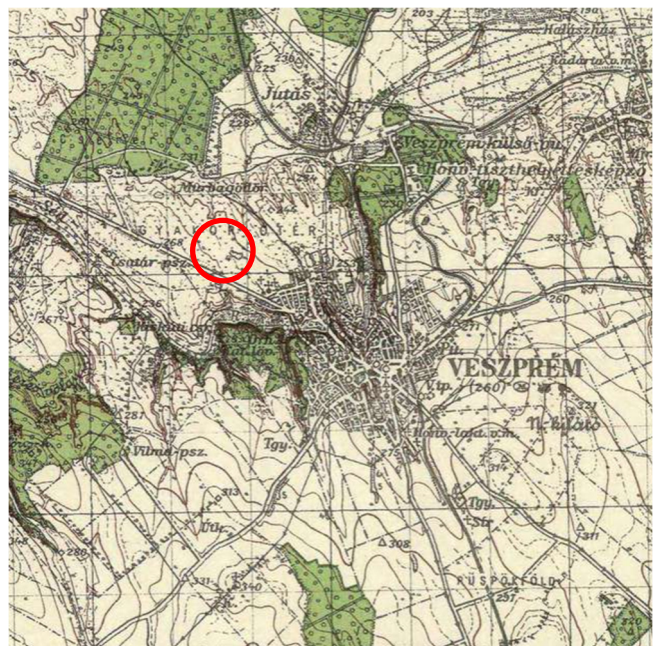


Második katonai felmérés (1819–1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)

forrás: <https://maps.arcanum.com/>



Negyedik Katonai Felmérés (1941)



## Közlekedés vizsgálata

A vizsgált telket magába foglaló gazdasági terület a Pápai út irányából egy körforgalmi csomópontból érhető el. A belső úthálózat kialakítása biztosítja a terület körbejárhatóságát, a telkek közötti megközelítést

## Környezetállapot vizsgálata

A vizsgált ingatlanok és közvetlen környezetük gazdasági terület, ahol jellemzően kevés a zöldfelület, amelyeken kevés a fás szárú növényzet. A tágabb környezetet vizsgálva jelentősebb zöldfelület a Pápai út menti erdősáv.

## Közművek vizsgálata

A vizsgált terület az E-KÖZMŰ alapján közművekkel ellátott, rendelkezésre áll a vízellátás és -elvezetés, villamos energia, hírközlés és szénhidrogén hálózat.



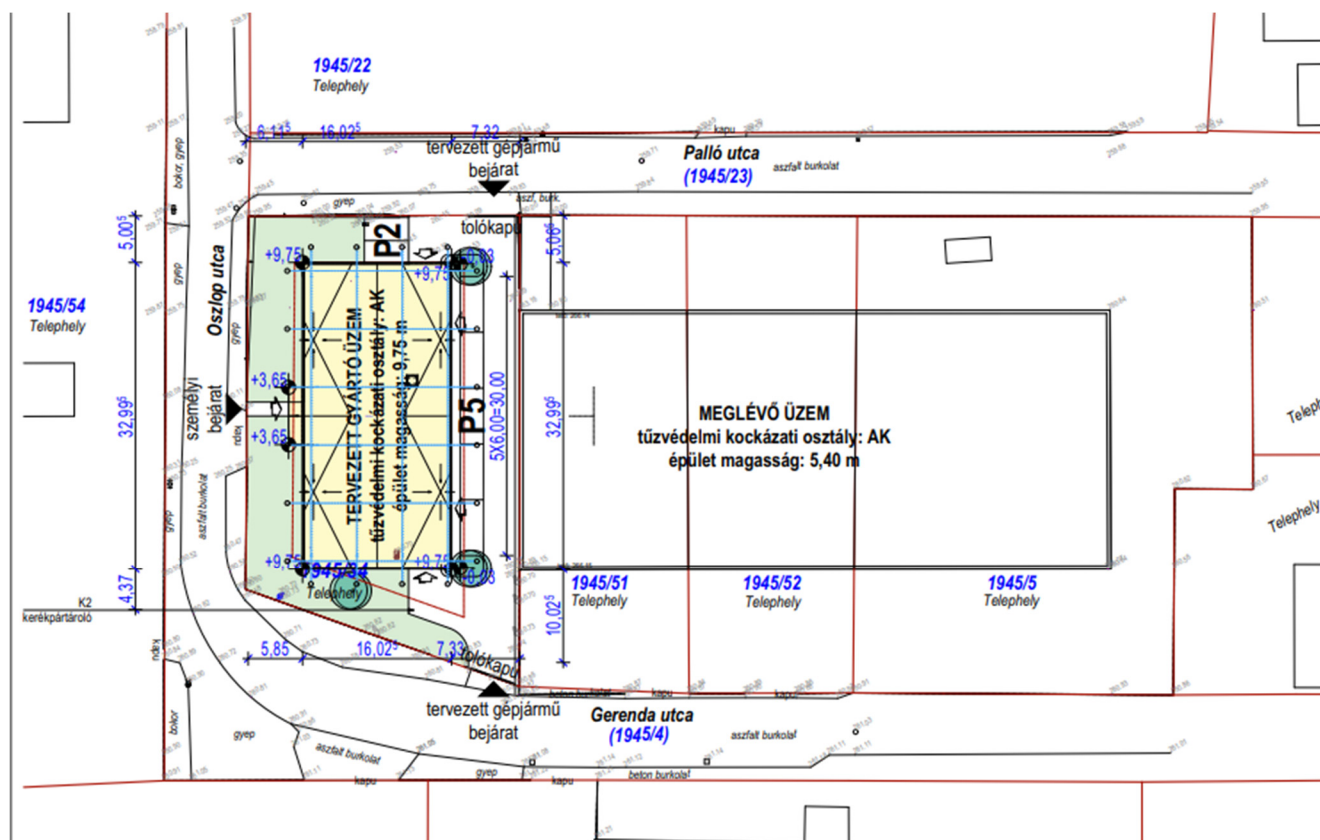
Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>

## 4. Tervezett fejlesztés, beépítési terv

A módosítás kérelmezője az InnoUnits Kft. beruházásában egy gyártóüzem és hozzá tartozó raktárépület kialakítását tervezi az ingatlanon. A telekre készülő beruházás generáltervezője a Veszprémterv Stúdió (Boros Zsombor okl. építészmérnök É-19-0332 és Varga Balázs okl. építészmérnök É-19-0383 építész felelős tervező) elkészítette a beruházói program alapján az építészeti koncepciót, amely a HÉSZ módosítás alapjául szolgál.

Az elkészült építészeti koncepció alapján bizonyosságot nyert, hogy a hatályos helyi építési szabályzat bizonyos beépítési paraméterei sem teszik lehetővé a tervezett fejlesztés megvalósítását, ezért annak módosítása szükséges.

A módosítás célja tehát az ingatlanon egy a beruházói igények szerint tervezett, modern gyártóüzem és raktárépület elhelyezésének biztosítása.



Beépítési terv (Veszprémterv Stúdió)

A tervezett épületelhelyezéshez az építés helyét az építési övezetben meghatározott szabadonálló beépítési mód szerint a határoló közterületek felé 5,0 m-es előkerttel, és a szomszédos 1945/51 hrsz-ú ingatlan felé 6,25 m-es oldalkerttel javasolt kialakítani. Az építési helyen belül az épület elhelyezését az ingatlan geometriája is meghatározza, amely alapján az épület a Gerenda utca felől a szomszédos ingatlanok beépítéséhez igazodva, azokkal egyvonalban került kialakításra, a Palló utca felől az építési hely által meghatározott 5,0 m-es előkerthez igazodik.

Az ingatlan teher- és személygépjármű megközelítése a Gerenda és a Palló utca felől javasolt a 1945/51 hrsz-ú ingatlan felőli oldalkertben, ahol a szükséges személygépjármű parkolók is kialakíthatók a felszínen, fásított parkolóban. Az épület fő személybejáratát az Oszlop utca felől javasolt kialakítani a zöldfelületként kialakított előkerten keresztül.

A tervezett épület bruttó alapterülete 528,7 m<sup>2</sup>, ami az 1323 m<sup>2</sup> területű ingatlan 39,95 %-os beépítettségét eredményezi.

A határoló közterületek felőli előkertekben kialakított zöldfelület területe 344,41 m<sup>2</sup>, ami az 1323 m<sup>2</sup> területű ingatlanon 26,03 %-os zöldfelületi borítottságot eredményez.

A tervezett beépítés és zöldfelület alapján a burkolt felület nagysága az ingatlan 35%.

A tervezett csarnoképület magassága 9,75 m.

A tervezett fejlesztés nem felel meg ingatlanra jelenleg hatályos Gip-09 építési övezet legnagyobb megengedett beépíthetőség mértékének (35%) és a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértékének (30%).

## 5. Városrendezési javaslat

A koncepció szerinti beruházás megvalósításához a helyi építési szabályzat (HÉSZ) által szabályozott beépíthetőség mértékének 5%-os emelésére és a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértékének 5%-os csökkentésére van szükség.

### Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata

A módosítással érintett ingatlan és környezete jelenleg is ipari gazdasági terület területfelhasználásba sorolt, ami a tervezett fejlesztésnek megfelel, ezért a hatályos Veszprém MJV 213/2017.(IX.28.) határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve 2.1 Területfelhasználás tervlapjának a módosítása nem válik szükségessé.

A vizsgálatban feltártak alapján a szerkezeti terv 2.2 Közlekedés, 2.3. Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi elemek és a 2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapjain sem válik szükségessé módosítás.

### Helyi építési szabályzat (hész) és szabályozási tervlap módosítási javaslata

A beépítési javaslatban ismertetett fejlesztés érinti a HÉSZ 1. melléklete szerinti belterületi Szabályozási tervlapokat, valamint a 2. melléklet szerinti beépítési paraméter táblázatot is, ám a beépítési javaslatban ismertetett fejlesztés miatt nem javasoljuk a HÉSZ normaszövegének módosítását.

A beépítési javaslatban ismertetett fejlesztésben részletezettek szerint olyan ipari gazdasági terület építési övezet alkalmazása szükséges, amelyben a Gip-09 jelű építési övezet által a beépítés megengedett mértéke 35% helyett 40%-ra, a zöldfelület legkisebb mértéke 30% helyett 25%-ra változik. A javasolt módosítás az OTÉK előírásainak megfelel. Egyéb beépítési paraméter változtatására nincs szükség.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat előírásait megvizsgálva megállapítható, hogy az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit tartalmazó 1. melléklet, 8. Ipari terület (Gip) táblázatának 14. sora szerinti **Gip-12 jelű építési övezet alkalmazása javasolt.**



A HÉSZ 1. melléklete 8. táblázata szerinti Ipari terület (Gip) meglévő és javasolt beépítési paraméterei:

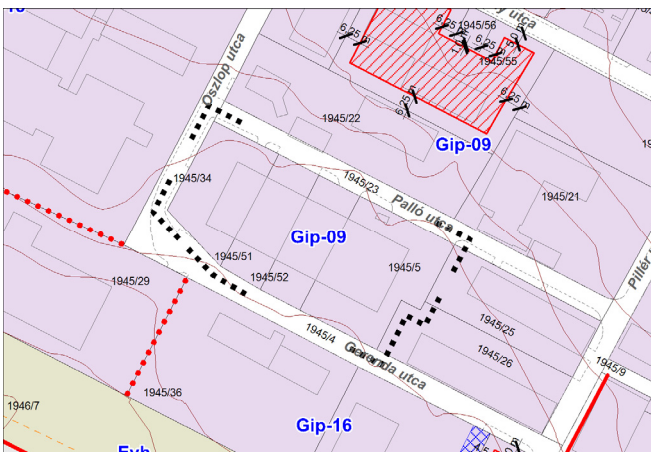
| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Kialakítandó telek legkisebb |              |
|---------------------|---------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------|
|                     |               |                                                        |                                                   |                                                      |                                   | szélessége (m)               | mélysége (m) |
| Gip-09 - Meglévő    | SZ            | 5000                                                   | 35                                                | 12,5                                                 | 30                                | 45                           | 50           |
| <b>Gip-12</b>       | <b>SZ</b>     | <b>10000</b>                                           | <b>40</b>                                         | <b>12,5</b>                                          | <b>25</b>                         | <b>50</b>                    | <b>-</b>     |

A fentiek alapján a 1945/34 hrsz-ú ingatlant a meglévő Gip-12 jelű építési övezetbe javasolt átsorolni.

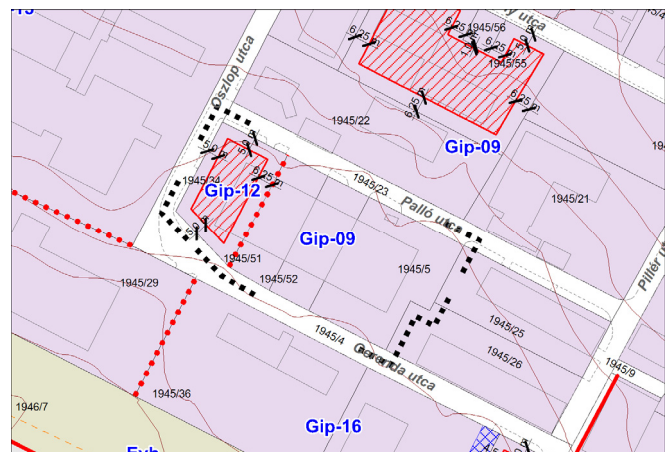
A tervezett módosítás által a 2. sz. melléklete szerinti Szabályozási tervlap módosítása válik szükségessé az alábbiak szerint a 1945/34 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában:

- az ingatlanon Gip-12 jelű építési övezet jel feltüntetése,
- övezethatár jelölése a 1945/51 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatáron, valamint
- építési hely jelölése a közterületek felőli 5,0 m-es előkerttel és a 1945/51 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatár felé 6,25 m-es oldalkerttel.

Jelenleg hatályos szabályozási terv részlete:



Javasolt szabályozási tervmódosítás:



### Közlekedésfejlesztési javaslat

#### Hálózati kapcsolatok

A hatályos településrendezési eszközök szerint a városrész hálózati kapcsolata a Pápai út felől biztosított a jelenlegi ipari gazdasági területfelhasználásnak megfelelő terheléshez tervezett szabályozás nélkül.

#### A tervezett fejlesztések forgalma

Az építészeti koncepció, a beépítési javaslat szerinti fejlesztés az érintett ingatlanon egy egykori, mára elbontott ipari gazdasági funkció helyén valósul meg.

Az egykori telephely közúti megközelítése megfelelően biztosított volt, amely közúti infrastruktúra jelenleg is rendelkezésre áll, ezért megfelelő kapacitással és minőségben biztosítani tudja a tervezett fejlesztés által generált teher- és személygépjármű forgalom elvezetést.

#### Belső úthálózat

A módosítással érintett ingatlan és tágabb környezetének belső kiszolgáló úthálózata egyelőre jogilag, és kiépítettség tekintetében is elég változatos képet mutat. Az utak közterület jellegű, de gazdasági társaság tulajdonában lévő, közforgalom elől el nem zárt magánutak (a földhivatali bejegyzés szerint).

Az utakat nem érinti a hatályos SZT szerinti útszabályozás.

#### Közösségi közlekedés

A módosítással érintett ingatlan és tágabb környezetének közösségi közlekedési ellátása kialakult.

Az egykori telephely közösségi közlekedési ellátása megfelelően biztosított volt, amely közösségi közlekedési infrastruktúra jelenleg is rendelkezésre áll, ezért az megfelelő kapacitással és minőségben biztosítani tudja a tervezett fejlesztés által generált közösségi közlekedési igényeket.

#### Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Jelenleg a terület belső úthálózata iparterületi jellegű, így jellemzően nincs kiépített járda.

Az egykori telephely gyalogos és kerékpáros közlekedési megközelítése megfelelően biztosított, amely gyalogos és kerékpáros közlekedési infrastruktúra jelenleg is rendelkezésre áll, ezért az megfelelő kapacitással és minőségben biztosítani tudja a tervezett fejlesztés által generált gyalogos és kerékpáros közlekedési igényeket.

#### Parkolás

A parkolást, rakodást az OTÉK és a hatályos előírások szerint kell megoldani. A módosítással érintett ingatlanon a telken belüli gépkocsitárolásnak nincs semmi akadálya.

### Közmű és elektornikus hírközlés fejlesztési javaslata

Az építészeti koncepció, a beépítési javaslat szerinti fejlesztés az érintett ingatlanon egy egykori, mára elbontott ipari gazdasági funkció helyén valósul meg.

Az egykori telephely közmű kiszolgálása megfelelően biztosított volt, amely közmű kiszolgálás jelenleg is rendelkezésre áll, ezért megfelelő kapacitással és minőségben biztosítani tudja a tervezett fejlesztés által generált közmű igényeket.

A módosítással érintett ingatlanon és tágabb környezetében a teljes közműellátás, a közüzemű ivóvízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetés, a vezetékes termikus energiaellátás, a villamosenergia ellátás és az elektronikus hírközlés is biztosított.

Az építészeti koncepció, a beépítési javaslat szerinti fejlesztéshez a telken belül keletkező csapadékvizek gyűjtése térszín alatti zárt szikkasztó tartályokkal történik.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület a vízbázis „B”, illetve „C” hidrogeológiai védőterületen, továbbá a 9/2019 (VI. 14) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, ezért az arra vonatkozó Korm. rendeletekben meghatározott előírásokat is figyelembe kell venni.

Meg kell említeni, hogy a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületet közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásának kell kivitelezni, az adott épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

## Zöldfelületrendezési, táj- és természetvédelmi javaslat

A módosítással érintett ingatlant és tágabb környezetét táj- és természetvédelem, korlátozás nem érinti.

A módosítással érintett ingatlanon értékes, megtartásra érdemes zöldfelület nincs, az újonnan kialakításra kerülő zöldfelületként kialakítandó részein háromszintes növényállomány telepítendő A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (7) pontja szerint tíz gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell, melyet minden megkezdett 6 darab parkolóhely után 1 darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával.

A háromszintes növényzet telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevétele, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása a legfőbb szempont. A fák és cserjék kiválasztásánál a helyben honos, lombos fák részesítendőek előnyben az idegenhonos fajokkal szemben.

A biológiai sokféleség elérése a helyben honos lágyszárúakból kialakított ágyásokkal, változatos összetételű díszcserje-kiültetésekkel és biodiverz élőágakkal biztosítható.

A módosítással érintett ingatlanon a biológiailag aktív zöldfelületek mérete növelhető az épületek tetején, homlokzatán kialakított zöldtetőkkel is, amelyek napelemekkel is kombinálhatóak.

A csapadékvíz 80%-át természetes vízkezelő megoldásokkal helyben kell tartani, újra hasznosítani a zöldfelületek locsolására, vagy elszikkasztani. Természetes vízkezelő megoldások a tározók, tavak, nádasok és mesterséges vizes élőhelyek, szikkasztók, esőkertek, zöldtetők valamint a vízáteresztő burkolatok.

A zöldfelületek funkcionális-esztétikai kialakításának megtervezése, az épületek tájbaillesztése tájépítészeti terv alapján javasolt.

## Környezetvédelmi javaslat

Az építészeti koncepció, a beépítési javaslat szerinti fejlesztés az érintett ingatlanon egy egykori, mára elbontott ipari gazdasági funkció helyén valósul meg, ezért környezetvédelmi szempontból többlet terhelést a környezetében nem fog eredményezni.

A módosítással érintett ingatlan és tágabb környezete is egységesen ipari gazdasági terület, ahol azonos funkciók helyezhetők el. Ebben változtatás a javasolt módosítás által nem keletkezik, ezért a tervezett fejlesztés által nem keletkezik környezetvédelmi konfliktus a szomszédos ingatlanok felé.

Az épületek tervezésekor a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek betartandók, amennyiben szükséges, passzív akusztikai védelem alkalmazása javasolt. Az épületek védendő helyiségeinek zajterhelési határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 4. melléklete tartalmazza. Az épületek tervezésébe zajvédelmi szakértő bevonása javasolt.

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

A vizsgált terület egy egykori gyárterületen található, ezért az üzemi tevékenységből következően talaj-, talajvíz- és karsztvízszennyezés is feltételezhető. Az esetleges szennyezés feltárása, és szükség szerint kármentesítés is szükséges lehet a talaj és felszín alatti vizek előzetes szakértői vizsgálata a szakhatóság esetleges előírása esetén, amely következtében csökkenthető, mindemellett a területen, majd a későbbiekben rendszeres monitorozás is indokolt és javasolt lehet.

### A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása

A javasolt módosítás által a beépítés megengedett mértéke 35%-ról 40%-ra nő, a zöldfelület legkisebb mértéke 30%-ról 25%-ra csökken.

A vizsgált területen ex lege védett természeti értékről nincs adat, a telkek nem részei a Natura 2000 hálózathoz, országos ökológiai hálózathoz és az országos tájképvédelmi terület övezetének. A módosítással érintett ingatlan területén Országos Erdőállomány-adattárban nyilvántartott üzemtervezett erdőtag nem található.

Az új beruházások során az ingatlanok lombkorona tömege, értéke a többszintes, intenzív növénytelepítéssel a jelenlegi értékhez képest jelentősen növelhető.

### Településképi rendelet módosítási javaslata

A módosítással érintett ingatlan és tágabb vizsgált környezete Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete alapján a településképi szempontból meghatározó területek közül a gazdasági, szolgáltató terület karakter területbe sorolt, ami a tervezett fejlesztésnek megfelel, ezért annak a módosítása 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 66. §-a szerint lefolytatott általános eljárás keretében a 62. § (1) bekezdésében és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

#### **1. §**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

#### **2. §**

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

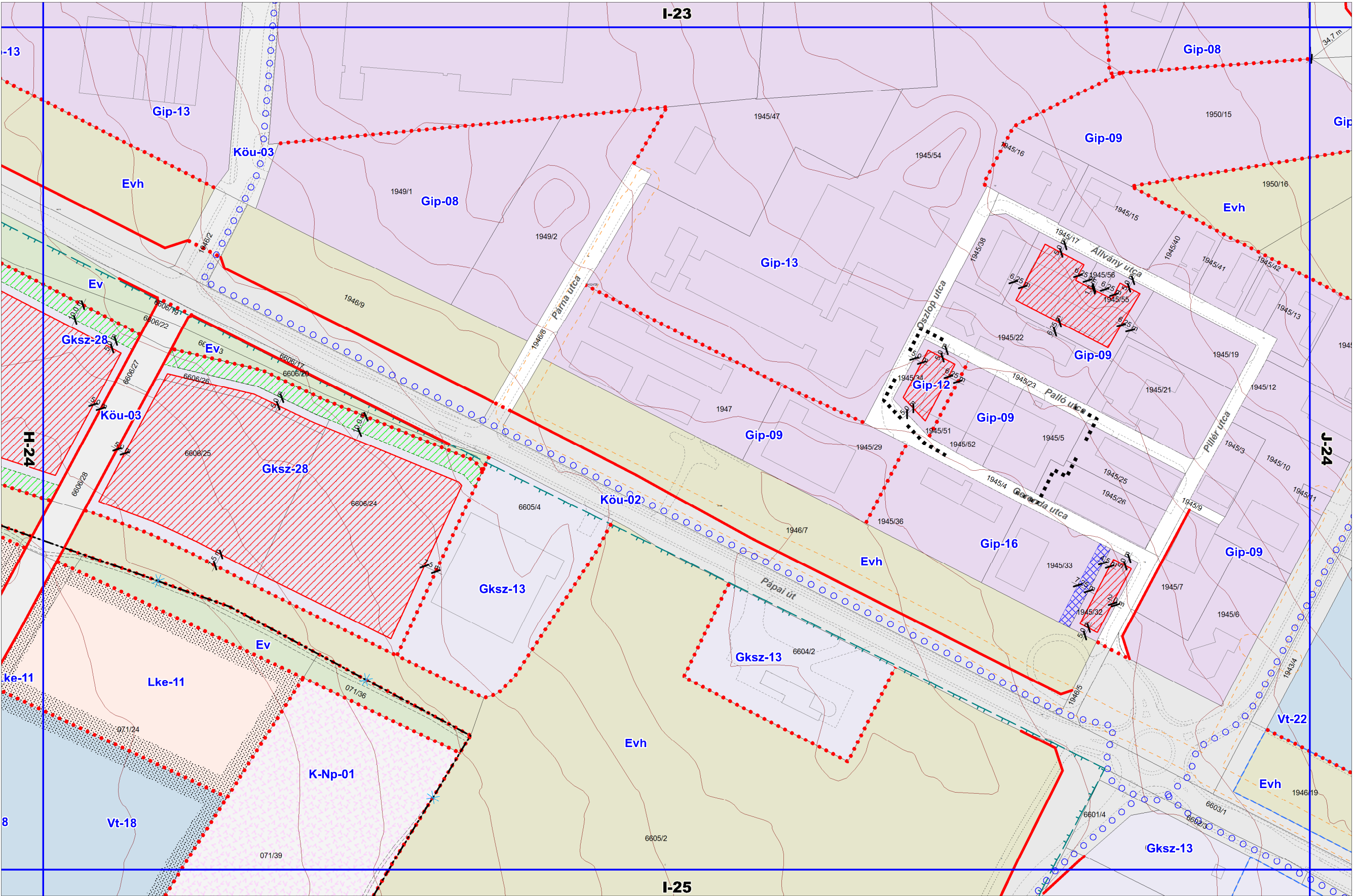
.../2025.(.....) önkormányzati rendelet a többször módosított  
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

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

I-24

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





**K I V O N A T**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
2025. április 24-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
163/2025. (IV.24.) határozata  
a Veszprém, Gerenda utca 9. 1945/34 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, Gerenda utca 9. 1945/34 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 1945/34 hrsz.-ú ingatlanon az övezeti paraméterek módosításával – beépíthetőség növelésével és a zöldterület minimális csökkentésével – a kívánt fejlesztés megvalósítható legyen.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém, Gerenda utca 9. 1945/34 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.)

közigazgatási 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 visszafizetése.
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. decemberi 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, 2025. április 25.

  
.....  
Bérci Klára általános ügyintéző





**Önkormányzati főépítési feljegyzés**  
**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos**  
**településrendezési tervek módosítása Veszprém, Gerenda utca 9. 1945/34**  
**hrs.-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 térjen ki konkrétan a módosítás céljára, valamint a településrendezési eszközök jelen módosításához minimum az alábbi tartalmi elvárást határozom meg:

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

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival,
- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 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

Veszprém, 2025. április 9.

  
Sulyok Balázs Ede  
főépítész





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

**K I V O N A T**

**Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2025. szeptember 25-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
347/2025. (IX.25.) határozata  
a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési  
előírások módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervet és az  
INNOUNITS Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést véleményező  
feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti, a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 hrsz.-ú ingatlant érintő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

**A kivonat hiteles.**

Veszprém, 2025. szeptember 26.

  
.....  
Szayer Anita





**K I V O N A T**

**Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2025. szeptember 25-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből:**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
348/2025. (IX.25.) határozata  
az INNOUNITS Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést megalapozó  
telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 hrsz.-  
ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 hrsz.-ú ingatlant 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 az INNOUNITS Kft. között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 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

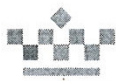
**A kivonat hiteles.**

Veszprém, 2025. szeptember 26.

  
.....  
Szayer Anita







## VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

### K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2025. szeptember 25-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
349/2025. (IX.25.) határozata

az INNOUNITS Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém,  
Gerenda utca 1945/34 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítása tárgyában

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és az INNOUNITS Kft. közötti, a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2025. október 10.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Sulyok Balázs Ede főépítész

Porga Gyula s.k.  
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.  
jegyző

A kivonat hiteles:

Veszprém, 2025. szeptember 26.

  
Szayer Anita

