

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési tervmódosítás

Veszprém, Házgyári út 7. 2157 hrsz-ú ingatlant
érintően

Véleményezési anyag

2025. október

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési tervmódosítás

Veszprém, Házgyári út 7. 2157 hrsz-ú ingatlant érintően

VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

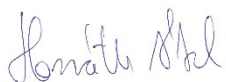
vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező



Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábíán Sára

okl. tájépítész mérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251
SZ-009/2021

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

Tartalom

1.	A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK BEIDÉZÉSE	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA	4
3.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS)	5
	Városrendezés	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	18
	Településszerkezeti Terv (TSZT).....	18
	Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)	20
	Településrendezési vizsgálatok	23
	Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata.....	23
	Épületállomány vizsgálata	24
	Az épített környezet értékei	28
	Közlekedési vizsgálatok	30
	Környezetállapot vizsgálata	30
	Természeti adottságok	30
	Táj- és természetvédelem- vizsgálat.....	31
	Tájtörténet.....	31
	Tágabb környezet	31
	Szűkebb környezet.....	32
	Alapkőzet, talaj	32
	Hidrogelológia	33
	Levegőtisztaság.....	33
	Zaj- és rezgésterhelés	33
	Hulladékkezelés	33
	Közművek vizsgálata.....	35
4.	JAVASLATOK ÉS HATÁSOK	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
	Javasolt módosítások koncepciója (TSZT módosítási javaslat és településképi rendelet módosítási javaslata) 36	
	Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
	Településképi szabályozása	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
5.	MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRÁKRA GYAKOROLT HATÁS	38
	Közlekedésfejlesztési és közműjavaslat.....	38
6.	ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	38
7.	KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	38
	Biológiai aktivitásérték egyensúly	39
8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
9.	MELLÉKLET	Hiba! A könyvjelző nem létezik.

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

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 Kistréti 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 visszapótlásra.



2. ELŐZMÉNYEK

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 hatályos rendezési terv módosítása tehát 5%-os zöldfelületcsökkentés miatt történik.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 335/2024. (XI. 07.) számú döntésében (1. melléklet) támogatta a módosítást – 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.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló Főépítési feljegyzést a 2.mellékletben csatoltuk.

Előzményként telepítési tanulmányterv is készült, a településrendezési szerződést főépítési véleményét, a szerződést és a telepítési tanulmánytervet a Közgyűlés a 344-346/2025. (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!

Környezeti értékelés készítésének szükségessége

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 visszajelzést küldő államigazgatási szervek nem tartották szükségesnek környezeti értékelés elkészítését.

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

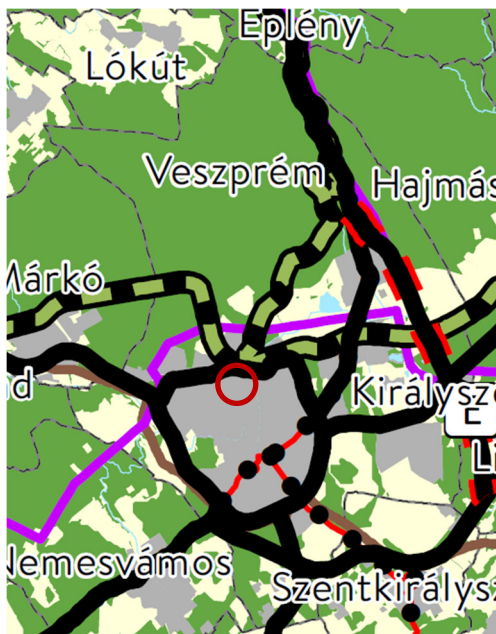
Városrendezés

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 ingatlant települési térségbe sorolja.



A Tv. ételmező rendelkezései szerint a

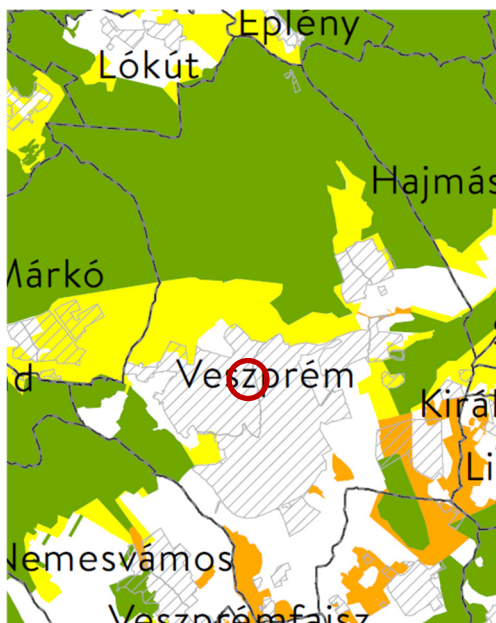
települési térség: a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

A települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

Országos területfelhasználási kategóriák

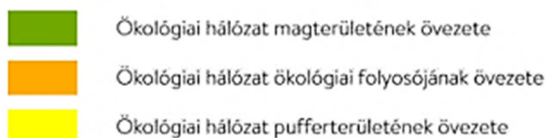
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

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



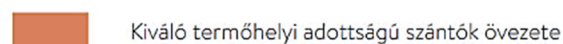
3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterülete övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete

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



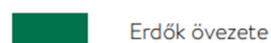
3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

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



3/3. melléklet: Erdők övezete

A tervlap alapján az ingatlan az erdők övezetével nem érintett.





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. ételmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTRT-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.

(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 érintett.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

Tájképvédelmi terület övezete

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelmről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Vízminőség-védelmi terület övezete

„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.

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

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:



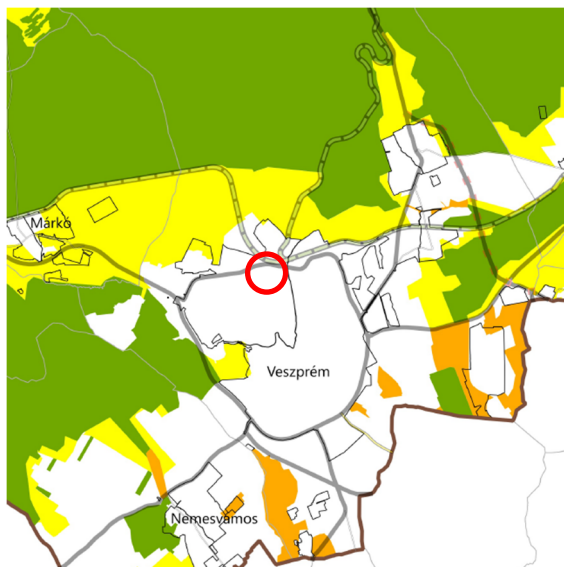
2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

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

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

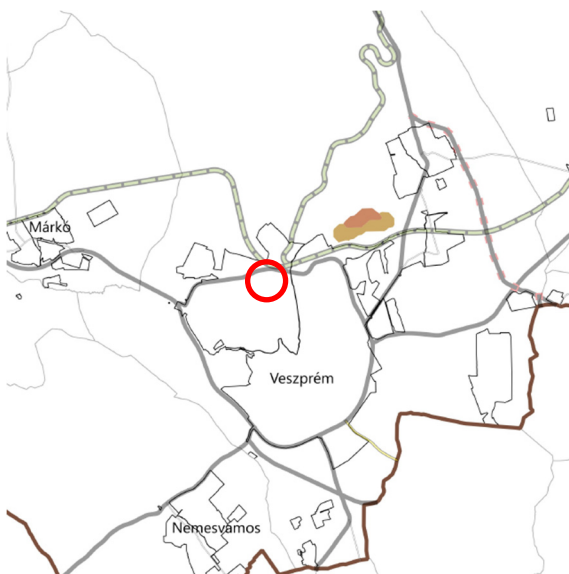
Térségi területfelhasználási kategóriák

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



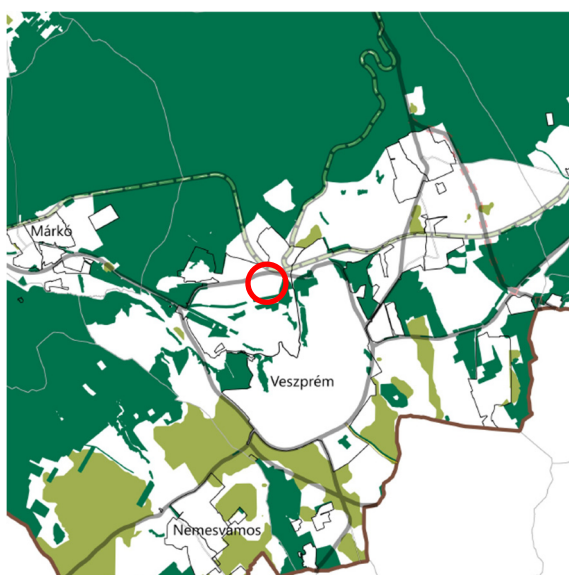
3.1. melléklet: Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, puffterület övezete

A vizsgált ingatlan az ökológiai hálózat övezeteivel nem érintett.



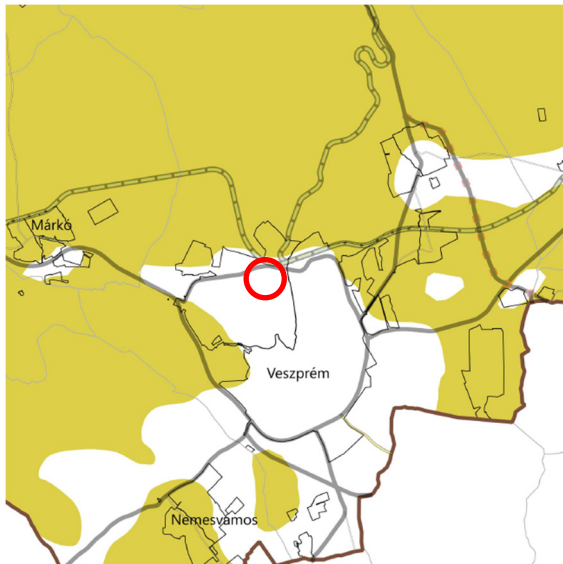
3.2. melléklet tartalmazza a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

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



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

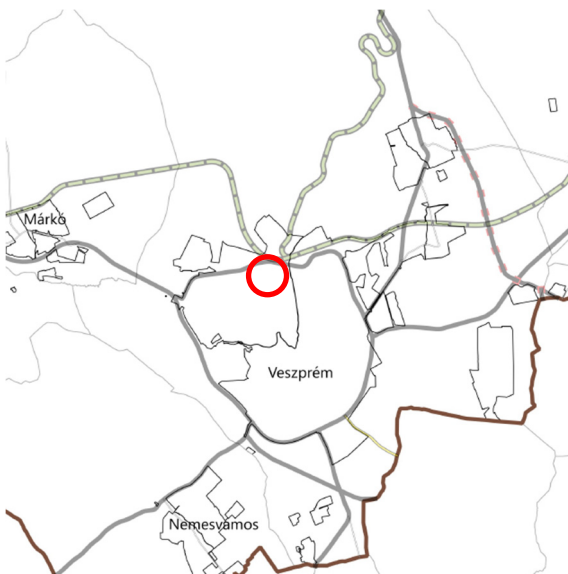
A vizsgált ingatlan az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezeteivel nem érintett.



3.4. melléklet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezete

A vizsgált ingatlan a tájképvédelmi terület övezetével nem érintett.

 Tájképvédelmi terület övezete

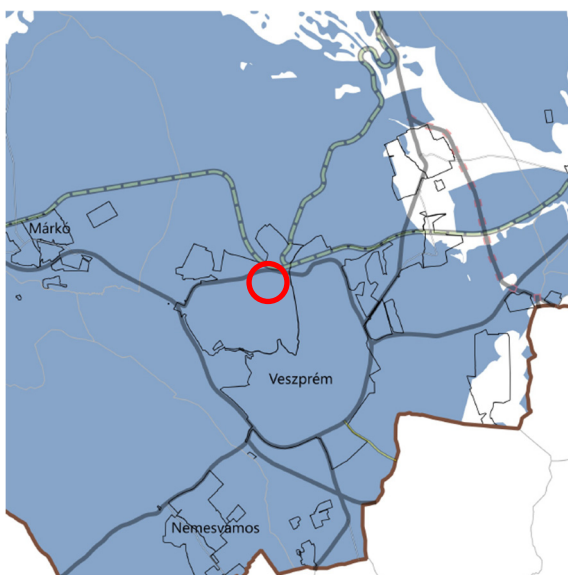


3.5. melléklet tartalmazza a világörökségi és világörökségi várományos terület övezet

A vizsgált 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

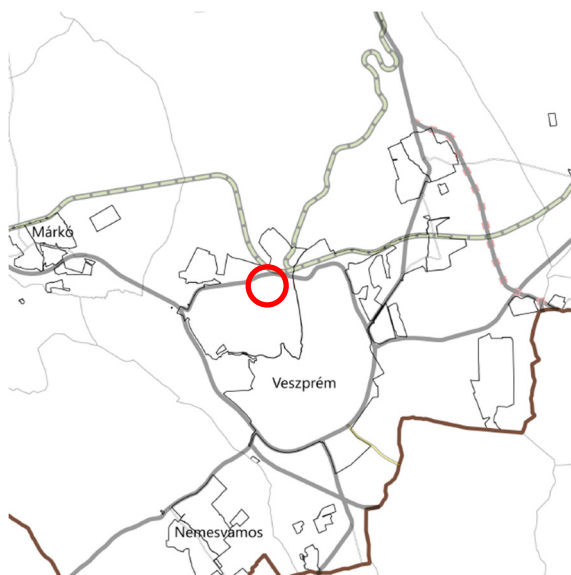
A vizsgált ingatlan a vízminőség-védelmi terület övezetével érintett.

A VMTTr 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 vizsgált ingatlan a nagyvízi meder övezetével nem érintett.

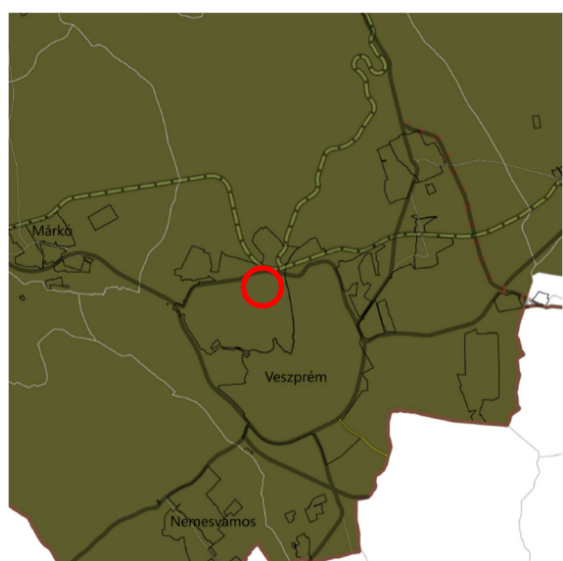


Nagyvízi meder övezete

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

A vizsgált 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.

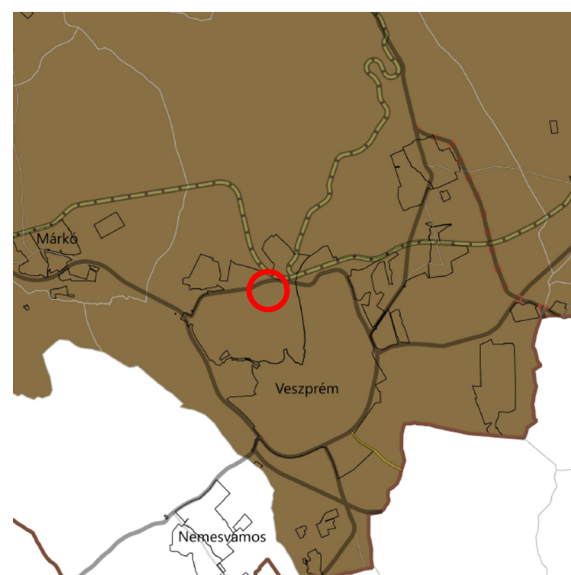


Honvédelmi és katonai célú terület övezete

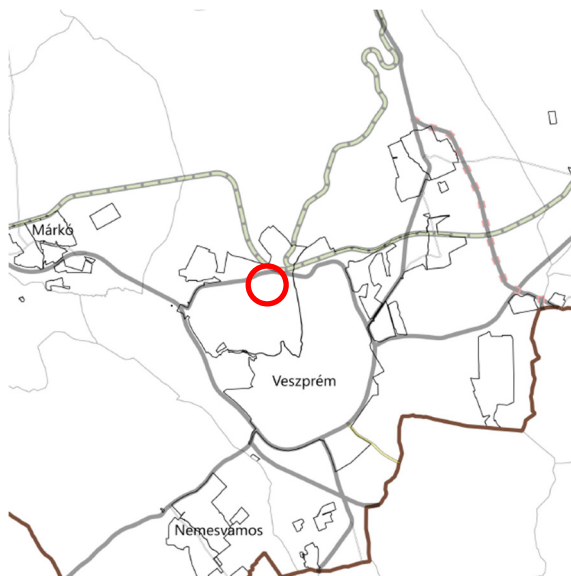
3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A vizsgált 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.



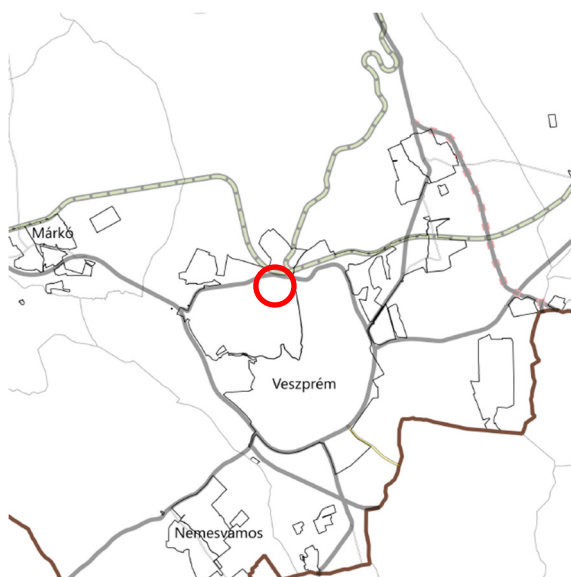
Ásványi nyersanyagvagyon övezete



3.10. melléklet tartalmazza a rendszeresen belvízjárta terület övezetét

A vizsgált ingatlan a rendszeresen belvízjárta terület övezetével nem érintett.

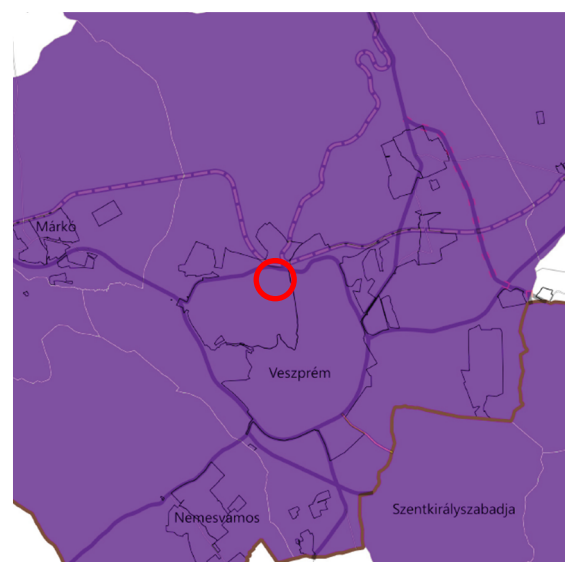
Rendszeresen belvízjárta terület övezete



3.11. melléklet tartalmazza a földtani veszélyforrás terület övezetét

A vizsgált ingatlan a földtani veszélyforrás terület övezetével nem érintett.

Földtani veszélyforrás terület övezete



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

A vizsgált ingatlan a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintett.

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

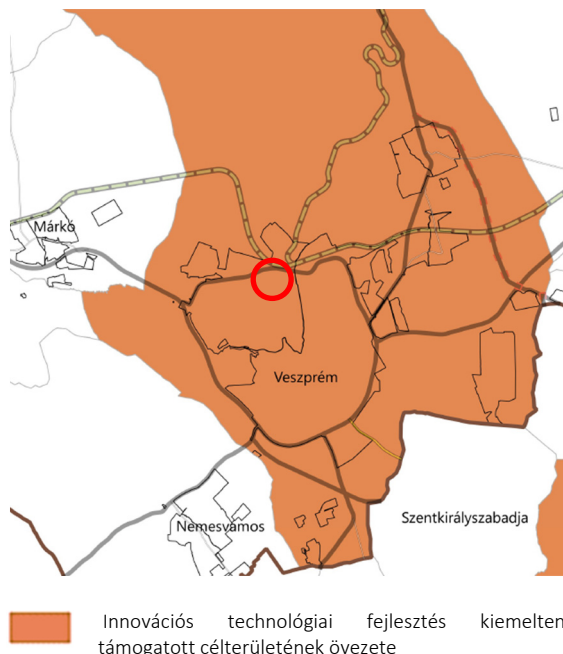
a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.”

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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezetbe 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 magterületét, az ökológiai folyosójának övezetét,



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

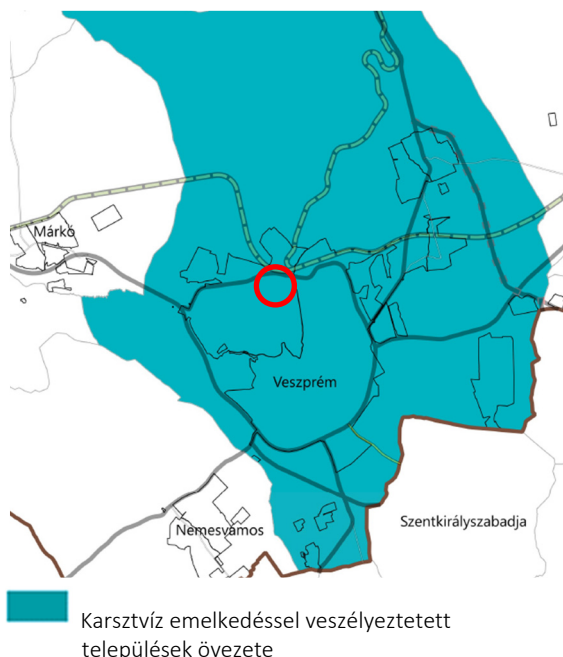
A vizsgált ingatlan az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintett.

„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

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.”



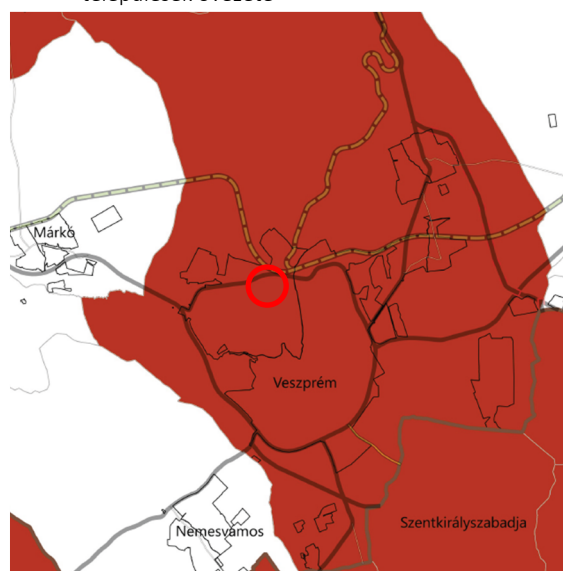
3/12.3. Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

A vizsgált 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.”



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

A vizsgált ingatlan a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintett.

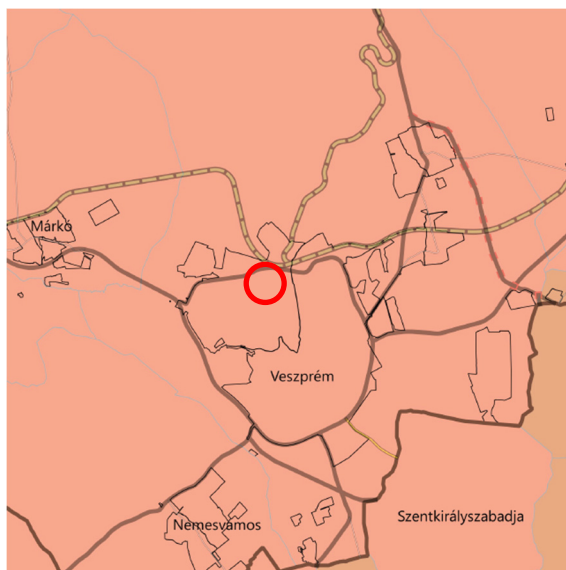
„11.§ (1) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.4. melléklete tartalmazza.

(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

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

konceptiója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).
c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.”



3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.

A vizsgált ingatlan Veszprém megye várostérségeinek övezetével érintett.

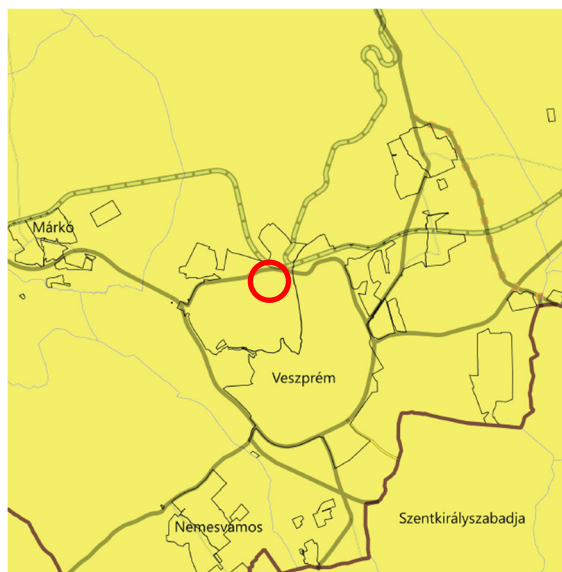
„12. § (1) Veszprém megye várostérségeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.”

Veszprém várostérsége



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

A vizsgált 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 alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

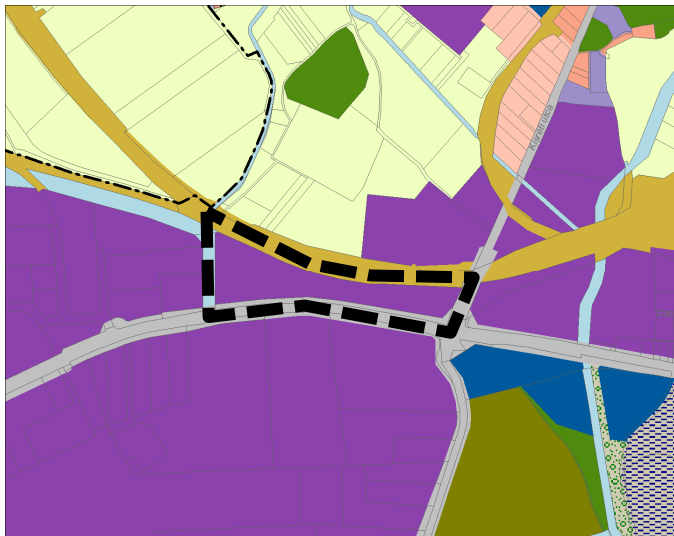
b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.”

Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések

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 (Gks)
- Ipari terület (Gip)

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

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

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- Vízgazdálkodási terület (V)

A Szerkezeti tervlapon a területet az alábbi területfelhasználású területek érintik:

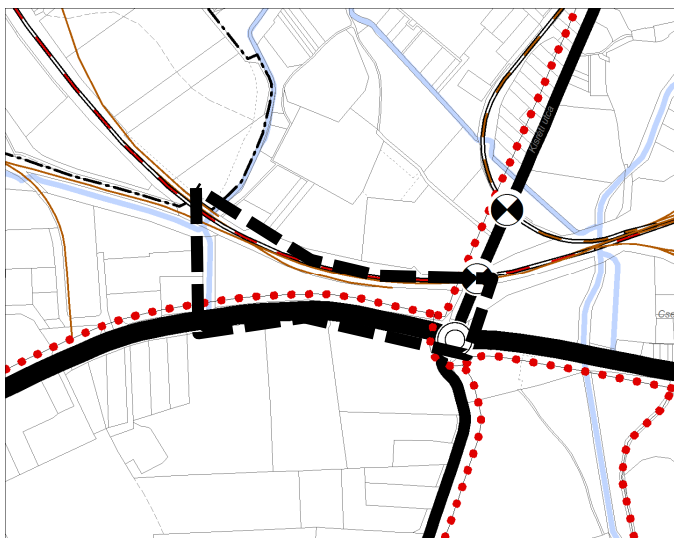
A módosítással érintett terület a beépítésre szánt ipari gazdasági területek (Gip) területfelhasználásba sorolt.

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 kötöttpályás (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:



JÖVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

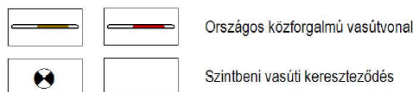
meglévő	tervezett	
		Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút
		Helyi gyűjtőút
		Fontosabb körforgalmú csomópont
		Városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

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

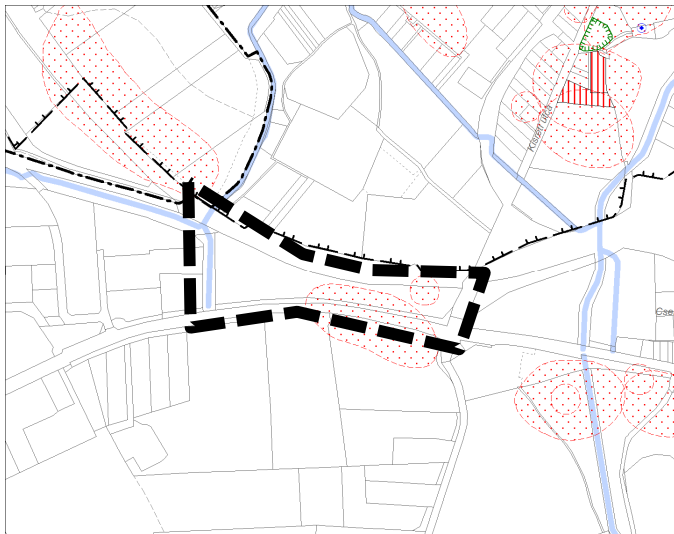
Az ingatlant északról meglévő, országos közforgalmú vasútvonal határolja.

Délről a Házgyári út északi szakasza, amely meglévő II. rendű főút, keletről a Kistréti utca, amely meglévő helyi gyűjtőút, és amelyekkel párhuzamos nyomvonalon tervezett városi (helyi) kerékpáros infrastruktúra elemek találhatók. 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:



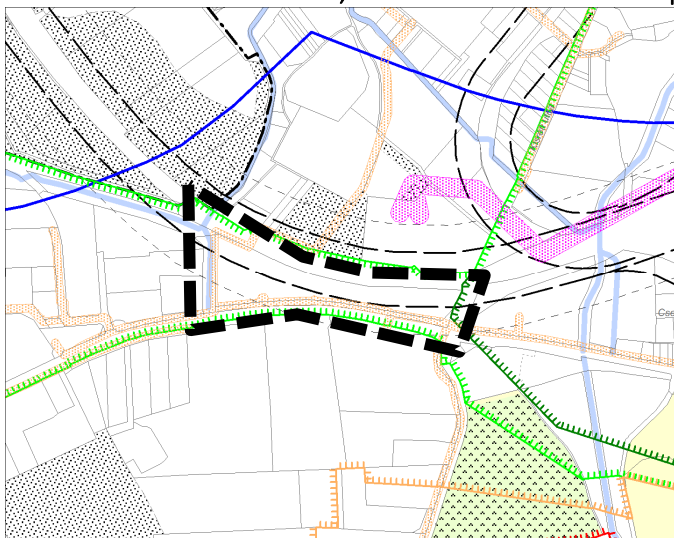
A tervezési terület ingatlanát régészeti lelőhely területe érinti.

„Régészeti védettségű területek

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



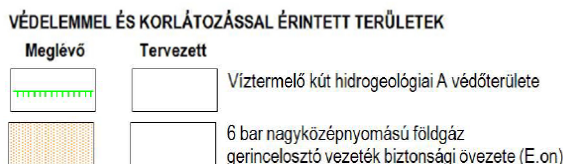
A szerkezeti terv 2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapja a tervezési területet az alábbi elemekkel érinti:



Az ingatlan „A” hidrogeológiai 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 vízepítési 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.”

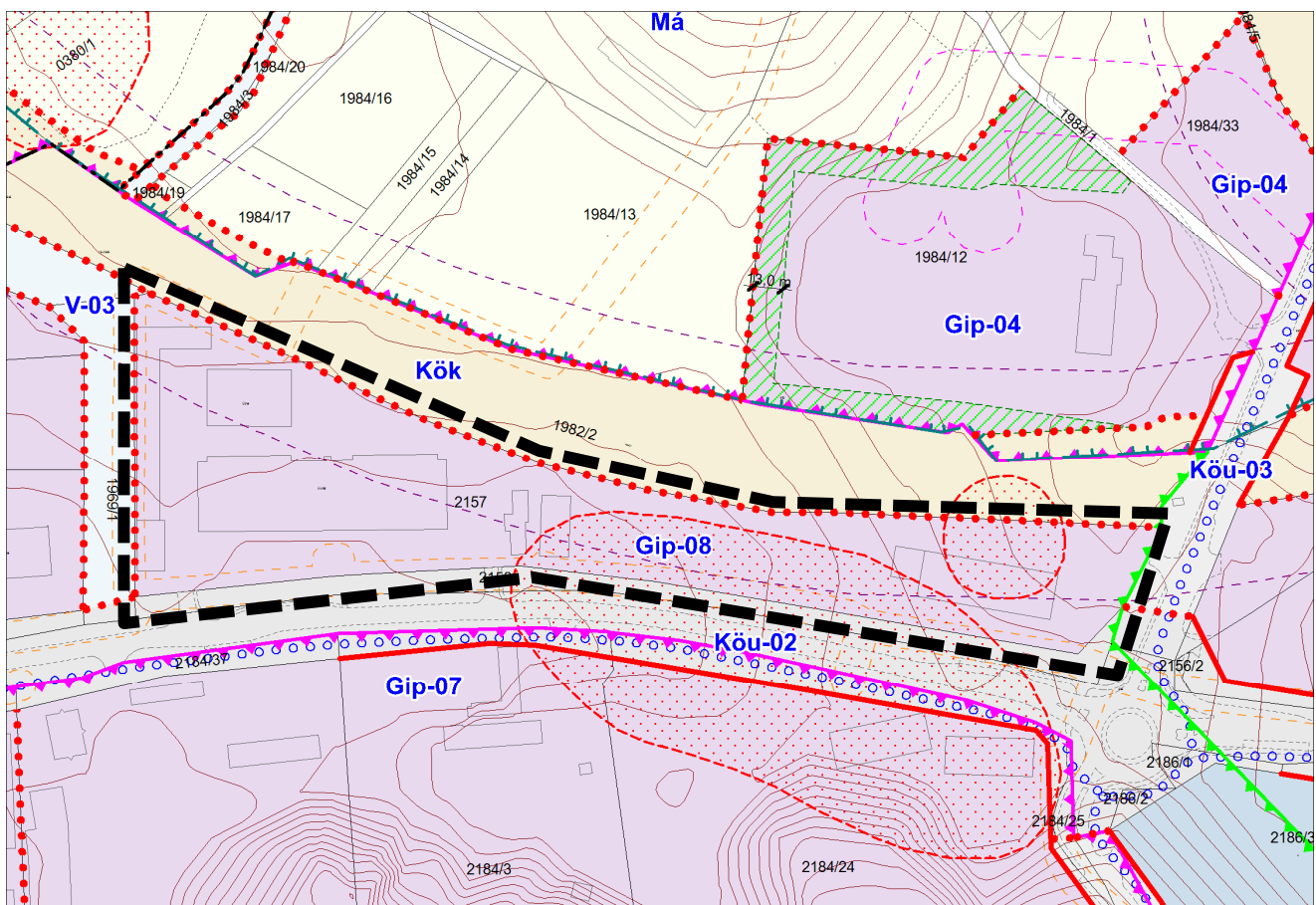
Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

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
- / 22.0 Szabályozási szélesség
- • • Építési övezet, övezet határa
- V-03 Építési övezet, övezet jele
- Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖU)
- Egyéb közúti közlekedési terület (KÖU-4)

Egyéb szabályozási elemek

- o o o o Tervezett kerékpárút

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

- Régészeti lelőhely területe

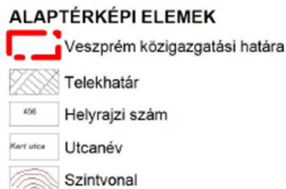
Egyéb korlátozó tényezők

- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
- Gázvezeték védőtávolsága

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

- Ipari terület (Gip)
- Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖK)



Vízgazdálkodási terület (V)

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 m²; 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.”

Tervezési terület környezete:

A közvetlen környezet a módosítással érintett ingatlanhoz hasonlóan jellemzően (gazdasági) ipari terület (Gip) építési övezetbe tartozik, a Házgyári úttól északra lévő ipari területek szintén a Gip-08 jelű építési övezetbe vannak sorolva, a Házgyári úttól délre lévő ipari területek Gip-07 jelű építési övezetbe soroltak.

A Gip-07 jelű építési övezetre is a HÉSZ ipari területek általános rendelkezései és előírásai érvényesek, nem kerültek meghatározásra egyedi előírások, a szabályozási hatértékek: a beépítés módja szabadonálló; kialakítható legkisebb telek 4000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%.

A Házgyári út és a Kistréti utca délről és keletről határolja az ingatlant, mint országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe (KÖu-02) övezet. A KÖu-02 övezetre a HÉSZ közlekedési területekre vonatkozó általános előírások és az Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe (KÖu-2) övezetre vonatkozó egyedi előírások együttesen érvényesek. A KÖu-02 övezet szabályozási hatértékei: kialakítható legkisebb telek - m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 0%, megengedett maximális épületmagasság: 0 m; zöldfelület legkisebb mértéke 0%, terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 0%, kialakítható telek legkisebb szélessége 0 m, mélysége 0 m.

„XX. Fejezet

Közlekedési területek

47. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások

47. § (1) A közlekedési területeket az alábbi övezetek alkotják:

a) KÖu-1 Gyorsforgalmi utak területe

b) KÖu-2 Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe

c) KÖu-3 Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe

d) KÖu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe

e) KÖk Kötőpályás közlekedési létesítmények területe

f) KÖl Légiközlekedési létesítmények területe

(2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(3) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a Szabályozási Terven meghatározottak szerint kell kialakítani.

(4) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáratral kell biztosítani, az alábbiak szerint

a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig legfeljebb kettő ki- és bejárat létesíthető,

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat is létesíthető.

(5) Tartalékterületek és az újonnan beépülő területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyaloglási távolságát figyelembe véve biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.

(6) Önkormányzat által közlekedési területeken kijelölt helyen idényjellegű, zöldség-, gyümölcs árusítására alkalmas, fedett-nyitott, részben zárt, bontható kivitelű könnyűszerkezetes rendszerű pavilon elhelyezhető.

49. Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe (KÖu-2)

49. § (1) Az övezet az országos I. és II. rendű főútvonalak, valamint a belterületi főutak és ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

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

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

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

(5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben vagy buszsávban létesíthető. Ettől eltérő kialakítás csak forgalomszámlálás alapján - a KRESZ és az Útügyi Műszaki Előírások, valamint a forgalombiztonsági szempontok maximális figyelembevételével - engedélyezhető.

(6) Parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.

(7) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

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

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

Az ingatlantól északra kötöttpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk) övezet helyezkedik el, amelyre a HÉSZ kötöttpályás közlekedési létesítmények területe övezetre vonatkozó egyedi előírások együttesen érvényesek. A KÖk övezet szabályozási hatértékei: kialakítható legkisebb telek - m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 0%, megengedett maximális épületmagasság: 0 m; zöldfelület legkisebb mértéke 0%, terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 0%, kialakítható telek legkisebb szélessége 0 m, mélysége 0 m.

„52. Kötöttpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

52. § (1) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 20. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet kizárólag az országos vasúti hálózatok vonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(3) Az országos vasúti hálózat Veszprém város közigazgatási területét érintő korszerűsítését követően a távlatban felszámolásra kerülő vonalszakaszokon a vonatforgalom végleges megszüntetéséig az üzemszerű működéshez és a biztonságos forgalom lebonyolításához szükséges fejlesztési és fenntartási munkálatok elvégezhetők.

(4) Az országos vasúti hálózat távlatban felszámolásra kerülő vonalszakaszain a vonatforgalom végleges megszüntetéséig a szélső vágány tengelyétől mért 50-50 méter széles területsávon belül új épület a vasút kezelőjének hozzájárulásával létesíthető.”

Az ingatlant nyugatról egy vízfolyás határolja, amely közcélú nyílt csatornák medre és partja (V-03) övezetbe sorolt. A V-03 övezetre a HÉSZ vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírások és a közcélú nyílt csatornák medre és partja (V-03) övezetre vonatkozó egyedi előírások együttesen érvényesek. A V-03 övezet szabályozási hatértékei nem kerültek meghatározásra a HÉSZ-ben.

„XXV. Fejezet

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

71. Általános előírások

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

(2) A területen építményt elhelyezni – amennyiben erről övezeti előírás másképp nem rendelkezik – vonalas közmű-, valamint a közlekedést szolgáló létesítmények, árvízvédelmi építmények kivételével nem lehet.

(3) A vízgazdálkodási területek övezetei az alábbiak:

a) V-01 – folyóvizek medre és partja,

b) V-02 – állóvizek medre és partja,

c) V-03 – közcélú nyílt csatornák medre és partja,

d) V-04 – vízbeszerzési területek (védett vízbázis),

e) V-05 – vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek.

(4) Folyó- és állóvizek, valamint csatornák part-fenntartási munkálatai céljából a fenntartó részére az akadálytalan hozzáférést a tulajdonosnak biztosítani kell, és a karbantartási munkákat tűrnie kell.

74. Közcélú nyílt csatornák medre és partja (V-03)

74. § (1) Az övezetbe az elfolyó felszíni vizek és belvíz elvezetésére létesített csatornák, árkok, valamint karbantartási sávjuk területe tartozik.

(2) A nyílt árkok, közcélú csatornák partvonalától 3-3 m szélességű sávot karbantartás számára szabadon kell hagyni.”

Településrendezési vizsgálatok

Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

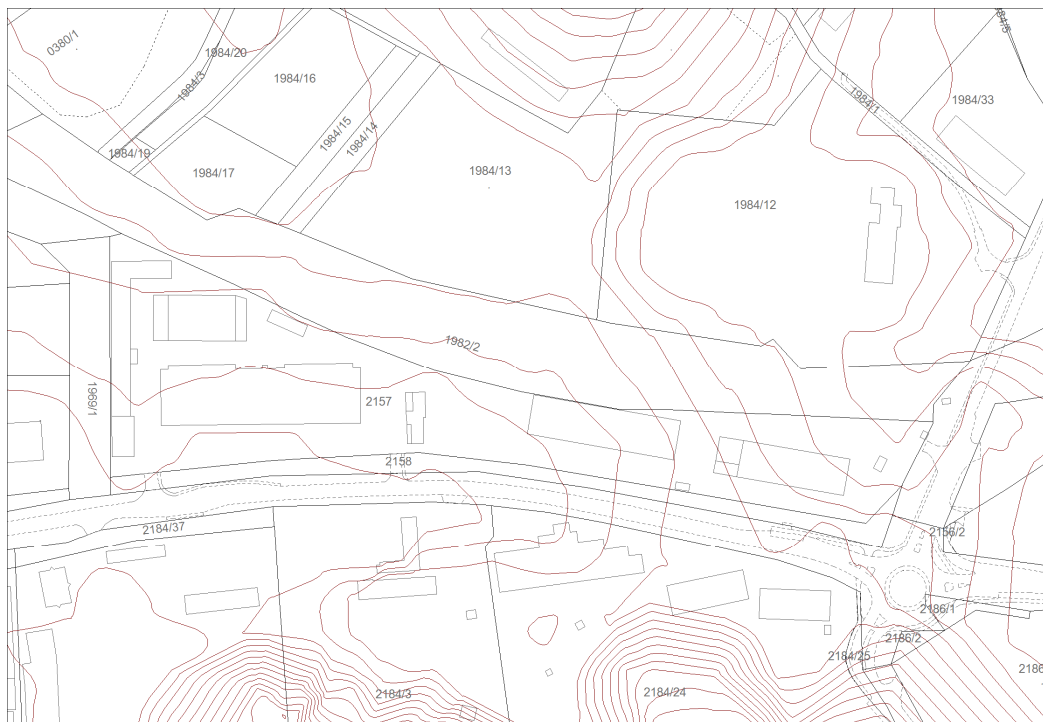
A fejlesztési terület és vizsgált környezete belterületi ingatlanokból áll. A telkek jellemzően beépítettek, amelyeken túlnyomórészt kereskedelmi-szolgáltató, raktározási és környezetbarát termelő funkciójú épületek találhatók. Az egykori ipari, termelő tevékenységeket befogadó terület folyamatosan változik, 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 Tűzer utca, valamint a környező területek felé a Kiszéti 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 ingatlan a „KOMFORT-BÁZIS Kereskedelmi Kft.” a tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban.



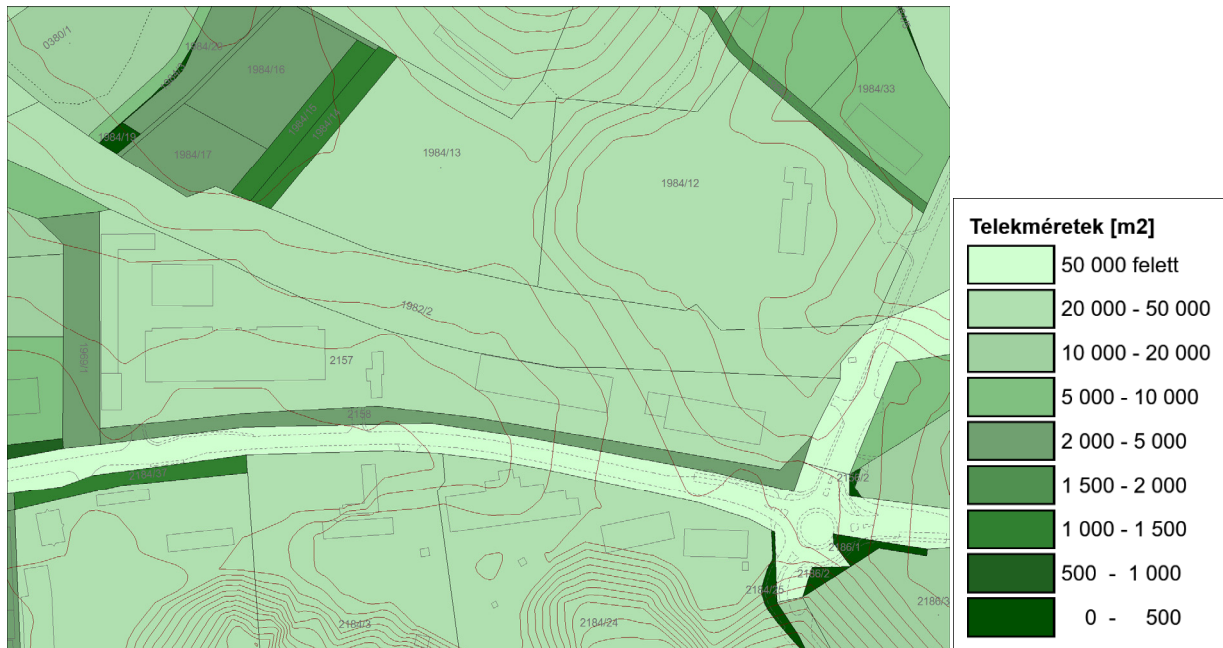
Földhivatali alaptérkép reambulált adatokkal

Telekfunkció, telekmorfológia és telekméret vizsgálat

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 m², a vizsgált területen a telekméret, a telkek többségénél 2000-5000 m² (2-5 ha) közötti, amelyeken változatos gazdasági, kereskedelmi, termelési tevékenység is folyik.



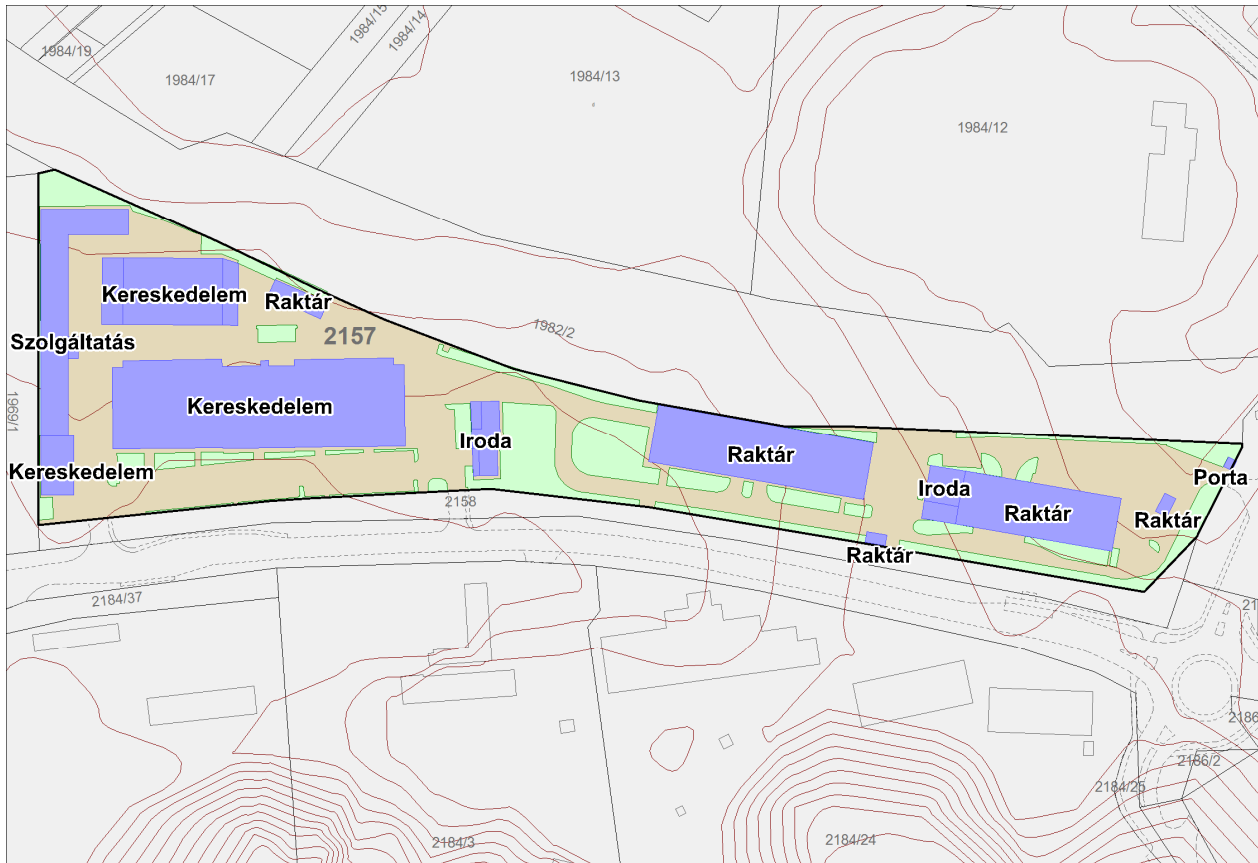
Telekméret vizsgálat

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

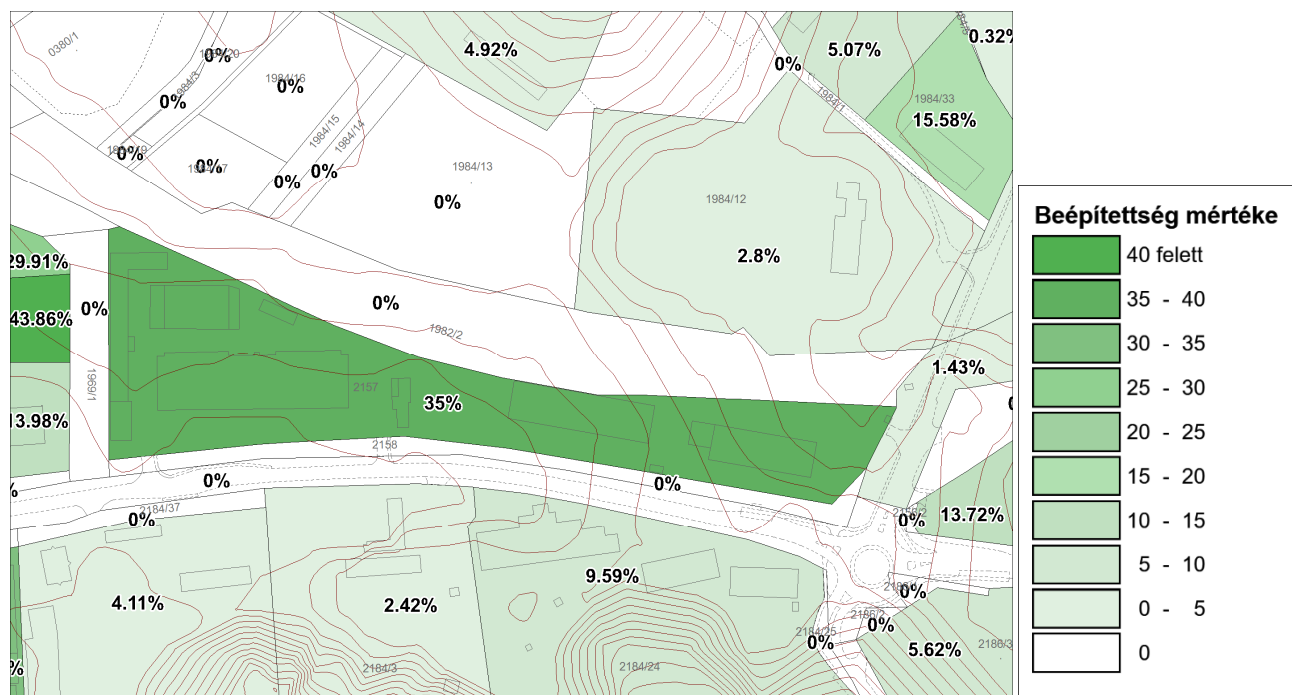
Az ingatlanon a szabadonálló beépítés jellemző, a tágabb környezet is jellemzően szabadonálló beépítésű. Az ingatlanon a kialakult beépítés a telek elkeskenyedő alakjára tekintettel egyedi beépítési hely kontúrokat eredményezett, a Házgyári út és a Kistrét utca felől az épületek előtt felszíni parkolókat 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 történeti 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

Településképi rendelet

Az ingatlan és tágabb 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 területek közé tartozik.



Részlet a Tkr. 3. mellékletéből

Településképi szempontból meghatározó területek

 Gazdasági, szolgáltató terület

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

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

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

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

18. § (1) Az építmények, épületek tömegformálásának, homlokzatképzésének, anyaghasználatának, részletmegoldásainak illeszkedniük kell az építési övezetben, illetőleg övezetben, tömbben, utcában, szűkebb környezetben, illetőleg tájban kialakult megoldásokhoz.

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

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

(4) Épületek 200 m²-nél nagyobb homlokzati felületeinek egyhangúságát előtetőkkel, síkból kilépő negatív, vagy pozitív tagozatokkal, anyagváltással, különböző textúrák használatával oldani kell.

(5) Épület tetején épületgépészeti kültéri egységek, csoportosított elrendezésben, takaró szerkezet által rejtve helyezhetők el.

(6) Az épületek színezésénél kerülni kell az erőteljes és harsány megoldásokat, az élénk színezés csak kisebb homlokzati felületeken, kiegészítő elemeken alkalmazható.

(7) A telek oldal- és hátsó telekhatárai mentén háromszintű takaró növényzetet kell telepíteni.

(8) A legkisebb zöldfelület kialakítása során minimális követelmény, hogy a zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére:

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

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 fekete fenyő-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 OTTrT 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 raktáráruháza is.¹



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)



Második katonai felmérés (1819–1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)

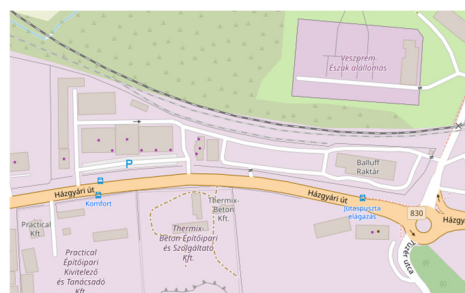
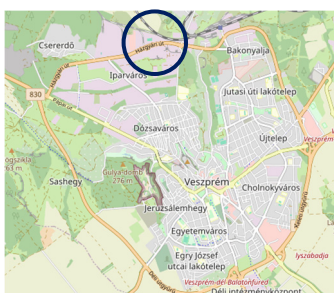


Negyedik Katonai Felmérés (1941)

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.



¹ Forrás: https://hu.wikipedia.org/wiki/Veszpr%C3%A9m_v%C3%A1rosr%C3%A9szei

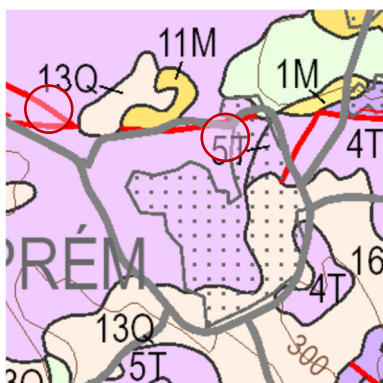
Szűkebb környezet

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 fászsáv növényállomány kevés.



A tervezési terület madártávlatban – Forrás: Google Earth

Alapkőzet, talaj

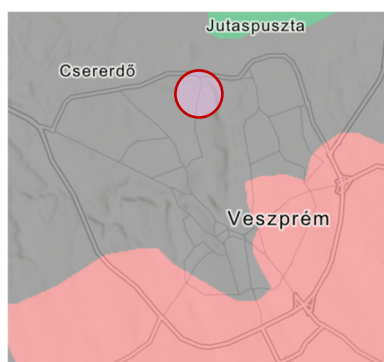


Veszprém belterületének felszíni földtana (forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/>)

Jelmagyarázat

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

Veszprém karsztosodott területen fekszik. A mészkő 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.



Jelmagyarázat

- Rendzina talajok
- Ramann-féle barna erdőtalajok

Veszprém genetikai talajtípusai Forrás: MATA-TAKI Agrotopo adatbázis

Hidrogelológia



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

Jelmagyarázat

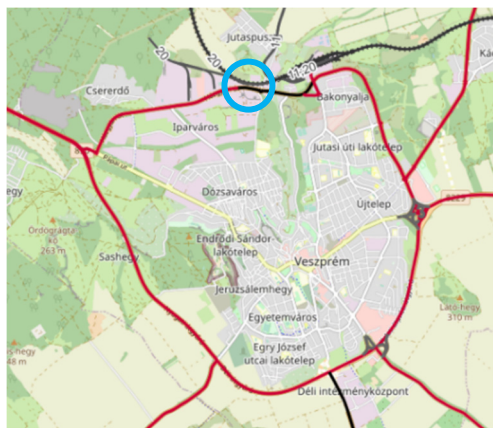
- Aranyosvölgyi "A" védőterület
- Aranyosvölgyi "B" védőterület
- Aranyosvölgyi külső védőterület

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 SO₂ értékek az elmúlt években jellemzően határérték alatt voltak, a mért NO₂ és NO_x és O₃ ózon értékek azonban gyakran határérték közelében voltak, esetenként meg is haladták azt. PM₁₀ 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



Közüti 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 Közülemi 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

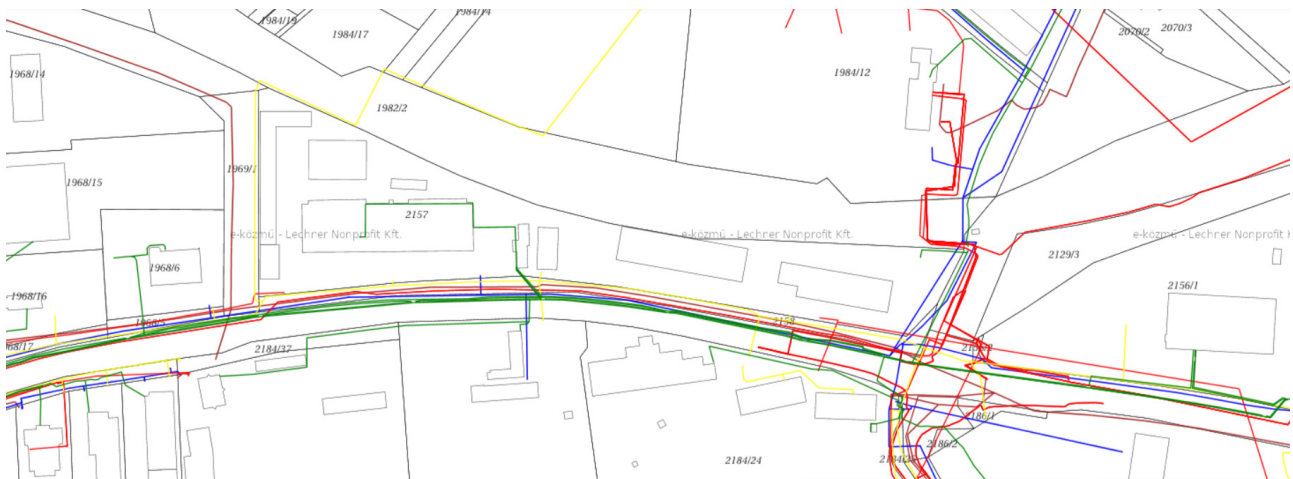


A területen frissen telepített fasor



*A kerítés mellett telepített cserjesáv
Forrás: saját fotó*

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. Javaslat

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 (lsd. 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.

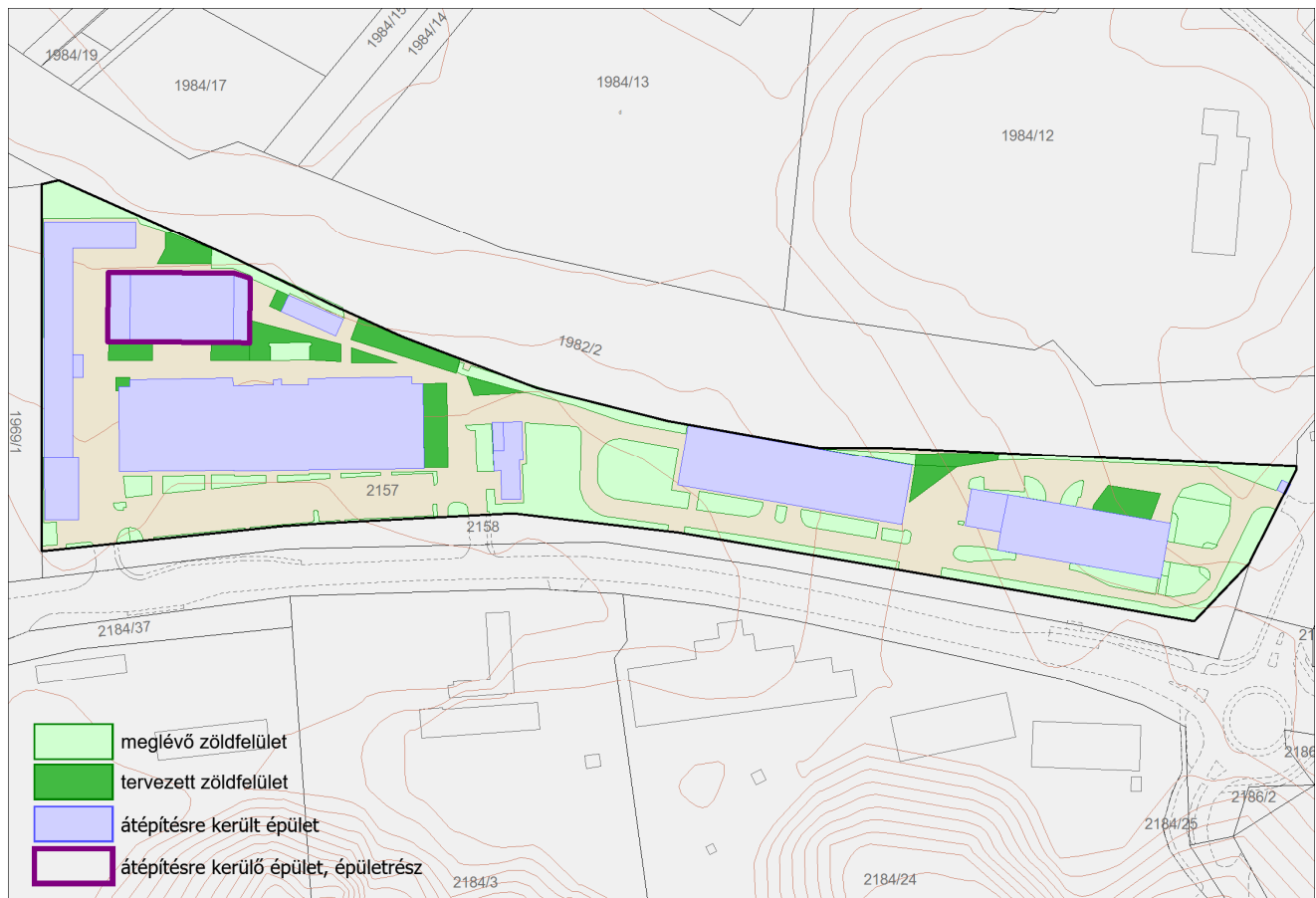
A lehetséges zöldfelületi mérték növelés javaslatát, az átépítésre kerülő épületeket az alábbi zöldfelület-rendezési javaslat mutatja be.

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 figyelembe véve 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

5. Városrendezési javaslat

Településszerkezeti terv (TSZT) 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 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

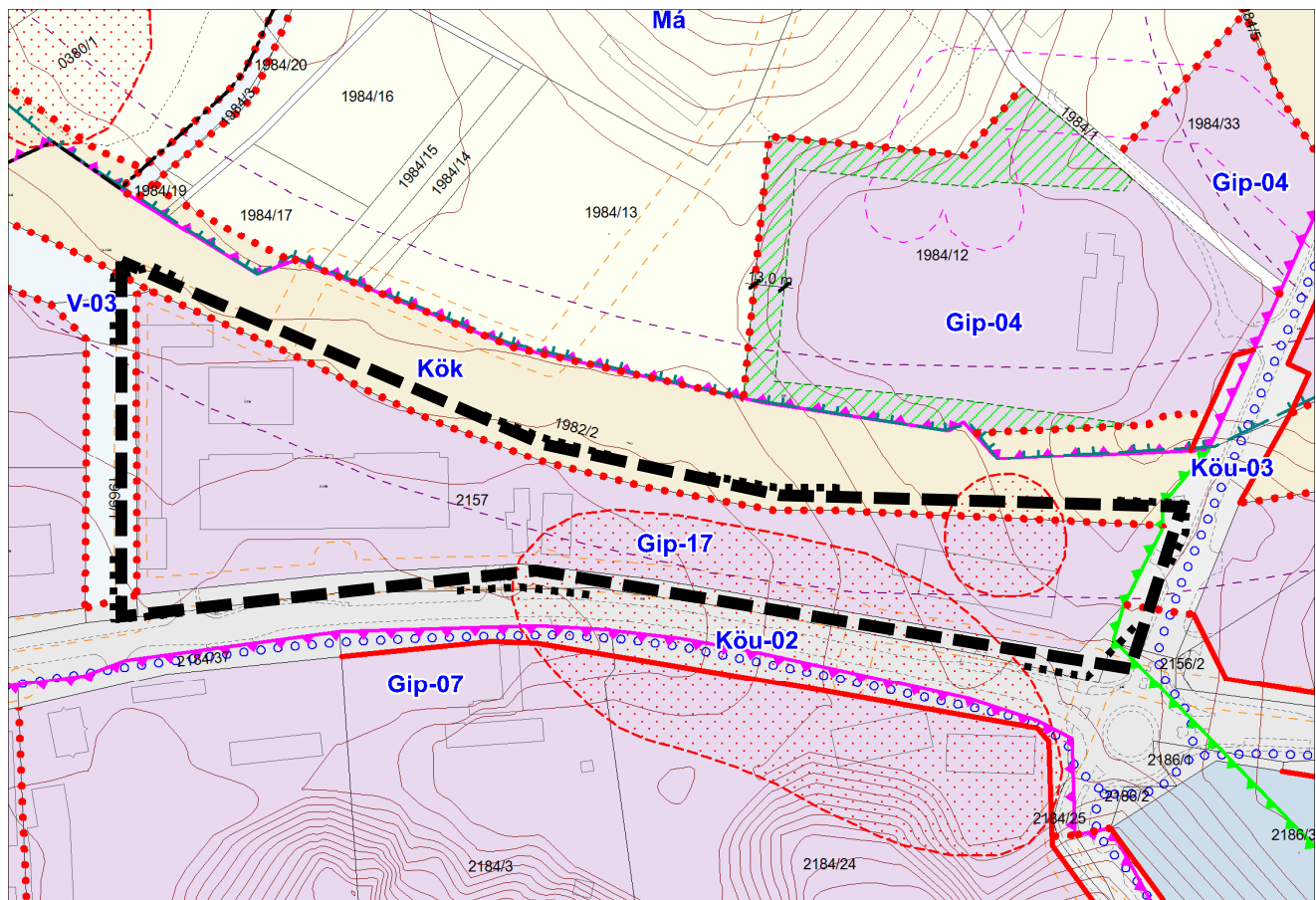
A TSZT területfelhasználásában nem következik be változás, ezért annak lekötése sem szükséges.

A meglévő, kialakult beépítéshez igazodóan a zöldfelület rendezését célzó fejlesztési javaslat szükségessé teszi egy új Gip-17 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 paramétere:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Gip-08 Meglévő	SZ	5000	35	10,5	30	45	50
Gip-17 új, tervezett	SZ	5000	35	10,5	25	45	50

Javasolt szabályozási tervmódosítás:



A szabályozási tervlapon szükséges módosítások:

- Kizárólat az új, Gip-17 jelű építési övezet jelének feltüntetése.

Egyéb elem, vagy szabályozási előírása nem szükséges.

6. 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 a közmű kapacitás igény növekedést nem fog generálni a jelenlegi gazdasági használathoz képest. Ezen közmű kapcsolatok és igények kiszolgálása a meglévő hálózatokról jelenleg is biztosítottak.

7. 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 m²-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 területen gyeper vagy talajtakaró – növényzet telepítendő. A fák és cserjék kiválasztásánál a fajok részesítendőek 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.

8. 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 védelemre 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.

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. §

Az Ör. 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

3. §

Ez a rendelet 2025.-én lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

1. Az Ör. 1. melléklet 7. pontjában foglalt táblázat a következő 19. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H
„17	<i>Gip-17</i>	<i>SZ</i>	<i>5000</i>	<i>35</i>	<i>10,5</i>	<i>25</i>	<i>45</i>	<i>50 „</i>



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

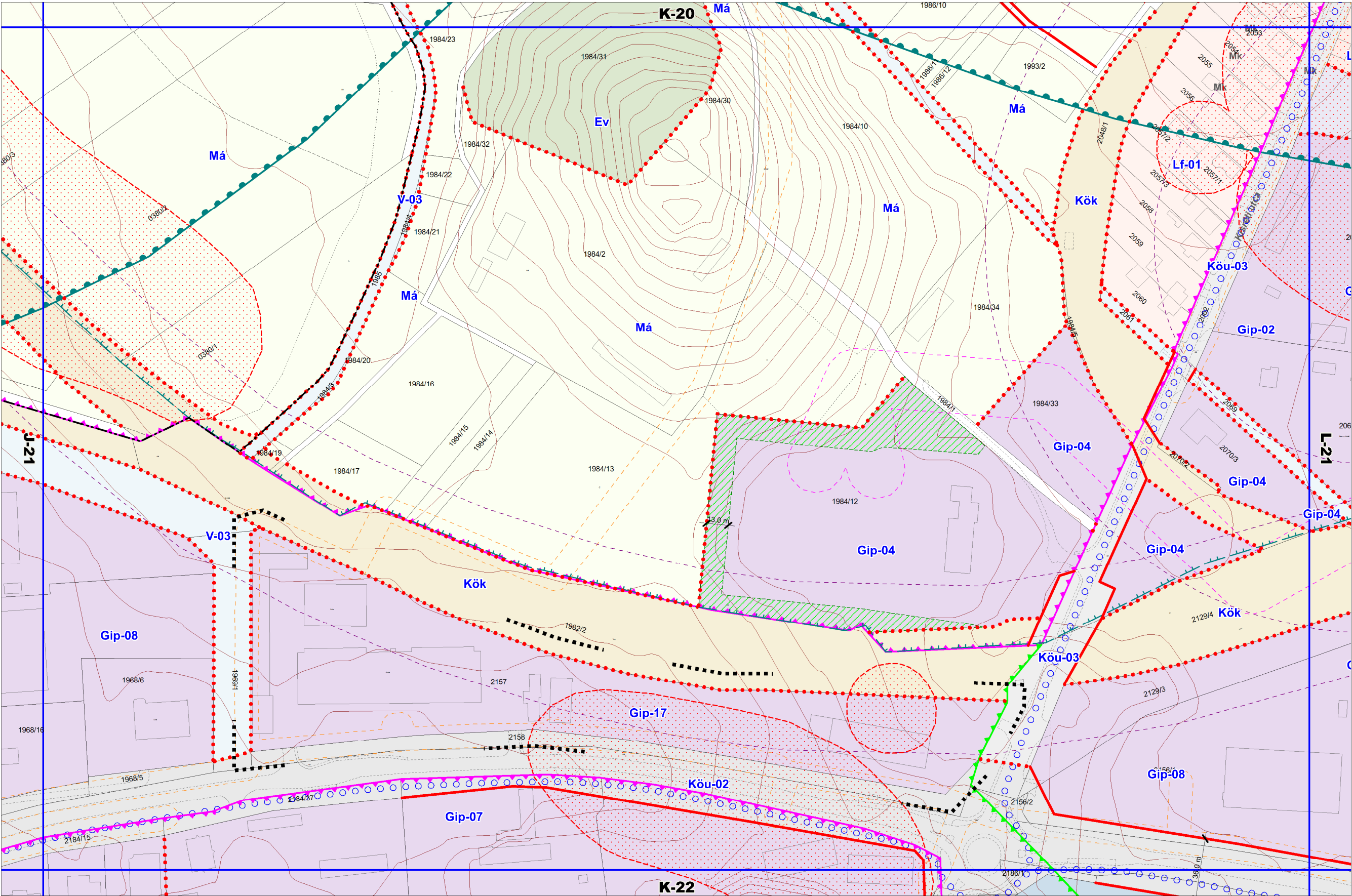
.../2025.(.....) önkormányzati rendelet az 21/2024. (VI.27.) önk. rendelettel módosított 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

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

K-21

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





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 szükségeszerű 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: 2025. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

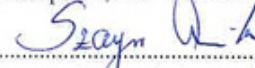
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2024. november 14.


Szayer Anita



Önkormányzati főépítési feljegyzés
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos
településrendezési tervek módosítása Veszprém, Házgyári út 2157 hrsz.-ú
ingatlanát érintően

Tisztelt Közgyűlés!

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

A tervezési terület nagyságát, a tervezési feladatot és a tervezési célt figyelembe véve a műleírás térjén ki konkrétan a módosítás céljára, valamint a településrendezési eszközök jelen módosításához minimum az alábbi tartalmi elvárást határozom meg:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet követelményeinek megfelelően módosításra kerül a 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT), valamint szükség esetén a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT)

ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK:

I. Megalapozó vizsgálati munkarészek
Helyzetfeltárás, -elemzés, -értékelés

- Városrendezési vizsgálatok:
 - o A tervezés célja, tervezési terület ismertetése
 - o Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
 - o Hatályos településrendezés eszközök bemutatása
 - o Területfelhasználás, tulajdonvizsgálat
 - o Az épített környezet vizsgálata
- Közlekedési vizsgálatok
- Közművizsgálatok (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi vizsgálatok

II. Alátámasztó javaslati munkarészek

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

III. Jóváhagyásra kerülő munkarészek

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

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

A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.

A módosításnak összhangban kell lennie:

- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény előírásaival,
- 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, 2024 október 16.


Sulyok Balázs Edé
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 jegyzőkönyvéből:**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
344/2025. (IX.25.) határozata**

**a Veszprém, Házgyári út 2157 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési
előírások módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervet és a KOMFORT-
BÁZIS Kereskedelmi Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést véleményező
feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés
telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Házgyári út 2157
hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában*” című előterjesztést, és az
alábbi döntést hozta:

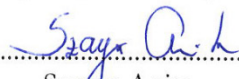
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat
melléklete szerinti, a Veszprém, Házgyári út 2157 hrsz.-ú ingatlant érintő, a
településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (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 jegyzőkönyvből:**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
345/2025. (IX.25.) határozata
a KOMFORT-BÁZIS Kereskedelmi Kft.-vel kötendő településrendezési
szerződést megalapozó telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém,
Házgyári út 2157 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítása
tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Házgyári út 2157 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 a KOMFORT-BÁZIS Kereskedelmi Kft. között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, Házgyári út 2157 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





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
346/2025. (IX.25.) határozata
a KOMFORT-BÁZIS Kereskedelmi Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés
jóváhagyásáról a Veszprém, Házgyári út 2157 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak
módosítása tárgyában

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Házgyári út 2157 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 a KOMFORT-BÁZIS Kereskedelmi Kft. közötti, a Veszprém, Házgyári út 2157 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:

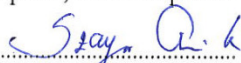
Sulyok Balázs Ede főépítész

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2025. szeptember 26.


.....
Szayer Anita

