



**Szám:** ÖNK/1-9/2025.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
**2025. október 30-i**  
**Közygylésére**

**Tárgy:** Döntés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közygylésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

**Előterjesztő:** Sulyok Balázs Ede főépítész

**Az előterjesztés előkészítésében részt vett:**

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző  
KreÁlom 1000 Kft.  
Kovács Krisztina vezető településtervező

**Az előterjesztést megtárgyalta:** Veszprém MJV Önkormányzata Közygylésének:  
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága  
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntés meghozatala a határozat vonatkozásában **egyszerű**, a rendelet vonatkozásában **minősített** többséget igényel.

**Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:**

dr. Lohonyai Bernadett  
aljegyző, irodavezető

## Tisztelt Közgyűlés!

A településrendezési terv módosítására a felülvizsgálat 2017-es elfogadása óta eltelt időszakban több alkalommal – legutóbb a 2025. június 26-án – került sor.

A módosítási témák jellege szerint – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) előírásainak megfelelően – a kérelmek különböző eljárási típus szerint bonyolíthatóak le. Amennyiben az eljárás típusa nem határozható meg, a kérdés eldöntése érdekében előzetesen egyeztetés történik az állami főépítésszel a Kormányrendelet 59. § (3) bekezdésének megfelelően.

Jelen előterjesztésben az alábbi módosítási témák szerepelnek:

1. Veszprém, Kistó utca 1954 és 1955/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása
2. Veszprém, Cholnoky buszforduló 4273/139, 4273/140, 4273/176 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása
3. Veszprém, Bajcsy Zs. E. u. 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása

Az **1. témát érintő módosítás** a Veszprém 1954 és 1955/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítás, mely az Unilever Magyarország Kft. kérelmére történt.

Az Önkormányzat két alkalommal is döntött a módosításról. A Veszprém 1954 hrsz.-ú ingatlan az Unilever, míg a Veszprém 1955/1 hrsz.-ú ingatlan a Savencia F&D HU Zrt. tulajdonában van. A szabályozási terv módosítását annak érdekében kérték, hogy a két különböző tulajdonban lévő telephelyet fizikailag, biztonságtechnikai okokból kifolyólag egymástól el tudják választani.

Továbbá az Unilever Magyarország Kft. kérte kérelmének kiegészítését, amely szerint a Veszprém 1954 hrsz.-ú ingatlan déli részén lévő – az Avar utcai lakóterület felé eső – telek zöldfelületként fenntartandó rész, az építési vonal és a zajvédő domb helye felülvizsgálatra és módosításra kerüljön. Kérelmük alátámasztására benyújtottak egy távlati elképzelést tartalmazó koncepció tervet, mely szerint kisebb tároló egységek (konténerek) elhelyezéséhez, kialakításához szükséges a hely, továbbá javaslatot ad a zajvédő domb átalakításával a megfelelő zajvédelemre a lakóterületek irányába.

A módosítással változna a beépítés határa, a zajvédő domb mérete (szélessége) csökkenne. A zajvédő domb belső üzemi oldali része elbontásra kerülne, és helyére egy kisebb növényvel futtatott domb és növénytámfalak kerülne intenzív növénytelepítéssel és a dombbal azonos magasságú, növényvel befuttatott zajvédő fallal.

A megoldás az üzem felé felszabaduló tároló helyeket, a lakóépületek felé rendezettebb környezetet eredményez, a számítások szerint igazoltan a zajhatás nem növekedne.

A módosítás a Kormányrendelet 66-67. §-ában foglaltak alapján általános eljárás keretében került lebonyolításra az E-TÉR rendszer igénybevételével.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 34/2024. (II. 29.) és 212/2024. (VI. 27.) határozatával előzetesen támogatta a módosítás elindítását.

A Közgyűlés döntött arról is, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában foglaltak alapján a Veszprém, Kistó utca 1954 és 1955/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor az érintett szakhatóságok véleményét kikéri. Az előzetes megkeresés alapján több szakhatóság javasolta környezeti vizsgálat lefolytatását. Az eljárás az E-TÉR felületen került lefolytatásra.

A véleményezésre elkészített dokumentáció – a Kormányrendelet 64. §-ának megfelelően – az államigazgatási és települési önkormányzati szervek részére 2025. július 11-én az E-TÉR rendszerbe feltöltésre került véleményezés céljából. A véleményezésre feltöltött egyeztetési dokumentációval kapcsolatosan nem érkeztek eltérő észrevételek, így nem volt szükség eltérő véleményeket egyeztető tárgyalás összehívására. A módosítás anyagával kapcsolatosan a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészől érkezett be észrevétel, mely egyeztetésre és ahol szükséges volt beépítésre került a végleges anyagba.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 33/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) megfelelően a szakhatósági egyeztetési anyagot a helyben szokásos módon a helyi újságban, honlapon és a Polgármesteri Hivatal aulájában 2025. július 11. és 2025. július 30. között közzétették. Az Ör. 4. § (2) bekezdése alapján lakossági fórum megtartására 2025. július 22-én került sor. Az összehívott lakossági fórumon nem jelentek meg állampolgárok.

Az eljárás véleményezési szakaszának lezárásaként Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2014. (X. 31.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdés 23. pontja alapján – a Kormányrendelet 66. § (7) bekezdésének megfelelően – a polgármester 2025. október 3-án döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról.

Ezt követően a Kormányrendelet 66. § (8) bekezdésének megfelelően a véleményezési szakasz lezárult.

A Kormányrendelet 67. § (1)-(2) bekezdésének, valamint a 68. § (2) bekezdés c)-d) pontjában foglaltaknak megfelelően az eljárások során beérkezett összes észrevétel, valamint a módosítás teljes dokumentációja záró véleményezésre feltöltésre került az E-TÉR rendszerbe az állami főépítész mint szakmai felügyeleti szerv részére.

**A 2. témát érintő módosítás** önkormányzati érdek, mely a Veszprém, Cholnoky városrészben lévő buszforduló területét, a Veszprém 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz.-ú ingatlanokat érinti. A terület Veszprém dél-nyugati részén a Cholnoky

városrészben, a Cholnoky Jenő utca – Lóczy Lajos utca – Dornyai Béla utca – Rómer Flóris utca által határolt területen található, jelenleg egy használaton kívüli buszvégállomás. A területet jelenleg a környék lakói rendezetlen módon parkolóként használják. Az Önkormányzat több ízben próbálta hasznosítani a területet, de ez idáig végleges megoldás nem született. Cél a jelenlegi állapot megszüntetése azzal, hogy a parkolók száma ne változzon, létrejöjjön egy rendezett zöldterület, valamint lehatárolásra kerüljön egy olyan rész, ahol kialakítható a környék ellátását gazdagító üzletként vagy piacként használt rész is. A parkolás egy része a Cholnoky út mentén tervezetten továbbra is biztosítható lesz.

Az érintett terület jelenleg beépítetlen közterület, és Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete szerint közlekedési (Köu-03) övezeti besorolásban van. A módosítással a terület beépítésre nem szánt, különleges terület övezetbe kerülne, maximum 10%-os beépíthetőséggel.

A módosítás a Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás keretében került lebonyolításra az E-TÉR rendszer igénybevételével.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 16/2025. (I. 30.) határozatában előzetesen támogatta a módosítás elindítását.

Az elkészített dokumentáció a Kormányrendelet 68. § (2) bekezdés a) és c) pontjának megfelelően a partnerek, valamint az államigazgatási és települési önkormányzati szervek részére 2025. július 25-én az E-TÉR rendszerbe feltöltésre került véleményezés céljából. A véleményezésre feltöltött egyeztetési dokumentációval kapcsolatosan nem érkeztek eltérő észrevételek, így nem volt szükség eltérő véleményeket egyeztető tárgyalás összehívására.

A szakhatósági egyeztetési anyagot a helyben szokásos módon a helyi újságban, honlapon és a Polgármesteri Hivatal aulájában 2025. július 25. és 2025. augusztus 11. között közzétettük. Az Ör. 4. § (2) bekezdése alapján lakossági fórum megtartására 2025. augusztus 5-én került sor. Az összehívott lakossági fórumon a módosítási témával kapcsolatosan nem jelentek meg állampolgárok, valamint a véleményezési szakaszban (partnerektől) 10 napon belül nem érkezett be eltérő vélemény

Az eljárás véleményezési szakaszának lezárásaként Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 24/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdés 23. pontja alapján – a Kormányrendelet 66. § (7) bekezdésének megfelelően – a polgármester 2025. augusztus 22-én döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról.

Ezt követően a Kormányrendelet 66. § (8) bekezdésének megfelelően a véleményezési szakasz lezárult.

A Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c)-d) pontjában foglaltaknak megfelelően a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani, melyet az állami főépítész

kezdeményez és folytat le. Az egyeztető tárgyalásra beérkezett vagy azon elhangzott vélemények alapján adta mag záró véleményét az állami főépítész.

**A 3. témát érintő módosítás** a Bakony-Balaton Régió Fejlesztő Zrt.-től és a VEMÉV-SZER Kft.-től mint a Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. u. 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosaitól érkezett, amelyben az ingatlanok övezeti paraméterének módosítását kezdeményezték. A két cég az ingatlanokon új lakóház építését tervezi. Az ingatlanok jelenlegi övezeti előírása Vt-47 (zárt sorú beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 300 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 8,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 15%).

Beruházói szándék – új lakóház lakó-szolgáltató funkcióval – megvalósítása érdekében kérelmezők egyeztettek a városi főépítésszel, ez alapján adták be kérelmüket. Szeretnék a maximális beépíthetőség mértékét 45%-ra módosítani.

A telek jelenleg is beépítésre szánt terület, ezért biológiai aktivitás visszapótlásra nincs szükség.

A módosítás elindítása előtt az előzetes döntést megalapozó, a fejlesztést bemutató – a Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő – telepítési tanulmányterv (TTT) készült és az ahhoz kapcsolódóan, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelően településrendezési szerződés (TRSZ) megkötésére került sor.

A módosítás a Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás keretében került lebonyolításra az E-TÉR rendszer igénybevételeivel.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 164/2025. (IV. 24.) határozatában előzetesen támogatta a módosítás elindítását.

Az elkészített dokumentáció a Kormányrendelet 68. § (2) bekezdés a) és c) pontjának megfelelően a partnerek, valamint az államigazgatási és települési önkormányzati szervek részére 2025. augusztus 12-én az E-TÉR rendszerbe feltöltésre került véleményezés céljából. A véleményezésre feltöltött egyeztetési dokumentációval kapcsolatosan nem érkeztek eltérő észrevételek, így nem volt szükség eltérő véleményeket egyeztető tárgyalás összehívására.

A szakhatósági egyeztetési anyagot a helyben szokásos módon a helyi újságban, honlapon és a Polgármesteri Hivatal aulájában 2025. augusztus 12. és 2025. szeptember 9. között közzétettük. Az Ör. 4. § (2) bekezdése alapján lakossági fórum megtartására 2025. szeptember 4-én került sor. Az összehívott lakossági fórumon a módosítási témával kapcsolatosan egy állampolgár jelent meg. Észrevételét írásban is leadta, melynek megválaszolásához szakértői vélemény készült. A véleményezési szakaszban (partnerektől) 10 napon belül egyéb észrevétel, eltérő vélemény nem érkezett be.

Az eljárás véleményezési szakaszának lezárásaként Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 24/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdés 23. pontja alapján – a Kormányrendelet 66. § (7) bekezdésének megfelelően – a polgármester 2025. szeptember 30-án döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról.

Ezt követően a Kormányrendelet 66. § (8) bekezdésének megfelelően a véleményezési szakasz lezárult.

A Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c)-d) pontjában foglaltaknak megfelelően a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani, melyet az állami főépítész kezdeményez és folytat le. Az egyeztető tárgyalásra beérkezett vagy azon elhangzott vélemények alapján adta mag záró véleményét az állami főépítész.

Tárgyi előterjesztés célja, hogy a Közgyűlés – az állami főépítész záró véleményeinek ismeretében – a Kormányrendelet 67. § (9) bekezdésének megfelelően döntsön a településrendezési terv módosításának elfogadásáról. A záró szakmai vélemény a Kormányrendelet 67. § (10) bekezdésének megfelelően 6 hónapig érvényes.

Az eljárás lezárásaként a Településszerkezeti terv (TSZT), Szabályozási Terv (SZT), valamint a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) rendelet elfogadásával kerül módosításra.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot, valamint a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjék.

**Veszprém, 2025. október 14.**

**Sulyok Balázs Ede**

**Mellékletek:**

1. Veszprém, Kistó utca 1954 és 1955/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosításra vonatkozó anyag (általános eljárás)
2. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda záró véleménye (Veszprém, Kistó utca 1954 és 1955/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítása)
3. Veszprém, Cholnoky buszforduló 4273/139, 4273/140, 4273/176 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosításra vonatkozó anyag (egyszerűsített eljárás)
4. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda záró véleménye (Veszprém, Cholnoky buszforduló 4273/139, 4273/140, 4273/176 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítása)
5. Veszprém, Bajcsy Zs. E. utca 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosításra vonatkozó anyag (egyszerűsített eljárás)
6. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda záró véleménye (Veszprém, Bajcsy Zs. E. utca 4751/1, 4752/1, 4752, 4753 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítása)
7. Veszprém, Bajcsy Zs. E. utca 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosításra vonatkozó anyaggal kapcsolatos lakossági észrevétel, szakértői vélemény (egyszerűsített eljárás)

# HATÁROZATI JAVASLAT

## Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (...) határozata a Településszerkezeti Terv módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.2 Közlekedési tervlapot jelen határozat 2. melléklete szerint módosítja.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.4 védelmi, korlátozási területek tervlapot jelen határozat 3. melléklete szerint módosítja.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 4. mellékletében a 3.3. a település területi mérlege táblázatát jelen határozat 4. melléklete szerint módosítja.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a Településszerkezeti Terv módosítása 2025. november 14. napján lép hatályba.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a főépítést, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

**Határidő:** 6. pont: 2025. november 13.

**Felelős:** Sulyok Balázs Ede főépítész

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**

Sulyok Balázs Ede főépítész

**Veszprém,** 2025. október 30.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

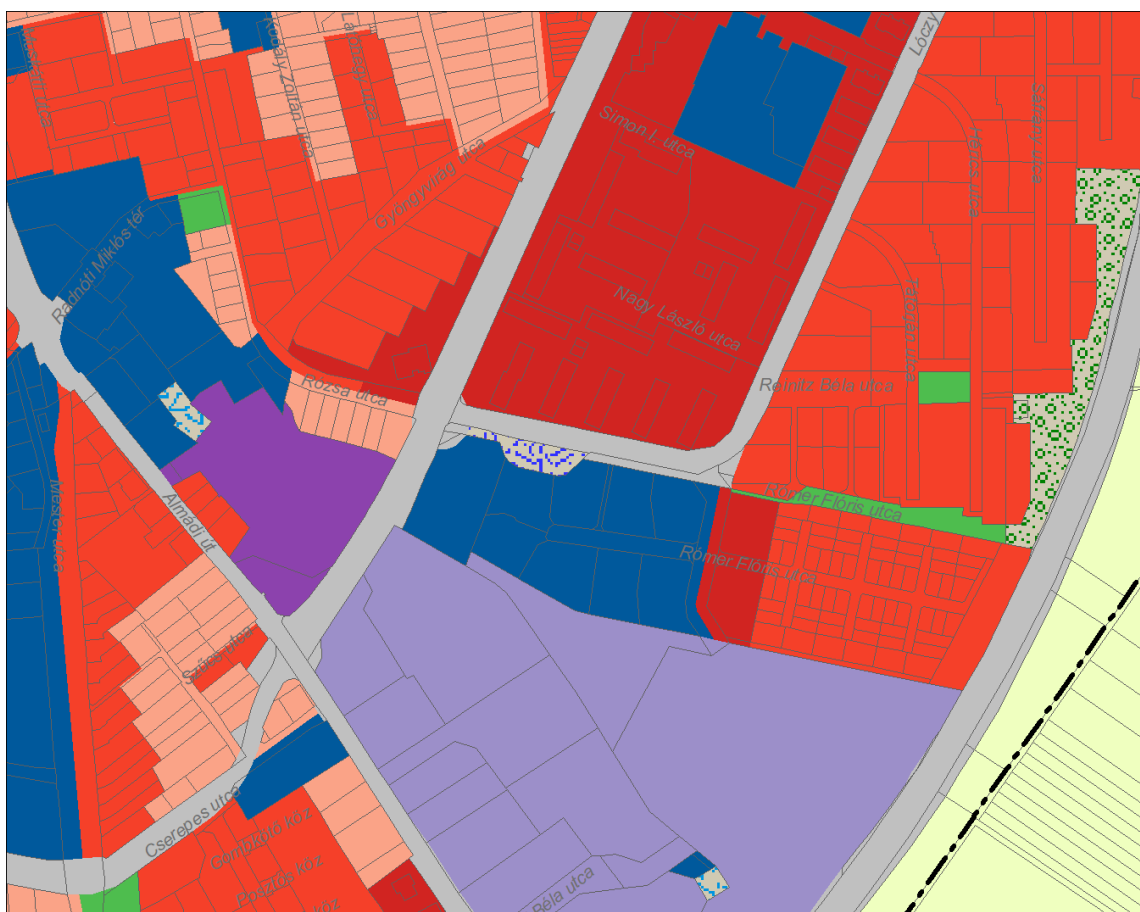
**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

**VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
TERÜLETFELHASZNÁLÁS**



Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■ Tervezési terület határa



Különleges beépítésre nem szánt közösségi tér (Kb-Kt)

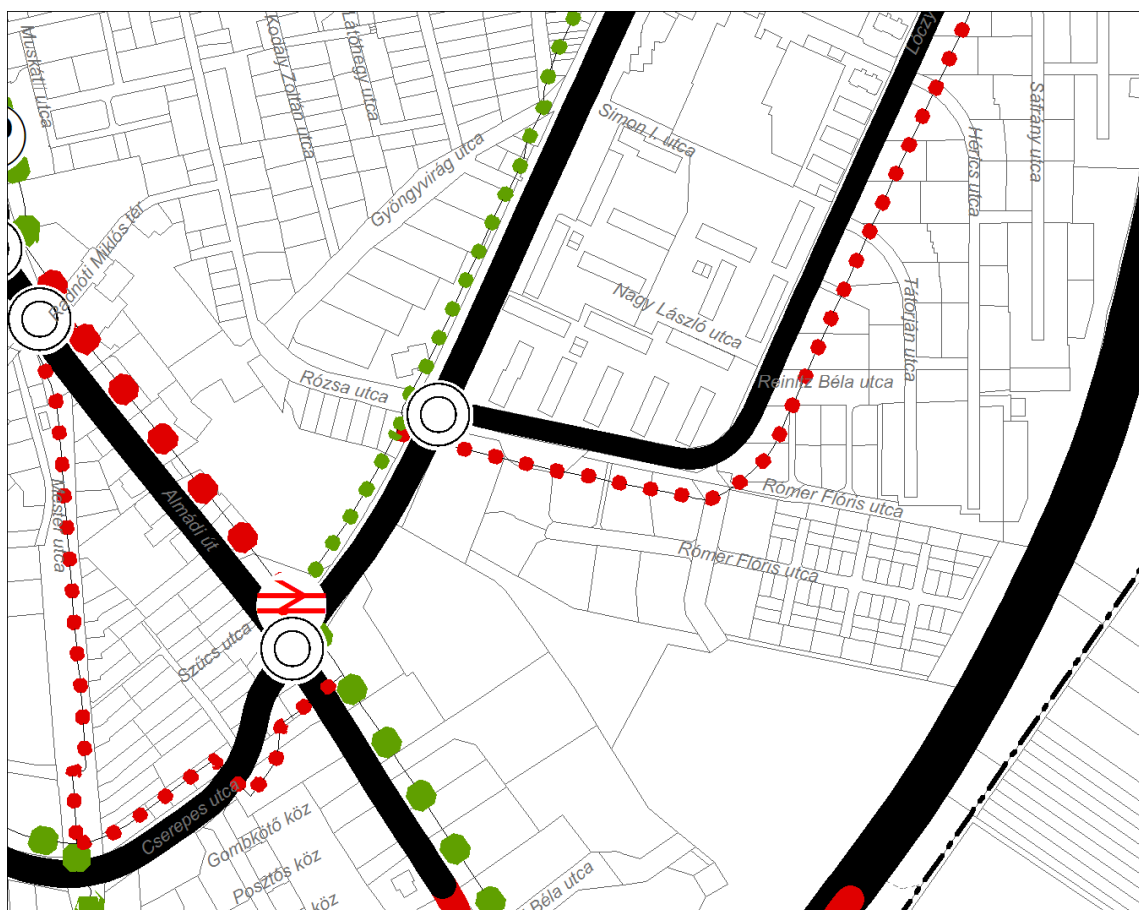


**VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

*Kovács Krisztina*

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa



**VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

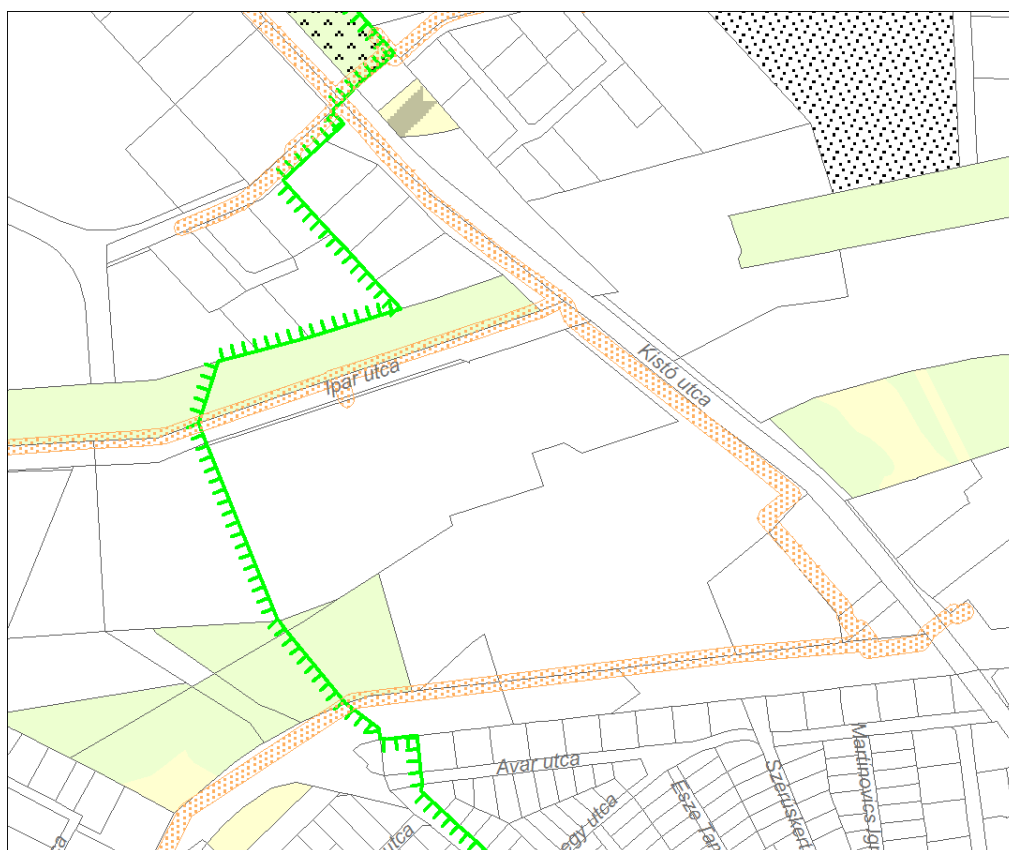


Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■ ■ ■ Tervezési terület határa

**SZERKEZETI TERVLAP**

**2.4. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK**



	Terület [ha]
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>	
<b>LAKÓTERÜLETEK</b>	
Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)	120,11
Kisvárosias lakóterület (Lk)	238,53
Kertvárosias lakóterület (Lke)	493,78
Falusias lakóterület (Lf)	73,62
<i>Lakóterületek összesen:</i>	<i>926,04</i>
<b>VEGYES TERÜLETEK</b>	
Településközpont vegyes terület (Vt)	243,50
Intézményterület vegyes terület (Vi)	45,92
<i>Vegyes területek összesen:</i>	<i>289,42</i>
<b>GAZDASÁGI TERÜLETEK</b>	
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	344,40
Ipari terület (Gip)	409,23
<i>Gazdasági területek összesen:</i>	<i>753,63</i>
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</b>	
Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)	20,94
Oktatási központok területe (K-Okt)	15,56
Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)	2,83
Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)	14,55
Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)	32,55
Állat- és növénykert területe (K-Ánk)	26,90
Állatmenhely területe (K-Ám)	4,04
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)	22,28
Települési hulladék- és szennyvízkezelés céljára szolgáló terület (K-Hull)	20,42
Közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)	96,40
Temető területe (K-T)	33,54
Napelempark (K-Np)	2,44
<i>Különleges területek összesen:</i>	<i>292,44</i>
<b>Beépítésre szánt területek összesen:</b>	<b>2 261,53</b>
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>	
<b>KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK</b>	
Közúti közlekedési terület (KÖu)	377,82
Kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)	100,33
Légi közlekedési terület (KÖl)	97,70
<i>Közlekedési és közműterületek összesen:</i>	<i>575,86</i>
<b>ZÖLDTERÜLETEK</b>	
Közpark, közkert (Z)	32,56
<i>Zöldterületek összesen:</i>	<i>32,56</i>
<b>ERDŐTERÜLETEK</b>	
Védelmi erdőterület (Ev)	1 170,53

Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)	3 725,17
Gazdasági erdőterület (Eg)	217,62
Közjóléti erdőterület (Ek)	39,10
<i>Erdőterületek összesen:</i>	<i>5 152,43</i>
<b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK</b>	
Általános mezőgazdasági terület (itt képezhető az Mb övezet) (Má)	2 423,23
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	153,60
<i>Mezőgazdasági területek összesen:</i>	<i>2 576,83</i>
<b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK</b>	
Vízgazdálkodási terület (V)	129,88
<i>Vízgazdálkodási területek összesen:</i>	<i>129,88</i>
<b>TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK</b>	
Természetközeli terület (Tk)	102,14
<i>Természetközeli területek összesen:</i>	<i>102,14</i>
<b>KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>	
Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)	22,24
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)	22,65
Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)	1 608,41
Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)	5,90
Különleges beépítésre nem szánt vízkezelési építmények területe (Kb-Vke)	1,73
Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb-B)	117,20
Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)	27,37
Különleges beépítésre nem szánt kertészet céljára szolgáló terület (Kb-Ke)	1,19
Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)	3,23
Különleges beépítésre nem szánt naplempark (Kb-Np)	49,04
Különleges beépítésre nem szánt közösségi tér (Kb-Kt)	0,24
<i>Különleges beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	<i>1 859,20</i>
<b><i>Beépítésre nem szánt területek összesen:</i></b>	<b><i>10 428,90</i></b>
<b><u>Veszprém összesen:</u></b>	<b><u>12 690,43</u></b>

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete  
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi  
Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

[1] A Közgyűlés az állami főépítész záró véleményeinek ismeretében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (9) bekezdésének megfelelően dönt a településrendezési terv módosításának elfogadásáról a módosítási igények átvezetése céljából.

[2] Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 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 eljárással érintett 2. melléklet 2. pontja tekintetében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint lefolytatott egyszerűsített eljárással érintett 1. §, 2. §, 1. melléklet, 2. melléklet 1. 3. és 4. pontja tekintetében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési,

Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Lókút Község Önkormányzata, Eplény Községi Önkormányzat, Hajmáskér Község Önkormányzata, Sóly Község Önkormányzata, Királyszentistván Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata, Szentkirályszabadja Község Önkormányzata, Felsőörs Község Önkormányzata, Veszprémfajsz Község Önkormányzata, Nemesvámos Község Önkormányzata, Bánd Község Önkormányzata, Márkó Község Önkormányzata, Hárskút Község Önkormányzata 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 rendelete (a továbbiakban: Ör.) 29. §-a a következő (18) bekezdéssel egészül ki:

„(18) A Vt-72 jelű építési övezetben a Veszprém 4754 hrsz.-ú ingatlanon álló védett tiszafa törzsétől mért 16,0 m-es távolságon belül:

- a) terepszint alatti létesítmény vagy támfal nem helyezhető el és
- b) a meglévő terepszinttől 1,0 m-nél mélyebb földmunka nem végezhető.”

## **2. §**

Az Ör. XXVII. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

### **„87. Különleges beépítésre nem szánt közösségi tér terület (Kb-Kt)**

#### **83/D. §**

(1) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 38. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet szilárd burkolattal ellátott, közlekedési, parkolási, séta- és pihenőfunkciót szolgáló közterületek, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál, amely területén kiskereskedelmi, vendéglátás, szolgáltatás célú épület a szabadonálló beépítési mód előírásai szerint elhelyezhető.

(3) Az övezetben kerítés nem létesíthető. A fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>.”

### **3. §**

(1) Az Ör. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

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

### **4. §**

Ez a rendelet 2025. november 14-én lép hatályba.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

1. melléklet a .../2025. (X. 30.) önkormányzati rendelethez

1. Az Ör. 1. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat a következő 74. sorral egészül ki:

„

<b>74</b>	Vt-72	Z	1000	45	8,5	15	16	-
-----------	-------	---	------	----	-----	----	----	---

„

2. Az Ör. 1. melléklete a következő 38. ponttal egészül ki:

„38. **Különleges beépítésre nem szánt közösségi tér terület (Kb-Kt)**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>
<b>1</b>	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
							szélessége (m)	mélysége (m)
<b>3</b>	Kb-Kt	2000	10	4,5	40	-	-	-

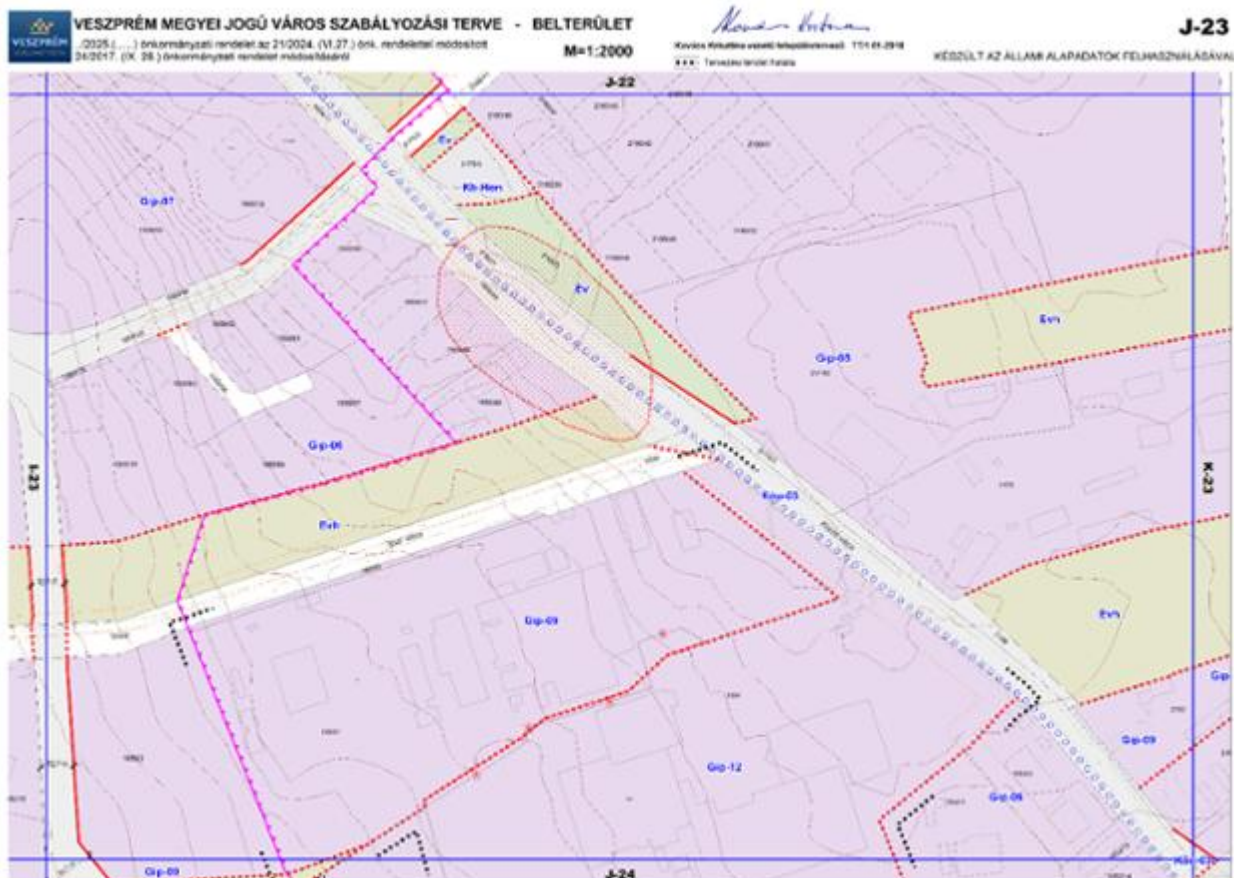
„



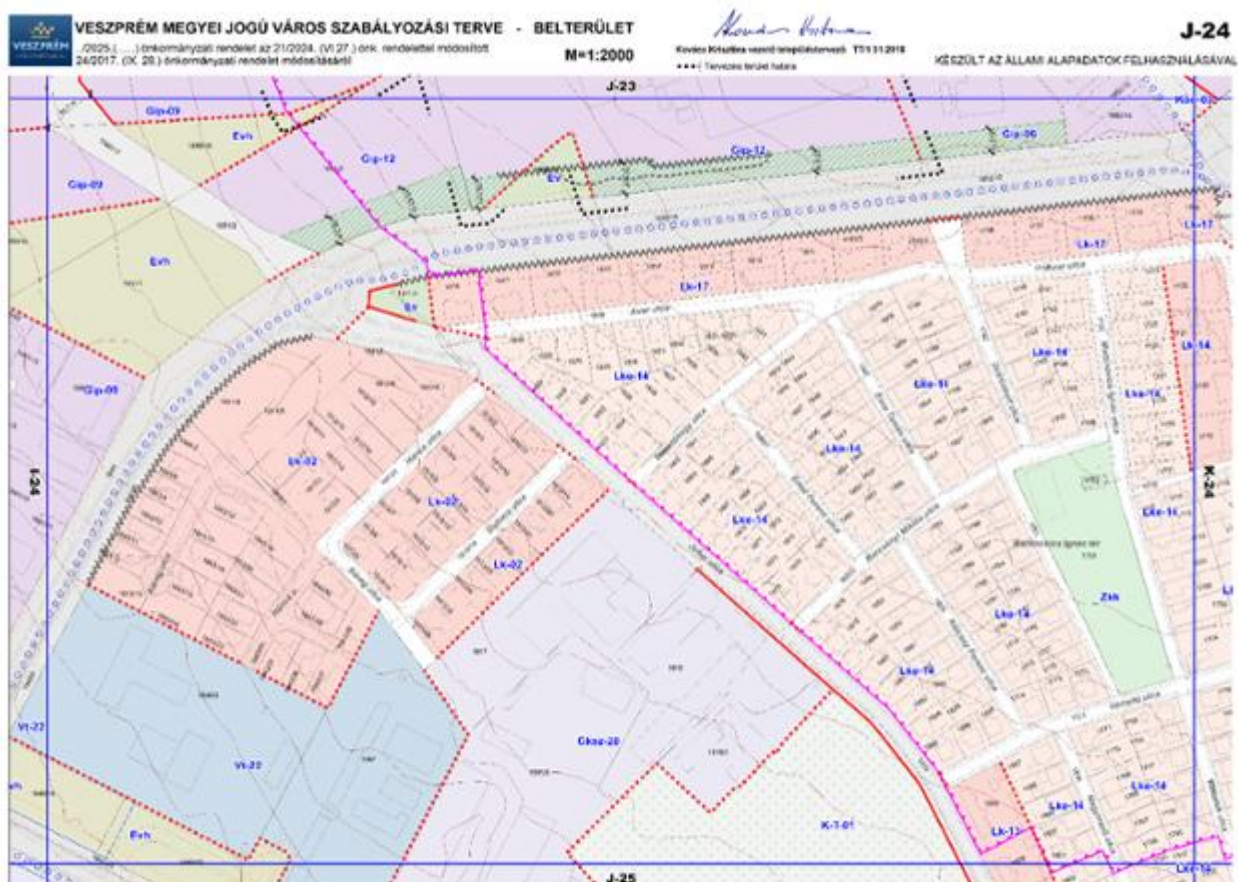


2. Az Ör. 2. melléklet 22. és 23. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„22. J-23



23. J-24

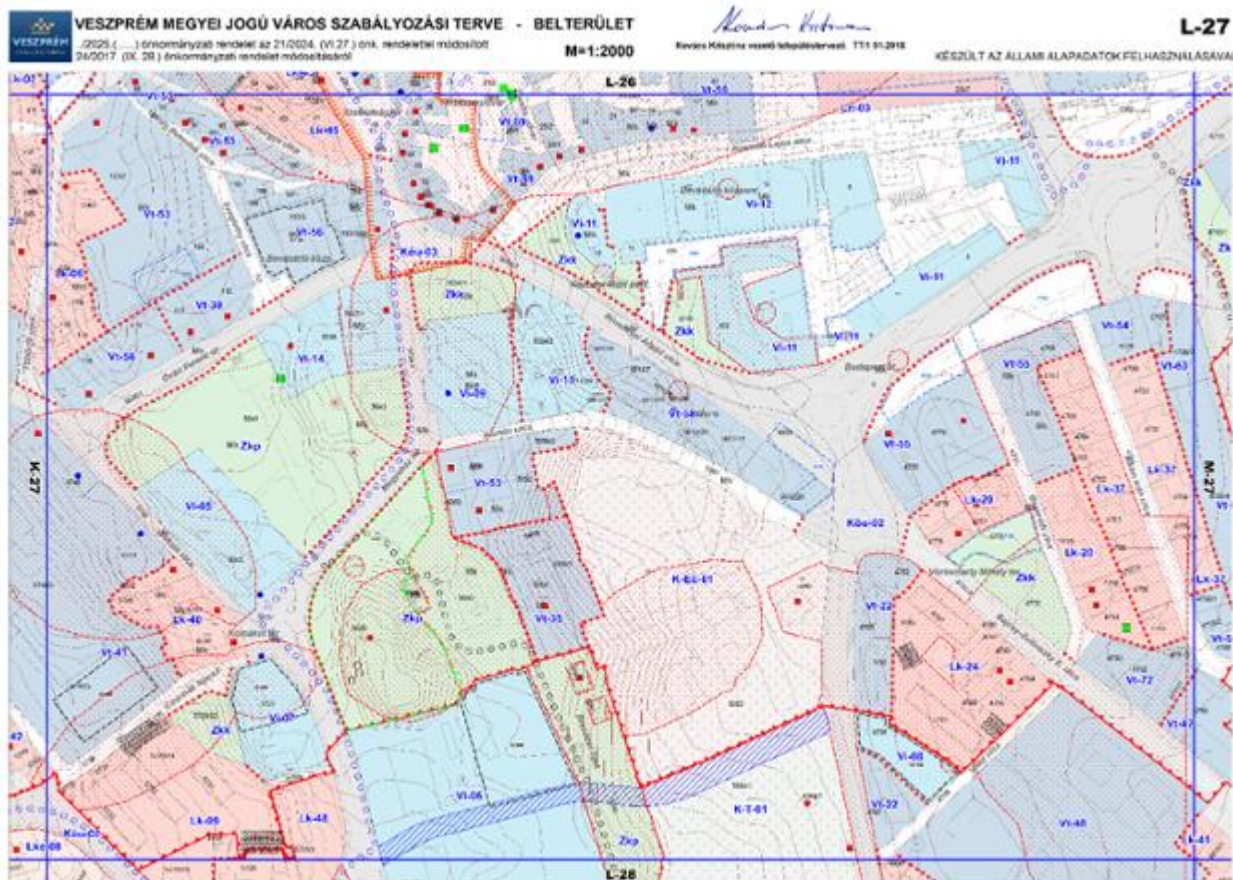


11



3. Az Ör. 2. melléklet 50. pontja helyébe a következő pont lép:

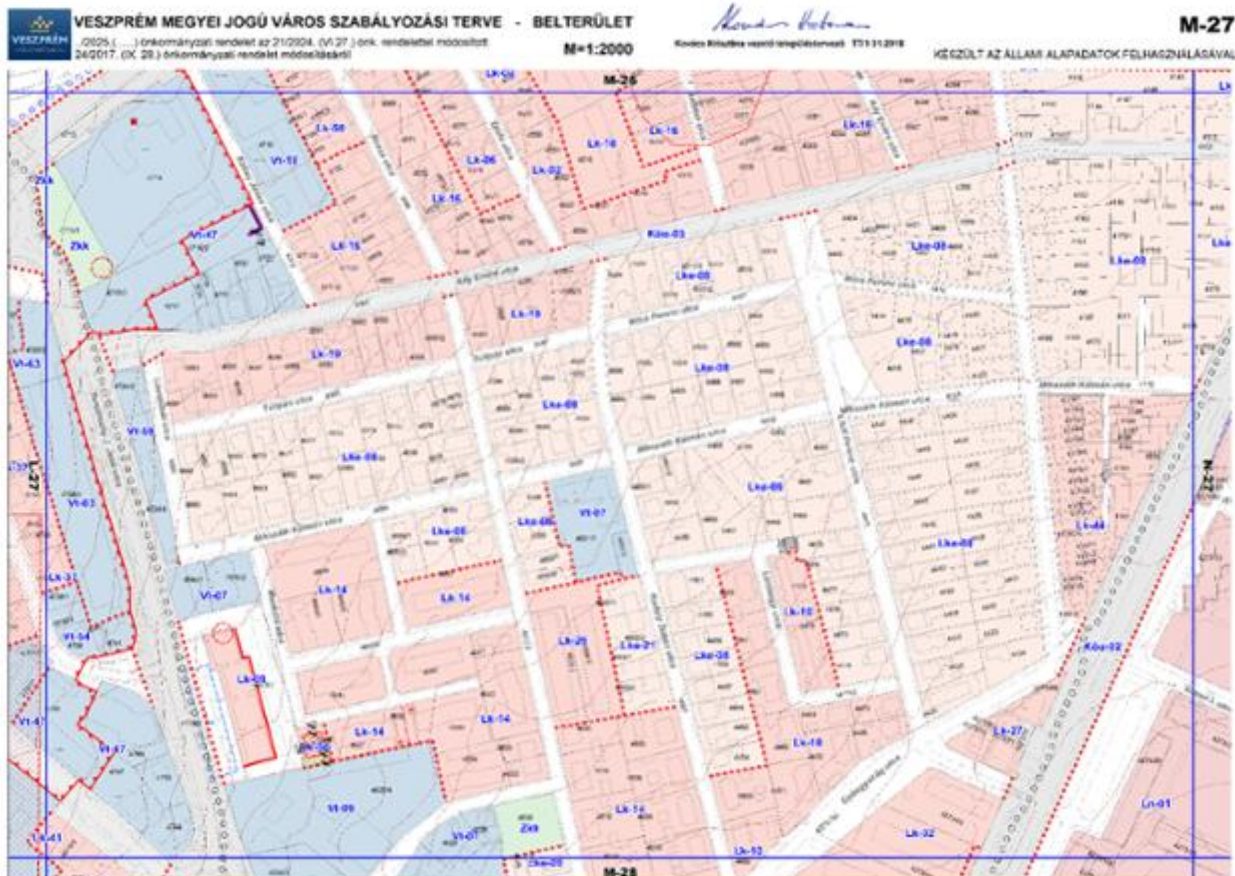
„50. L-27



„

4. Az Ör. 2. melléklet 64. és 65. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„64. M-27





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

2025. évi önkormányzati rendelet a 24/2017. (X. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

Készítette: Kőrösi Krisztina vezető településrendező TTV 01-2/18

KÉSZÜLT AZ ÁLLAM ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

M-28

//

## **Előzetes hatásvizsgálat**

### **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításához**

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
  - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
  - ab) környezeti és egészségi következményeit,
  - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezetben (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

#### **1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása**

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

aa) A Tervezet *társadalmi hatásai*:

A rendelet-tervezet javaslatainak társadalmi hatásai kedvezőek.

ab) A Tervezet *gazdasági hatásai*:

A rendezési terv felülvizsgálata a jelenlegi gazdasági helyzethez és a területek jövőbeli fejlesztéséhez jobban alkalmazkodó terület-felhasználást és szabályozás-kialakítást eredményez.

ac) A Tervezet *költségvetési hatásai*:

A rendelet közvetlen költségvetési hatásokkal nem bír.

b) A jogszabály *környezeti és egészségi* következményei:

A felülvizsgálat elfogadásának nincs környezeti és egészségkárosító hatása.

c) A jogszabály *adminisztratív terheket befolyásoló* hatásai

A Tervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet. Adminisztratív terhek csak az építési engedélyezési eljárás során keletkeznek.

## **2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A jogszabály megalkotásának elmaradása esetén a módosítással érintett ingatlanok tulajdonosai a tervezett fejlesztéseiket nem tudják megvalósítani.

## **3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A Tervezet elfogadása esetén az új rendelet alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel. Az új rendelet közzétételének plusz költségvonzata nincs. Minimális pénzügyi költséget csak a szükséges dokumentumoknak az eljárásban résztvevő szakhatóságok részére történő postázási díja jelent.



## **Indokolás**

### **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításához**

#### **I.**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 18. §-a szerint:

18. § (1) A jogszabály tervezete preambulomot tartalmaz, amelyben a szabályozás célját minden esetben meg kell határozni. A jogszabály tervezetének preambulumban a jogszabály előkészítője szükség szerint rögzítheti a szabályozással összefüggő azon elvi, elméleti tételeket, amelyeket a jogszabály tervezetének szerkezeti egységeiben a normatív tartalom hiánya miatt nem lehet rendezni.
- (2) A rendelet tervezetének preambuluma az (1) bekezdés szerinti tartalmi elemek mellett tartalmazza a rendelet megalkotásához szükséges, az igazságügyért felelős miniszter rendeletében meghatározott érvényességi kellékek felsorolását.
- (3) A jogszabály tervezetének preambulumát az igazságügyért felelős miniszter rendeletében meghatározott jogszabályszerkesztési követelmények szerint kell kialakítani.
- (4) A preambulomot a jogszabály módosítása esetén a jogszabály megváltozott tartalmának megfelelően módosítani kell, ha az a preambulom és a jogszabály rendelkezéseinek tartalmi összhangja megteremtése érdekében szükséges.
- (5) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a jogszabály normatív tartalmával összefüggő társadalmi, gazdasági, szakmai okokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolásában a jogszabály előkészítője bemutathatja a szabályozással összefüggő azon részletes körülményeket, amelyek a szabályozás értelmezését segíthetik, továbbá ismertetheti a szabályozás előzményeit.
- (6) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.
- (7) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik.
- (8) A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabályszöveggel ellentétes részét.

#### **II.**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításának indokai – a Jat 18. §-a alapján – az alábbiak szerint összegezhetők:

## **1. A javasolt szabályozást szükségessé tevő társadalmi, gazdasági, szakmai okok és célok, a jogi szabályozás várható hatásainak ismertetése:**

A településrendezési eszközök módosítására a felülvizsgálat elfogadása óta eltelt időszakban több alkalommal – legutóbb a 2025. június 26-án – került sor.

A módosítási témák jellege szerint – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően – a kérelmek különböző eljárási típus szerint kerültek lebonyolításra. A Közgyűlés előzetes döntésekkel támogatta a módosításokat.

Tárgyi módosítás az alábbi témákat érinti:

1. Veszprém, Kistó utca 1954 és 1955/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása
2. Veszprém, Cholnoky buszforduló 4273/139, 4273/140, 4273/176 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása
3. Veszprém, Bajcsy Zs. E. u. 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása

## **2. Az indokolás közzététele, nyilvánossága**

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolás Nemzeti Jogszabálytárban történő közzététele kötelező. A közzétett indokolás nyilvános. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik. A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabálysöveggel ellentétes részét.

## **3. Előzetes bejelentési kötelezettség**

A Jat. 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség nem áll fenn.