

**VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**Cholnoky városrészben lévő buszforduló területét  
érintően**

**4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz.-ú  
ingatlanokra vonatkozóan településrendezési  
eszközök**

**módosítása**

**Jóvhagyásra szánt dokumentáció**

**2025. szeptember**

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



# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém,  
Cholnoky városrészben lévő buszforduló területét  
érintően  
4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz.-ú  
ingatlanokra vonatkozóan településrendezési  
eszközök módosítása

## VÁROSRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településrendező

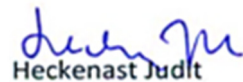
TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településrendező

## KÖZLEKEDÉS:



Heckenast Judit

közlekedésmérnök

Tkő, MMK 01-5295

## KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábíán Sára

okl. tájépítész mérnök,  
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251  
SZ-009/2021

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



## Tartalom

1.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA .....	4
	Tervezési terület .....	4
	Előzmények, döntések .....	5
	A változással érintett ingatlanok és a hatásterület lehatárolása .....	5
2.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS) .....	7
	Városrendezés .....	7
	Területrendezési tervekkel való összefüggések .....	7
	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása .....	19
	Tulajdonvizsgálat .....	27
	Településrendezési és értékvédelmi vizsgálat .....	30
	Közlekedési vizsgálat .....	32
	Közművesítés vizsgálata .....	34
	Zöldfelületek vizsgálata .....	34
3.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ .....	38
	Városrendezés .....	38
	A hatályos településrendezési eszközökben javasolt módosítások .....	41
	Településképi rendelet .....	43
	Területrendezési terveknek való megfelelés .....	43
	Biológiai aktivitásérték egyensúly .....	43
	Közlekedésfejlesztési javaslat .....	43
	Közműfejlesztési javaslat .....	44
	Zöldfelület-rendezési, táj- és természet-, valamint környezetvédelemi javaslat .....	45
4.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....	47
5.	Mellékletek .....	57

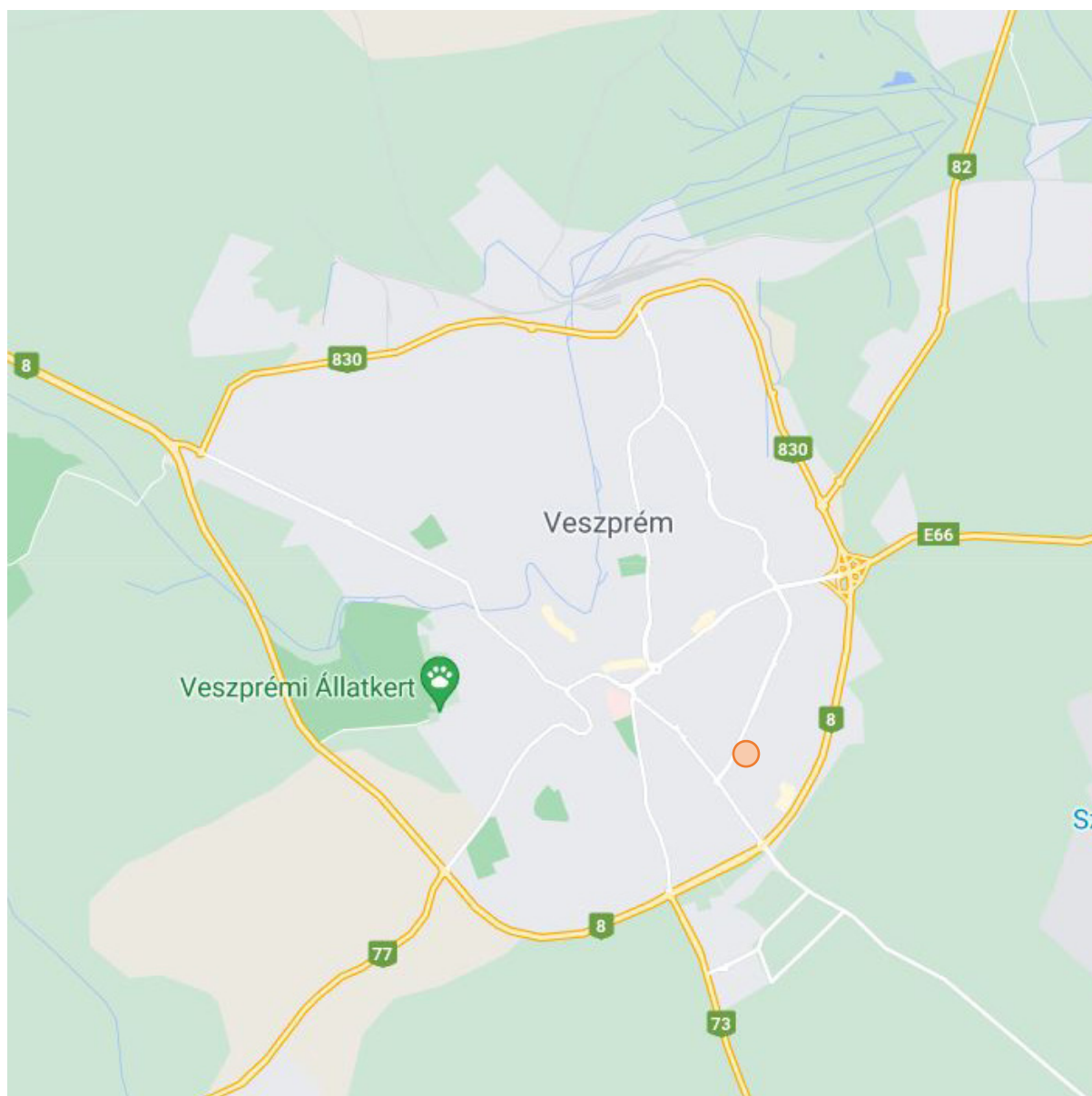


## 1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA

### Tervezési 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 egy használaton kívüli buszvégállomás, az ún. Cholnoky buszforduló.

A Veszprém 4273/139 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van. 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 kijelölésre kerüljön egy olyan rész, ahol kialakítható a környék ellátását gazdagító kereskedelmi, szolgáltató épület. A parkolás egy része a Cholnoky út mentén tervezetten továbbra is biztosítható lesz.





A 4273/139, 4273/140, 4273/176 hrsz.-ú ingatlanok beépítetlen közterületek, és Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete szerint közlekedési (Köu-03) övezeti besorolásban vannak.

**A jelenlegi övezeti előírások nem teszik lehetővé a 4273/139 hrsz.-ú, egykori autóbusz forduló területén a közterületrendezést úgy, hogy azon épület kerüljön elhelyezésre, ehhez szükséges a településrendezési terv módosítása.**

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

## Előzmények, döntések

Az Önkormányzat a terület lehetőségeinek feltárására első körben közterületrendezési tervet készítettett. A közterületrendezési terv és településrendezési terv készítésére vonatkozóan 2023. decemberében tervezési szerződés került aláírásra.

Veszprém MJV Közgyűlése 2025. január 30-i ülésén **16/2025.(I.30.) számú határozatában** döntött a 4273/139, 4273/140, 4273/176 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában, az elkészült közterület alakítási koncepció alapján a hatályos *településrendezési terv módosításáról, és 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 feljegyzésről.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési terv módosításának esetében **nem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat készítését**, ugyanakkor az érintett szakhatóságok előzetes véleményének kikéréséről döntött a módosítás megkezdése előtt.

Veszprém MJV Közgyűlése fenti döntésében megállapította továbbá azt, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszapótlása.

A határozatok a dokumentáció végén, 1. mellékletként csatolva megtalálhatók, a főépítési feljegyzés 2. mellékletként.

## A változással érintett ingatlanok és a hatásterület lehatárolása

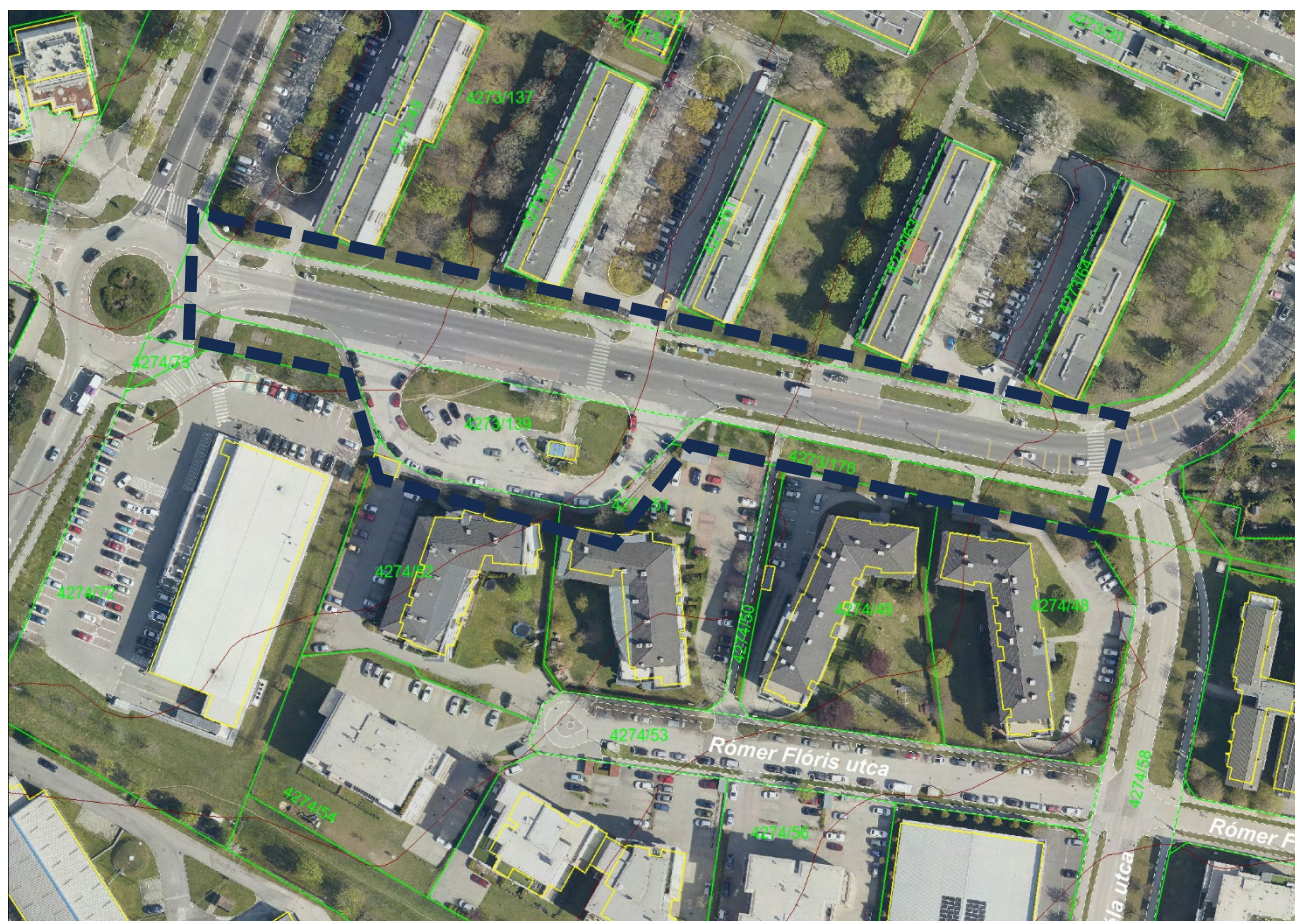
Az érintett, Veszprém 4273/139 hrsz.-ú ingatlan beépítésre nem szánt terület, közlekedési területek jelenlegi területfelhasználása „Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe”, (KÖu-2) és „Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe”, (KÖu-3) övezetbe tartozik.

Az ingatlantól

- északra és keletre elhelyezkedő tömbben lévő ingatlanok jelenlegi területfelhasználása „Nagyvárosias lakóterület” (Ln),
- délre elhelyezkedő tömbben lévő ingatlanok jelenlegi területfelhasználása „Településközpont terület” (Vt),
- nyugatra elhelyezkedő tömbben lévő ingatlanok jelenlegi területfelhasználása „Kertvárosias lakó terület” (Lke), és „Kereskedelmi, szolgáltató terület” (Gksz)

található.





Ortofotó és alaptérkép az érintett területről és környezetéről



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

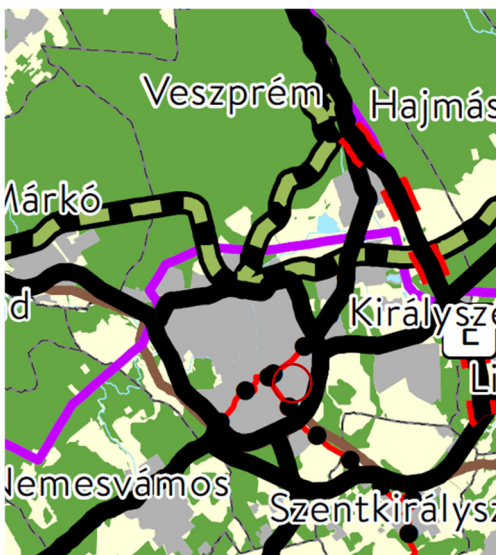
### Városrendezés

#### Területrendezési tervekkel való összefüggések

Jelen településrendezési tervmódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásaival, Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével (továbbiakban: VMTrT) az alábbiak szerint összhangban van.

#### Az Országos Területrendezési Terv

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



A Tv. értelmező rendelkezései szerint a

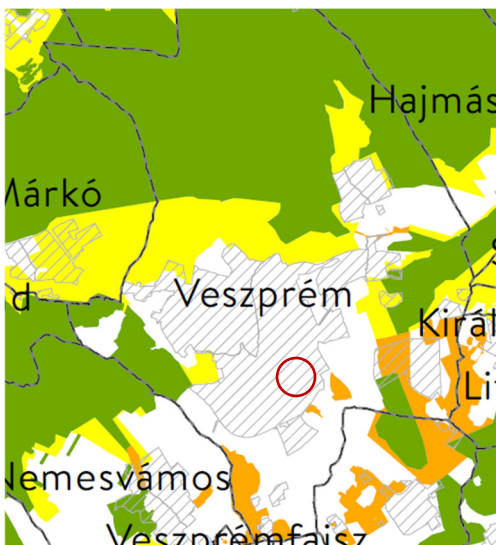
*települési térség: a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.*

*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 pufferterületének övezete*

A tervlap alapján az ingatlanok az Ökológiai hálózat övezeteivel nem érintettek.

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete



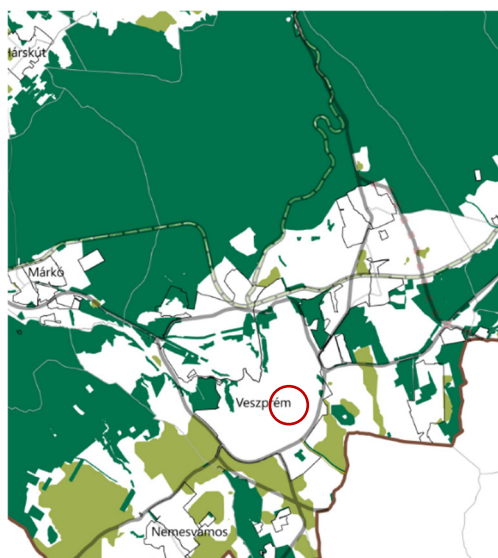


### 3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



### 3/3. melléklet: Erdők övezete

A tervlap alapján az ingatlanok az erdők övezetével nem érintettek.

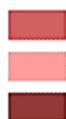


Erdők övezete



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

A tervlap alapján az ingatlanok a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintettek.



Világörökségi területek által érintett települések

Világörökségi várományos területek által érintett települések

Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések





 Honvédelmi és katonai célú terület

**3/5. melléklet:** Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

A tervlap alapján az ingatlanok a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintettek.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTTr-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 köteleességek 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:

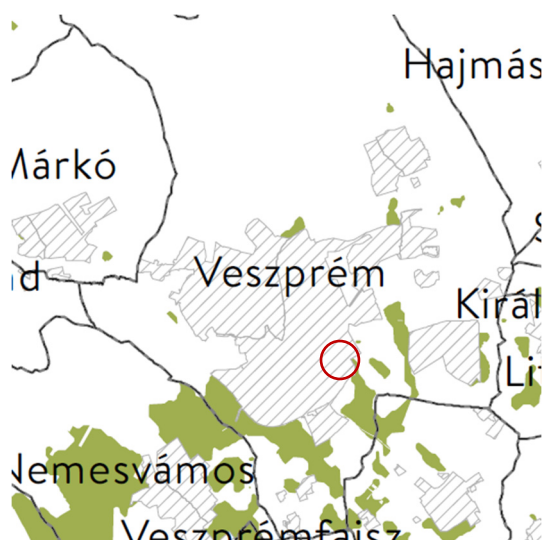


**1. melléklet:** Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.

 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete





2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete


A tervlap alapján az az ingatlanok erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintettek.

 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján az ingatlanok tájképvédelmi terület övezetével nem érintettek.

 Tájképvédelmi terület övezete




4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

**A tervlap alapján a vízminőség-védelmi terület övezete által érintett a terület.**

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a Vízminőség-védelmi terület övezete a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

 Vízminőség-védelmi terület övezete



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

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

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a nagyvízi meder övezetével nem érintettek.



Nagyvízi meder övezete



6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján az ingatlanok a VTT-tározók övezetével nem érintettek.



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:



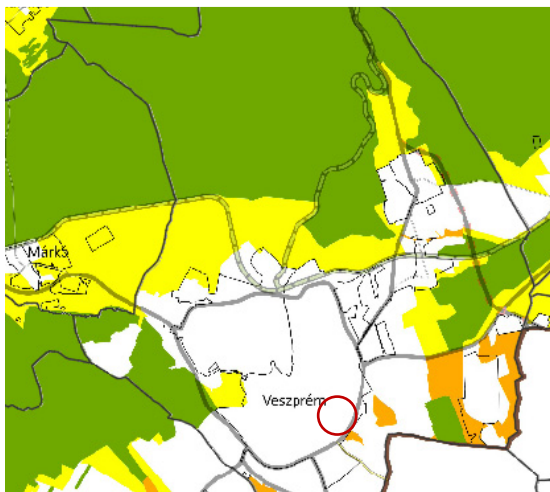
2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

**A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlanok települési térségbe tartoznak.**

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

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vizgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség



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

A vizsgált ingatlanokat nem érintik az ökológiai hálózat övezetei.

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete



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

A vizsgált ingatlanokat nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.

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

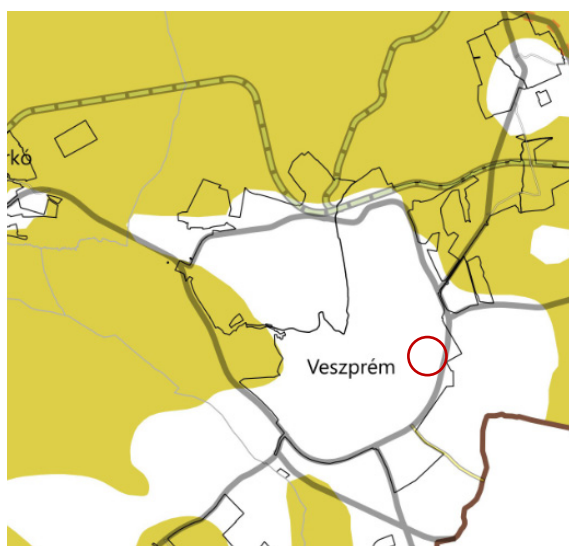




3.3. melléklet tartalmazza az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

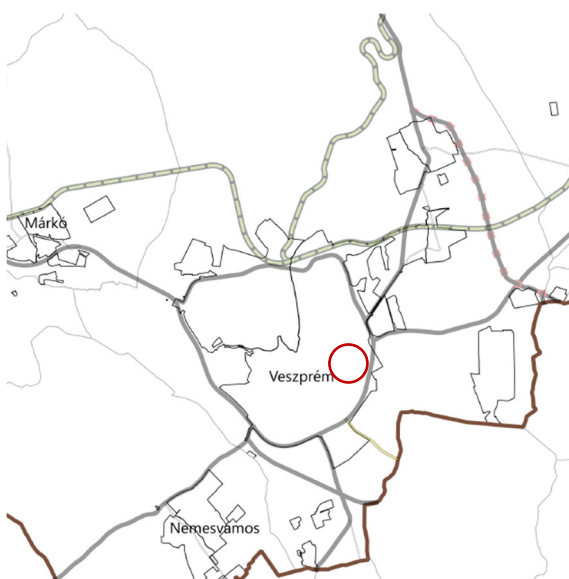
Erdőkövezete; Erdőtelepítésre javasolt terület övezete tervlap alapján az ingatlanok területe nem érintett.

■ Erdők övezete  
■ Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3.4. melléklet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezete

A vizsgált ingatlanokat nem érinti a tájképvédelmi terület övezete.

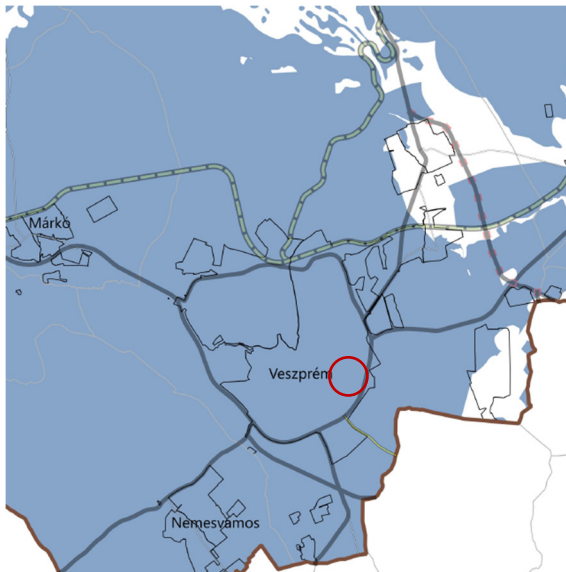


3.5. melléklet tartalmazza a világörökségi és világörökségi várományos terület övezet

A vizsgált ingatlanokat nem érinti a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete  
■ világörökségi várományos területek által érintett települések




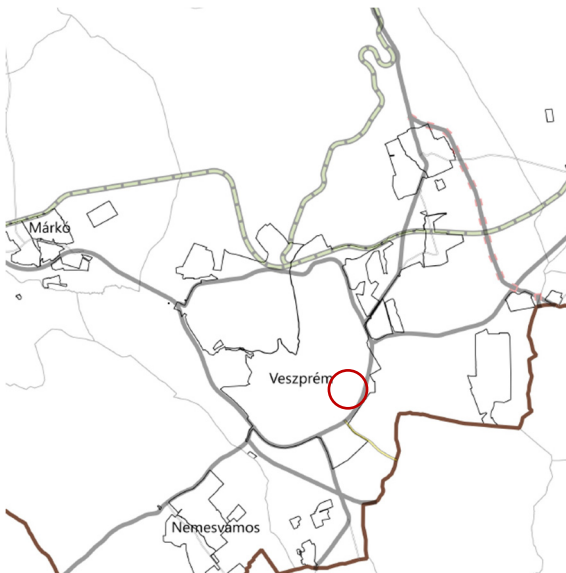


3.6. melléklet tartalmazza a vízminőség-védelmi terület övezete

A vizsgált ingatlanokat érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

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

 Vízminőség-védelmi terület övezete



3.7. melléklet tartalmazza a nagyvízi meder övezet

A vizsgált ingatlanokat nem érinti a nagyvízi meder övezete.

 Nagyvízi meder övezete



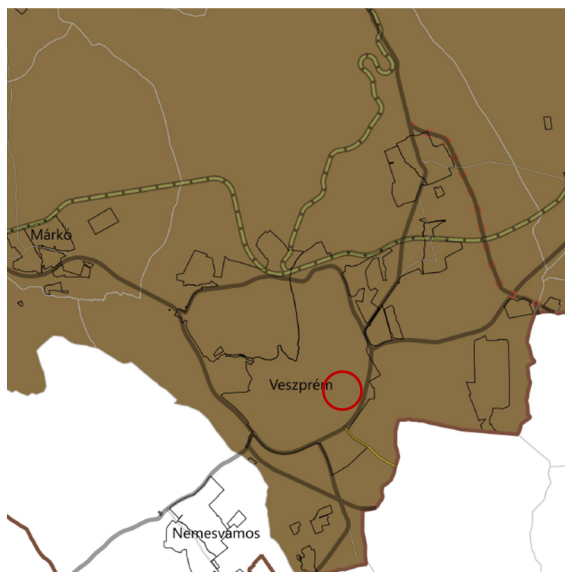
3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti a honvédelmi és katonai célú terület országos övezete.

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



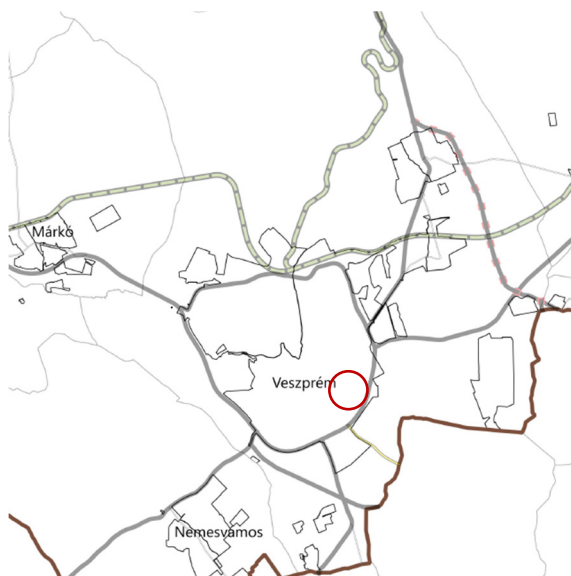


3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A vizsgált ingatlanokat érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete.

A VMTrT az megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg

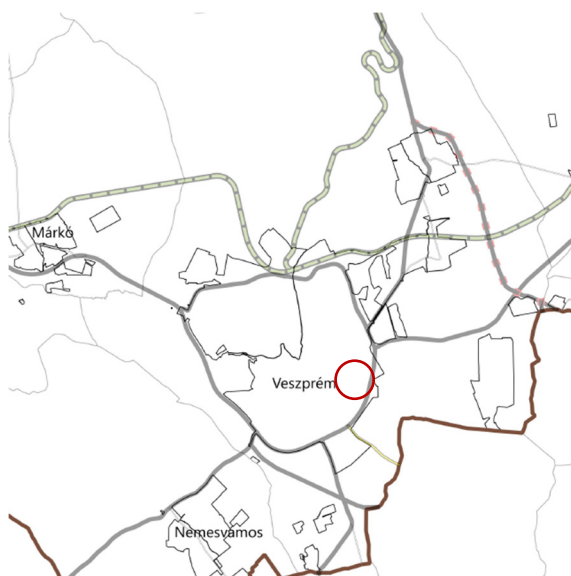
Ásványi nyersanyagvagyon övezete



3.10. melléklet tartalmazza a rendszeresen belvízjárta terület övezetet

A vizsgált ingatlanokat nem érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti a vizsgált ingatlanokat.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

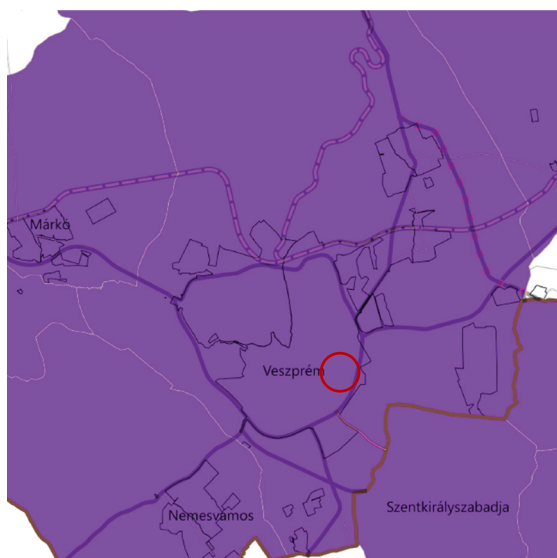



3.11. melléklet tartalmazza a földtani veszélyforrás terület övezetet

A földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti a területet.

Földtani veszélyforrás terület övezete





 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

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

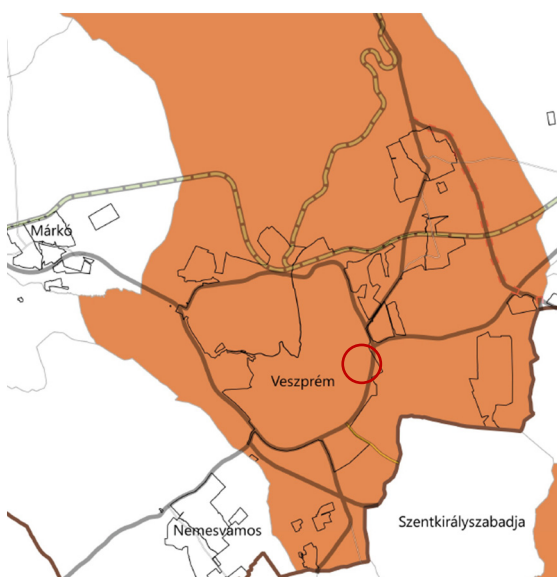
A vizsgált ingatlanokat érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.


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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

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



 Innovációs technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

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

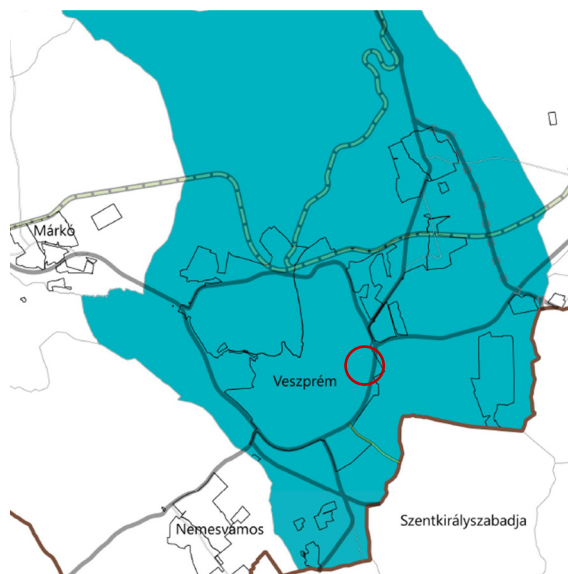
A vizsgált ingatlanokat érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

„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.”





Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

3/12.3. Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

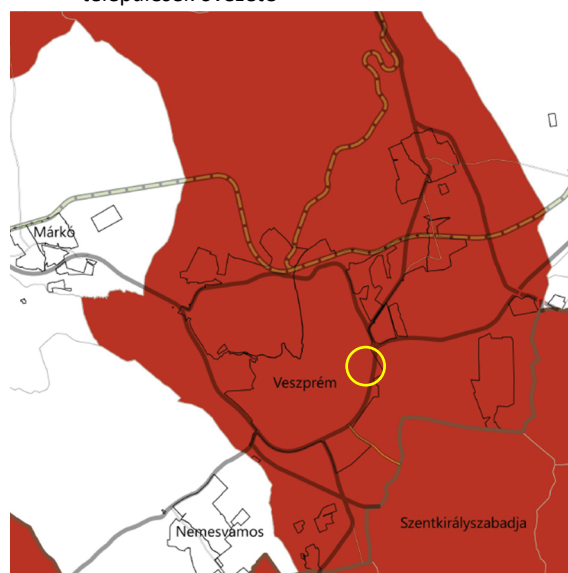
A vizsgált ingatlanokat érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

„10.§ (1) Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.3. melléklete tartalmazza. Az érintett települések Várpalota-Inota, Öskü, Pápa-Tapolcafé és Veszprém.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.

b) A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.”



Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

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

A vizsgált ingatlanokat érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

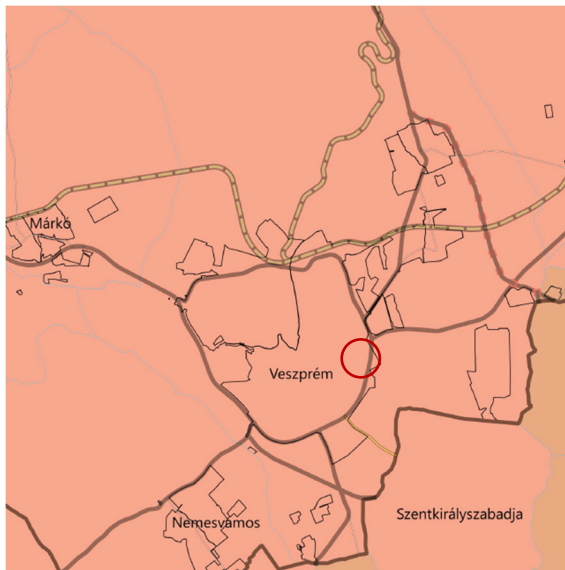
a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, 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 területet érinti Veszprém megye várostérségeinek övezete.

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

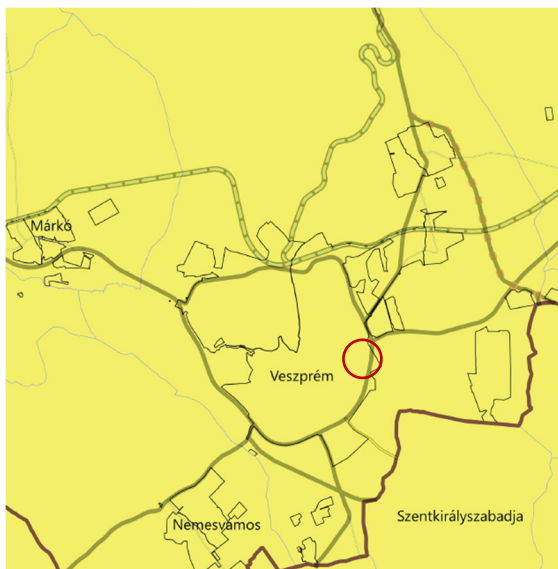
(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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 ingatlanokat érinti az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

„13. § (1) Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.6. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

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



Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések

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

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







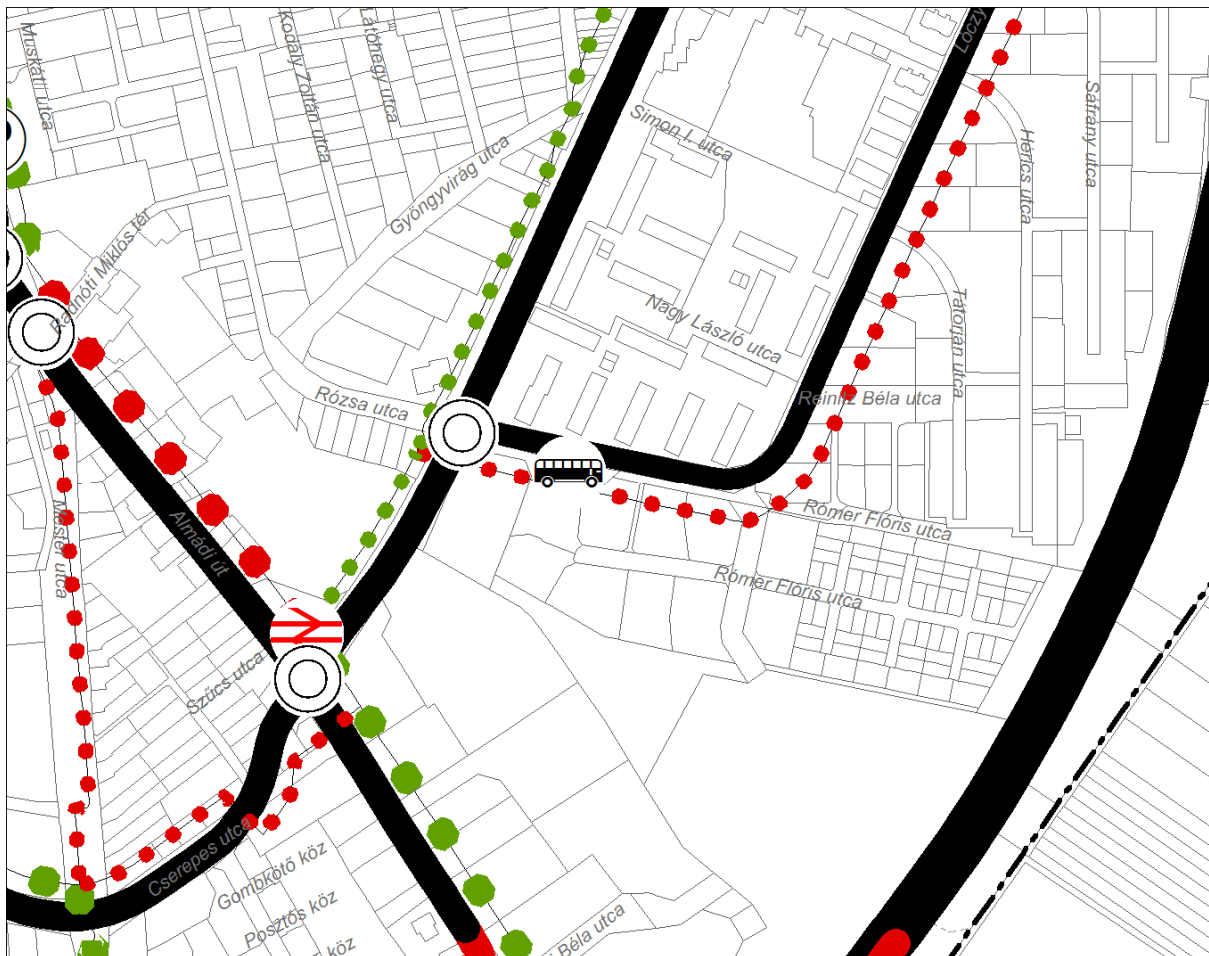
## Szerkezeti tervlap - közlekedés

A TSZT Közlekedési szerkezeti tervlapja alapján a Lóczy Lajos utca 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz-ú közterületeket helyi közút kategóriába.

A Lóczy Lajos utca érintett szakaszának nyugati végén lévő Cholnoky Jenő utca kereszteződésénél fontosabb meglévő körforgalmú csomópont található.

A Lóczy Lajos utcával párhuzamosan tervezett, országos és térségi kerékpárút hálózati elem található.

A 4273/139 hrsz-ú ingatlanon meglévő autóbuszfordulót jelöl a terv.



### JOVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

meglévő	tervezett	
		Meglévő főút gyorsforgalmi úttá fejlesztése
		Országos I. rendű főút
		Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű főút
		Országos mellékút
		Helyi gyűjtőút
		Fontosabb közúti híd, műlágy
		Különszemélyi közúti csomópont
		Fontosabb közlekedési csomópont
		Fontosabb járóképes csomópont
		Fontosabb társas csomópont
		Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

		Jelentős közhatalmi parkolóhely
		Jelentős közhatalmi parkolóhely vagy megállóhely
		Jelentős P+R parkoló (min. 150 hely/számmal)
		Országos közlekedési vasútvonal
		Személyi vasúti kereszteződés
		Vasútfőállomás
		Vasúti megállóhely
		Intermodális csomópont
		Autóbusz-pályaudvar
		Autóbusz-állomás, forduló
		Régiórepülőtér
		Helikopterállomás






A TSZT Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a Lóczy Lajos utca 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz- ú közterületeket nem érinti védelem.




Helyi védett értékek

Helyi értékvédelemre javasolt terület határa

	Natura2000 terület
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület - „ex lege” védett láp
	Országos jelentőségű védett természeti emlék - „ex lege” védett barlang / „ex lege” védett forrás
	Országos ökológiai hálózat - Magterület
	Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyósó
	Országos ökológiai hálózat - Pufferterület
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő

	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület / Helyi jelentőségű természetvédelmi utakon át vezető terület
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék
	Kulturális, településképi szempontból megőrzendő magas zöldfelületi rekreációs területek

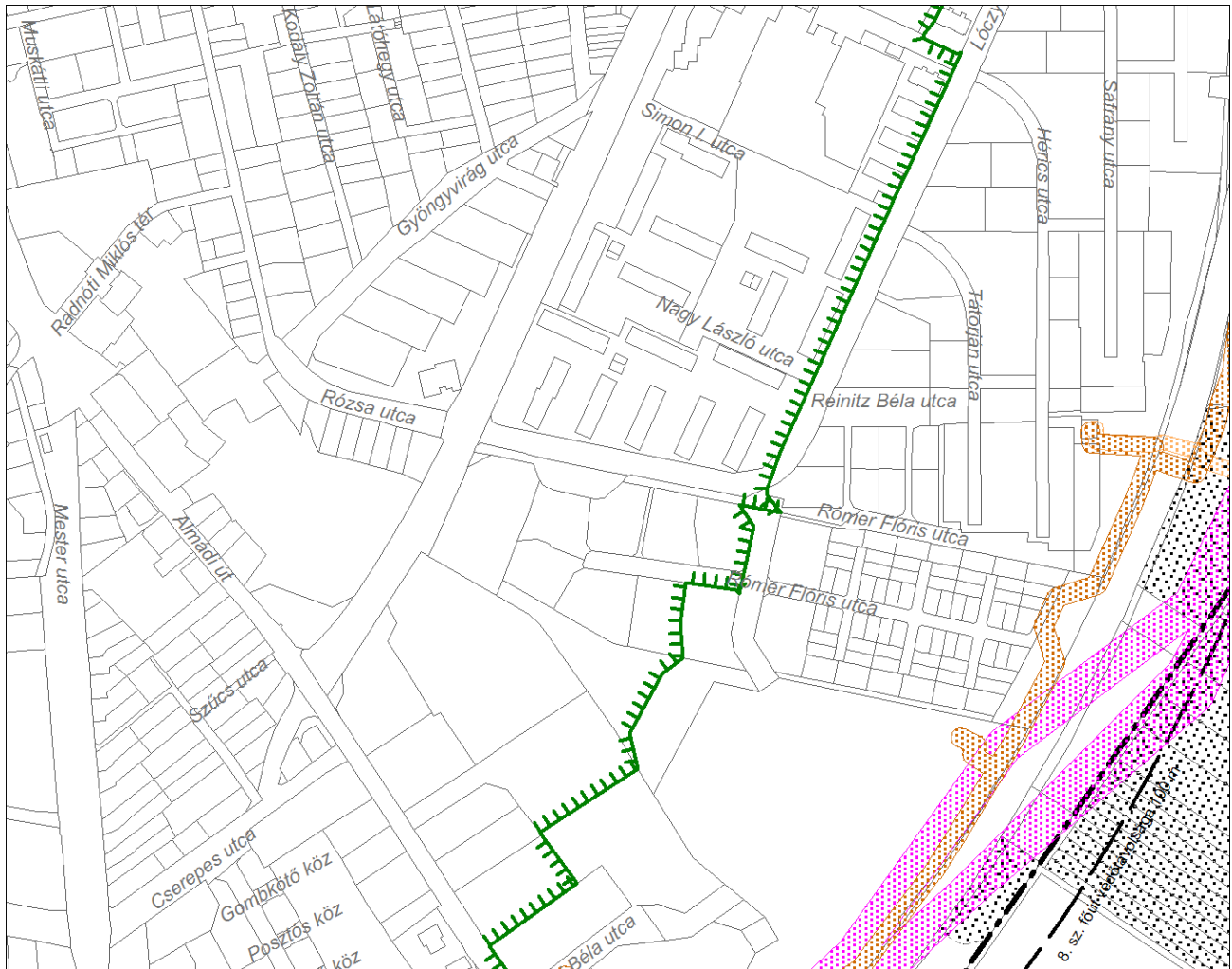
 Meglévő belterület határa

 Veszprém közigazgatási határa  
 Telekhatár



## Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

- A Településszerkezeti Terv Védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a tervezési terület ingatlanait a víztermelő kút B védőterülete védelmek, korlátozások érintik.

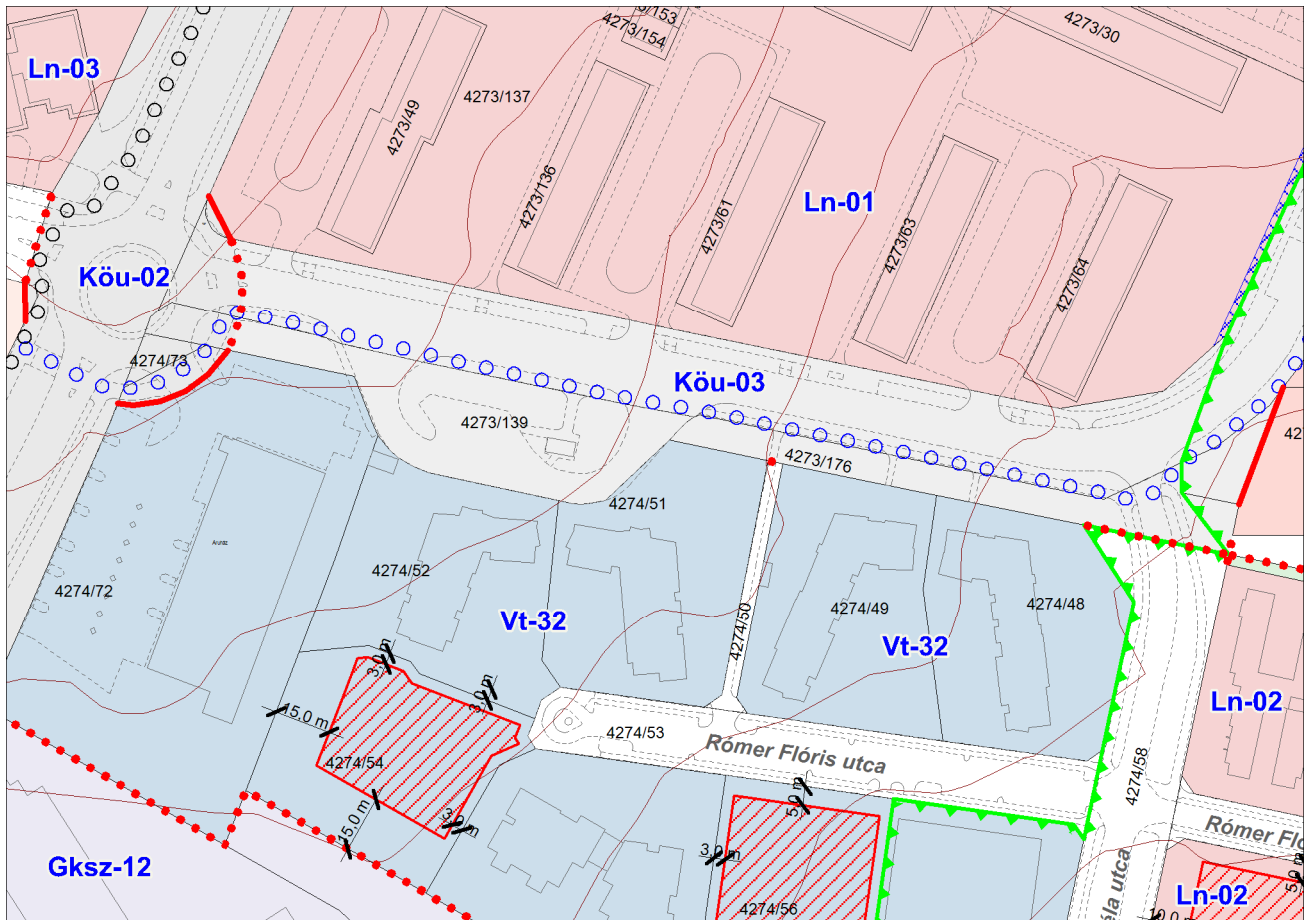


### VEDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Meglévő	Tervezett
	<



A Lóczy Lajos utca érintett, 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz- ú közterületi ingatlanai Köu-03 jelű, közlekedési terület, Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe övezetbe soroltak.



#### SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

#### SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

##### Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

- Javasolt telekhatár
- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Építési hely

##### Egyéb szabályozási elemek

- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Veszprém közigazgatási határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Utcanév
- Szintvonal

#### VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

##### Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

- Jogszabályilag védett műemlék
- Nyilvántartott műemlék
- Műemlék jelentőségű terület határa
- Műemlék környezet (az előzetes térinformatikai adatszolgáltatás alapján)
- Műk
- Ex lege műemlék környezet
- Történelmi emlékhely
- Régészeti lelőhely területe
- Helyi védett értékek
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Egyéb korlátozó tényezők
- Víztermelő kút belső védőterülete
- Víztermelő kút külső védőterülete
- Víztermelő kút külső védődóma
- Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete
- Víztermelő kút hidrogeológiai A védődóma
- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
- Víztermelő kút hidrogeológiai B védődóma
- Víztermelő kút hidrogeológiai C védőterülete

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

##### TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Zöldterület (közpark, közpark) (Z)
- Védelmi erdőterület (Ev)
- Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
- Gazdasági erdő (Eg)
- Közjóléti erdő (Ek)
- Általános mezőgazdasági terület (Ma)
- Kertés mezőgazdasági terület (Mk)
- Vízgazdálkodási terület (V)

A szabályozási tervlapon feltüntetésre kerültek az ingatlant érintő, a TSZT tervlapjain is ábrázolt egyéb szabályozási elemek is, a tervezett, országos és térségi kerékpárút hálózati elem, valamint a víztermelő kút B védőterülete.



A Köu jelű övezetekre vonatkozó általános HÉSZ előírások:

**„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 Kötőtpályás közlekedési létesítmények területe*
- f) *KÖl Légi közlekedési létesítmények területe*

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

A HÉSZ 1. melléklete 19. táblázata szerinti beépítési paraméterek:

Építési 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 beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége ( m )	mélysége ( m )
KÖu-03	-	0	0	0	0	0	0

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

(4) Építési telek közötti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejárattal 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.*

(6<sup>1</sup> *Önkormányzat által közlekedési területeken kijelölt helyen idényjellegű, zöldség-, gyümölcs árusítására alkalmas, fedett-nyitott, részben zárt, bontható kivitelű könnyűszerkezetes rendszerű pavilon elhelyezhető.*)

A Köu-3 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

**„50. Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (KÖu-3)**

**50. §**

(1) Az övezet az országos mellékutak és a helyi gyűjtőutak, ezek szervíz 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 kiszolgáltatást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

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

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

**(6)<sup>2</sup> Az övezet területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki. Ettől eltérő kialakítás csak a helyi gyűjtőutak esetében – a KRESZ és az Útügyi Műszaki Előírások, valamint forgalombiztonsági szempontok figyelembevételével, forgalmi számításokkal alátámasztottan – engedélyezhető.**

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

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

## Településképi rendelet

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) 6.§-a az építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozóan az alábbi általános egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

- Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.
- Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképi bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.
- Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat, egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez, építészeti részletmegoldásaihoz illeszkedő formai megoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani.
- Abban az esetben, ha az adott településkarakterben a jellemző karaktertől eltérő beépítés, épület, épületegyüttes található, úgy a Helyi Építési Szabályzatban szereplő építési övezetre vonatkozó előírásokat kell mérvadónak tekinteni, oly módon, hogy a tervezett fejlesztés az adott településkarakterbe illeszkedjen.

<sup>2</sup> Az 50. § (6) bekezdése a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 25/2023. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.



Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

- Épületek, építmények homlokzatán, homlokzati üvegfelületein, nyílászáróin színes öntapadó fólia sem a belső, sem a külső oldalon látható módon nem helyezhető el, kivéve az áttetsző savmaratott, opál, vagy csiszolt üveg hatású monokróm fóliát, amely kizárólag az üvegfelületek belső oldalára erősíthető fel.
- Mobil házat, valamint konténer szerkezetű, modul rendszerű vagy építési rendszerű, tartós használatú épületegyüttest, épületet a műemléki és helyi védett területeken tilos elhelyezni.

A Tkr. 3. melléklete a Lóczy Lajos utca 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz- ú közterületek ingatlanait fő közlekedési útvonalak településképi szempontból meghatározó területekbe sorolja.



Településképi szempontból meghatározó területek

	A vár területe
	Történeti beépítésű városközpont területe
	Történeti beépítésű lakóterület
	Terület amelyre a várból rálátás adódik
	Újabb beépítésű városközpont területe
	Jellemzően telepszerű és társasházias beépítésű lakóterület
	Jellemzően kertvárosias lakóterület
	Városias, vegyes funkciójú terület
	Gazdasági, szolgáltató terület
	Park, egyéb zöldterület
	Temető
	Különleges, nagy zöldfelületű terület (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség)
	Általános mezőgazdasági terület
	Kertes mezőgazdasági terület
	Védett táji, természeti és erdő terület
	Tartalék terület határa
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Fő közlekedési útvonalak

A Tkr. **19.§-a** a Parkokra, egyéb zöldterületekre, valamint közterületekre, közlekedési felületekre vonatkozóan az alábbi területi- és egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

- A környezethez való illeszkedést az alábbi szempontokat figyelembe véve kell megvalósítani:
  - terepalakítást, csapadékvízvezetést és növényzettelepítést egymással összhangban, harmonikus megjelenéssel kell megoldani,
  - a közterületeket gazdaságosan, jól használhatóan, megfelelő utcabútorzattal ellátva kell kialakítani,
  - a telkek előtti járda, gépjármű-behajtó, vízvezető árok, fa telepítésre is alkalmas méretű zöldsáv településképi szempontból rendezetten, megfelelő ritmusban kerüljön kialakításra,
  - az új épületek építése során azok utcai- és közterületi megközelítési helyét és módját, a kapcsolódó út, zöldfelület és közterületi viszonyok vizsgálatával, ahhoz igazodva kell megoldani,
  - a közlekedési rendszerek fejlesztésekor figyelembe kell venni a település kialakult zöldfelületi és közterületi teherbíró képességét és jellemzőit.



- A közterületeken a fasorok megőrzendők, megtartandók, szükség esetén kiegészítendők. A közterületeken meglévő fa helyek, fasor helyek megtartandók, el nem építhetők, a lehetséges fásításokról a közterületet érintő építési, átépítési és felújítási, rekonstrukciós munkálatok során gondoskodni kell.
- A közmű fejlesztés tervezésekor keresztszelvényen is be kell mutatni a távlati közmű elhelyezést, mind a felszín alatti, mind a felszín feletti útszelvény elemeit elhelyezve. Földkábeles villamos hálózat kiépítés esetén a növényállomány megőrzése kiemelt szempont, annak pótlásakor a helyszíni elhelyezésre kell törekedni.
- A telekhatár és az úttest közötti közterületi zöldfelületet (zöldsávot) keresztező, az útkezelői hozzájárulás alapjául szolgáló tervben rögzített útcsatlakozás szélességében (ennek hiányában az ingatlan kapuszélességében) létesíthető csak burkolt felület, amelyet személygépjármű és kistehergépjármű behajtója esetén kiselemes útburkolattal kell kialakítani.
- Az új kertépítészeti kialakítás során törekedni kell a helyi védettségű építészeti örökség kiemelését szolgáló, azzal harmonikus egységet alkotó megoldásokra.
- Közterületek kialakítása, felújítása, rehabilitációja során törekedni kell a kivágott fák kétszeres mennyiségű pótlására. Kerülni kell a tájidegen és invazív növényzet ültetését.

## Tulajdonvizsgálat

A Lóczy Lajos utca 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz- ú ingatlanai tulajdoni lapjainak adatai alapján az ingatlanok Veszprém Megyei jogú város Önkormányzatának tulajdonában álló közterületek.

Az ingatlanok kivett, közút területek.

## Önkormányzati tulajdon kataszter

A tervezés az önkormányzati és az állami tulajdon kataszter figyelembevételével történt.

## A közterületek és a környezet vizsgálata

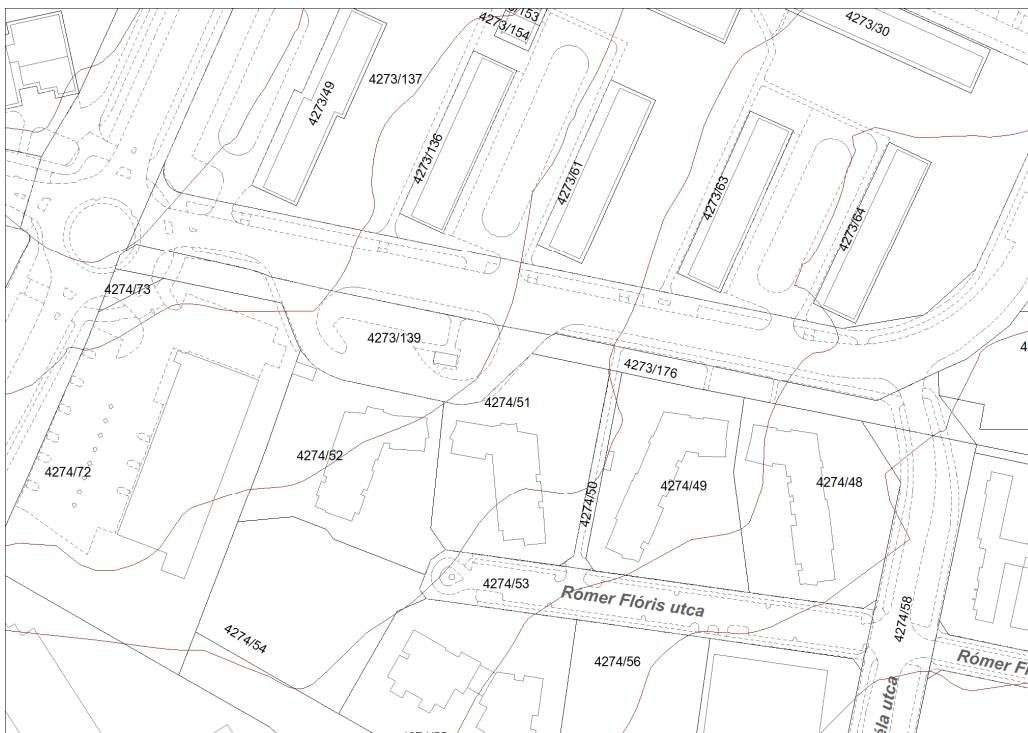
A Lóczy Lajos utca 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz- ú ingatlanai Veszprém város dél-keleti, a Cholnoky lakótelep déli részén helyezkednek el.

A tervezési területet északról telepszerű, nagyvárosias lakóterület, délre egy kereskedelmi központ és intenzív kisvárosias lakóterület határolja.

A tervezési területtől keletre folytatódik a nagyvárosias lakóterület.

A tervezési területtől nyugatra részben folytatódik a nagyvárosias lakóterület, részben kertvárosias lakóterület és kereskedelmi központok helyezkednek el.





Az egykori buszforduló és közvetlenül szomszédos telkek szintvonalas alaptérkép részlete

## Geodézia

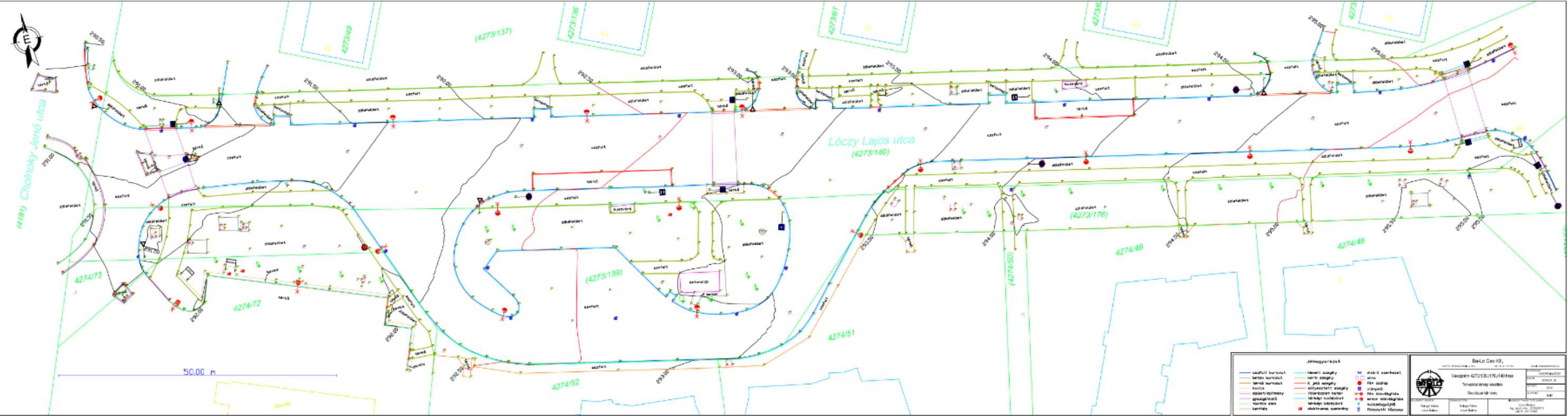
A környezetrendezési terv elkészítéséhez részletes geodéziai felmérés készült. A tervezési terület ingatlanainak geodéziai felmérését a Ba-Lo Geo Kft. (Lóczi Balázs, Ing. rend. min.: 2333/2018, GD-T.: 01-17369) készítette el 2024. januárban.

A geodéziai felmérés során a Lóczy Lajos utca 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz-ú ingatlanai vonatkozásában az általános közterületi tartalmak kerültek felmérésre, dokumentálásra a földhivatali alaptérkép állománya szerinti adatokkal (az ingatlanok jogi határaival és a környező ingatlanok beépítéseivel). A felmért adatok: Burkolatok szélei: aszfalt burkolat, beton burkolat, térkő burkolat, szegélyek: kiemelt szegély, kerti szegély, K szegély, süllyesztett szegély, közművek: vízelzárók, gázvezetők, kör és négyzet aknafedlapok, közlekedési táblák, fém oszlopok, közvilágítási oszlopok, tűzcsapok, víznyelők, elektromos szekrények, egyebek: információs táblák, hirdetőtáblák, épületek, fák törzsmérővel, bokrok, hulladékgyűjtők, kavicsos borított területek, gyalogátkelő felfestések, taktilis elemek, kerítések. Jelmagyarázatban ábrázolva:

— aszfalt burkolat	— kiemelt szegély	⊗ elzáró szerkezet
— beton burkolat	— kerti szegély	○ akna
— térkő burkolat	— K jelű szegély	● fém oszlop
— kavics	— süllyesztett szegély	■ víznyelő
— épület/építmény	— földrészlet határ	⊗ fém közvilágítás
— gyalogátkelő	— térképi lakóépület	⊗ beton közvilágítás
— taktilis elem	— térképi középület	♂ hulladékgyűjtő
— kerítés	■ elektromos szekrény	♂ földalatti tűzcsap

A geodéziai felmérés képe a következő oldalon látható, ezen kívül digitálisan is dokumentálásra került.





A tervezési terület geodéziai felmérése

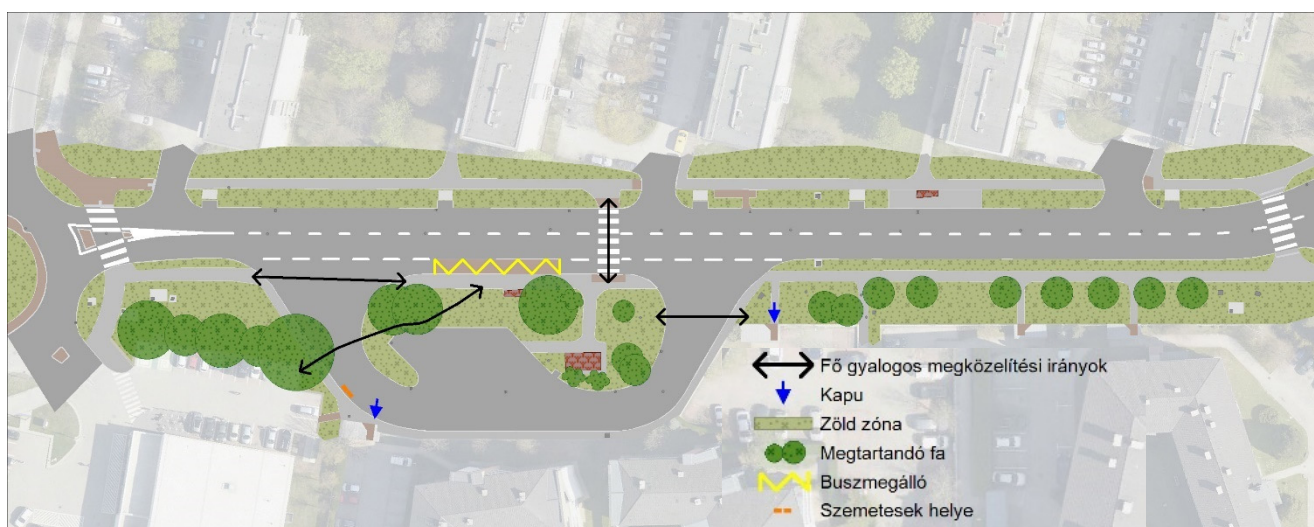




### A tervezést befolyásoló tényezők

A tervezési terület részletes vizsgálata során az alábbiak szerint kerültek feltérképezésre a tervezést befolyásoló meglévő elemek és kapcsolatok:

1. A 4273/140 hrsz-ú közterületen a Lóczy Lajos utca közúti építményei helyezkednek el. Az út kialakítása 2\*2 sávossal kiemelt szegéllyel. A kiemelt szegélyek között mindkét irányban egy-egy helyi közlekedési viszonylatot kiszolgáló autóbuszmegálló található, amelyek kialakítása nem öbölbe helyezett. Az út északi oldalán zöldsáv, és járda helyezkedik el. A tervezési területen belül három zebra helyezkedik el, amelyek a két lakóterület összekötését és az autóbusz megállók megközelítését szolgálják.
2. A Lóczy Lajos utcától délre helyezkedik el a 4273/139 hrsz-ú közterület, amelyen egykor egy autóbusz-forduló helyezkedett el. A felhagyott autóbuszfordulót jelenleg a környező lakóterület lakossága jellemzően parkolásra használja. A buszforduló területén belül egy összefüggő tér van kialakítva, amelyen jellemzően fás zöldfelületek találhatók, kiépített gyalogutakkal, elhagyott bódéval. A buszfordulóból gyalogos kapcsolattal rendelkezik a 4274/52 hrsz-ú társasház, amelynek szeméttároló konténereit is az egykori buszforduló közterületén keresztül szállítják el. A Lóczy Lajos utca déli oldali járdájának nyugati része is ezen az ingatlanon található. A járdához kapcsolódóan kialakított a keleti irányú helyi autóbuszviszonylat megállója, valamint a megálló közelében ebbe csatlakozik be az egyik gyalogos zebra is.



3. Szintén a Lóczy Lajos utcától délre helyezkedik el a 4273/176 hrsz-ú közterület, amely az egykori buszforduló keleti irányú nyúlványaként folytatódik. Az ingatlanon a Lóczy Lajos utca déli oldali járdájának keleti része, valamint jelentős szélességű, összefüggő, csak gyalogos kapcsolatokkal szabdaltnak, fásított zöldfelület helyezkedik el.
4. A Lóczy Lajos utcán jelenleg semmilyen kerékpáros infrastruktúra sem kiépített. Továbbá a tervezési területen belül jelenleg egyetlen kiépített, kijelölt parkolófelület sem található.



5. A kiépített közlekedési elemeket kiegészítik a helyszíni bejárás alapján kitaposott gyalogosirányok, melyek tervezési szempontból meghatározóak, figyelembe szeretnénk venni a tervezésnél.
6. A felmérés során meghatározásra kerültek az összefüggő, értékes zöldfelületek, fás szárú növényállomány.

#### Az épített környezet értékei

A tervezési terület ingatlanai beépítetlen közterületek, a határoló, közvetlen környezetükben sem találhatók kiemelkedő építészeti értékek. Nem érinti védett régészeti, régészeti érdekű terület, világörökségi és világörökségi várományos terület, nem érinti műemlék, vagy műemlékegyüttes, műemléki terület, sem történeti kert, temető, temetkezési emlékhely, nemzeti emlékhely, helyi védelem.

#### Az épített környezet konfliktusai, problémái

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület esetében a vizsgált környezet elsősorban beépítetlen terület, ezért ezeken az ingatlanokon az épített környezet konfliktusai, problémái nem értelmezhetők. Tágabb környezetét vizsgálva kiemelkedő konfliktust, problémát jelentő elemek nem találhatók, konfliktust maga a terület zavaró hasznosítása, az össze-vissza parkoló autók, zavaró térelemek, a kihasználatlanság okozza.



## Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület (4273/139hrsz, 4273/140hrsz közterületek) a Cholnoky Jenő utca és a Lóczy Lajos utca körforgalmú csomópontja közvetlen közelében, a Lóczy utcában van. A Cholnoky utca belterületi főút, a Lóczy utca helyi gyűjtőút szerepet tölt be, így ez a két út biztosítja a környék főúthálózati kapcsolatait.

A Lóczy utca ezen a szakaszon 10-13m széles, 2x1 sávós aszfalt burkolattal rendelkezik. Két oldalon széles zöldsáv, és járdák szegélyezik. Az északi oldalon több ponton lakótelepi épületek közötti parkolóutak kapcsolódnak a burkolathoz. Az utcában helyi autóbusz jár, a „Cholnoky forduló” nevű megálló a déli oldalon a körforgalomtól kb. 60 méterre, az átellenes oldalon kb. 160 méterre van. A buszmegálló elnevezése nem véletlen, hiszen korábban buszforduló volt itt, épp a buszforduló területének újrahasznosítására készül jelen tervmódosítás. A korábbi buszforduló burkolata „U” alakban kapcsolódik a Lóczy utca déli oldalához. A forduló egyirányú, behajtás a körforgalomtól távolabbi ágon lehetséges. A forgalomtechnikai kialakítás megőrizte a buszok forduláshoz, és halszálla alakú parkolásához kialakított formát. A fordulónak nincs kiszolgáló funkciója, nincs olyan telek, aminek a megközelítése csak innen lenne biztosítható, illetve jelenleg innen történne. Épület a forduló területén nincs, parkolásra használják, továbbá hulladéktárolók vannak itt. A hatályos szabályozási terv szerint a területet közterületszabályozás nem érinti.

Az utca forgalmára a Veszprém településrendezési eszközeinek átfogó felülvizsgálatához készült környezeti értékelésben találhatóak adatok. Annak megfelelően az értékelés elkészültekor 353Ejmű/ó forgalom volt a Lóczy utcában. A mai forgalom a személygépkocsi ellátottság változása alapján becsülhető, így valószínűsíthetően 490Ejmű/ó forgalommal kell számolni. Ez az utca kapacitásának (800-1000Ejmű/ó) mintegy 50-60%-a.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a Lóczy utcában helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra tervezett. Kerékpáros nyom piktogramos felfestése látható a burkolaton, vagyis önálló kerékpárút itt nem épült, viszont az utcaburkolaton belüli kerékpáros nyom kijelölése megtörtént.

A közösségi közlekedési ellátást az utcában közlekedő helyi autóbuszviszonylatok biztosítják. Az 5, 7, 8, 11 viszonylatok járnak erre. A megállók térkő burkolattal rendelkeznek, nincsenek öbölben.

Az utcának ezen a szakaszán nincsenek út menti parkolók, a parkolás a lakótelepi épületek közötti közterületeken, illetve az újabb épületek esetében a saját telken/épületen belül megoldott. Az utca további szakaszain viszont, bár ugyanúgy jár busz, kerékpárnyom is van, és a forgalom sem változik, az egyik oldalon merőleges parkolók kapcsolódnak az utcaburkolathoz.

**A buszforduló területén jelenleg mintegy 25 személygépkocsi tud parkolni.**







## Közművesítés vizsgálata

A Lóczy Lajos utca 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz-ú ingatlanai jelenleg beépítetlenek, közterületi besorolásukra tekintettel jelentős számú közművezeték halad rajtuk keresztül.

A közművezeték hálózat elemei az út tengelyével párhuzamosan kialakítottak jellemzően, egyenes vonalban fektetve. Az út kereszt-metszetében haladnak, az egykori buszforduló öblébe csak a közvilágítás elemei fordulnak be.



A tervezési terület és környezete - forrás: e-közmű

Jelmagyarázat:



vízellátási hálózat



gázvezeték hálózat



csapadékvíz hálózat



szennyvízvezeték hálózat



elektromos hálózat



hírközlési hálózat

## Zöldfelületek vizsgálata

### A fás növényzet a vizsgált területen

A vizsgált terület a Cholnoky Jenő utcai körforgalom mellett, a Lóczy Lajos utcában található használaton kívüli buszforduló területe. A körforgalom melletti Lidl parkolója mögött elterülő 4274/72 hrsz-ú, többnyire gyeperes zöldfelületen öt darab 10 és 30 cm- közötti törzsmérőjű tövises lepényfából (*Gleditsia triacanthos ssp. inermis*) álló fasor húzódik. A fák egészségi állapota jó. Az egykori buszforduló által közre zárt 4273/139 hrsz-mal ellátott földrészleten található zöld szigeten két idősebb, zuzmós kérgű, 15 cm törzsmérőjű korai juhar (platánlevelű) (*Acer platanoides*) egy egészséges, 25 cm törzsmérőjű közönséges nyír (*Betula pendula*), és egy egészséges, 2-3 m magas kifejlett kányabangita (labdarózsa) (*Viburnum opulus*) bokor. A sziget túloldalán betonlap mögött egy kifejlett 2-3 m magas - fekete bodza (*Sambucus nigra*) cserje és egy kifejlett 2-3 m magas kifejlett közönséges orgona (*Syringa vulgaris*) cserje alkotnak csoportot. A zöldfelület szélén egy beteg, gombás és zuzmós kérgű japánakác (*Sophora japonica*) árválkodik, nem messze tőle két fiatal, de szintén zuzmós kérgű, 10 cm törzsmérőjű, kocsányos tölgy faegyed figyelhető meg. A 4273/176 hrsz-ú telken a viszonylag újépítésű lakóházak előtti frissen telepített, gyeperes zöltsávban két fiatal, ám



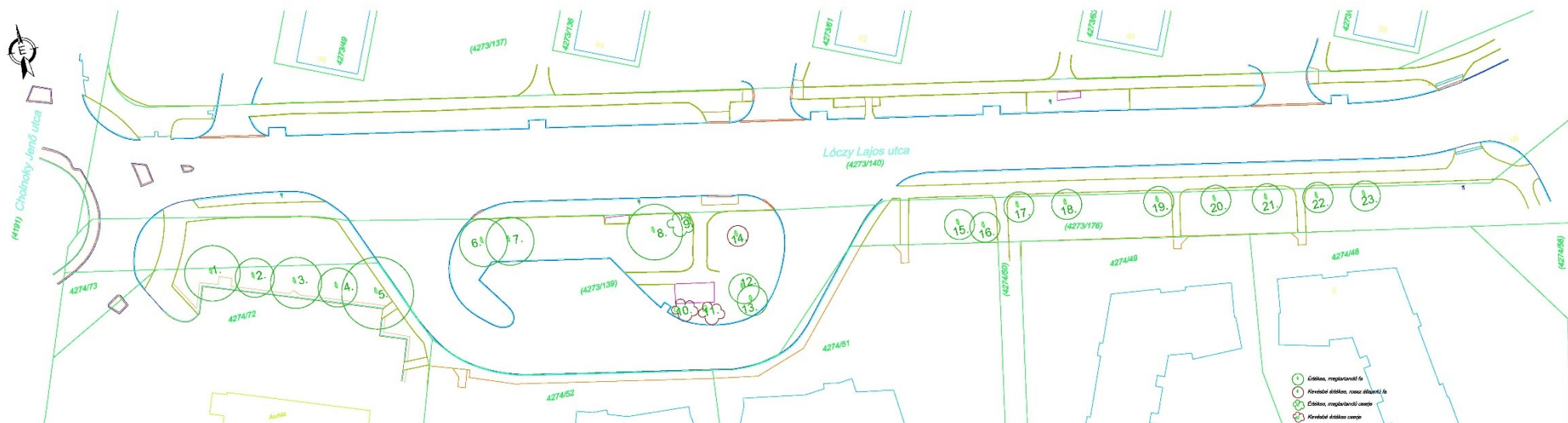
zuzmós kérgű, 10 cm törzsmérőjű magas kőris (*Fraxinus excelsior*) és hét darab egészséges, 5-10 cm törzsmérőjű, fiatal tulipánfa (*Liliodendron tulipifera*) egyed alkot egységes fasort.

egészséges értékes faegyed, cserje

idősebb, beteg faegyed, cserje

	magyar név	latin név	törzsmérő	állapot
1.	tövises lepényfa	<i>Gleditsia triacanthos</i>	25 cm	egészséges
2.	tövises lepényfa	<i>Gleditsia triacanthos</i>	10 cm	egészséges
3.	tövises lepényfa	<i>Gleditsia triacanthos</i>	20 cm	egészséges
4.	tövises lepényfa	<i>Gleditsia triacanthos</i>	10 cm	egészséges
5.	tövises lepényfa	<i>Gleditsia triacanthos</i>	30 cm	egészséges
6.	korai juhar	<i>Acer platanoides</i>	15 cm	idősebb, zuzmós
7.	korai juhar	<i>Acer platanoides</i>	15 cm	idősebb, zuzmós
8.	közönséges nyír	<i>Betula pendula</i>	25 cm	egészséges
9.	kányabangita	<i>Viburnum opulus</i>	cserje	egészséges
10.	fekete bodza	<i>Sambucus nigra</i>	cserje	egészséges
11.	közönséges orgona	<i>Syringa vulgaris</i>	cserje	egészséges
12.	kocsányos tölgy	<i>Quercus robur</i>	10 cm	egészséges, zuzmós
13.	kocsányos tölgy	<i>Quercus robur</i>	10 cm	egészséges, zuzmós
14.	japánakác	<i>Sophora japonica</i>	15 cm	beteg, gombás
15.	magas kőris	<i>Fraxinus excelsior</i>	10 cm	egészséges, zuzmós
16.	magas kőris	<i>Fraxinus excelsior</i>	10 cm	egészséges, zuzmós
17.	tulipánfa	<i>Liliodendron tulipifera</i>	5-10 cm	egészséges
18.	tulipánfa	<i>Liliodendron tulipifera</i>	5-10 cm	egészséges
19.	tulipánfa	<i>Liliodendron tulipifera</i>	5-10 cm	egészséges
20.	tulipánfa	<i>Liliodendron tulipifera</i>	5-10 cm	egészséges
21.	tulipánfa	<i>Liliodendron tulipifera</i>	5-10 cm	egészséges
22.	tulipánfa	<i>Liliodendron tulipifera</i>	5-10 cm	egészséges
23.	tulipánfa	<i>Liliodendron tulipifera</i>	5-10 cm	egészséges





- Értékes, megtartandó fa
- Kevésbé értékes, rossz állapotú fa
- Értékes, megtartandó cserje
- Kevésbé értékes cserje

Helyszínrajz: A fák elhelyezkedése a használaton kívüli buszforduló területén





1. LIDL parkoló mellettitövises lepényfa fasor



2. Idős japán akác



3. Egészséges fűzfa



4. Két fiatal kocsányos tölgy



5. Kifejlett bodza- és orgonabokrok



6. Két fiatal magaskőrös



7. Fiatal tulipánfa fasor



8. Gyepes zöldsáv és fasor



### 3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

#### Városrendezés

Az egykori Cholnoky buszforduló, a Lóczy Lajos utcában található 4274/72 hrsz-ú ingatlanon, ahol az eredetileg buszforduló területét már nem a régi funkciónak megfelelően használják. A városi tömegközlekedés átszervezésével, hosszútávon sem tervezett a régi használat, ezért a város úgy határozott, hogy annak felszámolásával a közterületi kiteresedést rendezni kívánja a helyi, lakossági igényeket kiszolgáló kiskereskedelmi egység kialakításával, annak környezetében találkozási ponttal és igényes zöldfelülettel, a kialakult rendezetlen közterületi parkolás felszámolásával.

Az Önkormányzat először elkészítettett egy közterületalakítási programot az ingatlanra és környezetére. Az elfogadott program megvalósításához szükségessé vált a hatályos településrendezési környezet módosítása is.

A megvalósításhoz építész vázlattervet készített a Veszprémterv Studio (Boros Zsombor okleveles építésmérnök É 19-0332, Varga Balázs okleveles építésmérnök É 19-0383). A vázlattervi javaslat, mint beépítési javaslat beépítésre került az alátámasztó javaslati munkarészekbe.

#### Közterületrendezés, beépítési terv

A kialakult állapot, a geodéziai felmérés, a vizsgálatok és az előképek alapján a környezet figyelembevételével készült el a környezetrendezési változat az egykori buszforduló területére és a Lóczy Lajos utca kapcsolódó szakaszának közterület-rendezésére.

A Lóczy Lajos utca északi, a jelenlegi (nem szabályozott) használatnak megfelelő mennyiségű parkoló visszapótlására új, párhuzamos parkolók kialakításával, a meglévő közút szélesítésével közlekedési javaslat készült.

A meglévő helyközi közlekedést szolgáló autóbusszmegállók helye, geometriája és kialakítása változatlan marad.

A Lóczy Lajos utcán kialakított zebrák helyén, geometriáján sem javasolt változtatni.

Az egykori buszforduló területén a kialakult közterületi kapcsolatok és használatok figyelembevételével megtartásra kerülnek a gépjárműforgalom számára a járda menti burkolt felületek vonalai.

A Lóczy Lajos utca felőli feltárássra elkészült több változat után végül az a változat került támogatásra, amely esetében megtartásra kerülnek a teresedést feltáró utak, megmarad az U alakú feltárás egyirányú forgalommal.

A javaslatok kidolgozása során lényegi koncepcionális elem volt **a kialakult, meglévő, értékes zöldfelületek és fásszerű növényállomány minél nagyobb fokú megtartása**. Ennek érdekében a közterületrendezési koncepció és a beépítés telepítése a zöldfelületek megtartására törekszik. **A funkciókhoz kapcsolódóan 9 db felszíni parkoló kialakítása tervezett, amelyből 1 db akadálymentesen kialakított.**

Az új gyalogos felületeket egységesen, kiselemes burkolattal javasolt kialakítani.

A tervezett kiskereskedelmi, vendéglátó funkció befogadására egy **kb. 175 m<sup>2</sup> alapterületű épület kialakítása tervezett**. Ezzel az épülettömeggel a tervezett beépítés mértéke a telekhez viszonyítottan



7,3 % -os, ami a tervezett beépítésre nem szánt területfelhasználásban megengedett legnagyobb 10 %-os beépíthetőség mértékén belül marad.

Az épület földszintes, lapostetős kialakítású, könnyűszerkezetes megoldással valósulna meg.

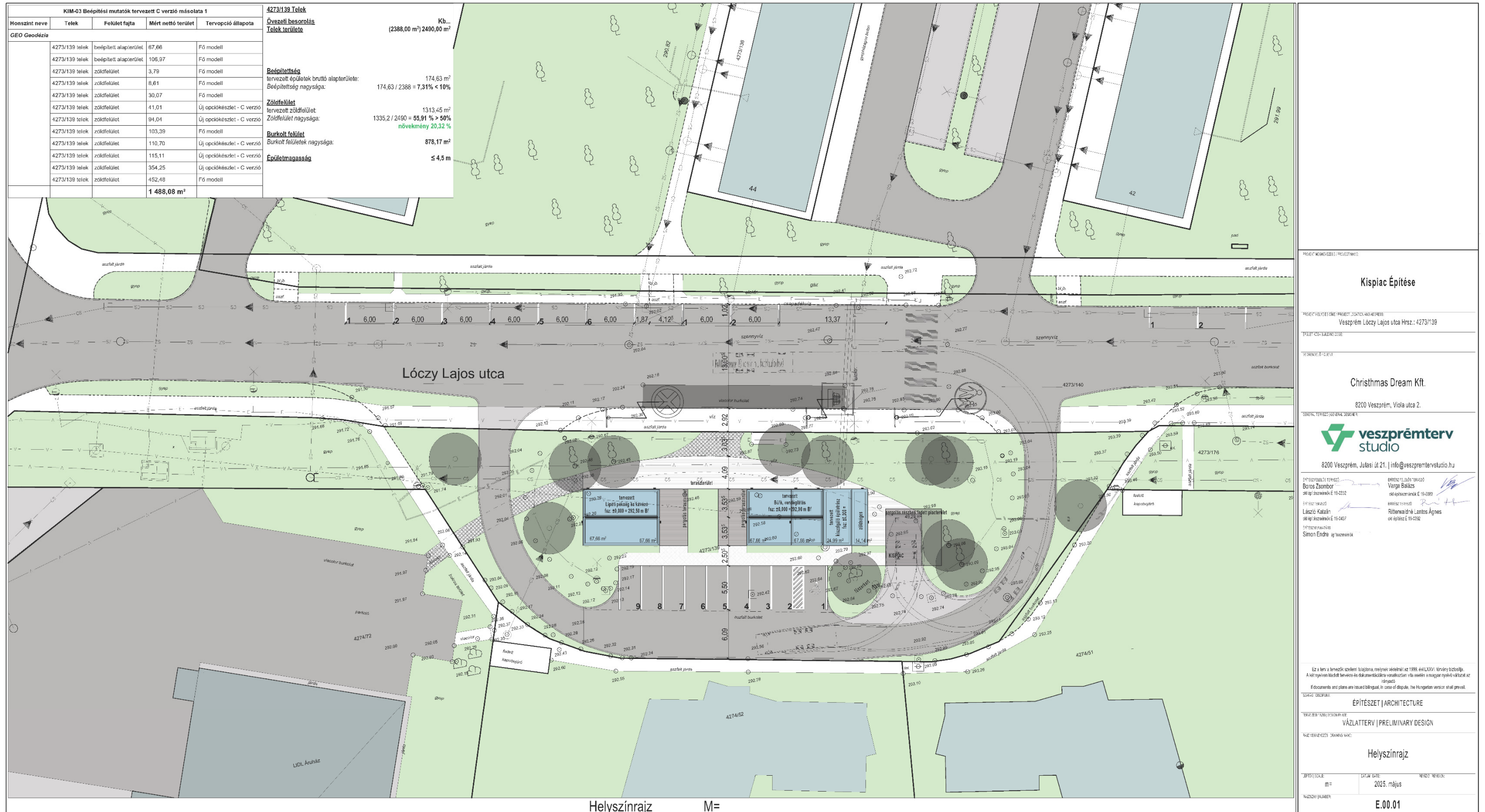
A tervezett épület magassága 4,5 m alatti, büfé, pékség, kispiac funkció támogatott.

A tervezett funkcióhoz 9 db parkoló és 10 db kerékpár tároló kialakítása szükséges, amelyek a beépítési javaslat szerint kerülnek elhelyezésre, kialakításra.

A beépítési javaslat által a területen összességében 1335 m<sup>2</sup> zöldfelület kerül kialakításra, ez a telekterület 55 %-a, amely a jelenlegi zöldfelületi borítottsághoz képest 20 %-os növekményt eredményez. A fejlesztés által összességében 878 m<sup>2</sup> burkolt felület kialakítása tervezett.



## BEÉPÍTÉSI TERV



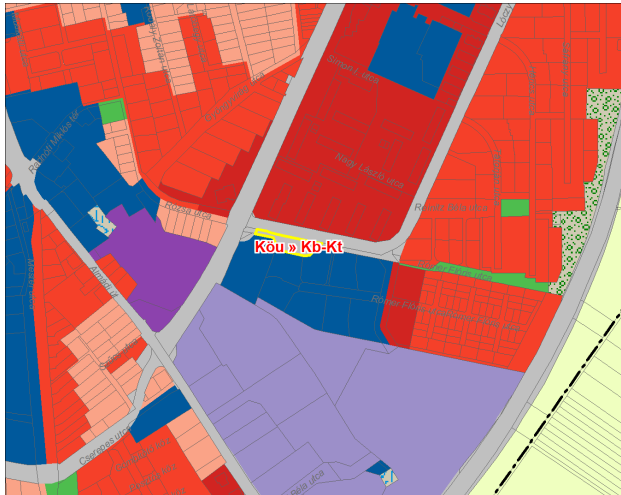


## A hatályos településrendezési eszközökben javasolt módosítások

A beépítési koncepció szerint javasolt fejlesztés megvalósítására, a hatályos településszerkezethez illesztésére készült javaslat alapján a tervezett épület és környezete beépítésre nem szánt területfelhasználáson belül kialakított új övezetben elhelyezhető. Javasolt egy új beépítésre nem szánt övezet kijelölése.

A kiskereskedelmi célú épület és a termelői piac befogadására alkalmas önálló ingatlant tehát egy új, különleges beépítésre nem szánt – közösségi tér területfelhasználásba és övezetbe javasolt sorolni.

### Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata



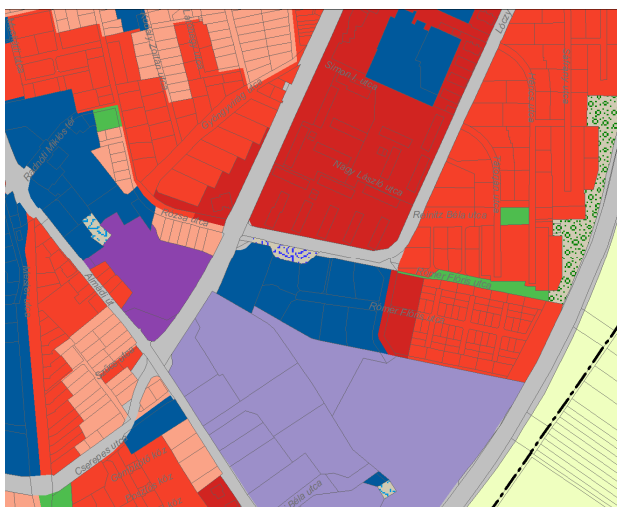
TSZT – területfelhasználás módosításának javaslata  
a 4273/139 hrsz-ú ingatlant érintően

A beépítésre nem szánt közlekedési, közúti területfelhasználás egy részét új területfelhasználási egységbe, különleges beépítésre nem szánt közösségi tér területfelhasználásba javasolt átsorolni.

A településszerkezeti változás által nem válik szükségessé új beépítésre szánt területfelhasználás kijelölése.

Az átsorolással érintett területek:

- megszűnik 2388 m<sup>2</sup> nagyságú Köu jelű beépítésre nem szánt közlekedési terület területfelhasználás; helyette
- keletkezik 2388 m<sup>2</sup> nagyságú különleges beépítésre nem szánt – közösségi tér területfelhasználás.



Különleges beépítésre nem szánt közösségi tér (Kb-Kt)

TSZT – Közlekedési szerkezeti tervlap módosításának  
javaslata a 4273/139 hrsz-ú ingatlant érintően

A TSZT-ben a fenti területfelhasználás változtatáson kívül egyéb módosítás is szükséges, a Közlekedési szerkezeti tervlapról a Lóczy Lajos utca 4273/139 hrsz-ú közterületen jelölt meglévő autóbusszforduló törlése válik szükségessé.



## Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási tervlap módosítási javaslata

Szükséges új övezet létrehozása a tervezett kiskereskedelmi és termelői piac rendeltetés elhelyezhetősége érdekében a TSZT területfelhasználási tervlapjának módosításával összhangban a XXVII. Fejezet KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK fejezetében. Javasolt új, Kb-Kt jelű, Beépítésre nem szánt különleges – **Közösségi tér** terület övezet kialakítása, új 83/D. § beiktatásával.

Az új övezet kiegészítő előírása:

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

*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.*

*Az övezetben kerítés nem létesíthető.*

*A fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>.”*

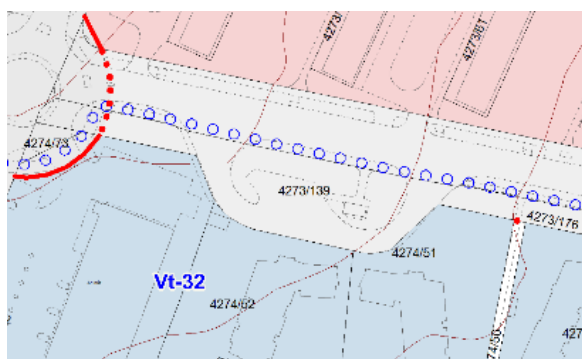
A HÉSZ 1. mellékletének kiegészítése javasolt új 38. táblázattal az övezet beépítési paramétereinek meghatározására:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	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	
2.							szélessége ( m )	mélysége ( m )
3.	Kb-Kt	2000	10	4,5	40	-	-	-

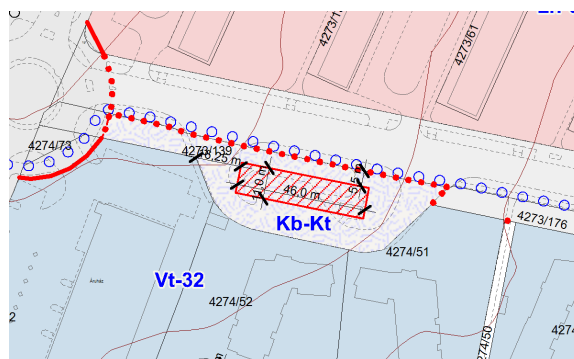
A Szabályozási tervlapot érintő módosítás javaslata:

- Kb-Kt övezet és jelének feltüntetése,
- övezethatár feltüntetése,
- építési hely feltüntetése.

Jelenleg hatályos szabályozási terv részlete



Javasolt szabályozási tervmódosítás





## Településképi rendelet

A tervezett módosítások megvalósításához a településképi rendelet módosítására nincs szükség.

## Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat – tekintettel arra, hogy a településszerkezetben új beépítésre szánt területfelhasználás kijelöléssel, változtatással nem jár – megfelel a hatályos területrendezési terveknek, azaz

1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. előírásainak,
2. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásainak, valamint
3. Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervének, továbbá

illeszkedik a hatályos településfejlesztési koncepcióban, valamint Integrált Településfejlesztési Stratégiában megfogalmazott jövőképhez és célokhoz.

## Biológiai aktivitásérték egyensúly

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 8.§ (3) bek. b) pontja szerint „*az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – 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.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról nem vált szükségessé gondoskodni, a biológiai aktivitás érték szintentartását nem válik szükségessé számítással igazolni.

## Közlekedésfejlesztési javaslat

A tervezési feladat a jelenlegi állapot olyan átalakítására irányult, amivel az átépítést követően se változik a közparkolók száma, rendezett zöldfelület jöhet létre, és lehatárolásra kerül egy olyan rész, ahol üzlet/piac is megvalósítható.

Az útburkolat/forgalomtechnika, a gyalogos közlekedés felületei, és a parkolók elrendezésének fenti elvek szerinti átalakítására több változat is készült. Az elfogadott változat a terület hálózati kapcsolatait nem változtatja meg. Közterületszabályozás sem szükséges. A Lóczy utca funkcióját, alapvető forgalmi rendjét a változat nem alakítja át. A terület közösségi közlekedési ellátását továbbra is a helyi autóbuszviszonylatok biztosítják, a helyükön maradnak, megtartják kialakításukat a jelenlegi autóbusz megállóknál. Megmarad a kijelölt kerékpáros nyom is (bár a felfestés helye kissé módosulhat). Az utcaburkolat átalakítása a szükségtelenné vált buszforduló területén intenzívebb, magát a Lóczy utcát csak az út menti parkolók tekintetében érinti. A parkolás megfelel az előírásoknak, **a megszűnő parkolók (~25db) a Lóczy utca mentén kerülnek pótlásra (24db)**, a buszforduló helyére kerülő új



létesítmény parkolása a területen belül alakítható ki, a HÉSZ és az OTÉK (TÉKA) előírásainak megfelelően.

A szabályozási koncepció szerint a Lóczy utca övezeti besorolását a javasolt átalakítások miatt nem kell megváltoztatni, helyi gyűjtőútként, Köu-3 övezetben marad. A volt buszforduló átsorolásra kerül különleges beépítésre nem szánt közösségi tér területfelhasználásba, övezetbe.

Az elfogadott változatban **az egykori buszforduló** útburkolata a továbbiakban a területre kerülő üzlet/időszakos piac kiszolgálására, árufeltöltésére, parkolására szolgál. A burkolat megtartja egyirányú forgalmi rendjét, továbbra is a jelenlegi behajtónál lehet a területre behajtani, és a jelenlegi kihajtónál lehet a területet elhagyni. A rövid kis utcában helyezkednek el a területre kerülő üzlet/időszakos piac parkolói, és innen történik a létesítmények árufeltöltése, szemétszállítása. Alacsony helyi kiszolgáló forgalommal lehet számolni. A pékséget várhatóan többségében az egyébként is erre haladók, főként gyalogosok fogják felkeresni, a kispiac forgalma pedig várhatóan alacsony, és csak időszakos forgalom lesz. A létesítmények 9 parkolója óránkénti forgással is csak 18Ejmű/ó új forgalmat generálhat, ami a becsülten 50% körüli kihasználtságú Lóczy utcában nem okozhat problémát

A buszforduló helyén ma lehetséges közterületi parkolást a **Lóczy utcai** burkolatszegély mellett kialakítható parkolók biztosíthatják. Az utca mindkét oldalán **párhuzamos parkolás** javasolt, ez a déli oldalon a zöldsáv igénybevételével építhető ki. Az összesen 24 parkoló a járda, és meglévő fák, közműoszlopok érintése nélkül megépíthető. A kétoldali parkolók pótolják a buszforduló megszüntetésre kerülő parkolóit. Az utca két oldalán az átépítés után is széles zöldsávok maradnak, a parkolóállások közé ültethető fák még tovább szépíthetik is az utcaképet. A Lóczy utca hasznos burkolatszélessége min. 7 méter széles marad, a parkolás így forgalmilag nem okozhat problémát.

### Közműfejlesztési javaslat

A vizsgálatok alapján a tervezési területen a közüzemi hálózatok elosztó és gyűjtő vezetékai haladnak, melyeket az épület és egyes építmények tervezése és kivitelezése során a közműszolgáltatókkal egyeztetett esetekben, módon válik szükségessé kiváltani.



## Zöldfelület-rendezési, táj- és természet-, valamint környezetvédelmi javaslat

### A táji és a természetvédelmi- és zöldfelület-rendezési javaslat

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 16/2025. (I. 30.) határozatában – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a a Cholnoky Jenő utca – Lóczy Lajos utca – Dornyai Béla utca – Rómer Flóris utca által határolt területen található egy használaton kívüli buszvégállomás, az ún. Cholnoky buszforduló ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.

A közgyűlési döntésben foglaltaknak megfelelően a tárgyi módosítást érintően Veszprém MJV Polgármesteri Hivatala az érintetteket előzetesen megkereste a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban. Az eljárás során a környezet védelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek környezeti értékelés elkészítését a megkeresés szerinti ingatlanokat érintő településrendezési eszköz módosításának eljárásában.

Az eljárás során a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, továbbá a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya, a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztálya, az Állami Főépítész irodája és az Erdészeti Osztálya nem tartotta szükségesnek környezeti értékelés elkészítését.

A zöldfelület rendezésével, díszburkolat kialakításával, az eddig alulhasznosított terület mind zöldfelületi, mind településképi szempontból felértékelődik. A buszforduló „újrahasznosításával” a terület új funkcióval telik meg (piac), mely a környező lakosság számára találkozási pontot jelent. A leendő piac épülete előtti burkolt felület a szabadtéri árusítás lehetőségét teremti meg. A zöldfelület megújul, az elöregedett cserjék és fák eltávolítása után, új fák, cserjék és évelők telepítése javasolt. A zöldfelületek telepítésekor az öntözésről is gondoskodni szükséges. A díszburkolaton padok, szemétyűjtők, egyéb utcabútorok azonos stílusban választandók ki. A burkolt felületeken a hősziget hatást a vízarchitektúrák (csobogó, ivókút,

Az építészeti javaslaton a díszburkolattal fedett téren az árnyékolást pergolához idomuló, kisebb lombkoronájú fák biztosítják. A térkialakítás architektonikus, egyenes vonalakkal határolt, az épületek kialakítása áttört, szellős, a zöldfelületek szögletesek. A zöldfelületek kialakítását tájépítészeti tervezőkre javasolt bízni. A javasolt zöldfelületek háromszintesek: gyeper, egynyári és évelő növények (virágukkal díszítő és fűszer), díszcserjék, valamint díszfák alkotják. A dísznövények kiválasztásának szempontjai: helyben honos, várostűrő, évelő növények esetében a virágzás ideje (egész évben virágozzon valami).

A tér megújulásával a zöldfelületek jelentősen növekednek és a vízáteresztő burkolatok mérete is nő az aszfalt burkolat rovására, mely ökológiai szempontból kedvező.

Az átsorolás táj- és természetvédelmi érdekeket nem sért, kedvező hatással van a környezetre és közvetve az ott élő emberek életminőségére is. Az egykori buszforduló területén tervezett kispiac és kereskedelmi létesítmény, valamint a környezetében kialakítandó parkosított terület létesítése által csökkenek a burkolt felületek és nő zöldfelületek nagysága. Ahhoz, hogy a terület zöldfelületi értéke helyben tovább növekedjen a zöldfelületeket intenzíven szükséges fejleszteni. Ez háromszintes növényzet kialakításával és a növények változatos (biodiverz) kiválasztásával, az öntözésről való gondoskodással érhető el. Az új városi tér igényes kialakítása táj- és településképi szempontból is fontos, mivel a terület frekvenciált helyen fekszik és közösségi célokat fog szolgálni.



## A tervezett módosítás környezetvédelemre gyakorolt hatása

Talaj- és alapkőzet-védelmi okokból az egykori buszforduló területén esetlegesen fellelhető szennyező hatású anyagok megfelelő ártalmatlanításáról gondoskodni kell.

Az új létesítményekben vízzáró aljzattal rendelkező zárt helyiségben szükséges tárolni a keletkező szennyező hatású anyagokat. A gyepfelületek tápanyagpótlására az érett komposzt a legmegfelelőbb, a szerves trágyázás, illetve a műtrágyázás nem javasolt.

Az épületekben a padlószint és a felszín alatt lévő falak szigetelését biztosítani kell. A szigetelés a felszín alatti vizekre nézve kockázatos anyagot nem tartalmazhat. Az épületek belső szennyvízhálózatát szivárgás és dugulás veszélyét kizáró műszaki megoldással szükséges megtervezni és kivitelezni.

A terület burkolt felületeiről elfolyó csapadékvíz helyben tartása érdekében javasolt a tiszta esővíz összegyűjtése és öntözési célra történő hasznosítása. Ez a nyári öntözővíz-igény csökkentését és az értékes karsztvízkészlet takarékos felhasználását is elősegítheti.



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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján a következő döntést hozza:

1. A 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.
2. A 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.2 Közlekedés tervlapot jelen határozat 2. melléklete szerint módosítja.
3. A Településszerkezeti Terv 3.3 Területi mérleget jelen határozat 3. melléklete szerint módosítja. A Településszerkezeti Terv módosítása 2025. ...-án lép hatályba.
4. A Közgyűlés felkéri a főépítést, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

Határidő: 2025. ....

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2025. ...

**Porga Gyula s.k.**  
**polgármester**

**dr. Dancs Judit s.k.**  
**jegyző**

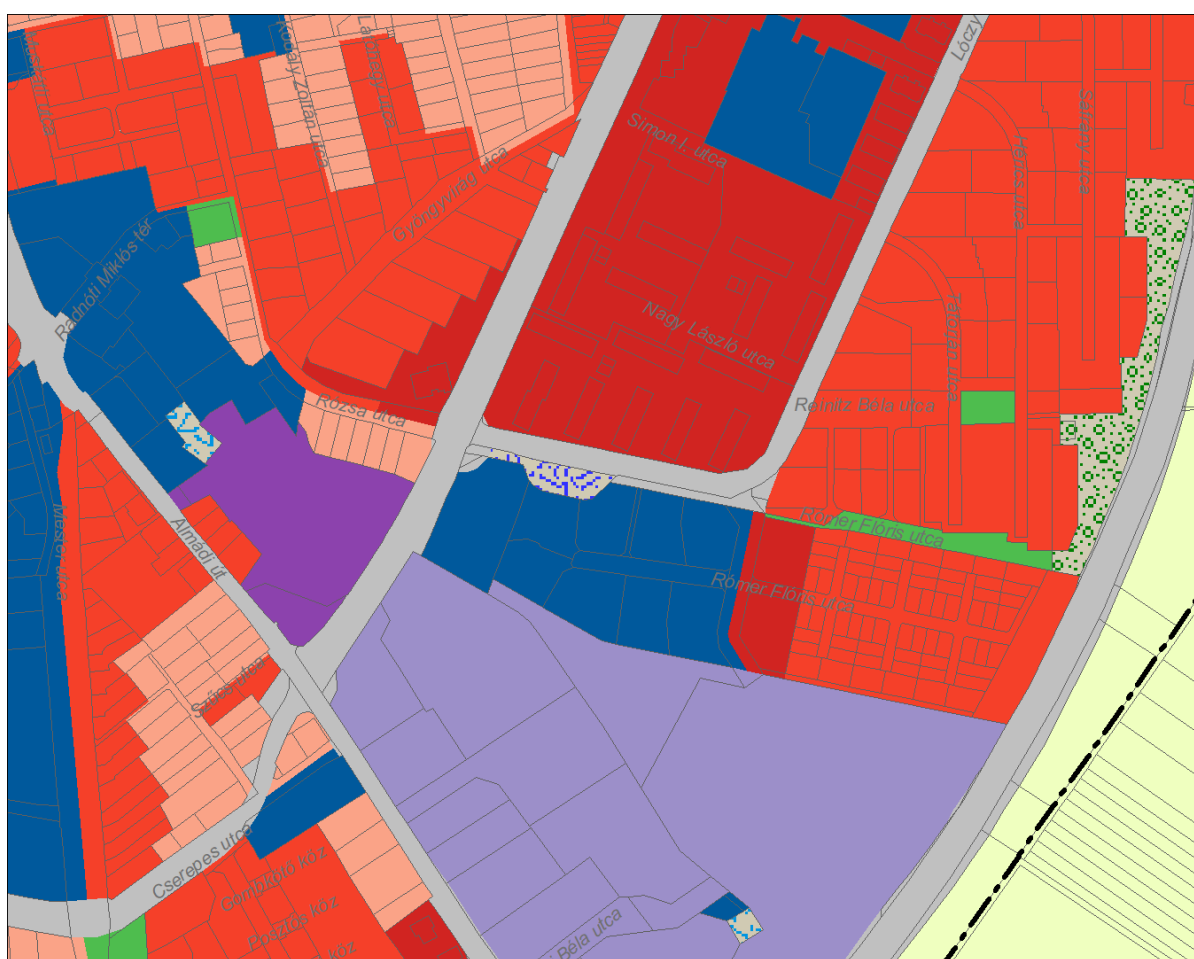


**VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

*Kovács Krisztina*

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa



Különleges beépítésre nem szánt közösségi tér (Kb-Kt)



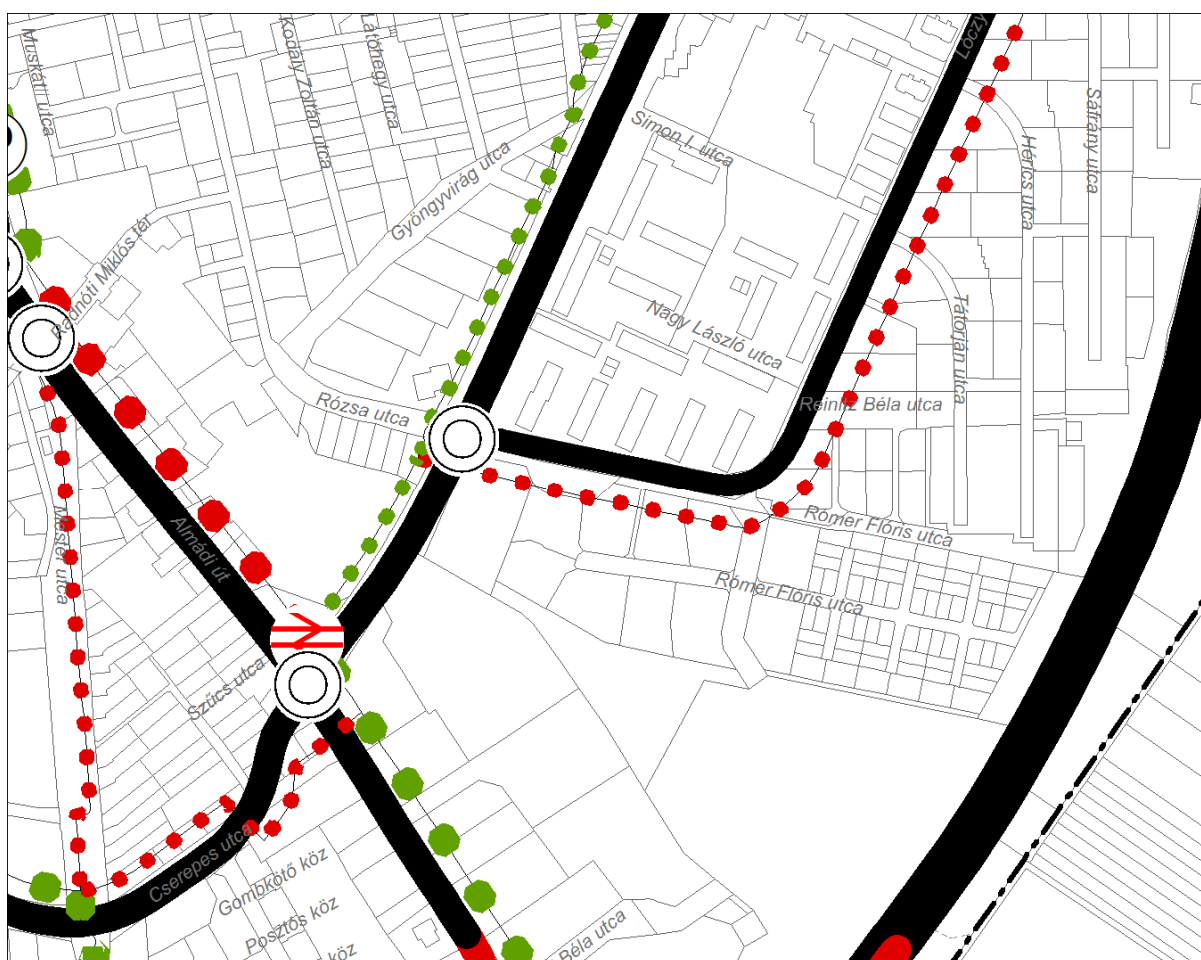
**VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
SZERKEZETI TERVLAP**

**2.2. KÖZLEKEDÉS**

*Kovács Krisztina*

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa





3-melléklet

Terület [ha]

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**LAKÓTERÜLETEK**

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>

**VEGYES TERÜLETEK**

Településközpont vegyes terület (Vt)	243,50
Intézményterület vegyes terület (Vi)	45,92
<i>Vegyes területek összesen:</i>	<i>289,42</i>

**GAZDASÁGI TERÜLETEK**

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	344,40
Ipari terület (Gip)	409,23
<i>Gazdasági területek összesen:</i>	<i>753,63</i>

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

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>

**Beépítésre szánt területek összesen: 2 261,53**

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

**KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK**

Közúti közlekedési terület (KÖu)	377,82
Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)	100,33
Légi közlekedési terület (KÖl)	97,70
<i>Közlekedési és közműterületek összesen:</i>	<i>575,86</i>

**ZÖLDTERÜLETEK**

Közpark, közkert (Z)	32,56
<i>Zöldterületek összesen:</i>	<i>32,56</i>

**ERDŐTERÜLETEK**

Védelmi erdőterület (Ev)	1 170,53
Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)	3 725,17



Gazdasági erdőterület (Eg)	217,62
Közművelődési erdőterület (Ek)	39,10
<i>Erdőterületek összesen:</i>	<b>5 152,43</b>
<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>	<b>2 576,83</b>
<b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK</b>	
Vízgazdálkodási terület (V)	129,88
<i>Vízgazdálkodási területek összesen:</i>	<b>129,88</b>
<b>TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK</b>	
Természetközeli terület (Tk)	102,14
<i>Természetközeli területek összesen:</i>	<b>102,14</b>
<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>	<b>1 859,20</b>
<b><i>Beépítésre nem szánt területek összesen:</i></b>	<b>10 428,90</b>
<b><u>Veszprém összesen:</u></b>	<b><u>12 690,43</u></b>



## 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 68. §-a szerint lefolytatott egyszerűsített 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 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 Önkormányzat, Eplény Község Önkormányzat, Hajmáskér Község Önkormányzat, Sóly Község Önkormányzat, Királyszentistván Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata, Szentkirályszabadja Község Önkormányzat, Felsőörs Község Önkormányzat, Veszprémfajsz Község Önkormányzat, Nemesvámos Község Önkormányzat, Bánd Község Önkormányzat, Márkó Község Önkormányzat, Hárskút Község Önkormányzat 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.) egy új, 83/E. § paragrafussal egészül ki:

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

#### 83/E. §

- (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.*
- (4) A fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>. ”*

#### 2. §

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



### **3. §**

Az Ör. 2. melléklete szerinti M-28 belterületi tervlapok és jelmagyarázat helyébe az 2. melléklet szerinti tervlapok lépnek.

### **4. §**

Ez a rendelet 2025. -én lép hatályba.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

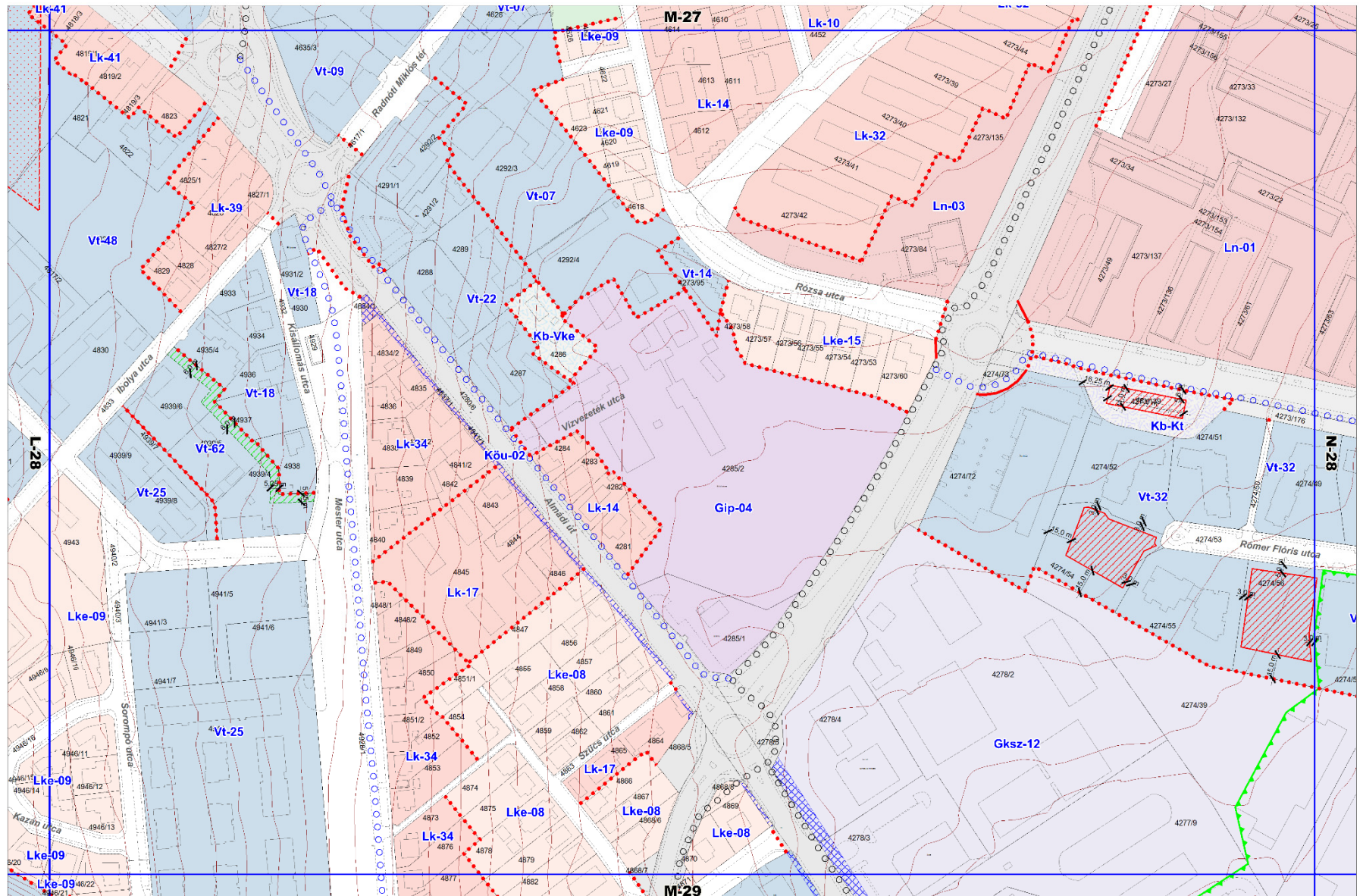


1. Az Ör. 1. melléklet egy új, 38. ponttal egészül ki:

	<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>	<b>Övezet jele</b>	<b>Kialakítható legkisebb telek terület ( m<sup>2</sup> )</b>	<b>A beépített ség megengedett legnagyobb mértéke ( % )</b>	<b>Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke ( m )</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke ( % )</b>	<b>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke ( % )</b>	<b>Kialakítandó telek legkisebb</b>	
<b>2.</b>							<b>szélessége ( m )</b>	<b>mélysége ( m )</b>
<b>3.</b>	<i>Kb-Kt</i>	<i>2000</i>	<i>10</i>	<i>4,5</i>	<i>40</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>



2. melléklet Az Ör. 2. melléklete szerinti M-28 tervlap helyébe a következő rendelkezés lép:





## 2. melléklet Az Ör. 2. melléklete szerinti jelmagyarázat helyébe a következő rendelkezés lép:



### 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

### JELMAGYARÁZAT

#### SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

#### SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

##### Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

	Javasolt telekhatár
	Kötelező megszüntető jel
	Javasolt megszüntető jel
	Építési hely
	Telek be nem építhető része
	Telek zöldfelületként fenntartandó része
	Közlekedési infrastruktúra számára irányadó távlati területbiztosítás
	Építési vonal

##### Egyéb szabályozási elemek

	Jelentős felszíni közforgalmú parkoló határa és férőhelyszáma
	Jelentősebb férőhelyszámú parkolóház/mélygarázs határa és férőhelyszáma
	Kötelező közterületi fásítás
	Meglévő kerékpárút
	Tervezett kerékpárút
	Tartalékterület
	Bontandó épület

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Veszprém közigazgatási határa
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Utcanév
	Szintvonal

#### VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

##### Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

	Jogszábillag védett műemlék
	Nyilvántartott műemlék
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet (az előzetes térinformatikai adatszolgáltatás alapján)
	Ex lege műemléki környezet
	Történelmi emlékhely
	Régészeti lelőhely területe
	Helyi védett értékek
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Natura 2000 terület
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület - „ex lege” védett láp
	Országos jelentőségű védett természeti emlék - „ex lege” védett barlang / „ex lege” védett forrás
	Országos ökológiai hálózat - Magterület
	Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
	Országos ökológiai hálózat - Pufferterület
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
	/ Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék

##### Egyéb korlátozó tényezők

	Víztermelő kút belső védőterülete
	Víztermelő kút külső védőterülete
	Víztermelő kút külső védődóma
	Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete
	Víztermelő kút hidrogeológiai A védődóma
	Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete
	Víztermelő kút hidrogeológiai B védődóma
	Víztermelő kút hidrogeológiai C védőterülete
	Nagyfeszültségű légvezeték védőtávolsága
	Gázvezeték védőtávolsága
	Egyéb védőterület, védősáv, védőtávolság határa
	Belterületi honvédelmi objektum védőtávolsága (200 m)
	Honvédelmi gyakorló és lőtér védőtávolsága (500 m)
	Honvédelmi gyakorló és lőtér védőtávolsága (1000 m)
	Felszínmozgás-veszélyes területtel érintett telek

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

##### TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

	Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Falusias lakóterület (Lf)
	Településközpont vegyes terület (Vt)
	Intézményterület vegyes terület (Vi)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)
	Ipari terület (Gip)
	Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
	Oktatási központok területe (K-Okt)
	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
	Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
	Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (K-Kf)
	Állat- és növénykert területe (K-Ánk)
	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
	Hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull)
	Szennyvízkezelés területe (K-Sz)
	Közlekedéshoz kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)
	Temető területe (K-T)
	Állattenhely területe (K-Ám)
	Napelempark (K-Np)
	Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)
	Légi közlekedési terület (KÖl)
	Zöldterület (közpark, közpark) (Z)
	Védelmi erdőterület (Ev)
	Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
	Gazdasági erdő (Eg)
	Közföldi erdő (Ek)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
	Vízgazdálkodási terület (V)
	Természetközeli terület (Tk)
	Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz)
	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)
	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)
	Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)
	Különleges beépítésre nem szánt vízkezelési építmények területe (Kb-Vke)
	Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb-B)
	Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület (Kb-Kf)
	Különleges beépítésre nem szánt kertészet céljára szolgáló terület (Kb-Ke)
	Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület (Kb-P)
	Különleges beépítésre nem szánt közösségi tér (Kb-Kt)

##### Egyéb tájékoztató elemek

	Meglévő belterület határa
	Tervezett belterület határa
	Zajárnyékoló fal / domb



K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2025. január 30-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
16/2025. (I.30.) határozata  
a Veszprém, Cholnoky városrészben lévő buszforduló területét érintő (Veszprém  
4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz.-ú ingatlanok) településrendezési terv  
módosításáról

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Cholnoky városrészben lévő buszforduló területén a Veszprém 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a telek beépítésre nem szánt, különleges övezeti besorolást kapjon, maximum 10%-os beépíthetőséggel, 4,5 m megengedett épületmagassággal és 40% minimálisan kialakítandó zöldfelülettel.
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 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor felkéri a főépítést, hogy az érintett szakhatóságok véleményét ebben a kérdésben a módosítás megkezdése előtt kérje ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2017. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.



5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafizetése.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a közterület rendezési terv, valamint a településrendezési terv készítésével kapcsolatos háromoldalú tervezési szerződés 2023. december 7-én aláírásra került, mely alapján elindításra kerülhet a településrendezési terv módosítási eljárás.

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

**Felelős:** Sulyok Balázs Ede főépítész

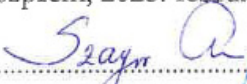
**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**  
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

**A kivonat hiteles.**

Veszprém, 2025. február 3.

  
Szayer Anita





**Önkormányzati főépítési feljegyzés**  
**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos**  
**településrendezési tervek módosítása Veszprém, Cholnoky városrészben lévő**  
**buszforduló területét érintően (Veszprém 4273/139, 4273/140 és 4273/169**  
**hrsz.-ú ingatlanok)**

Tisztelt Közgyűlés!

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

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

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

**ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK:**

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

- Városrendezési vizsgálatok:
  - o A tervezés célja, tervezési terület ismertetése
  - o Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
  - o Hatályos településrendezés eszközök bemutatása
  - o Az épített környezet vizsgálata a környező beépítésre kiterjesztve
- Közlekedési vizsgálatok
- Zöldfelületrendezési vizsgálatok

**II. Alátámasztó javaslati munkarészek**

- Városrendezési javaslat
  - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
  - o Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
- Közlekedési javaslat
- Zöldfelületrendezési 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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény előírásaival,
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival,
- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről előírásaival,
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I. 14.) MvM rendelet előírásaival,
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével

Veszprém, 2025 január 14.

  
Sulyok Balázs Ede  
főépítész

