

1. számú melléklet

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEZÁRÁSÁRA VONATKOZÓ DÖNTÉS
419/2021.(VII.15.) Kormány-rendelet 66. § (7) bekezdése szerinti dokumentáció

tervezői válaszok és indokolások a

Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz-ú ingatlanokat, a 8712 hrsz-ú ingatlant, a 8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz-ú és a 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz-ú ingatlanokat érintően

Településrészterületi Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása

című dokumentumra az államigazgatási és önkormányzati szervektől, valamint a partnerektől beérkezett véleményeire

Szakhatóság	Vélemény	Teendő
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 62-54/2025	<p>A véleményezési tervdokumentáció véleményezése:</p> <ul style="list-style-type: none"> – A környezeti értékelést táj- és természetvédelmi szempontból elfogadjuk. – A Horváth Jenő István élővilág-védelmi, tájvédelmi, valamint igazságügyi szakértő által elkészített biotikai állapotfelmérést elfogadjuk. – A dokumentáció 7. fejezetében (Zöldfelületrendezési, táj- és természetvédelmi javaslat) leírt javaslatokat táj- és természetvédelmi szempontból kiemelten támogatjuk. Kérjük a rögzített javaslatok érvényesítését a tereprendezés, beruházás során. – A szabályozási terv módosítását elfogadjuk, a tervlapokon jelölt „telek zöldfelületként fentartandó része” megfelelő. 	Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Ügyi Osztály BP/0801/00004-2/2026	<ul style="list-style-type: none"> – A Helyi Építési Szabályzat módosító rendeletével kapcsolatban: A normaszövegben rögzített legalább 1,75 m magas védelmi célú kerítés helyett legalább 2,5 m magas csúszásmentes csomózással készült vadkárelhárító kerítés (pl. Tornado) előírását és alkalmazását javasoljuk a nagyobb biztonság érdekében. Egyebekben a Helyi Építési Szabályzat tervezett módosítását elfogadjuk. <p>A településrendezési eszközök jelen módosítása ellen a fent leírtak alapján táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk, a tervet elfogadásra javasoljuk.</p> <p>A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.</p> <p>Fentiekre tekintettel, a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem tesztek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.</p>	<p>A HÉSZ-rendelet-tervezetében a kerítés magasságára vonatkozó előírás a véleményben foglaltak szerint módosításra kerül.</p> <p>Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel</p>

Szakhatóság	Vélemény	Teendő
<p>NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT</p> <p>Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázateértékelési Osztály</p> <p>NNGYK/00847-2/2026</p>	<p>Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk.</p> <p>A dokumentációhoz észrevétel vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.</p>	<p>Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel</p>
<p>Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály</p> <p>KÖFÁT/1906-1/2025/VHF</p>	<p>A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.</p> <p>Veszprém Megyei Jogú Város településrendezési tervének módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.</p> <p>Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építtetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.</p>	<p>Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel</p>
<p>Honvédelmi Minisztérium</p> <p>Hatósági Főosztály mint honvédelmi szakhatóság</p> <p>17652-5/2025/h</p>	<p>A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem sértik, a Magyar Honvédség (a továbbiakban: MH) nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.</p> <p>Tájékoztatom azonban, hogy a tervezési terület szomszédos a Magyar Honvédség utaltságába tartozó 0112/7 hrsz.-ú ingatlan, melynek irányából fokozott zaj-, rezgés-, por és egyéb környezeti hatásokkal kell számolni. A fokozott terhelésekből adódóan a tervezett módosításokkal kapcsolatos beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a Honvédelmi Minisztériumot, valamint az MH-t és alárendelt szervezeteiket sem most, sem a jövőben költség nem terhelheti, továbbá a bekövetkező – a honvédség által esetlegesen okozott – károkért kártérítési igény nem érvényesíthető.</p> <p>Az MH működési vagy a honvédelmi területek védőterületén belül – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) nevesített általános, és sajátos építményfajtáknál – az engedélyezési eljárásokba a Honvédelmi Minisztériumot, mint szakhatóságot érintettség esetén kell bevonni az adott építményfajtákra vonatkozó építésügyi, építésfelügyeleti, hatósági eljárások (ld.: az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet) szerint.</p>	<p>Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel</p>

Szakhatóság	Vélemény	Teendő
<p>Országos Vízügyi Főigazgatóság Főigazgató 25778-0830/2022</p>	<p>Tájékoztatam Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek. Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintésék.</p> <p>A gazdasági-kereskedelmi övezetbe történő átsorolással érintett Veszprém 8676-8703 hrsz.-ú, a 8712 hrsz.-ú, a 8675/1, 8675/2, 8675/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a külterületi 01 1 1 /22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz.-ú ingatlanok a Gyulafirátóti vízbázis 50 éves elérési idejű ún. „B” hidrogeológiai védőterületén helyezkednek el.</p> <p>Igazgatóságunk nyilvántartása alapján a tervezett módosításokkal érintett ingatlanok területei nem részei belvízvédelmi öblözetnek, valamint rendszeresen vízjárta területtel sem érintettek. A tervezett módosításokkal érintett ingatlanok területein Igazgatóságunk vagyonekezelésében lévő vízfolyás, vízilétesítmény nem található.</p> <p>Jelenleg a fejlesztési kívánt területek vízellátása, szennyvízelvezetése közüzemi hálózatról csak részben biztosított. A tervdokumentáció többször is hivatkozik a további tervezés szükségességére a tényleges területhasználatok figyelembe vételével. Megjegyezzük továbbá, hogy a benyújtott dokumentáció ellentmondást tartalmaz: A Tre. módosítás 96. oldalán vízigénynek 37 m3/d, szennyvízmennyiségnek 33 m3/d került megadásra, míg a Települési tanulmányterv 81. oldalán 87 m3/d vízmennyiség és 78 m3/d szennyvízmennyiség szerepel. (Igaz, hogy a keletkező víz és szennyvízmennyiségek szintén csak a tényleges területhasználatok figyelembe vételével pontosíthatók.) Felhívom azonban a figyelmet, hogy a tervezés során a tényleges többlet vízigényt és elvezetendő szennyvízmennyiséget az üzemeltető Bakonykarszt Zrt.-vel egyeztetni szükséges.</p>	<p>Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel</p>
<p>Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság E-TÉR</p>	<p>Igazgatóságunk nyilvántartása alapján a tervezett módosításokkal érintett ingatlanok területei nem részei belvízvédelmi öblözetnek, valamint rendszeresen vízjárta területtel sem érintettek. A tervezett módosításokkal érintett ingatlanok területein Igazgatóságunk vagyonekezelésében lévő vízfolyás, vízilétesítmény nem található.</p> <p>Jelenleg a fejlesztési kívánt területek vízellátása, szennyvízelvezetése közüzemi hálózatról csak részben biztosított. A tervdokumentáció többször is hivatkozik a további tervezés szükségességére a tényleges területhasználatok figyelembe vételével. Megjegyezzük továbbá, hogy a benyújtott dokumentáció ellentmondást tartalmaz: A Tre. módosítás 96. oldalán vízigénynek 37 m3/d, szennyvízmennyiségnek 33 m3/d került megadásra, míg a Települési tanulmányterv 81. oldalán 87 m3/d vízmennyiség és 78 m3/d szennyvízmennyiség szerepel. (Igaz, hogy a keletkező víz és szennyvízmennyiségek szintén csak a tényleges területhasználatok figyelembe vételével pontosíthatók.) Felhívom azonban a figyelmet, hogy a tervezés során a tényleges többlet vízigényt és elvezetendő szennyvízmennyiséget az üzemeltető Bakonykarszt Zrt.-vel egyeztetni szükséges.</p>	<p>Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel</p>
<p>Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Hatósági</p>	<p>A tervdokumentáció nem sért hírközlési érdeket, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel.</p>	<p>Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel</p>

Szakhatóság	Vélemény	Teendő
Iroda E-TÉR		
Szentkirályszabadja Község Önkormányzata 700-2 / 2025	<p>A dokumentációban bemutatott módosítás Szentkirályszabadja község közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatait kedvezőtlenül nem érinti. A tervezett településfejlesztés és településrendezés során várható egyéb környezeti hatások Önkormányzatunk jelenlegi településfejlesztési, településrendezési elképzeléseit kedvezőtlenül nem érintik, a hatályos településrendezési eszközeinek érvényesítését nem akadályozza.</p>	Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály SZTFH- BANYASZ/11471- 3/2025	<p>Veszprém MJV Önkormányzata TRT módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyron védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. A településtervek tartalmáról, elkészítésének es elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban Korm. rendelet) foglaltak alapján a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben.</p>	Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel
Veszprém Megyei Rendőr- főkapitányság	<p>A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet.) 62. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottakra figyelemmel, a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság hatáskörébe tartozó tárgykörben tekintettel arra, hogy nem tervezik repülőter létesítését, észrevételünk, indítványunk nincsen.</p> <p>A Rendelet 11. mellékletében meghatározott egyeztetési szakterület, a határrendészet vonatkozásában a településsel összefüggő, a koncepció készítéséhez rendelkezésre bocsátható adat szervünkénél nem keletkezett.</p> <p>A Rendelet 64. §-ban foglaltak alapján nyilatkozom, hogy az eljárás további szakaszában a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság nem kíván részt venni.</p>	Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda VE/05/00065- 2/2026.	<p><u>8676-8703 hrsz.-ú telkek</u> Tekintettel arra, hogy ezen telektömbökben elsősorban a lakóterületre jellemző kisebb telkekből álló telekstruktúra alakult ki, ezért javasolom vizsgálni a gazdasági kereskedelmiszolgáltató területre jellemző nagyobb telkek kialakíthatóságának lehetőségét, akár a tömböt feltáró utak (8684, 8696 hrsz.) átgondolásával.</p>	A tulajdonosi igények nem indokolják a telkek átstrukturálását. A meglévő telkek és a közterületek elhelyezkedése, nagysága kialakult, eladásra kerültek az ingatlanok, a tulajdonosok várják az építési lehetőséget a gazdasági területnek megfelelően.

Szakhatóság	Vélemény	Teendő
	<p>A jelenleg közforgalom számára megnyitott magánút Gyertya utca közötti alakítása javasolt a jelenlegi hosszön, azzal, hogy az onnan induló feltárási utak magánutak lehetnek, akár zsákutca kialakítással. E tekintetben nem egyértelmű a szabályozási terven közlekedési területként jelölt (jelenleg magán tulajdonban álló) 8684, 8696 hrsz.-ú utcák jövőbeli szerepe (magánút, vagy Köu-04 övezetbe tartozó közút).</p>	<p>A jelenleg hatályos tervben is közterületként (Köu-4) vannak jelölve, tehát annak ellenére, hogy magántulajdonban lévő ingatlanok, cél a közterületi kialakítás.</p>
	<p><u>8675/1, 8675/2, 0111/74, 0111/75 hrsz.-ú telkek</u> A dokumentáció nem indokolja a 12,5 és 14,0 m épületmagasságok szükségességét, a konkrét beruházói igény nem került bemutatásra, ezért kérem annak kiegészítését.</p>	<p>Az épületmagasságokat az indokolja, hogy az ingatlanvásárlásra érdeklődő fejlesztők többsége nagy belmagasságú csarnokokat szeretne létesíteni, mivel elsődlegesen autópári beszállítók, akik hengerelt acéltermékek mozgatásához darupályákat alkalmaznak a csarnokaikban. Ezen kívül a modern automatizált raktározási rendszerek (ASRS) esetében az ideális csarnokok tiszta belmagassága, figyelembe véve a költségoptimalizálást 12,6 métertől kezdődnek és liftes tárolómodulok (VLM) esetében a 16 métert is eléri.</p> <p>Az épületmagasságok szükségességének alátámasztására (a tervezett építési technológia ismertetésével) kiegészítésre kerül az alátámasztó munkarészben.</p>
	<p>Kérem továbbá a tervezési terület észak-nyugati részén javasolt „L” alakú telek kialakításának újragondolását.</p>	<p>A telekalakítás irányadó jelleggel került feltüntetésre a szabályozásra. A területen a kötelezően kialakítandó zöldfelület alakja, kiterjedése szabálytalan. Már telekalakításnál célszerű arra figyelni, hogy az építési telkeken kihasználható legyen a minimális beépítési paraméter, és a minimális zöldfelületi paraméternek megfelelő méretű legyen a telekre eső kötelezően kialakítandó zöldfelület. Ezt néhol L alakú telekkel lehet elérni, vagy nagyobb telkek kialakításával kiküszöbölni.</p>
	<p><u>8712 hrsz.-ú telek</u> A 8712 hrsz.-ú telken a munkásszálló létesítésének lehetőségét a tervdokumentáció nem vizsgálja, annak szükségességét nem indokolja. Felhívom a figyelmet arra, a gazdasági területéhez kapcsolódó munkásszállás létesítését az OTÉK 2021. július 16-át követően hatályos II. fejezet 20. § (2) bekezdés b) pontja teszi lehetővé, ugyanakkor a jelen módosítás</p>	<p>Az OTÉK felmentési kérelme csatolásra került a tervezői válaszhoz.</p>

Szakhatóság	Vélemény	Teendő
	<p>vonatközvetítésben alkalmazandó OTÉK időállapot szerint munkásszállás elhelyezés az OTÉK II. és III. fejezeteiben meghatározottaktól megengedőbb követelmény. Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá közérdeket nem sért, valamint az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. Amennyiben az Önkormányzat a munkásszálló elhelyezésének szándékát továbbra is fenntartja, az esetben kérem a tervdokumentáció előbbiek szerinti kiegészítését.</p> <p>A 4. Városrendezési javaslat / A beépítés javaslata az ingatlanok beépítési paramétereinek meghatározása során javasolta szabályozni az épületek maximális magasságát, szintszámát, terjedelmét, megjelenését is. A HÉSZ tervezet ezen paraméterek tekintetében nem fogalmaz meg előírást. Tekintettel arra, hogy a tervezési területet a tájképvédelmi terület övezete is érinti, ezért szükségesnek és indokoltnak tartom az előbbi paraméterek HÉSZ-ben történő meghatározását.</p> <p>A szakutaként kialakítható útszakasz legnagyobb hosszának törlése helyett, annak mértékének újragondolását kérem, az indokolatlanul hosszú magánutak kialakulásának elkerülése érdekében. A magánút hosszát javasolom 200-250 m-ben maximalizálni.</p> <p>A Csererdő városrész élıhetősége és a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága vonatkozásában fontos feladat a megfelelő kapacitással rendelkező közlekedési kapcsolatok kialakítása, a már meglévő úthálózat jogi rendezése, a szabályozási terv szerinti útszabályozás végrehajtása. A közlekedési javaslat szerint „az új gazdasági terület teljes forgalma, a már meglévő forgalommal együtt, meghaladhatja a csomóponti kapacitás kimerülését okozó 260 Ejmű/ó forgalmat” (feltételezések alapján történt becslési eredmény).</p> <p>A tervdokumentáció több ponton hivatkozza a fejlesztések ütemezését, ugyanakkor az egyes ütemeket, azok időbeliségét nem részletezi. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi úthálózat a terület kiszolgálását sem a kapacitás tekintetében, sem jogilag nem rendezti, ezért további intézkedések megtételét tartom szükségesnek annak érdekében, hogy a terület csak a megfelelő úthálózat rendelkezésre állása esetén épülhessen be.</p> <p>A dokumentáció több helyen is hivatkozza a Lőszergyári út déli oldalán, az Lk-17 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt 1963/72 hrsz.-ú ingatlan előtti tervezett szabályozási vonal törlését, a jelenlegi közterület szélesség megtartására, fásor(ok) és intenzív többszintes növényállomány telepítésének érdekében. A hatályos szabályozási terven a tárgyi ingatlan előtt már nincs szabályozási vonal, továbbá ez a terület már a tervezési területen kívül fekszik. Kérem a dokumentáció pontosítását.</p>	<p>Az alátámasztó munkarészben szereplő javaslatok felülvizsgálatra, és módosításra, törlésre kerülnek. Az épületre vonatkozó követelményeket a továbbtervezésnél a tervtanácson lehet meghatározni, és bírálni.</p> <p>Az előírás nem kerül törlésre, hanem a kérésnek megfelelően 150 méterről 250méterre módosul a magánút megengedett hossza.</p> <p>Az Önkormányzat a Beruházóval településrendezési szerződésben állapotodott meg az utak kiépítéséről, mely nem időbeliséghez, hanem a tényleges megvalósuláshoz igazodik.</p>
<p>Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási</p>	<p>A dokumentáció több helyen is hivatkozza a Lőszergyári út déli oldalán, az Lk-17 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt 1963/72 hrsz.-ú ingatlan előtti tervezett szabályozási vonal törlését, a jelenlegi közterület szélesség megtartására, fásor(ok) és intenzív többszintes növényállomány telepítésének érdekében. A hatályos szabályozási terven a tárgyi ingatlan előtt már nincs szabályozási vonal, továbbá ez a terület már a tervezési területen kívül fekszik. Kérem a dokumentáció pontosítását.</p> <p>A benyújtott véleményezési dokumentációval és az abban foglalt szakértői vizsgálatokkal egyetértek, a módosítási szándék táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolható, így azt a Közgyűlés részére elfogadásra javaslom.</p>	<p>A szabályozási vonalra vonatkozó megállapítások törlésre kerülnek.</p> <p>Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel.</p>

Szakhatóság	Vélemény	Teendő
<p>Főosztály – VE/30/09253- 2/2025.</p> <p>Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály – VE/NEF/00003- 1/2026.</p>	<p>A Főosztály tárgyi ügyben a rendelkezésre álló dokumentációt (a továbbiakban: dokumentáció) szakmai szempontból áttekintette. A dokumentációban foglaltak közegészségügyi érdeket nem sértenek, a Főosztály a dokumentáció tartalmával kapcsolatban kifogást nem emel.</p> <p>A Főosztály az elkészült környezeti értékelést az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, 2. sz. melléklete és 3. sz. melléklete II. 1. c) pontja alapján szakmai szempontból – a környezet- és településégszségügyre kiterjedően – áttekintette, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.</p> <p>A Főosztály javasolja Veszprém Város településrendezési terv jelen módosításának elfogadását.</p>	<p>Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel.</p>
<p>Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály – VE/62/00010- 2/2026.</p>	<p>A 2025. decemberben kelt, a Kreaalom 1000 Kft. által kiegészített dokumentáció (közlekedési tervező: Heckenast Judit) alapján megállapítottam, hogy a település rendezési tervének módosítása útügyi érdeket érint. A megküldött dokumentáció alapján felelősségteljes döntés nem hozható, támogatást nem tudom megadni. Kérem a közlekedés szakági részét kiegészíteni, továbbgondolni:</p> <p>1. Magyar Közút Nzrt., mint a Házgyári út kezelőjének az állásfoglalása, nyilatkozata a további csomópontterhelés vonatkozásában.</p>	<p>A közlekedési munkarész a tervelőzményként 2020-ban készült közlekedési tanulmányra (Mobil City Bt. Macsinka Klára) támaszkodott. A módosítás átvette a tanulmány formalmi elemzését, azt aktualizálta a jelenlegi helyzetre, kiegészítve a tervezett fejlesztések formalmára vonatkozó beccsélssel (konkrét adatok hiányában). A módosítás Házgyári útra vonatkozó javaslati megegyeznek a tanulmány javaslataival. Vagyis a módosítás tartalmazza, hogy „az új gazdasági terület teljes formálma, a már meglévő forgalommal együtt, a Házgyári út-Csererdei úti csomópontban meghaladhatja a csomóponti kapacitás kimerülését okozó 260 Ejmű/ó forgalmat”. Továbbá, az ütemezésben szerepel, hogy egy-egy területfejlesztési lépés milyen közlekedésfejlesztést kíván meg, azaz „a 8675/1 hrsz-ú ingatlan fejlesztése előtt kiépítendő a Házgyári út-Csererdei út körforgalmi csomópont”, továbbá „a 8675/2, 0111/74 hrsz-ú területek fejlesztése előtt szükséges a második irányból való megközelítés kiépítése is”. A Magyar Közút Zrt állásfoglalása csatolásra került.</p>

Szakhatóság	Vélemény	Teendő
	<p>Az Önkormányzat a Beruházóval településrendezési szerződésben állapodott meg az utak kiépítéséről.</p> <p>A forgalomterhelésnél a 2020-ban készült közlekedési tanulmányterv lett alapul véve, ez került kiegészítésre a tervezett fejlesztések forgalmára vonatkozó becsléssel (konkrét adatok hiányában).</p> <p>Az ütemezésben szerepel, hogy egy-egy területfejlesztési lépés milyen közlekedésfejlesztést kíván meg. Egyetértünk a vélemény indokolásában leírtakkal.</p> <p>Az Önkormányzat a Beruházóval településrendezési szerződésben állapodott meg az utak kiépítéséről.</p>	
	<p>2. A lakóvezet helyett tervezett gazdasági terület másfajta nagyságú (nagyobb), dinamikájú forgalomterhelést fog okozni az amúgy is terhelte úthálózaton. Erre vonatkozóan nem került számítás bemutatásra.</p> <p>3. Ütemterv és feladatvállalás készítését kérem a hatályos rendezési eszközökben szereplő helyi közút, gyűjtőúti kategória rendezési eszközöknek történő megfeleltetéséről, a Házgyári út meglévő csomópontjának átalakításáról, biztonságos közlekedésre történő kialakításához, a nyugati oldali tervezett csomópont kiépítésének időtávjáról. A járműveken túl a gyalogosok, kerékpárosok közlekedésnek biztonságos megoldását. A kiépülő szolgáltatások által felmerülő gyalogos dolgozó és vásárló forgalom közlekedésének, tömegközlekedési pontjának, kiépítési időtávjának bemutatása, ütemezése.</p> <p>4. A 3. pontban szereplő ütemterv végig gondolása során a még be nem épített ingatlanok vonatkozásában kérem megjelölni, meghatározni a használatba vételi engedélyük feltételeit a közlekedési hálózat kiépítése, jogi rendbetétele vonatkozásában – figyelemmel a biztonságos kitérő közlekedés biztosítására.</p> <p>Felhívom az önkormányzat figyelmét arra, miszerint az önkormányzat felelős a településen belüli, szabályozási tervben szereplő helyi közutak kiépítéséért biztosítva a rendezett, közlekedésre alkalmas állapotot minden közlekedő számára.</p> <p>A dokumentáció szerint a Házgyári útra két gyűjtőútként történő csomóponti csatlakozása tervezett a településrésznek, melyből az egyik, T csatlakozású szintbeni csomópontként működik jelenleg is, míg a másik tervezett. A Házgyári út jelenleg is terhelte forgalommal, minden plusz rávezetés a mozgási lehetőségeket nehezíti. A településrész utolsó kiépítési fázislehetőségbe kerül, ezt követően „beleragad” egy kialakult állapotba, melyben a partnerségi viszonyok elnehezülnek. A jelenlegi közlekedési hálózata nem tisztázott egyértelműen a hatályos rendezési tervvel összhangban, a magán és a köz keveredik (a 0111/72 hrsz.-ú ingatlan Házgyári úthoz közelebbi szakasz kezdeten még jelenleg is látható az elzárt magánutakra vonatkozó kapuzat, mely keresztmetszeti szűkítésen túl az arra közlekedő járművezetőben bizonytalanságot okoz a átközlekedésre vonatkozóan), a felelőségek, feladatmegosztások nem láthatók, így a későbbi problémák esetén (lakossági bejelentések, vállalat továbbfejlesztések) vonatkozásában a felelőségek nem lesznek egyértelműek. Abban a helyzetben már csak a rendezési eszközök visszafelkészítésével lehet kevesebb költségvetési forrásból megoldani a helyzetet, mely közlekedésbiztonsági szempontokat nem fog figyelembe venni, az adott településrész élıhetőségét elveszíti, az ott gazdálkodó szervezetek működésében bizonytalanságot, gazdasági nehézséget okoz, a Házgyári út nagyobb baleseti gócponttá, szakasszá válik. A 2023. évi C. tv. 84.§-a rögzíti a településrendezési feladatok megvalósulását</p>	<p>A javaslat tartalmazza, hogy „az új gazdasági terület teljes forgalma, a már meglévő forgalommal együtt, a Házgyári út-Csererdei úti csomópontban meghaladhatja a csomóponti kapacitás kimerülését okozó 260 Ejmű/ó forgalmat”, és ezért, „a 8675/1 hrsz-ú ingatlan fejlesztése előtt kiépítendő a Házgyári út-Csererdei út körforgalmi csomópont”, továbbá „a 8675/2, 0111/74 hrsz-ú terület fejlesztése előtt szükséges a második irányból való megközelítés kiépítése is”. Az Önkormányzat emiatt a Beruházóval településrendezési szerződésben állapodott meg az utak kiépítéséről.</p> <p>A terület közlekedési hálózata a jelenleg hatályos tervben is közterületként (Köu-4) van jelölve, tehát annak ellenére, hogy most</p>

Szakhatóság	Vélemény	Teendő
	<p>biztosító jogintézményeket – pl. a településrendezési szerződés. A 2020-ban készült közlekedési tanulmányterv szerint „bármilyen többletforgalom megjelenése konfliktusok és torlódások kialakulásához vezethet ebben, a már jelenleg is terhelt csomópontban, így egy új beruházás megjelenése esetén a csomópont fejlesztése szükséges...” „A Házgyári út forgalmi terhelésének nagysága miatt már a jelenlegi forgalmi terhelés mellett is szükség lenne balra kanyarodó sáv kiépítésére a főirányból kanyarodni szándékozók számára.” „A terület belső úthálózata jogilag, és kiépítettség tekintetében is elég rendezetlen. Az utak közterület jellegű, de gazdasági társaság tulajdonában lévő, közforgalom elől el nem zárt magánutak... hatályos településrendezési eszközök szerint ezek az utak helyi kiszolgálóút funkciójú közutak.” Az egyeztetési eljárásban továbbra is részt kívánok venni. Kérem a tervdokumentáció továbbdolgozását.”</p>	<p>magántulajdonban lévő ingatlanok, közterületté kell alakítani azokat.</p>
<p>Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építészügyi és Örökségvédelmi Főosztály – VE/51/00061-1/2026.</p>	<p>Veszprém város településrendezési eszközeinek módosítása (Csererdő területét érintően) ellen örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelek, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.</p>	<p>Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel.</p>
<p>Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály VE/18.519/23/2025.</p>	<p>Az előzőek alapján a Földhivatali Főosztály a termőföld mennyiségi védelme érdekében a tervezett változtatások ellen kifogást nem emel.</p>	<p>Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel.</p>
<p>Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály – VE/32/04548-2/2025.</p>	<p>A beruházó az érintett területekre vonatkozóan a VE/32/01941-9/2025. ügyiratszámú határozatban az erdő igénybevételi engedélyt megkapta. Mindezek alapján a tervezett módosítások ellen kifogást nem emelek.</p>	<p>Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel.</p>
<p>Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály – VE/31/00011-2/2026.</p>	<p>A dokumentáció / tulajdoni lap / szerint az érintett területek nem tartoznak termőföld kategóriába és a környezetükben sem található mezőgazdasági terület ezért a talajvédelmi hatóságnak hatáskör hiányában nem áll módjában véleményt kiadni.</p>	<p>Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel.</p>

Szakhatóság	Vélemény	Teendő
<p>Veszprém Vármegyei Önkormányzat</p>	<p>A rendelkezésre álló dokumentáció alapján megállapítható, hogy kitérnek a Veszprém Megyei Önkormányzat Kögyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) rendeletével elfogadott vármegyei területrendezési tervre is. A tervezési területet az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek közül az alábbiak érintik: • Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete • Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete • Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete • Turisztikai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete • Együtt tervezendő térségek övezet-Veszprém megye városréségeinek övezete • Együtt tervezendő térségek övezet- „Az Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete A településrendezési terv bemutatott módosításai a vármegyei területrendezési tervvel nem ellentétesek.</p>	<p>Az észrevétel intézkedést, tervezői választ nem igényel.</p>

Budapest, 2026. február 3.

Melléklet: OTÉK felmentési kérelem

Emlékeztető a Magyar Közút Nonprofit Zrt-vel történt egyeztetésről



Kovács Krisztina
Felelős tervező
TT1 01-2918

A tervező által összeállított válaszok egyeztetésre és jóváhagyásra kerültek.

Veszprém, 2026. február 16.



Sulyok Balázs Ede
Veszprém MJV város főépítésze

