

**Önkormányzati főépítési feljegyzés**  
**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Veszprém Megyei**  
**Jogú Városának új településterv (településfejlesztési terv, településrendezési**  
**terv) készítését érintően**

Tisztelt Közgyűlés!

Veszprém Megyei Jogú Városának új településterve (településfejlesztési terv, településrendezési terv) készül, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése alapján, továbbá figyelembe véve a Méptv. 81. § (1) bekezdésében foglaltakat.

A Méptv. előírásainak megfelelő településterv tartalmazza a településfejlesztési tervet és a településrendezési tervet.

A tervezés Veszprém város teljes közigazgatási területére terjed ki, az alábbi területeket is magában foglalva:

1. Veszprém - Gyulafirátót Pásztor utca felújítása miatt, a 9634/3 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
2. Veszprém - Gyulafirátót, Német utca felújítása miatt 9124/3 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
3. Veszprém, Radnóti tér 4292/2 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
4. Veszprém, Reinitz Béla utca 4273/175, 4273/118 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem
5. Veszprém, Haszkovó úti buszforduló 3295 hrsz-ú ingatlanát érintő településrendezési terv módosítási kérelem
6. Veszprém, Hajlat utca 5290/168, 5290/169 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem
7. Veszprém, Óváros tér 280, 245/2 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
8. Veszprém, belső útgyűrű melletti 4951, 4948/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem
9. Veszprém, Jutasi út 2553 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
10. Veszprém, 82-es út melletti 0213/121 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
11. Veszprém, Csatár utca 854 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
12. Veszprém, Ádám I. utca 4741 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
13. Veszprém, Brusznai Á. utca 6/10 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
14. Veszprém, Házgyári út 1967 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
15. Veszprém, külterület 0231/7 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
16. Veszprém, Völgyhíd tér 6535 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
17. Veszprém, Cserepes utca 4869 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem

18. Veszprém, Házgyári út 2188 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
19. Veszprém, új Völgyhíd melletti 2194/3 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
20. Veszprém, Ádám I. utca 4733 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
21. Veszprém, Kistó utca 2170 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
22. Veszprém, Martinovics tér 1752, 1753 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem
23. Veszprém, Pápai út 6606/29 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
24. Veszprém, Házgyári út 1965/ 24 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
25. Veszprém, Alsóerdő u. – Berkenye köz között 036/318 hrsz-ú ingatlant érintő út kiszabályozás
26. Veszprém 82-es út melletti 0390/1 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítás
27. Veszprém, Házgyári út 2175/4, 2176/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem

Elkészítendő munkarészek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján készülnek.

## **ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK:**

### **I. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

1. A megalapozó vizsgálat a településterv készítése és módosítása esetén a település vagy településrész helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében – rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását.
2. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább
  - a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,
  - b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),
  - c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

### **I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

- I.1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
- I.2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
- I.3. Területrendezési követelmények
- I.4. Tervi előzmények, érvényes településrendezési tervi előzmények vizsgálata  
Veszprém hatályos településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata  
A szomszédos települések hatályos településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- I.5. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése  
Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- I.6. A település társadalma
- I.6.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség



- I.6.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok
- I.6.3. Települési identitást erősítő tényezők
- I.7. A település humán infrastruktúrája
- I.7.1. Humán közszolgáltatások
- I.7.2. Esélyegyenlőség biztosítása
- I.8. A település gazdasága
- I.8.1. A település gazdasági súlya, szerepköre
- I.8.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői
- I.8.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése
- I.8.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők
- I.8.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)
- I.9. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
- I.9.1. Vagyongazdálkodás, gazdasági program
- I.9.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere
- I.9.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység
- I.9.4. Foglalkoztatáspolitikai
- I.9.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás
- I.9.6. Intézményfenntartás
- I.9.7. Energiagazdálkodás
- I.9.8. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások
- I.10. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- I.10.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata
- I.10.2. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, tartalékterületek
- I.10.3. Intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok
- I.10.4. Alulhasznosított barnamezős területek
- I.11. Telekre vonatkozó vizsgálatok:
- I.11.1. telekadottságok, telekméret, beépítettség, beépítési jellemzők
- I.11.2. Tulajdonjogi vizsgálat (önkormányzati tulajdon)
- I.11.3. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok
- I.12. Épületállományra, az épített környezetre vonatkozó vizsgálatok
- I.12.1. Az épületállomány vizsgálata
- I.12.2. Beépítési jellemzők, magasságok, beépítési módok
- I.12.3. Település karakter, helyi sajátosságok
- I.12.4. Funkció, kapacitás vizsgálata
- I.13. Építészeti örökség
- Az épített környezet értékei (történeti kialakulás, országos és helyi védelem)
- I.14. Környezeti állapot-jellemzők ideértve a földtani jellemzőket
- I.14.1. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
- A települési zöldfelületi rendszer elemei
- A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái
- I.14.2. Környezetvédelem
- Talaj
- Felszíni és a felszín alatti vizek
- Levegőtisztaság és védelme
- Zaj- és rezgésterhelés
- Sugárzás védelem
- Hulladékkezelés
- Vizuális környezetterhelés
- Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák
- Városi klíma
- I.15. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző táj karakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- I.15.1. Természeti adottságok

- I.15.2. Tájhasználat, tájszerkezet
- I.15.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek
- I.15.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése
- I.16. Közlekedés
- I.16.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok
- I.16.2. Közúti közlekedés
- I.16.3. Községi közlekedés
- I.16.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
- I.16.5. Parkolás
- I.17. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- I.17.1. Víziközművek
  - Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)
  - Szennyvízelvezetés
  - Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
- I.17.2. Energia
  - Energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
  - Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei
  - Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése
- I.17.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezetékek nélküli hírközlési építmények)
- I.18. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
- I.18.1. Építésföldtani korlátok
- I.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség
- I.18.3. Egyéb, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

## II. HELYZETÉRTÉKELÉS

- II.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis
- II.2. A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása (Értéktérkép, Beavatkozást igénylő területek térképe, Korlátozó tervlap)
  - Az épített környezet konfliktusai, problémái
- II.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek
  - II.3.1. Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.
  - II.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek
  - II.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek (potenciális akcióterületek kijelölése)

## III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében – rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

- III.1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

Fejlesztési terv javaslatainak összefoglalója

Rendezési terv javaslatainak összefoglalója

Módosítástípusok többek közt:

-Jogszabályi változásokból eredő módosítások (tartalmi, formai változások, koncepcionális változások)



- Egyéb változásokból eredő módosítások
- Új beépítésre szánt területek kijelölése
- Tatalékterületek felülvizsgálata
- TÉKA előírásaitól való eltérés lehetőségei
- Településképi rendelet elemei

### III.2. Településrendezési javaslat

- Funkcionális szerkezet
- Általános területhasználatok rendszere
- Beépítésre szánt területek
- Beépítésre nem szánt területek
- Területi mérleg

### III.3. A módosítással érintett területek bemutatása

### III.4. Biológiai aktivitásérték fenntartása

### III.5. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei) (lehet egyben, vagy szakáganként)

- Védőtávolságok, táj- és természetvédelmi elemek, honvédelmi területek védőtávolságai

### III.6. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

### III.7. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

### III.8. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, Közérthető összefoglaló

### III.9. Közlekedés

- Hálózatok és hálózati kapcsolatok
- Közúti közlekedés
- Közösségi közlekedés
- Kerékpáros és gyalogos közlekedés
- Parkolás
- Közérthető összefoglaló

### III:10 Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás

- Víziközművek
- Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)
- Szennyvízelvezetés
- Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
- Energia
- Energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
- Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei
- Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése
- Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezetékek nélküli hírközlési építmények)
- Közérthető összefoglaló

## IV. Műemlékvédelmi hatástanulmány

A műemlékvédelmi hatástanulmányt, ha a Méptv. 146. §-a alapján készül.

## V. Környezeti értékelés

## VI. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

## VII. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

1. A helyi építési szabályzat az utolsó helyi önkormányzati képviselők és polgármesterek általános választása szerinti év első napján legalább 5000 fő népességgel rendelkező települések, valamint a település népességszámától függetlenül a fővárosi kerületek, a járásszékhely városok, a budapesti agglomeráció és a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén fekvő települések, valamint a világörökségi területen lévő települések esetében kötelezően tartalmazza legalább – az épített környezet alakítására vonatkozó általános – a település egészére, egyes településrészekre, egyes telekcsoportokra irányadó – előírások mellett

a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,

b) érintettség esetén a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, valamint honvédelemmel kapcsolatos előírást, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot,

c) az építési övezetre és az övezetre a beépítési módot, az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és gépjármű-elhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket,

d) az építési telkek esetében az elő-, oldal- és hátsókertre, valamint a telekalakításra vonatkozó előírásokat,

e) a közterület-alakításra és a települési zöldinfrastruktúra kialakítására és fenntartására vonatkozó előírásokat,

f) településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra és zöldfelületre vonatkozóan, valamint a településképi-értvényesítési eszközöket,

g) a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket ha, nem készül külön helyi védelmi rendelet, és

h) a helyi kártalanítási és településrendezési kötelezési szabályokat.

4. A helyi építési szabályzat melléklete minden esetben

a) a szabályozási terv,

b) az építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak paraméterei,

c) az új beépítésre szánt területek nyilvántartása,

d) az egyes telkekhez, övezetekhez, illetve építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények.

5. Az 1. pont szerinti települések helyi építési szabályzata mellékletként tartalmazza, a 2. pont szerinti települések helyi építési szabályzata mellékletként tartalmazhatja a 4. pontban foglaltak mellett

a) a telekalakítási szabályokat,

b) az egyes sajátos jogintézmények területi és időbeli hatályát és

c) az építési helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb rajzi és táblázatos mellékleteket.

5. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYES MELLÉKLETEINEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

I. A SZABÁLYOZÁSI TERV TARTALMA

1. A szabályozási terv tartalmazza minden esetben legalább

a) a 6. melléklet szerinti szabályozási alapelemeket,

b) érintettség esetén a más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemként

ba) a művi értékvédelmi elemeket, örökségvédelmi elemeket,

bb) a táj- és természetvédelmi elemeket,

bc) a védőterületet és védőtávolságot.

2. A 4. melléklet 1. pontja szerinti települések szabályozási terve tartalmazza, a 4. melléklet 2. pontja szerinti települések szabályozási terve tartalmazhatja az 1. pontban foglaltak mellett legalább

a) az építés helyi rendjének biztosítására az 1. pont b) alpont ba) és bb) pontjába nem tartozó kötelező szabályozási elemeket,



- b) a javasolt szabályozási elemeket,
- c) a tájékoztatóelemeket,
- d) a fejlesztési akcióterületek fejlesztési cél szerint – az időbeli ütemezés alapján még nem szabályozott – beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeit, a szabályozási tartalékterületeket.

3. A szabályozási terv a szabályozási elemeket a 6. mellékletben meghatározottak alapján tartalmazza.

## II. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

1. Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési szabályai elnevezésű táblázat tartalmazza minden esetben

- a) az építési övezetek és övezetek jelét,
- b) az építési hely meghatározására a beépítési módot,
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét terepszint felett,
- d) a megengedett párkánymagasságot és az épület legmagasabb pontját,
- e) a zöldfelület legkisebb mértékét,

2. Az építési övezetek és övezetek beépítési szabályai táblázat tartalmazza a Méptv. 81. § (4) bekezdése szerinti települések esetében az 1. pontban foglaltakon túl

- a) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,
- b) a szintterületi mutatót,
- c) a közműellátás mértékét és módját, amennyiben indokolt, külön a közüzemi közművetítettséget és közműpótló berendezéseket.

## III. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NYILVÁNTARTÁSA

1. Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása tartalmazza új beépítésre szánt területenként

- a) az érintett terület vagy területek helyrajzi számát,
- b) nagyságát m<sup>2</sup>-ben,
- c) a kijelölést megelőző övezeti besorolását vagy övezeti besorolásait,
- d) a kijelölést követő építési övezeti besorolását vagy építési övezeti besorolásait a szükséges zöldterülettel vagy erdőterülettel együtt,
- e) a csereterület meghatározását a Trtv. 12. § (2) bekezdésében és (3) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben.

2. A nyilvántartás táblázatos formában való megjelenítésének módját a településtervezési szabályzat határozza meg.

## IV. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKHEZ, ÖVEZETEKHEZ – EGYEDI ESETBEN TELKEKHEZ – TARTOZÓ BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK FENNTARTÁSÁRA VONATKOZÓ ZÖLDFELÜLETI KÖVETELMÉNYEK

1. A biológiai aktivitásérték differenciált számítással érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása

2. A biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító egyedi zöldfelületi követelmények meghatározása a 9. melléklet szerint

## V. AZ ALKALMAZOTT VAGY ALKALMAZÁSRA JAVASOLT SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

1. A sajátos jogintézmény típusa

2. A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása

3. A sajátos jogintézmény időbeli hatálya

4. A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása

Az eljárásnak összhangban kell lennie:

- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény előírásaival,
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival,

- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről előírásaival,
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I. 14.) MvM rendelet előírásaival,
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével

Veszprém, 2026. március 12.

  
Sulyok Balázs Ede  
főépítész

