

**FELJEGYZÉS****Telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés főépítész véleményezése a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 56/A.§ (3) bekezdés alapján**

Főépítész egyeztetés tárgya:

**Veszprém településrendezési terv módosításához kapcsolódó az Aranyosvölgy 2280, 2281 hrsz-ú ingatlanokra, valamint a csatlakozó 2262-2271 telkekre vonatkozó telepítési tanulmányterv.**

A telepítési tanulmánytervet a tervező a 419/2021 (VII.15.) Korm.rendelet 7. mellékletben rögzített tartalmi követelmények szerint végezte el. A benyújtott dokumentáció tartalma ennek formai és szakmai szempontból megfelel.

A Séd partvonalától számított 50 m-es védőtávolság korlátozás fenntartását az Országos Főépítés nem tartotta indokoltnak. Az Állami Főépítésszel egyeztetve, azonban – a Séd túlsó oldalán lévő Fenyves utcai telkekhez hasonlóan – 25,0 m-ben javasolt lenne az építési telkek be nem építhető, zöldterületi része. Így a zöldfolyosó településképi és környezetvédelmi szempontból is teljesül.

A beépítési terv alapján előnyösnek látszik, hogy a patak felé kertvárosi lakótelkek lennének a korábbi kisvárosi övezet helyett, továbbá kialakul egy Zkk besorolású közkert terület is. A patak menti út- a 4 lakótelek megközelítése mellett- a Bakonykarszt Zrt kérésére az itteni szennyvíz vezetékek és műtárgyak megközelítését is szolgálja.

Az eredeti kérelem ugyan nem tért ki a 2262-2271 számú telkekre, de ezeket is érinti a módosítás, mivel a telepítési tanulmánytervben a telkek egy kisebb részéből is kialakításra kerül az Lke besorolású övezet. Ugyanakkor a beépítési tervben javasolt Lk-58 övezeti besorolás a korábbi Lk-13-ról elfogadható, mivel a főbb paraméterek (beépíthetőség 30 %, a zöldfelület 20 % és az épületmagasság 6,5 m) nem változik, csupán a kialakítható telekméretek. A terv szerint a minimális telekméret nagyobb lesz 700 m<sup>2</sup>-ről 800 m<sup>2</sup>-re változik, de a szélességi és mélységi méretek csökkennek 25,0 m-ről minimum 20 m-re. Ezek az igények szakmailag támogathatók.

A HÉSZ módosítás során beépítésre nem szánt terület besorolás változik, ezért a 419/2021 (VII.15.) Korm.rendelet 9. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték értékmutató szerinti kompenzáció szükséges mivel a beépítésre szánt terület mintegy 3000 m<sup>2</sup>-el növekszik.

A telepítési tanulmányterv beépítési tervi munkarésze szerint a BIA pótlás az önkormányzattal megállapodva kerül kialakításra, a településrendezési szerződésben megjelölt támogatási összeg ezt a kompenzációt is tartalmazza.

A településrendezési szerződés tartalmát a város és a beruházó szóban és írásban is többször egyeztette. Valamennyi felmerülő tervezési és beruházási költséget a beruházó vállalja.

Összegzés:

A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival. A településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Veszprém, 2026. 03.09.

A feljegyzést készítette:

  
Sulyok Balázs Ede  
főépítész

