



Szám: ÖNK/1-5/2026.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2026. május 28-i
Közygűlésére

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

Előterjesztő: Sulyok Balázs Ede főépítész

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Schoderbeck Éva
műszaki ügyintéző
KreÁlom 1000 Kft.
Kovács Krisztina
vezető településtervező

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

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

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Lohonyai Bernadett
aljegyző, irodavezető

Tisztelt Közgyűlés!

A településrendezési terv módosítására a felülvizsgálat 2017-es elfogadása óta eltelt időszakban több alkalommal – legutóbb 2026. február 26-án – került sor.

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

Jelen előterjesztésben a Veszprém Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanokat, a Veszprém 8712 hrsz.-ú ingatlant, a Veszprém 8675 hrsz.-ú és a Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása szerepel.

Előzmény:

A volt Bakony Művek, Csererdő területének egy részét érintően korábban már elindult egy rendezési terv módosítás, mely során több ütemben fejlesztést szeretett volna megvalósítani az akkori tulajdonos. Első ütemben a jelenleg kisvárosias lakóövezetben lévő ingatlanok (Veszprém 8675 hrsz.-ú ingatlan egy része és a Veszprém 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanok) övezeti módosítását kérte. A kérelmének célja az volt, hogy a szomszédos gazdasági funkciójú területekhez hasonlóan gazdasági-kereskedelmi övezetbe kerüljenek az ingatlanok. A lakóterület céljára már kialakított telkek megtartásával kisebb telephelyek kialakítását, míg a Veszprém 8675 hrsz.-ú ingatlan egy részén 2000 m² körüli gazdasági célú telkek kialakítását tervezte. Az eljárás elindult, de nem fejeződött be, a településrendezési szerződés felbontásra került.

Jelen módosítási kérelem ugyanezt a területet érinti, vagyis a Veszprém 8676-8703 hrsz.-ú, 8712 hrsz.-ú ingatlanokat, a Veszprém 8675 hrsz.-ú ingatlant, továbbá a módosítási igény kiegészült a Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlannal, melyen több ütemben fejlesztést kíván megvalósítani az új tulajdonos.

A Veszprém 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanok, a Veszprém 8712 hrsz.-ú és a Veszprém 8675 hrsz.-ú ingatlan egy részének övezeti előírása kisvárosias lakóövezet, egy része különleges oktatási központok övezet, egy része pedig védelmi rendeltetésű erdő övezeti besorolásba tartozik.

A Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlan nagy részének övezeti előírása különleges oktatási központok övezet, kisebb része pedig védelmi rendeltetésű erdő övezeti besorolásba tartozik.

A kérelem célja, hogy az ingatlanok a szomszédos gazdasági funkciójú területekhez hasonlóan gazdasági-kereskedelmi övezetbe kerüljenek átsorolásra olyan paraméterekkel, melyet az országos és helyi előírások – kereskedelmi, szolgáltató területekre (Gksz) vonatkozó paraméterei – megengednek.

Szakmai szempontból támogatható, hogy a Csererdő városrészben, a Lőszergyári út fölött már egységesen Gksz területek jöjjenek létre, továbbá ott, ahol már megtörtént a telekosztás

és kialakult az úthálózat, kisebb paraméterekkel legyen lehetőség kisvállalkozások telephelyeinek kialakítására.

A módosítás során fontos kérdés és kiemelt feladat a terület közlekedési megközelítésének megoldása. A Házgyári út csomópontja jelenleg nem képes akadálytalanul biztosítani a Csererdő forgalmát, ezért minden további fejlesztés magával vonja a csomópont fejlesztésének szükségességét, valamint egy másik megközelítési lehetőség kialakítását.

A módosítás elindítása előtt, annak megalapozására telepítési tanulmányterv készült és ahhoz kapcsolódó településrendezési szerződés megkötésére is sor került. A településrendezési szerződésben rögzítésre kerültek mind a Beruházó, mind az Önkormányzat vállalásai, kötelezettségei.

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 214/2024. (VI. 27.) határozatában előzetesen támogatta a módosítás elindítását.

A Közgyűlés döntött arról is, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában foglaltak alapján a Veszprém 8676-8703, 8712, 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését. Az eljárás az E-TÉR felületen került lefolytatásra.

A véleményezésre elkészített dokumentáció – a Kormányrendelet 64. §-ának megfelelően – az államigazgatási és települési önkormányzati szervek részére 2025. december 16-án az E-TÉR rendszerbe feltöltésre került véleményezés céljából. A véleményezésre feltöltött egyeztetési dokumentációval kapcsolatosan beérkeztek a szakhatósági vélemények, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal az állami főépítész által egybefoglalt szakmai véleményt adott.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 33/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: Ör.) megfelelően a szakhatósági egyeztetési anyagot a helyben szokásos módon a helyi újságban, honlapon és a Polgármesteri Hivatal aulájában 2026. január 5. és 2026. január 20. között közzétettük. Az Ör. 4. § (2) bekezdése alapján lakossági fórum megtartására 2026. január 13-án került sor. Az összehívott lakossági fórumon nem jelentek meg állampolgárok.

Az eljárás véleményezési szakaszának lezárásaként Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2014. (X. 31.) önkormányzati rendelet 4. § 24. pontja alapján – a Kormányrendelet 66. § (7) bekezdésének megfelelően – a polgármester 2026. február 16-án döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról.

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

A Kormányrendelet 67. § (1)-(2) bekezdésének, valamint a 68. § (2) bekezdés c)-d) pontjában foglaltaknak megfelelően az eljárások során beérkezett összes észrevétel, valamint a módosítás teljes dokumentációja 2026. március 3-án záró véleményezésre feltöltésre került az E-TÉR rendszerbe az állami főépítész mint szakmai felügyeleti szerv részére.

Az állami főépítész módosításra irányuló záróvéleménye – az általa előírt feltételek és kért kiegészítések figyelembevételével – egyetértő, a módosítás közgyűlési jóváhagyása ellen kifogást nem emelt.

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

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

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

Veszprém, 2026. május 5.

Sulyok Balázs Ede

Mellékletek:

1. Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanokat, a Veszprém 8712 hrsz.-ú ingatlant, a Veszprém 8675 hrsz.-ú és a Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosításra vonatkozó anyag (általános eljárás)
2. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda záró véleménye (Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanokat, a Veszprém 8712 hrsz.-ú ingatlant, a Veszprém 8675 hrsz.-ú és a Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítás)

HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (...) határozata a Településszerkezeti Terv módosításáról

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.4 Védelmi, korlátozási területek tervlapot jelen határozat 2. melléklete szerint módosítja.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 4. mellékletében a 3.3. a település területi mérlege táblázatát jelen határozat 3. melléklete szerint módosítja.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a Településszerkezeti Terv I., II. és III. ütem szerinti módosítása Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének a Közgyűlés által 2026. május 28. napján elfogadott és kihirdetett módosításának megfelelően lép hatályba.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a főépítést, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

Határidő: 5. pont: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete tárgyi módosítással összefüggő I., II. és III. ütem szerinti módosítása hatálybalépésekor

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2026. május 28.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző



Kovács Krisztina

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa

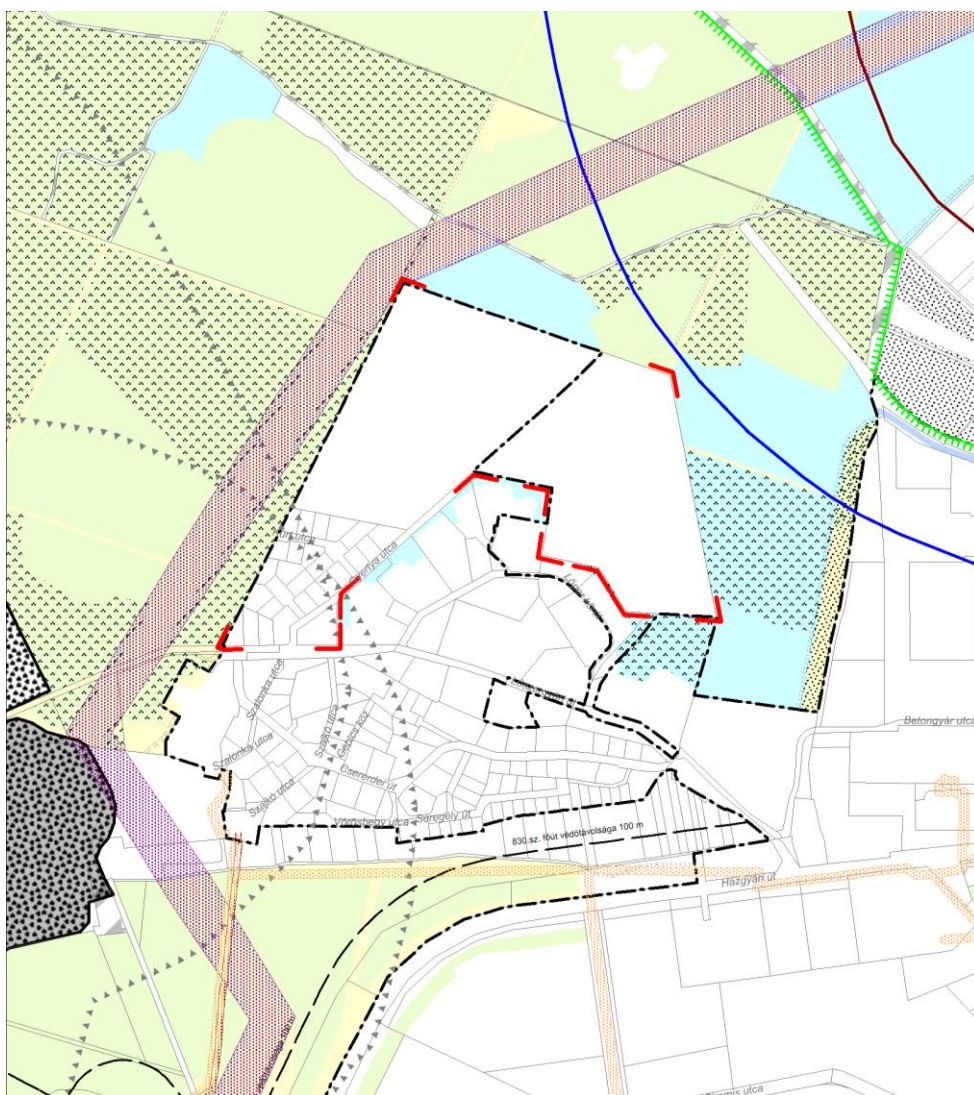
**VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

2.4. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

Nov 2012

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)	231,92
Kertvárosias lakóterület (Lke)	493,78
Falusias lakóterület (Lf)	73,62
<i>Lakóterületek összesen:</i>	<i>919,43</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)	366,56
Ipari terület (Gip)	409,23
<i>Gazdasági területek összesen:</i>	<i>775,79</i>
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	
Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)	20,94
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>276,89</i>
Beépítésre szánt területek összesen:	2 261,53
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK	
Közúti közlekedési terület (KÖu)	378,06
Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)	100,33
Légi közlekedési terület (KÖl)	97,70
<i>Közlekedési és közműterületek összesen:</i>	<i>576,10</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
Közjóléti erdőterület (Ek)	39,10
<i>Erdőterületek összesen:</i>	<i>5 152,43</i>
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	
Általános mezőgazdasági terület (itt képezhető az Mb övezet) (Má)	2 472,13
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	153,60
<i>Mezőgazdasági területek összesen:</i>	<i>2 625,72</i>
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	
Vízgazdálkodási terület (V)	130,03
<i>Vízgazdálkodási területek összesen:</i>	<i>130,03</i>
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK	
Természetközeli terület (Tk)	102,14
<i>Természetközeli területek összesen:</i>	<i>102,14</i>
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
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
<i>Különleges beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	<i>1 809,92</i>
<i>Beépítésre nem szánt területek összesen:</i>	<i>10 428,90</i>
<u>Veszprém összesen:</u>	<u>12 690,43</u>

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (V. 28.) önkormányzati rendelete
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési
Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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

[2] Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 79. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. §-a szerint lefolytatott általános 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 Főépítész Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Lókút Község Önkormányzata, Eplény Községi Önkormányzat, Hajmáskér Község Önkormányzata, Sóly Község Önkormányzata, Királyszentistván Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata, Szentkirályszabadja Község Önkormányzata, Felsőörs Község Önkormányzata, Veszprémfajsz Község Önkormányzata, Nemesvámos Község Önkormányzata, Bánd Község Önkormányzata, Márkó Község Önkormányzata, Hárskút Község Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. Burkolt felület: a feltalaj megváltoztatásával létrehozott, egyrétegű vagy alépítményt és felső (használati, koptató) réteget tartalmazó, a gyalogosok és a járműforgalom számára igénybe vehető épített felület.
2. Főépület: épületnek minősülő főépítmény.
3. Kialakult állapot: Egy telektömbben, telekcsoportban, egy övezet adott utcaszakaszán megvalósult beépítés több mint 50 %-ára jellemzően kialakult beépítés.
4. Kiegészítő rendeltetésű építmény: a főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát elősegítő
 - a) járműtároló (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép, egyéb jármű),
 - b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
 - c) tárolóépítmények (tűzelőanyag-tároló, szerszámtároló, kamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta),
 - d) pavilon,
 - e) kazánház.
5. Kistestű állat: nyúl, baromfi.
- 6.
7. Közepes testű állat: sertés, juh, kecske.
8. Közműmentes élettér: útfásítás esetén kis lombkoronát növelő fák számára legalább 1,5 m x 1,5 m-es terület, illetve legalább 1,5 m széles sáv.
9. Nagytestű állat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, strucc.
10. Nem zavaró hatású gazdasági tevékenység: olyan gazdasági tevékenység, amelyhez védőterületet vagy védőtávolságot jogszabály nem jelöl ki és a környezet egyik elemét sem terheli a külön jogszabályokban meghatározott kibocsátási határértékeket meghaladó mértékben.
11. Pavilon: közterületen lévő, szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló, legfeljebb 20 m² alapterületű építmény.
12. Tartalékterület: a Szabályozási Terven lehatárolt, különböző beépítésre szánt területfelhasználási egységekbe sorolt, fizikailag igénybe nem vett terület(ek), ahol az építési övezeti előírások szerinti beépítés előfeltétele a közgyűlési döntéssel elfogadott telepítési tanulmányterv.
13. Telek be nem építhető része: a telek, építési telek azon nem beépíthető része, amelyet közlekedési terület szélesítése céljából kell megtartani.
14. Telek zöldfelületként tartandó része: a telek, építési telek azon része, amelyet zöldfelületként kell megtartani, illetve – a telek, építési telek használati céljának megfelelő rendezése után – visszarendezni vagy kialakítani.
15. Útsorfa: 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs-körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
16. * Épületmagasság számítás: az épületmagasság megállapítása során az egyes homlokzati felületek magasságát az adott felületi síknak (vagy íves felületnek) a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrú kitöltő legfelső építményszintje záró szerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala, és a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal, – kivéve a legfeljebb 6,0

m magasságú két oromfal, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak – kell meghatározni (* VEB/005/00564-5/2018. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján).

17. Telek legkisebb szélessége: legalább a telekszélesség átlagértékével meg kell egyeznie.
18. Telek legkisebb mélysége: legalább a telekmélység átlagértékével meg kell egyeznie.
19. Háromszintes növényállomány: A telek zöldfelületként fenntartandó részének minden 150 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő lombos fa, ezen kívül legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, ezen kívül a többi felületen gyepterület vagy talajtakaró van telepítve.
20. Természetes vízkezelő megoldások: a tározók, tavak, nádasok és mesterséges vizes élőhelyek, szikkasztók, esőkertek, zöldtetők és a vízáteresztő burkolatok.”

2. §

(1) Az Ör. 33. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Gksz-13 jelű építési övezetben a Veszprém 8712 hrsz.-ú ingatlanon a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás is elhelyezhető.

(8) A Gksz-29 építési övezetben a csapadékvíz 80%-át természetes vízkezelő megoldásokkal helyben kell tartani és elszikkasztani.”

(2) Az Ör. 33. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A Gksz-29 és a Veszprém 8675/1 hrsz.-ú ingatlant érintő Gksz-30 építési övezetben a csapadékvíz 80%-át természetes vízkezelő megoldásokkal helyben kell tartani és elszikkasztani.”

(3) Az Ör. 33. § (8) és (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(8) A Gksz-29, a Veszprém 8675/1 hrsz.-ú és a Veszprém 8675/2 hrsz.-ú ingatlant érintő Gksz-30 és a Veszprém 0111/74 hrsz.-ú ingatlant érintő Gksz-31 építési övezetben a csapadékvíz 80%-át természetes vízkezelő megoldásokkal helyben kell tartani és elszikkasztani.

(9) A Veszprém 8675/1 hrsz.-ú és a Veszprém 8675/2 hrsz.-ú ingatlant érintőin Gksz-30, a Veszprém 0111/74 hrsz.-ú ingatlant érintő Gksz-31 építési övezetben az 1000 m²-nél nagyobb tetőfelület legalább 30 %-a extenzív zöldtetőként alakítandó ki.”

(4) Az Ör. 33. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A Veszprém 8675/1 hrsz.-ú ingatlant érintő Gksz-30 építési övezetben az 1000 m²-nél nagyobb tetőfelület legalább 30 %-a extenzív zöldtetőként alakítandó ki.”

(5) Az Ör. 33. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A Veszprém 8675/2 hrsz.-ú ingatlant érintő Gksz-30 és a Veszprém 0111/74 hrsz.-ú ingatlant érintő Gksz-31 építési övezetben a telek zöldfelületként fentartandó része tekintetében:

- a) kerítéssel kell részben lekeríteni úgy, hogy az Ev terület felé nyitva maradjon,
- b) bármely építési tevékenység megkezdése előtt legalább 2,5 m magas csúszásmentes csomózással készült vadkárelhárító kerítést kell létesíteni, továbbá
- c) a növényzet irtása, a fakitermelés, a faanyag közelítése, a faanyagok vagy bármilyen anyagok, illetve gépek tárolása még ideiglenes jelleggel sem lehetséges.”

3. §

Az Ör. 56. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A 30,0 méternél hosszabb magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell biztosítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter.”

4. §

(1) Az Ör. 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az Ör. 1. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(3) Az Ör. 1. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

(4) Az Ör. 1. melléklete a 4. melléklet szerint módosul.

(5) Az Ör. 2. melléklete az 5. melléklet szerint módosul.

(6) Az Ör. 2. melléklete a 6. melléklet szerint módosul.

5. §

(1) Ez a rendelet – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – tárgyi módosítással összefüggő fejlesztéseket tartalmazó, a szükséges úthálózati és közműfejlesztések engedélyezett végrehajtását tartalmazó településrendezési szerződés 20. pontjában foglaltak teljesülésének igazolását követően (I. ütem), a Közgyűlés által meghatározott naptári napon lép hatályba.

(2) A 2. § (3) és (5) bekezdése, a 4. § (4) és (6) bekezdése, a 4. melléklet és a 6. melléklet tárgyi módosítással összefüggő fejlesztéseket tartalmazó, a szükséges gyűjtőút kiépítését, a fejlesztéssel összefüggő kötelmi jogi előírásoknak a végrehajtását tartalmazó településrendezési szerződés 23. és 24. pontjában foglaltak teljesülésének igazolását követően (III. ütem), a Közgyűlés által meghatározott naptári napon lép hatályba.

(3) A 2. § (2) és (4) bekezdése, a 4. § (3) és (5) bekezdése, a 3. melléklet és az 5. melléklet a Házgyári út – Csererdei út becsatlakozásának körforgalmú csomóponttá történő fejlesztése, a fejlesztéssel összefüggő kötelmi jogi előírásoknak a végrehajtását tartalmazó

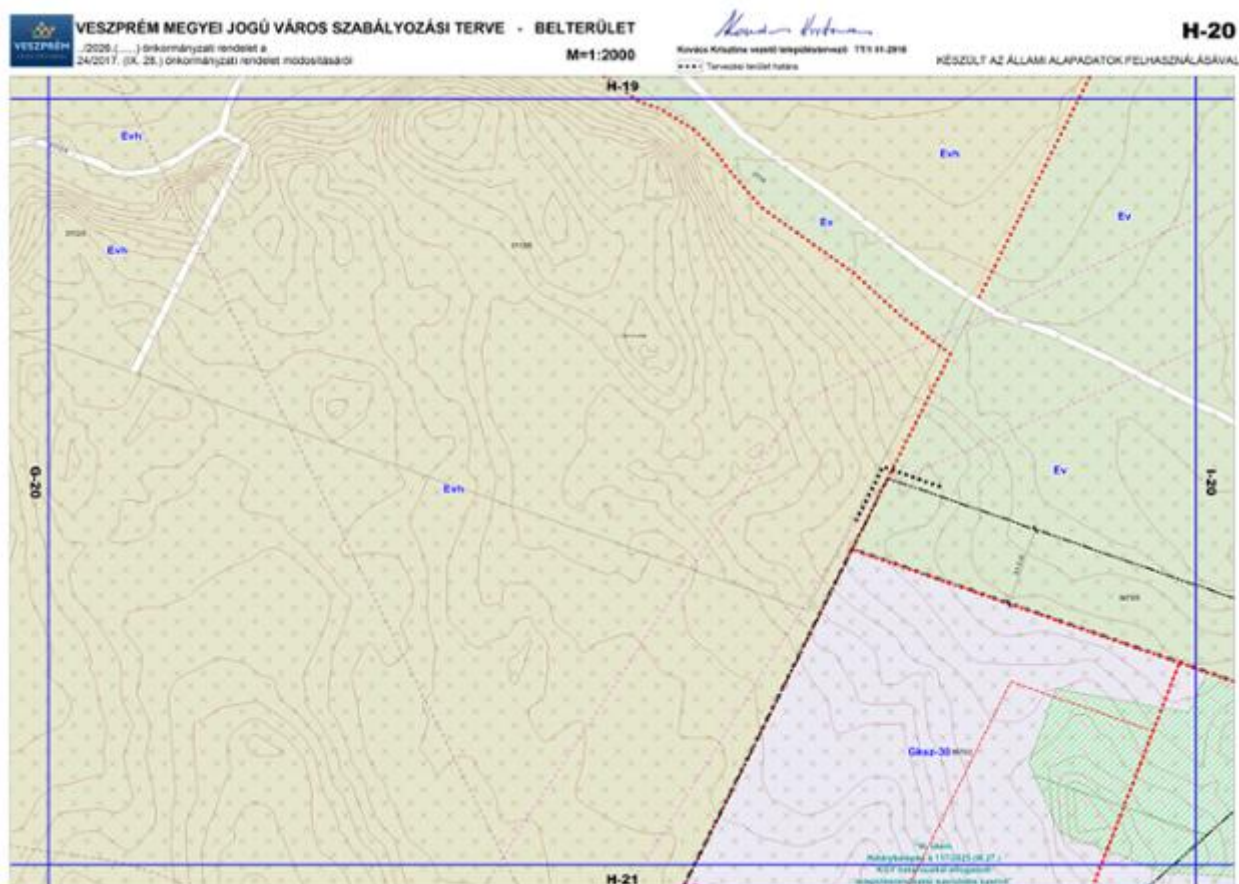
településrendezési szerződés 21. és 24. pontjában foglaltak teljesülésének igazolását követően (II. ütem), a Közgyűlés által meghatározott naptári napon lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

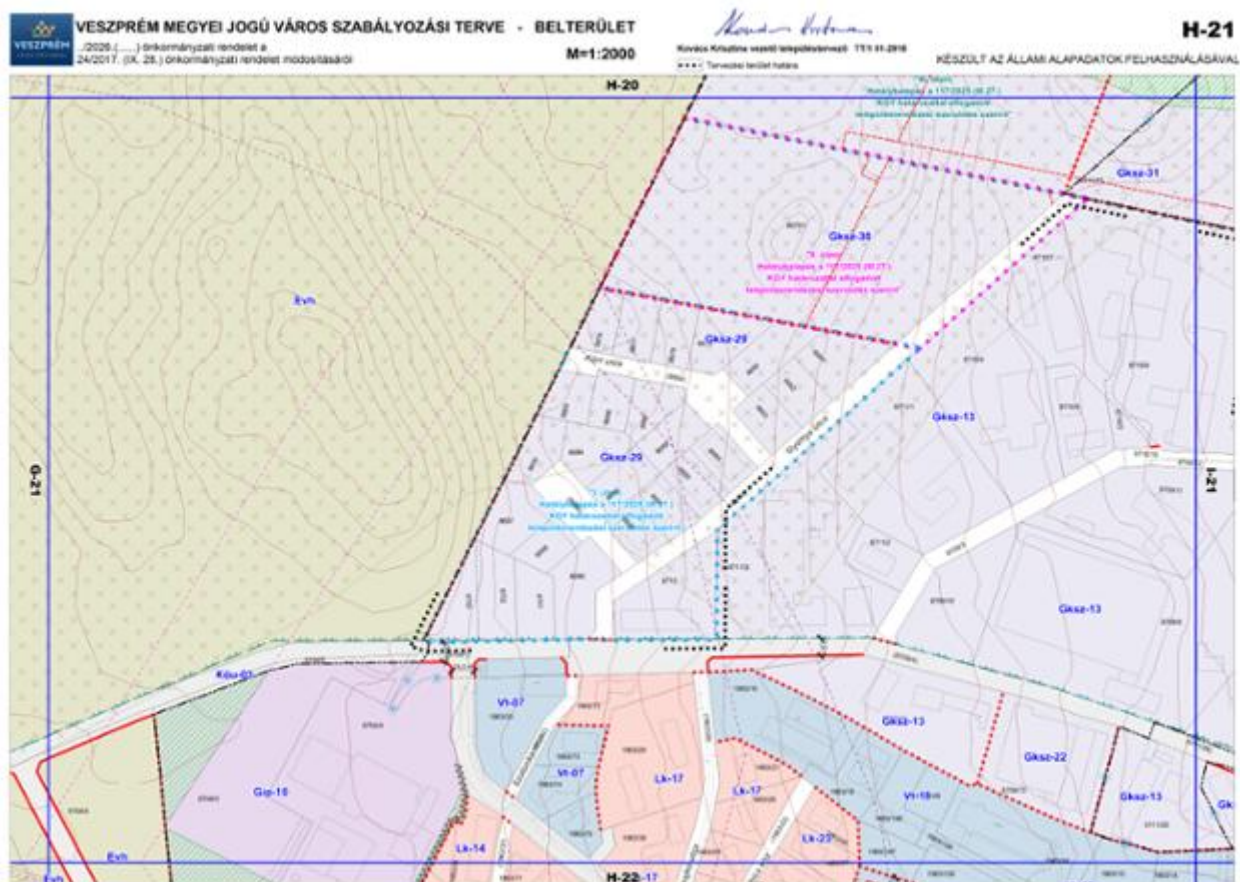
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

2. Az Ör. 2. melléklet 4. és 5. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„4. H-20



5. H-21

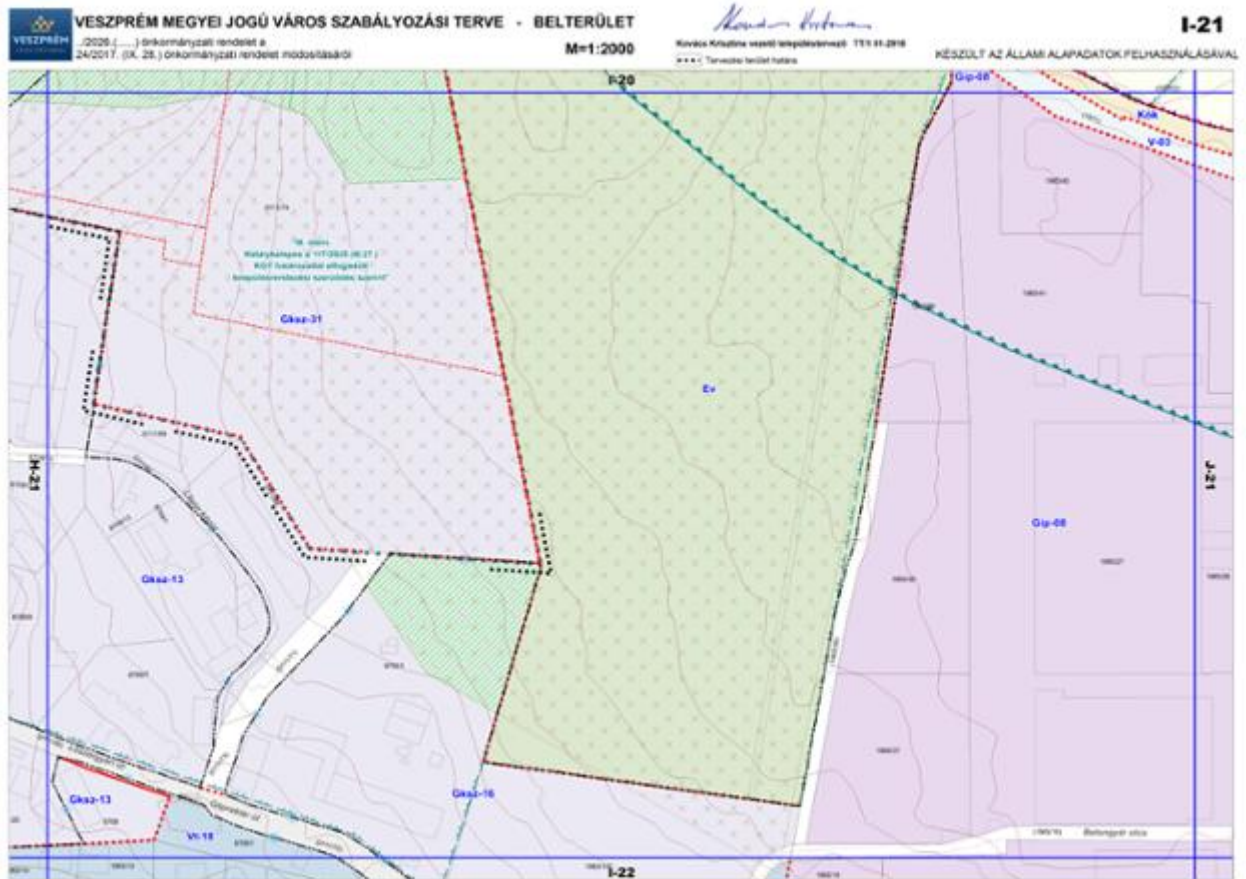


3. Az Ör. 2. melléklet 10. és 11. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„10. I-20



11. I-21



„116. Jelmagyarázat külterület



2. melléklet a .../2026. (V. 28.) önkormányzati rendelethez

1. Az Ör. 1. melléklet 7. pontjában foglalt táblázat a következő 31. sorral egészül ki:

"

	(A	B	C	D	E	F	G	H)
31	Gksz- 29	SZ	900	40	5,5	20	-	-

"

3. melléklet a .../2026. (V. 28.) önkormányzati rendelethez

1. Az Ör. 1. melléklet 7. pontjában foglalt táblázat a következő 32. sorral egészül ki:

"

	(A	B	C	D	E	F	G	H)
32	Gksz- 30	SZ	8000	40	12,5	30	-	-

"

4. melléklet a .../2026. (V. 28.) önkormányzati rendelethez

1. Az Ör. 1. melléklet 7. pontjában foglalt táblázat a következő 33. sorral egészül ki:

"

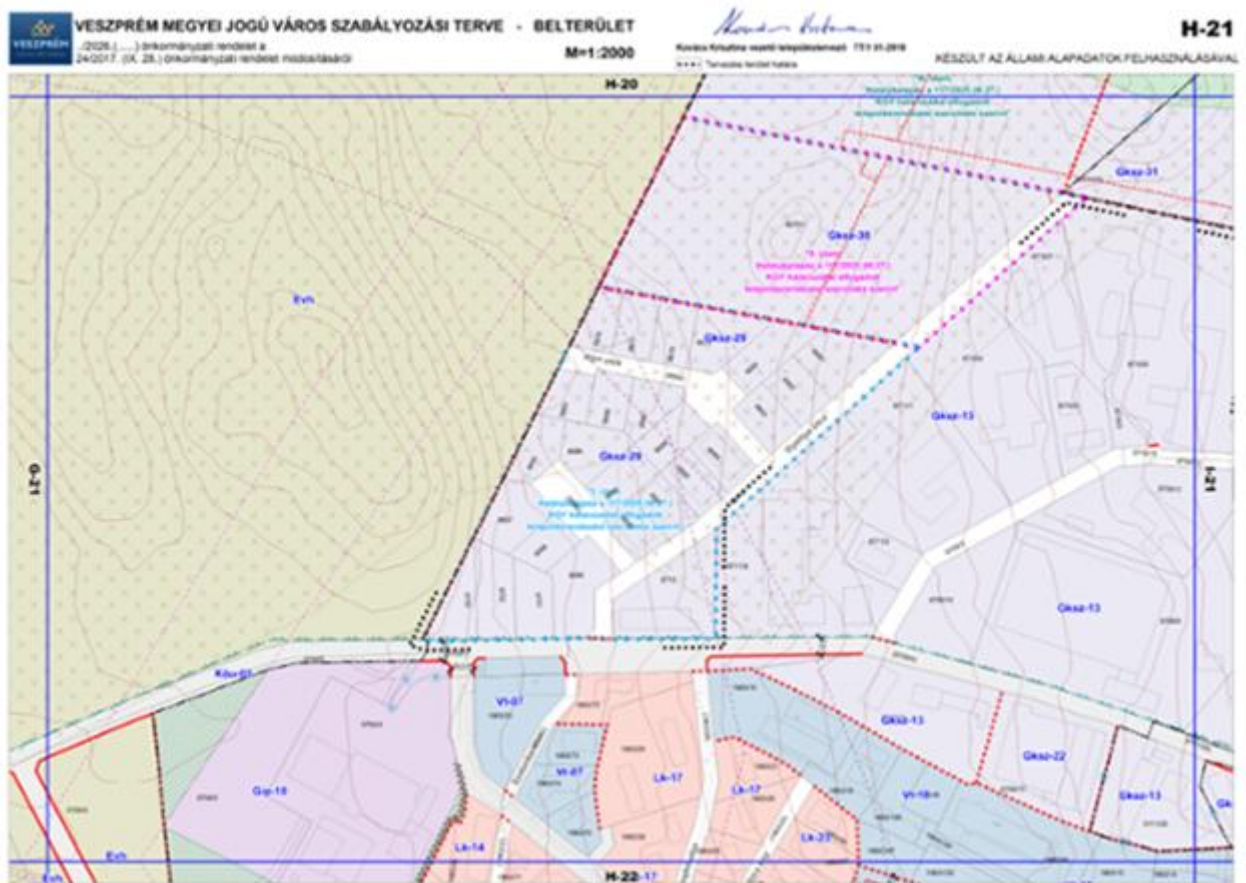
	(A	B	C	D	E	F	G	H)
33	Gksz- 31	SZ	30000	40	14,0	30	-	-

"

5. melléklet a .../2026. (V. 28.) önkormányzati rendelethez

1. Az Ör. 2. melléklet 5. pontja helyébe a következő pont lép:

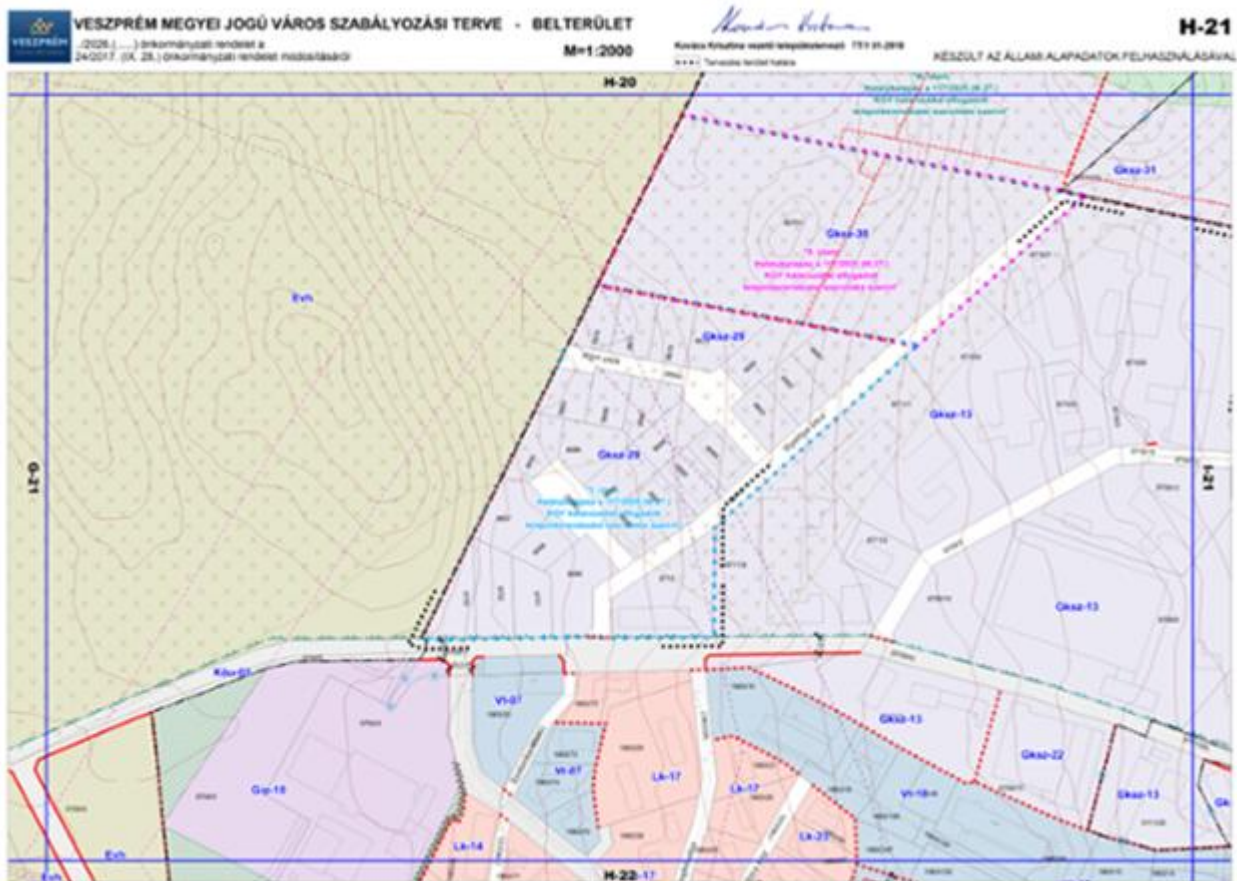
„5. H-21



1. Az Ör. 2. melléklet 4. és 5. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

[illegible]

5. H-21



''

2. Az Ör. 2. melléklet 10. és 11. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„10. I-20



VESZPRÉM MEGYEI JEGYŐ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

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

M=1:2000

Készítette: Kőrösi Péter

Készült: 2025. 01. 28-án

Készült az államalapítók felhatalmazásával

//

Előzetes hatásvizsgálat

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

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

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

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

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

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

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

aa) A Tervezet *társadalmi hatásai*:

A rendelet-tervezet javaslatainak társadalmi hatásai kedvezőek.

ab) A Tervezet *gazdasági hatásai*:

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

ac) A Tervezet *költségvetési hatásai*:

A rendelet közvetlen költségvetési hatásokkal nem bír.

b) A jogszabály *környezeti és egészségi* következményei:

A felülvizsgálat elfogadásának nincs környezeti és egészségkárosító hatása.

- c) A jogszabály *adminisztratív terheket befolyásoló* hatásai
A Tervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet. Adminisztratív terhek csak az építési engedélyezési eljárás során keletkeznek.

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

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

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

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

Indokolás

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

I.

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

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

II.

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

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

A településrendezési eszközök módosítására a felülvizsgálat elfogadása óta eltelt időszakban több alkalommal – legutóbb 2026. február 26-án – került sor.

A módosítási téma jellege szerint – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően – a kérelem általános eljárás szerint került lebonyolításra. A Közgyűlés előzetes döntésekkel támogatta a módosítást.

Tárgyi módosítás az alábbi témát érinti:

Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanokat, a Veszprém 8712 hrsz.-ú ingatlant, a Veszprém 8675 hrsz.-ú és a Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása.

2. Az indokolás közzététele, nyilvánossága

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

3. Előzetes bejelentési kötelezettség

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