

Telepítési tanulmányterv

**Veszprém, Pápai út 6603/2, 6606/13, 6607/1,
6608/3, 6608/7, 6608/8, 6608/9, 6608/10 és
6608/11 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan**

2026. április

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

Telepítési tanulmányterv

Veszprém, Pápai út 6603/2, 6606/13, 6607/1,
6608/3, 6608/7, 6608/8, 6608/9, 6608/10 és
6608/11 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan

VÁROSRRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

KÖZLEKEDÉS:



Heckenast Judit

közlekedésmérnök

Tkő 01-5295

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

Tartalomjegyzék

1.	BEVEZETŐ	4
2.	A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA, VIZSGÁLATOK	5
2.1.	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	5
2.1.1.	Településszerkezeti Terv (TSZT)	5
2.1.2.	Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)	7
2.1.3.	Településképi rendelet (Tkr.)	10
2.2.	Helyszíni vizsgálatok	12
2.2.1.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok	12
2.2.2.	Jelenlegi használat vizsgálata	15
2.2.3.	Tulajdonviszonyok vizsgálata	17
2.2.4.	Örökségvédelem, régészet.....	18
3.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	19
3.1.	Tervezett telekalakítás változási vázrajz alapján	19
3.2.	Beépítési terv	24
3.3.	Fejlesztési Terv	25
3.4.	A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata	26
4.	JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE	28
5.	KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT	28
6.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	29
7.	VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMELK	29
	MELLÉKLET	30

1. BEVEZETŐ

Módosítással érintett terület

Veszprém, 6603/2, 6606/13, 6607/1, 6608/3, 6608/7, 6608/8, 6608/9, 6608/10 és 6608/11 hrsz.-ú ingatlanok a város főközlekedési útvonala, a Pápai út – 8-as út bevezető csomópontja mellett, a város iparterületén, az Iparváros városrész területén helyezkednek el.

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Az ingatlan tulajdonosa kezdeményezte a szabályozási előírások módosítását, tekintettel arra, hogy a területen található a kérelmezők által üzemeltetett autókereskedés, szerviz és autómosó, valamint egy MOL benzinkút is. A kezdeményezés arra irányul, hogy a terület jelenleg rendezetlen helyzete – megközelítése, tulajdonviszonyai – rendezésre kerüljön úgy, hogy a területen kisebb arányban lévő önkormányzati tulajdonú telkek rendezése is megtörténjen. Ehhez szükséges a településrendezési helyzet módosítása.

Közgyűlési döntés

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a tulajdonosi kérelem alapján 58/2026. (II. 26.) határozatában (lásd: Melléklet) előzetes döntést hozott a területet érintően a településrendezési terv módosításáról:

- 1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Pápai út 6603/2, 6607/1, 6608/3, 6608/7, 6608/8, 6608/9, 6608/10 és 6608/11 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekrendezés és a szükséges övezeti paraméterek módosítása az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek.***

A telepítési tanulmányterv tartalma

A Közgyűlés előzetes döntése alapján tárgyi telepítési tanulmánytervet nem követi a hatályos településrendezési terv (HÉSZ) módosítása, hanem a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási javaslatok a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv) és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülő településtervbe kerül majd beemelésre. Ezért jelen telepítési tanulmányterv ennek figyelembevételével vizsgálja az adottságokat és a vonatkozó jogszabályi környezetet, valamint tesz javaslatot a szabályozási koncepcióra.

A telepítési tanulmányterv tartalma a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 19. § és 7. melléklet tartalmi követelményei alapján került összeállításra. Továbbá figyelembe vette az előzetes Közgyűlési határozat 5. pontja szerinti döntésben foglaltakat is, ami szerint a módosítás és jelen telepítési tanulmányterv elemei úgy készülnek, hogy azok beépítésre tudjanak kerülni a készülő Veszprém MJV Településtervébe.

Előzetes megállapítások

- A tervezett módosítás révén az általános területhasználat módosítása nem válik szükségessé, ezért a tárgyi módosítás érdekében a hatályos településszerkezeti tervhez képest nem válik szükségessé a fejlesztési terv módosítása sem.
- Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- **Tehtetttel arra, hogy a javasolt módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre:**
 - o **biológiai aktivitásérték visszapótlására nincs szükség,**
 - o **a zöldterületek és a beépítésre szánt területek nagyságának aránya nem csökken, környezeti értékelés készítésére nincs szükség,**
 - o **a Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) szerinti további csereterületek kijelölése nem szükséges,**
 - o a tervezett módosítás az Ország Területrendezési Tervével (OTrT) és Veszprém Vármegye Területrendezési Tervével (VVTrT) való **összhangjának vizsgálata nem indokolt.**

Kiindulási adatok

A terület tulajdonosának megbízásából a ReGa 2000 Bt. elkészített egy a tényleges használathoz igazított változási vázrajzot a 6603/2, 6606/13, 6607/1, 6608/7, 6608/10 hrsz-ú földrészletek telekhatárrendezéséről, valamint a Megbízó elküldte a tervezett állapot beépítési javaslatát (Gaschler Építésziroda). Ezek a dokumentációk képezik jelen telepítési tanulmányterv javaslati munkarészének alapját.

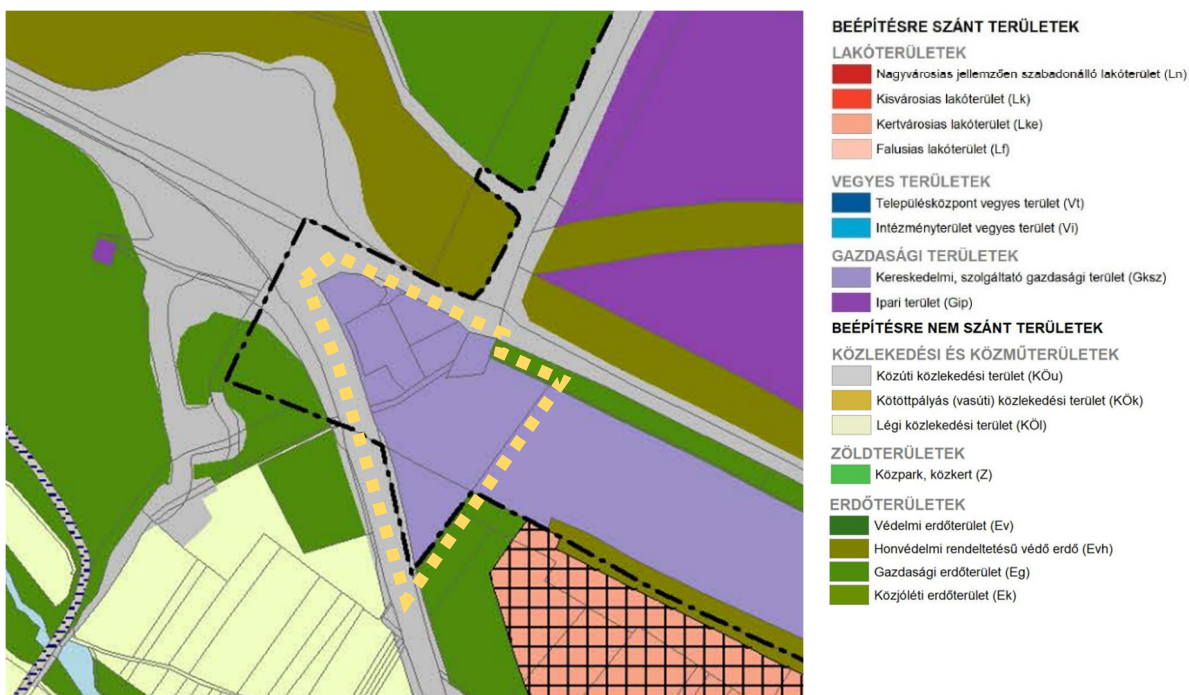
2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA, VIZSGÁLATOK

2.1. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

2.1.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve – 213/2017.(IX.28.) – Területfelhasználás szerkezeti tervlapja alapján a tervezett módosítással érintett ingatlanok **kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)** területfelhasználásba sorolt a szomszédos iparváros ingatlanaival megegyezően. Kisebb részben védelmi erdőterülettel (Ev), nagyobb részen közúti közlekedési terület (Köu) területfelhasználásokkal határos.

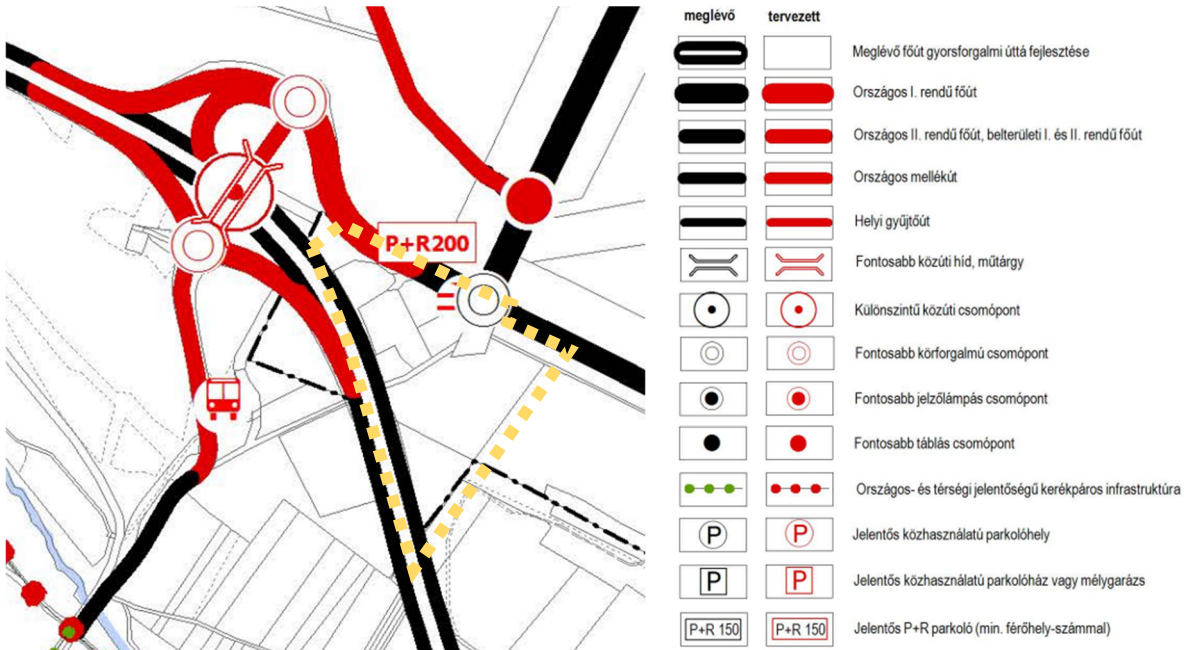


Hatályos településszerkezeti terv – Területfelhasználás tervlap kivágata

Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja a területen, illetve annak közvetlen szomszédságában az alábbi közlekedési szerkezeti elemeket jelöli:

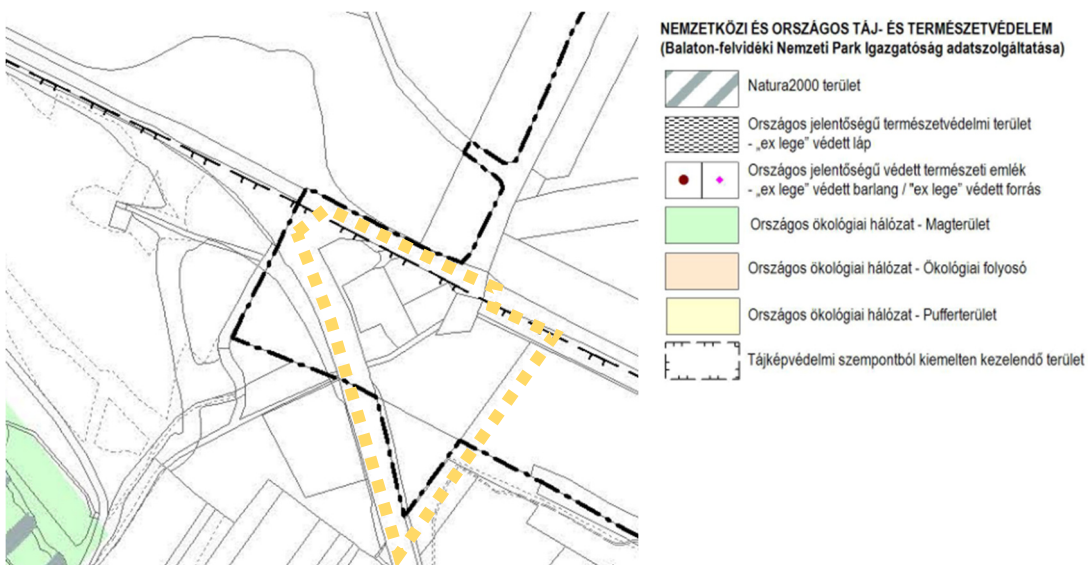
- országos II. rendű főút, **belterületi I. és II. rendű főút** meglévő és tervezett szakaszai a Pápai út és a 8. számú főút bevezető szakasza,
- **fontosabb körforgalmú csomópont** (meglévő, szintbeni) a Pápai út és a Házgyári út kereszteződése,
- **jelentős P+R parkoló** tervezett minimum 200 férőhely-számmal.



Hatályos településszerkezeti terv – Közlekedés tervlap kivágata

Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a védendő értékek közül csak a **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület** elemmel érintett.



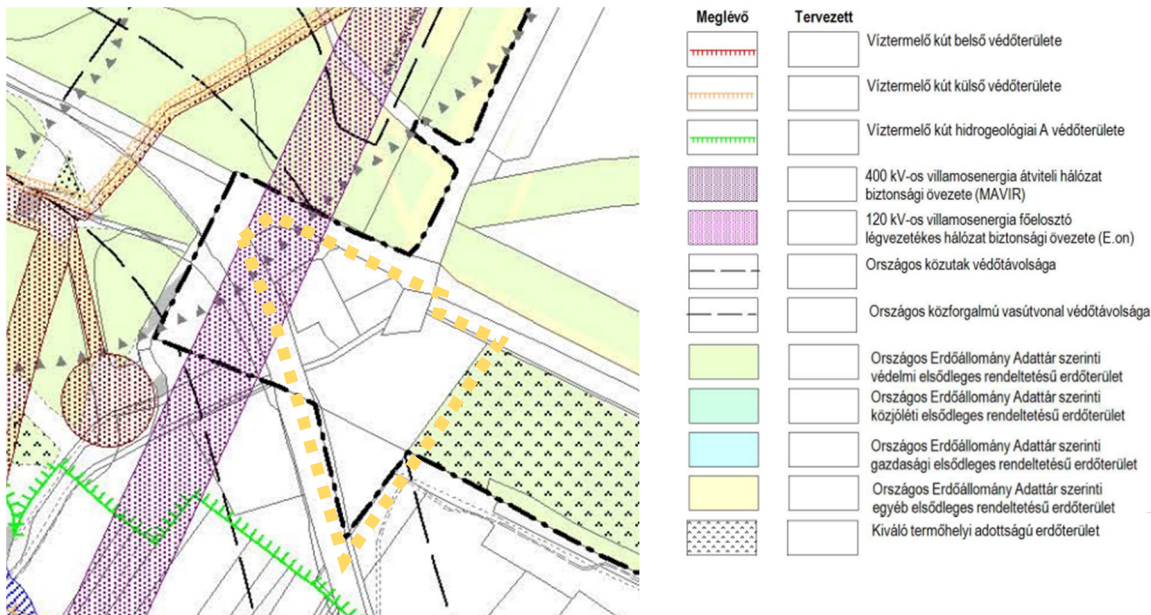
Hatályos településszerkezeti terv – Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlap kivágata

Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a módosítással érintett területet az alábbi korlátozások érintik:

- a víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete,
- a 400 kV-os villamosenergia átviteli hálózat biztonsági övezet (MAVIR),
- az országos közutak védőtávolsága.

Az érintett területtel határosan kiváló termőhelyi adottságú, Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület található.



Hatályos településszerkezeti terv – Védelmi, korlátozási területek tervlap kivágata

2.1.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban. A HÉSZ-ben a módosítással érintett területet az alábbi előírások érintik.

Az érintett telkek a szabályozási terven az alábbi övezetbe, építési övezetbe soroltak:

- KÖu-1 jelű gyorsforgalmi utak területe övezetbe sorolt a Pápai út menti 6608/3 hrsz-ú ingatlan, valamint a határoló 8. sz. főút bevezető szakaszának és a Pápai útnak és csomópontjainak az egyedileg méretezett közterületei,
- KÖu-4 jelű helyi közutak, kiszolgáló utak területe övezetbe soroltak a 6608/9, a 6607/1 és a 6603/2 hrsz-ú közterületek,
- Gksz-13 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe soroltak a 6608/7, a 6608/8, a 6608/11 és a 6608/13 hrsz-ú ingatlanok, a szomszédos gazdasági terület Gksz-28 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe sorolt.

A Gksz-13 jelű építési övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Kereskedelmi, szolgáltató területek - általános előírások

32. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

(3) A területen elhelyezhető:

- a) nem zavaró hatású gazdasági,

- b) igazgatási, egyéb iroda,
- c) sport,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) egyéb közösségi szórakoztató,
- g) amennyiben egyedi építési övezeti előírás ezt lehetővé teszi: gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás rendeltetésű épület.

Egyedi előírások

(A Gksz-13 jelű építési övezet vonatkozásában a HÉSZ normaszövege egyedi előírást nem tartalmaz.)

Az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 3. pont)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Gksz-13	SZ	2000	40	10,5	30	35	5

A Köu-1 és a Köu-4 jelű övezetekre vonatkozó HÉSZ előírások:

Általános előírások

47. § (1) A közlekedési területeket az alábbi övezetek alkotják:

- a) KÖu-1 Gyorsforgalmi utak területe
- d) KÖu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe

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

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

(4) Építési telek közúti 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.

(5) Tartalékterületek és az újonnan beépülő területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyaloglási távolságát figyelembe véve biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.

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

Egyedi előírások

Gyorsforgalmi utak területe (KÖu-1)

48. § (1) Az övezet az országos közúthálózatba tartozó autópályák és autótutak, mindezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá környezetvédelmi, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Gyorsforgalmi útról közvetlen ingatlan-kiszolgálás – a pihenőhelyek és az üzemanyagöltő állomások kivételével - nem biztosítható.

Helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu-4)

51. § (1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek 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 övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(4) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges méretű kétoldali zöldsáv helyigényét biztosítani kell.

(5) Az övezetben vegyesforgalmú út is kialakítható a kiemelt szegéllyel elválasztott gyalogos infrastruktúra (járda) helyigényének elhagyásával, ha az út összesen maximum 10 lakó rendeltetési egység megközelítésére szolgál, és/vagy a forgalmi számítások alapján szaktervező által a műszaki megoldás igazolható. Ebben az esetben egyoldali zöldsáv helyigényét is elég biztosítani.

Az övezetekre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 19. pont)

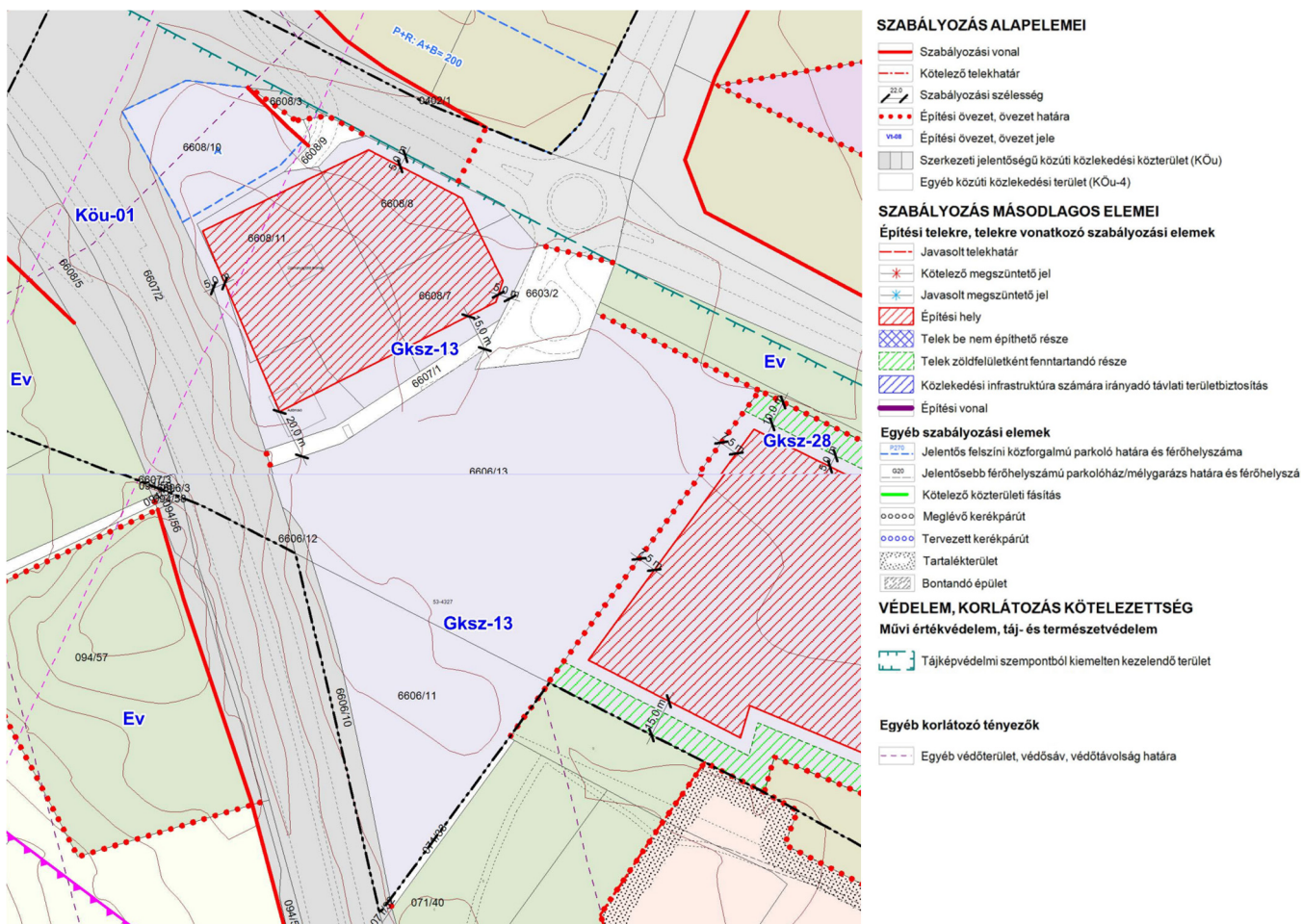
Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
KÖu-1	-	0	0	0	0	0	0
KÖu-4	-	2	4,5	-	0	-	-

Szabályozási terven szereplő szabályozási elemek, védelmi, korlátozási kötelezettségek

- 6603/2 hrsz:
Köu-4-es övezetbe sorolt, egyéb szabályozás nem érinti.
- 6606/13 hrsz:
Gksz-13-as építési övezetbe sorolt, egyéb szabályozás nem érinti.
- 6607/1 hrsz:
Köu-4-es övezetbe sorolt, egyéb szabályozás nem érinti.
- 6608/3 hrsz:
Köu-1-es övezetbe sorolt, egyéb szabályozás nem érinti.
- 6608/7 hrsz:
Gksz-13-as építési övezetbe sorolt, építési hely jelölés található rajta.
- 6608/8 hrsz:
Gksz-13-as építési övezetbe sorolt, építési hely jelölés található rajta.
- 6608/9 hrsz:
Köu-1-es övezetbe sorolt, egyéb szabályozás nem érinti.
- 6608/10 hrsz:
Gksz-13-as építési övezetbe sorolt, a Pápai út szélesítése miatt (tervezett) szabályozási vonal érinti, az ingatlanon jelentős felszíni közforgalmú parkoló határa és férőhelyszáma jelölt, a tervezett 200

férőhelyes P+R-t a Pápai út túloldalán, a 0402/2 hrsz-ú ingatlanon jelölt helyel közösen lehet kialakítani.

- 6608/11 hrsz:
Gksz-13-as építési övezetbe sorolt,
építési hely jelölés található rajta,
nagyfeszültségű légvezeték védőtávolsága érinti.
- Az ingatlanok tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen helyezkednek el, egyéb (közúti közlekedési területhez kapcsolódó) védőterület, védősáv, védőtávolsággal is érintettek.



Hatályos HÉSZ – Belterületi Szabályozási Tervlap kivágata

2.1.3. Településképi rendelet (Tkr.)

A településkép védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete a térséget a gazdasági, szolgáltató terület településképi szempontból meghatározó területek közé sorolja. A Tkr. 17 és 18. §-a a gazdasági-, szolgáltató területekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket fogalmaz meg, amelyek alapján:

„17.§ (1) A toronyok és toronyjellegű technológiai építmények építménymagassága kivételesen meghaladhatja az építési övezetben megengedett épületmagasságot, de helyüket, méreteiket és formájukat úgy kell meghatározni, hogy azok illeszkedjenek a környezet (a környező épületek, az utcakép, a várossziluett, a növényzet, a domborzat, a táj) adottságaihoz.

(2) Környezetéből kiugró, 10 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvel kell alátámasztani.

(3) A Tömör kerítés nem létesíthető, csak átlátható, alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli kerítés létesíthető.

18. § (1) Az építmények, épületek tömegformálásának, homlokzatképzésének, anyaghasználatának, részletmegoldásainak illeszkedniük kell az építési övezetben, illetőleg övezetben, tömbben, utcában, szűkebb környezetben, illetőleg tájban kialakult megoldásokhoz.

(2) 200 m-nél hosszabb épület csak technológiai igénnyel alátámasztva építhető.

(3) 50 m-nél hosszabb homlokzatokat építészeti elemekkel tagolni kell.

(4) Épületek 200 m²-nél nagyobb homlokzati felületeinek egyhangúságát előtetőkkel, síkból kilépő negatív, vagy pozitív tagozatokkal, anyagváltással, különböző textúrák használatával oldani kell.

(5) Épület tetején épületgépészeti kültéri egységek, csoportosított elrendezésben, takaró szerkezet által rejtve helyezhetők el.

(6) Az épületek színezésénél kerülni kell az erőteljes és harsány megoldásokat, az élénk színezés csak kisebb homlokzati felületeken, kiegészítő elemeken alkalmazható.

(7) A telek oldal- és hátsó telekhatárai mentén háromszintű takaró növényzetet kell telepíteni.

(8) A legkisebb zöldfelület kialakítása során minimális követelmény, hogy a zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére:

a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és

b) legalább 35 db lombhullató vagy örökzöld cserje és

c) a további nem burkolt felületet gyeppel vagy talajtakaró növényzet fedjen.



Részlet a Tkr. 3. mellékletéből

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

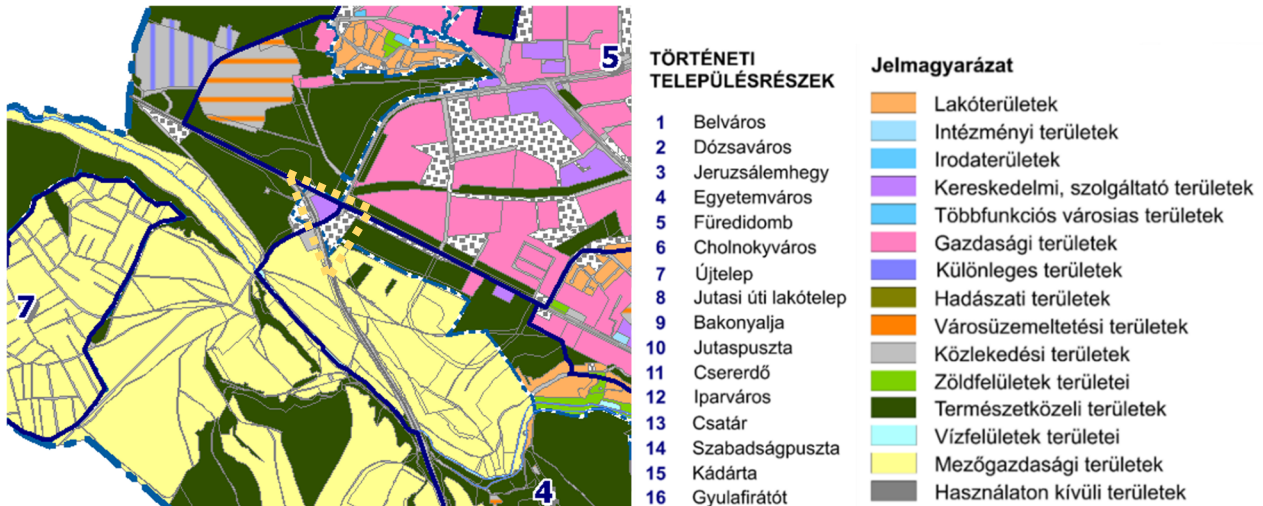
2.2. Helyszíni vizsgálatok

2.2.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok

A tervezési terület a történeti településrészek határán helyezkedik el, részben az Egyetemváros nyugati részén, részben a történeti településrészekon kívül.

Telkek vizsgálata

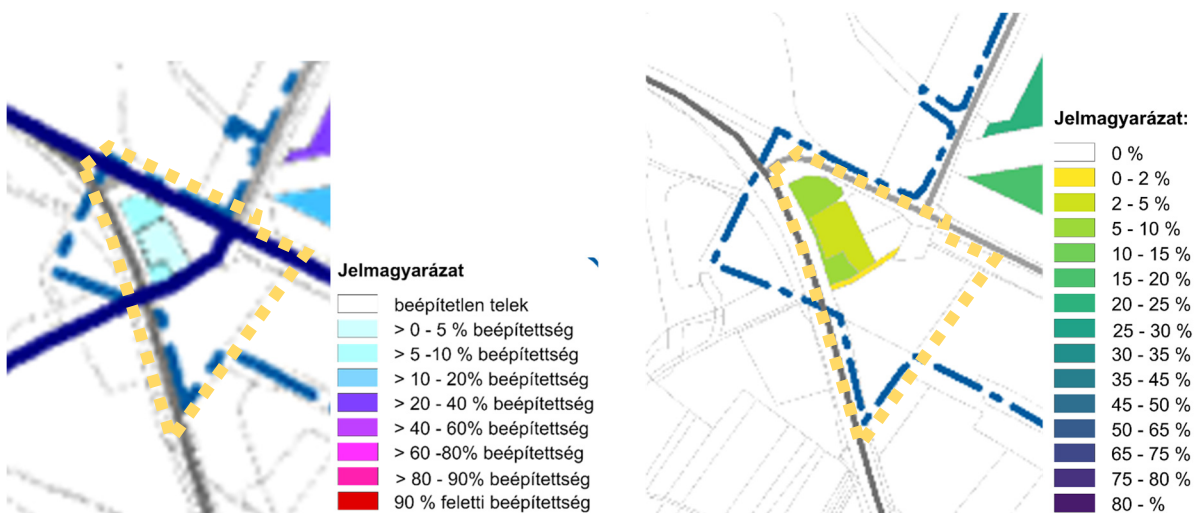
A 6606/13 hrsz-ú telek jelenleg használaton kívüli terület, a többi érintett ingatlan gazdasági terület területfelhasználásba sorolt. A területet a 8-as számú főút és a Pápai út közlekedési terület területfelhasználása határolja.



Jelenlegi területhasználat (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

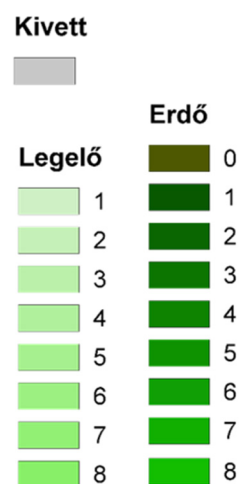
A módosítással érintett telkek környezetében a beépítésre szánt területek telekstruktúrája, telkei már jellemzően kialakultak, 3000-4000 m²-es átlagos telekterülettel találhatók. Kivételt csak a terület keleti oldalán lévő 6606/13 hrsz-ú ingatlan képez, ahol 1,0 – 1,5 ha átlagos telekterület méret alakult ki.

Az érintett ingatlanok beépítéssel részben nem rendelkeznek, a már beépítettek beépítettsége a településszerkezeti elhelyezkedéséből is adódóan alacsony, 2-5% és 5-10% közötti.



Beépítettség (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

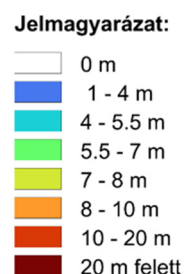
A földhivatali ingatlanyilvántartás adatai alapján az érintett ingatlanok kivett kategóriába soroltak, ez alól csak a 6606/13 hrsz-ú ingatlan képez kivételt, amely 3 kategóriájú legelő művelési ágban van.



Beépítettség (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

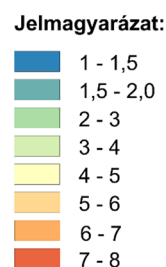
Épületek vizsgálata

A vizsgált terület ingatlanai csak részben beépítettek. A beépített ingatlanokon egyszintes, csarnok jellegű gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató épületek helyezkednek el, amelyek a funkcióból is adódóan a 4,0 m-es párkánymagasság érték alatt maradnak.



Párkánymagasság (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

A vizsgált terület ingatlanai csak részben beépítettek. A beépített ingatlanokon egyszintes, csarnok jellegű gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató épületek helyezkednek el.



Átlagos szintszám (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

A beépített ingatlanokon az épületek szabadonálló beépítési mód szerint kerültek elhelyezésre.

A vizsgált terület ingatlanai csak részben beépítettek. A beépített ingatlanokon egyszintes, csarnok jellegű gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató épületek helyezkednek el, 4,0 m-es párkánymagasság érték alatt ebből következőleg a szintterületi mutató értéke is alacsony, 0,15 m²/m² alatt marad.



Jelmagyarázat

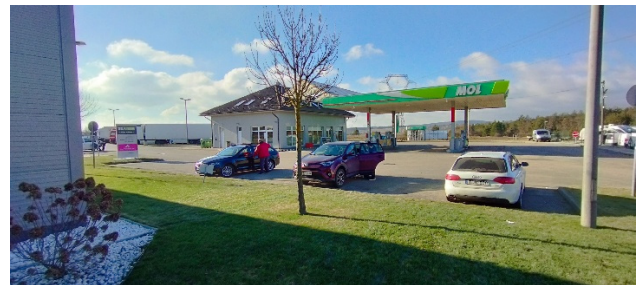
0
0,00 - 0,15
0,15 - 0,25
0,25 - 0,40
0,40 - 0,50
0,50 - 0,60
0,60 - 0,70
0,70 - 0,75
0,75 - 1,00
1,00 - 1,20
1,20 - 2,40
2,40 - 2,50
2,50 - 3,00
3,00 - 4,00
4,00 felett

Szintterületi mutató (forrás: Veszprém MJV Településtervezési és Megalapozó munkarész kivágat)

Helyszíni fotók



Autós kereskedelmi épület



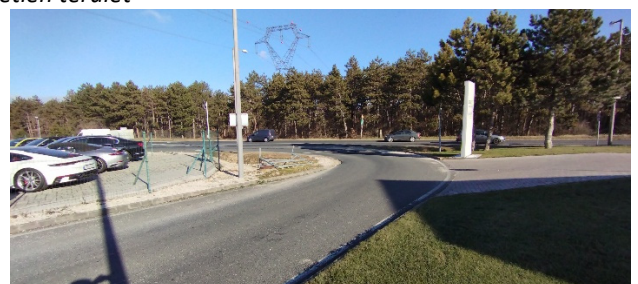
Benzinkút



A déli beépítetlen terület



A terület súlypontjában kiépített út



A terület északi részén a benzinkút behajtója

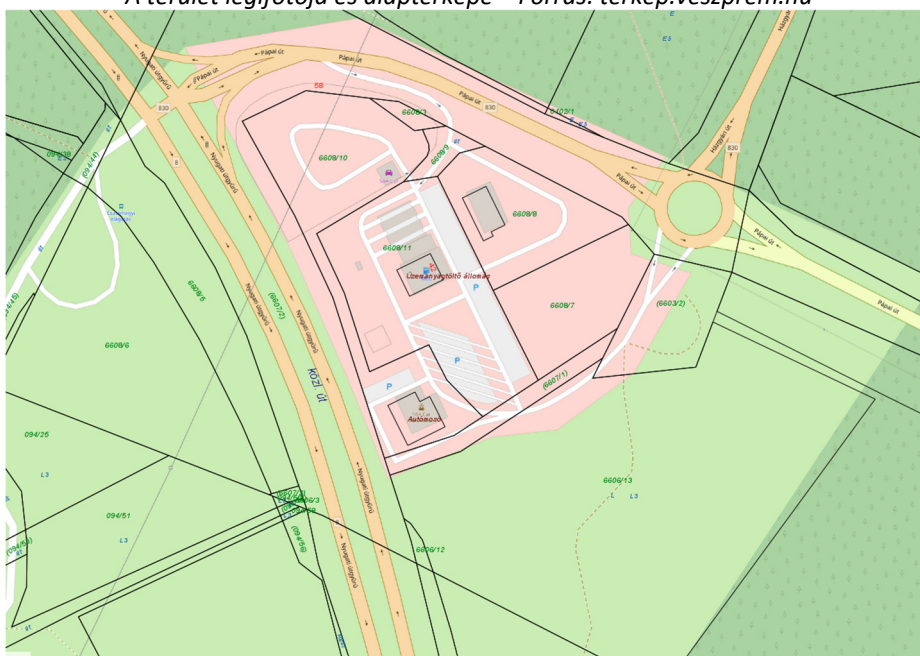
2.2.2. Jelenlegi használat vizsgálata

Az érintett terület a település központjától kb. 3,5 km-re észak-keleti irányban, a 8-as főút kivezető szakaszának Északi-útgyűrű kapcsolatánál helyezkedik el.

A terület feltárását egy a súlypontjában lévő közterület biztosítja, amelynek északi oldalán egykor a Pápai út – Házgyári út csomópontjánál egy autóbusz megálló és egy forduló volt kialakítva, amelyet mára már áthelyeztek, a területet feltáró út építésénél felszámoltak. A jelenlegi telekstruktúra még ehhez az állapothoz igazodik, nem követte le az út kiépítését. Az autómosó épülete a légifotó alapján nagyobb kiterjedésű, mint az alaptérképen.



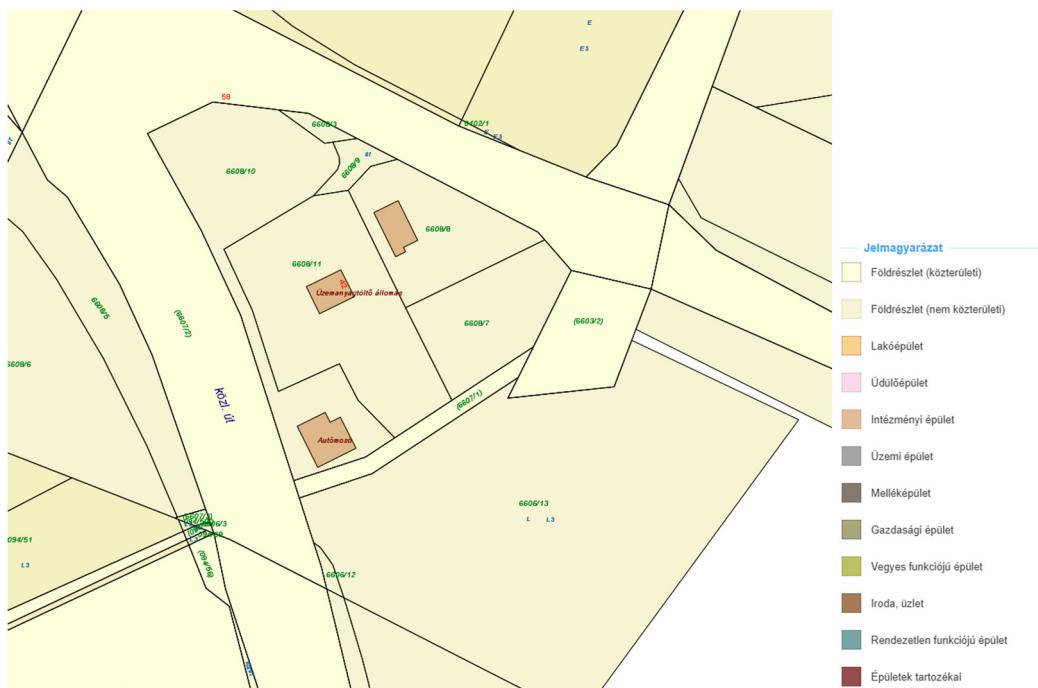
A terület légifotója és alaptérképe – Forrás: terkep.veszprem.hu



Területhasználat és alaptérkép a tervezési terület és a környezetéről – Forrás: terkep.veszprem.hu (2026. április)

A vizsgált terület ingatlanai részben beépítettek. A beépített ingatlanokon egyszintes, csarnok jellegű gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató épületek helyezkednek el, jellemzően a terület településszerkezetben

elfoglalt helyének megfelelően a gépjármű közlekedést kiszolgáló kereskedelmi, üzemanyagtöltő és autósó funkciókkal.



Épületfunkció a tervezési terület és a környezetéről – Forrás: terkep.veszprem.hu (2026. április)

A területen az Országos Erdőállomány Adattár alapján üzemtervezett erdő nincs. A tervezési terület környezetében több terület is erőkataszterbe tartozik.

A területtől északra helyezkedik el a 22/E jelű erdőrészlet a Pápai út túloldalán, amelyen a TSZT és az SZT alapján a tervezési terület 6608/10 hrsz alatti ingatlanával közösen egy legalább 200 fh-es P+R kialakítása volt tervezett az egykori autóbussz fordulóhoz/megállóhoz kapcsolódóan.



Illetékes megyei kormányhivatal	VEVKH
Körzet	Zirci körzet
Helység /kód/	Veszprém (8517)
Tag	22
Részletjel /kód/	E (50)
Erdőgazdálkodó kód	1473
Terület	2,71 ha
Erdészeti táj	Keleti-Bakony
Tulajdonforma	Állami tulajdon
Elsődleges rendeltetés	Honvédelmi

További rendeltetés 1	Talajvédelmi
További rendeltetés 2	
Értébecsléshez fatermőképesség adat (Ftk)	4,8 m3/ha/év (erdőrészlet első fafajсорának megállapított fatermőképessége)
Értébecsléshez fakészlet adat (V)	273 m3/ha (erdőrészlet fajlagos fakészlete)
Natura2000	Nem része a hálózatnak
Faállomány típus	Cseres-feketefenyves
Természetességi állapot	Kultúrerdő
Természetességi alapelvárás	Kultúrerdő
Erdősítési kötelezettség alá vont terület	
Védettség	Nem védett terület
Klíma	Kocsánytalan-tölgyes, illetve cseres klíma
Hidrológia	Többletvízhatástól független
Genetikai talajtípus főcsoport	Váztalaj
Termőhely meghatározás módja	Közvetett (növénytársulások alapján)
Tűzveszélyesség	Nagymértékben veszélyeztetett terület
Következő tervezés éve	2029

2.2.3. Tulajdonviszonyok vizsgálata

fekvés	helyrajzi szám	művelési ág / kivett megnevezés	min.o.	terület ha m ²	tulajdonos	
belterület	6603/2	Kivett autóbusz-pályaudvar	0	1649	Veszprém MJV Önkormányzata	vezetékjog - E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
belterület	6606/13	legelő		1 5352	Magán	VMKH földmérési jel használati jog
belterület	6607/1	Kivett közút	0	717	Veszprém MJV Önkormányzata	
belterület	6608/3	Kivett beépítetlen terület	0	147	Magyar Állam	vagyonkezelő: NIF Zrt.
belterület	6608/7	Kivett beépítetlen terület	0	2114	S-W INVEST Kft.	E.on ÉDÁSZ Zrt vezetékjog
belterület	6608/8	Kivett irodaépület és udvar	0	2307	S-W INVEST Kft.	vezeték és átjárási szolgálat
belterület	6608/9	Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	0	300	S-W INVEST Kft.	vezetékjog - MAVIR Zrt.
belterület	6608/10	kivett beépített terület	0			
belterület	6608/11	Kivett üzemanyagtöltő-állomás	0	4525	MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft.	vezeték és átjárási szolgálat vezetékjog - MAVIR Zrt.
belterület	6608/19					

2.2.4. Örökségvédelem, régészet

A módosítással érintett területen országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, a területegységet műemléki környezet nem érinti.

Régészeti lelőhely nem található a módosítással érintett területen.

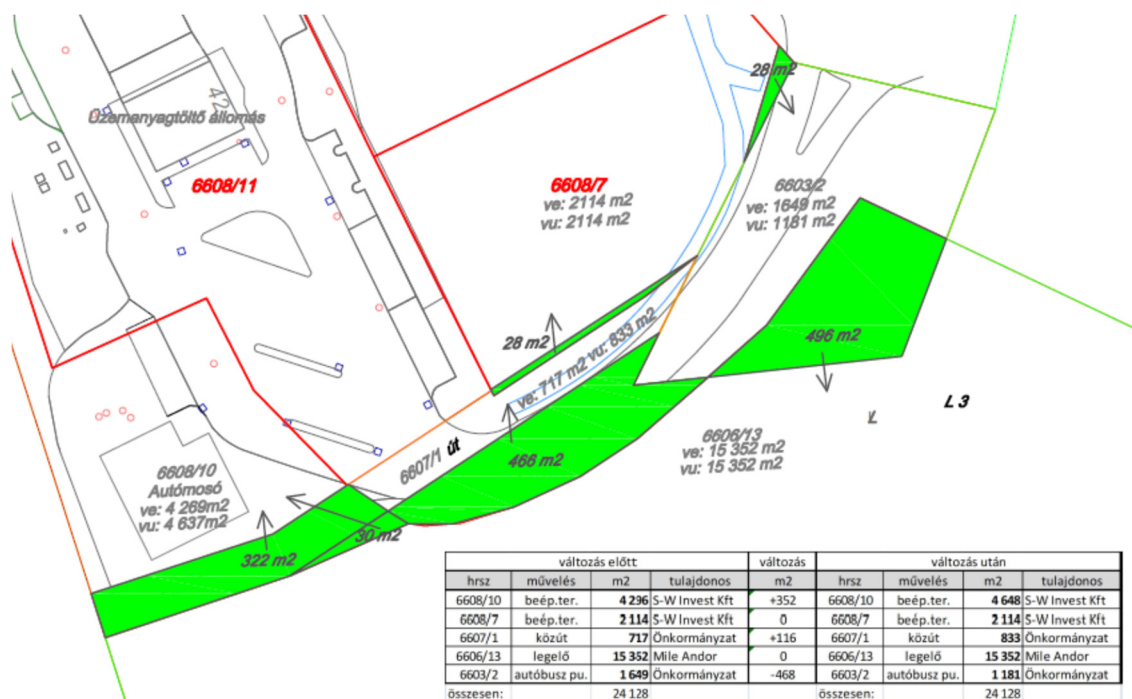
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1. Tervezett telekalakítás változási vázrajz alapján

A hatályos településrendezési elhatározások módosítását a területre hatályos közterületalakítási javaslatok és a több mint tíz évvel ezelőtt, az üzemanyagtöltő állomás építéskor engedélyezett, és ténylegesen megvalósított ki és behajtók közötti különbség generálta. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti autóbusz-pályaúdvárnak a 6603/2 hrsz-ú ingatlanon mára nyoma sincs, a térség fejlődésével a tömegközlekedési rendszer teljesen átalakult mára, az ingatlanok megközelítése, az út kiépítése nem a közterületre került.

A telekhatárrendezés célja a Veszprém, Pápai út – 8-as út nyugati útgyűrű mellett elhelyezkedő telephelyek megközelítéséhez kialakult rendezetlen útkapcsolat megoldása.

Ennek megfelelően a módosítás alátámasztására egy változási vázrajzot készített 2020-ban a ReGa 2000 Bt., amelynek javaslatát a jelen telepítési tanulmánytervbe illesztettük. Az elkészített és záradékolt telekalakítási javaslatot az érintett tulajdonosok közös megegyezéssel elfogadták, az abban foglaltakat végre kívánják hajtani.



Rendezési vázlat (forrás: Ingatlan értékbecslés dokumentáció – ReGa 2000 Bt. 2022.)

A 6608/7 hrsz-ú valamint a 6606/13 hrsz-ú ingatlanok esetén határozott cél volt, hogy a rendezés során az ingatlanok területe a kiindulási adatoknak megfelelően visszapótlásra kerüljön, azaz ne változzon.

A tervezett rendezés ismertetése:

- A 6606/13 hrsz-ú legelő területéből 466 m² átkerül a 6607/1 hrsz-ú közút területébe a tényleges úthasználatnak megfelelően, további 30 m² pedig az autómosó által túlhasznált területnek megfelelően a 6608/10 hrsz-ú beépített területbe.
- A 6603/2 hrsz-ú autóbusz pályaudvar területe 496 m²-rel csökken az előzőekben leírtak szerint terület visszapótlására a 6606/13 hrsz-ú legelő javára.
- A 6608/7 hrsz-ú beépítetlen területből az út melletti árok 28 m² területe átkerül a 6603/2 hrsz-ú autóbusz pályaudvar (ténylegesen a meglévő körforgalom kivezető ágának) területébe.
- A 6607/1 hrsz-ú közút területéből 28 m² visszapótlásra kerül 6608/7 hrsz-ú beépítetlen területbe (annak érdekében, hogy a korábbi terület ne változzon), valamint 322 m² 6608/10 hrsz-ú beépített területbe (autómosó jelenlegi túl használat)

A fentiek szerint ismertetett telekhatárrendezéshez szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása. A tervezett módosításhoz az szabályozási terv tervezett szabályozási vonalait szükséges a

telekalakítási térrajz szerint javasolt új vonalakkal megegyezően a tervben módosítani. A javasolt módosítás nem teszi szükségessé a területfelhasználás és az építési övezet módosítását.



ReGa 2000 Bt.
8200 Veszprém, Boglárka u. 10/H.
Munka száma: 353/2020

Veszprém
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 2/2874/2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 6603/2, 6606/13, 6607/1, 6608/7, 6608/10 hrsz-ú földrészletek telekhatárrendezéséről

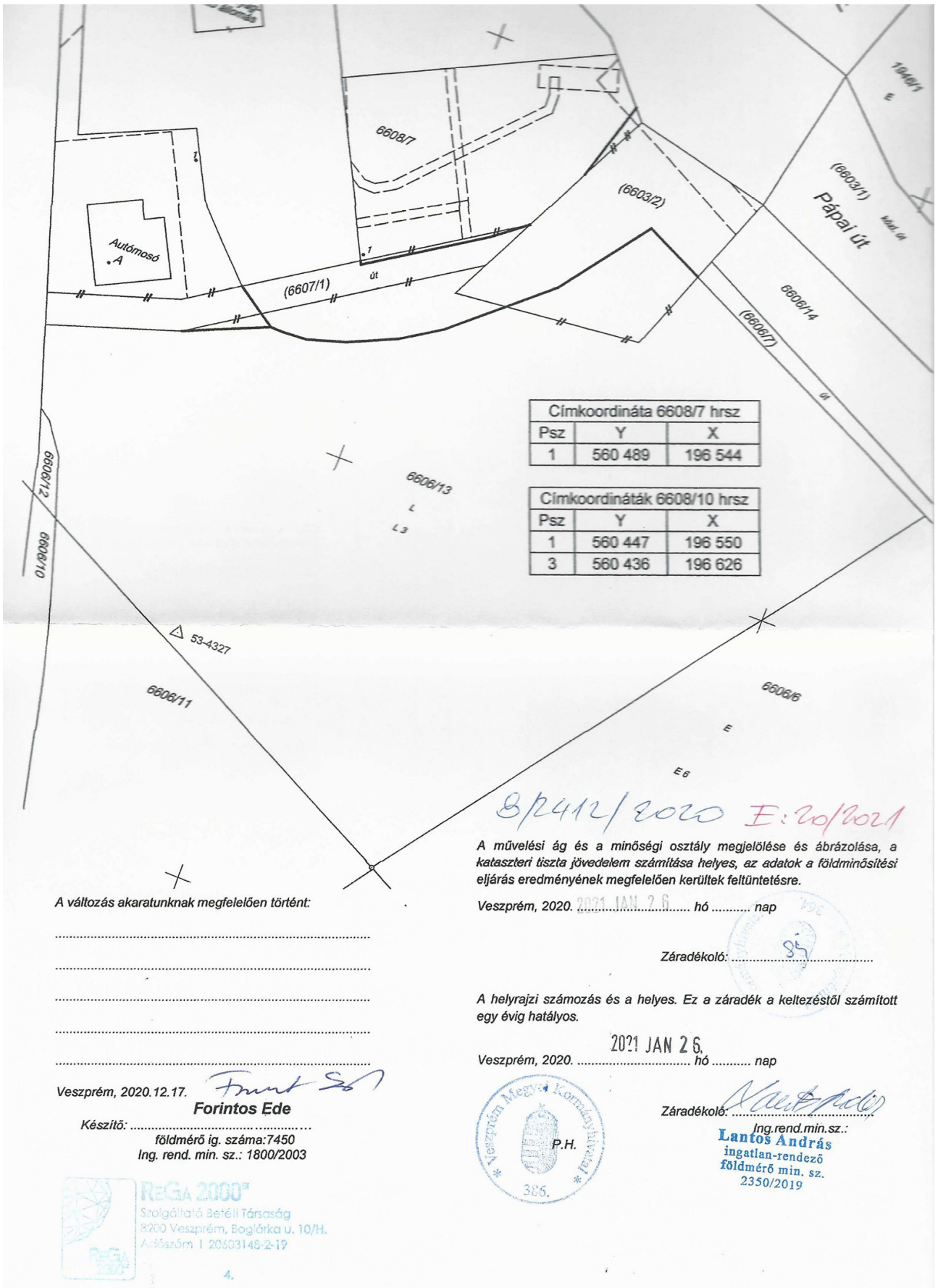
A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

M= 1:1000



Címkoordináta 6608/7 hrsz		
Psz	Y	X
1	560 489	196 544

Címkoordináták 6608/10 hrsz		
Psz	Y	X
1	560 447	196 550
3	560 436	196 626



Címkoordináta 6608/7 hrsz		
Psz	Y	X
1	560 489	196 544

Címkoordináták 6608/10 hrsz		
Psz	Y	X
1	560 447	196 550
3	560 436	196 626

B/2412/2020 E: 20/2021

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Veszprém, 2020. 2021. JAN. 26. hó nap

Záradékoló:

A helyrajzi számozás és a helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2020. 2021. JAN 26. hó nap

Záradékoló: *Lantos András*

Ing.rend.min.sz.:
Lantos András
 ingatlan-rendező
 földmérő min. sz.
 2350/2019



A változás akaratunknak megfelelően történt:

Veszprém, 2020. 12. 17. *Forintos Ede*
Forintos Ede

Készítő:
 földmérő ig. száma: 7450
 Ing. rend. min. sz.: 1800/2003



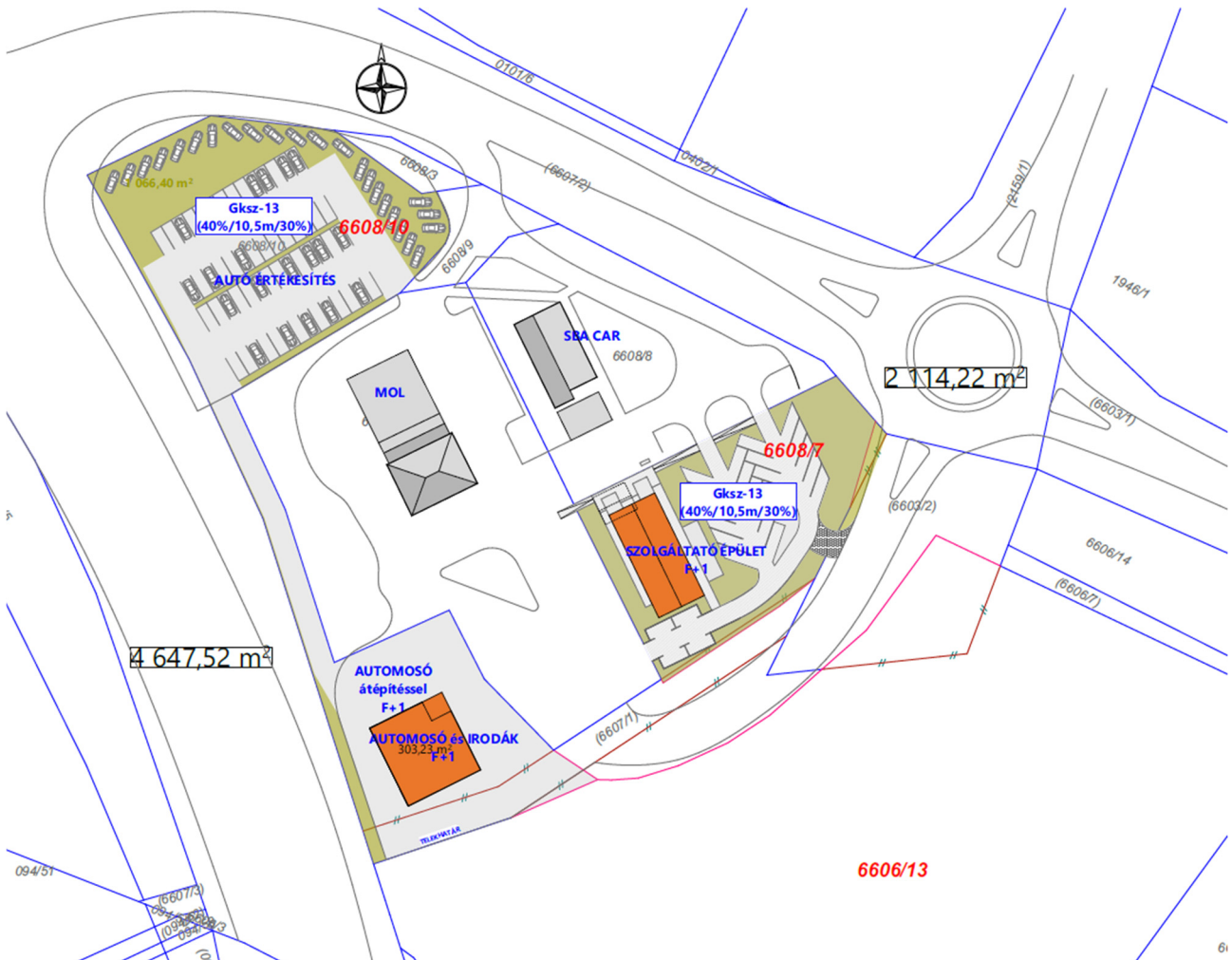
Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	je l	műv.ága	min. o.				je l	műv.ága	min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		13
6603/2		kivett, autóbusz pályaudvar	-	0.1649	-	6603/2		kivett, autóbusz pályaudvar	-	0.1181	-	VezetékJog 150 m ² területre E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. B. hat.: 53251/3/2012.11.15 VezetékJog 5 m ² E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. B. hat.: 55289/3/2017.11.20. Eredeti hat.: 35107/2015.03.09.	
6606/13		legelő	3	1.5352	2.92	6606/13		legelő	3	1.5352	2.92	Illetti a Veszprém 6606/14 hrsz-t terhelő Közművezeték elhelyezési szolgalmi jog B. hat.: 42619/2015.06.30. Eredeti hat.: 31495/2005.01.24. Illetti a Veszprém 6606/17 hrsz-t terhelő Közművezeték elhelyezési szolgalmi jog B. hat.: 40877/2/2018/2017.11.16. Eredeti határozat: 31495/2005.01.24., 42619/2015.06.30. Illetti a Veszprém 6606/16 hrsz-t terhelő Közművezeték elhelyezési szolgalmi jog B. hat.: 40877/2/2018/2017.11.16. Eredeti határozat: 31495/2005.01.24., 42619/2015.06.30. Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog (Alappont sz.: 53-4327) B. hat.: 51489/2018.10.17. Eredeti hat.: 42619/2015.06.30.	
6607/1		kivett, közút	-	0.0717	-	6607/1		kivett, közút	-	0.0833	-		
6608/7		kivett, beépítetlen terület	-	0.2114	-	6608/7		kivett, beépítetlen terület	-	0.2114	-	Elektromos földkábel vezetési szolgalmi jog a Veszprém 6608/10, 6608/11 hrsz- ok javára (113+5 m ²) B. hat.: 35654/4/2018.03.05. Vízvezetési szolgalmi jog a Veszprém 6608/8 és 6608/11 hrsz-ok javára (59+17 m ²) B. hat.: 35656/4/2018.03.05. Vízvezetési szolgalmi jog a Veszprém 6608/10 és 6608/11 hrsz-ok javára (46+17 m ²) B. hat.: 35656/4/2018.03.05. VezetékJog 87m ² E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. B. hat.: 35107/2015.03.09. Eredeti hat.: 49994/2005 VezetékJog 47 m ² E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. B. hat.: 55289/3/2017.11.20. Eredeti hat.: 35107/2015.03.09.	
6608/10		kivett, beépített terület	-	0.4296	-	6608/10		kivett, beépített terület	-	0.4648	-	Földhasználati jog a Veszprém 6608/10/A hrsz javára. 1002 m ² B. hat.: 55289/3/2017.11.20 Illetti a Veszprém 6608/7 hrsz-t terhelő elektromos földkábel vezetési szolgalmi jog. (113+5 m ²) B. hat.: 35654/4/2018.03.05. Illetti a Veszprém 6608/8 hrsz-t terhelő elektromos földkábel vezetési szolgalmi	

huzmálási jog (Állapont m.: 53-4327) B. hat.: 51489/2018.10.17. Eredeti hat.: 42619/2015.06.30.									
6607/1	kivett, közút	-	0.0717	-	6607/1	kivett, közút	-	0.0833	-
6608/7	kivett, beépítetlen terület	-	0.2114	-	6608/7	kivett, beépítetlen terület	-	0.2114	-
<p>Elektromos földkábel vezetési szolgalmi jog a Veszprém 6608/10, 6608/11 hrsz-ok javára (113+5 m²) B. hat.: 35654/4/2018.03.05.</p> <p>Vízvezetési szolgalmi jog a Veszprém 6608/8 és 6608/11 hrsz-ok javára (59+17 m²) B. hat.: 35656/4/2018.03.05.</p> <p>Vízvezetési szolgalmi jog a Veszprém 6608/10 és 6608/11 hrsz-ok javára (46+17 m²) B. hat.: 35656/4/2018.03.05.</p> <p>Vezetékgjog 87m² E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. B. hat.: 35107/2015.03.09. Eredeti hat.: 49994/2005</p> <p>Vezetékgjog 47 m² E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. B. hat.: 55289/3/2017.11.20. Eredeti hat.: 35107/2015.03.09.</p>									
6608/10	kivett, beépített terület	-	0.4296	-	6608/10	kivett, beépített terület	-	0.4648	-
<p>Földhasználati jog a Veszprém 6608/10/A hrsz javára. 1002 m² B. hat.: 55289/3/2017.11.20</p> <p>Illetti a Veszprém 6608/7 hrsz-t terhelő elektromos földkábel vezetési szolgalmi jog. (113+5 m²) B. hat.: 35654/4/2018.03.05.</p> <p>Illetti a Veszprém 6608/8 hrsz-t terhelő elektromos földkábel vezetési szolgalmi jog. (10 m²) B. hat.: 35654/4/2018.03.05.</p> <p>Illetti a Veszprém 6608/11 hrsz-t terhelő elektromos földkábel vezetési szolgalmi jog. (50 m²) B. hat.: 35654/4/2018.03.05.</p> <p>Illetti a Veszprém 6608/11 hrsz-t terhelő Átjárás szolgalmi jog (338 m²) B. hat.: 35654/4/2018.03.05.</p> <p>Illetti a Veszprém 6608/7 hrsz-t terhelő vízvezetési szolgalmi jog (46+17 m²) B. hat.: 35656/4/2018.03.05.</p> <p>Illetti a Veszprém 6608/11 hrsz-t terhelő vízvezetési szolgalmi jog (59 m²) B. hat.: 35656/4/2018.03.05.</p> <p>Illetti a Veszprém 6608/11 hrsz-t terhelő csapadékvíz elvezetési szolgalmi (170 m²) B. hat.: 35657/4/2018.03.05</p> <p>Vezetékgjog 2877 m². Jogosult: MAVIR MAGYAR VILLAMOENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ Zrt. B. hat.: 55289/3/2017.11.20. Eredeti hat.: 35107/2015.03.09. 52188/2012</p>									
Összesen:			2.4128	2.92				2.4128	2.92

Telekhatárrendezési javaslat (forrás: ReGa 2000. Bt. 2020.)

3.2. Beépítési terv

Az ingatlanok hasznosítását a tulajdonosok a hatályos építési övezeti előírások keretein belül gazdasági kereskedelmi és szolgáltató, elsősorban az autós kereskedelem és szolgáltatás céljára kívánják megvalósítani, fejleszteni.



Telekhatárrendezési javaslat (forrás: Gaschler Építésziroda)

A fejlesztési elképzeléseik alátámasztására megbízták a Gaschler Építészirodát (Gaschler Gábor okl. építészmérnök, É/1 19-0354) a beépítési javaslat elkészítésére.

Az építészeti koncepció alapján a hatályos építési övezeti paraméterek keretein belül maradván készült el a beépítési javaslat, amely a 6608/10 és a 6608/7 hrsz-ú ingatlanra autós kereskedelmi és szolgáltatási funkcióra, szabadon állóan, 40% beépítettséggel, 30% zöldfelület biztosításával, földszintes/földszint+1 szintes épülettömeeggel ad javaslatot.

Az SBA Car 6608/8 hrsz-ú és a benzinkút ingatlanai hasznosítottak, beépítettek azokon változtatás, bővítés rövid és középtávon nem tervezett.

A vizsgálatok és a beépítési javaslat alapján az alábbi módosításokra teszünk még javaslatot:

P+R parkoló jelölés megszüntetése

A területen egykor egy autóbussz forduló, pályaudvar üzemelt, amelyhez tartozóan a településszerkezeti tervben és ehhez kapcsolódóan a szabályozási terven is egy 200 férőhelyes P+R parkoló került kijelölésre a

módosítással érintett területen belül a 6608/10 hrsz-ú ingatlanon, valamint a Pápai út túloldalán a 0402/2 és a 0101/7 hrsz-ú, külterületi ingatlanokon.

A vizsgálatban jeletteknek megfelelően a 0402/2 és a 0101/7 hrsz-ú, külterületi ingatlanok az Országos Erdőállomány Adattár alapján üzemtervezett erdők. A 22/E jelű erdőrészletre tekintettel ezeken az ingatlanokon a hatályos településrendezési elhatározások szerinti P+R elhelyezhetősége korlátozott.

Fentiekre tekintettel látható, hogy a tervezett 200 fh-es P+R elhelyezése a területen részben okafogyottá vált, részben nem megvalósítható, ezért javasolt annak törlése Veszprém város Településtervezéséről a továbbtervezés során.

Építési hely rajzi jelölése

A hatályos szabályozási terv a 6608/7, /8, /10 és a /11 hrsz-ú ingatlanokon egy építési helyet jelöl.

A meglévő, kialakult beépítések egy része részben ezen építési helyen kívül helyezkedik el. Az összefüggő építési helyen belül található ingatlanok összevonása, egyesítése nem tervezett, azokat az ingatlantulajdonosok külön-külön tervezik fejleszteni. A fejlesztési szándéokra tekintettel az egyes ingatlanokon az épületek elhelyezését a szabadonálló beépítési módhoz tartozó elő-, oldal- és hátsókerterekre vonatkozó általános, TÉKA szerinti előírások megfelelően szabályozzák.

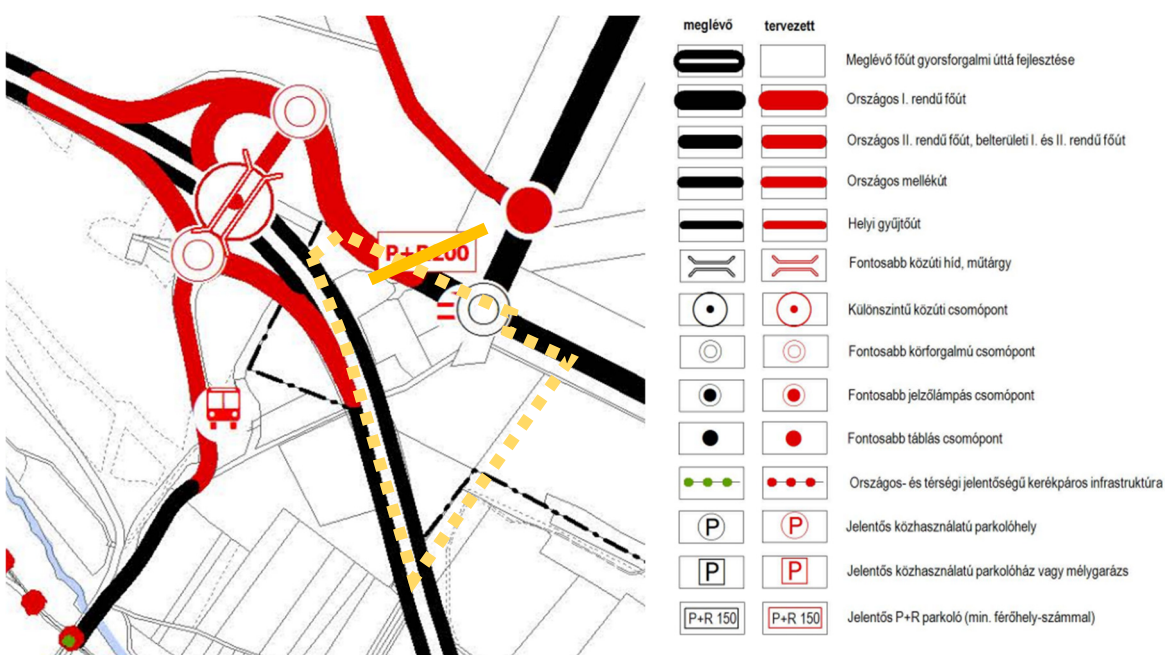
Fentiekre tekintettel látható, hogy az összefüggő építési hely kijelölése a területen részben okafogyottá vált, részben a kialakult beépítés sem igazodik hozzá, ezért javasolt annak törlése Veszprém város Településtervezéséről a továbbtervezés során.

3.3. Fejlesztési Terv

A tervezett szabályozási módosítás nem jár az általános területhasználat módosításával a területen, a jelenleg gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba sorolt az ingatlanok.

Településszerkezeti jelentőségű közlekedési hálózatokra sincs módosító hatása a 3. fejezetben bemutatott javaslatoknak.

A tervezett 200 fh-es P+R parkoló kialakítását a hatályos TSZT tartalmazza, ezért annak elhagyását az alábbiak szerint javasolt Veszprém város Településfejlesztési tervének készítése során figyelembe venni:



Tekintettel arra, hogy a javasolt módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre:

- biológiai aktivitásérték visszapótlására nincs szükség,
- a zöldterületek és a beépítésre szánt területek nagyságának aránya nem csökken,
- a Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) szerinti további csereterületek kijelölése nem szükséges.

3.4. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

A telekhatárrendezési és az építési hellyel kapcsolatos javaslatok alapján Veszprém város Településrendezési tervében a hatályos HÉSZ-ben, Szabályozási tervben szabályozottakhoz képest az alábbi módosítások szükségesek:

Helyi építési szabályzat

Az érintett telkek a szabályozási terven Gksz-13 jelű gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató építési övezetben vannak.

Az építési övezetre vonatkozó általános és egyedi előírások a TÉKA előírásaival összhangban vannak. Sem jelen módosítási cél, sem a jogharmonizáció érdekében változtatás nem szükséges.

A Gksz-13 jelű építési övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Kereskedelmi, szolgáltató területek - általános előírások

32. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

(3) A területen elhelyezhető:

- a) nem zavaró hatású gazdasági,
- b) igazgatási, egyéb iroda,
- c) sport,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) egyéb közösségi szórakoztató,
- g) amennyiben egyedi építési övezeti előírás ezt lehetővé teszi: gazdasági területéhez kapcsolódó munkásszállás rendeltetésű épület.

Egyedi előírások

(A Gksz-13 jelű építési övezet vonatkozásában a HÉSZ normaszövege egyedi előírást nem tartalmaz.)

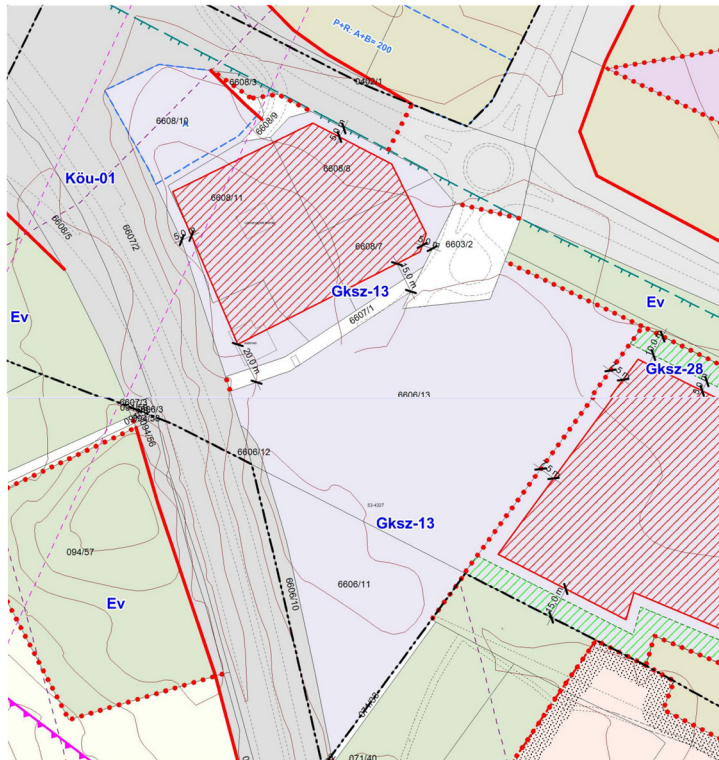
Az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 3. pont)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Gksz-13	SZ	2000	40	10,5	30	35	5

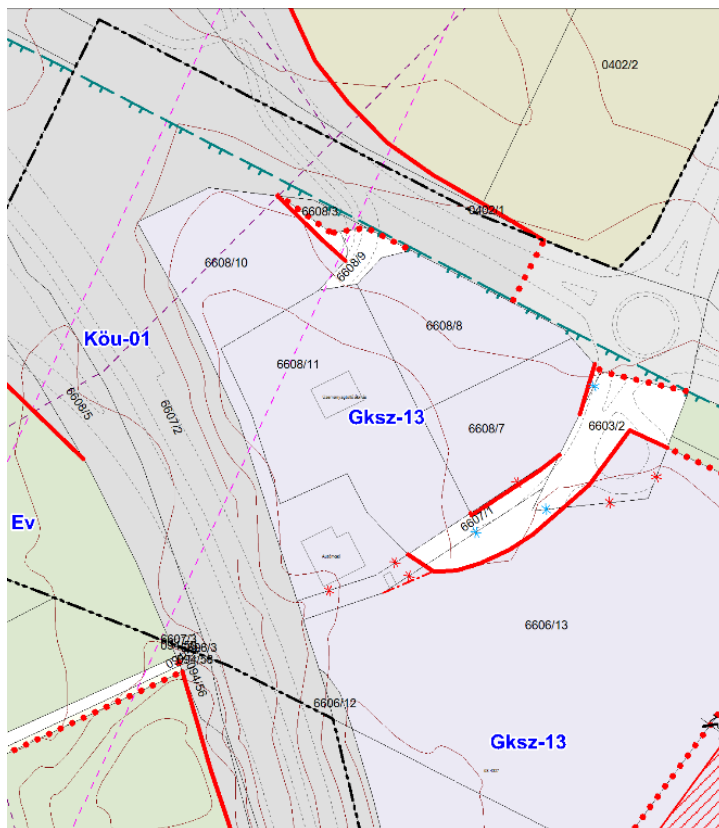
Szabályozási tervlap

A szabályozási tervlapon a terület belső feltárását szolgáló közterület megvalósult állapot szerinti szabályozás módosításával érintett. Az építési övezeti rendszer változatlan. A vizsgálatok és a beépítési javaslat alapján a

tervlapról javasolt törölni a tervezett 200 fh. P+R jelölést és a kijelölt építési helyet. Egyéb szabályozási elem módosítása nem javasolt.



Hatályos szabályozási tervlap kivágata



Javasolt szabályozási tervlap kivágata

4. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE

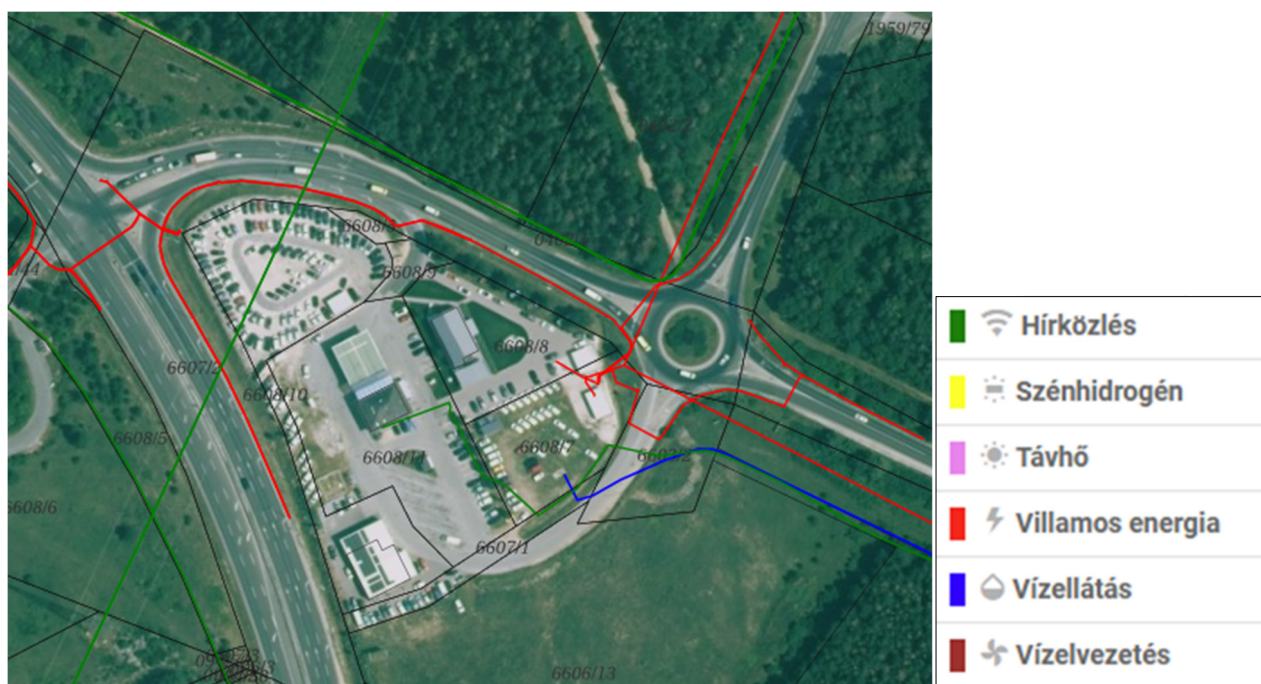
A módosítással érintett területen országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, a területegységet műemléki környezet nem érinti. Épített környezet tekintetében a tervezett tevékenység sem létesítési fázisban, sem megvalósítást követően nincs hatással építészeti örökség részét képező építményre, épített környezetre.

A telekhatárrendezés és az alapján kialakuló ingatlanokon megvalósítható épületeke összhangban vannak a településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet előírásaival. A településképi előírások a településtervebe való átültetése során jelen módosítási szándék kapcsán módosítás nem szükséges.

5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A tervezett szabályozási módosítás közműinfrastruktúra szempontból változást nem eredményez. A telekhatárrendezési javaslat a kiépült, jelenlegi közúti kapcsolat és a hozzákapcsolódóan kiépült felszíni vízelvezetési és közvilágítási közmű infrastruktúrák rendezését is szolgálják.

Az energiaellátás villamos energia hálózat formájában kiépített a területen. Vezetékes földgáz szolgáltatás nincs kiépítve. Vezetékes hírközlési hálózat is rendelkezésre áll.



A módosítással érintett terület és környéke közműhálózata (forrás: e-közmű)

6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezett szabályozási módosítás közlekedési szempontból változást nem eredményez tekintettel arra, hogy elsődleges célja a kiépült (köz)úthálózat jogi telekhatárának rendezése.

A tervezett 200 fh-es P+R parkoló Veszprém város településtervéből történő törlése illeszkedik az átszerveződött autóbusz tömegközlekedési hálózat átalakításához, a területen egykor meglévő autóbusz pályaudvar megszüntetéséhez.

7. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMELK

(veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

A módosítással érintett ingatlant nem érint ex lege természeti védelem, sem az országos tájképvédelmi terület övezete, nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, sem az országos ökológiai hálózatnak. Valamint a módosítással érintett ingatlan nem érint üzemtervezett erdőterület.

A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete által érintett, ezért a felszín alatti vizek védelme kiemelten fontos. Az ingatlanok vízbázisvédelmi érintettsége kapcsán a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete, valamint a kiemelten érzékeny besorolás miatt a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak.

A tervezési területet további védelmi és korlátozó elem nem érinti.



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

KIVONAT

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2026. február 26-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
58/2026. (II.26.) határozata

a Veszprém, Pápai út 6603/2, 6607/1, 6608/3, 6608/7, 6608/8, 6608/9, 6608/10 és 6608/11 hrsz.-
ú ingatlanokat érintő tömbhöz kapcsolódó településrendezési terv módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém új településtervének készítéséhez kapcsolódóan beérkezett kérelmekről*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Pápai út 6603/2, 6607/1, 6608/3, 6608/7, 6608/8, 6608/9, 6608/10 és 6608/11 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekrendezés és a szükséges övezeti paraméterek módosítása az új településtervezés során felülvizsgálatra kerüljenek.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Pápai út 6603/2, 6607/1, 6608/3, 6608/7, 6608/8, 6608/9, 6608/10 és 6608/11 hrsz.-ú ingatlanokra az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készített, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges annak visszapótlása.
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 felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervezéssel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi 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, 2026. február 27.

Szayer Anita

