

# **Egyszerűsített telepítési tanulmányterv**

**Veszprém, Kistó utca  
2162,2163/3,2166/2,2166/7,02167/1 hrsz-ú  
ingatlanokat érintően**

**2026.május 27.**

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

# Egyszerűsített telepítési tanulmányterv

Veszprém, Kistó utca  
2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz-ú  
ingatlanokat érintően

## VÁROSRENDÉZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918




Korodi Zsolt

településtervező

## KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábian Sára

okl. tájépítész mérnök,  
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251  
SZ-009/2021

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

## Tartalomjegyzék

<b>1.</b>	<b>BEVEZETŐ</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA, VIZSGÁLATOK</b> ....	<b>6</b>
<b>2.1.</b>	<b>Hatályos településrendezési eszközök bemutatása</b> .....	<b>6</b>
2.1.1.	Településszerkezeti Terv (TSZT) .....	6
2.1.2.	Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT) .....	7
<b>2.1.3.</b>	<b>Településképi rendelet (Tr.)</b> .....	<b>9</b>
<b>2.2.</b>	<b>Helyszíni vizsgálatok</b> .....	<b>10</b>
2.2.1.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok .....	10
2.2.2.	Jelenlegi használat vizsgálata .....	11
2.2.3.	Örökségvédelem, régészet.....	12
<b>3.</b>	<b>Környezetállapot vizsgálata</b> .....	<b>13</b>
3.1.	Tágabb és szűkebb környezet .....	13
3.2.	Táj- és természetvédelem- vizsgálat .....	13
3.3.	Üzemtervezett erdők vizsgálata .....	14
3.4.	Erdő igénybevétel engedélyezése .....	14
3.5.	Környezetállapot .....	15
<b>4.</b>	<b>A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV</b> .....	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT</b> .....	<b>18</b>
5.1.	Fejlesztési Terv .....	18
5.2.	A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata .....	19
5.3.	JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE.....	22
<b>6.</b>	<b>ZÖLDFELÜLTRENDÉZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT</b> .....	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT</b> .....	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETRE GYAKOROLT HATÁSA</b> .....	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMEL</b> .....	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE, BIA ÉRTÉK SZINTENTARTÁS</b> .....	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA</b> .....	<b>24</b>
11.1.	Területrendezési terveknek való megfelelés .....	24
	<b>MELLÉKLET</b> .....	<b>32</b>

## 1. BEVEZETŐ

### **Módosítással érintett terület**

Veszprém, Iparváros városrészben a Kistó utcában helyezkednek el a módosítással érintett 2162,2163/3,2166/2,2166/70,2167/1 hrsz-ú hrsz-ú ingatlanok.



### **A telepítési tanulmányterv készítésének célja**

- Veszprém, 2167/1 hrsz-ú ingatlan Evh honvédségi erdő területfelhasználásban van, ezt az ingatlant szeretné a tulajdonosa beépítésre szánt, Gksz- gazdasági kereskedelmi szolgáltató területbe sorolni, a Biológiai aktivitásérték szintentartásához biztosítva a megfelelő csereterületet.
- A 2163/3 és 2167/1 hrsz.-ú ingatlan összevonását tervezi a tulajdonos, illetve a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival egyeztetve, telekcserével, a fejlesztési célok és a jobb kihasználhatóság érdekében további telekalakításokat végrehajtani. Az ingatlanok összevonása, illetve a telekcserék és telekalakítások miatt övezetmódosítás szükséges, mert csak azonos övezeti besorolású ingatlanok vonhatók össze.
- Mivel az ingatlanok jelenleg különböző övezeti besorolásba tartoznak (Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerint Gip-09, Gip-10, Vt-22, Evh övezetekbe), ezért a telekalakítási eljárás (telekösszevonás) előtt mindenképpen szükséges az egységes övezetek kijelölése a tervezett céloknak megfelelően.

### **Közgyűlési döntés**

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a tulajdonosi kérelem alapján 68/2026. (II. 26.) határozatában (lásd: 1. melléklet) előzetes döntést hozott az érintett területet érintően a településrendezési előírások módosításáról:

- 1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Kistó u. 2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljön, oly módon, hogy a kívánt telekalakítások, és a szükséges övezeti módosítások megtörténhessenek.**

## **A telepítési tanulmányterv tartalma**

A Közgyűlés előzetes döntése alapján tárgyi telepítési tanulmánytervet nem követi a hatályos településrendezési tervek (TSZT, 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 figyelembe vételével 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 úgy, hogy figyelembe vette az előzetes Közgyűlési döntést, miszerint a módosítás és jelen telepítési tanulmányterv elemei beépítésre tudjanak kerülni a készülő Veszprém MJV Településtervébe.

## **Előzetes megállapítások**

- A tervezett módosítás révén az általános területhasználat is módosításra kerül, ezért a tárgyi módosítás érdekében a hatályos településszerkezeti tervhez képest szükséges lesz a fejlesztési terv módosítása.
- Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.
- A tervezett módosításnak nincs érdemi infrastrukturális többletigénye, a meglévő közlekedési- és közműinfrastruktúra hálózatokat a módosítás nem befolyásolja.
- Mivel a módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre:
  - o biológiai aktivitásérték visszapótlására is szükség van,
  - o a Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) 12. § (2) szerinti csereterület (125% zöld/erdőterület) kijelölése szükséges,
  - o a tervezett módosítás az Országos Területrendezési Tervével (OTrT.) és Veszprém Vármegye Területrendezési Tervével (VVTrT) való összhangjának vizsgálata is indokolt.



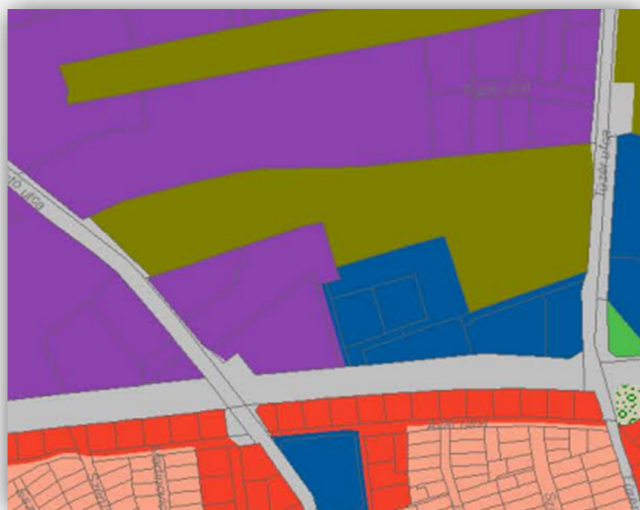
## 2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA, VIZSGÁLATOK

### 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 terület **ipari terület (Gip)** és **honvédelmi rendeltetésű védőerdő (Evh)** területfelhasználásba sorolt.



#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### LAKÓTERÜLETEK

- Nagyvárosias jellemzően szabadszálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)

##### VEGYES TERÜLETEK

- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Intézményterület vegyes terület (Vi)

##### GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Ipari terület (Gip)

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

##### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖK)
- Légi közlekedési terület (KÖl)

##### ZÖLDTERÜLETEK

- Közpark, közkert (Z)

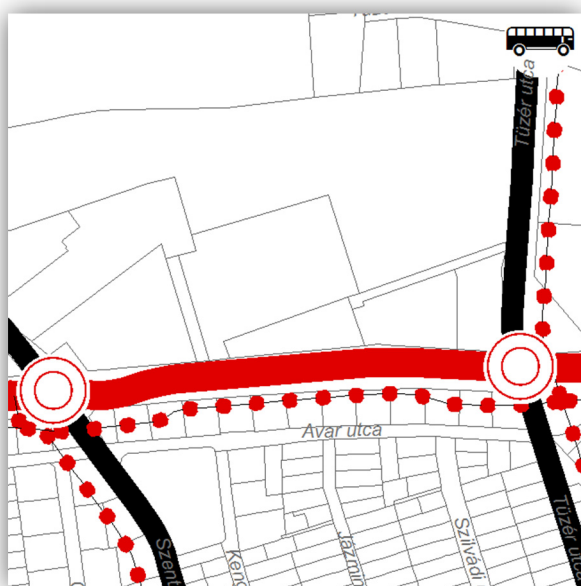
##### ERDŐTERÜLETEK

- Védelmi erdőterület (Ev)
- Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
- Gazdasági erdőterület (Eg)
- Közióéleti erdőterület (Ek)

Hatályos településszerkezeti terv – Területfelhasználás tervlap kivágata

#### Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja a tervezési helyszínt közvetlenül nem érinti. A terület feltárása a Kistó utca felől és a tervezett belső körgyűrű északi összekötő szakaszáról (Köu-02 jelű, belterületi I. és II. rendű főút övezete) nyitott magánúton keresztül is történhet.



meglévő	tervezett	
		Meglévő főút gyorsforgalmi úttá fejlesztése
		Országos I. rendű főút
		Országos II. rendű főút, belterületi I. és II. rendű
		Országos mellékút
		Helyi gyűjtőút






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 védendő értékkel **nem érintett**.



### NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM (Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)










-  Natura2000 terület
-  Országos jelentőségű természetvédelmi terület  
- „ex lege” védett láp
-  Országos jelentőségű védett természeti emlék  
- „ex lege” védett barlang / „ex lege” védett forrás
-  Országos ökológiai hálózat - Magterület
-  Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
-  Országos ökológiai hálózat - Pufferterület
-  Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

*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 tervezési területet érinti a Veszprém- Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védő területének „A” hidrogeológiai védőövezete. Emellett közvetlenül határos az országos erőállomány adattár szerinti honvédelmi, talajvédelmi, településképvédelmi rendeltetésű erdőterülettel.



-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterület
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület
-  Bányatelek területe és védőtávolsága (500 m)
-  Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület
-  Bezárt hulladéklerakó és védőtávolsága (500 m)
-  20 bar nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E.on)
-  6 bar nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E.on)

*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 Gip-09 és Gip-10 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

34. Ipari területekre vonatkozó általános előírások

34. § (1) Az ipari terület az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgáló egyéb ipari gazdasági terület.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(3) Amennyiben egyedi előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető:

a) ipari, kereskedelmi és nem zavaró hatású gazdasági,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,

c) oktatási, egészségügyi és szociális,

d) üzemanyagtöltő

rendeltetésű épület.

### A Vt-22 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

#### Általános előírások

28.§ (2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –:

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató,

e) sport,

f) közlekedést kiszolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

29. §

(10) A Kistó és a Tüzér utca közötti Vt- 22-es építési övezet területén az előírt minimális zöldfelület területe a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.







#### Övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 3. pont)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
<b>Gip-09</b>	SZ	5000	35	12,5	30	45	50
<b>Gip-10</b>	SZ	4000	40	10,5	30	45	50
<b>Vt-22</b>	SZ	2000	40	10,5	20	16	-






Az Evh jelű övezet Honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezete, mely a HÉSZ

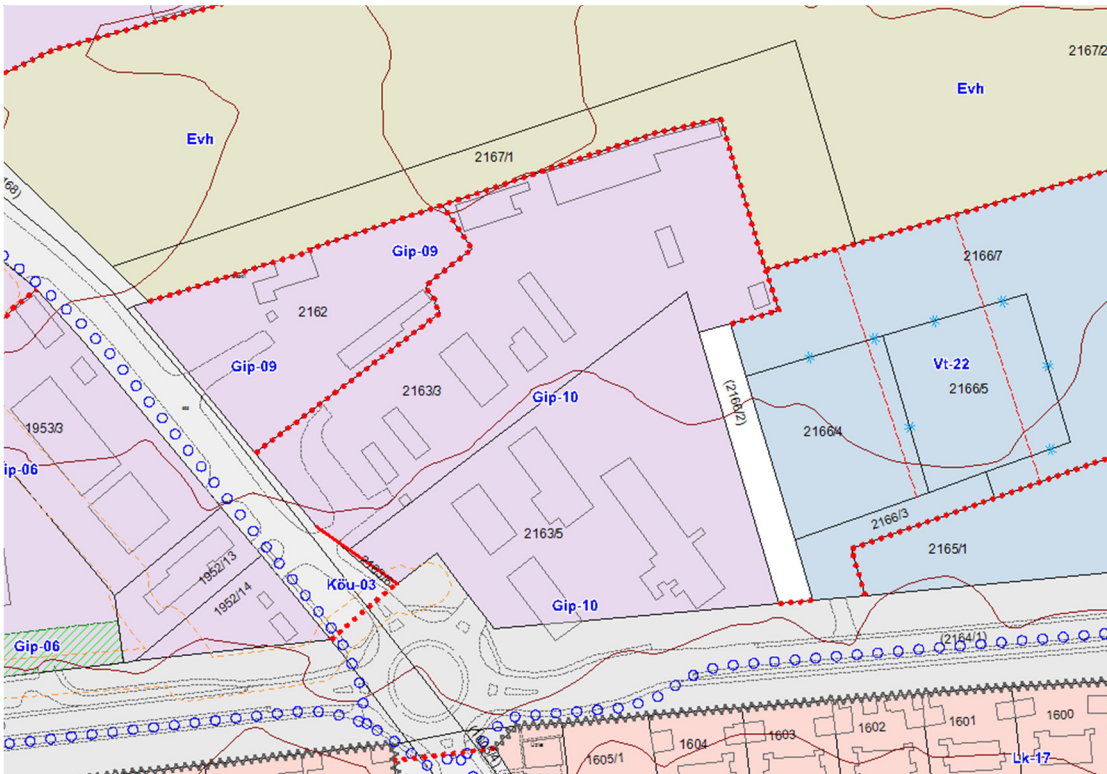
63. § -a szerint honvédelmi érdekeltségű, védelmi erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

#### **SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI**

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖU)
	Egyéb közúti közlekedési terület

#### **SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**

	Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek
	Javasolt telekhatár
	Kötelező megszüntető jel
	Javasolt megszüntető jel
	Építési hely



### 2.1.3. Településképi rendelet (Tr.)

A településkép védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete a tervezési területet a gazdasági, szolgáltató területbe sorolja. A Tr. 6.§-a az építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozóan az alábbi általános egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

- Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.
- Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképben bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.
- Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, elötetőket, nyílászáró-rácsokat, egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez, építészeti részletmegoldásaihoz illeszkedő formai megoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani.
- Abban az esetben, ha az adott településkarakterben a jellemző karaktertől eltérő beépítés, épület, épületegyüttes található, úgy a Helyi Építési Szabályzatban szereplő építési övezetre vonatkozó előírásokat kell mérvadónak tekinteni, oly módon, hogy a tervezett fejlesztés az adott településkarakterbe illeszkedjen.

Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

- Épületek, építmények homlokzatán, homlokzati üvegfelületein, nyílászáróin színes öntapadó fólia sem a belső, sem a külső oldalon látható módon nem helyezhető el, kivéve az áttetsző savmaratott, opál, vagy csiszolt üveg hatású monokróm fóliát, amely kizárólag az üvegfelületek belső oldalára erősíthető fel.
- Mobil házat, valamint konténer szerkezetű, modul rendszerű vagy építési rendszerű, tartós használatú épületegyüttest, épületet a műemléki és helyi védett területeken tilos elhelyezni.

## 2.2. Helyszíni vizsgálatok

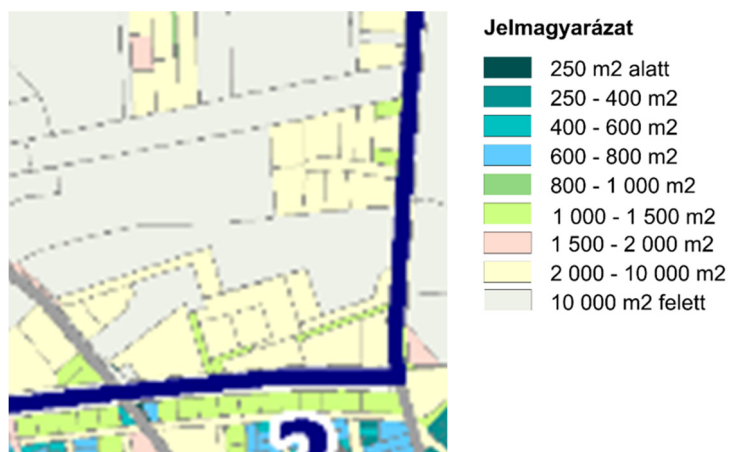
### 2.2.1. Településrendezési, település szerkezeti vizsgálatok

A tervezési terület Iparváros településrész déli részén helyezkedik el. Gazdasági terület, valamint természetközeli területként besorolt.



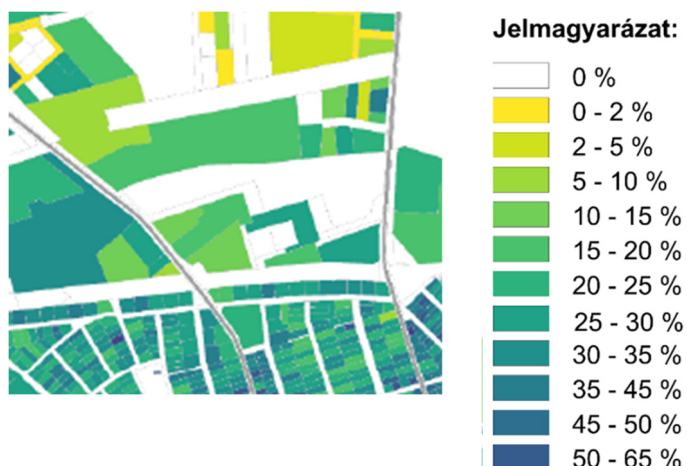
Jelenlegi területhasználat (forrás: Veszprém MJV Településterv, Megalapozó munkarész kivágat)

A módosítással érintett telkek és a környezet ingatlanjai 2000 nm és 1 hektár közötti területűek, a 2163/3 hrsz-ú ingatlan nagyobb ennél.



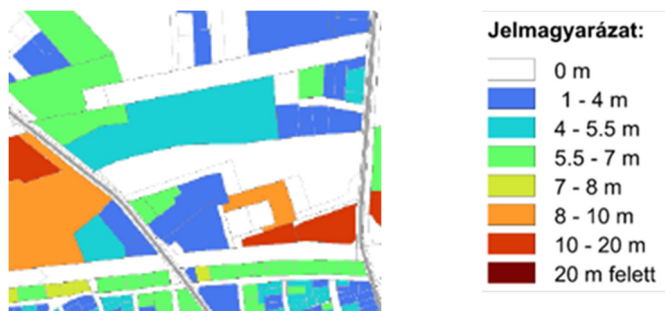
Telekméret vizsgálat (forrás: Veszprém MJV Településterv, Megalapozó munkarész kivágat)

A Veszprémben ingatlanja és az Aldi 10-15% beépítettségű, a 2163/3 hrsz-ú ingatlan 15-20% beépítettség közötti.

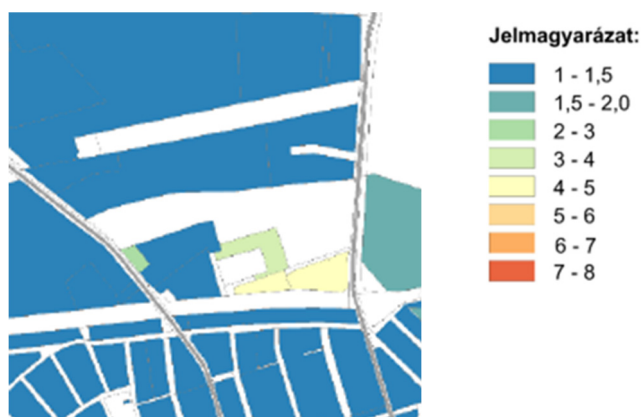


*Beépítettség (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)*

A magassági értékek és a szintszámok ingatlanonként teljesen eltérőek.



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



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

### 2.2.2. Jelenlegi használat vizsgálata

A 2162 hrsz- ú ingatlanon a VeszprémBer Építő Kft telephelye található. A VeszprémBer Építő Kft elsődleges profilja a komplex építőipari munkák teljes körű megvalósítása a cél meghatározásától kezdődően, a beruházási program összeállításán át egészen a kész létesítmény üzembe helyezéséig. A telephelyen főként gazdasági tevékenység zajlik, jelenleg Gép építési övezetben van.

A 2163/3 hrsz- ú ingatlan jelen tanulmányterv megrendelőjének, a Pannon-Ingatlan Invest tulajdonában van. A telephelyen különféle tevékenység zajlanak, helyet adva több kis veszprémi vállalkozás számára. Raktárak, műhelyek, szolgáltatások, autókereskedés.

A terület mellett a 2163/5 hrsz-ú ingatlanon egy Aldi élelmiszerüzlet épült. A 2166/2 önkormányzati tulajdonú út az Aldi mögött húzódik, az épülő lakóházak előtt.

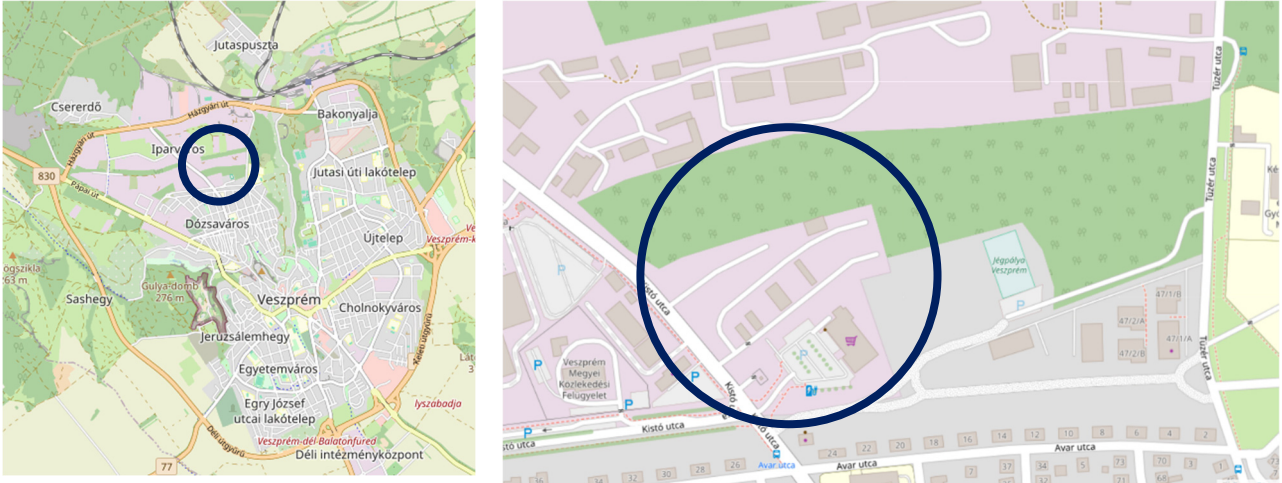
A 2167/1 hrsz-ú ingatlan jelenleg erdő.



### 3. Környezetállapot vizsgálata

#### 3.1. Tágabb és szűkebb környezet

A tervezéssel érintett 2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz-ú ingatlanok Veszprém belvárosától északra, a Házgyári úttól délre terülnek el.



A terület tágabb és szűkebb környezete – Forrás: Open street map

A 2167/1 hrsz-ú ingatlan a hatályos szerkezeti terv szerint honvédelmi rendeltetésű védő erdő területfelhasználásba tartozik. A közvetlenül szomszédos területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek (Gksz), településközpont vegyes területek (Vt) és közlekedési területek (Köu). A területtől délre húzódó közlekedési terület túloldalán kisvárosias és kertvárosias lakóterületek húzódnak.



A tervezési terület madártávlatban – Forrás: Google Earth

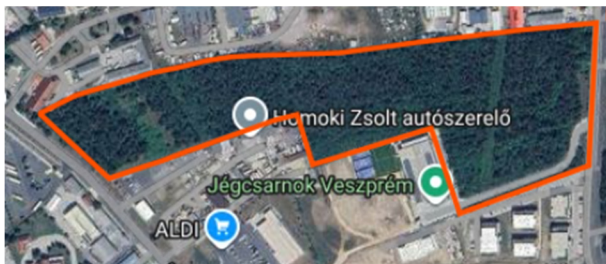
#### 3.2. Táj- és természetvédelem- vizsgálat

Az OTrT és a VMTrT szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik. A vizsgált ingatlanok területén ex lege védett természeti érték nem található, a telkek nem részei a Natura 2000 hálózatnak, az OTrT övezetei közül nem érintett az országos ökológiai hálózat övezeteivel sem az országos tájképvédelmi terület övezetével, illetve az országos vízminőségvédelmi terület övezetével érintettek. Megemlíthető mindezek mellett, hogy a vizsgált területen az Országos Erdőállomány-adattárban nyilvántartott üzemtervezett erdő található. A vizsgált területen található erdő része a Veszprémet körülvevő erdőségeknél és egyben a

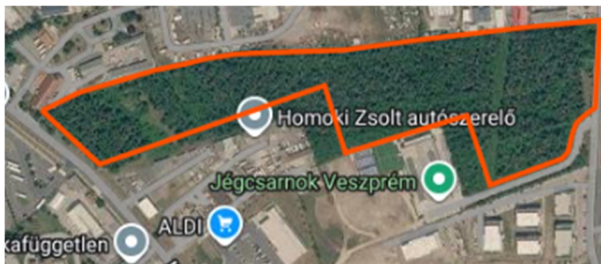
település egészét átszövő zöldfelületi hálózatnak, melyet természetes, illetve telepített erdők, rekreációs és sport funkciójú zöldfelületek alkotnak.

### 3.3. Üzemtervezett erdők vizsgálata

A fejlesztéssel érintett 2167/1 hrsz-ú ingatlanok hrsz.-ú ingatlanokon az Országos Erdőállomány-adattárban Veszprém, 203-as számmal nyilvántartott erdőtag, azon belül a 203/A1, A2, NY1, NY2, NY3 és CE erdőrészek találhatók. Az erdőigénybevétel a 203/A1-ből 0,51 ha-t, a 203NY1-ből 0,01 ha-t, a 203/CE-ből 0,1 ha-t területet érinti, mely összesen 0,62 ha. A Veszprém 203-as számú erdőtag a Nébih erdőterképének<sup>1</sup> adatbázisa szerint a Keleti-Bakony erdészeti tájhoz tartozik, ezen belül a Zirci körzet része, elsődleges rendeltetése talajvédelmi erdő, természetességi állapota szerint származék erdő, faállománya elegyes-kőrises, genetikai talajtípusa váztalaj, tűzveszélyesség szempontból kismértékben veszélyeztetett terület.



Erdőterkép-2025-ös kivágata – az érintett 203-as számú erdőtag a termelésből való kivonás előtt



Erdőterkép-2026-os kivágata – az érintett 203-as számú erdőtag a termelésből való kivonás után

Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

### 3.4. Erdő igénybevétel engedélyezése

A Fejlesztő a beruházás megvalósítása céljából kérte a Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztályától (a továbbiakban: erdészeti hatóság) az erdő igénybevételének engedélyezését. A kérelem alapján közigazgatási hatósági eljárás indult. Az erdőterület igénybevételére az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 78. § (1) és (2) előírásai vonatkoznak:

*„78. § (1) Erdőt igénybe venni – a (3) és (4) bekezdésben foglaltak kivételével – csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet. (2) Az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdőt kizárólag az engedélyben megjelölt határidőn belül, és az abban meghatározott célra lehet igénybe venni.”*

Az erdészeti hatóság határozatában<sup>2</sup> megállapította, hogy a kérelemhez mellékelte főépítési nyilatkozat alapján a beruházás a hatályos Helyi Építési Szabályzatról szóló Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének előírásaival nem ellentétes, azaz a közérdekkel összhangban van. A Kérelmező által tervezett beruházások már meglévő ingatlanokhoz kapcsolódnak, és a beépítettség, valamint a szomszédos ingatlanok miatt csak erdőterületen kivitelezhetők, ezért a munkálatok helyhez kötöttek, így a kivételesség indokolt.

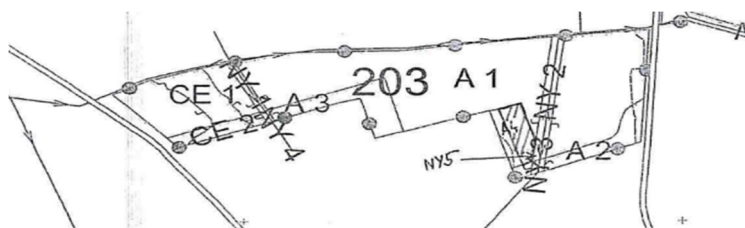
Az erdészeti hatóság határozatában engedélyezte a Pannon-Ingatlan Invest Kft. részére a Veszprém 2167 hrsz.-ú ingatlanon újonnan kialakítandó Veszprém 2167/1 hrsz.-on összesen 0,62 hektár nagyságú erdő termelésből való kivonását – a szomszédos földrészeleten meglévő telephelyek megközelítése, parkoló bővítés, telekhatár-kiigazítás és új telekhatárok kialakítása, ezzel a régebben épült épületek telekhatáron állásának megszüntetése, és új gravitációs vízi közművek kiépítése céljából. Az erdészeti hatóság a Kérelmezőt az összesen 0,62 hektár kiterjedésű területen az erdő termelésből való kivonásának

<sup>1</sup> <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

<sup>2</sup> Ügyiratszám: VE/32/03999-5/2024; Tárgy: A Veszprém 2167 hrsz.-ot érintő erdő-igénybevétel, és az ehhez kapcsolódó erdőterv-módosítás engedélyezése

ellentételezéseként 2 790 000 Ft, azaz kétmillió hétszázkilencvenezer forint erdővédelmi járulék megfizetésére kötelezte.

Helység	Érintett ingatlan hrsz.-a	Ingatlanon lévő részlet adattári azonosítója	Kérelmezett igénybevétellel érintett terület (ha)
Veszprém	2167	203/A1	0,51
		203/A2	--
		203/NY1	0,01
		203/NY2	--
		203/NY3	--
		203/CE	0,10
Összesen:			0,62



Az igénybevétel miatt a területileg illetékes, 1473 kódszámon nyilvántartott VERGA Zrt. (8200 Veszprém, Jutasi út 10. Zirci Erdészete) erdőtervét az alábbiak szerint módosította:

Módosítás előtti állapot					Módosítás utáni állapot				
Erdőrészlet azonosító	Terület (ha)	Fakitermelési terv			Erdőrészlet azonosító	Terület (ha)	Fakitermelési terv		
		Módja (Sürg.)	Érintett területe (ha)	Erély %			Módja (Sürg.)	Érintett területe (ha)	Erély %
Veszprém 203/A1	5,65	EÜ (2)	5,65	FF – 10 VK – 0 VK – 0	Veszprém 203/A1	5,14	EÜ (2)	5,14	FF – 10 VK – 0 VK – 0
					Veszprém 203/A3	0,51	ET (1)	0,51	FF – 100 VK – 100 VK – 100

### 3.5. Környezetállapot

A vizsgált terület kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekszik a felszín alatti vizek védelméről alkotott 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint. A területet érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.



Veszprém Aranyosvölgyi vízbázis, forrás:  
[https://bakonykarszt.hu/en/water\\_bases?town\\_id=73](https://bakonykarszt.hu/en/water_bases?town_id=73)

A vizsgált ingatlan a Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai „A” védőterületén helyezkedik el. ami azt jelenti, hogy a terület hasznosítása során figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet (kiemelten a III. fejezet és 5. sz. melléklet), korlátozásait, illetve a vízbázisvédelmi tervek, valamint „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait.

#### 4. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A módosítási igény a 2167/1 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területté minősítése, és építési övezetbe sorolása.

A két szomszédos, a 2162 és a 2163/3 hrsz- ú ingatlan közötti szabálytalan elhelyezkedésű telekhatár – megállapodás alapján -egyenlő területcserékkel rendezésre kerül, a 2162, VeszprémBer területe így változatlan nagyságban Gip- 09 övezetben marad.

A Pannon-Ingatlan Invest területe a 2167/1 hrsz-ú ingatlannal együtt kerül átépítésre.

A VeszprémBer ingatlanjától északra magánút kerül kialakításra.

A Vt területhez csatlakozólag a 2166/2 hrsz-ú önkormányzati úton megközelíthető módon, az épülő lakótelek mögött egy új Vt övezetű telek (kb 1800nm) alakítható ki.

A fennmaradó ingatlant Gksz területfelhasználású területbe javasolt sorolni, ahol a kereskedelmi gazdasági területnek megfelelő rendeltetések helyezhetők el.

A beépítési javaslatban egy kereskedelmi rendeltetésű épület került elhelyezésre a tervek alapján.

A területek megközelítésénél fontos szempont, hogy az eltérő használatok forgalma ne keveredjen.

A meglévő lakóépület melletti úton csak személygépjárműforgalom megengedett, tehát azon az úton csak a személyzet gépjárműforgalmát javasolt beengedni.



*Beépítési terv (Peresztegi Gábor tervei alapján)*



*Az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítási terv*

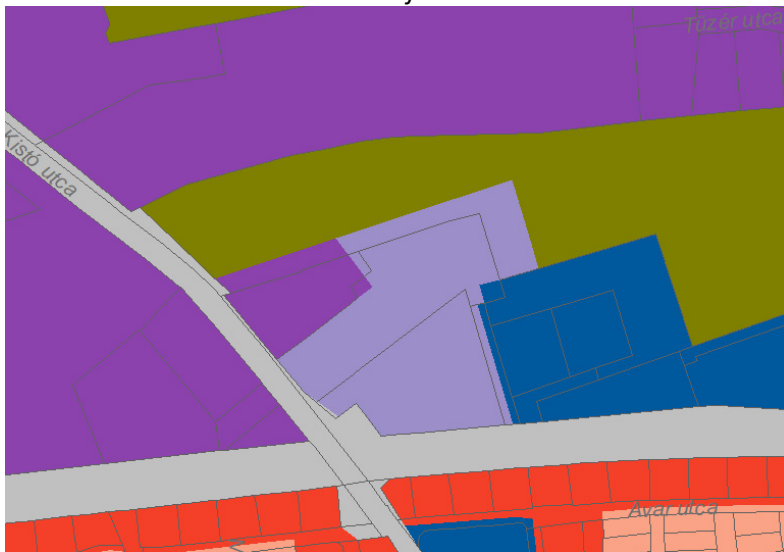
## 5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 5.1. Fejlesztési Terv

A tervezett területfelhasználás változtatása szükséges úgy, hogy a VeszprémBer Építő Kft ingatlana (2162hrsz) marad Gip gazdasági ipari területfelhasználásba, az Aldi és jelen tanulmányterv megrendelőjének ingatlana (2167/1 hrsz) Gksz gazdasági kereskedelmi szolgáltató területbe kerül. Új beépítésre szánt terület kerül kijelölése, mégpedig az 2167/1 hrsz-ú ingatlan egy része Gip, egy része Gksz területfelhasználásba kerül.



Módosítási javaslat



#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### LAKÓTERÜLETEK

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)

##### VEGYES TERÜLETEK

- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Intézményterület vegyes terület (Vi)

##### GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Ipari terület (Gip)

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

##### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)
- Légi közlekedési terület (KÖl)

##### ZÖLDTERÜLETEK

- Közpark, közkert (Z)

##### ERDŐTERÜLETEK

- Védelmi erdőterület (Ev)
- Honvédelmi rendeltetésű védőerdő (Evh)
- Gazdasági erdőterület (Eg)
- Közjóléti erdőterület (Ek)

A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték visszapótlására csereterület kijelölése vált szükségessé. A terület biztosítása a 055/18 hrsz-on történik, 11626nm-t Má mezőgazdasági területből Ev véderdő övezetbe javasolt sorolni az alábbi helyen:






Módosítási javaslat



#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

-  Közúti közlekedési terület (KÖu)
-  Kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)
-  Légi közlekedési terület (KÖl)

#### ZÖLDTERÜLETEK

-  Közpark, közkert (Z)

#### ERDŐTERÜLETEK

-  Védelmi erdőterület (Ev)
-  Honvédelmi rendeltetésű védő erdő (Evh)
-  Gazdasági erdőterület (Eg)
-  Közjóléti erdőterület (Ek)

Ha új csereterület merül fel, annak megfelelőségi vizsgálatát is el kell végezni.

## 5.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

Az építészeti és telepítési koncepció alapján a településrendezési tervben a hatályos HÉSZ-hez képest az alábbi módosítások szükségesek:

A tervezett területfelhasználásnak megfelelően a Gip-09 jelű építési övezet megmarad a 2162 hrsz-ú ingatlanon, a telekcseré miatt az övezethatár változik.

A 2163/3hrs- ú ingatlan (és javasoltan a 2163/4 hrsz-ú, Aldi telke is) Gip-10-ből Gksz- új övezetre változik azonos paraméterekkel.

A 2167/1 hrsz- ú ingatlan Gip-09 és Gksz- új építési övezetekbe lenne sorolva. Az ingatlan Gip-területe magánútként lesz kialakítva, vagy a Gip-09-többi területéhez csatolható.

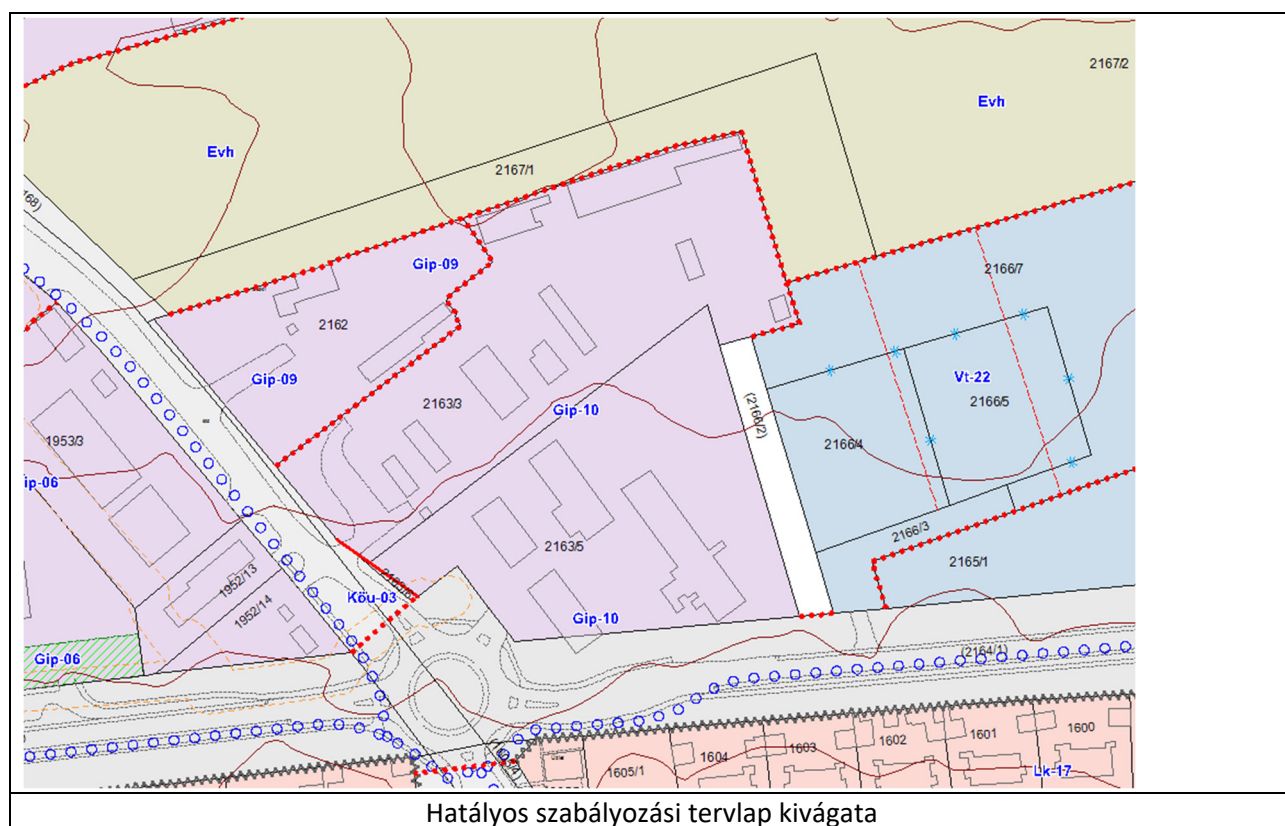
A Vt- terület irányában kötelező, zöldfelületként fentartandó terület kialakítása javasolt. Itt, a meglévő Vt-területhez kapcsolódóan, az épülő lakóházak mellett lakások építésének megengedésével javasolt egy új Vt övezetet létrehozni. Az építési paraméterek változatlanok maradnak, de a telekméret nem éri el a 2000nm-t, ezért a minimálisan kialakítandó telekterületet 1500nm-re javasoljuk módosítani.

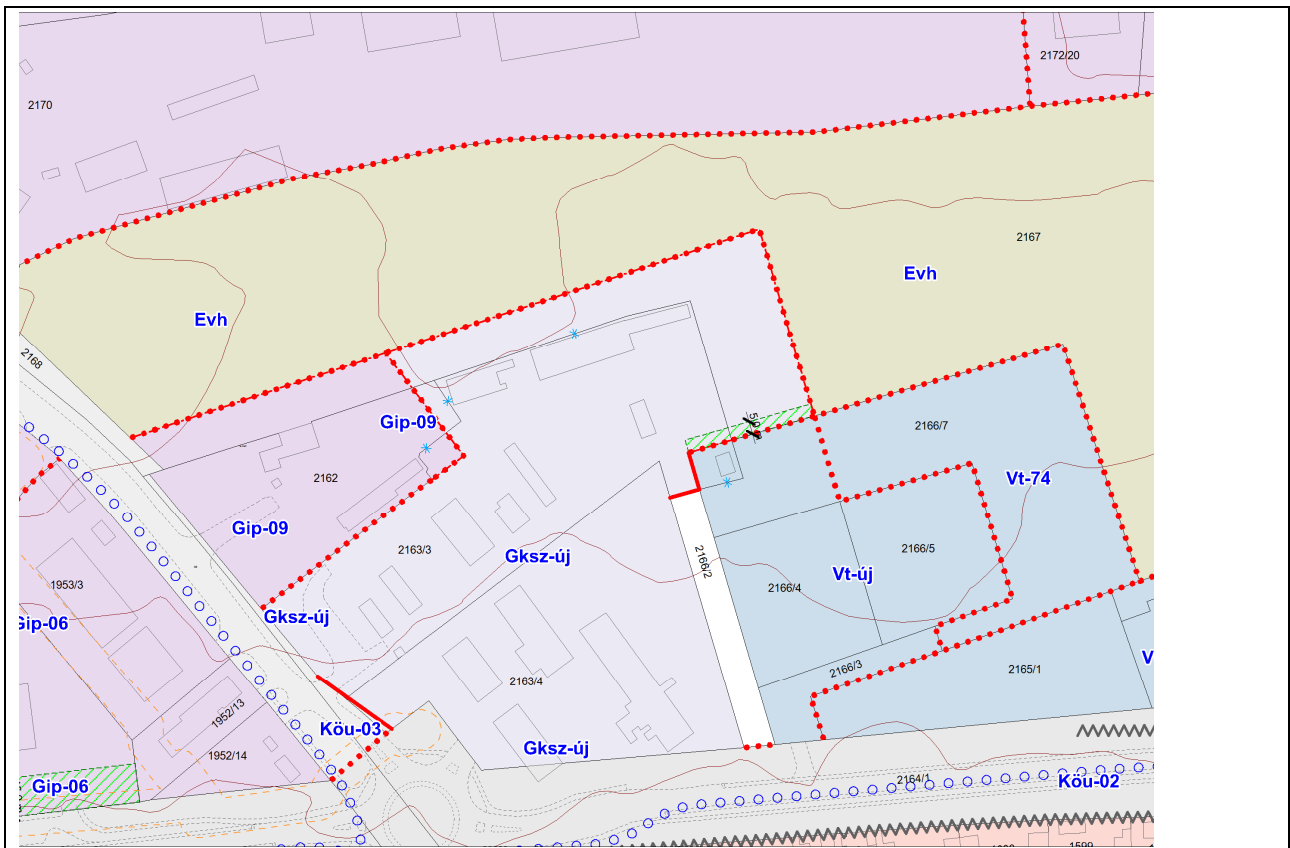
Az önkormányzati tulajdonú, 2166/2 hrsz-ú ingatlan mentén lakóépület fog épülni. Fontos kiemelni, hogy a gazdasági terület azon forgalma, ami zavarja a lakóházat (az épülőt és az esetlegesen újonnan létesülőt) nem megengedett a közterületen. Ezt **településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges.**

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

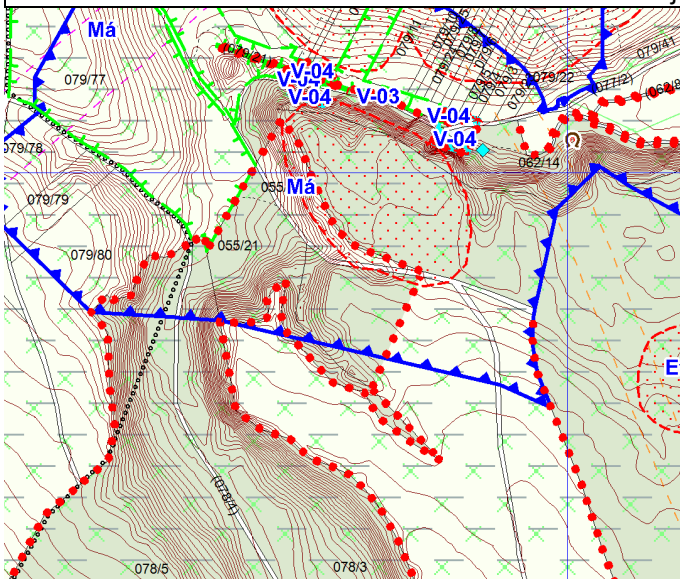
**Övezetre vonatkozó beépítési paraméterek**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
<b>Gip-09 marad</b>	SZ	5000	35	12,5	30	45	50
<b>Gip-10 helyett:</b>	SZ	4000	40	10,5	30	45	50
<b>Gksz-új</b>	<b>SZ</b>	<b>4000</b>	<b>40</b>	<b>10,5</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>50</b>
<b>Vt-22 jelenleg hatályos</b>	SZ	2000	40	10,5	20	16	-
<b>Vt-új</b>	<b>SZ</b>	<b>1500</b>	<b>40</b>	<b>10,5</b>	<b>20</b>	-	-





Módosítási javaslat



A 055/18 hrsz-ú ingatlanon merült fel a biológiai aktivitásérték szintentartásához szükséges érték pótlása.  
**A tulajdonosok hozzájárulását be kell szerezni.**

### 5.3. 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.

**Az építészeti koncepció összhangban van 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.**

## 6. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

Az újonnan kialakításra kerülő gazdasági terület zöldfelületként fenntartott részein háromszintes növényállomány, a kiszolgáló utak mentén fasor telepítendő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott útsorfákból (HÉSZ). A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (7) pontja szerint tíz gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell, melyet minden megkezdett 6 darab parkolóhely után 1 darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával. A háromszintes növényzet telepítésénél a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevétele, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása a legfőbb szempont. A fák és cserjék kiválasztásánál a helyben honos, lombos fák részesítendőek előnyben az idegenhonos fajokkal szemben.

## 7. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra tervezésekor az érzékeny karsztos kőzet védelemére különös hangsúlyt kell fektetni. Az ingatlanok vízbázisvédelmi érintettsége kapcsán a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak. A létesítmények tervezésekor kiemelt figyelmet kell fordítani a szennyvizek megfelelő tisztítására és elhelyezésére; a szennyezett csapadékvíz felszín alatti vizekbe történő bevezetése csak megfelelő tisztítás után lehetséges.

Az az erdő igénybevételenek engedélyezési határozatában az erdészeti hatóság megállapította, hogy az erdőtalaj beépítése meghaladja a 400 m<sup>2</sup>-t, ezért az erdőigénybevétel humuszmentési kötelezettséget keletkeztet. A Fejlesztő mellékelte az 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdés c) pontja szerinti humuszos termőréteg mentésére és felhasználására vonatkozó leírást. Az erdészeti hatóság elfogadta a humuszos termőréteg mentését megalapozó talajvédelmi tervet, melyben a humuszanyag mentését szolgáló konkrét intézkedésekre vonatkozó leírás található. Ezek alapján az erdészeti hatóság a Fejlesztő részére előírta, hogy az igénybevétel során gondoskodjon – a természetes növénytakaró eltávolítása után – a talajfelszín felső termőrétegének, a humusznak a tervben meghatározott vastagságban történő lefejtéséről, deponálásáról és felhasználásáról.

Az erdészeti hatóság továbbá felhívta a figyelmet, hogy az igénybevételből fakadó környezeti hatások a termőföld minőségében kárt nem okozhatnak (talajszennyezés, humuszos talajréteg altalajjal történő keveredése stb.); a szomszédos erdőket nem érheti az igénybevétel területéről kiinduló káros hatás, károsítás, illetve az igénybevétel nem idézhet elő a környező erdők életkörülményeiben az erdők fennmaradását veszélyeztető változást; valamint az igénybevételre engedélyezett területen az agresszíven terjeszkedő idegenhonos fajok<sup>3</sup> megtelepedését meg kell akadályozni.

<sup>3</sup> <http://www.invaziosfajok.hu/hu/invazios-fajok?subpage=4> valamint 282/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 2. melléklet

## 8. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETRE GYAKOROLT HATÁSA

A 2167/1 hrsz.-ú „honvédelmi rendeltetésű védő erdő” besorolású ingatlan a módosítás során ipari gazdasági és ipari kereskedelmi területhasználatba kerül átsorolásra, mely által a beépítés megengedetté válik, a zöldfelület és a csapadék beszivárgását szabadon lehetővé tevő terület mérete a burkolt és beépített felületeknek köszönhetően jelentősen csökken.

A fejlesztés során a meglévő telephelyek megközelítéséhez szükséges közlekedési felület-kialakítás, parkoló bővítés és új gravitációs vízi közművek kiépítése tervezett, melyek megvalósítása az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában lévő erdő igénybevételét vonja maga után.

Az erdőterületeket érintő tervezett módosítás és az ez által lehetővé váló beruházás az erdőt és annak élővilágát negatívan befolyásolja, mely kedvezőtlen hatások kimutatását és azok lehetőség szerinti kivédésére tett javaslatokat a külön dokumentumban, a településterv alátámasztó javaslatának részeként készülő környezeti értékelés fogja részletezni.

## 9. 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 vízellátási művek 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.**

## 10. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE, BIA ÉRTÉK SZINTENTARTÁS

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 7. § (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.

*Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) „Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”*

**A Méptv. 8.§ (3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.**

Az módosítás során 0,62 ha nagyságú „honvédelmi rendeltetésű védő erdő” területfelhasználású (Evh) terület kerül új beépítésre szánt, „ipari gazdasági” (Gip) és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba átsorolásra, azonban ezzel egyidejűleg csereterületként ennél több, mint 125%-kal nagyobb kiterjedésű (1,1 ha) „védelmi erdőterület” (Ev) is kijelölésre került, eredetileg „általános mezőgazdasági” (Má) területfelhasználású, 055/18 hrsz-ú telken. Így a módosítás az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg meghatározza és kijelöli a biológiai aktivitás érték csökkenését kompenzáló területet is, mely által a településre vetített biológiai aktivitás érték nem csökken.

EREDETI TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS TSZT			ÚJ TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TSZT		
	TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA
Evh – honvédelmi rendeltetésű védőerdő	0,109	9	0,981	Gip – Ipari gazdasági terület	0,109	0,2	0,0218
Evh – honvédelmi rendeltetésű védőerdő	0,4504	9	4,0536	Gksz – Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	0,4504	0,4	0,18016
Má- általános mezőgazdasági terület	1,16	3,7	4,07	Ev -Védelmi erdő terület	1,16	9	9,9
<b>Összesen</b>			<b>9,1046</b>				<b>10,10196</b>

Az alábbi táblázatban részletezettek szerint a Gksz-Gip területfelhasználású kijelölés kapcsán 1,10 ha terület visszavonása szükséges beépítésre szánt területből, **melyet a településtervben a beépítésre szánt tartalékterület visszaminősítésével oldható meg.**

## 11. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 11.1. Területrendezési terveknek való megfelelés

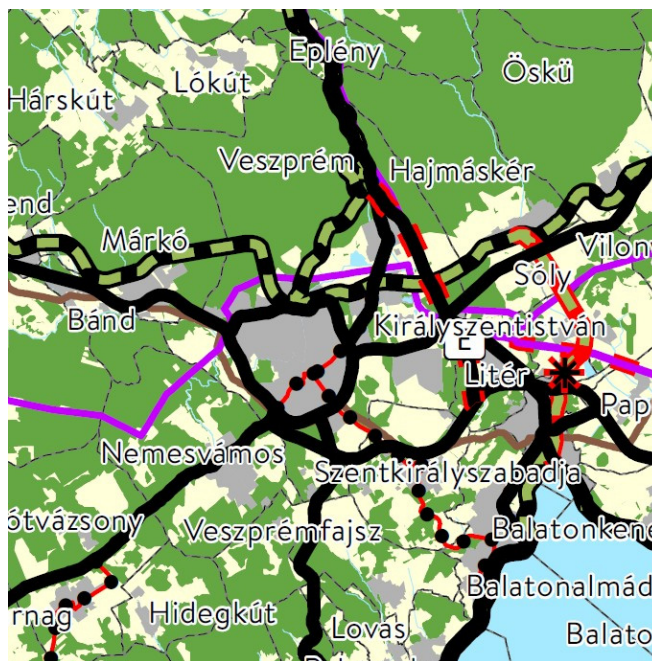
#### Országos Területrendezési Terv

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magába. Keretterv, amelynek előírásai elfogadásukat követően az alacsonyabb szintű területrendezési terveken, valamint a településrendezési eszközökön keresztül érvényesülnek, miután a területrendezési tervek országgyűlési, illetve vármegyei önkormányzati jóváhagyásuk révén jogszabályként fejtik ki hatásukat.

**Az OTrT-ben meghatározott térségi területfelhasználási kategóriák közül az alábbiak érintik Veszprémet:**

**Országos területfelhasználási kategóriák:**

erdőgazdálkodási térség,  
mezőgazdasági térség,  
vízgazdálkodási térség,  
települési térség.



**Az ország szerkezeti terve (kivonat az Országos Területrendezési Tervből)**

forrás: [www.njt.hu](http://www.njt.hu)

**Az újonnan kijelölhető beépítésre szánt területekre vonatkozóan korlátozásokat tartalmaz a Trtv.:**

<p>Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.</p>	<p><b>Teljesül.</b></p>
<p>Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként azzal megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény min. 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti és természetközeli területek.</p>	<p><b>Teljesül.</b> A biológiai aktivitásérték szintentartása érdekében csereterület került kijelölésre.</p>
<p>A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a kijelöléssel egyidejűleg és legalább azonos területi kiterjedésben korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület csereterületként zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe kerül visszasorolásra. Vagy, amennyiben a fenti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölésre kerül (gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható).</p>	<p><b>Nem releváns,</b> mert erdőterületet minősítünk át.</p>

**A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény is tartalmaz az új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelményeket, többek között az alábbiak szerint:**

<p>Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és <b>erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet</b>, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű</p>	<p><b>Jelen telepítési tanulmányterv keretén belül nem teljesül. A Településtervben szükséges lesz legalább ugyanakkora beépítésre szánt területet visszaminősíteni beépítésre nem szánt területté. Ennek</b></p>
---	---

zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.	<b>helyszíne (várhatóan tartalékterület visszaminősítésével) a Településtervben kerül kijelölésre az Önkormányzattal egyeztetett módon.</b>
A zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.	<b>Nem releváns.</b>
A lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,	<b>Nem releváns.</b>
A települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni,	<b>Nem releváns.</b>
Ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.	<b>Kiemelt közérdek esetén teljesíthető pont, a Településtervhez Önkormányzati döntés szükséges.</b>

#### [Veszprém Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről](#)

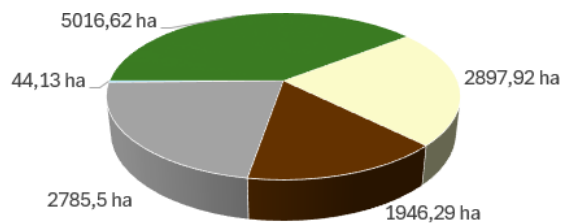
Veszprém esetében az OTrT elhatározásai a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeleten keresztül is érvényesülnek. Az OTrT 2018. évi felülvizsgálatával és módosítását követően Veszprém vármegye területrendezési szabályzata is módosításra került.

A Szerkezeti Terv a térségi területfelhasználásnak és a műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét, a keretfeltételeket határozza meg Veszprém vármegye települései településrendezési eszközeinek készítéséhez, illetve módosításához.

	<b>TERÜLETHASZNÁLATI KATEGÓRIA</b>	<b>TERÜLET (HA)</b>	<b>%</b>
Veszprém	Erdőgazdálkodási térség	5016,62	39,53
	Mezőgazdálkodási térség	2897,92	22,84
	Sajátos területfelhasználású térség	1946,29	15,34
	Települési térség	2785,50	21,95
	Vízgazdálkodási térség	44,13	0,35

**Veszprém területfelhasználási kategóriánként meghatározandó területi érintettség számszerű adatai**

*forrás: Országos Területrendezési Terv, [www.njt.hu](http://www.njt.hu)*



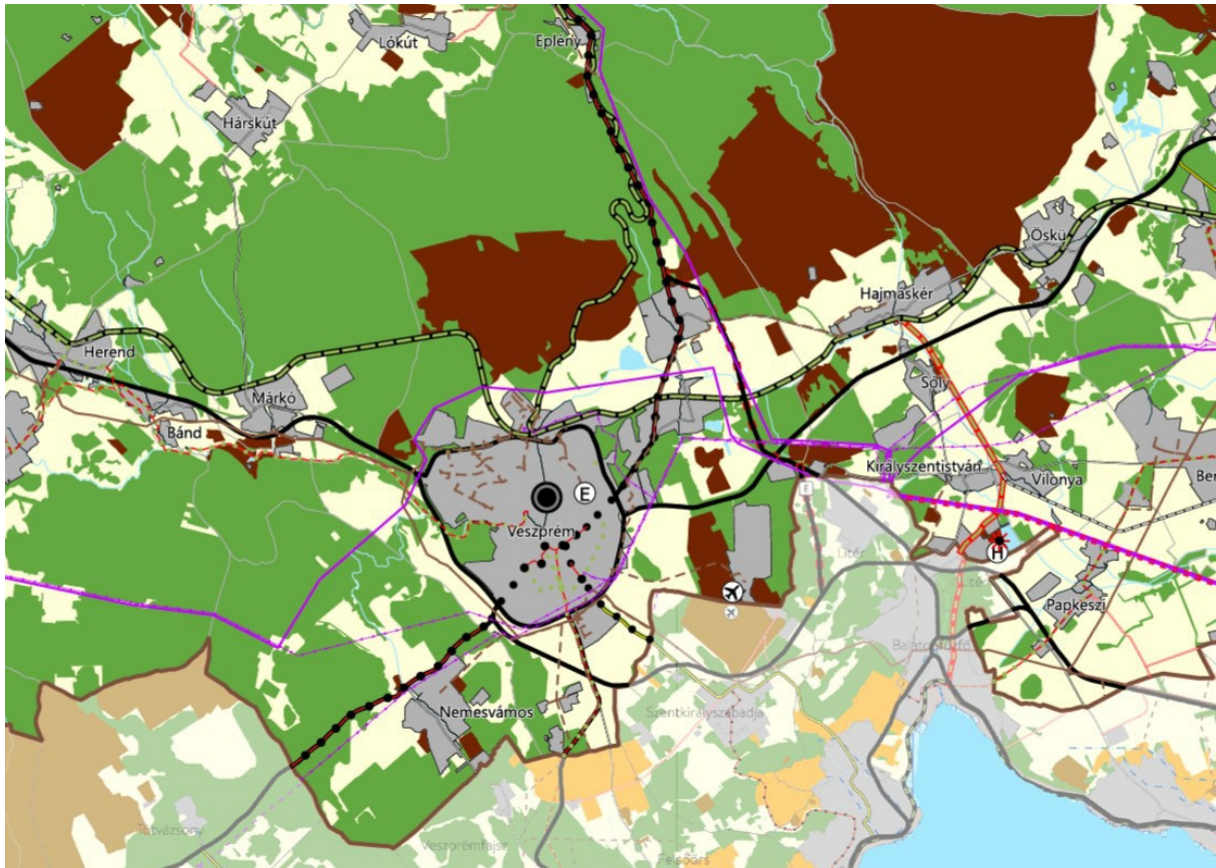
#### Területhasználati kategóriák megoszlása Veszprémben

forrás: saját szerkesztés önkormányzati adatszolgáltatás alapján

ORSZÁGOS ÖVEZETEK		
1.	ökológiai hálózat magterületének övezete	+
2.	ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+
3.	ökológiai hálózat puffterületének övezete	+
4.	kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	+
5.	jó termőhelyi adottságú szántók övezete	+
6.	erdők övezete	+
7.	erdőtelepítésre javasolt terület övezete	+
8.	tájképvédelmi terület övezete	+
9.	világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	-
10.	vízminőség-védelmi terület övezete	+
11.	nagyvízi meder övezete	-
12.	honvédelmi és katonai célú terület övezete	+
MEGYEI ÖVEZETEK		
13.	ásványi nyersanyagvagyon övezete	+
14.	rendszeresen belvízjárta terület övezete	+
15.	földtani veszélyforrás terület övezete	-
EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK		
16.	gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	-
17.	innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	+
18.	karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	+
19.	turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	+
20.	Veszprém vármegye várostérségeinek övezete (együtt tervezendő térségek övezet)	+
21.	Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete (együtt tervezendő térségek övezet)	+

#### Veszprém övezetek általi érintettsége

forrás: <https://vpvarmegye.hu/teruletrendezes>



#### Térségi terüelfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

#### Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- | Meglévő | Tervezett |  |
|---------|-----------|--|
|         |           | Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszhető repülőtér |
|         |           | Térségi repülőtér  |
|         |           | Térségi logisztikai központ  |
|         |           | Főút   |
|         |           | Térségi szerepű összekötő út   |
|         |           | Mellékút   |
|         |           | Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya                                |
|         |           | Országos vasúti mellékvonal  |
|         |           | Országos kerékpárútvonal   |
|         |           | Térségi kerékpárútvonal  |

#### A hulladékkezelés egyedi építményei

- | Meglévő | Tervezett |                           |
|---------|-----------|---------------------------|
|         |           | Veszélyeshulladéklerakó   |
|         |           | Veszélyeshulladékégető mű |
|         |           | Térségi hulladékkezelő    |

#### Településrendszer elemei:

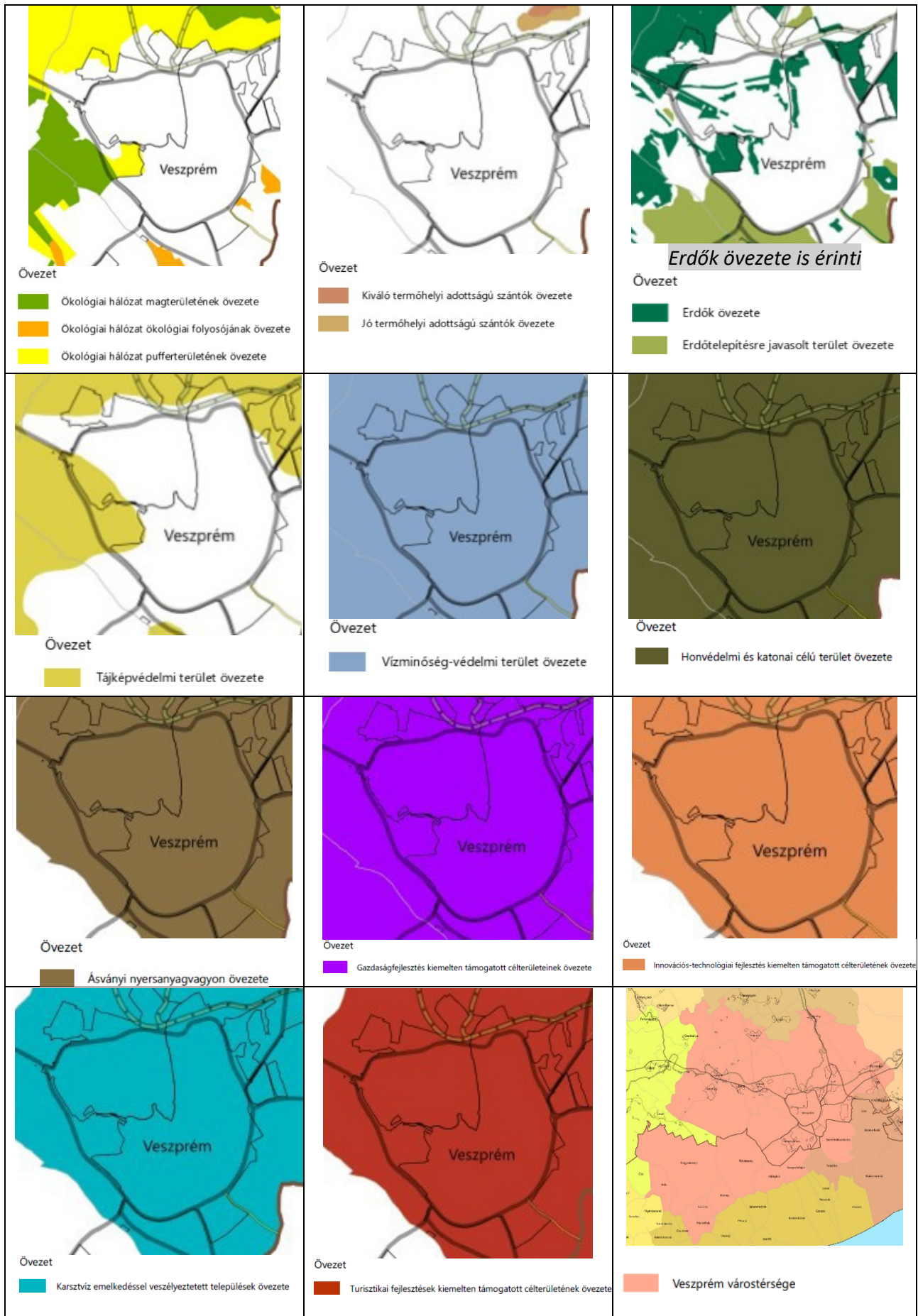
- -
- Regionális térszervező központ  
Térségi térszervező központ

#### Egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények

- | Meglévő | Tervezett |  |
|---------|-----------|--|
|         |           | Egyéb 50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű              |
|         |           | 5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű                                   |
|         |           | 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték                                       |
|         |           | Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat                               |
|         |           | Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat                         |
|         |           | Földgázszállító vezeték  |
|         |           | Földgázelosztó vezeték   |
|         |           | Elsőrendű árvíz-védelmi fővédvonal   |
|         |           | Országos vízkárelhárítási célú tározó  |
|         |           | 1 millió m <sup>3</sup> -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó |
|         |           | Térségi csatorna   |

- - 
  - 
  -
- Megyehatár  
Balaton Kiemelt Üdülőkörzet határa  
Település közigazgatási határa  
Települési terület  
Egyéb burkolt út

**Veszprém övezetek általi érintettsége**  
forrás: <https://vpvarmegye.hu/teruletrendezes>



**Térségi övezetek**

forrás: <https://vpvarmegye.hu/teruletrendezes>

### **Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetére vonatkozó előírások:**

- Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

### **Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezetére vonatkozó előírások:**

- Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi. szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület” -té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

### **Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezetére vonatkozó előírások:**

- Az érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.
- A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.

### **Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezetére vonatkozó előírások:**

- Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.
- Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítás során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).
- A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

### **Együtt tervezendő térségek övezetére vonatkozó előírások – Veszprém megye várostérségeinek övezete:**

- Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a

*vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.*

- *Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosításakor biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).*
- *A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.*

**Veszprém Vármegye területrendezési terve övezeteire vonatkozó felsorolt előírásokkal nem ellentétes a tervezett szabályozási módosítás.**



## K I V O N A T

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
68/2026. (II.26.) határozata  
a Veszprém, Kistó u. 2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő  
településrendezési terv módosításáról

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Kistó u. 2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő övezeti paraméterek az új településtervezés során felülvizsgálatra kerüljenek oly módon, hogy a kívánt telekalakítások és a szükséges övezeti módosítások megtörténhessenek.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Kistó u. 2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan 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 – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém, Kistó u. 2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy mivel beépítésre nem szánt terület kerülne beépítésre szánt területbe, ezért biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés történik, így jogszabály szerint szükségszerű annak visszapótlása.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Kistó u. 2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a biológiai aktivitás érték visszapótlása a kérelmező saját tulajdonában – Veszprém közigazgatási területén - lévő más terület, beépítésre nem szánt területbe sorolásával megoldható.
6. 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.

7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

**Határidő:** 7. 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. március 2.

  
.....  
Szayer Anita

