

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Ibolya utca 10.
4815/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan

Telepítési tanulmányterv

2026. 04. 19.

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

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Veszprém, Ibolya utca 10.
4815/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan

Telepítési tanulmányterv

VÁROSRENDEZÉS

KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

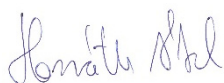
vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező



Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451

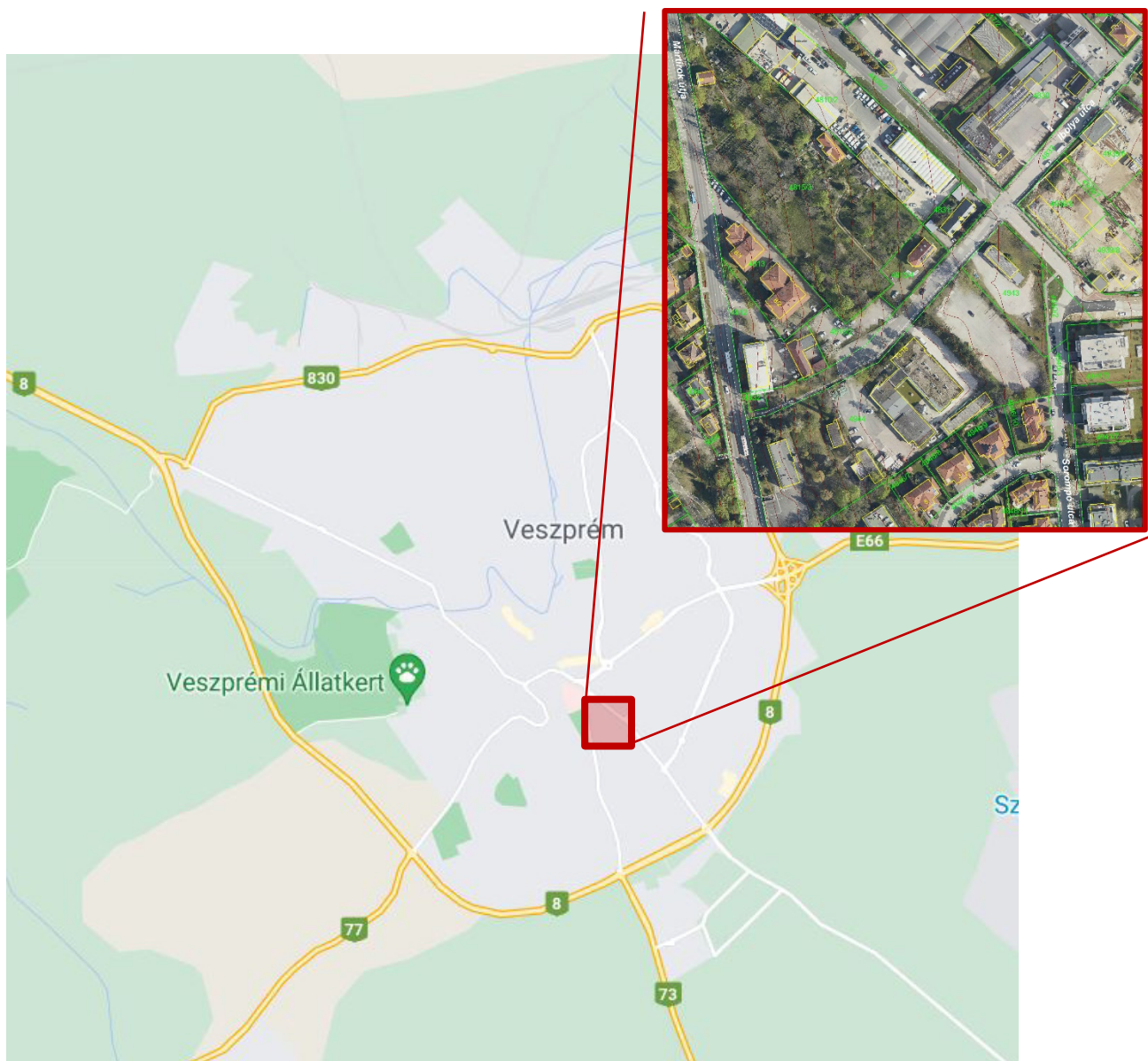
Kreáloom 1000 Kft.
1165. Budapest, Íjász utca 44.
Tel.: +36 20 536 91 09
E-mail: krealom1000@gmail.com

Tartalom

1.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET.....	3
	Előzmények, következtetések.....	5
2.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS).....	6
	Városrendezés.....	6
	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	6
	Településszerkezeti Terv (TSZT)	6
	Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)	8
	Településképi rendelet.....	10
	Az épített környezet vizsgálata	11
	Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata	11
	A telekstruktúra vizsgálata	13
	Épületállomány vizsgálata	15
	Az épített környezet értékei.....	21
	Közlekedési vizsgálatok	25
	Környezetállapot vizsgálata	25
	Közművek vizsgálata	26
3.	Javaslatok és hatások.....	27
	Beépítési javaslat	27
	TSZT módosítási javaslat és településképi rendelet módosítási javaslata	29
	Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata	29
	Településképi szabályozása.....	30
	Szabályozási koncepció Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási tervlap módosítási javaslata.....	31
4.	Műszaki (vonalas) infrastruktúrákra gyakorolt hatás.....	33
	Közlekedésfejlesztési javaslat	33
	Hálózati kapcsolatok	33
	A tervezett fejlesztések forgalma.....	33
	Közösségi közlekedés	33
	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	33
	Parkolás	33
	Közmű és elektronikus hírközlés	34
	Zöldfelületi, táj-, és természetvédelmi javaslat	34
	Környezetvédelmi javaslat	35
	A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása	35

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

A Veszprém Ibolya utca 10., 4815/4 hrsz-ú ingatlanon található fogorvosi rendelő tulajdonosa tevékenységéhez kapcsolódóan szeretné fejleszteni vállalkozását, az ingatlanon fogtechnikai labor, valamint tárolás céljára szolgáló épület létesítését tervezi. A telek jelenlegi övezeti előírásai ezt a fejlesztést nem teszik lehetővé, ezért szükséges az előírt paraméterek felülvizsgálata. A fejlesztés megvalósíthatóságának érdekében cél az övezeti előírások módosítása, elsősorban a beépítési százalék növelése. A városban a beépítettség megengedett legnagyobb mértékére vonatkozó 15%-os előírás csupán ebben a Vt, településközponti építési övezetben van, az összes többi hasonló övezetben a beépíthetőség 30%, vagy annál magasabb.



A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a szerint

„9. § (1) **Telepítési tanulmánytervet kell készíteni**

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálata szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

- (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
- (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészítési tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
- (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.
- (6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.
- (7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

Az Ibolya utca 10., 4815/4 hrsz-ú ingatlan Veszprém belvárosától délre a Mártírok útja – Orgona utca – Ibolya utca által határolt tömbben helyezkedik el, településközpont vegyes terület, és Vt-01 építési övezetben.

Az ingatlanon jelenleg a BECKERDENTÁL Fogorvosi Korlátolt Felelősségű Társaság fogorvosi rendelője található, a tulajdonosa tevékenységéhez kapcsolódóan szeretné fejleszteni vállalkozását, fogtechnikai labor, valamint tárolás céljára szolgáló bővítést tervez.

A telek jelenlegi övezeti előírásai ezt a fejlesztést nem teszik lehetővé, ezért szükséges a hatályos településrendezési elhatározások felülvizsgálata. A fejlesztés megvalósíthatóságának érdekében cél az övezeti előírások módosítása, elsősorban a jelenleg is túlépített ingatlan beépítési százalékának a növelése. A városban a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30% vagy annál magasabb, csupán ebben a Vt építési övezetben 15% maximum, ami a kialakult állapotnak sem felel meg.

A tulajdonos egyelőre nem készített konkrét építészeti koncepciót, tervet a tervezett funkcionális és építészeti bővítéshez, előzetesen az ingatlan településszerkezetben és településképből elhelyezkedése alapján szükséges meghatározni a lehetséges fejlesztettség határait, kereteit.

A Telepítési tanulmányterv vizsgálatai és elemzései szerint bizonyosságot nyert, hogy a hatályos helyi építési szabályzat beépítési paraméterei a kialakult állapotnak sem felelnek meg, és nem teszik lehetővé a tervezett fejlesztés megvalósítását, ezért annak módosítása szükséges. **A módosítással a telek beépíthetősége 15 ről 30%-ra, a környezetben szabályozott beépíthetőséghez igazodva növekszik, így megvalósíthatóvá válik a tervezett funkcionális és építészeti bővítés megvalósítását.**

A HÉSZ módosításával kapcsolatban tulajdonos/fejlesztő megkereste az Önkormányzatot. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 113/2025.(III.27.) határozatában a Veszprém, Ibolya utca 10. 4815/4 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításáról döntött. Döntésében támogatta a HÉSZ módosítás kezdeményezés kérelmet, és a tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan Telepítési Tanulmány elkészíttetését tartotta szükségesnek a HÉSZ módosításának megalapozásához.

A javasolt módosítás a területfelhasználás módosításával nem jár, tehát új beépítésre szánt területfelhasználás nem kerül kijelölésre a módosítás által, ezért a közgyűlési döntésben megállapításra került, hogy biológiai aktivitás érték változás nem keletkezik.

A közgyűlési határozatban arról is döntés született, hogy a HÉSZ módosítás eljárásában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – az Ibolya utca 10. 4815/4 hrsz-ú ingatlan településrendezési terv módosításának esetében nem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor az érintett szakhatóságok előzetes véleményének kikéréséről döntött a módosítás megkezdése előtt.

Az eljárás során a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya, és a Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I., továbbá a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatóság Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztálya, SZTFH Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztálya, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Állami Főépítészeti Irodája, az Erdészeti Osztálya, a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztálya, a Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya és a Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztálya nem tartotta szükségesnek környezeti értékelés elkészítését.

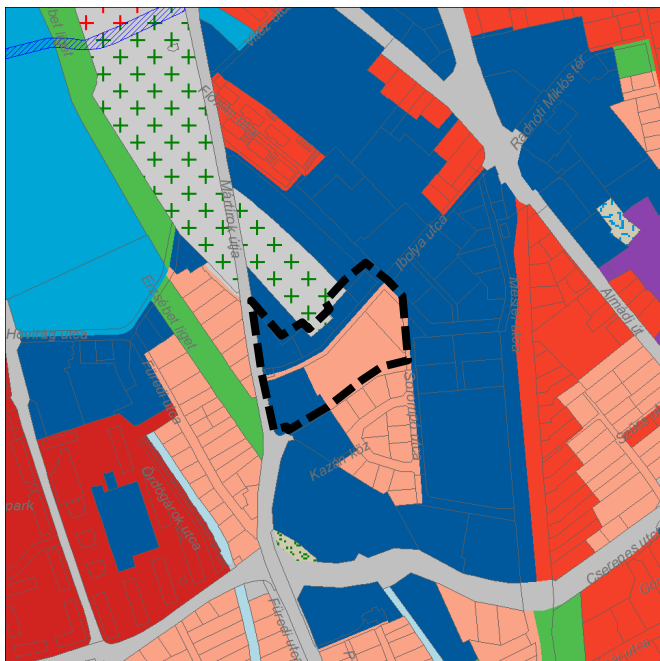
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS)

Városrendezés




Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

Településszerkezeti Terv (TSZT)

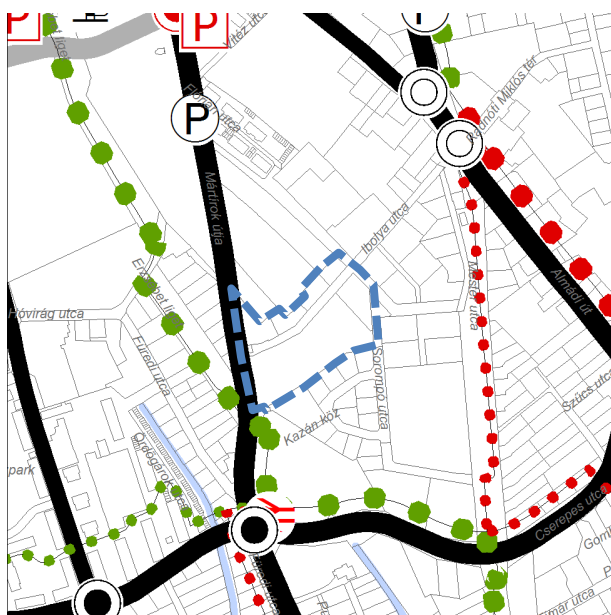
Veszprém MJV 213/2017.(IX.28.) határozattal elfogadott hatályos Településszerkezeti Terve 2.1 Területfelhasználás tervlapja határozza meg az egész település területfelhasználását.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

-  Kertvárosias lakóterület (Lke)
-  Településközpont vegyes terület (Vt)
-  Temető területe (K-T)

A szerkezeti terv 2.2 Közlekedés tervlapja alapján a tervezési terület az alábbi elemekkel érintett:



JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK
meglévő tervezett

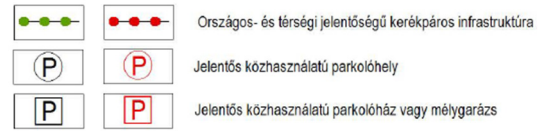
A Szerkezeti tervlapon a vizsgált terület beépítésre szánt területek közül településközpont vegyes terület (Vt) területfelhasználásba tartozik.

Tágabb környezetét vizsgálva a közvetlenül szomszédos ingatlanok településközpont vegyes terület (Vt), valamint temető terület (K-T) területfelhasználásba tartoznak.

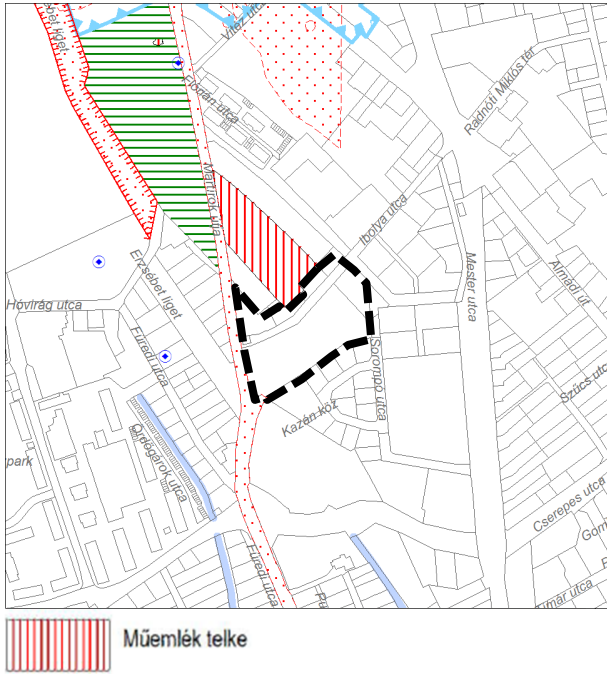
Az út túloldalán a vizsgált területtel szemben, a tömb Ibolya utca menti telkei kertvárosias lakóterület (Lke) és településközpont vegyes terület (Vt) területfelhasználásokba tartoznak.

A szerkezeti terv közlekedési elemei közül közvetlenül a vizsgált ingatlant egyik sem érinti.

A tágabb környezetét vizsgálva meglévő országos mellékutak, meglévő és tervezett országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra útvonalak haladnak., meglévő és tervezett fontosabb körforgalmú csomópontok, az utóbbiak idő közben már megvalósultak, egy tervezett fontosabb jelzőlámpás csomópont, meglévő jelentős közhasználatú parkolóhely található és egy tervezett jelentős közhasználatú parkolóház vagy mélygarázst jelöl a tervlap.



A szerkezeti terv **2.3. Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi elemek** tervlapja alapján a tervezési területet az alábbi elemekkel érinti:



A vizsgált ingatlan a településszerkezeti terv tervlapjai alapján művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi elemmel nem érintett

A közvetlenül szomszédos, 4815/3 hrsz-ú telek a Mártírok úti izraelita temető, amely műemlék telke.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlanelemeinek hatósági nyilvántartása alapján a temetővel szomszédos, három darab érintett telek (hrsz: 4813, 4815/2, 4815/4), mint „Műemléki környezet” érintett. (Isd később)

A szerkezeti terv **2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapja** alapján a vizsgált ingatlan és környezete nem érintett védelmi és korlátozási elemmel.

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

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 és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen.

Hatályos Szabályozási terv

A hatályos szabályozás a 4815/4 hrsz-ú telket településközpont vegyes, azon belül Vt-01 építési övezetbe sorolja, az északkeletről szomszédos 4831 hrsz-ú telek Vt-49, déli irányban a 4812 és 4815/2 hrsz-ú telek pedig Vt-09 építési övezetbe tartoznak. Az Ibolya utca KÖu-4 egyéb közúti közlekedési terület övezetébe tartozik. Az utca túloldalán **a 4944 hrsz-ú telek két építési övezetben van**, déli, kisebbik része településközpont vegyes Vt-09, északi, nagyobb része pedig kertvárosiaslakó Lke-09 építési övezetben van, a 4943 hrsz-ú telek szintén az utóbbi építési övezetbe tartozik.

A **Vt-01 építési övezetre** a HÉSZ településközpont területekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, nem fogalmaz meg egyedi előírásokat az építési övezetre, a szabályozási hatértékek:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb	
						szélességes (m)	mélysége (m)
Vt-01	SZ	400	15	4,5	40	16	-

A Vt-01 építési övezet csak ezen az egy ingatlanon van a városban.

„28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28. §

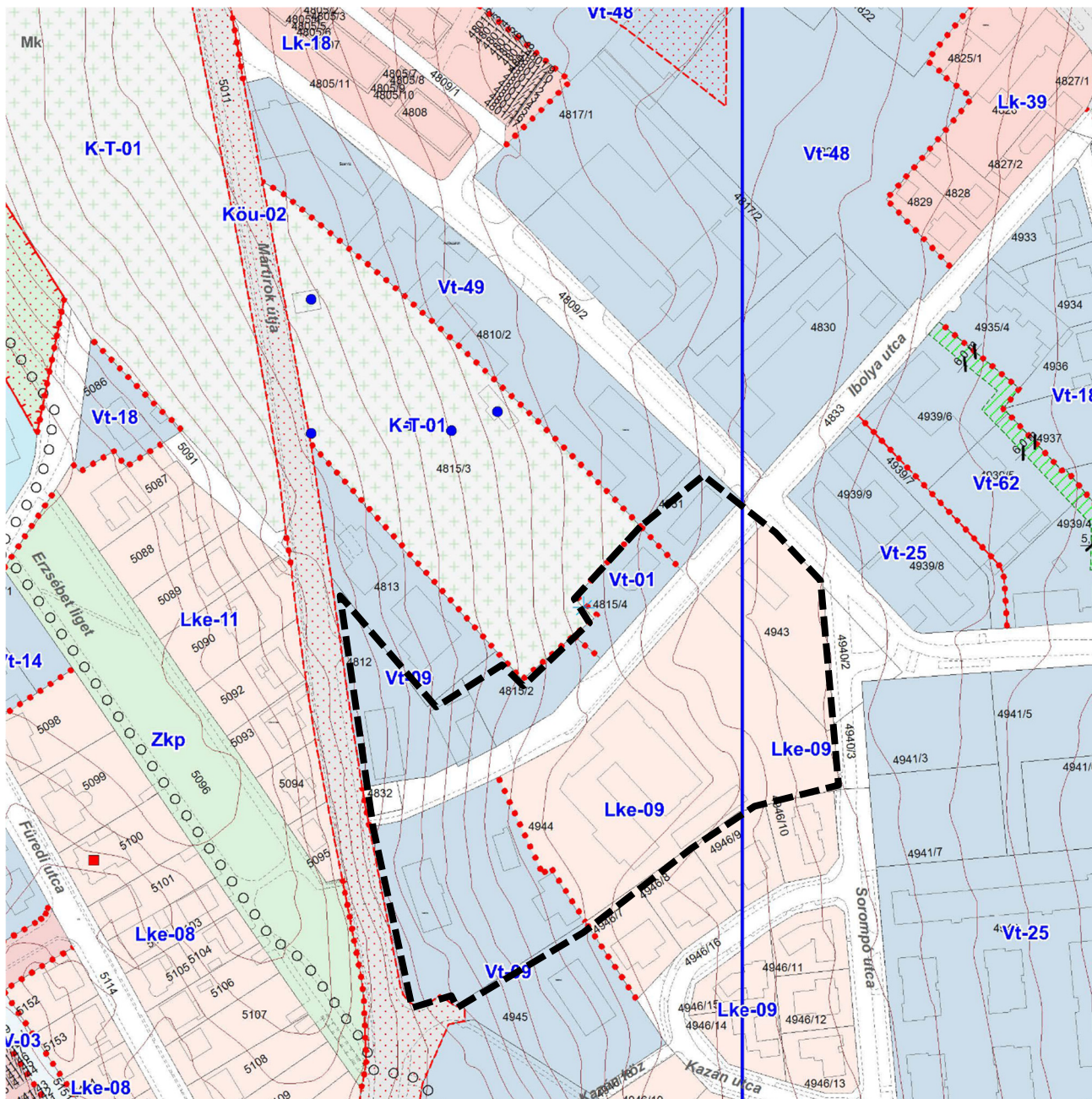
(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:

- 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.

Szomszédos területek:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb	
						szélességes (m)	mélysége (m)
Vt-09	SZ	3000	30	10,5	20	35	35
Vt-49	Z	500	50	10,5	10	16	-
Lke-09	SZ	600	30	5,4	50	16	-



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

-  Szabályozási vonal
-  Kötelező telekhatár
-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet, övezet jele
-  Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖu)
-  Egyéb közúti közlekedési terület (KÖu-4)

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

-  Telekhatár
-  Helyrajzi szám
-  Utcanév
-  Szintvonal




VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

-  Nyilvántartott műemlék

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

-  Településközpont vegyes terület (Vt)
-  Kertvárosias lakóterület (Lke)
-  Temető területe (K-T)

Településképi rendelet

A vizsgált ingatlanokat Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről (továbbiakban: Tkr.) a településképi szempontból meghatározó területek közül a gazdasági, szolgáltató terület kategóriába sorolja.

A Tkr. 17 és 18. §-a határozza meg a Gazdasági-, szolgáltató területekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket.

„13. Gazdasági-, szolgáltató területekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelmények

17. § (1) A tornyok 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 várossziluet, 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.

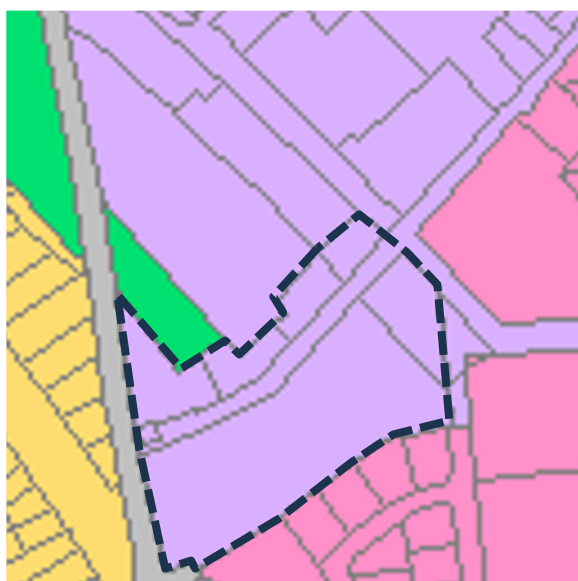
(7) A telek oldal- és hátsó telekhatárai mentén háromszintű takaró növényzetet kell telepíteni.

(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

 Gazdasági, szolgáltató terület

Funkció vizsgálat

Az Ibolya utca vizsgált szakaszának északi oldalán a 4812 hrsz-ú telken az E-on Közép-dunántúli Gázszolgáltató épületei találhatóak, a 4815/2 hrsz-ú önálló telek beépítetlen, az E-on parkolója található rajta. A 4815/4 hrsz-ú telek a módosítással érintett ingatlan, ahol Fogászat működik, funkció szerint egészségügyi, szolgáltató terület. a sarkon, a 4831 hrsz-ú telek pedig szolgáltató funkciónak ad helyet. Az utcaszakasz déli oldalán a 4943 hrsz-ú telek tárolás, raktározás funkciót tölt be. A 4944 hrsz-ú telken több, eltérő funkciójú épület áll, a telek északi részén nagykiterjedésű burkolt felület van, az épületekben többek közt a Magyar Máltai szeretetszolgálat, Sportegyesület működnek. A 4832 hrsz-ú telek egy gázfogadó területe, mellette gyalogosan lehet lejutni a Mártírok útjára.



Funkció vizsgálat

A telekstruktúra vizsgálata

A 4185/4 hrsz-ú ingatlan a veszprémi belterületi 4815 hrsz-ú ingatlan megosztása során alakult ki a zsidó temető ingatlanából 2002. áprilisában. A jelenlegi felépítményt az egykori tulajdonos, a Veszprémi Zsidó Közösségért Egyesület építtette közösségi ház céljára 2006-ban. Az ingatlant a Beckerdentál Fogorvosi Korlátolt Felelősségű Társaság vásárolta meg fogászati rendelő céljára.

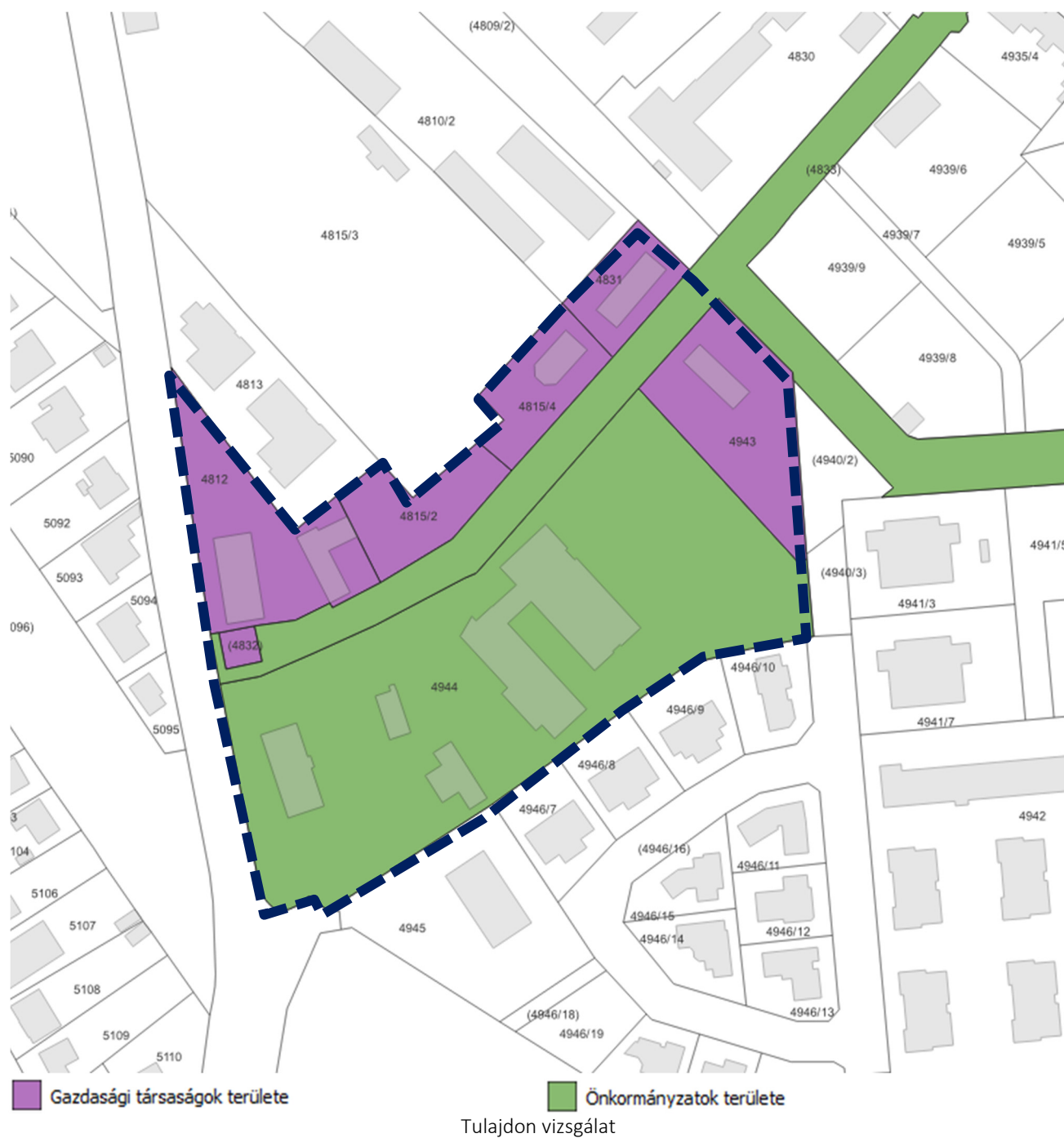
A vizsgált területen a telekmorfológia és méret változatos képet mutat. A vizsgált terület telkeinek a földhivatali alaptérkép szerinti méretét az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	terület (m ²)
4812	2060
4815/2	1001
4815/4	916
4831	730
4832	118
4943	1916
4944	11745



Telekméret vizsgálat

A tulajdon tekintetében a földhivatali alaptérkép szerint a vizsgált területen a 4944 és 4833 (Ibolya utca) telek az Önkormányzat tulajdonában van, a többi telek pedig gazdasági társaság tulajdonában áll.



Épületállomány vizsgálata

A vizsgálat terület épületállománya vegyes. A 4812 hrsz-ú telken egy irodaház és melléképületei állnak. A 4815/4 hrsz-ú telken egy fogorvosi rendelő, a 4831 hrsz-ú telken pedig egy dekorációs üzlet áll. A 4943 hrsz-ú telken egy gazdasági épület áll, amely raktározási funkciót tölt be. A 4944 hrsz-ú telek középső részén található egy intézmény épület, tőle délre kettő raktár épület, a Mártírok útja felé pedig szintén egy intézményi épület. A telkek beépítése szabadonálló.

A módosítással érintett telken korábban az építési helyen kívül láthatóan betonozás készült, amire nem épült végül semmi. Ez a hely a továbbiakban csak pergolának, vagy gépkocsi megállásra lesz alkalmas, mivel építési helyen kívül esik.

A paraméterek és az építési hely elfogadható, de a temető felé egy 5,0 m zöld sraffozás (telek zöldfelületként megtartandó része) esetleg jelölve legyen

Az irodaház, annak melléképületei, a fogorvosi rendelő, a dekorációsüzlet, valamint az önkormányzati tulajdonú intézményépületek jó állapotúak, a többi épület pedig közepes állapotú.

A terület karaktere rendkívül vegyes, ami a vegyes területhasználatból adódik, a változatos funkciójú beépítések a történelmi belvárostól távolabb helyezkednek el. Az épülettömegek változatos kialakításúak, egységes karakter nem alakult ki.



E-on Közép-dunántúli gázszolgáltató irodaépülete a Mártírok útja irányából



Irodaházhoz tartozó melléképület az Ibolya utca irányából



Fogorvosi rendelő épülete



Dekorációs üzlet az Orgona utca irányából



Intézmény épület az önkormányzati tulajdonú telken az Ibolya utca irányából



Intézmény épület az önkormányzati tulajdonú telken az a Mártírok útja irányából



Az önkormányzati tulajdonú telek burkolt felülete az Ibolya utca irányából



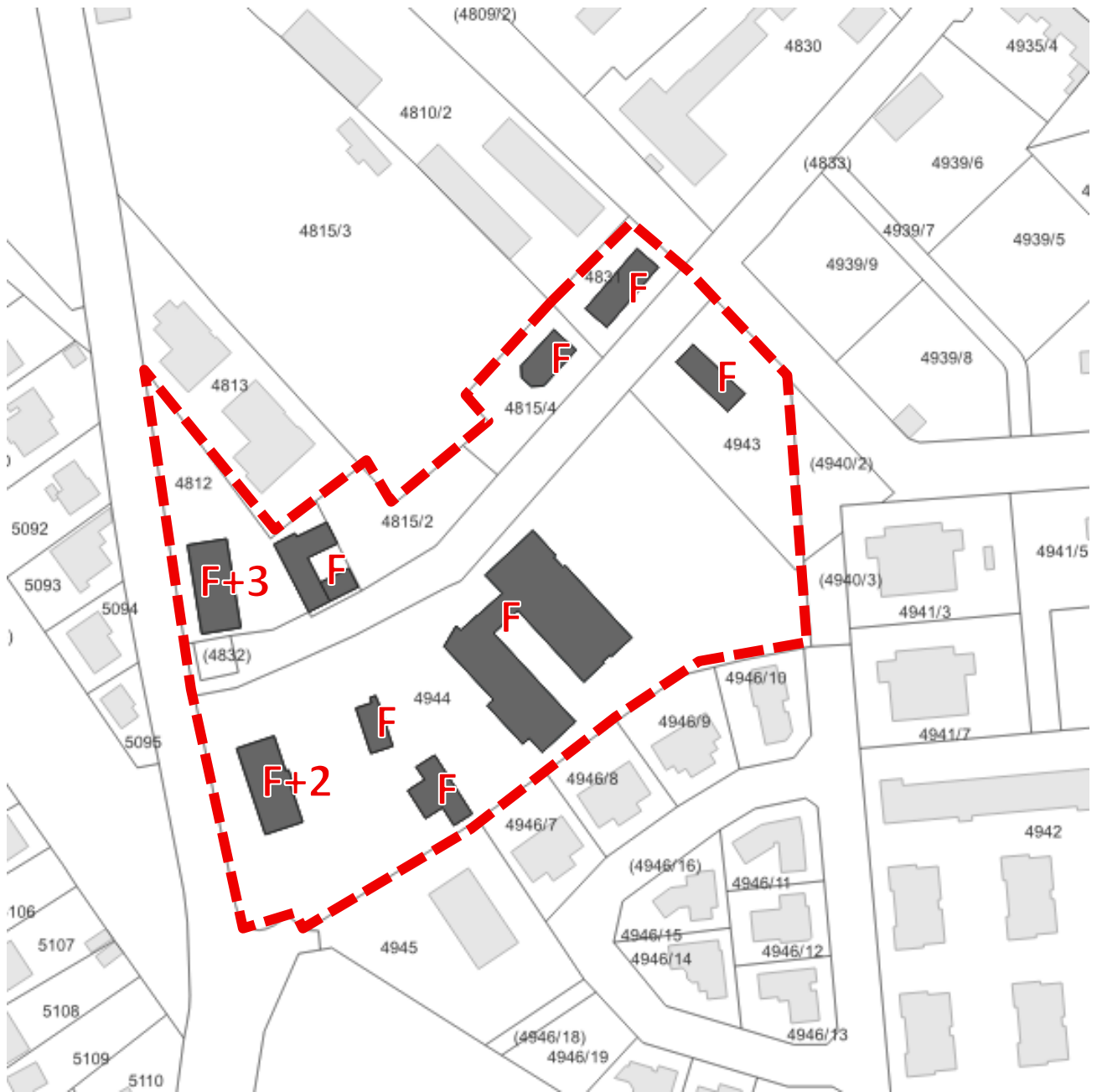
Gazdasági épület az Ibolya utca irányából

forrás: saját fotó és Google Earth



Épületfunkció vizsgálat

Az irodaház épülete négyszintes (F+3), magassága ~12,0 m, melléképülete földszintes (F), magassága ~3,0 m. Az önkormányzati tulajdonú telken a déli intézmény épület háromszintes (F+2), magassága ~9,0m. A többi vizsgált épület mind földszintes (F), magasságuk ~3,0-5,0 m közötti.



Szintszám vizsgálat

A vizsgált telek beépítettsége 14,74%. A vizsgált környezetben a 4944 hrsz-ú telek két övezetbe tartozik, a telken a jelenlegi beépíttség összesen 16,86%, de másik két övezetben 30 illetve 50% a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke. A beépítésre szánt telkek jelenlegi beépítettségét az alábbi táblázat foglalja össze.

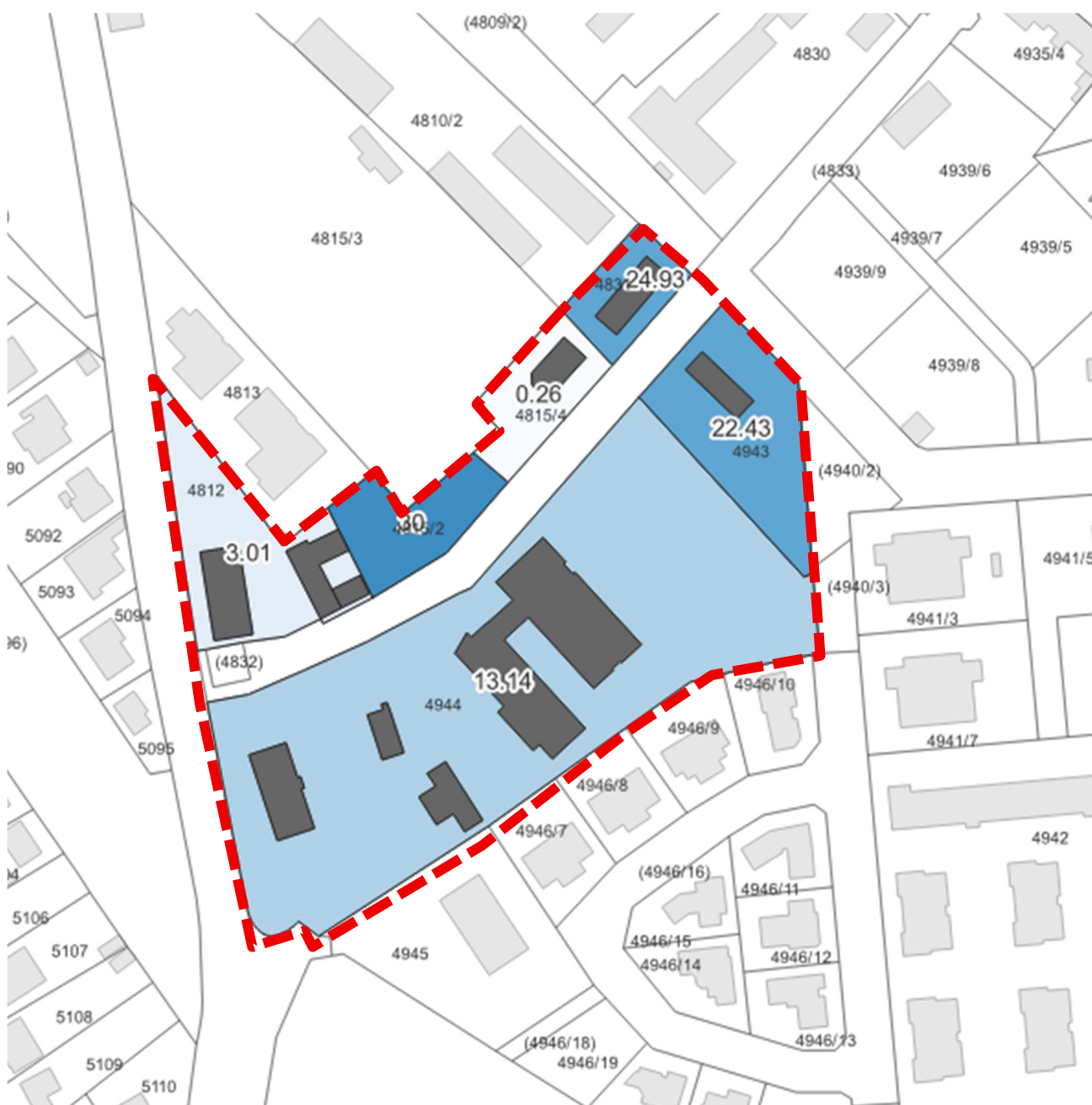
hrsz	terület (%)
4812	26,99
4815/2	0,00
4815/4	14,74
4831	25,07
4943	7,57
4944	16,86



Beépítettség vizsgálat - jelenlegi beépítettség (%)

A hatályos HÉSZ szerinti megengedett legnagyobb beépítettség 15% a 4815/4 hrsz-ú teleken, ahol a jelenlegi beépítettség ezt szinte teljes mértékben kihasználja, a fejlesztési tartalék 0,26%, tehát nincs lehetőség további fejlesztési lehetőségre. A többi telek, amelyek eltérő építési övezetben vannak, még rendelkeznek tartalékkal, amely biztosítja a fejlesztési lehetőséget. A beépítésre szánt telkek jelenlegi beépítési potenciálját az alábbi táblázat foglalja össze.

hrsz	terület (%)
4812	3,01
4815/2	30,00
4815/4	0,26
4831	24,93
4943	22,43
4944	13,14



Beépítettség vizsgálat - beépítési potenciál (%)

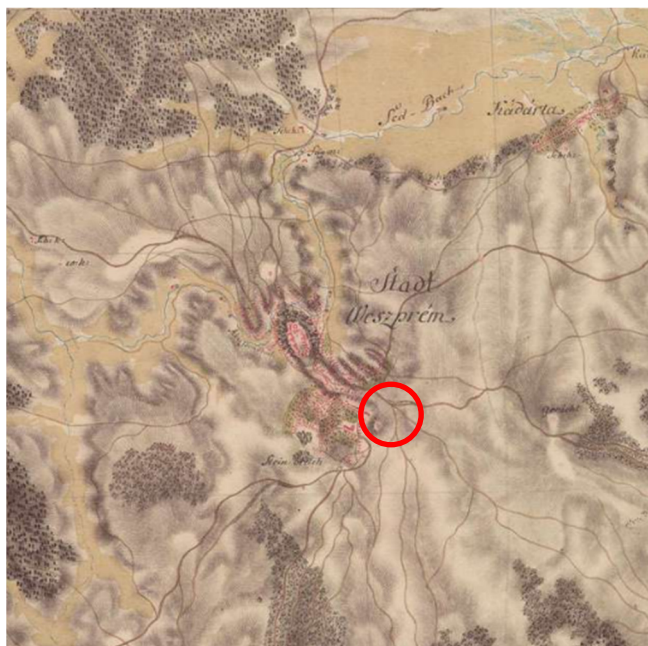
Az épített környezet értékei

A vizsgált területen nem található kiemelkedő építészeti érték, viszont a vizsgált területtel közvetlenül szomszédos Mártírok úti izraelita temetőben több nyilvántartott műemlék is található (Isd lejjebb).

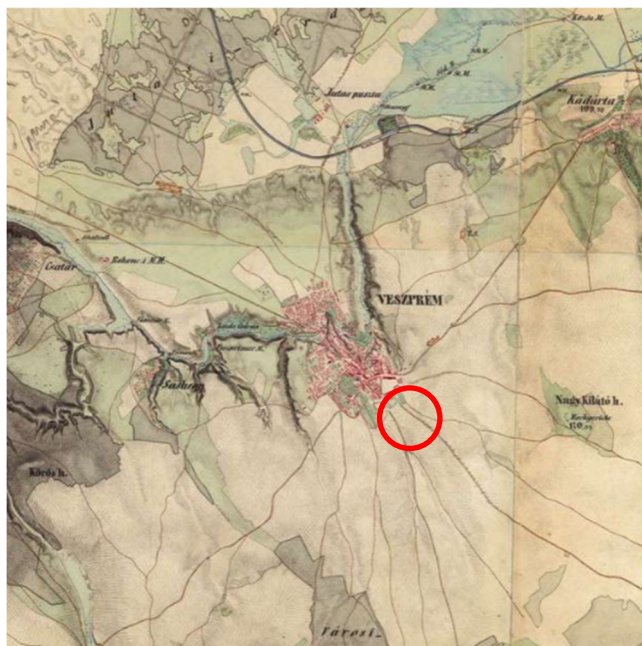
A szerkezeti terv 2.3. *Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapján* csak a 4815/3 hrsz-ú telek van jelölve, mint „Műemlék telek”.

Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A vizsgált terület a történeti településmag közelében helyezkedik el, de a 20. század második feléig beépítetlen terület, a Mártírok útja viszont már az első katonai felmérésen is szerepel.



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)

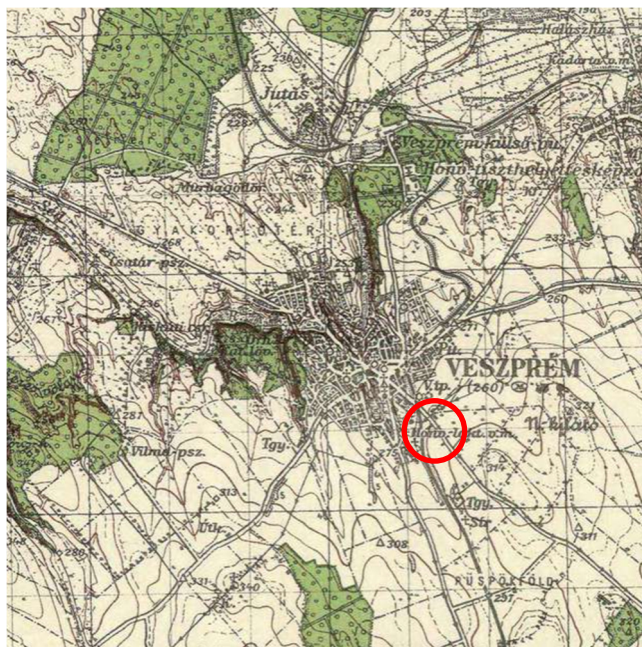


Második katonai felmérés (1819–1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)

forrás: <https://maps.arcanum.com/>



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A vizsgált terület nem érintett régészeti lelőhely területével.

Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

A helyi, egyedi arculatot, jellemző építészeti megjelenést az egykori, jelenleg átalakuló gazdasági területek határozzák meg.

Világörökségi és világörökségi várományos terület

A vizsgált terület nem érintett világörökségi és világörökségi várományos területtel.

Műemlék, műemlékegyüttes

A vizsgált terület nem érintett műemléki, műemlékegyüttes védelemmel. A vizsgált területtel közvetlenül szomszédos (4815/3 hrsz-ú ingatlan) a Mártírok úti izraelita temető műemlék, amelyen több nyilvántartott műemlék (sírjel, ravatalozó, temetőrlakás, kerítés) található az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint.

A zsidó temető műemléki védettségét az egyes műemlékek védetté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettség megszüntetéséről szóló 10/2000. (V. 26.) NKÖM rendelet 18. §-a nyilvánította ki. A védelem kiterjed az ingatlan teljes egészére, így a sírhelyekre, a ravatalozóra (szertartási ház), a temetőőr-lakásra és a kerítésre is.

Az egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 19/2003. (XII. 19.) NKÖM rendelet 21. § (6) bekezdés alapján a védetté nyilvánítás célja a veszprémi zsidóság egyetlen máig fennmaradt műemlékileg értékelhető emléke, az 1881-től használatban lévő temető értékes sírlemlékeinek, 1882 és 1885 között emelt építményeinek megőrzése.

A műemlékvédelmi bírság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a műemléket a III. kategóriába sorolt.

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Veszprém"/>	<input type="text" value="4815/3"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



Találatok:

Műemléki védelem (5 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (5 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Veszprém	4815/3	zsidó temető	műemlék	10985	10646	2000, 2001, 2003, 2016
Veszprém	Veszprém	4815/3	sírjelek	műemlék		16373	2000, 2001, 2003
Veszprém	Veszprém	4815/3	ravatalozó (szertartási ház)	műemlék		16374	2000, 2001, 2003
Veszprém	Veszprém	4815/3	Temetőőr-lakás	műemlék		16375	2000, 2001, 2003
Veszprém	Veszprém	4815/3	kerítés	műemlék		16376	2000, 2001, 2003, 2016

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding/?telepules=Veszpr%C3%A9m&hrsz=4815%2F3&keppel=false>

Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

A vizsgált terület nem érintett a műemlékvédelem sajátos tárgyaival: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely védelemmel.

Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

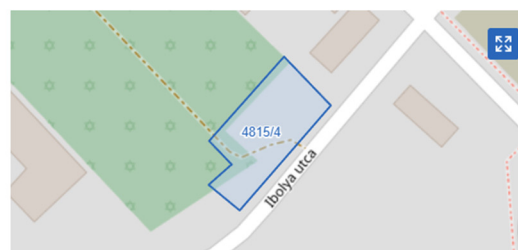
A vizsgált területen a 4815/2 és a 4815/4 hrsz-ú ingatlanok a szomszédos Zsidó temető műemléki környezetének részei az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján.

A zsidó temető ingatlana a műemléki védelem alá helyezést követően megosztásra került. A kialakuló ingatlanok műemléki környezetét a **4815/4 hrsz-ú (érintett)** ingatlanra az egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 19/2003. (XII. 19.) NKÖM rendelet 21. § (4) bekezdése nyilvánította a zsidó temető műemléki környezetévé.

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Veszprém"/>	<input type="text" value="4815/4"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



Találatok:

Műemléki védelem (1 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Veszprém	4815/4	Zsidó temető műemléki környezete	műemléki környezet		12829	2000, 2001, 2003, 2016

Régészeti védelem (0 db)

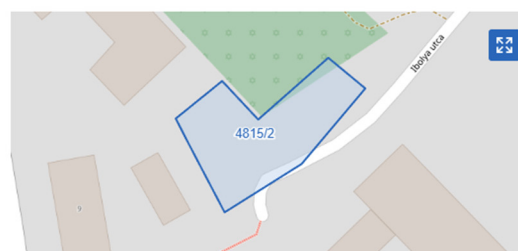
Világörökségi védelem (0 db)

forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding/?telepules=Veszpr%C3%A9m&hrsz=4815%2F4&keppel=false>

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Veszprém"/>	<input type="text" value="4815/2"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



Találatok:

Műemléki védelem (1 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Veszprém	4815/2	Zsidó temető műemléki környezete	műemléki környezet		12829	2000, 2001, 2003, 2016

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding/?telepules=Veszpr%C3%A9m&hrsz=4815%2F2&keppel=false>

A vizsgált területnek nem része, de a Zsidó temető műemléki környezetéhez tartozik a 4813 hrsz-ú ingatlan is az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján.

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Veszprém"/>	<input type="text" value="4813"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



Találatok:

Műemléki védelem (1 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Veszprém	4813	Zsidó temető műemléki környezete	műemléki környezet		12829	2000, 2001, 2003, 2016

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding/?telepules=Veszpr%C3%A9m&hrsz=4813&keppel=false>

Nemzeti emlékhely

A vizsgált terület nem érintett nemzeti emlékhely védelemmel.

Helyi védelem

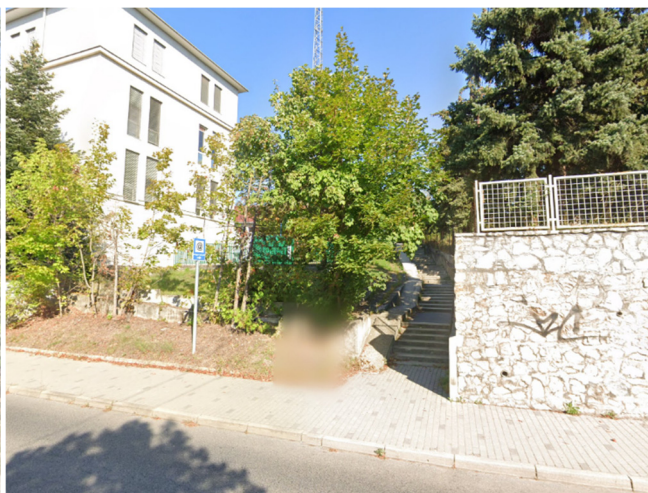
A vizsgált területen nincs helyi védett érték.

Közlekedési vizsgálatok

A vizsgált terület gépjárművel és kerékpárral az Orgona utca irányából az Ibolya utcán keresztül érhető el, déli vége pedig gépjárművel történő közlekedés szempontjából zsákutca, parkolóként használják. A Mártírok útjáról egy gyalogos lépcsőn keresztül érhető el a Mártírok útja.



Ibolya utca az Orgona utca irányából



Gyalogos lépcső a Mártírok útjáról az Ibolya utca irányába

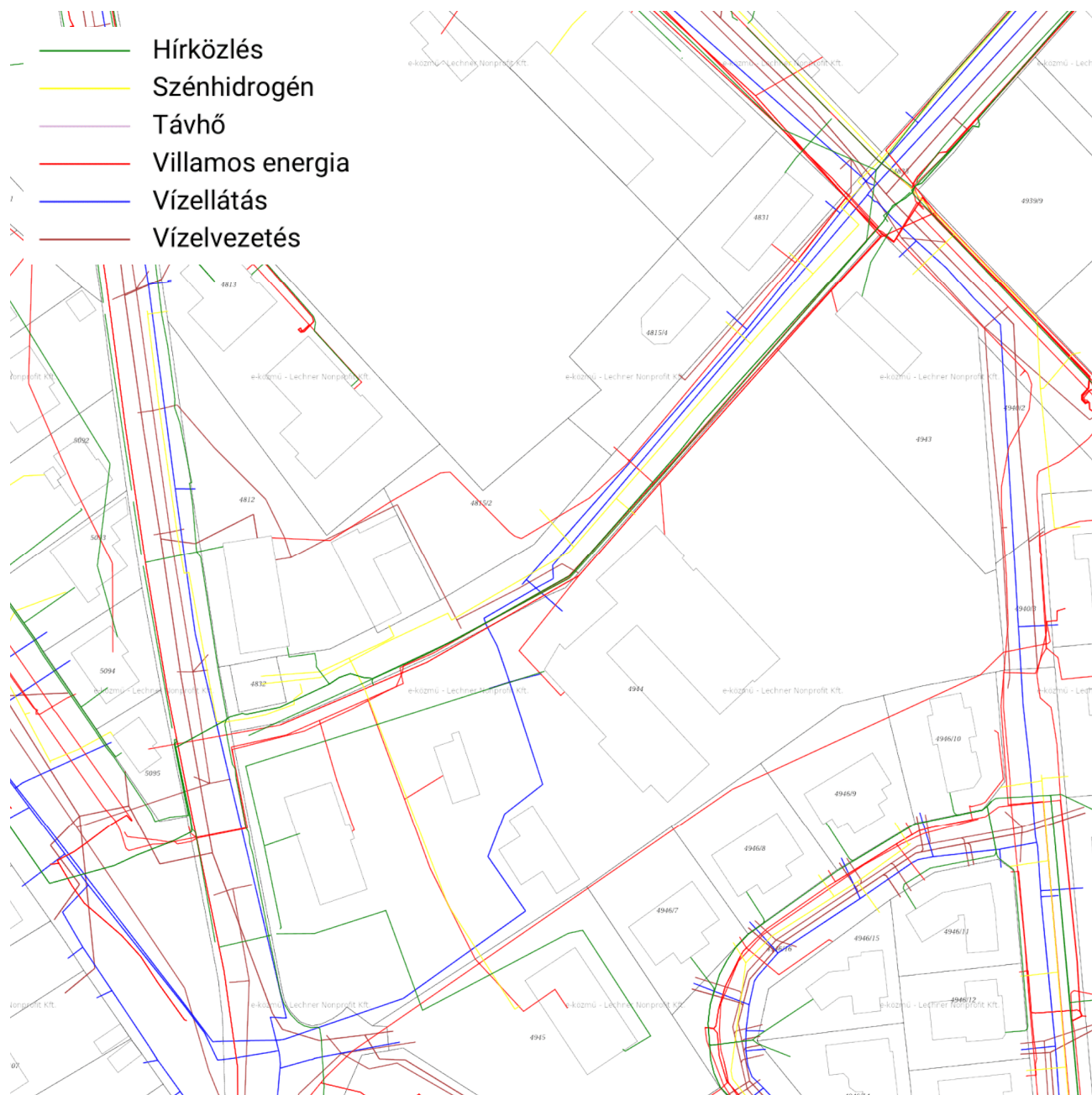
forrás: Google Earth

Környezetállapot vizsgálata

A vizsgált terület minden telke rendelkezik zöldfelülettel és fásszerű növényállománnyal. Az irodaház és a mellette található parkoló telkének jelentős része burkolt, elsősorban a telekhatárok mentén található lombhullató fák, alattuk alacsonyabb cserjék, gyepes felületek. A fogorvosi rendelő telkének zöldfelületei jellemzően gyepel borítottak, amit a telek déli részén kisebb méretű fásszerű növényállomány egészít ki. A dekorációs üzlet telekhatárán leginkább örökzöld növények vannak. A déli telkeknél a gazdasági funkciójú telken a zöldfelület jelentős része gyepes felület, a telken elszórtan található fák, jelentős a burkolat nélküli, degradálódott felület. Az önkormányzati telek jelentős burkolt felületekkel rendelkezik, a telek déli részén található összefüggő nagyobb zöldfelület, amely elsősorban gyepel borított, viszont a telken jelentős a fásszerű növények (cserjék, fák) aránya is.

Közművek vizsgálata

A fejlesztési terület a település belterületének központi részén helyezkedik el, rendelkezésre állnak a fejlesztéshez szükséges vízi- és energiaközművek, valamint a hírközlési hálózat.



forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>

3. Javaslatok és hatások

Az Ibolya utca 10., a 4815/4 hrsz-ú ingatlan Veszprém belvárosától délre a Mártírok útja – Orgona utca – Ibolya utca által határolt tömbben helyezkedik el, településközpont vegyes terület (Vt-01) építési övezetben.

Az ingatlanon a BECKERDENTÁL Fogorvosi Korlátolt Felelősségű Társaság fogorvosi rendelője található, a tulajdonosa tevékenységéhez kapcsolódóan szeretné fejleszteni vállalkozását, fogtechnikai labor, valamint tárolás céljára szolgáló bővítést tervez.

A telek jelenlegi övezeti előírásai ezt a fejlesztést nem teszik lehetővé, ezért szükséges a hatályos településrendezési elhatározások felülvizsgálata. A fejlesztés megvalósíthatóságának érdekében cél az övezeti előírások módosítása, elsősorban a jelenleg is túlépített ingatlan beépítési százalékának a növelése. A városban a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30% vagy annál magasabb, a csupán csak ebben a Vt építési övezetben előírt 15%-os előírás nem tudja az igényt biztosítani.

A tulajdonos egyenlőre nem készített konkrét építészeti koncepciót a tervezett funkcionális és építészeti bővítéshez, előzetesen az ingatlan településszerkezetben és településképből elhelyezkedése alapján szükséges meghatározni a lehetséges fejleszthetőség határait, kereteit.

A Telepítési tanulmányterv vizsgálatai és elemzései alapján bizonyosságot nyert, hogy a hatályos helyi építési szabályzat beépítési paraméterei a kialakult állapotnak sem felelnek meg, és nem teszik lehetővé a tervezett fejlesztés megvalósítását, ezért annak módosítása szükséges. A módosítással a telek beépíthetősége kis mértékben, a környezetben szabályozott beépíthetőséghez igazodva növekszik, így megvalósíthatóvá válik a tervezett funkcionális és építészeti bővítés.

Beépítési javaslat

A módosítás célja, hogy az ingatlanon egy, a beruházói igények szerint tervezett fogtechnikai labor, valamint tárolás céljára szolgáló épület elhelyezésére legyen lehetőség.

Az ingatlan Vt-01 jelű, településközpont vegyes építési övezetbe sorolt, amelyben a tervezett szolgáltatás elhelyezését funkció szempontjából az építési övezet vonatkozó előírásai lehetővé teszik.

A tervezett épület elhelyezéséhez az építés helyét az építési övezetben meghatározott szabadonálló beépítési mód szerint a határoló közterület felé 5,0 m-es előkerttel¹, a szomszédos ingatlanok felé (Ém/2=2,25) helyett 3,0 m-es oldalkerttel², az ingatlan Zsidó temetővel határos határai mentén (Ém=4,5) helyett 6,0 m-es hátsókerttel³ javasoljuk kialakítani.

¹ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 35. § (2) bekezdésének 2021. VII. 15-én hatályos előírása alapján:

Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.

² az OTÉK 35. § (3) bekezdés a) pontjának 2021. VII. 15-én hatályos előírása alapján:

Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

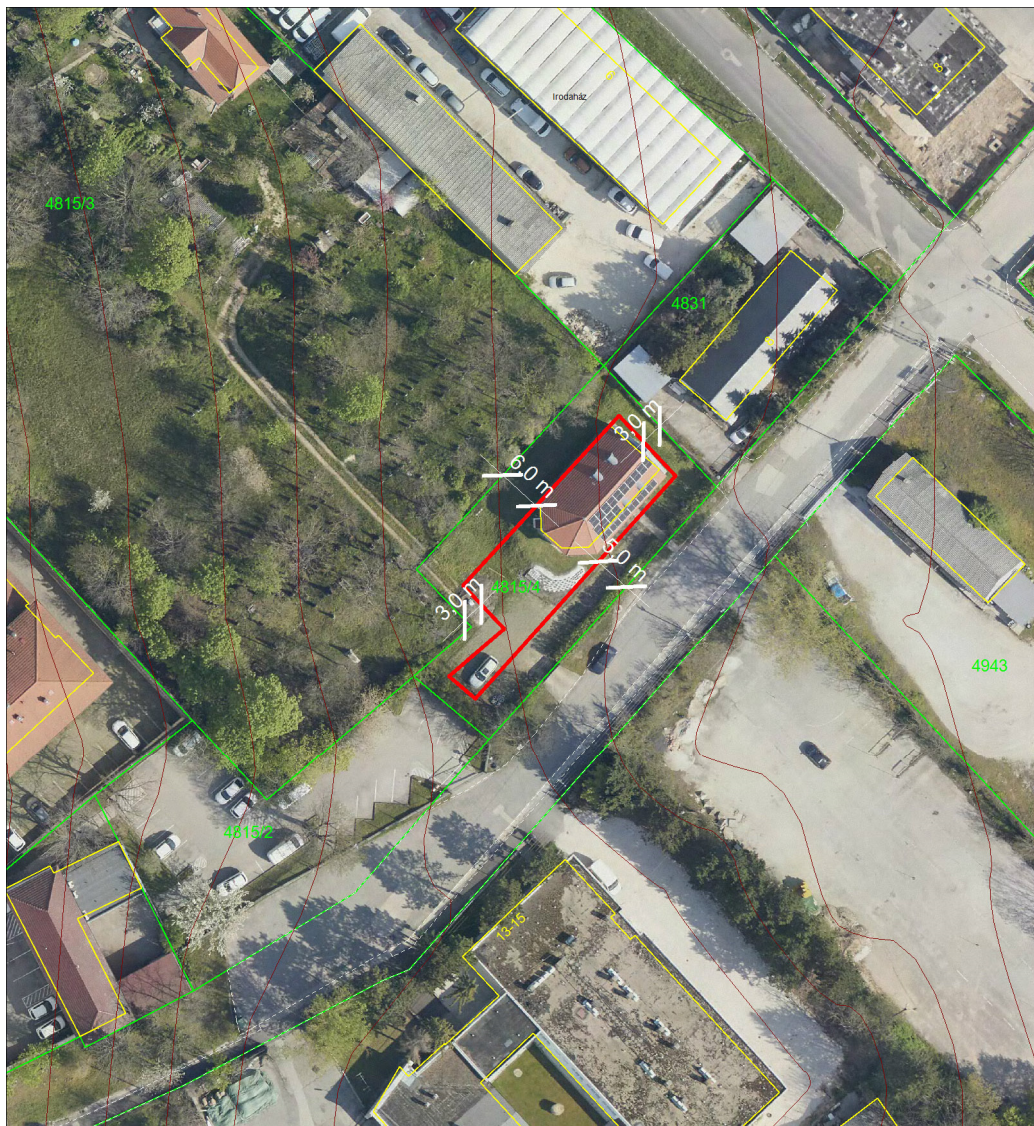
a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél,

³ az OTÉK 35. § (4) bekezdésének 2021. VII. 15-én hatályos előírása alapján:

A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

– sem 6,0 m-nél,

– sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.



Az építési hely a légifotón

Az építési helyen belül az új épület, vagy a meglévő épület bővítésének elhelyezését a meglévő beépítéshez kell igazítani. A meglévő épület 7,0 m-es előkerttel, a 4815/4 hrsz-ú ingatlan felől 4,0 m-es, nyugatra 15,0 m-es oldalkerttel, és 6,0 m-es hátsókerttel kialakított. Az új épület létesítésére, illetve a meglévő épület bővítésére a meglévő épülettől nyugatra van lehetőség az építési helyen belül.

Az építési helyen kívül elkezdett betonozott terület csak pergolának, vagy gépkocsi megállásra alkalmas, azon a helyen épület nem építhető.

A paraméterek és az építési hely elfogadható, de a temető felé egy 5,0 m zöld sraffozás (telek zöldfelületként megtartandó része) esetleg jelölve legyen



Forrás: google satellite- Önk.adatszolg.

Az ingatlan teher- és személygépjármű, valamint a gyalogos megközelítésére az Ibolya utca felől kialakított kapukon keresztül van lehetőség.

A meglévő épület bruttó alapterülete 135 m^2 , ami a 916 m^2 területű ingatlan 14,74 %-os beépítettségét eredményezi. Ez a jelenlegi 15%-os maximum miatt nem tartalmaz semmilyen tartalékot. A Vt övezetekben 30%-os megengedett legnagyobb beépítettséget alapul véve az ingatlanon 139 m^2 nagyságú új fejlesztésre lesz lehetőség. Tehát a beépíthetőség mértéke 30%-ra kerül növelésre a HÉSZ-ben.

Az épület körüli elő-, oldal- és a hátsóterekben kialakított zöldfelület az építési övezetben előírt zöldfelületi borítottság 40%-os értékét biztosítani tudja, egyben megfelelő funkcionális és vizuális elválasztást biztosít a környező ingatlanok felé. Ezzel a szomszédos műemlék Zsidó temető felé is biztosítható az országos művi érték látványának és használatának a védelme is.

A maximális beépítés és a minimális zöldfelület alapján a burkolt felület nagysága az ingatlan 30%, összesen 135 m^2 lehet legfeljebb, amin 5 felszíni gépjármű parkoló kialakítása lehetséges.

A maximális épületmagasság 4,5 m, amely a tervezett fejlesztéshez elegendő, azon változtatni nem szükséges. Fenti beépítési paraméterek közül a Vt-01 építési övezet legnagyobb megengedett beépíthetőség mértéke (15%) előírás esetén a tervezett fejlesztés nem tud megvalósulni. A tervezett beruházás megvalósításához a HÉSZ által szabályozott beépíthetőség mértékének +15%-os emelésére van szükség a a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértékének (40%) megtartása mellett.

TSZT módosítási javaslat és településképi rendelet módosítási javaslata

Tekintettel arra, hogy a településszerkezetben nincs szükség változtatásra a tervezett fejlesztés megvalósításához az Ibolya utca 10. 4815/4 hrsz.-ú ingatlant érintően Veszprém Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájában (ITS) elhatározottak teljesülnek.

A módosítással érintett ingatlanon tervezett, a beépítési javaslat fejezetben részletezett szolgáltatás célú fejlesztési szándék megvalósítása csak részben teszi szükségessé a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

A város hatályos településrendezési eszközeiben fenti módosításokat az alábbiak szerint javasolt megvalósítani:

Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata

A módosítással érintett ingatlan és környezete jelenleg is településközponti vegyes terület területfelhasználásba sorolt, ami a tervezett fejlesztésnek megfelel, ezért a hatályos Veszprém MJV 213/2017.(IX.28.) határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve 2.1 Területfelhasználás a szerkezeti terv 2.2 Közlekedés, 2.3. Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi elemek és a 2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapjának a módosítása nem válik szükségessé.

Településkép szabályozása

A módosítással érintett ingatlan és tágabb vizsgált környezete Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete alapján a településképi szempontból meghatározó területek közül a gazdasági, szolgáltató terület karakter területbe sorolt, ami a tervezett fejlesztésnek megfelel, ezért annak a módosítása nem válik szükségessé.

Szabályozási koncepció Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási tervlap módosítási javaslata

A beépítési javaslatban ismertetett fejlesztés csak a HÉSZ 1. melléklete szerinti belterületi Szabályozási tervlapot, valamint a 2. melléklet szerinti beépítési paraméter táblázatot érinti.

A beépítési javaslatban ismertetett fejlesztés esetében a HÉSZ normaszövegét érintően a hátsókertbe, a temető felé háromszintes növényállomány, vagy intenzív fásítás előírása megfontolandó.

A beépítési javaslatban ismertetett fejlesztésben részletezettek szerint olyan településközponti vegyes terület építési övezet alkalmazása szükséges, amelyben a beépítés megengedett mértéke 15% helyett 30%-ra változik az egyéb beépítési paraméterek változatlansága mellett. A javasolt módosítás az OTÉK előírásainak megfelel.

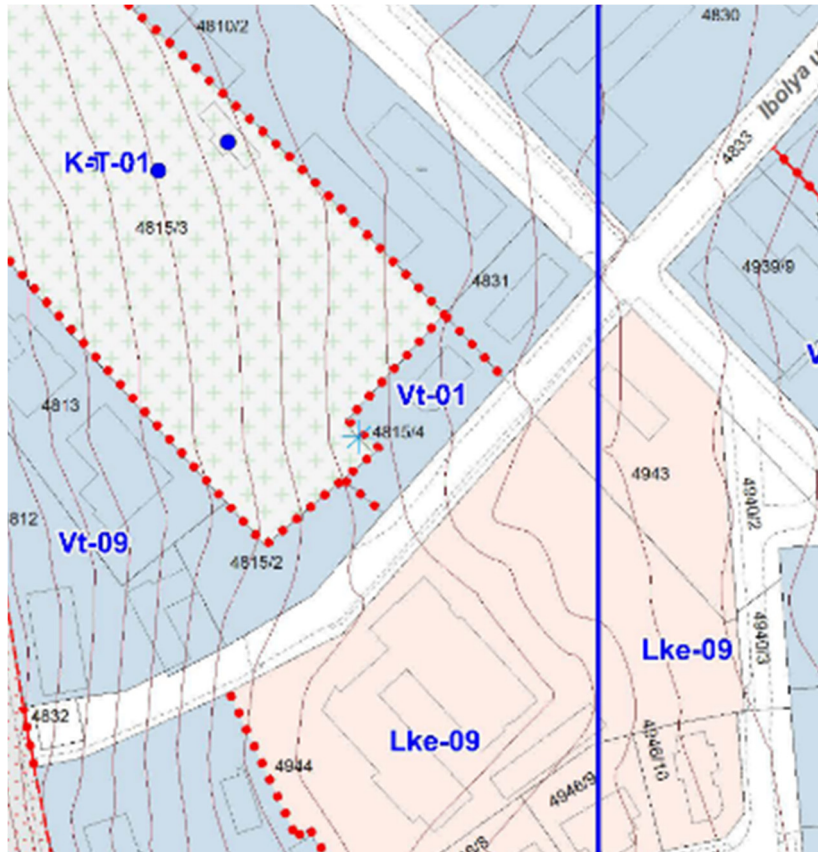
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat 1. melléklete szerinti belterületi Szabályozási tervet megvizsgálva megállapítható, hogy a Vt-01 jelű építési övezet csak a tárgyi, Ibolya utca 10., hrsz.: 4815/4 ingatlanra vonatkozik, ezért a HÉSZ építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit tartalmazó 1. melléklet, 5. Településközpont terület (Vt) táblázatának 3. sora szerinti Vt-01 jelű építési övezet beépítési paraméterei módosíthatók, hisz csak ez az egy ingatlan érintett..

A HÉSZ 1. melléklete 5. Településközpont terület (Vt) meglévő és javasolt beépítési paraméterei:

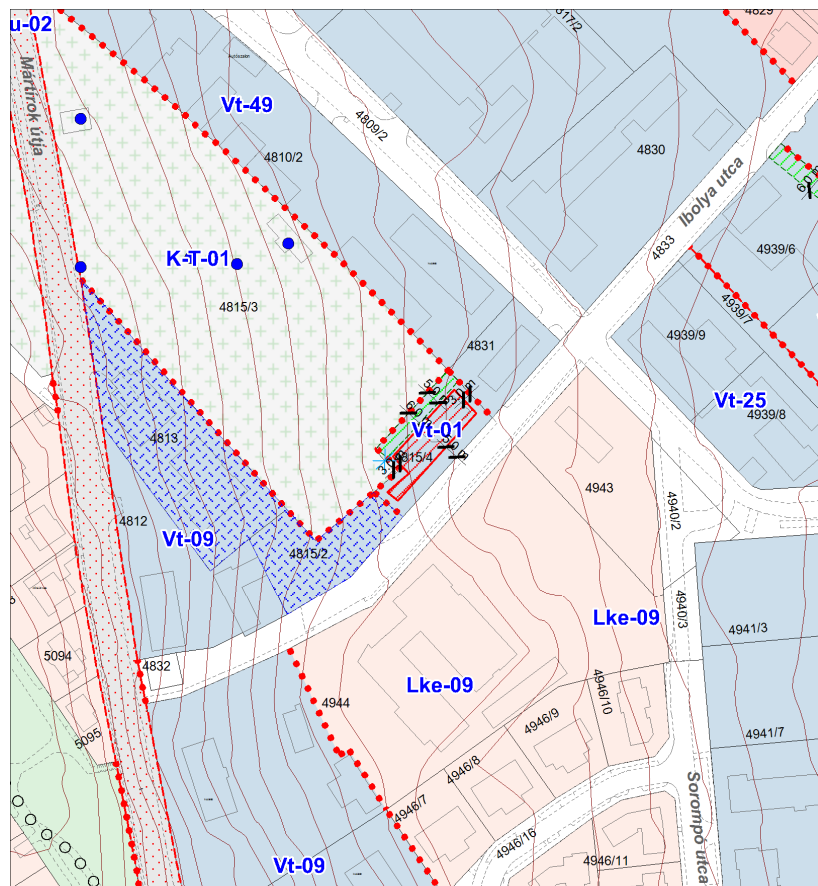
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Vt-01 Meglévő	SZ	400	15	4,5	40	16	-
Vt-01 Tervezett	SZ	400	30	4,5	40	16	-

A tervezett módosítás által nem, de a vizsgálatokban feltártak alapján a HÉSZ 2. sz. melléklete szerinti Szabályozási tervlap módosítása válik szükségessé az építési hely jelölésével.

Jelenleg hatályos szabályozási terv részlete:



Javasolt szabályozási tervmódosítás:



4. Műszaki (vonalas) infrastruktúrákra gyakorolt hatás

Közlekedésfejlesztési javaslat

Hálózati kapcsolatok

A hatályos településrendezési eszközök szerint a városrész hálózati kapcsolata a Mártírok útja felől biztosított a jelenlegi településközpont vegyes terület területfelhasználásnak megfelelő terheléshez, tervezett szabályozás nélkül.

A tervezett fejlesztések forgalma

A fejlesztési koncepció, a beépítési javaslatban részletezettek szerinti fejlesztés az érintett ingatlanon a meglévő szolgáltató funkció bővítéseként valósul meg.

A jelenleg is működő szolgáltatás közúti megközelítése megfelelően biztosított, a közúti infrastruktúra jelenleg is rendelkezésre áll, ezért megfelelő kapacitással és minőségben biztosítani tudja a tervezett fejlesztés által generált teher- és személygépjármű forgalom elvezetést.

Az utakat nem érinti a hatályos SZT szerinti útszabályozás.

Közösségi közlekedés

A módosítással érintett ingatlan és tágabb környezetének közösségi közlekedési ellátása kialakult.

A jelenleg is működő szolgáltatás közösségi közlekedési ellátása megfelelően biztosított, a közösségi közlekedési infrastruktúra jelenleg is rendelkezésre áll, ezért az megfelelő kapacitással és minőségben biztosítani tudja kiszolgálni a tervezett fejlesztés által generált közösségi közlekedési igényeket.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Jelenleg a terület feltáró úthálózatain a járda hálózat (legalább egy oldalon) kiépített.

Az ingatlan és környezetének gyalogos és kerékpáros közlekedési megközelítése megfelelően biztosított, a gyalogos és kerékpáros közlekedési infrastruktúra jelenleg is rendelkezésre áll, ezért az megfelelő kapacitással és minőségben biztosítani tudja a tervezett fejlesztés által generált gyalogos és kerékpáros közlekedési igényeket.

Parkolás

A parkolást, rakodást az OTÉK és a hatályos előírások szerint kell megoldani. A módosítással érintett ingatlanon a telken belüli gépkocsitárolásnak nincs semmi akadálya.

Közmű és elektronikus hírközlés

A fejlesztési koncepció, a beépítési javaslatban részletezettek szerinti fejlesztés az érintett ingatlanon a meglévő szolgáltató funkció bővítéseként valósul meg.

Az ingatlanon jelenleg is működő szolgáltatás közmű kiszolgálása megfelelően biztosított, a közmű kiszolgálás jelenleg is rendelkezésre áll, ezért megfelelő kapacitással és minőségben biztosítani tudja a tervezett fejlesztés által generált többlet közmű igényeket.

A módosítással érintett ingatlanon és tágabb környezetében a teljes közműellátás, a közüzemű ivóvízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetés, a vezetékes termikus energiaellátás, a villamosenergia ellátás és az elektronikus hírközlés is biztosított.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület a vízbázis „C” hidrogeológiai védőterületen, továbbá a 9/2019 (VI. 14) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, ezért az arra vonatkozó Korm. rendeletekben meghatározott előírásokat is figyelembe kell venni.

Meg kell említeni, hogy a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületet közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni, az adott épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Zöldfelületi, táj-, és természetvédelmi javaslat

A módosítással érintett ingatlant és tágabb környezetét táj- és természetvédelem, korlátozás nem érinti.

A módosítással érintett ingatlanon értékes, megtartásra érdemes zöldfelület nincs, a telekhatárok mentén összefüggő, beépítetlen, vegyesen fás-bokros zöldfelületek találhatók. Az ingatlanon a tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan újonnan kialakításra kerülő zöldfelületként kialakítandó részkein háromszintes növényállomány telepítendő.

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 fafajokkal szemben.

A biológiai sokféleség elérése a helyben honos lágyszárúakból kialakított ágyásokkal, változatos összetételű díszcserje-kiültetésekkel és biodiverz évelőágyakkal biztosítható.

A módosítással érintett ingatlanon a biológiailag aktív zöldfelületek mérete növelhető az épületek tetején, homlokzatán kialakított zöldtetőkkel is, amelyek napelemekkel is kombinálhatóak.

A csapadékvíz 80%-át természetes vízkezelő megoldásokkal helyben kell tartani, újra hasznosítani a zöldfelületek locsolására, vagy elszikkasztani. Természetes vízkezelő megoldások a tározók, tavak, nádasok és mesterséges vizes élőhelyek, szikkasztók, esőkertek, zöldtetők valamint a vízáteresztő burkolatok.

A zöldfelületek funkcionális-esztétikai kialakításának megtervezése, az épületek tájbaillesztése tájépítészeti terv alapján javasolt.

Környezetvédelmi javaslat

A beépítési javaslatban részletezettek szerinti fejlesztés az érintett ingatlanon a meglévő szolgáltató funkció bővítéseként valósul meg, ezért környezetvédelmi szempontból többlet terhelést a környezetében csak kisebb mértékben fog eredményezni.

A módosítással érintett ingatlan és tágabb környezete is egységesen vegyes terület, ahol azonos funkciók helyezhetők el, kivétel a szomszédos, egykori Zsidó temető. Ebben változtatás a javasolt módosítás által nem keletkezik, ezért a tervezett fejlesztés által nem keletkezik további környezetvédelmi konfliktus a szomszédos ingatlanok felé.

Az épületek tervezésekor a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek betartandók, amennyiben szükséges, passzív akusztikai védelem alkalmazása javasolt. Az épületek védendő helyiségeinek zajterhelési határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 4. melléklete tartalmazza. Az épületek tervezésébe zajvédelmi szakértő bevonása javasolt.

A módosítással érintett ingatlan és tágabb környezete 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.

A tervezett módosítás környezetre gyakorolt hatása

A javasolt módosítás által a beépítés megengedett mértéke 15%-ról 30%-ra nő, a zöldfelület legkisebb mértéke változatlan.

A vizsgált területen ex lege védett természeti értékről nincs adat, a telkek nem részei a Natura 2000 hálózatnak, országos ökológiai hálózatnak és az országos tájképvédelmi terület övezetének. A módosítással érintett ingatlan területén Országos Erdőállomány-adattárban nyilvántartott üzemtervezett erdőtag nem található.

Az új beruházás során az ingatlan lombkorona tömege, értéke a többszintes, intenzív növénytelepítéssel a jelenlegi értékhez képest jelentősen növelhető.