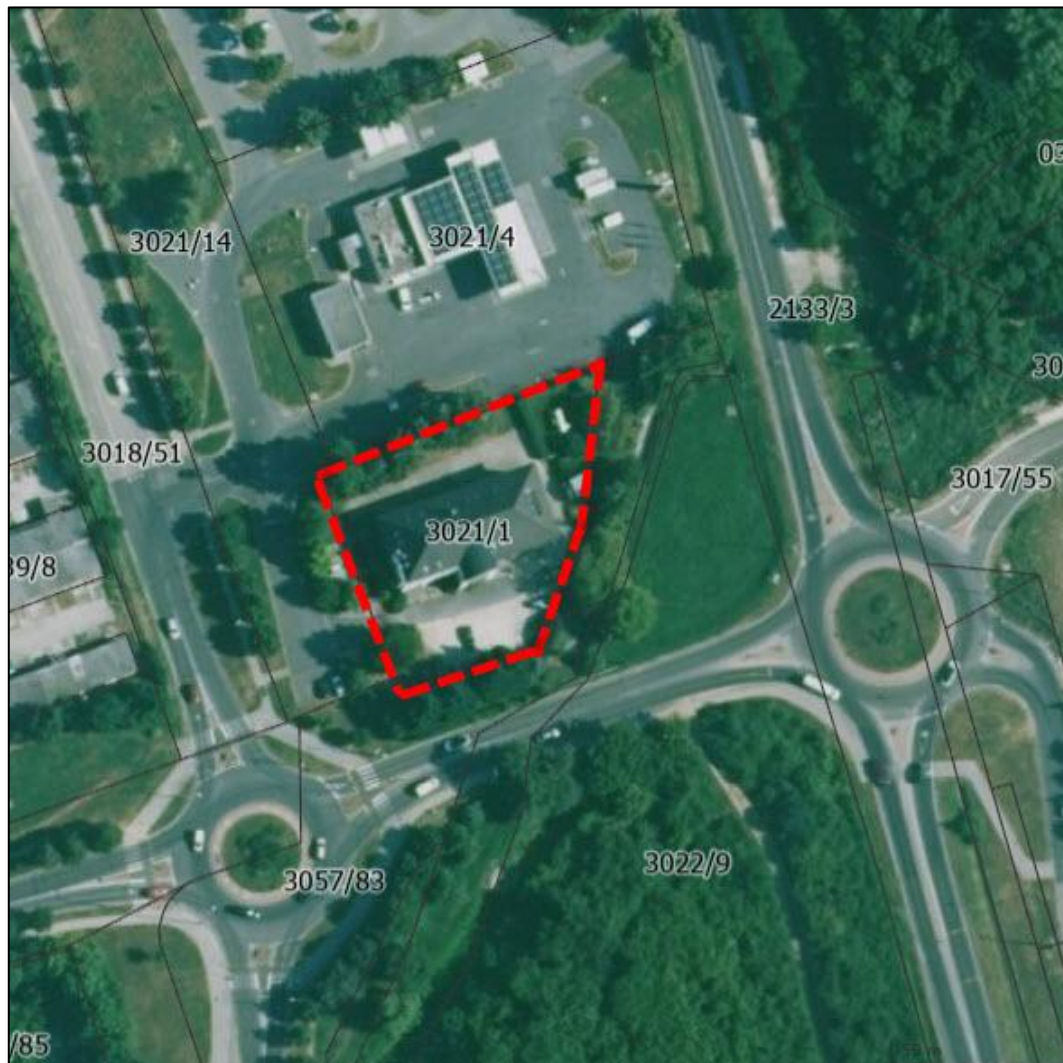


Veszprém településrendezési eszközeinek kismértékű részleges módosítása  
Alátámasztó munkarészek

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**



**TERVEZETT PROJEKT MEGNEVEZÉSE:**  
**Magán ingatlan építési övezet módosítás**

**Veszprém 3021/1. HRSZ**

**PROJEKT:** Veszprém- Magán ingatlan övezet módosítás  
Telepítési tanulmányterv

**MEGRENDELŐ:** Peka László

**ELŐKÉSZÍTÉS- TERVEZÉS:** Vezető tervező: **Németh Ferenc**  
okl. építészmérnök  
településrendezési vezető tervező  
TT-1 19-0221

Munkatárs: **Németh Kristóf Ferenc**  
okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi  
mérnök



Litér, 2026. június 11.

## ELŐLAP

Tartalom

<b>1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA</b>	<b>3</b>
1.1. Az érintett területek rövid bemutatása	3
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben	5
1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint	17
1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	17
1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	18
1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	20
1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	20
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	21

## 1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA<sup>1</sup>

A vizsgált terület a Veszprémi járásban, Veszprém Városban található. A Telepítési tanulmányterv célja, hogy a Veszprém 3021/1 hrsz.-ú ingatlant érintően az építési övezeti besorolása felülvizsgálatra kerüljön lakófunkció megvalósítása céljából.

A tulajdonos a Veszprém 3021/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő épület felújítását és funkció béli megváltoztatását tervezi, annak érdekében, hogy a jelenlegi gazdasági, kereskedelmi célra használt épületben lakó funkció is lehessen ezután.

A tanulmányban a tervezett beépítési elképzelést és a megvalósításához szükséges településrendezési feltételeket foglaljuk össze, javaslatot adunk a szabályozás módosítására. A fejlesztési elképzelések hatásait elemezzük.

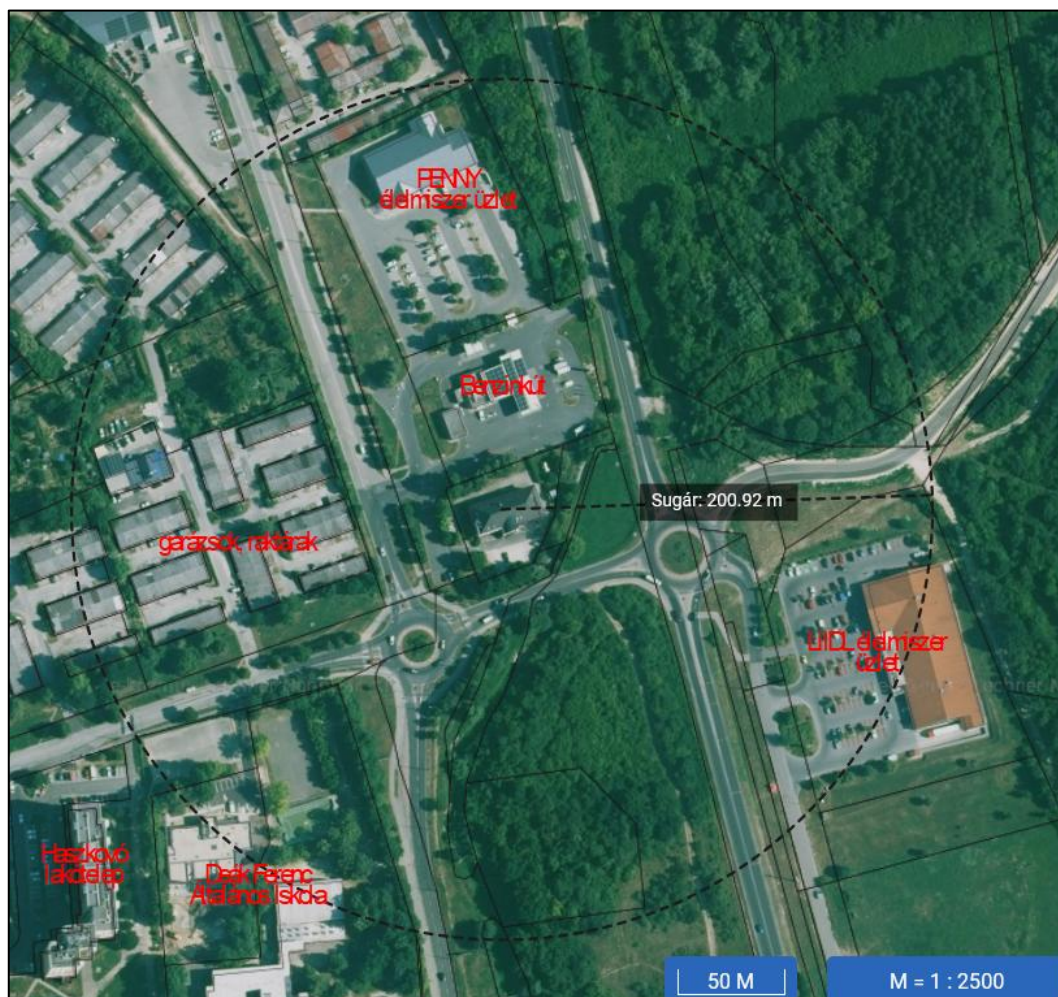
### 1.1. Az érintett területek rövid bemutatása

A beruházási terület (3021/1 hrsz) Veszprém Város közigazgatási területén, belterület ÉK-i részén található, a Kádártai úti dűlőnél, gazdasági területek szélén.

Veszprém 3021/1 hrsz.-ú ingatlan a hatályos Helyi Építési Szabályzat rendelkezései alapján Kereskedelmi, Szolgáltató Terület (Gksz) építési övezetben van. Az ingatlan közvetlenül az Északi útgyűrű mellett gazdasági területek D-i szélén jó infrastruktúrával rendelkező területen helyezkedik el. Megközelítése az Aulich Lajos utca felől lehetséges egy aszfaltozott ingatlanrészén (3021/14 hrsz) keresztül. Az ingatlan nincs elkerítve, járda és zöldfelületek övezik. Tőle Északra benzinkút, Kelet és D-i irányból közút határolja közvetlenül vagy közvetve, illetve Ny-i irányból zöldterület található, amin túl az Északi útgyűrű nyomvonala helyezkedik el. Tágabb környezetében benzinkút, garázsok, két élelmiszer üzlet, Általános iskola és lakótelep van, illetve közutakon és két körforgalmi csomóponton túl természeti környezetek is megtalálhatóak úgy, mint a Kádártai úti dűlő és a Séd egy mellékágának területe és környezete, mely patak közvetlenül a vizsgált ingatlan határában is elfolyik. A patakkal érintett ingatlanok vizsgálata nem tartozik jelen tanulmányterv feladatai közé. A patak nyomvonalának valós ismerete, pontos geodéziai felmérése szükséges a tovább tervezhetősége kapcsán. Ettől függetlenül övezeti javaslat kerül ábrázolásra a települési főépítész kérése alapján.

---

<sup>1</sup> 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint



*Beruházási helyszín és 200m-es körzete, forrás: e-kozmu.hu szerkesztve*

A tervezett Településrendezési tervi módosításának célja, hogy Gazdasági területek D-i határában található ingatlan funkciói tekintetében a továbbiakban megszűnne, mint gazdasági terület, továbbiakban lakó és maximum minimális kereskedelmi szolgáltató tevékenység maradna. Ennek érdekében cél, hogy az ingatlan Településközponti vegyes építési övezeti besorolásba kerülhessen.

Az épület most is több lakás helyéül szolgál, illetve kisebb gazdasági tevékenységeknek van kiadva a földszinti rész.

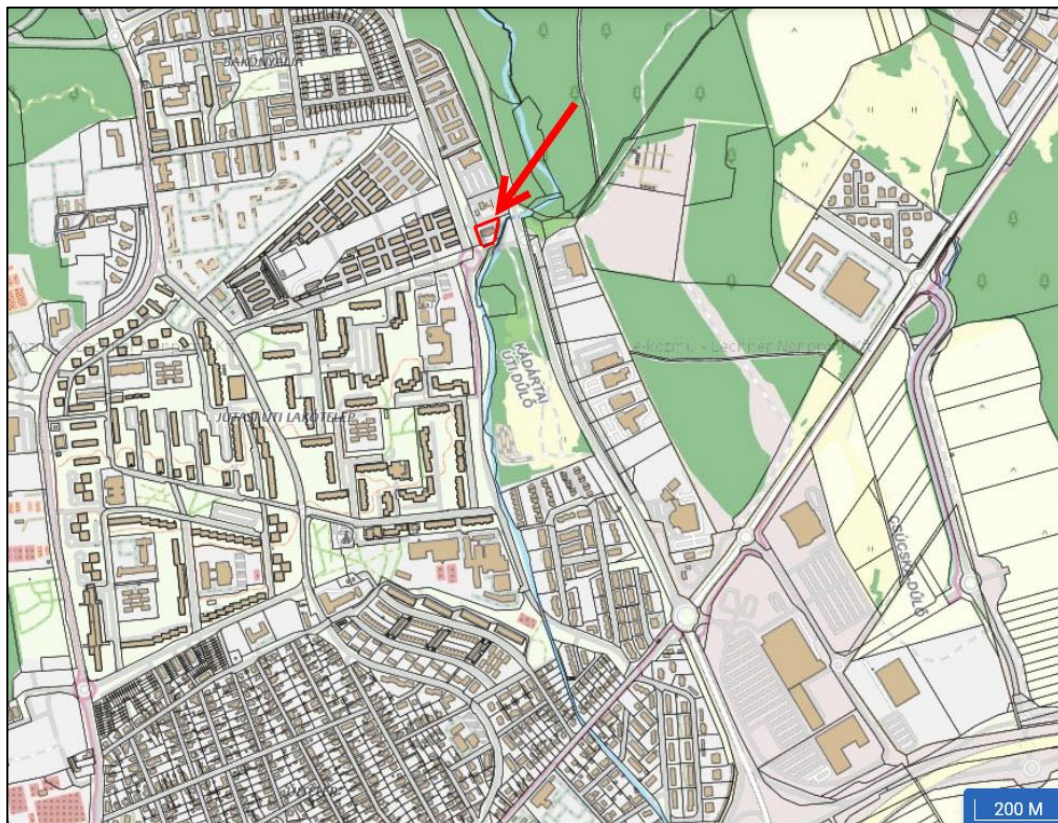
Az ingatlan jó elhelyezkedéssel rendelkezik, 200m-es környezetében Iskola, bevásárlóközpontok, buszmegállók és összekötő utak is találhatóak, melyek kedvezőek egy lehetséges településközponti területnek.

A mostani változás a lakó/szolgáltató lehetőségeket segíti elő, mivel a tulajdonos életvitelében változás állt be, mely után a gazdasági funkciókat nem kívánja folytatni, viszont családjával a meglévő és kialakítandó lakásokban kíván élni.

Az érintett ingatlan a belterület ÉK-i szélén található, beépítésre szánt övezetbe tartozik jelenleg is. Az ingatlan beépült Kereskedelmi, szolgáltató terület részét képezi.

A terület elhelyezkedését a mellékelt műholdkép - részlet mutatja.





*Beruházási helyszín elhelyezkedése Településen belül, forrás: oeny.hu szerkesztve*

A tervezési terület a 830-as Veszprémi tehermentesítő másodrendű főút (Északi útgűrű) és/vagy Aradi vértanúk utca és Aulich Lajos utcán keresztül közelíthető meg. A közlekedési infrastruktúra megfelelő.

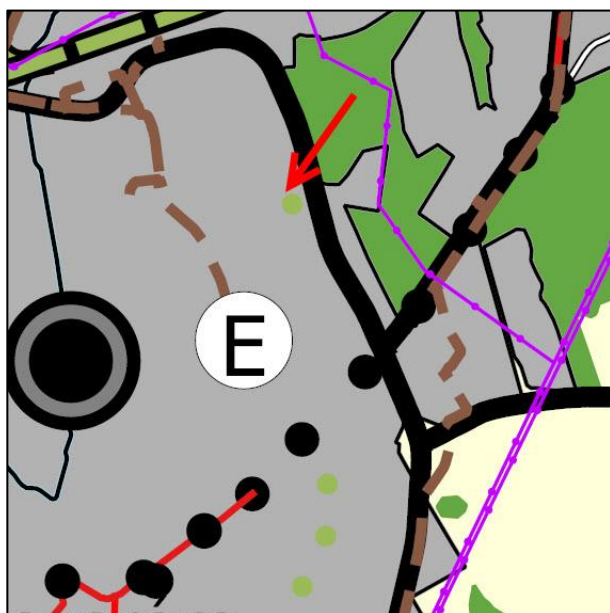
A tervezett szabályozás kedvezőbb helyzetet teremt a kihasználhatóság és lakó funkció céljai érdekében. A módosítással érintett terület, védett műemléki érték, illetve világörökség várományos kultúrtáj részét nem képezi.

## **1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben**

### **Településszerkezeti helyzet**

A belterület határánál elhelyezkedő vizsgált területek nincsenek természetvédelmi oltalom alatt, épített érték nem található rajtuk. Tájképvédelmi terület övezetét érinti.

Térségi tervek



Az Veszprém Megyei Területrendezési terv alapján a terület települési területben van, mely alapján a jelenleg is beépítésre szánt terület részleges HÉSZ módosításának térségi tervi akadálya, ebből a szempontból nincs.

### Érvényben lévő településrendezési eszközök

Veszprém Városra készült Településfejlesztési Konceptió, Településképi Arculati kézikönyv, Településképi védelmi rendelet (TKR). Ezek alapján a város célja lakásellátás és lakásgazdálkodás szempontjából többek között „a dezurbanizációs folyamatok visszaszorítása, a fiatal, illetve a magasabb státuszú népesség megtartása a városban, - lehetőség szerint az új vállalkozások menedzser rétegének letelepítése a városban. „(Településfejlesztési Konceptió)

### Településképi Arculati Kézikönyv



A Településképi Arculati Kézikönyv A 3021/1 hrsz-ú ingatlant „**Gazdasági, szolgáltató**” karakter területként kategorizálja.

### Településszerkezeti terv

A (23/2017.(IX.28.) Önk. kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv területhasználati besorolása alapján,

- a 3021/1 hrsz.-ú terület Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásban van, amely elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú

épületek elhelyezésére szolgál. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.



Szerkezeti terv kivágat\_szerkesztve

A telek gazdasági terület részét képezi, annak D-i utolsó telke. Tágabb környezetében nagyvárosias (Ln) terület, Közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület K-Közl), illetve Településközponti vegyes terület (Vt) is található.

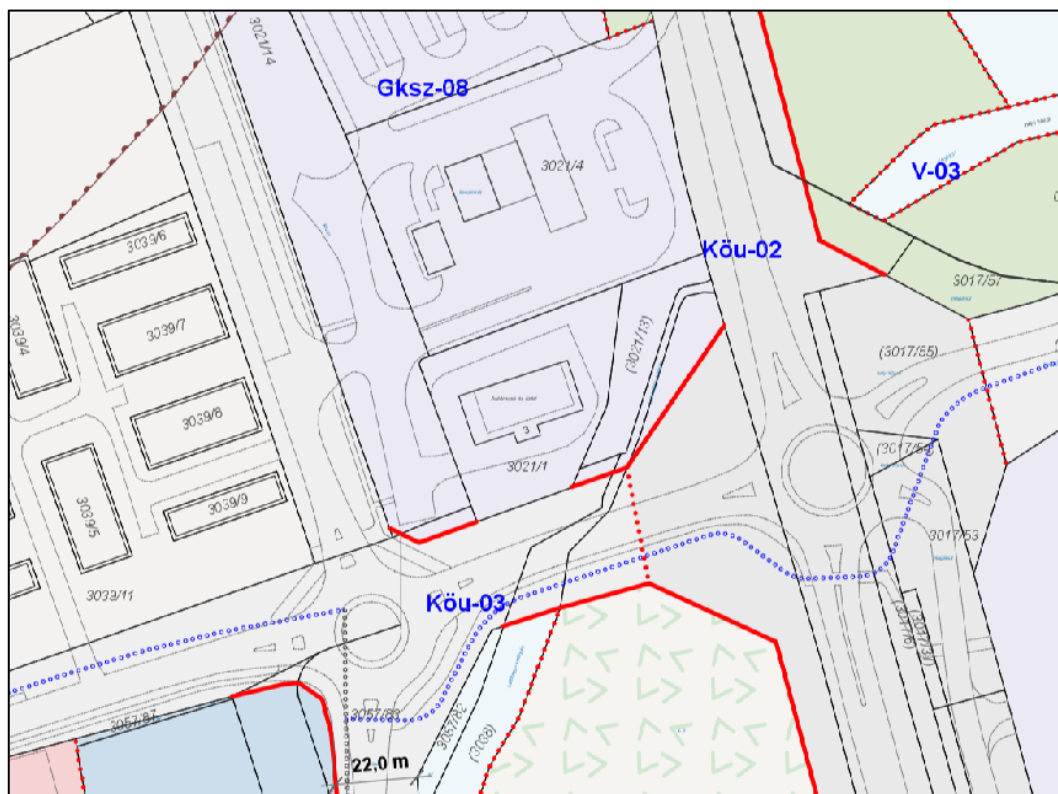
Településszerkezeti szempontból a TSZT kivonaton is látható, hogy a célok és területek jól illeszkednek a jelenlegi szabályozáshoz.

Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv

A 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendelettel jóváhagyott HÉSZ és a szabályozási terv szerint:

- a 3021/1 hrsz.-ú terület **Gksz-08** jelű **Kereskedelmi, Szolgáltató Terület (Gksz)** építési övezeti besorolásban van





Hatályos Szabályozási terv kivágat, szerkesztve

Az Kereskedelmi, szolgáltató terület övezetre vonatkozó építési előírások (HÉSZ 32-33.§).

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

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

(3)<sup>67</sup> A területen elhelyezhető:

a) nem zavaró hatású gazdasági,

b) igazgatási, egyéb iroda,

c) sport,

d) parkolóház, üzemanyagtöltő,

e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,

f)<sup>68</sup> egyéb közösségi szórakoztató,

g)<sup>69</sup> amennyiben egyedi építési övezeti előírás ezt lehetővé teszi: gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás rendeltetésű épület.

33. §

.

.

(4) A 8. sz. és 82. sz. főutak menti Gksz-22 jelű építési övezetben az előkert mérete:

a) a 8. sz. főközlekedési út és az Északkeleti útgyűrű mentén 30 m,

b) a Külső Kádártai út mentén 50 m.

.

.

”

.



Védett természeti területet (Natura 2000 területet), Földtani veszélyforrás terület övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Tómeder övezete, Kertes mezőgazdasági terület övezete, , Nagyvízi meder övezete, VTT tározók övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Általános mezőgazdasági területek övezetét, Vízerosciónak kitett terület övezete, Erdők övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete a tervezett módosítás, illetve az általa lehetséges beépítés, illetve annak környezeti hatásai nem érintik. Egyedül a Honvédelmi és katonai célú terület övezete, Vízminőség-védelmi terület övezete érinti, melyre jelentős hatást nem fejt ki a szándék, az övezetek céljaival nem ellentétes. Nemzeti Park területét nem érinti.

Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A tervezési területeket régészeti területet nem érint.

A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.

A várhatóan érintett területek környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsátás.



helyszínekép D-i irányból fotózva (forrás: saját készítésű fotó)

#### Az épített környezet vizsgálata

A tervezési területen (3021/1 hrsz-ú ingatlan) beépített. A tervezési terület közvetlen környezetében épület nincsen, azonban a szomszédos ingatlanok szintén részben beépültek, gazdasági, kiszolgáló és intézményi épületek találhatóak rajtuk, jellemzően földszintes beépítettséggel. Tágabb környezetében tömbházas lakó területek is találhatóak (Haszkovó lakótelep).



helyszínekép É-i irányból fotózva (forrás: saját készítésű fotó)



helyszínekép K-felől fotózva (forrás: saját készítésű fotó)

A környező telkek mérete és jellemző geometriája tömbönként eltérő, ebből kifolyólag a kialakult beépítési mérték változó, jellemzően 5 és 30% közötti. Nagyméretű telkek jellemzőek.

A tervezési területen és környezetében védett, vagy védelemre érdemes építészeti érték nincs.

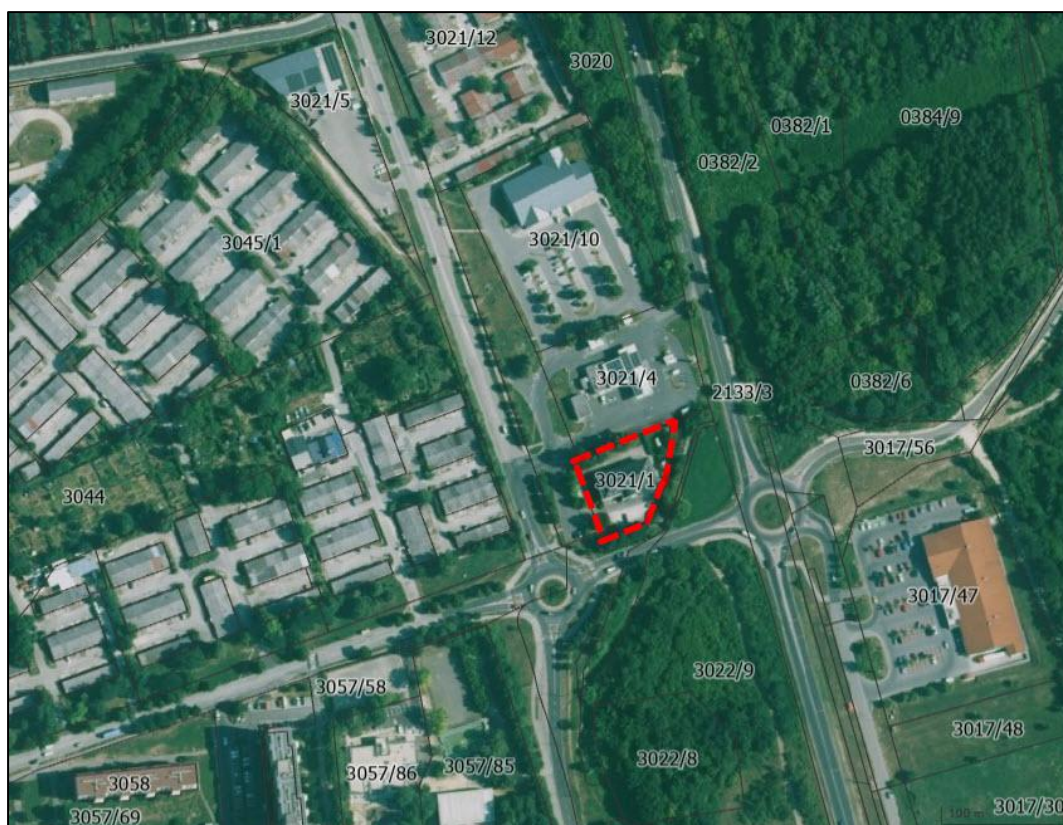


Közvetlen környezetében benzinkút és autómosó található, burkolt közlekedési felületekkel.

#### A természeti környezet és a zöldfelületi rendszer vizsgálata

A tervezési terület D-i és K-i telekszomszédjain (3021/13, 3022/9, 3057/83 hrsz) beépítetlen jellemzően gyepek és fásszáru állományokkal rendelkező részben fenntartott zöldfelületek találhatóak, melyek a csomópont és közutak felől határolják el az ingatlan. Ny-i irányban lévő 3021/14 hrsz-ú ingatlan részben közlekedési felületként, részben fenntartott zöldfelületként (gyep) funkcionál, melyről többek között a tervezési terület és a szomszédos benzinkút és bevásárló terület is megközelíthető. A tervezési területtől 60m-re az Észak-keleti útgyűrű K-i oldalán és D-re az Aradi vértanúk útján túl fás természetközeli állományú terület található. A környező intézményi és gazdasági területeken a magas burkoltság révén csekély a zöldfelületek mértéke, egyedül az utak mentén vannak 10-15m szélességben fenntartott zöldfelületek.

Közkert, közpark a tervezési terület szűkebb környezetében nincsen. Azonban D-re egy különleges beépítésre nem szánt rekreációs (Kb-Rek) szabályozású terület található természetközeli növényállománnyal. Ennek megfelelően a közterületi zöldfelületek aránya alacsony, ugyanakkor ezt a környező Kb-Rek terület és a területtől ÉK-re lévő erdő területek zöldfelületi intenzitása ellensúlyozza. A tervezési terület telekhatárain és egyes szomszédos ingatlanokon megjelenik a fásszáru állomány. Természetes és természetközeli fásulások jellemzőek.



*Természeti környezet (forrás: ekozmu.hu, szerkesztve)*





Az ingatlant K-i irányból részben takaró lombhullató és örökzöld zöldsáv (forrás: saját készítésű fotó)



Az ingatlant D-i irányból Északi Útgyűrű felől takaró lombhullató zöldsáv (forrás: saját készítésű fotó)

A tervezett fejlesztés belterületen tervezett, országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európaiközösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet



(Natura2000 területet), országos ökológiai hálózati elemeit, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint. Nemzeti park területével nem érintett!

## KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

### Közúti közlekedés

A tervezési terület megközelíthetősége megfelelő. A módosítási terület az Aulich Lajos utcáról közvetlenül gyorsan megközelíthető. Közvetlenül a 830 - Veszprém tehermentesítő másodrendű főút mellett található.



Járművel történő megközelíthetősége az épületnek és ingatlannak\_forrás: kira.hu szerkesztve



Az ingatlan megközelíthetőségét szolgáló 3021/14 hrsz-ú ingatlan D-i telekvége a tervezési területtől Ny-i irányban található.



Gyalogos forgalom számára közvetlenül elérhető az Aulich Lajos és Aradi vértanúk utca felől

### Országos mellékutak

#### **830 - Veszprém tehermentesítő másodrendű főút**

A település közvetlen szomszédságában lévő Gyulafirátót, Márkó közvetlenül elérhető a településről közúton.

A településhez legközelebb eső gyorsforgalmi út az M7 autópálya, melynek enyingi csomópontja 32 km, 31 perces távolságra található.

Balatonfüred a **73 - Csopak-Veszprém másodrendű főút** keresztül érhető el, 20 km, 25 perces távolsággal.

**Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás**, azonban közvetlen közelében kettő csomópont (körforgalom) is található.

### Helyi közúthálózat

A település közúti hálózata megfelelő!

A város gyűjtőútjait (a módosítás szempontjából leleváns) az alábbi utak alkotják:

- 830 - Veszprém tehermentesítő másodrendű főút
- 82 - Veszprém-Zirc-Győr másodrendű főút
- 8 - Székesfehérvár-Jánosháza-Rábfüzes elsőrendű főút

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai. A főutakon és a gyűjtő utakon kívül a lakóutcák szélessége megfelelő.

Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvízvezető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat tönkremenetelét.

### **Közösségi közlekedés**

Vasúti közlekedés érinti a várost.

Autóbusz közlekedés

Meglévő megállóhelyek a vizsgált terület közelében:

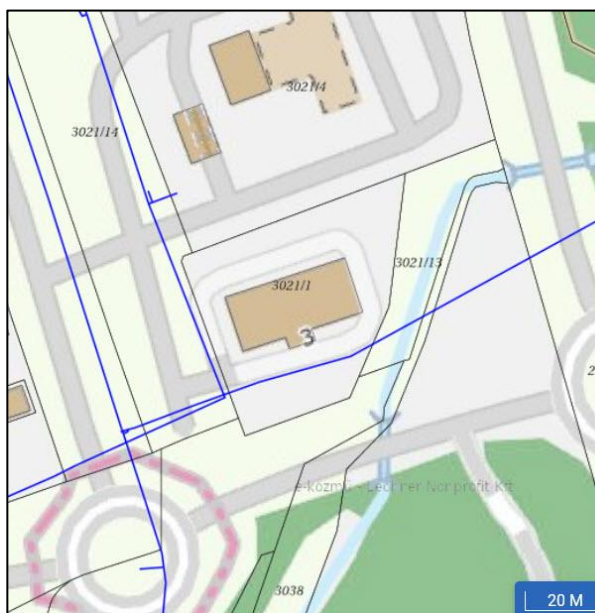
- Deák Ferenc Iskola
- Aulich utca, garázstelep
- Aradi vértanúk utca

Az autóbusz forgalom döntően az országos közutakon bonyolódik. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

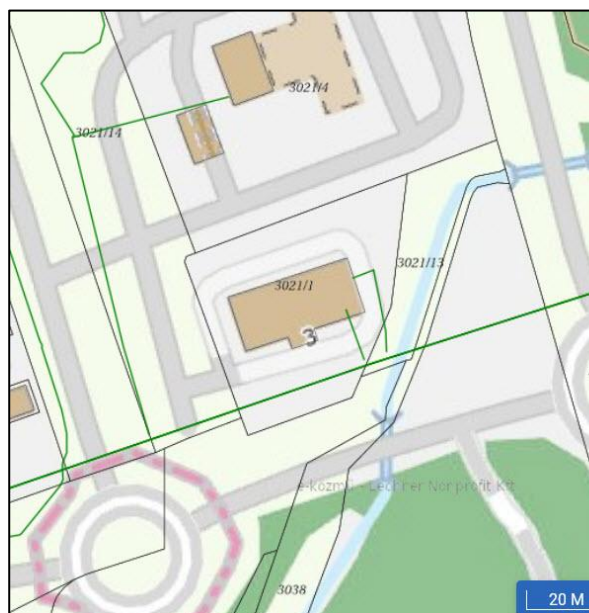
### **KÖZMŰ VIZSGÁLAT**

A tervezési terület közművekkel közvetlenül ellátott. Valamennyi közműtípus elérhető.

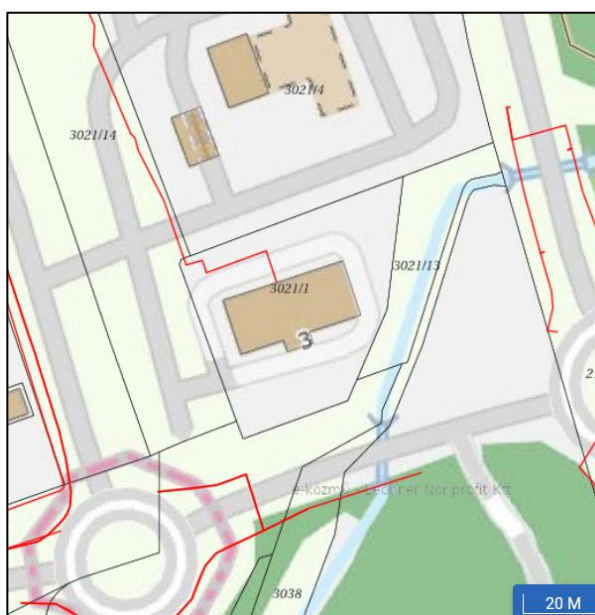




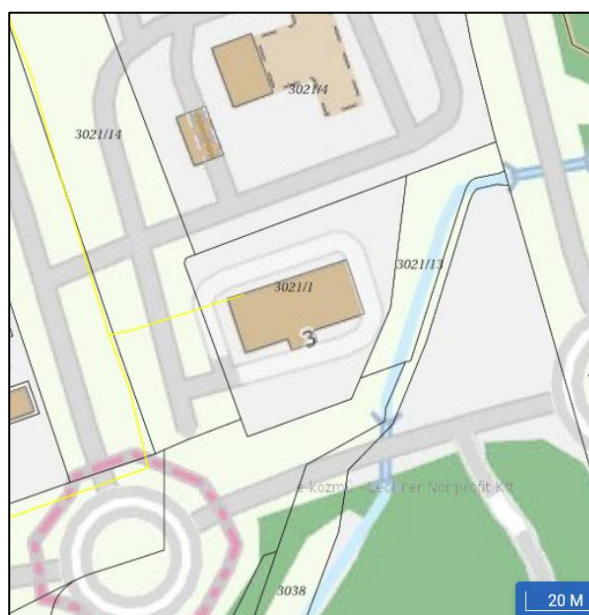
Vízellátás  
(forrás: e-közmű)



Hírközlés  
(forrás: e-közmű)

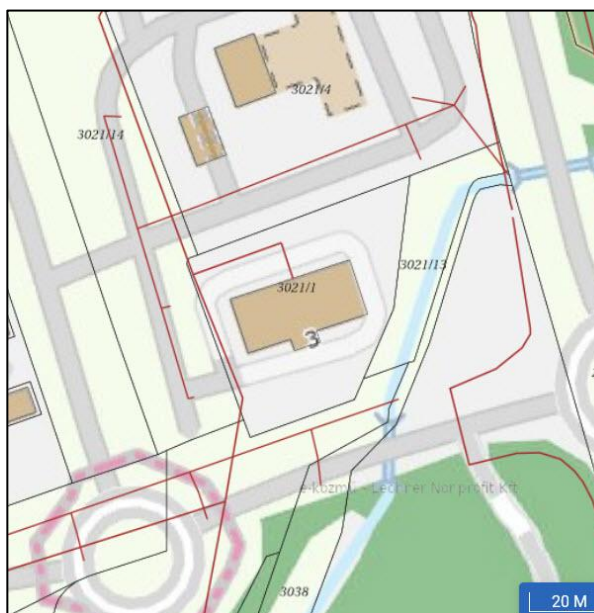


Villamos energia ellátás  
(forrás: e-közmű)



Földgáz ellátás  
(forrás: e-közmű)





Vízvezetés  
(forrás: e-közmű)

## VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezési feladat keretében a Szerkezeti terv és a hatályos Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási terv módosítása szükséges a hatályos Kereskedelmi, szolgáltató területbesorolás helyetti Településközponti vegyes területfelhasználás szabályozása érdekében.

A módosítással a valós állapotoknak megfelelő lakó funkció és lehetőségek érvényesíthetővé válnak.

### 1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint

### 1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

#### **Veszprém 3021/1 hrsz**

Veszprém Város Helyi építési szabályzatának tervi mellékletein az ingatlan Gksz-08 jelű Kereskedelmi, Szolgáltató Terület (Gksz) övezeti szabályozású, mely módosítása szükséges Településközponti vegyes övezetre az elsősorban lakó funkcióként való tovább használat érdekében. A hatályos Gksz szabályozás egy lakást engedélyez, de a tulajdonos életvitelében történt változás után a családnak több lakásra van szüksége. Így a gazdasági és irodai funkciók mellett több lakás és garázs kialakítása szükséges a meglévő épületben, az épület bővítése nélkül. Földszinten továbbra is szolgáltatások (garázs, irodák..) lennének, emeleten és tetőtérben maximum 2-2 lakás lehet.

**„Javasolt TRE módosítás:** Veszprém 3021/1 és a 3021/14 hrsz-ú ingatlan egy részén a hatályos **Kereskedelmi, szolgáltató** gazdasági (Gksz-08) övezet helyett egy új **Településközpont vegyes (Vt-73)** területfelhasználásra módosuljon.

A beépítési paraméterek megegyeznek a hatályos Gksz-08 alövezet előírásaival, azonban a zöldfelületet 10%-kal növekedne!

A tulajdonosnak nem célja a bővítés.

A területtől K-re lévő patakkal is érintett ingatlanrészek (3021/13, 3038, 3022/9 hrsz) V-03 övezetre módosulnak.

### 1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

#### A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A tervezett módosítás a hatályos Településszerkezeti tervet is érintené!

A Településszerkezeti terv TSZT tervlapján a 3021/1 és a 3021/14 hrsz-ú ingatlan egy részén a hatályos **Kereskedelmi, szolgáltató** gazdasági (Gksz) területfelhasználás helyett **Településközpont vegyes (Vt)** területfelhasználásra módosul. A területtől K-re lévő patakkal is érintett ingatlanrészek (3021/13, 3038, 3022/9 hrsz) Gksz övezetről Vízgazdálkodási (V) területre módosulnak.

#### A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A Helyi Építési Szabályzatot a módosítás érinti. Egy új Vt-73 alövezet kerül kiszabályozásra az 1.melléklet 5. táblázatában.

**Hatályos:**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület ( m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke ( % )	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke ( m )	Zöldfelület legkisebb mértéke ( % )	Kialakítandó telek legkisebb	
2.	jele						szélessége ( m )	mélysége ( m )
10.	Gksz-08	SZ	2000	30	7,5	30	30	50

**Tervezett:**

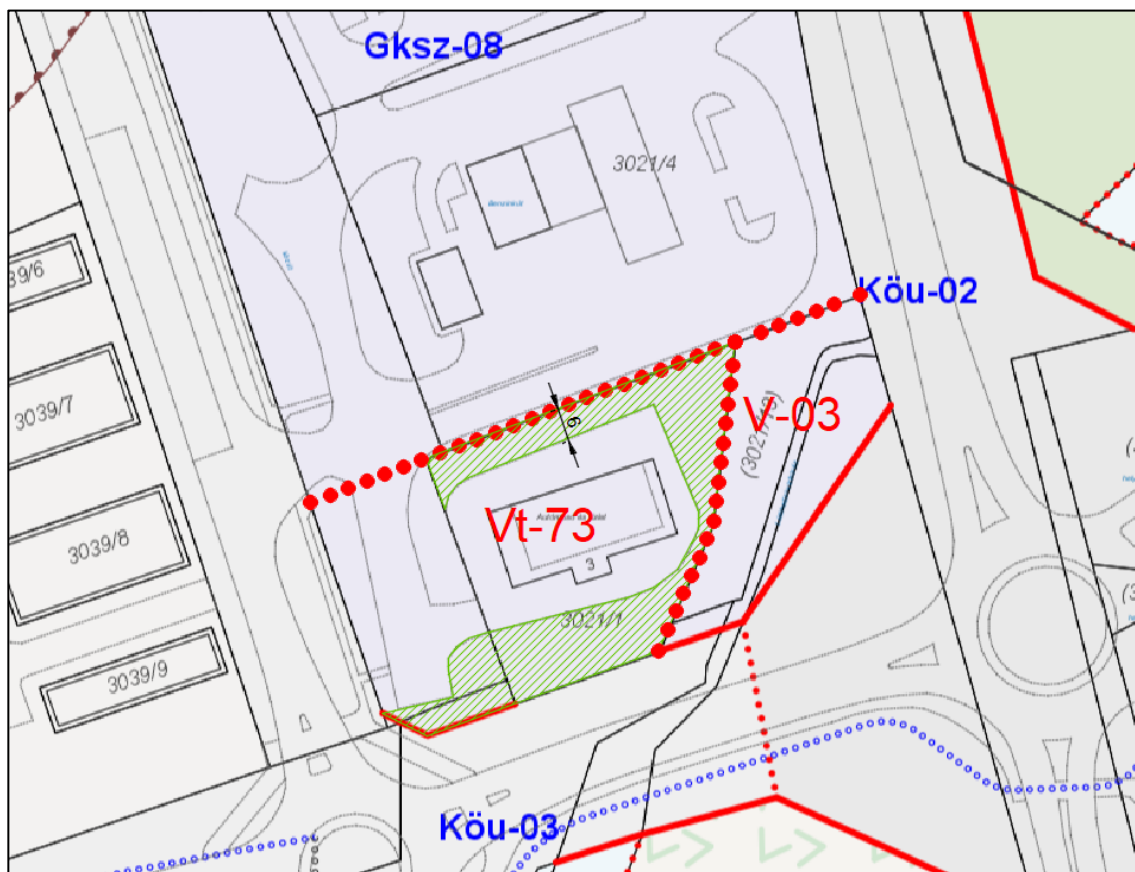
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület ( m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke ( % )	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke ( m )	Zöldfelület legkisebb mértéke ( % )	Kialakítandó telek legkisebb	
2.	jele						szélessége ( m )	mélysége ( m )
75	Vt-73	SZ	2000	30	7,5	40	-	-

A HÉSZ 29.§ (19) bekezdéseken javasolt rendelkezés:

**(19) A Vt-73 jelű építési övezetben maximum 4 lakás lehet. Az övezetben meglévő épület nem bővíthető és újabb építmény nem helyezhető el.**

#### A SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezet az alábbiak szerint érinti a szabályozási tervet:



Javasolt szabályozás\_Hatályos szabályozási terv kivágtat\_szerkesztve

### **Építési övezet, övezeti jele**

A 3021/1 és 3021/14 hrsz D-i ingatlanrésze kapcsán Övezeti jel módosul a hatályos Gksz-08-ról Vt-73-ra. A területtől K-re lévő leszakadó, pataknyomvonallal is érintett 3021/13, 3038 és 3022/9 hrsz-ú ingatlanok közutakkal határolt tömbje a későbbi patakrendezés érdekében V-03 övezeti jelre módosul.

### **Építési övezet, övezeti határ**

Az ingatlan É-i és K-i telekhatárára övezeti határ szabályozás kerül.

A szintén Kereskedelmi, szolgáltató övezeti szabályozású 3021/14 hrsz-ú ingatlanok közutak és a tervezési ingatlan közötti területeit is szükséges Vt-73 övezetbe sorolni az egységes szabályozás érdekében. A 3021/13 hrsz-ú ingatlan és környező (3038 és 3022/9 hrsz) közutakig terjedő területei a vízfolyás rendezése érdekében V-03 övezetbe kerül.

### **Telek zöldfelületként fenntartandó része**

Az ingatlanon lévő zöldfelület megőrzése és szükséges gazdasági területektől való elválasztás indokán kötelezően fenntartandó zöldfelület került lehatárolásra a már meglévő és valóságban is kialakult zöldfelületek szabályozásával.

A szabályozás módosítása a „zöldfelületként fenntartandó” terület szabályozással és övezetváltással elválasztja a tisztán gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató funkciójú benzinkút és kereskedelmi egység területét az eddigi néhány szolgáltató funkciót tartalmazó döntően lakófunkciókat tartalmazó épületétől. Erre nagyobb szükség keletkezett azzal, hogy a tulajdonos élethelyzete megváltozásával a szolgáltató funkciók folytatásától részben eláll. Így a meglévő épület emeletén és tetőterében gyakorlatilag meglévő, vagy egyszerű eszközökkel azzá tehető 4 nagyméretű lakás van, illetve a kialakítás után lehet, míg a földszintjén a lakások garázsai. Ez a Gksz övezetben nem lenne lehetséges, ezért szükséges az övezetváltás.

Az épület az őt körülvevő intenzív növényzet révén is elkülönül környezetétől. Gyakorlatilag körbeveszi háromszintű növényzet, mely az amúgy forgalmas közlekedési területektől és a benzinkúttól részbeni védelmet ad mind látványban, mind zajvédelemben. A zöldfelület szabályozás által megtartásra javasolt. Eddigi kialakítása és funkciói is részben indokolták, de a változó funkciók miatt még indokoltabb a Vt (településközponti vegyes) övezetre módosítás.

Hosszabb távon javasolt az északi körgyűrű körforgalma felé eső önálló helyrajzi számos zöldfelület zöldterületi szabályozása, valamint a séd mellékágának vízügyi övezetbe sorolása, hasonlóan az utak másik oldalán lévő szabályozáshoz.

Az új övezetben újabb építmény nem helyezhető el. A meglévő épülethez a szükséges parkolók a garázson felül is saját ingatlanán belül jelenleg is rendelkezésre áll, hasonló képpen a közművek is megfelelő kapacitással az épületen belül rendelkezésre állnak.

### **A TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELETET ÉS TELEPÜLÉSKARAKTER TERVLAPOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK**

*Amennyiben Településközponti vegyes területfelhasználásba kerül az ingatlan akkor a hatályos „Gazdasági, szolgáltató” karakter terület helyett „Jellemzően telepszerű és társasházak beépítésű lakóterület” karakterterületbe javasolt átsorolni a hozzá közel eső Haszkovó lakótelep és intézmények lehatárolásához hasonlóan.*

### **BEÉPÍTÉSI TERV:**

Beépítési terv relevánsan nem szükséges, mert az épületekben és beépítési paraméterekben semmilyen változás nem történik.

#### **1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye**

A hatályos és a tervezett szabályozás által megvalósítható beépítés infrastrukturális igényei között nincs különbség az ingatlanokon. Az ingatlan kapcsán a tervezett működéshez szükséges infrastruktúra jelenleg is rendelkezésre áll. A közlekedési felületek megfelelőek, az ingatlan közvetlen elérhető közútról.

A módosítás az MATrT övezetek előírásainak megfelel. A településkép-védelmi rendelet meghatározza a szükséges előírásokat.

#### **1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló**

A módosítási javaslatok nem okoznak releváns változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a területek valós funkciója változatlan marad, kapacitása nem nőhet.

A módosítással érintett tömbben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítés marad, annak szabályozása nem módosul.

A tájképi változás szempontjából negatív hatás nem várható.

A terv módosítása várhatóan jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, a tervi elemekre hatályos előírások, az építés feltételeként meghatározott szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be.

A beépítési feltételek a lakó funkció céljának megfelelően módosulnak, Településközponti vegyes területfelhasználásba kerül, ahol a hatályos szabályozási előírások alapján valósulhat meg a lakó funkciójú használat.



Az 54/2014.(XII.5.) BM rendelet 169.§ (1) bekezdésében megadott 15.mellékletben foglalt II. táblázatban lévő 10m-es védőtávolság minden esetben teljesül a benzinkút vonatkozásában.

Összességében kijelenthető, hogy a módosított szabályozás után a területen létrejövő beépítéssel nem alakul ki kedvezőtlenebb utca és településkép.

#### **1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló**

A fejlesztési területen nincsen sem országos, sem nemzetközi védettséget élvező épített érték vagy terület.

A terület közvetlen környezetében természetvédelmi és tájvédelmi szempontból értékes területek találhatók.