

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



***Veszprém 2065/10 hrsz-ú ingatlanon tervezett
CSALÁDI KERTÉSZET KIALAKÍTÁSA***

2026. 05. 18.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGRENDELŐ:

Kovács Gyula

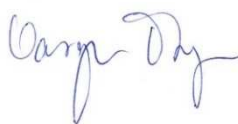
a 2065/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa

KÉSZÍTETTE:

Varga Orsolya

okl. településmérnök

Településtervező: TT 19 – 0466

**Petrovai Péter**

Okl. építőmérnök

Víz- és csapadékvíz közművek: Vztel/19-0179/2030

**Szurmai Zoltán**

Okl. villamosmérnök, vezető tervező,

Szurmai Mérnöki Iroda Kft. Veszprém, Paál László u. 17. 8200

V 19-0065/2027, EN-VI 19-0065/2027, TE, TH 19-0065/2027

Műszaki szakértő: SZÉS7 19-0065/2027, Mb-7SZ, Mb-21SZ 19-0065/2027

Felelős Műszaki Vezető: MV-ÉV, MV-EN 19-0065/2027

**Építészet****Szajki Mátyás**

okl. építészmérnök



1. ELŐZMÉNYEK

Kovács Gyula, Veszprém 2065/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 2024. évben **kérelmet** nyújtott be Veszprém Megyei Jogú Város Polgármestere felé Veszprém MJV Helyi építési szabályzatának módosítása céljából. Kérelmében kifejtette, hogy a 2,2 ha nagyságú ingatlanát **három részre osztva**, növény- és gyümölcsstermesztésre, valamint állattartásra szolgáló fejlesztéssel kívánja hasznosítani, és ennek megfelelően kiszolgáló épületeket is el szeretne helyezni. A kérelem a terület **Má-01** jelű általános mezőgazdasági terület övezeti besorolását, és 10%-os beépítési lehetőséget irányoz elő.

A kérelmet a Közgyűlés megtárgyalta, és 2024. november 7-én a 336/2024.(XI.07.) határozatában döntött arról, hogy a kérelmet **előzetesen támogatja**, és nem tartja szükségesnek az ezzel kapcsolatos környezeti vizsgálat elkészítését. Megállapította, hogy a 224/2014.(IX.11.) számú közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióval nem ellentétes, annak módosítására nincs szükség.

Ezt követően a Veszprém MJV Önkormányzata megkereste az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) korm. rendeletben foglalt államigazgatási szerveket azzal kapcsolatban, hogy nyilatkozzanak arról, hogy a településrendezési eszközök szóban forgó módosítása során szükségesnek ítélik-e a környezeti vizsgálat elkészítését. Az alábbi államigazgatási szervek adták meg véleményüket:

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága: környezeti értékelés elkészítését nem tartotta szükségesnek.
- Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály: környezeti értékelés lefolytatását nem tartja szükségesnek az alábbi kitételrel: „Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy az érintett 2065/10 hrsz-ú ingatlanon régészeti lelőhely található, azonosító száma: 9727, 97287. A tervezett kiszolgáló **épületeket** kérem, hogy a tervezés során **lehetőség szerint a lelőhely jelenleg ismert kontúrján kívülre helyezték.**” A hivatal tájékoztatta az Önkormányzatot arról is, hogy az érintett 2065/10 hrsz-ú ingatlan A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 120. § (3) és (5) bekezdése alapján **műemléki környezetnek** minősül.
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya a környezeti értékeléssel kapcsolatban megállapította, hogy véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Vármegyei Szakasztechnósége hatáskör hiányában észrevételt nem tett.
- A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.
- A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztálya arról nyilatkozott, hogy a tervezett módosítás a szakterületébe tartozó problémát nem vet fel, ezért kifogást nem emel.
- A Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság áttette a megkeresést az illetékes Veszprém Vármegyei Kormányhivatal részére.
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája kérte a módosítási szándék **újrágondolását**, ellenkező esetben a **környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartja**, benne

részletesen kifejtve a várható környezeti hatások és következményeinek feltárását, valamint a megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatás megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére és ellensúlyozására irányuló településrendezési intézkedéseket. Kérését arra alapozza, hogy a megkeresésében kérelmezett Má-01 jelű tervezett övezeti besorolás **szállás jellegű rendeltetés** elhelyezését is lehetővé teszi. Az Má-01 övezet kizárólag a Veszprém 014/27 hrsz-ú ingatlanon kialakult beépítés miatt került meghatározásra, és a vonatkozó kormányrendelet, az OTÉK előírásainál megengedőbb szabályokat tartalmaz, amihez – részletes szakmai indoklással ellátott alátámasztó javaslat birtokában – a Főépítési Iroda hozzájárult. Ez azonban egyedi kérelemnek minősült, és kizárólag a 014/27 hrsz-ú ingatlan sajátos kialakult állapota miatt vált lehetségessé. Felhívta továbbá figyelmet arra, hogy tárgyi ingatlan telekhatárától 150 m-re észak-keletre szennyvíztisztító, 100 m-re délre az országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágánya található, valamint a közelben ipari területek, melyeken keletkező környezetterhelésétől a szállás rendeltetésű épületeket védeni kell.

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály: Észrevételt nem tesz.
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály: Érintett ingatlan nem minősül termőföldnek, ezért nem tartja indokoltnak környezeti vizsgálat lefolytatását.
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály: nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését, ugyanakkor az alátámasztó javaslatban kéri bemutatni a tervezett állattartási tevékenység a lakóterület védelme érdekében.
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály: környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály: környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály: környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

A vélemények beérkezését követően településrendezési szerződés megkötésére, valamint a településrendezési eszközök módosítására nem került sor, eljárás nem indult.

A tervezési program kapcsán közben folytatódott a pátbeszéd az Önkormányzat és a terület Tulajdonosa között, mely során **formálódott, tartalmilag szűkült, részleteiben pontosabbá vált, és figyelembe veszi az illetékes államigazgatási szervek előzetes véleményét.**

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy a tulajdonosi igények ismertetésre kerüljenek, és bemutathatóvá váljanak a Közgyűlés és a Partnerek számára. A terv a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalommal készült.

2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1 A fejlesztés cél ismertetése

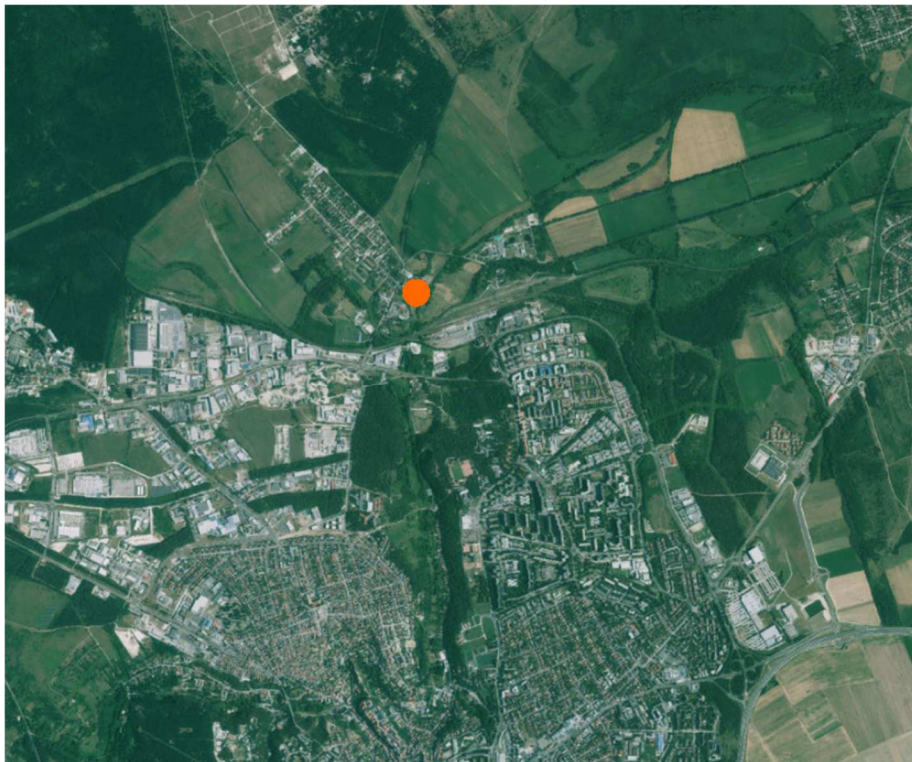
A Veszprém 2065/10 hrsz-ú ingatlant tulajdonosa két ingatlanra kívánja megosztani, és rajta gyermekei számára két önálló családi gazdaságot kíván létrehozni. Az egyik ingatlanon gyümölcs-, a másik ingatlanon zöldségtermelő kertészet kialakítása tervezett.

A terület méretéből adódóan kertészeti gépek és egyéb eszközök tárolását is meg kell oldani, valamint a termesztés mellett a megtermelt áru tárolását, csomagolását is el kell végezni. A családi gazdaság tervezése során felmerült, hogy a megtermelt zöldségeket, gyümölcsöket közvetlenül a termőföldről az asztalig egy helyben működő étteremben tudják leg hatékonyabban hasznosítani. Ennek érdekében a keletkező telkeken gazdasági épületek elhelyezését tervezik, melyeken belül a tulajdonosok számára fenntartott lakó rendeltetés, valamint vendéglátó rendeltetés is megfér.

A gazdaságok mérete alapján várható, hogy kis létszámú szezonális munkalehetőséget biztosít majd környékbeli munkavállalók számára, azonban munkásszállást nem terveznek kialakítani.

2.2 A tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési terület Veszprém Jutaspusztai városrészében található, a városi körgyűrűn kívül elhelyezkedő egykori önálló falu területén. A Házgyári útról könnyen megközelíthető, ma is kedvelt és fejlődő lakóterület, élénk gazdasággal, működő ipari és szolgáltató tevékenységekkel.



Tervezési terület elhelyezkedése (alaptérkép forrás: ekozmu.e-epites.hu, saját szerkesztés)

Jutaspuszta a Kistréti utcán keresztül fűződik fel a városi úthálózatra. Ugyan a város északi részén, a Házgyári úton megtelepedett ipari, kereskedelmi és szolgáltató területek helyezkednek el, a vasúttól északra lévő Jutaspusztai településrészt mezőgazdasági és erdő területek ölelik körbe.

Jutaspuszta lakóterületének déli részén élénk ipari és kereskedelmi, szolgáltató terület alakult ki, mely egészen a tervezési terület szomszédságáig terjed. A Jutasi terület természetes határvonala a Séd-árka, mely mentén mezőgazdasági területek, északabbra természetközeli területek találhatók. A vasútállomás, és a vasúti vágányok határolják, illetve átszelik a városrészt, valamint észak-keletre található a település szennyvíztelepe is.

**Tervezési terület környezete (alaptérkép forrás: ekozmu.e-epites.hu, saját szerkesztés)**

A 2065/10 hrsz-ú ingatlan a településrész lakott területeitől dél-keltre, a Séd-völgye mentén elhelyezkedő beépítetlen, mély fekvésű terület, melyet jelenleg kaszálással, illetve takarmánynövény termesztéssel hasznosítanak. A telek a Séd mentén kelet és nyugati irányban erősen elkeskenyedik. Megközelítése a Kistréti utcáról nyíló 2055/8 hrsz-ú magánútról történik.

Közvetlen szomszédságában, a telekhatáron egy – szintén kérelmező tulajdonában álló - egykori malom épület áll (2056/9 hrsz), melyhez tartozó malomárók a tervezési területen húzódtak, de mára ezt feltöltötték. A telektől északra egy lakóépület áll (2065/2 hrsz), melyet a város településképi védelméről szóló 23/2017. (IX. 28.) számú rendelete alapján helyi védelem illet - védett épületeket lakóház, malom-ként azonosítva -.

A telektől nyugatra egy műemléki védelem alatt álló egykori pálinkafőzde (műemléki védelem megnevezése: Lakóház) áll. Az épületet a közelmúltban szépen felújították. A telek nyugati szomszédjában – a nyugati, elkeskenyedő telekrész mellett - egy fémhulladék begyűjtéssel foglalkozó telephely működik, de a terep adottságai, a köztük lévő tömör kerítés és amiatt, hogy a telep a Kisréti utcáról tárható fel, a környezeti hatása (zaj) nem jelentős.

A tervezési terület távolabbi környezetében, 2064/6 hrsz-on álló Jutaspusztai sziklaformáció a város helyi védett természeti területté nyilvánításról szóló 7/2011.(II.24.) számú rendelete alapján helyi védelem alatt áll.

Összességében elmondható, hogy a tervezési terület jó lokációval, könnyű megközelítéssel rendelkező telek a Jutasi városrész keleti felén, a lakó és a gazdasági zóna határán. Beépítetlen terület, mely helyi jelentőségű védett természeti és építészeti értékek, valamint egy műemléki épület szomszédságában helyezkedik el, a Séd-árka mentén.

Kellemes atmoszférájú telek, aminek hasznosítását a továbbiakban is elsősorban mezőgazdasági tevékenységgel képzelik el. A terület azonban a beépített területek szomszédságában, - könnyen megközelíthető és közművesíthető, - alkalmas arra, hogy a mai hasznosításánál magasabb minőségű kertészeti árut, és nagyobb feldolgozottságú mezőgazdasági termékeket állítsanak rajta elő, és egy-egy családi gazdaság tudjon kialakulni. Ez egyrészt segít a fiatalok helyben tartását, másrészt új profilú tevékenységet emel be a Jutasi városrész gazdasági területei közé.

2.3 A tervezési terület ismertetése

Helyrajzi szám: Veszprém, Belterület 2065/10 hrsz.

Területe: 22 894 m²

Az ingatlan megnevezése: Kivett, beépítetlen terület.

Természetben a tervezési terület kerítéssel részben körbevett, takarmánynövényekkel hasznosított, sík terep, mely a szomszédos Séd-patak irányában enyhén lejt. A terepfelszín a szomszédos 2065/9 hrsz-on álló malom és a 2065/2 hrsz-ú lakóépület felől bolygatott, töltés és rézsűk tagolják.



Saját fotók

2.4 Vonatkozó építési szabályok bemutatása

Az építésügy területét országos, megyei és települési szintű, valamint ágazati jogszabályok szabályozzák.

Az építésügy sarokpontjait a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (**Méptv.**) fektette le, a részletszabályokat pedig a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (**TÉKA**) rögzíti, a záró rendelkezésében foglalt eltérésekkel.

Az egyes területek építési lehetőségeit egymásra épülő országos és megyei szintű területrendezési tervek, illetve települési szintű településrendezési tervek/eszközök (melynek része a helyi építési szabályzat) határozzák meg. A településképi vonatkozású szabályokat pedig a szintén települési szintű településképi rendeletek szabályozzák.

Veszprém 2065/10 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó területrendezési tervek:

- 2018. évi. CXXXIX tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MATrT)
 - Országos Területrendezési Terv (OTrT)valamint kiegészítő rendelete: 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (MvM rendelet.),
- Veszprém Megye Hatályos területrendezési Terve (15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelet) (VMTrT).

Veszprém 2065/10 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök:

- Településszerkezeti Tervet (TSZT) a 23/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadva.
- Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) a 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet, többször módosítva A HÉSZ mellékletét képezi a Szabályozási Terv (SZT).

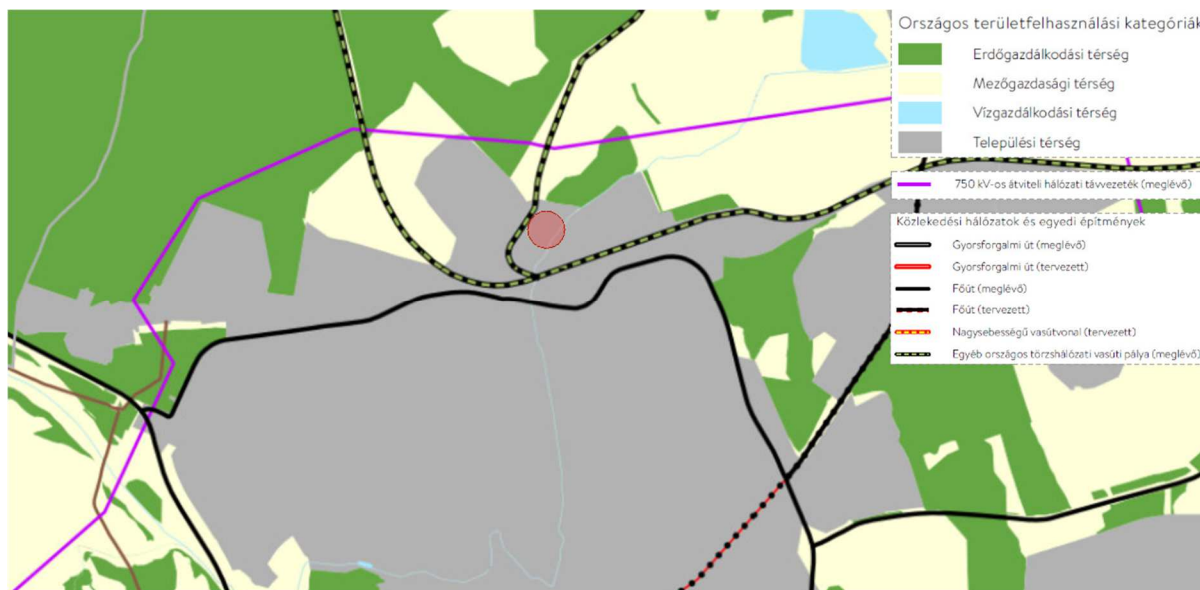
2.4.1 Területrendezési tervek vonatkozó előírásai

A tervezési területre vonatkozó magasabb rendű területrendezési tervek:

Térségi szerkezet:

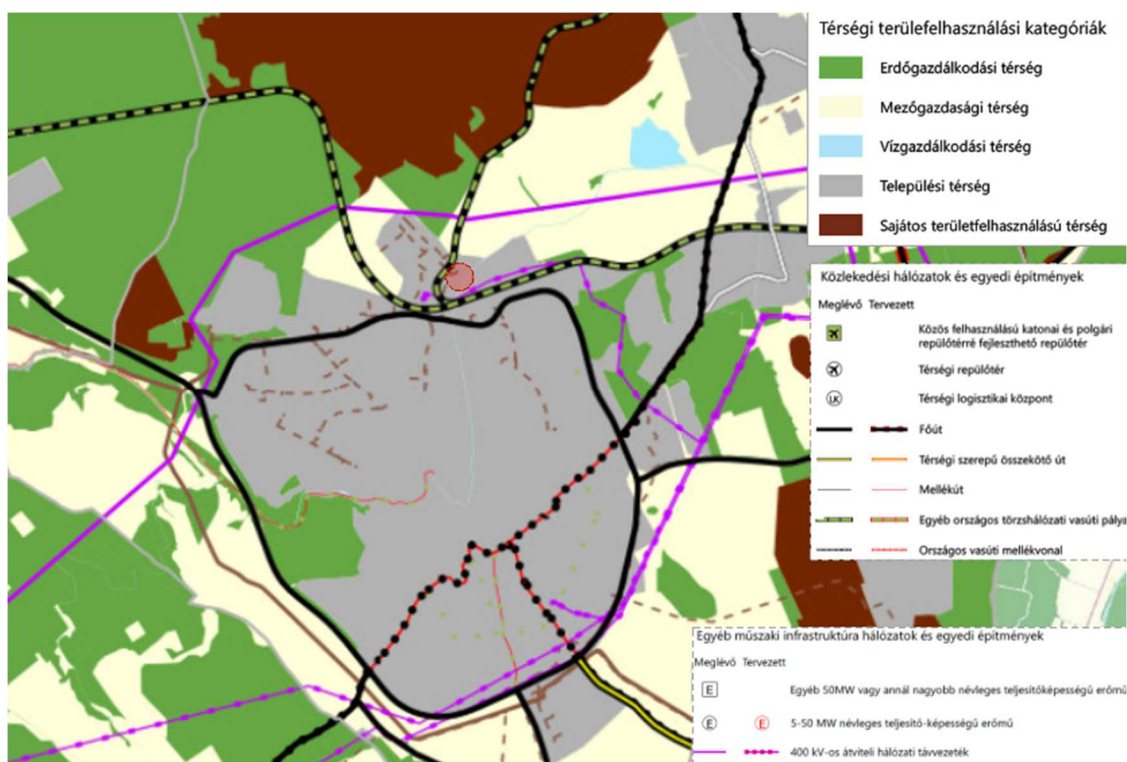
Az OTrT Szerkezeti terve a területet települési térségben szerepelteti, ahol a MATrT 11. § d) alapján „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”.

A területet keleti szomszédságában, a Séd-patak területe vízgazdálkodási térségben van.



Országos területfelhasználási kategóriák (alaptérkép forrás: OTrT szerkezeti terve)

A VMTrT Szerkezeti terve a területet szintén települési térségben szerepelteti.



Megyei területfelhasználási kategóriák (alaptérkép forrás: VMTrT szerkezeti terve)

Térségi övezetek:

Övezet megnevezése:	Érintett-e
OTrT valamint VMTrT övezetei:	
Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem
Erdők övezete	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem
Tájképvédelmi terület övezete	igen
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem
Vízminőség-védelmi terület övezete	igen
Nagyvízi meder övezete	nem
VTT tározók övezete	nem
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	igen (teljes település)
VMTrT övezetei:	
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	igen (teljes település)
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem
Tanyás területek övezete	nem
Földtani veszélyforrás területének övezete	nem
VMTrT egyedileg meghatározott övezetei:	
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	x (teljes település)
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	x (teljes település)
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	x (teljes település)
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	x (teljes település)
Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségeinek övezete	x (teljes település)
Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	x (teljes település)

Az OtrT és a VMTrT térségi övezetei közül az alábbi övezetek érintik a tervezési területet:

- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete (teljes települést érinti)
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete (teljes települést érinti)
- Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete
- Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségeinek övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete


Az érintett térségre és övezetekre vonatkozó előírásokat be kell tartani, a szabályozási terv készítése során az összhang igazolandó.

2.4.2 Településrendezési eszközök vonatkozó rendelkezései:

Településszerkezeti terv:

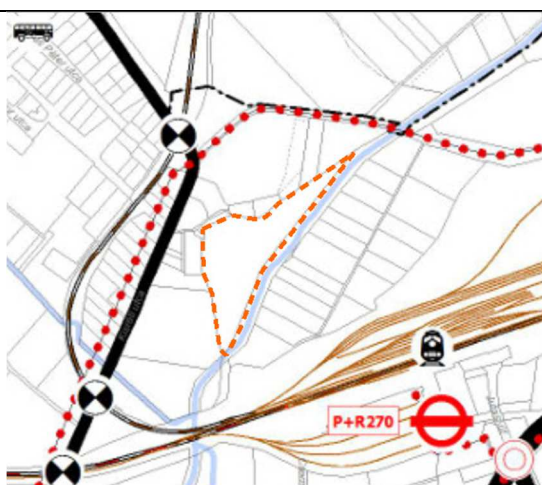
A jelenleg hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) a 23/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal került elfogadásra.




 Tervezési terület határa

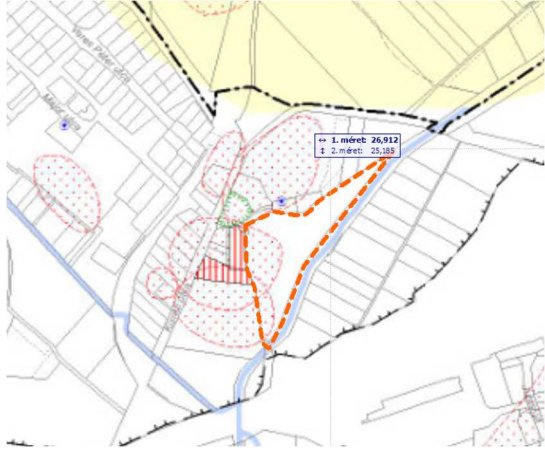
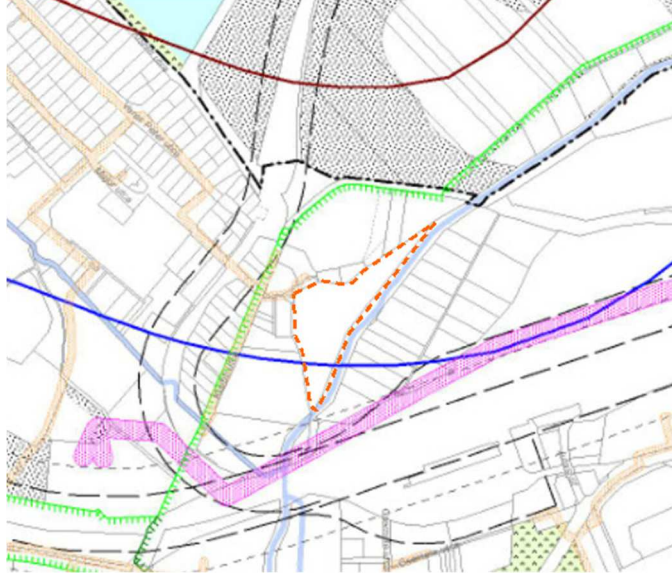
A terv a 2065/10 hrsz-ú ingatlant általános mezőgazdasági terület övezetében szerepelteti

(forrás: veszprem.hu, saját szerkesztés)



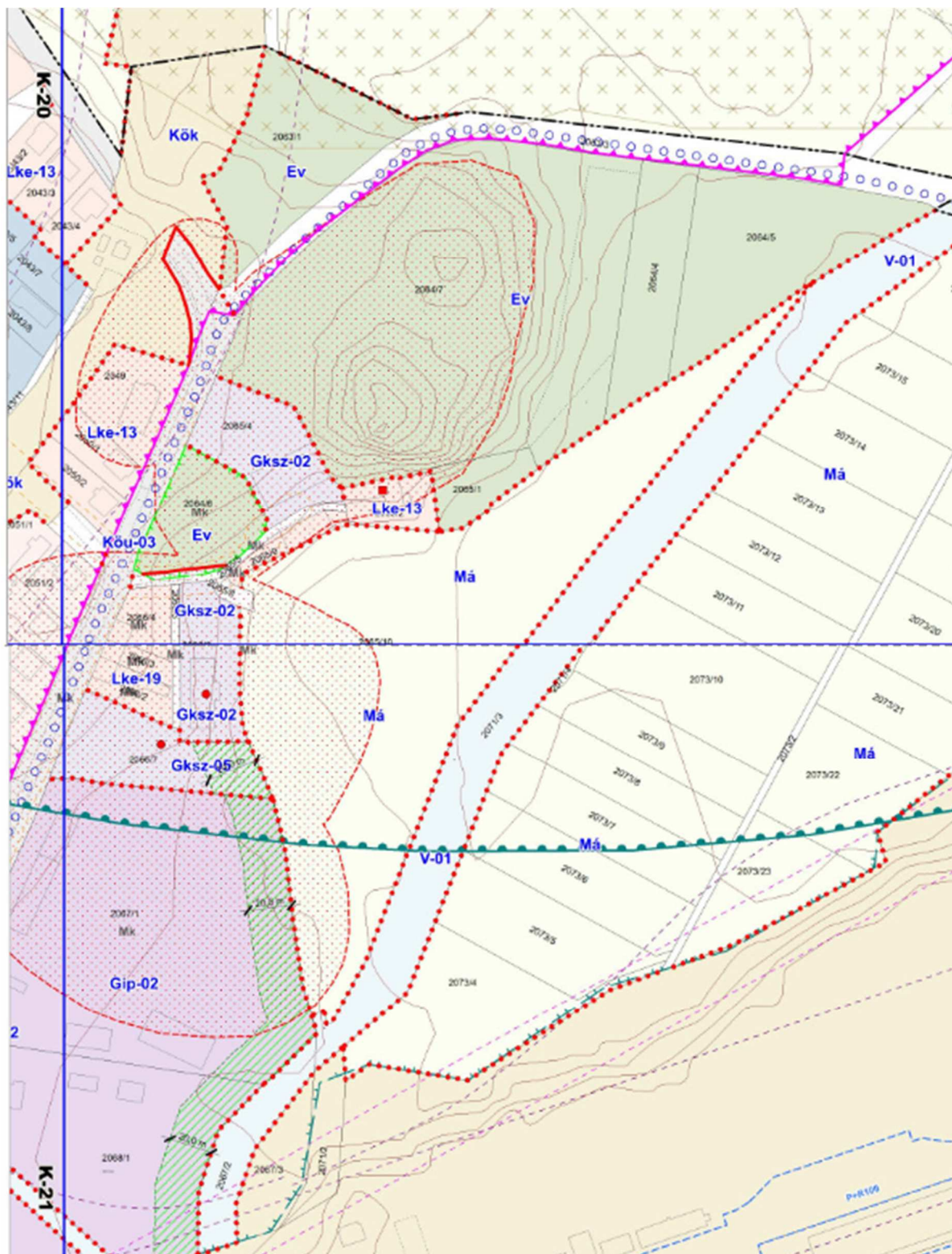
 Tervezési terület határa

Közlekedés hálózati fejlesztéssel közvetlenül nem érintett

 <p>1. méret: 26,912 2. méret: 25,189</p> <p>Tervezési terület határa</p>	<p>Régészeti lelőhellyel érintett</p>
 <p>Tervezési terület határa</p>	<p>Korlátozások:</p> <ul style="list-style-type: none"> - honvédelmi gyakorló és lőtér védőtávolsága, - víztermelő kút hidrológiai védőterülete C

Helyi építési szabályzat:

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat szabályozási terv melléklete a tervezési területet Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolja.



Szabályozási tervlapok – részlet (saját szerkesztés))

A vonatkozó övezeti előírások:

„66. Általános rendelkezések

66. § (1) A mezőgazdasági területek elsősorban a növénytermesztés, állattenyésztés céljára, valamint az ezekkel kapcsolatos terménytárolás, feldolgozás építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Mezőgazdasági területen – amennyiben övezeti előírás másképp nem rendelkezik – lakóépület elhelyezése tilos.

(3) Mezőgazdasági területen különálló ürgödrös árnyékszék nem építhető, vízőblítéses wc csak zárt ürgödrös (szivárgásmentes) szennyvíz-gyűjtő kialakítása esetén létesíthető.

(4) Az Má-01 és Mk-01 jelű övezetekben - amennyiben a 67. § (6) bekezdés másképp nem rendelkezik - már kialakult beépítés esetén, amennyiben a telek mérete legalább 10 000 m² (1 ha), akkor az egyéb övezeti mutatók megtartása mellett a beépítettség mértéke legfeljebb 300 m² lehet.

67. Általános mezőgazdasági terület (Má)

67. § (1) Az övezet szántó, rét, legelő, kaszáló, szőlőművelésre, valamint gyümölcs ültetvény, szabadföldi zöldség-, olajnövény-termesztés, rideg és istállózó állattartás céljára szolgál.

(2) Az övezetben 20 m-t meg nem haladó szélességű mezővédő erdősávok övezetmódosítás nélkül telepíthetők.

(3) Az övezetben beépíthető legkisebb telekterület 100 000 m², kivéve az Má-01 jelű övezetben, ahol a beépíthető legkisebb telekterület: 5000 m².

(4) Az övezetben mezőgazdasági birtoktest kialakítása esetén:

a) a birtoktesthez tartozó földrészek 50%-nak Veszprém közigazgatási területén kell lennie és a birtoktesthez tartozó földrészek 25%-nak a Veszprém közigazgatási területén lévő birtokközponttal egy tagban (telkeknek egymással szomszédosan) kell lenniük,

b) a birtokközpont telkének területe legalább 50.000 m² kell, hogy legyen,

c) a birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 30%-ot és

d) a birtokközpont telkén egy darab, legfeljebb 2 lakásos, maximum 300 m² bruttó alapterületű lakóház is elhelyezhető.

(5) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 26. pontja tartalmazza.

(6) Az Má-01 jelű övezet területén:

a) a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, valamint mezőgazdasággal összefüggő szállásjellegű épületek helyezhetők el,

b) a szállásjellegű rendeltetés csak a már meglévő mezőgazdasági rendeltetések mellett, azt kiegészítve helyezhető el,

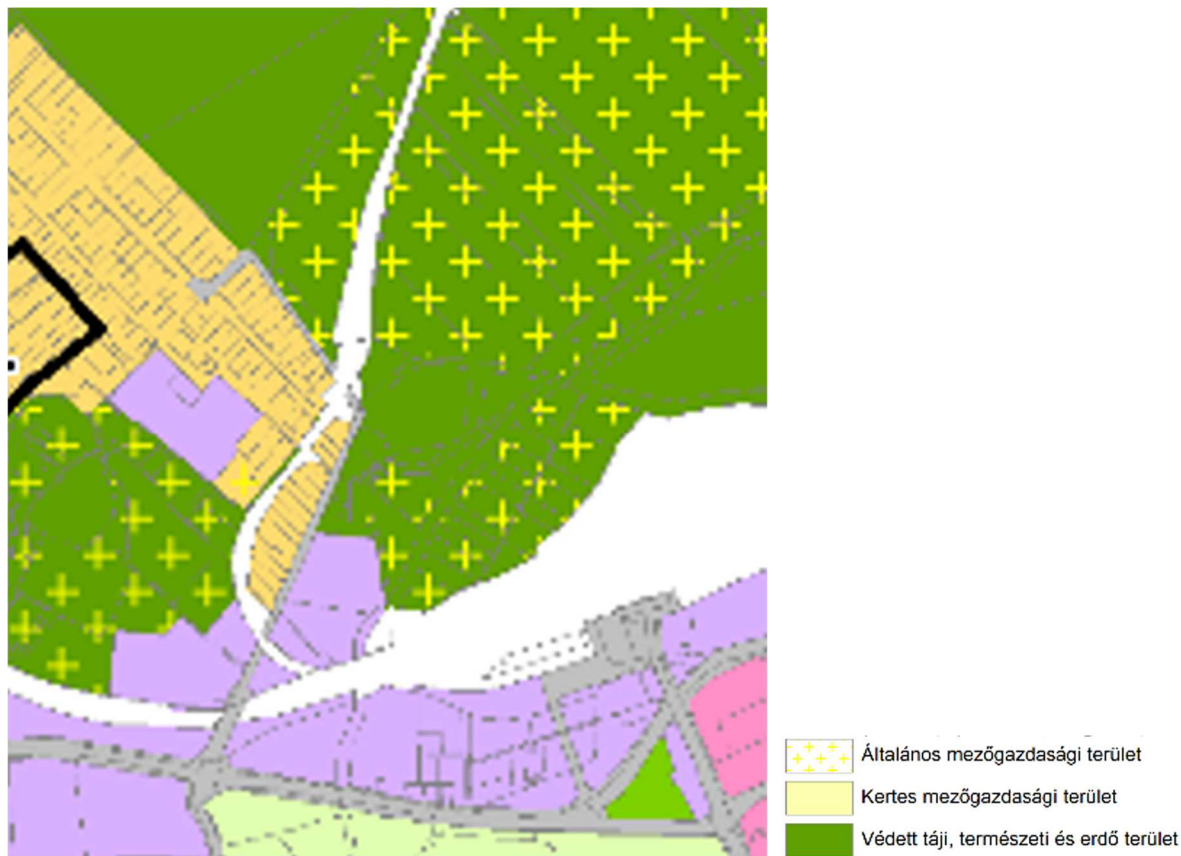
c) szállásjellegű rendeltetés összesen legfeljebb 400 m² bruttó szintterületen helyezhető el, valamint d) a kialakult beépítési mérték új épület elhelyezésénél is megtartható az egyéb vonatkozó előírásokról függetlenül.”

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek	
						legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
Má	100000	3	5,5	-	3	-	-

2.4.3 Településképi követelmények:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése által 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott, a településkép védelméről szóló rendeletének 5. § (1) la) pontja alapján az általános mezőgazdasági területek településképi szempontból meghatározó területnek számítanak.

A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a rendelet 3. melléklete szerepelteti:



A tervezési terület ez alapján védett táji, természeti és erdőterületen elhelyezkedő általános mezőgazdasági terület karakteri besorolású.

A rendelet megfogalmaz általános előírásokat:

„6. § (1) Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.

(2) Meglevő épületek átalakítása, bővítése, felújítása során az épület jellegéhez, építészeti megjelenéséhez illeszkedő, annak látványát előnyösen befolyásoló szempontok alapján kell az alkalmazott anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát meghatározni.

(3) Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, ríktó, a településképben bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.

(4) 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.

(5) Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat, egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez, építészeti részletmegoldásaihoz illeszkedő formai megoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani.

(6) Bármely településkarakter területén újonnan épülő vagy bővítésre, átépítésre kerülő társasházat, többlakásos épületet érintő építési tevékenységeknél a 14. § (1)-(4) bekezdése és (6) bekezdése előírásait be kell tartani.

(7) Mobil házat, valamint konténer szerkezetű, modul rendszerű vagy építési rendszerű, tartós használatú épületegyüttest, épületet az építési területre jellemző homlokzati megjelenéssel, anyaghasználattal kell kialakítani- kivéve a műemléki és helyi védett területeket, amelyeken elhelyezésük tilos.

(8) 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.”

Az általános mezőgazdasági karakterű területekre a következőket fogalmazza meg:

„21/A. § (1) A létesítendő funkciókat összevontan, a lehető legkevesebb számú épületben kell elhelyezni.

(2) A tájjelleghez illeszkedő, egyszerű megjelenésű, jellemzően nyeregtetővel fedett épületek létesíthetők.

(4) Élénk, a környezetétől elütő, rikító színű épületburkolat és tetőhéjázat nem alkalmazható.

(5) Lakókocsi, fém konténer nem helyezhető el.

(6) Területek, csak vadhálóval, vagy tömör lábazat nélküli, átláthatóan kialakított fa kerítéssel keríthetők be.”

A Védett táji-, természeti területekre vonatkozó alábbi területi-és egyedi építészeti követelményeket fogalmazza meg:

„22. § (1) Ezeken a területeken:

a) tömör kerítés nem építhető, továbbá tilos a természetes talaj- és terepszint 1,0 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása. A kerítés csak átlátható jelleggel, acél pálcás, dróthálós kivitelben létesíthető mögötte élősvény, vagy futónövény telepítéssel, legfeljebb 20 cm magas, beton, téglá, kő anyagú lábazattal,

b) A területen parabolaantenna, klímaberendezés kültéri egysége látható módon nem helyezhető el.

c) a meglévő, a táj megjelenését, látványát zavaró hatású épületeket, építményeket növényzet telepítésével takarni kell.”

(2) A Csatár-hegyen lévő Csatár-hegyi kilátó, a Csatári kápolna környezetében a kilátás és rálátás lehetőségét és helyzetét fenn kell tartani, azt a látványban zavaróan megjelenő épület, építmény elhelyezéssel, illetve takaró növénytelepítéssel ellehetetleníteni nem lehet, ezért:

a) a területen építeni csak magastető, a táj képébe illeszkedő (hagyományos kő, téglá, beton, fa) anyagokból lehet, táblás tetőfedések nem alkalmazhatóak, és

b) az épület szélessége az 5,0 m-t nem haladhatja meg, a tető hajlásszöge legalább 30 fokos, legfeljebb 45 fokos lehet, tetőtérbeépítést csak a tető kontúrján belül, oromfali megnyitással lehet kialakítani, kiugró tetőablak, tetőfelépítmény nem létesíthető.”

2.4.4 Ágazati korlátozások:

Örökségvédelem

A 2056/10 hrsz-ú ingatlan része a szomszédos, 2066/6 hrsz-on álló, 9569 törzsszámú, 10608 azonosítójú műemlék Lakóház ingatlan körül kijelölt **ex-lege műemléki környezetének**. A Méptv. 120. § (3) pontja alapján a műemléki környezet a műemlék védőövezete. Feladata, hogy védje a műemlék méltó megjelenését, valamint megakadályozza vagy mérsékelje azoknak a tevékenységeknek a hatását, melyek a műemlék megjelenését, látványát vagy érvényesülését kedvezőtlenül befolyásolnák. Ezeket a törvény által rögzített alapelveket mind az **épületek telepítése, tömege, mind az arculati megjelenése** során figyelembe kell venni.

Ezen kívül a tervezési területet érinti a **9727 és a 9728 azonosító számú régészeti lelőhely** is. Az illetékes Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló megkeresésére adott válaszában kitért arra, hogy kéri, hogy a tervezés során az épületeket lehetőség szerint a lelőhely jelenleg ismert kontúrján kívül helyezzük el. A lelőhely a telek területének több mint 30%-át érinti. A tervezés során ezt a szakmai megfontolású kérést igyekszünk figyelembe venni, és **a lehető legkisebb mértékben érinteni a lelőhely ma ismert területét**, a többi ágazati korlátozó tényező együttes figyelembevételével.

Természetközeli vízfolyás védőtávolsága

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 18. § (3) bekezdése alapján „*Természeti területen – a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével – tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.*”

A védett természeti területek nyilvánosan elérhető adatbázisában (termeszetvedelem.hu) a Séd-patak és völgye nem szerepel az országos jelentőségű védett természeti területek között.

A meder melletti keskeny galériaerdő a Séd-árkának ingatlanán helyezkedik el, mellette közvetlenül a kaszálással, illetve mezőgazdasági tevékenységgel hasznosított tervezési terület található.

A szabályozási terv a tervezési területen nem szerepelteti a vízfolyás védőtávolságát. Ettől függetlenül az építési helyet a dél-keleti telekhatártól **25 m távolságra javasoljuk kijelölni**.

Vízbázis védelem

A tervezési terület a Veszprém, Aranyosvölgyi ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületének „C” zónáján található. A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete alapján a „C” védőzónára általános korlátozás nincs megfogalmazva.

Közművezetékek védőtávolsága

A tervezési területen áthalad a Bakonykarszt Zrt. üzemeltetésében álló szennyvízvezeték és akna, valamint az E-OZ Zrt. üzemeltetésében lévő 22 kV-os szabadvezeték. A vezetékek védőtávolságán belül építési hely nem kerül kijelölésre.

Termőföld védelme

A tervezési terület kivett, beépítetlen terület, ezért a tervezett fejlesztés termőföldet nem érint.

3. A FEJLESZTÉSI CÉL - A VÁLTOZÁS BEMUTATÁSA

3.1 A fejlesztési cél

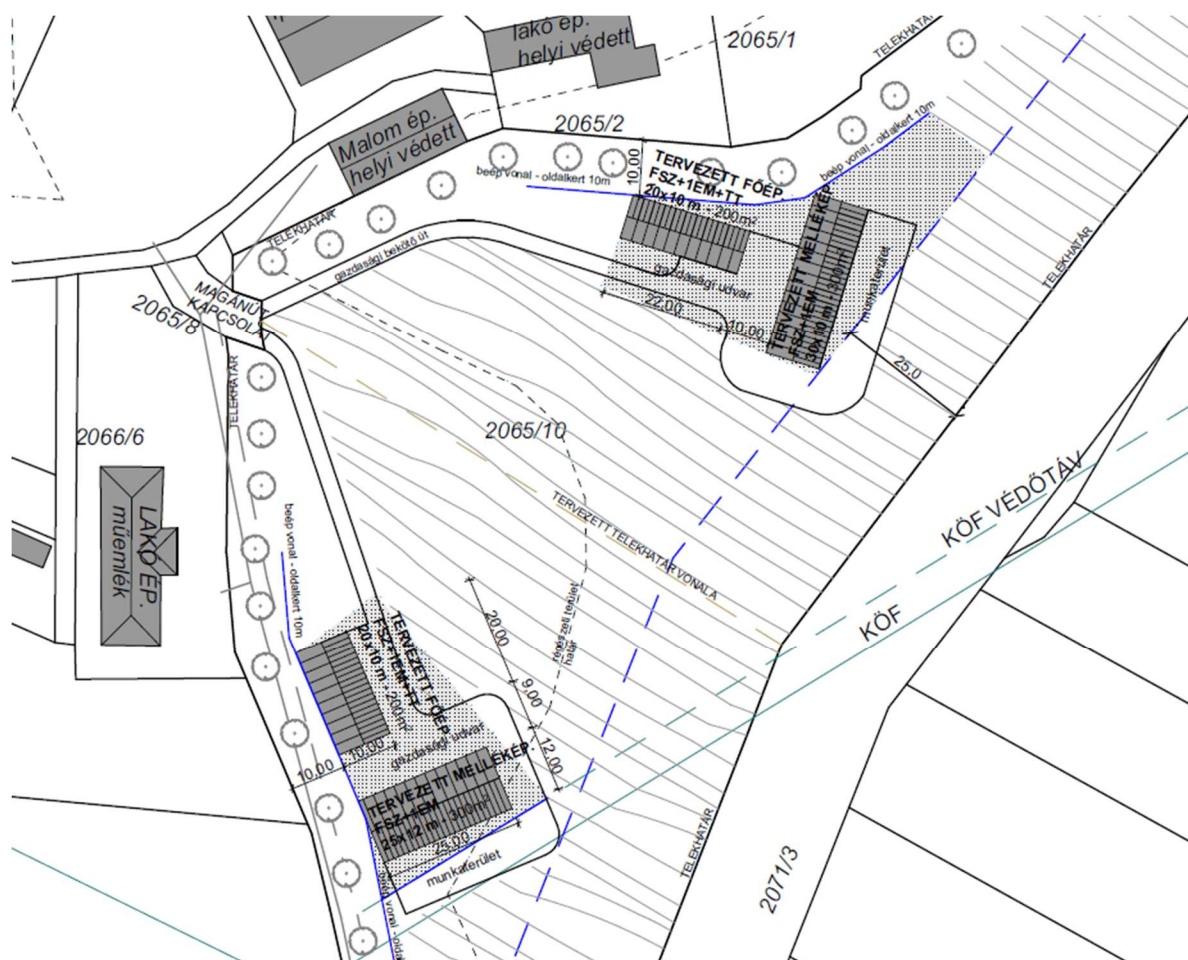
A fejlesztés célja a 2065/10 hrsz-ú telken két, ~ 1 ha területű ingatlan kialakítása, melyeken kertészeti vagy gyümölcsös kultúra megléte esetén 5% (legfeljebb 500 m² bruttó földszinti alapterületű) beépítés kialakítása válik lehetségessé. A beépítés a területen kialakuló kertészet fenntartásához szükséges gazdasági épületek, és ezen belül legfeljebb egy tulajdonosi lakás és vendéglátó rendeltetés elhelyezését biztosítja.

3.2 A beépítési terv készítése során figyelembe vett alapelvek

A tervezet telekosztás, a művelt területek és a tervezett épületek elhelyezése során törekedtünk arra, hogy igazodjunk a tervezési terület szomszédságában meglévő ingatlanok beépítésének struktúrájához.

- A tervezett telekosztás kijelölése során igyekeztünk arányos, a kialakult magánútról könnyen feltárható, a lehető legkevesebb törésponttal kialakított új telkeket létrehozni.
- Mind az épületek, mind az ültetvények könnyen elérhetőek, feltárhatóak a magánúton keresztül.
- Fontos volt, hogy a műemléki és helyi védett építészeti érték közvetlen környezetébe ne kerüljön új épület – teret hagyva az esetleges rálátásnak.
- Igyekeztünk több kisebb épülettömeget létrehozni annak érdekében, hogy ne alakuljanak ki a környezetében jellemző épületeknél nagyobb tömegek. Így egy ingatlanon egy 300 m², és egy 200 m² bruttó földszinti alapterületű épület került elhelyezésre.
- A szomszédos ingatlanok határán takaró növényzet kialakítására van lehetőség.
- Az épületek megjelenítése során törekedtünk a sematikus, egyszerű tömegek ábrázolására, mivel az épületek a beruházás tervezett léptékét kívánják szemléltetni, nem egy konkrét építészeti programot ismertetni.

3.3 A változást szemléltető beépítési terv



4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

Úthálózat

A 2065/10 hrsz-ú ingatlan a Veszprém Kistréti utcáról leágazó 2065/8 hrsz-ú magán tulajdonú útról közelíthető meg, mely 8,0 - 8,2 m szélességével biztosítja a tervezett ingatlanok útfeltárását. Az út fenntartása és esetleges fejlesztése a mindenkorai tulajdonos feladata. A módosítással összefüggésben út fejlesztési igény nem merült fel.

A tervezett telekosztás során keletkező ingatlanok a magánúttal közös határvonala több mint 3,0 m hosszú.

Közművek

A tervezett fejlesztéssel összefüggésben keletkező többlet műszaki infrastruktúra igényt és fejlesztéseket az alábbi fejezetben ismertetjük, azonban figyelemmel kell lenni arra, hogy a tervezett beruházással párhuzamosan, de tőle függetlenül más helyszínen keletkezett fejlesztési igények befolyásolják a fennálló közmű kapacitások alakulását.

Vízellátás, szennyvíz- és csapadékvízelvezetés fejezet

Tervezői nyilatkozat

Tárgy: Veszprém, 2065/10 hrsz.-ú ingatlan vízellátása, szennyvízelvezetése és csapadékvízelvezetése

A tervezés során az idevonatkozó műszaki szabványokat, valamint a tűzvédelmi és biztonságtechnikai előírásokat betartottam.

Veszprém, 2026. május

Petrovai Péter
tervező

Vztel/19-0179/2030

Műszaki leírás**Veszprém, 2065/10 hrsz.-ú ingatlan
vízellátása, szennyvíz- és csapadékvízvezetése****1.) Előzmények**

Veszprém, 2065/10 hrsz.-ú ingatlanon a tulajdonos gazdasági kíván létesíteni. Az ingatlannak nincs szennyvíz és vízbekötése.

2.) Jelenlegi állapot

Helyszínrajzon ábrázolt a meglévő állapot. Az ingatlan előtt közterületen (2065/5 hrsz. Kistréti utca) megtalálható a BAKONYKARSZT Zrt. üzemeltetésében lévő D 110 KPE vízvezeték, valamint az érintett ingatlanon keresztül halad a BAKONYKARSZT Zrt. üzemeltetésében lévő D 315 KG-PVC szennyvízcsatorna, valamint a csatorna NA 100 beton aknája. Csapadékvíz befogadó esetében a Séd patak a szomszédos ingatlanon folyik, a csapadékvíz esetében azonban a helybentartás a megkívánt cél. A meglévő állapotot egyeztetéssel, helyszíni bejárással, geodéziai felméréssel és a meglévő közművek üzemeltetőivel történt egyeztetéssel vettük fel.

3.) Tervezett bekötések*Vízbekötés*

A meglévő D 110 KPE vízvezetékről ágazhat le a tervezett bekötés, amely D 32 KPE (30.0 m). A tervezett bekötés az 1. sz. csomópontban (Csomóponti vázlatok) ágazik a meglévő vezetékről. A lecsatlakozást D 110/32 KPE EF megcsapoló-híddal kell kialakítani.

Az ingatlanon tervezett 1.00 x 1.00 m belméretű helyszíni mon. beton vízmérőaknába a következő új szerelvények kerülnek (2. sz. csomópont):

1" gyorskötős gömbcsap, Ø 20 vízmérő, 1" kombinált ürítő-golyóscsap visszacsapószelep, 1" gyorscsatlakozó, ide csatlakozik az ingatlan bekötő vezetéke, amely D 32 KPE (6.0 m).

Szennyvízbekötés

A tervezett szennyvízbekötést a meglévő D 315 KG-PVC csatornára, a csatorna meglévő NA 100 beton aknájába lehet becsatlakoztatni. A tervezett D 160 KG-PVC csatorna innen indul a tervezett D 200 KG-ET tisztítóidomig, amely az ingatlanon lesz elhelyezve. A tervezett szakasz 3.0 m D 160 KG-PVC, lejtése 10.0 ‰. A tervezett bekötés a tervezet épületig tart.

Csapadékvízbevezetés

Az ingatlanon keletkező csapadékvíz helyben elszikkasztandó. Az elszikkasztott csapadékvíz szennyeződést nem tartalmazhat.

4.) Vízigények

A kapott tájékoztatás alapján a tervezett létesítmény gazdálkodási célt szolgál. Az épületnek ismert tűzivíz szükséglete nincsen.

Napi vízigény átlag összesen:

1.0 m³/nap

A szabvány szerint az elvezetendő szennyvíz mennyisége megegyezik a tervezett vízigénnyel.

A tervezett bekötések BAKONYKARSZT Zrt. által üzemeltetett vízvezetékét és szennyvízcsatornát, az E.ON KÖGÁZ Zrt. gázvezetékét, és az 2Connect Kft. kommunikációs földkebeleit keresztezik.

A tervezett vízbekötés érinti/keresztezi az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő 2065/4 hrsz.-ú (Kisréti utca). A keresztezéshez közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulást kell kérni.

Veszprém, 2026. május

Petrovai Péter

tervező

Vztl/19-0179/2030

Energia közművek tervfejezet

Veszprém, Jutaspuszta 2065/10 hrsz családi gazdaság és kertészet átalakítás tanulmányterv

Villamosenergia-ellátás:

A tervezési terület villamosenergia-ellátását az E.On Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. a Veszprém (Jutas) „Észak” alállomásból biztosítja, 22 kV-os szabadvezeték hálózat leágazásán keresztül. A biztonsági övezet terjedelme, a nyugalomban lévő szélső vezetékszálról számítva, külterületen 5,0 m, belterületen 2,5 m (jelen esetben, mivel a vezetékek fokozott biztonsággal lett kialakítva).

A meglévő 22 kV-os szabadvezeték egy acél és faoszlopos tartószerkezetű hálózat, amely átmetszi a tervezési területet. A jelenlegi és távlatokban feltárandó terület hasznosítását a vezetékek nyomvonal vezetése korlátozza, ezért középtávon földkábelbe javasolt helyezni, de a jelenlegi hasznosítást nem befolyásolja.

A terület jelenleg 0,4 kV-os villamos hálózattal nincs ellátva, ill. csak kiskeresztmetszetű csatlakozó vezetékek közelítik meg a tervezési területet. Ennek megfelelően egy BHTR 22/0,4 kV 250 kVA teljesítményű kompakt trf. állomás elhelyezése szükséges, amelyet a meglévő 22 kV-os hálózatról 3xNA2XS(F)2Y 50 mm² 12/20 kV földkábelrel kell csatlakoztatni. A trf. állomást úgy kell kialakítani, hogy gépcserével bővíthető legyen.

A jelenlegi beépítés egy helyrajzi számú ingatlanra terjed ki és összesen 2 lakótelek kialakítására terjed ki. A fentiekben túlmenően szükséges biztosítani a tervezett családi gazdaság (kertészet) villamosenergia ellátását is.

Alternatívaként felmerülő 0,4 kV-os feszültség szinten történő ellátás csak a Kisréti u.-i 46999 sz. kompakt trf. állomáshoz való csatlakozás merülhet fel, azonban ezt csak kb. 400 fm nagykeresztmetszetű 0,4 kV-os földkábel nyomvonal létesítésével lehetne megoldani az 1 %-os feszültségesés biztosítása mellett.

Ez jelenleg egyidejűleg mintegy 40,0 kVA teljesítmény igényt jelent abban az esetben, ha lakóegységenként 1x32 A csatlakozás lesz biztosított. Ehhez csatlakozik a „H” tarifás hőszivattyúk ellátását biztosító mintegy 2x1x32,0 A. A teljesítmény átvitelére a tervezett trf. állomástól a tervezési területen 240 mm² keresztmetszetű kábelrel sugaras hálózatot kell kiépíteni, 1 db 6 ák.-ös terepi elosztószekrény elhelyezésével. Az egyes ingatlanok ellátása a terepi elosztókból 50 mm² keresztmetszetű csatlakozó kábelekkel sugarasan történhet. A fogyasztásmérő berendezést az ingatlan határán kell elhelyezni (A1 + H tarifás).

A tervezett érintésvédelem, 22 kV-on VÉDŐFÖLDELÉS (TT), 0,4 kV-on NULLÁZÁS (TN-C-S).

Közüvilágítás:

Mivel a tervezési területnek jelenleg nincs útkapcsolata, így közvilágítási hálózata nincs.

Az újonnan kialakításra kerülő közterületeken csak földkábeles, kandeláberes közvilágítás létesítése megengedett. A tervezett berendezések (oszlopok, lámpatestek, fényforrások) az MSZ 13201 szabvány szerinti követelményeket ki kell, hogy elégítsék. Ez kialakuló utak esetében 6,0 – 9,0 m fénypontmagasságú oszlopok elhelyezését követeli meg. A tervezett utak M5 kategóriájúak lesznek, így a tervezett átlagos megvilágítás $E_{\text{átl}} = 3\text{-}5$ lux legyen.

A lámpatestek, ill. a fényforrások tekintetében csak energiatakarékos LED-ek alkalmazását javasoljuk.

Gázközmű hálózat:

A város területén a gázszolgáltatást az E.On Közép-dunántúli Gázhálózati ZRt. biztosítja.

A tervezési területen nincs gázelosztó hálózat. A tervjavaslat szerint gázközmű kiépítése nincs napirenden, de igény esetén a Kiseréti u.-ból biztosítható..

Megújuló energiák:

Az elkövetkezendőkben figyelmet kell fordítani a megújuló energiák kihasználására.

Új építésű ingatlanoknak már közel nulla kibocsátásúaknak, ill. „passzív” házaknak kell lenniük, ami szintén a megújuló energiák alkalmazásának szükségszerűségét eredményezi.

Az ingatlanok esetében kiemelten kell kezelni a megújuló energiák alkalmazását. Háztartási Méretű Kiserőművek (HMKE, max. 50,0 kVA) alkalmazásával a létesítmények villamos teljesítmény-igénye biztosítható. A telepítésük során figyelembe kell venni az éppen aktuális jogszabályi környezetet (pl. tároló-kapacitás kiépítése, kitáplálás elleni védelem). Jelenleg napelemes kiserőmű telepítése nincs napirenden, de a tervezett villamos hálózat ennek fogadására alkalmas lesz.

Levegő/föld hőszivattyú rendszerek telepítésével pedig a létesítmények fűtése megoldható. Ezeknek a berendezéseknek a teljesítményigényét a tervezés során figyelembe vettük.

Elektronikus hírközlés:

Veszprém városát 88-os körzetszámmal a veszprémi primer körzetből kapcsolták az országos és nemzetközi távhívó hálózatba.

A tervezési területen jelenleg nincs hírközlési hálózat.

Hírközlési alépítményt és adatátviteli hálózatot kell létesíteni a tervezett beépítésnek megfelelően. Ennek táplálási oldalához előzetes tanulmányterv készítése szükséges, mivel a terület elszigetelt és megközelítése jelenleg nem tisztázható.

A távközlési ellátást, azonban biztosíthatja a vezeték nélküli mobiltelefonok és mobilinternet (műholdas átvitel) használata. Ennek területi korlátja nincs. A meglévő bázisállomás hatókörét mérésrel ellenőrizni kell.

Helyhez kötött telefonszolgáltatások:

A helyi szolgáltató az One Magyarország ZRt., mint a legfontosabb szolgáltató. További 16 kisebb kommunikációs szolgáltatót is megkereshetnek a fogyasztók a városban, bár a területtel kapcsolatos korlátok ezt behatárolják.

Műsorszórás tekintetében a digitális földfelszíni sugárzás Kab-hegy felől biztosított. A vezetékes TV jelszolgáltatás, a fentebb említett szolgáltatón keresztül érhető el.

Veszprém, 2026. május 16.


.....
Szurmai Zoltán

okl. villamosmérnök, vezető tervező EN-VI, V 19-0065/2027

településtervezési energia-közmű és hírközlési szakterületi tervező

TE 19-0065/2027, TH 19-0065/2027

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A tervezett fejlesztés során az érintett terület övezeti besorolása nem változik (általános mezőgazdasági terület övezeti besorolású), valamint a terület alapvető rendeltetése a továbbiakban is mezőgazdasági rendeltetésű lesz, azáltal a környezetre gyakorolt hatások szempontjából nem történik változás.

Ugyanakkor a Séd-árka, valamint a lakóépületek közelsége okán javasoljuk előírni, hogy lehetőség szerint környezetkímélő gazdálkodás fenntartása javasolt.

6. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A szabályozási javaslat főbb szempontjai:

Tervezett telekosztás szerepeltetése.

Trafó elhelyezése esetén javasolt annak helybiztosítása érdekében tervezett telekhatár szerepeltetése.



Javasolt telekhatár és javasolt megszüntető jel.

Az érintett védelmi, és korlátozó elemek figyelembevétele (védőtávolságok, védőzónák).

A telek feltárásának figyelembevétele a tervezett megosztás során.



Építési hely kijelölése

A régészeti terület elhelyezkedésének lehetőség szerinti figyelembevétele.



A környezetébe illeszkedő léptékű épületek megjelenése.

Építés, valamint az egyes épületek bruttó földszinti alapterületének korlátozása.



Az elhelyezhető épületek számának korlátozása.

Lakóterületek közelsége.

Séd-árok közelsége.



A művelés és gazdálkodás során a tevékenységek korlátozása.

A terület környezetében lévő építészeti értékekhez méltó beépítés tervezése.



Hagyományos anyaghasználatú és megjelenésű épületek elhelyezése.

A tervezési területre vonatkozó szabályozási javaslat:

Új övezet kijelölése a 2065/10 hrsz-ú ingatlanon: **Má-02** jelű általános mezőgazdasági terület övezete.

Tervezett övezetek javasolt építési paraméterei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek	
						legkisebb	mélyisége (m)
Má-02	10 000	5	5,5	-	5	-	-

Egyéb építészeti paraméterekre tett javaslat:

- Az egy telken elhelyezett épületek összes bruttó földszinti alapterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.
- Egy épület bruttó földszinti alapterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.
- Egy telken legfeljebb két önálló épülettömeg helyezhető el.
- Az elhelyezhető rendeltetések köre:

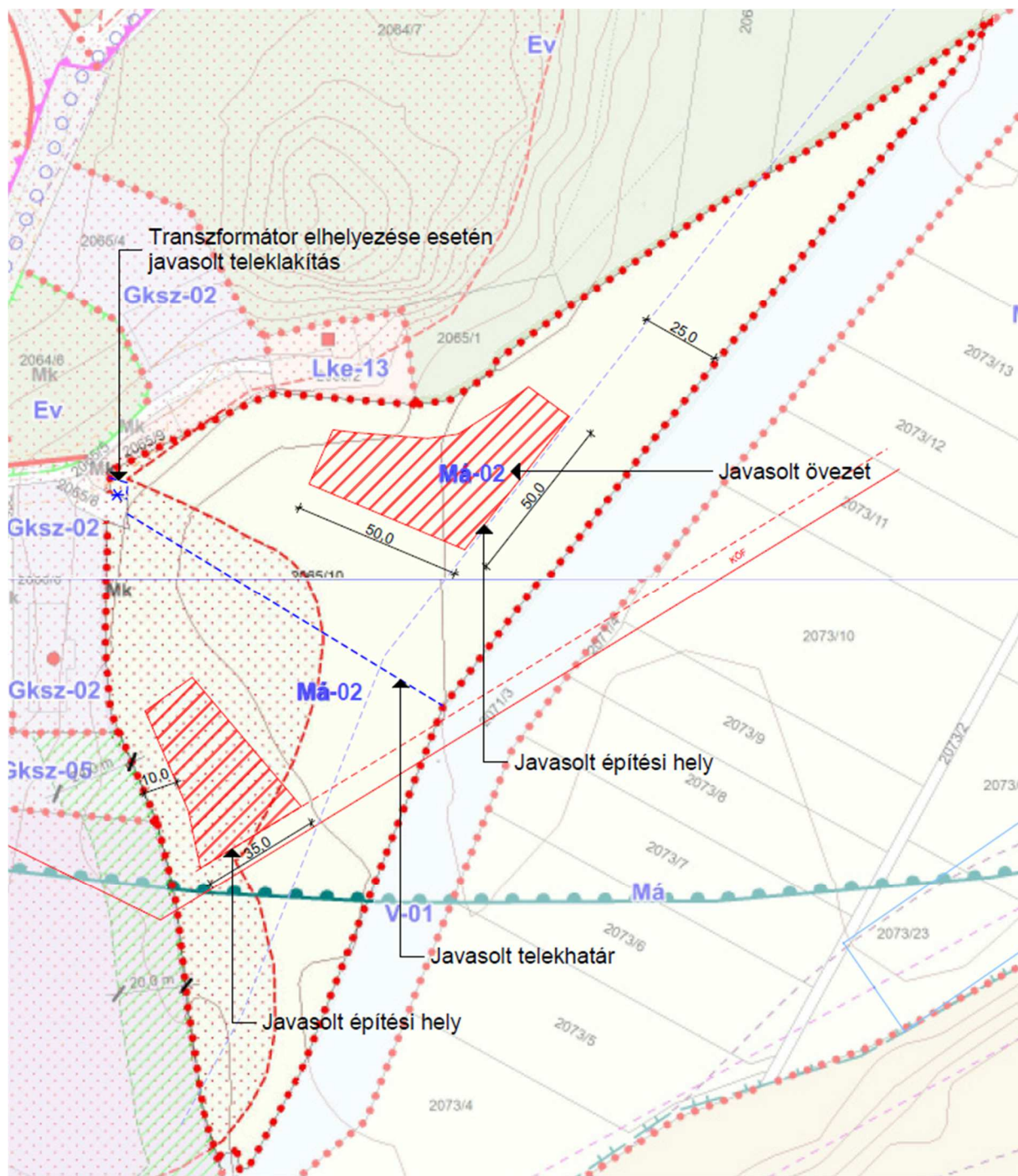
Az övezetben kert vagy gyümölcsös műveléssel hasznosított telken, a növénytermesztés és termékfeldolgozás, ezzel kapcsolatos tárolás célját szolgáló épületek helyezhetők el. (Kert vagy gyümölcsös műveléssel hasznosított az a telek, melyen legalább 50%-ban kertészeti vagy gyümölcs kultúra került telepítésre.) A gazdasági épületen belül a tulajdonos számára lakó, és vendéglátó rendeltetés is elhelyezhető az alábbi feltételekkel:

- o a lakó és vendéglátó rendeltetés bruttó alapterületének nagysága nem haladhatja meg a gazdasági épület összes bruttó alapterületének 50%-át,
- o a lakó és vendéglátó rendeltetés nagysága legfeljebb 150 m² hasznos alapterületű lehet.
- A művelés során lehetőség szerint környezetkímélő gazdálkodás folytatható. A területen szerves trágya raktározása és tárolása nem történhet.
- Az elhelyezhető épületek hagyományos vakolt megjelenésűek lehetnek. A tetőhéjalás natúr vagy vörös cserép, vagy ilyen megjelenésű táblás lemezfedés lehet.

Településképi paraméterekre tett javaslat:

- Mezőgazdasági területen tömör kerítés kizárólag a környező területek használatából eredő környezeti hatások (pl. zaj, por) mérséklése érdekében létesíthető.

Szabályozási terv javaslat:



Javasolt szabályozási tervlap – alaptérkép: hatályos szabályozási terv (saját szerkesztés))

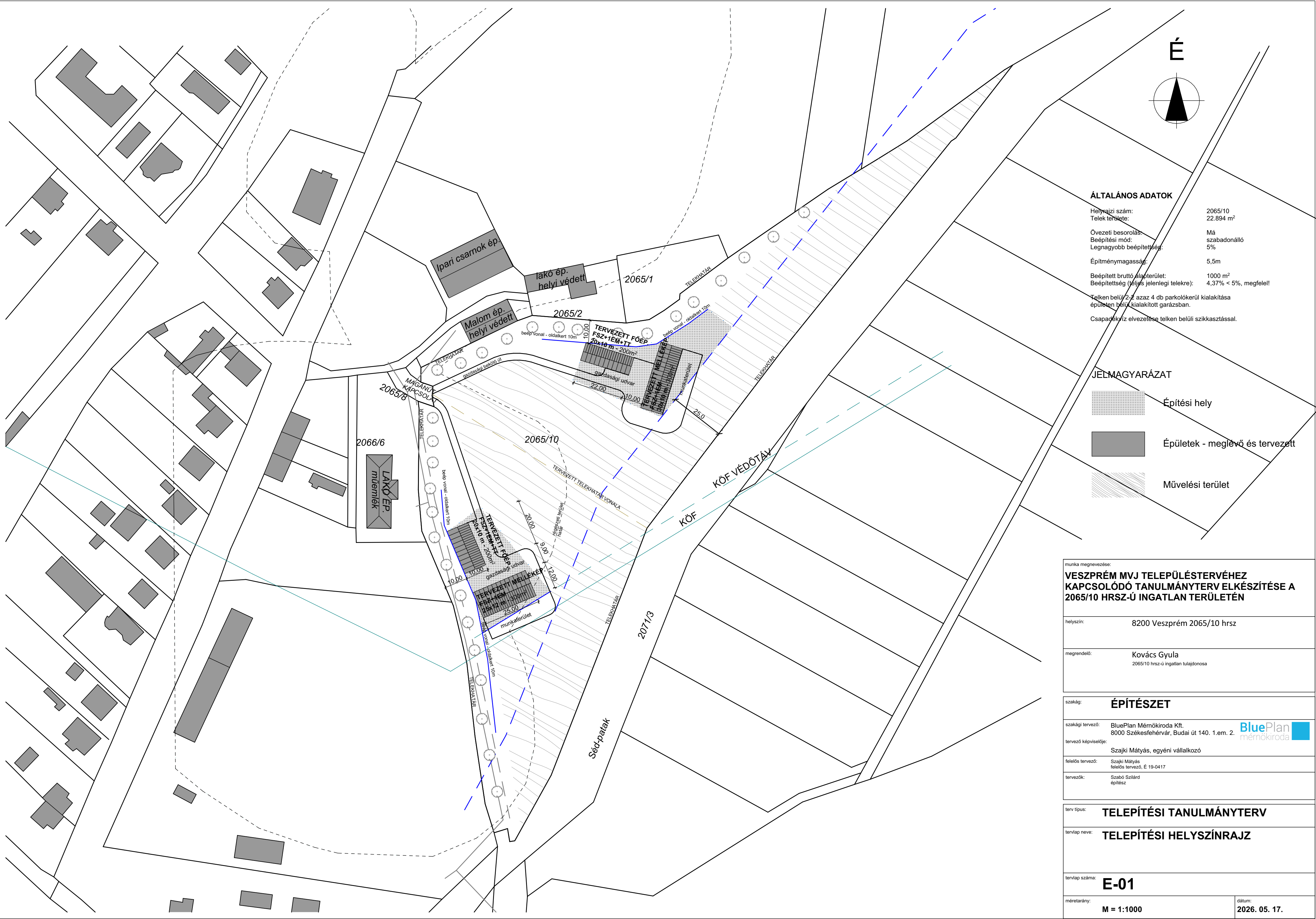


Madártávlati kép - beépítési vázlat



Látványkép a malom épülettel a háttérben

munka megnevezése: VESZPRÉM MVJ TELEPÜLÉSTERVÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TANULMÁNYTERV ELKÉSZÍTÉSE A 2065/10 HRSZ-Ú INGATLAN TERÜLETÉN	
helyszín:	8200 Veszprém 2065/10 hrsz
megrendelő:	Kovács Gyula 2065/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
szakág:	ÉPÍTÉSZET
szakági tervező:	BluePlan Mérnökiroda Kft. 8000 Székesfehérvár, Budai út 140. 1.em. 2.
tervező képviselője:	Szajki Mátyás, egyéni vállalkozó
felelős tervező:	Szajki Mátyás felelős tervező, É 19-0417
tervezők:	Szabó Szilárd építész
terv típus:	TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
tervlap neve:	TELEPÍTÉSI LÁTVÁNYTERVEK
tervlap száma:	E-02
méretarány:	M = 1:1000
dátum:	2026. 05. 17.



ÁLTALÁNOS ADATOK	
Helyrajzi szám:	2065/10
Telek területe:	22.894 m²
Övezeti besorolás:	Má
Beépítési mód:	szabadonálló
Legnagyobb beépítettség:	5%
Építménymagasság:	5,5m
Beépített bruttó alapterület:	1000 m²
Beépítettség (teljes jelenlegi telekre):	4,37% < 5%, megfelel!
Telken belül 2-2 azaz 4 db parkolókerül kialakítása épületen belül kialakított garázsban.	
Csapadékvíz elvezetése telken belüli szikkasztással.	

JELMAGYARÁZAT	
	Építési hely
	Épületek - meglévő és tervezett
	Művelési terület

munka megnevezése:

VESZPRÉM MVJ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI KAPCSOLÓDÓ TANULMÁNYTERV ELKÉSZÍTÉSE A 2065/10 HRSZ-Ú INGATLAN TERÜLETÉN

helyszín: 8200 Veszprém 2065/10 hrsz

megrendelő: Kovács Gyula
2065/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa

ÉPÍTÉSZET	
szakági tervező:	BluePlan Mémókiroda Kft. 8000 Székesfehérvár, Budai út 140. 1.em. 2.
tervező képviselője:	Szajki Mátyás, egyéni vállalkozó
felelős tervező:	Szajki Mátyás felelős tervező, É 19-0417
tervezők:	Szabó Szilárd építész

terv típus:	TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	
tervlap neve:	TELEPÍTÉSI HELYSZÍNRAJZ	
tervlap száma:	E-01	
méretarány:	M = 1:1000	dátum: 2026. 05. 17.