

Telepítési tanulmányterv

**Aranyosvölgy lakóterületre,
a 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz-ú ingatlanokra
vonatkozóan**

2026.04.16.

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

Telepítési tanulmányterv

**Aranyosvölgy lakóterületre,
a 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz-ú ingatlanokra
vonatkozóan**

VÁROSRRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Farkas László

vezető településtervező

TT/1 01-6199

Tkő 01-16873



Pál Anilla

településtervező

TT 01-6992



Veklyuk Vivien

tájrendező és kertépítő mérnök

KÖZLEKEDÉS:



Heckenast Judit

közlekedésmérnök

Tkő 01-5295

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

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETŐ.....	4
2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA, VIZSGÁLATOK	5
2.1. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	5
2.1.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)	5
2.1.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)	7
2.1.3. Településképi rendelet (Tkr.)	9
2.2. Helyszíni vizsgálatok.....	11
2.2.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok	11
2.2.2. Tulajdonvizsgálat	13
2.2.3. Jelenlegi használat vizsgálata.....	13
2.2.4. Örökségvédelem, régészet.....	15
2.3. Közlekedési vizsgálat	15
2.3.1. Hálózati kapcsolatok, közúti közlekedés.....	15
2.3.2. Községi közlekedés	16
2.3.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	16
2.3.4. Parkolás.....	17
2.4. Szomszédos területekre készült telepítési tanulmánytervek megállapításai	17
3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	18
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	23
4.1. Fejlesztési Terv módosítása	23
4.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata	23
5. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE.....	26
6. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT	27
6.1. Vízellátás.....	27
6.2. Csatornázás.....	27
6.3. Villamosenergia-ellátás	27
6.4. Földgázellátás.....	28
6.5. Elektronikus hírközlés.....	28
7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT.....	29
7.1. Hálózati kapcsolatok, főbb csomópontok	29
7.2. Belső úthálózat.....	29
7.3. Községi közlekedés	29
7.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	29
7.5. Parkolás	29
8. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMEL.....	30
MELLÉKLET.....	31

1. BEVEZETŐ

Módosítással érintett terület

Veszprém északi részén, Dózsavárosban, az ún. Aranyosvölgy területén, a leendő völgyhídtól délre helyezkedik el. A tervezett módosítással érintett terület a Veszprém 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-ú ingatlanok egy részére terjed ki.

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

A terület tulajdonosa, a Golden Valley Investment 2020 Kft. 2026.01.12-i kérelmével kezdeményezte a szabályozási előírások módosítást. Az érintett terület Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerint **Lke-08 jelű Kertvárosias lakóterületbe tartozik, melyet a tulajdonos a szomszédos lakóterületekhez hasonlóan Lk-13 jelű Kisvárosias lakóterületbe szeretne átsoroltatni.**

Közyűlési döntés

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a tulajdonosi kérelem alapján 71/2026. (II. 26.) határozatában (lásd: 1. melléklet) előzetes döntést hozott az érintett területet érintően a településrendezési tervek módosításáról:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém Aranyosvölgy 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-ú ingatlanokat érintő övezeti paraméterek az új településtervezési készítése során felülvizsgálatra kerüljön oly módon, hogy a jelenlegi övezeti besorolás egységesen kisvárosias lakóterületre módosuljon.

A telepítési tanulmányterv tartalma

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

A telepítési tanulmányterv tartalma *a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 19. § és 7. melléklet tartalmi követelményei alapján került összeállításra úgy, hogy figyelembe vette az előzetes Közgyűlési döntést, miszerint a módosítás és jelen telepítési tanulmányterv elemei beépítésre tudjanak kerülni a készülő Veszprém MJV Településtervezési tervébe.

Előzetes megállapítások

- A tervezett módosítás az általános területhasználat módosításával jár, ezért a HÉSZ és a fejlesztési terv összhangjának érdekében a hatályos településszerkezeti terv vonatkozó területfelhasználása az új fejlesztési tervben módosítandó.
- Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- **Mivel a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre:**
 - **biológiai aktivitásérték visszapótlására nincs szükség,**
 - **a zöldterületek és a beépítésre szánt területek nagyságának aránya nem csökken,**
 - **a Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről** szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrT**) szerinti további csereterületek kijelölése **nem szükséges,**

- a tervezett módosítás az Országos Területrendezési Tervével (OTRT.) és Veszprém Vármegye Területrendezési Tervével (VVTrT) való összhangjának vizsgálata nem indokolt.

Kiindulási adatok

A terület tulajdonosa megbízásából 2026. februárjában koncepcióterv készült a „Veszprém, Aranyos völgy – Beépítési lehetőségeinek vizsgálata” címmel, melyet adatszolgáltatásként kaptunk. Ez képezi jelen telepítési tanulmányterv beépítési tervi munkarészét.

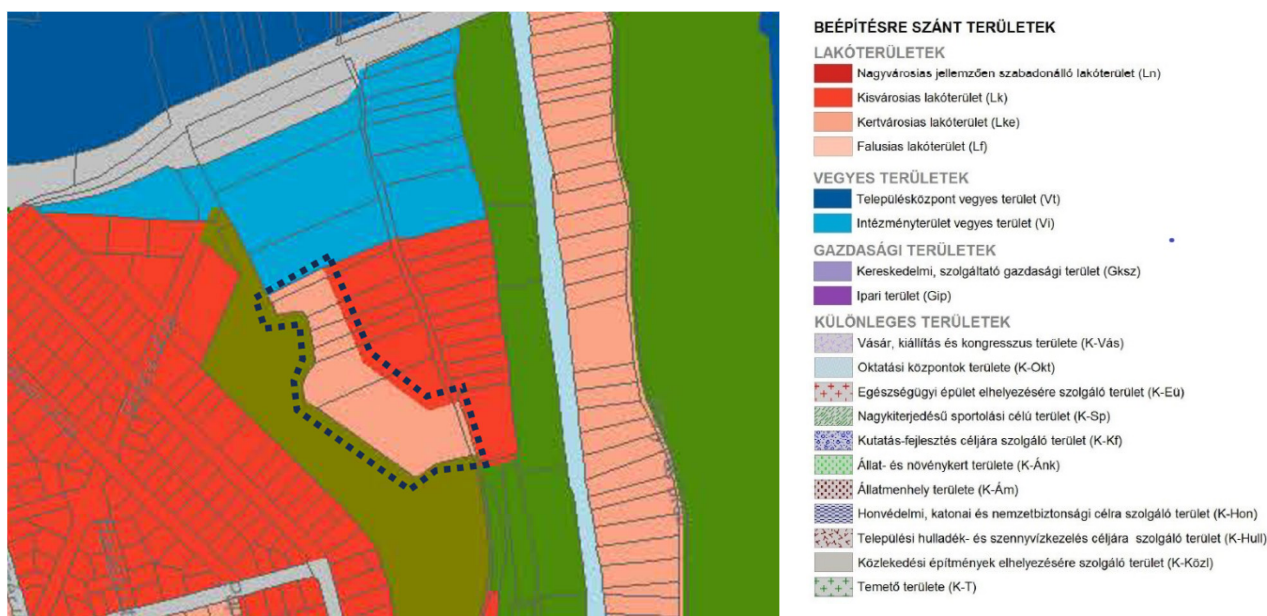
2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA, VIZSGÁLATOK

2.1. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

2.1.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

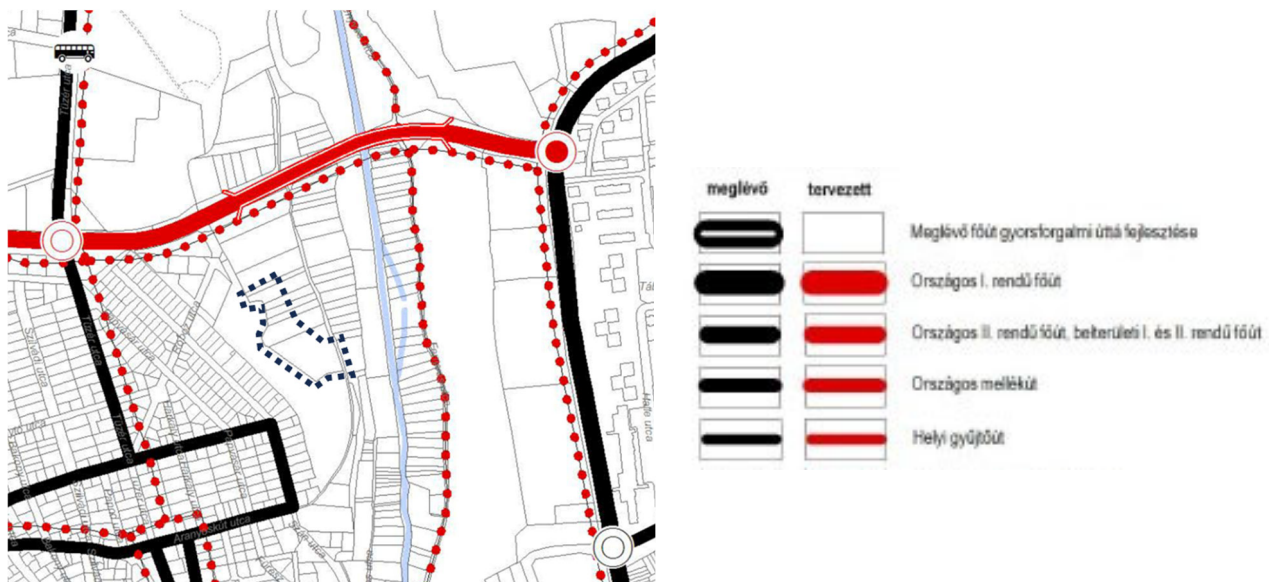
Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – Területfelhasználás szerkezeti tervlapja alapján a tervezési terület **kertvárosias lakóterületbe (Lke)** sorolt.



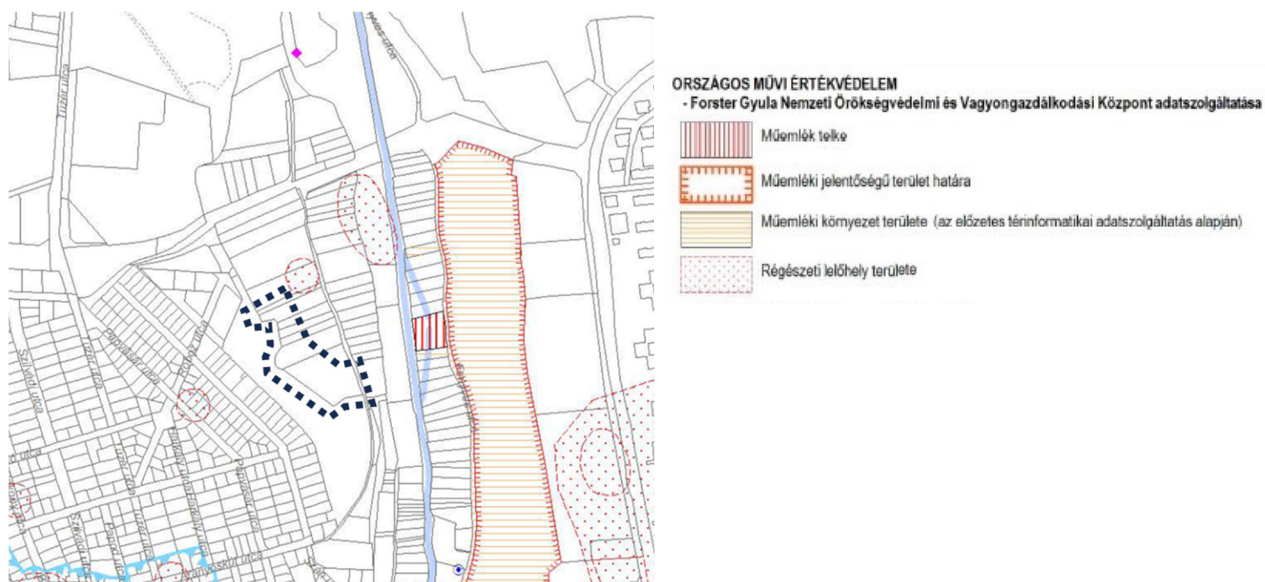
Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja **a területen, illetve annak közvetlen szomszédságában nem jelöl szerkezeti elemet**. Legközelebbi hálózati eleme a területtől északra lévő tervezett völgyhíd nyomvonala, mely belterületi I. és II. rendű főútként jelölt.



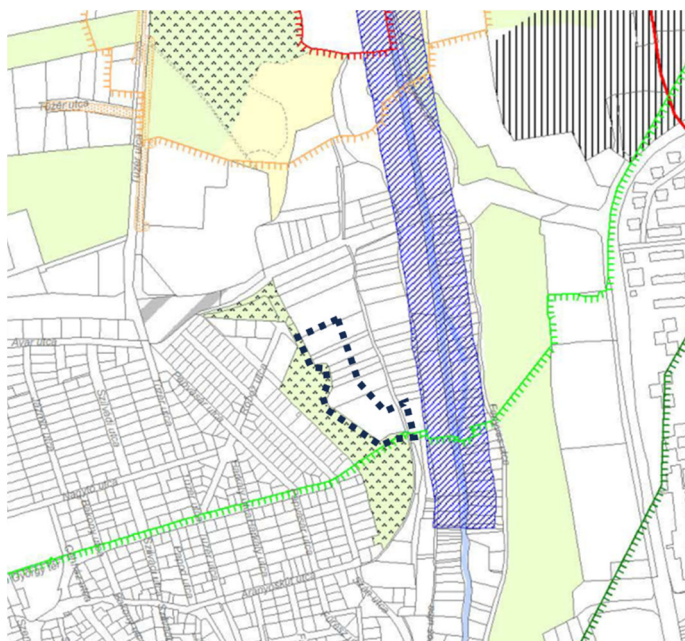
Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján védendő értékkel **nem érintett**.










Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a tervezési területet érinti a Veszprém-Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védő területének „A” hidrogeológiai védőövezete. Emellett a terület határos Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű, kiváló termőhelyi adottságú erdőterülettel.



VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

-  Víztermelő kút hidrogeológiai A védőterülete (Veszprém Aranyosvölgyi vízbázis)
-  Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete (Veszprém Gyulafiratói vízbázis)
-  Víztermelő kút hidrogeológiai C védőterülete (Veszprémi vízbázis)
-  Természetközeli vízfolyás védőtávolsága (50 m)
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület
-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Honvédelmi gyakorló és lőtér és védőtávolsága (500 m / 1000 m)

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

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban.

A HÉSZ-ben a módosítással érintett területet az alábbi előírások érintik.

Az érintett telkek a szabályozási terven két telektömbre kerültek felosztásra egy 12,0 m-es szabályozási szélességű úttal. A módosítással érintett terület Lke-08 jelű építési övezetbe tartozik, még a telkek másik része Lk-13 jelű építési övezetbe.

Az Lke-08 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Általános előírások

- 25.§ (2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló
- a) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű, és
 - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.
- (4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:
- a) melléképítmények közül
 - aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - ab) húsfüstölő,
 - ac) trágyatároló, komposztáló,
 - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
 - b) kiegészítő rendeltetésű építmények közül
 - ba) pavilon
 - bb) önálló kazánház.
- (5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel.

- (6) *hatályon kívül*
 (7) *hatályon kívül*
 (8) *Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.*
 (9) *Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.*
 (10) *hatályon kívül*
 (11) *Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.*

Egyedi előírások

Az Lke-08 építési övezethez nem tartoznak egyedi előírások.

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

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Lke-08	O	600	30	4,5	50	18	30

Az Lk-13 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Általános előírások

- 23.§ (2) *Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület*
 a) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó
 b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 d) szállás jellegű,
 e) igazgatási, iroda és
 f) sport
rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) *Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:*
 a) melléképítmények közül
 aa) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy
 ab) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény
 ac) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 ad) állatól, állatkifutó,
 ae) trágyatároló, komposztáló,
 af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- (4) *Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két épület, telkenként legfeljebb nyolc önálló lakó egység helyezhető el.*
- (5) *Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.*
- (6) *hatályon kívül*
- (7) *Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-*

t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(8) hatályaon kívül

(9) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

Egyedi előírások

Az Lk-13 építési övezethez nem tartoznak egyedi előírások.

Övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 2. pont)

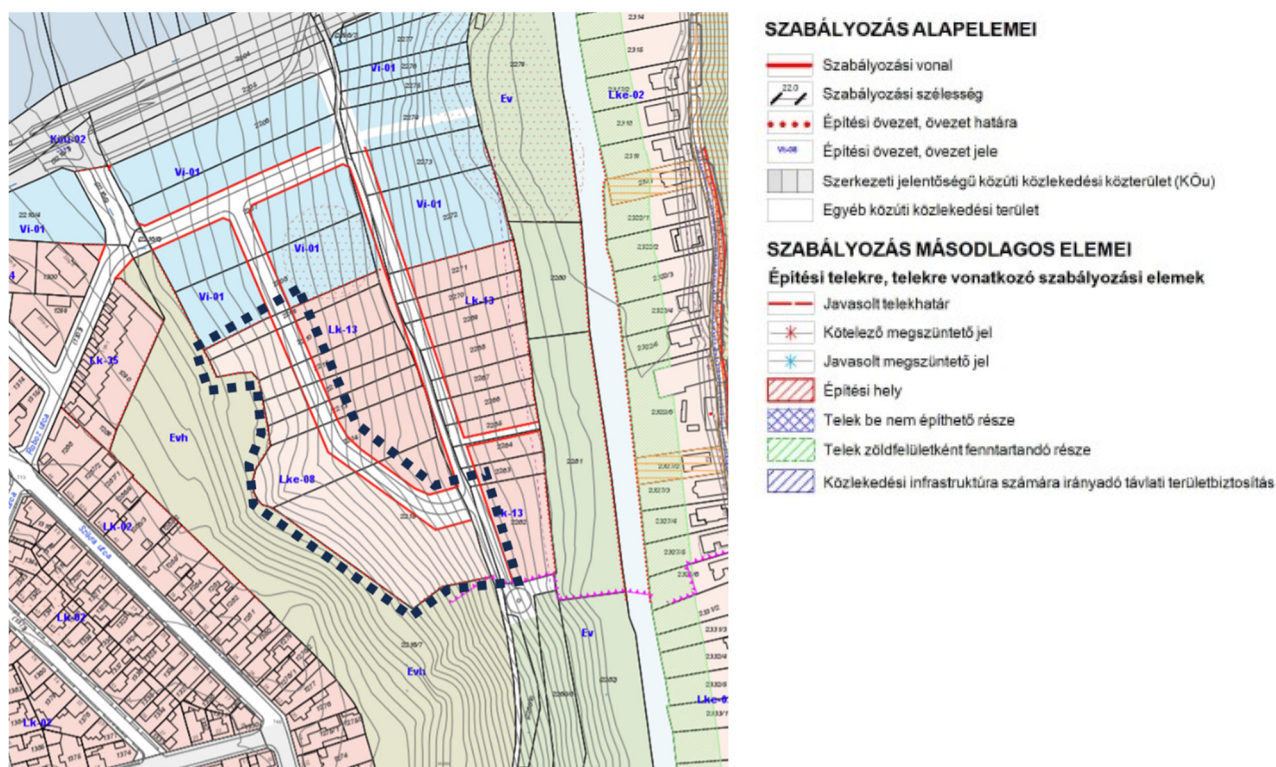
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Lk-13	SZ	700	30	6,5	20	20	25

Szabályozási terven szereplő szabályozási elem

A tervezett építési övezet módoval érintett terület mentén az érintett ingatlanok tervezett közterület alakítással érintettek. Szabályozási vonallal 12,0 m széles közterületalakítás jelölt.

Szabályozási terven szereplő védelem, korlátozás kötelezettség

A módosítással érintett területen nem érintett. A közelben régészeti lelőhely található.



2.1.3. Településképi rendelet (Tkr.)

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete a a térséget jellemzően kertvárosias lakóterületbe sorolja. A Tkr. 15.§-a jellemzően kertvárosias lakóterületekre önálló területi- és egyedi építészeti követelményeket fogalmaz meg, melyek alapján:

15. § (1) *Telkek összevonása esetén is követni kell az adott tömbben, vagy környezetében a területre jellemző beépítési módot.*

(2) *Kerti építményeket – garázs kivételével – a fő rendeltetésű épület(ek) mögött, közterületről nem láthatóan kell elhelyezni.*

(3) *Utcai, közterületi telekhatáron elsősorban a kialakult állapothoz igazodóan csak alacsony beton, kő, vakolt lábazatú, átlátható acél, fa vagy vasbeton kerítés létesíthető, telekhatáron elhelyezve.*

16. § (1) *Új épületet építése és meglévő épület átalakítása, bővítése, valamint felújítása esetén az építési tömbre és a településrészre jellemző és meghatározó tetőzettel kell kialakítani, jellemzően magastetős megjelenéssel. Lapostetős vagy kishajlású tetővel fedett épület akkor létesíthető, ha környezetében már létesültek ilyen épületek.*

(2) *Magastető legalább 30 és legfeljebb 45 fokos kialakítású lehet, kisebb méretű lapostetős vagy kishajlású kiegészítő épületrészekkel, melynek aránya a tető felületének 50 %-a lehet.*

(3) *Az épületek héjazataként jellemzően pikkelyes jellegű cserép, pala, korcolt fémlemez használata szükséges.*

(4) *Az érintett tetősíkfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakkal vagy tetőfelépítménnyel.*

(5) *Homlokzatot vakoltan, vagy natúr anyagú burkolt falazatokkal kell képezni, faburkolatot legfeljebb a homlokzati felületek 30%-án lehet alkalmazni.*

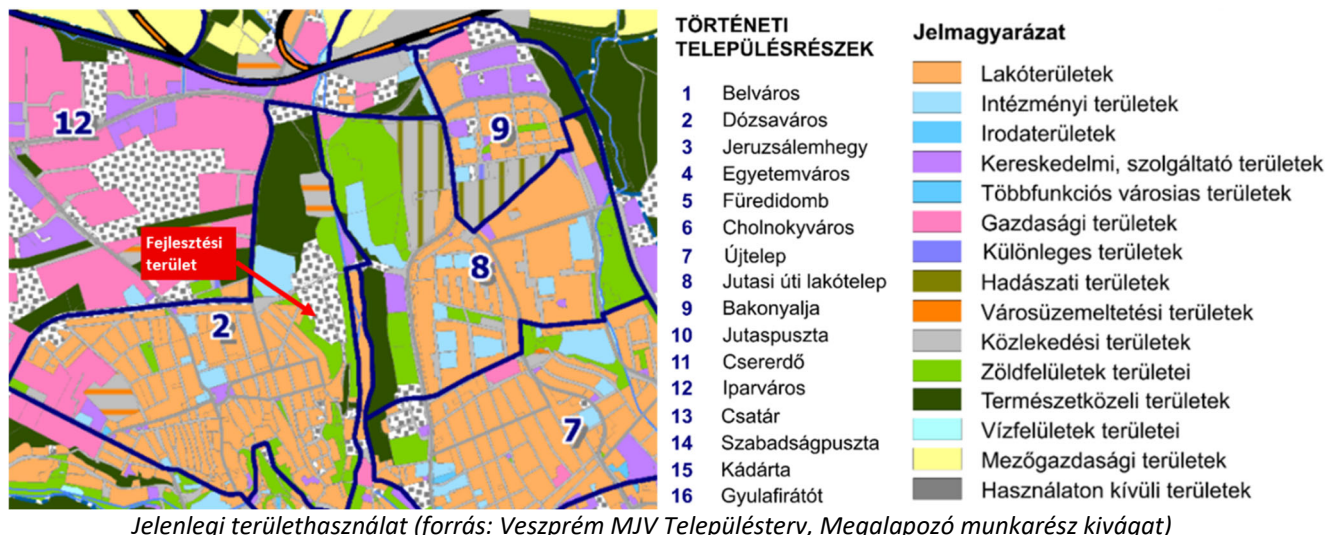
(6) *Épületgépészeti elemek közterületről láthatóan nem helyezhetők el.*

(7) *A telek legkisebb zöldfelületét elsődlegesen elő-, oldal- és hátsókertben, háromszintes növényzettelepítéssel kell kialakítani.*

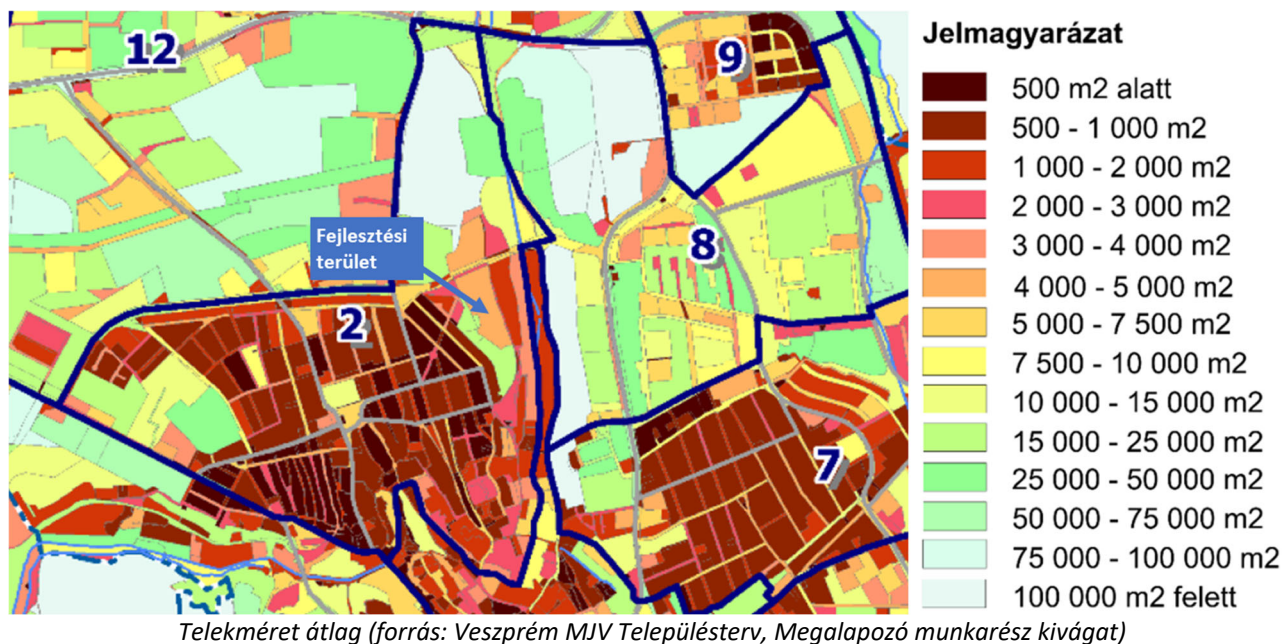
2.2. Helyszíni vizsgálatok

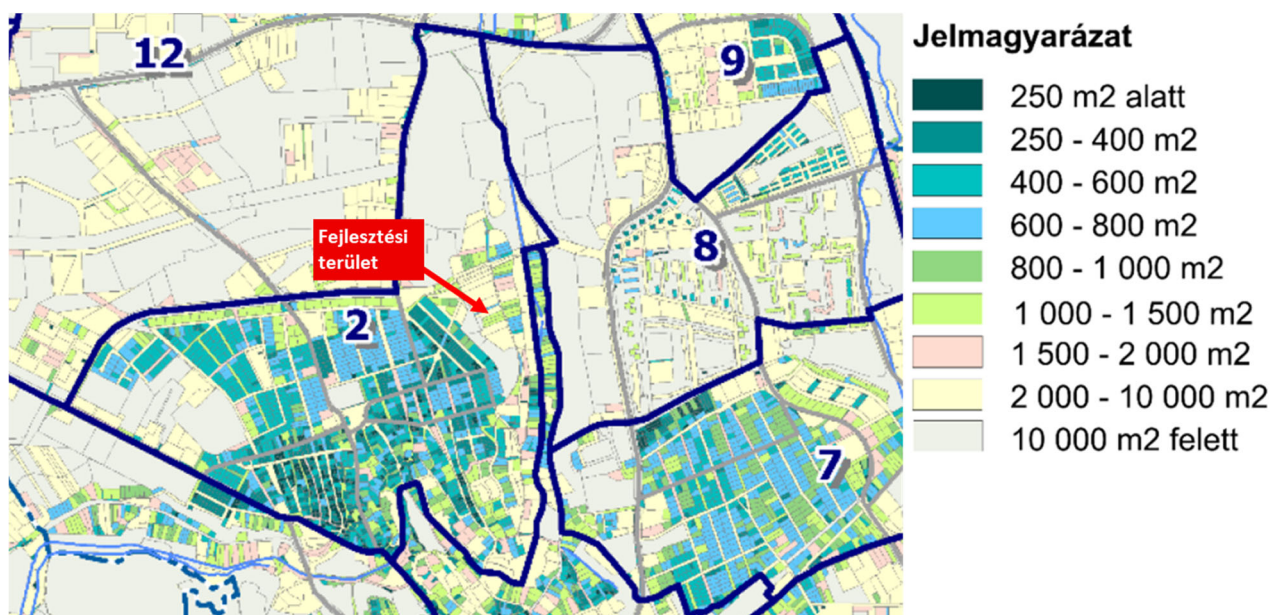
2.2.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok

A tervezési terület Dózsaváros településrészén helyezkedik el, egy nagyobb beépítésre szánt, de még be nem épített terület része. Ez a terület csak kisebb részt csatlakozik közvetlenül lakóterületekhez és intézményterülethez. Nagyonbrészt zöldterületek és természetközeli területek veszik körül.



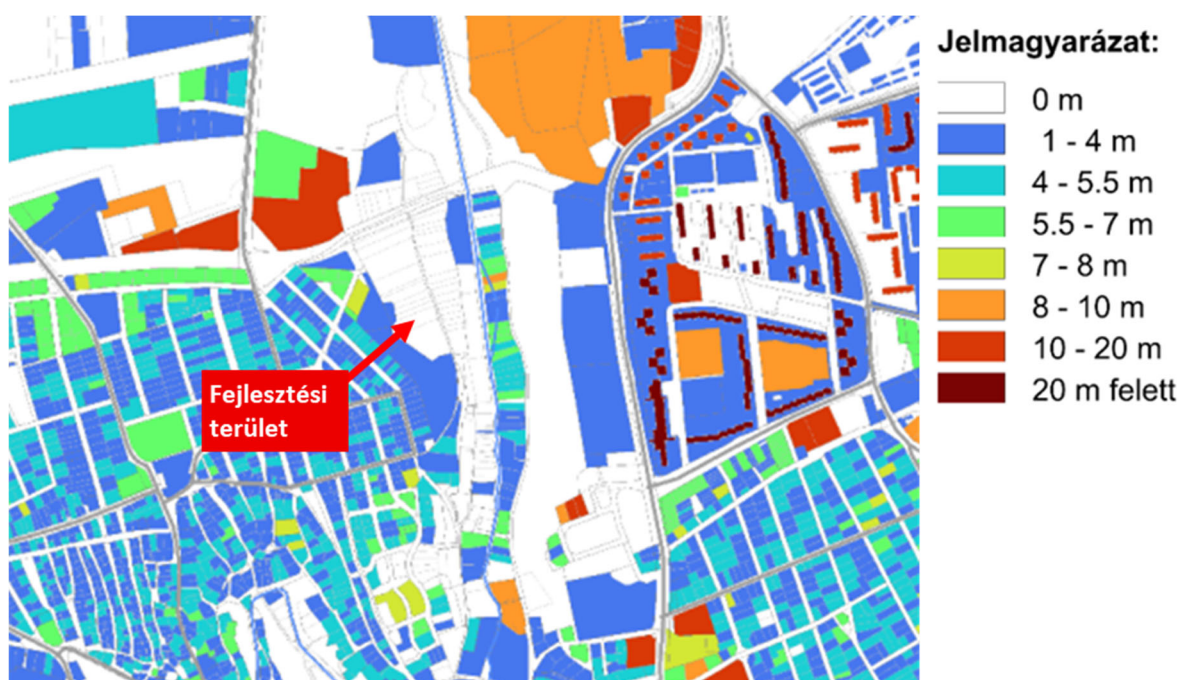
A tervezési területen a telektömbre vetítve a telekméret átlag 4000-5000 m², ami 1000-10000 m²-es telkekből tevődik össze.





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

A környező lakóterületek párkánymagassága 5,5 m alatti. Ezen belül is nagyságrendileg az ingatlanok felében a 4,0 m-t sem éri el a párkánymagasság.

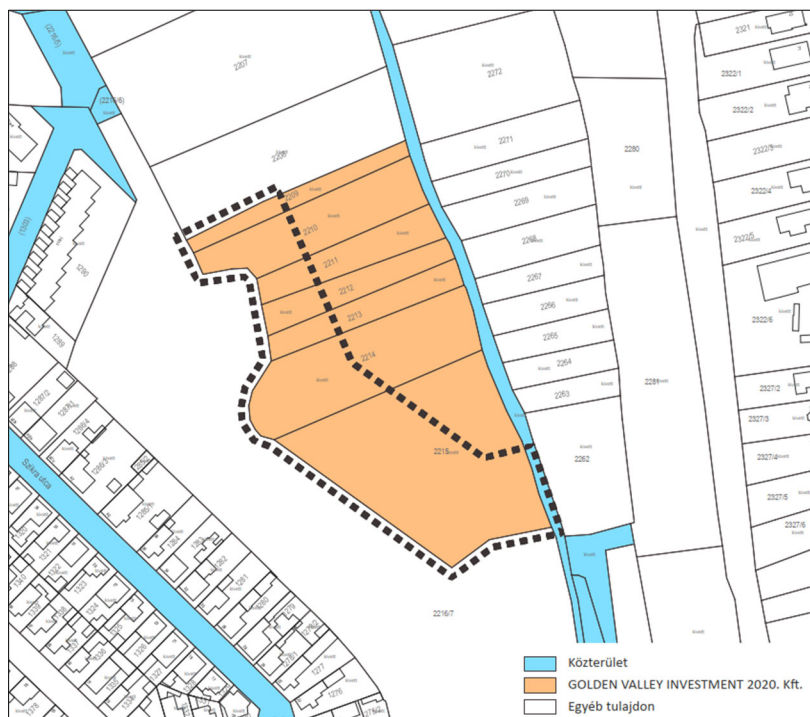


Parkánymagasság (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

2.2.2. Tulajdonvizsgálat

A tulajdoni vizsgálat a földhivatali alaptérkép és a 2026. márciusi tulajdoni lapok alapján készült.

Hrsz	Terület m ²	Használat	Tulajdon
2209	793	kivett beépítetlen terület	GOLDEN VALLEY INVESTMENT 2020. Kft.
2210	2160	kivett beépítetlen terület	GOLDEN VALLEY INVESTMENT 2020. Kft.
2211	1207	kivett, beépítetlen terület	GOLDEN VALLEY INVESTMENT 2020. Kft.
2212	1061	kivett, beépítetlen terület	GOLDEN VALLEY INVESTMENT 2020. Kft.
2213	1068	kivett, beépítetlen terület	GOLDEN VALLEY INVESTMENT 2020. Kft.
2214	3270	kivett, beépítetlen terület	GOLDEN VALLEY INVESTMENT 2020. Kft.
2215	6136	kivett, beépítetlen terület	GOLDEN VALLEY INVESTMENT 2020. Kft.

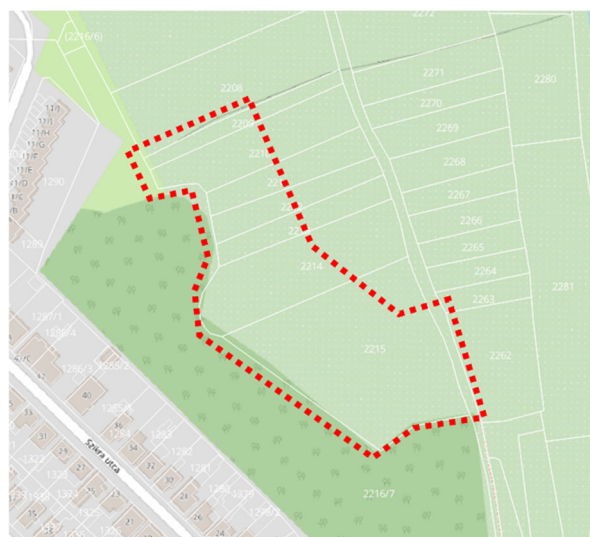
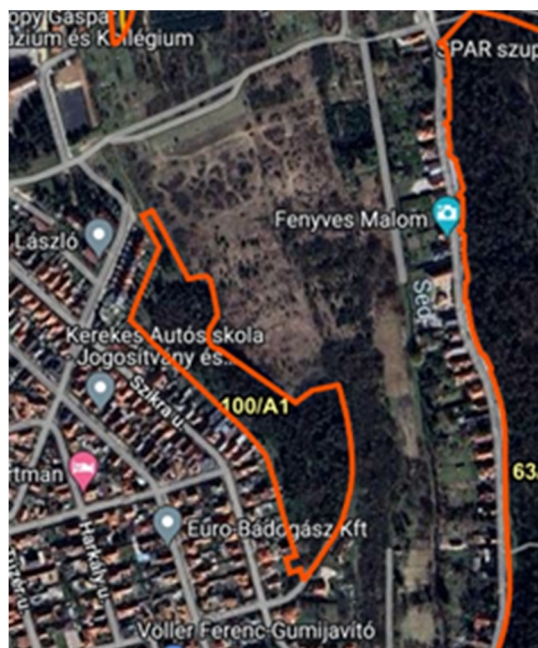


A tervezési terület tulajdoni viszonyainak vizsgálata

2.2.3. Jelenlegi használat vizsgálata

Az érintett terület a település központjától kb. 2 km-re északi irányban, az Északi-útgyűrűtől délre a Séd mellett húzódó Aranyosvölgyben terül el. A projekt területe északkeleti irányban, a Séd-patak felé erősen lejt, a terület északi részén ~13%, a déli részén már ~21%-os a lejtés. A terület jelenleg gyepszinten záródott foltokban ligetesen fásodott, cserjésedett, vonalas infrastruktúrával nem feltárt terület. Épület nem található rajta.

A terület északról és keletről hasonló gyepek terület határolja, míg nyugatról és délről a 2216/7 hrsz-ú telken üzemtervezett erdő található, mégpedig az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott, elsődlegesen településvédelmi (azon belül talajvédelmi) rendeltetésű erdőrészlet, a terület nyugati határának szabdalt vonalát valószínűleg az üzemtervezett-erdőterület határa indokolta.



A terület légifotója, térképe – Forrás: Google Earth, Open street map



Légifotó a tervezési terület és a környezetéről (2026.március 13.)

2.2.4. Örökségvédelem, régészet

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

Régészeti lelőhely nem található a módosítással érintett területen.

2.3. Közlekedési vizsgálat

Jelen módosítás Veszprém hatályos tervek szerinti meglévő és tervezett közúthálózati kapcsolataira, a közösségi közlekedésre, a gyalogos/kerékpáros közlekedésre, és a közterületi parkolásra nincs hatással. A terület feltárást biztosító lakóutca már kiszabályozásra került, a szabályozás ezirányú módosítása nem szükséges.

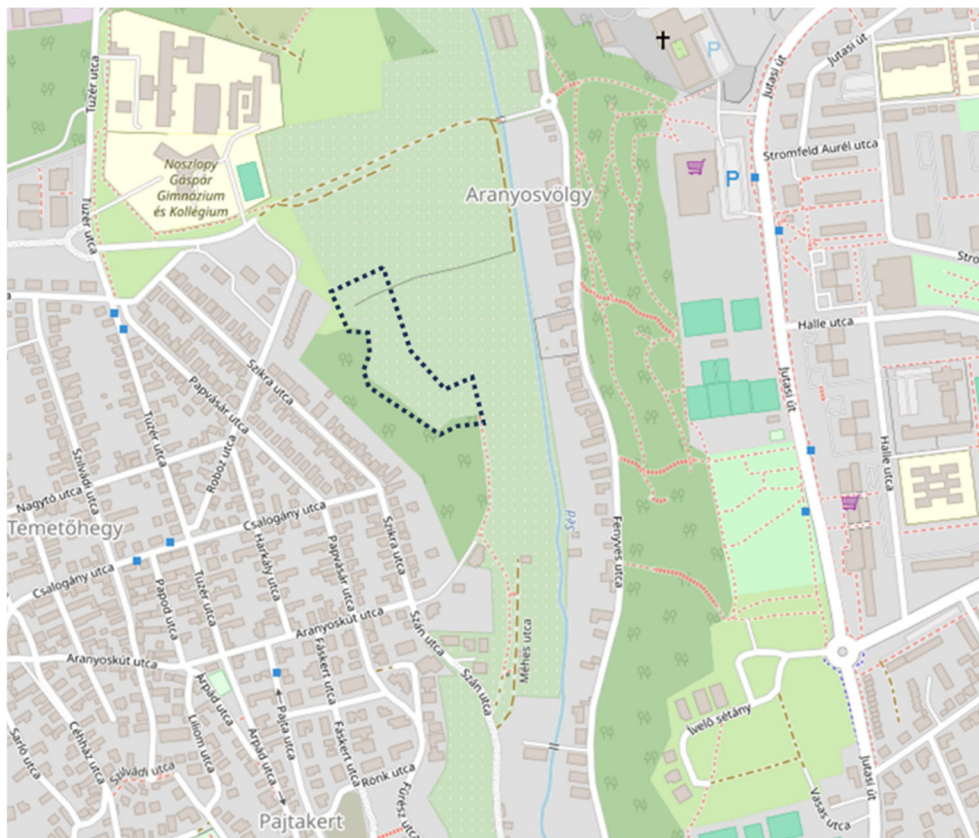
2.3.1. Hálózati kapcsolatok, közúti közlekedés

A terület hálózati kapcsolatait, a hatályos TSZT-nek megfelelően, a tervezett Belső útgűrű fogja biztosítani. Az útvonalat a hatályos településszerkezeti terv belterületi (települési) II. rendű főútként határozza meg. A főút keleten az észak-déli irányú Jutasi úthoz kapcsolódik, ami szintén belterületi (települési) II. rendű főút. Nyugatra helyi gyűjtőutak keresztezik, mielőtt a Pápai útba csatlakozna. A TSZT szerinti úthálózathoz az észak-déli irányú elemek meglévők, a Belső útgűrűnek egyelőre a Kistó utcától nyugatra eső szakasza épült ki, de megvalósulás előtt áll a Kistó utca és a Jutasi út közötti szakasz.

A környező terület kiépített utcái a hálózati kapcsolatokban szerepet nem játszó lakóutak. A tervezett útgűrű déli oldalán lévő lakóterületeken a Kistó utcához, és a Tüzér utcához kapcsolódó kiszolgáló úthálózat épült. Ezen kiszolgáló utak közül a Roboz utca kapcsolódik a Sédhez vezető földúthoz is. A módosítással érintett

ma még beépítetlen területe is ezen a földúton keresztül közelíthető meg. Bár fizikailag közvetlenül nem kapcsolódik hozzá, mert a köztük lévő területen sem történt még meg a szabályzási terv szerinti közterületalakítás.

A hatályos Szabályozási terv szerint az útgyűri hídjának két oldalán lévő területek tervezett kiszolgáló úthálózata a tervezett hírhoz és a Roboz utcához kapcsolódik, valamint átvezet a híd alatt.



A tervezési terület és környezetének meglévő úthálózata (forrás: OSM)

2.3.2. Közösségi közlekedés

A környező terület közösségi közlekedési ellátását a főúthálózaton közlekedő helyi autóbusz-viszonylatok biztosítják, illetve a Jutasi úton helyközi autóbuszok is járnak. A viszonylatok útvonala jellemzően észak-déli irányú, kereszt irányú járat az Avar utcán közlekedik. A vasútállomási kapcsolatot is a helyi autóbuszok biztosítják, elsősorban az 5-ös busz. A legközelebbi megálló a Tüzér utcában található. A terület határától közúton mérve ~450 m-es távolságban található.

A tervezett Belső útgyűri megvalósítása minden bizonnyal hatással lesz a helyi autóbushálózatra is, azt is érinteni fogják buszjáratok és létesülnek új buszmegállók is. Ez várhatóan kedvező hatással lesz a tervezési területre is.

2.3.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

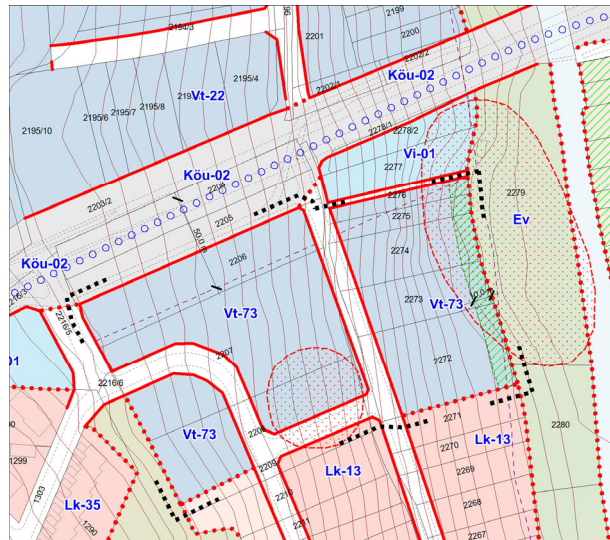
A környezet kiépült területein, utcáiban jellemzően járdák is épültek. Önálló kerékpárút nem érinti a módosítás területét. Tervezetten az összes főút mellett, és a Séd völgyében is vezetnek helyi kerékpáros útvonalak, de egyelőre ezek egyike sem valósult meg.

2.3.4. Parkolás

A terület nem rendelkezik kiépült közterületekkel. A tervezési terület környezete nem tartozik a városi fizetős parkolási zónába. Közterületi parkolási probléma nem jellemző.

2.4. Szomszédos területekre készült telepítési tanulmánytervek megállapításai

A területhez északról közvetlenül kapcsolódó, ún. Aranyosvölgy I. fejlesztési területre készült telepítési tanulmányterv 2026. márciusi közgyűlési döntéssel kapott támogatást, önálló, még a hatályos településrendezési tervek módosításaként kerül Vi, intézményi területből Vt településközponti vegyes területbe, ahol a lakófunkció megengedett, így 153 lakás elhelyezésére nyílik lehetőség.



A területhez kelet felől közvetlenül kapcsolódó, ún. Aranyosvölgy II. fejlesztési területre készült telepítési tanulmányterv megállapításai szintén a településtervbe épül majd be, jelen telepítési tanulmánytervvel egyidőben.

A cél a 2280; 2281; 2262-2271 hrsz. alatti ingatlanokon **kis- és kertvárosias lakóterületi beépítés megvalósítása**.

A tervezett fejlesztés során **új beépítésre szánt terület** kijelölése is történik – nagyrészt Ev jelű védelmi erdő, kisebb részben Kőu jelű közlekedési

területből. Az építési övezetek elrendezése, és ennek megfelelően a tervezett telekalakítás struktúrája megváltozik, mely során kisvárosias lakóterület építési övezet, valamint Lke-02 jelű kertvárosias lakóterület alakul ki, hozzá kapcsolódóan pedig Közkert is kialakításra kerül.



Tervezett építési övezetek és övezet javasolt építési 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)
Lk-58	SZ	800	30	6,5	20	20	20
Lke-02	SZ	700	15	5,5	50	18	30
Zkk-1	-	950	3	4,5	80	-	-

3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A módosítással érintett terület környezetében lévő beépítésre szánt területek mind intenzívebb beépíthetőségűek és a környezeti adottságok nem teszik indokolttá a területek ilyen irányú differenciálását. Az egységes településkép és városszerkezet kialakíthatósága érdekében az építészeti és telepítési koncepcióban a szomszédos telektömbbel közös beépítési javaslat készült el.

A telepítési koncepció alapjait a még be nem épített környező területek kínálta lehetőségek, valamint a domborzati, tájolási és egyéb környezeti jellemzők határozzák meg. Ezek közül fontos megemlíteni a markánsan 13-22%-os meredekséggel kelet-nyugati irányban emelkedő terepet, ill. magát a Séd-patakot, mint vizes élőhellyel rendelkező rekreációs zónát. Ugyancsak meghatározó a területet felértékelő és megközelíthetőségét újra pozicionáló tervezett völgyhíd.

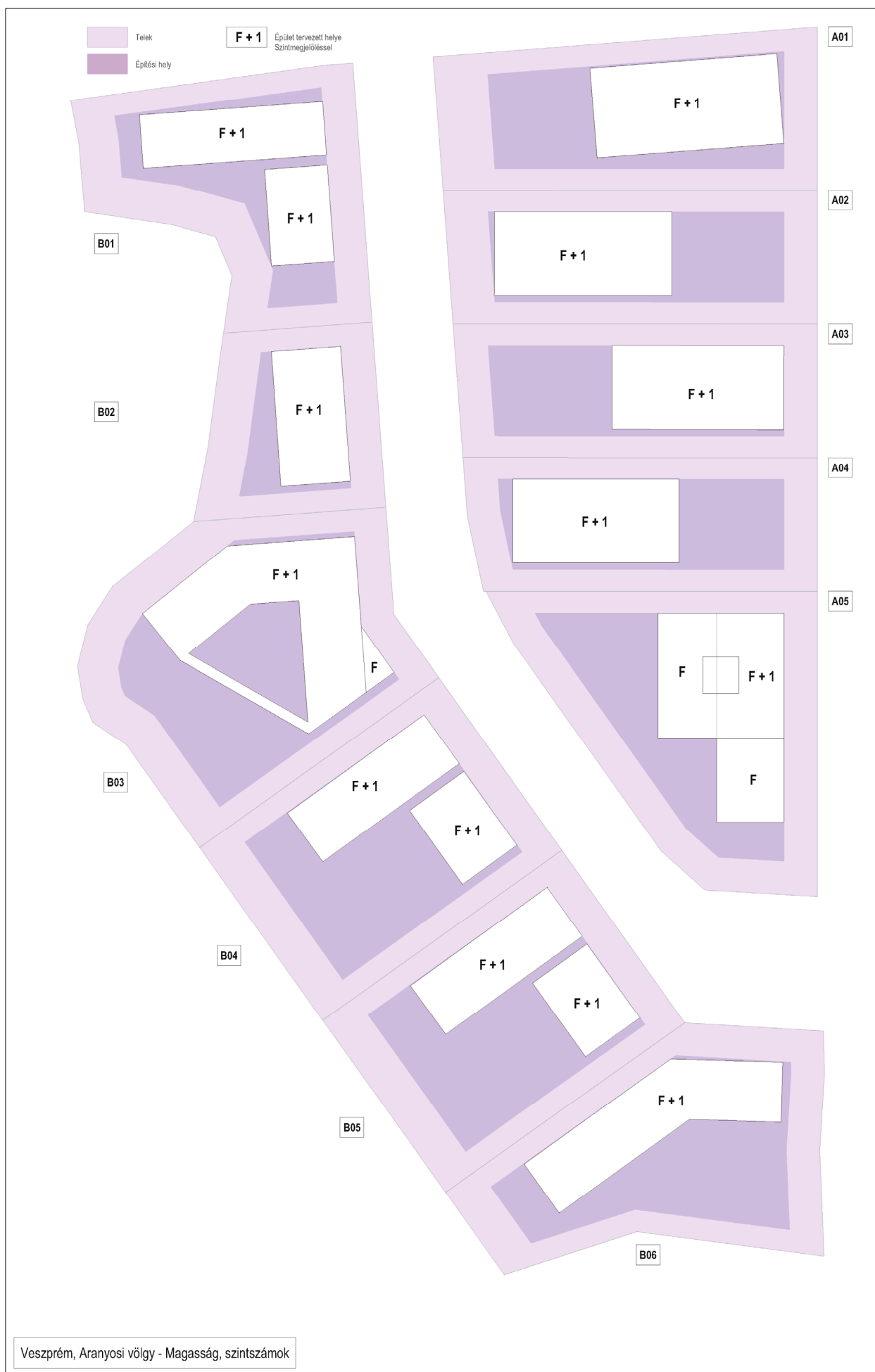
Az érintett kiszabályozott telektömb 20 és 47 m között változó mélységű. Ez jelentősen befolyásolja a kialakítható telkek méretét és így azok darabszámát. Továbbá a hatályos építési övezeti előírás szerint a kialakítható telek legkisebb szélessége 18 m. Ez változik 20 m-re a tervezett építési övezeti előírásai miatt. A változó mélységből és a legkisebb telekszélességből adódóan ideális telekarányokra törekedve 700-1700 m² közötti telkekre került felosztásra a terület, összesen 6 db-ra. A telektömb utcafronti hossza ~178 m, így maximum is csak 8 telkre való felosztásának lenne elvi lehetősége.

Telekmérettől függően 4-6 lakásos társasházak kerültek elhelyezésre, a lejtős terepre illeszkedő földszint + 1 emeletes épületekben.

A hatályos előírásokhoz képest nem tervezett a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének növelése, az továbbra is 30 %-os. A beépítés intenzitásának növelése az építménymagasság 4,5 m-ről 6,5 m-re történő növelés által válik lehetővé.

A módosítással érintett területen tervezett beépítés jellemző adatai:

Tervezett ingatlan számozása	Telekméret	Beépítettség (m ²)	Beépítési %	Szintszám	Lakásszám
B01	1232	356	29%	F+1	5
B02	704	210	30%	F+1	4
B03	1725	501	29%	F+1	6
B04	1389	362	26%	F+1	5
B05	1389	362	26%	F+1	5
B06	1412	366	26%	F+1	5





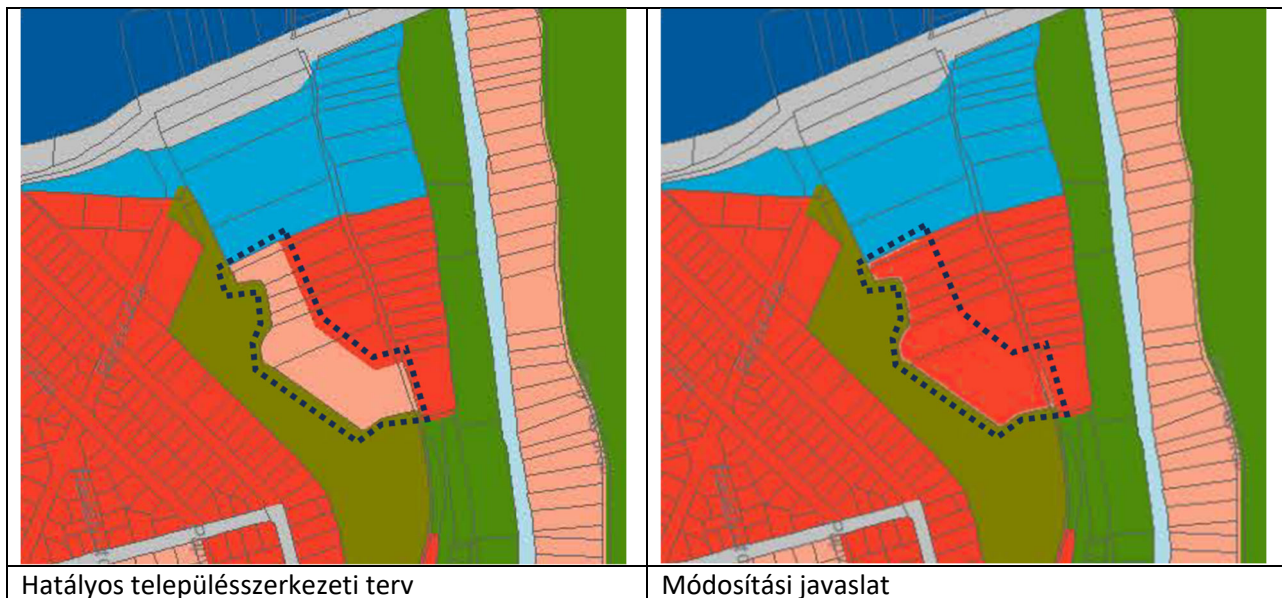




4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. Fejlesztési Terv módosítása

A tervmódosítás által új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A bemutatott telepítési és építészeti koncepció szerinti kialakítás megvalósításához szükséges az új fejlesztési terven a jelenleg hatályos településszerkezeti tervhez képest az általános területhasználat módosítása. Kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásból az érintett területet át kell sorolni kisvárosias lakóterület területhasználatba (Lk). A fejlesztési terven egyéb módosítás nem szükséges.



Mivel a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre:

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

4.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

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

Helyi építési szabályzat

Javasolt a szomszédos még be nem épített, hasonló telektömbre vonatkozó Lk-13 építési övezet előírásait alapul véve – de nagyobb zöldfelületi arányt előírva – új építési övezetbe sorolni a területet.

A kertvárosias építési övezetből kisvárosias építési övezetbe való átsorolással az alábbiak szerint változnak a területre vonatkozó általános építési övezeti előírások:

Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások	Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások
(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló a) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó	(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó

<p>b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,</p> <p>c) kulturális,</p> <p>d) szállás jellegű, és</p> <p>e) sport</p> <p>rendeltetést is tartalmazhat.</p> <p>(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.</p> <p>(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:</p> <p>a) melléképítmények közül</p> <p>aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,</p> <p>ab) hűsfüstölő,</p> <p>ac) trágyatároló, komposztáló,</p> <p>ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,</p> <p>ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint</p> <p>b) kiegészítő rendeltetésű építmények közül</p> <p>ba) pavilon</p> <p>bb) önálló kazánház.</p> <p>(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel.</p> <p>(8) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.</p> <p>(9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.</p> <p>(11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.</p>	<p>b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,</p> <p>c) kulturális, közösségi szórakoztató,</p> <p>d) szállás jellegű,</p> <p>e) igazgatási, iroda és</p> <p>f) sport</p> <p>rendeltetést is tartalmazhat.</p> <p>(3) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:</p> <p>a) melléképítmények közül</p> <p>aa) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy</p> <p>ab) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény</p> <p>ac) hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,</p> <p>ad) állatól, állatkifutó,</p> <p>ae) trágyatároló, komposztáló,</p> <p>af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,</p> <p>ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint</p> <p>(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két épület, telkenként legfeljebb nyolc önálló lakó egység helyezhető el.</p> <p>(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.</p> <p>(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.</p>
---	---

Egyedi építési övezeti előírások nem vonatkoznak jelenleg sem a területre és új előírások alkalmazása sem szükséges.

Az építési övezeti besorolás módosítása révén a területre vonatkozóan az alábbiak szerint javasolt módosítani a beépítési paramétereket:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Hatályos építési övezetek							
Lke-08	O	600	30	4,5	50	18	30
Lk-13	SZ	700	30	6,5	20	20	25
Tervezett építési övezet							
Lk-59	SZ	700	30	6,5*	35	20	25

* TÉKA alapján már nem épületmagasság határozandó meg. Minden építési övezet esetében törlendő paraméter. Helyette párkánymagasság és épület legmagasabb pontja határozandó meg.

A tárgyi terület építési övezeti módosítása a beépítési intenzitás kismértékű növekedését teszi lehetővé, mivel a **megengedett legnagyobb épületmagasság** az Lke-08-ban 4,5 m, és a kért új magasság 6,5 m, ami teljes kétszintes beépítést tesz lehetővé. A településtervebe az építési övezetre vonatkozóan ezt a magassági értéket kell párkánymagasság értékre konvertálva megadni. Minden építési övezetre vonatkozóan javasolt ezt egységes számítási módszer alapján átszámítani.

OTÉK

33. Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

TÉKA

38. épület legmagasabb pontja: az épületnek

a) a műszakilag indokolt rendezett terephez, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez vagy

b) valamely domborzati vagy építészeti magas ponthoz

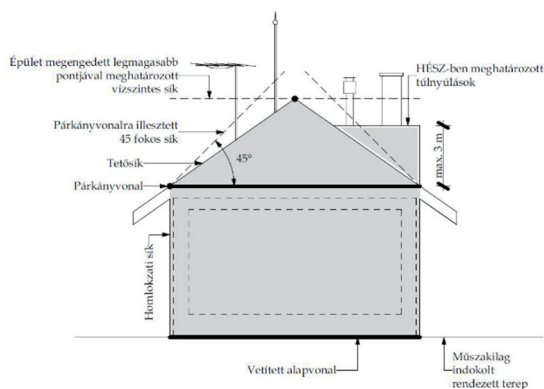
viszonyított legfelső pontja, amelynek meghatározásánál az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, villámhárítót, napelemt és lépcsőház tetőkijáratát figyelmen kívül kell hagyni;

120. párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszésvonala, valamint

a) magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala,

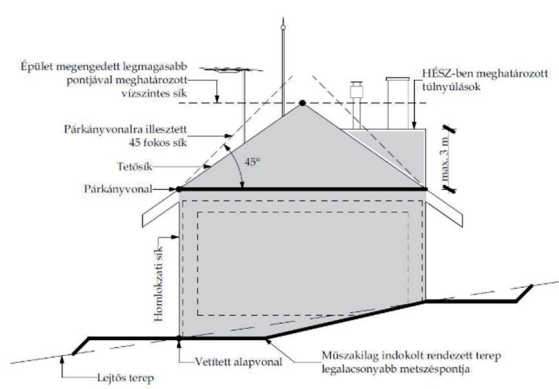
b) nem magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a zárófödém legfelső pontjára illesztett vízszintes magassági sík metszésvonala között függőlegesen mért távolság;

TÉKA 2. melléklet:



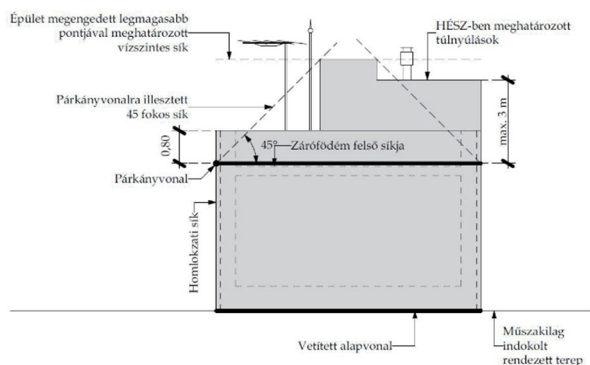
SÍK TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

2. ábra



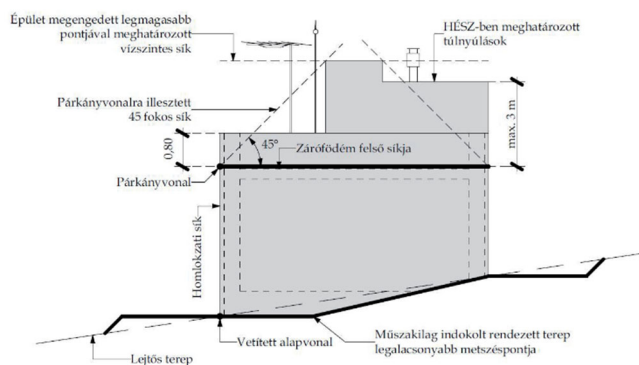
LEJTŐS TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

3. ábra



SÍK TEREPEEN, LAPOSTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

4. ábra



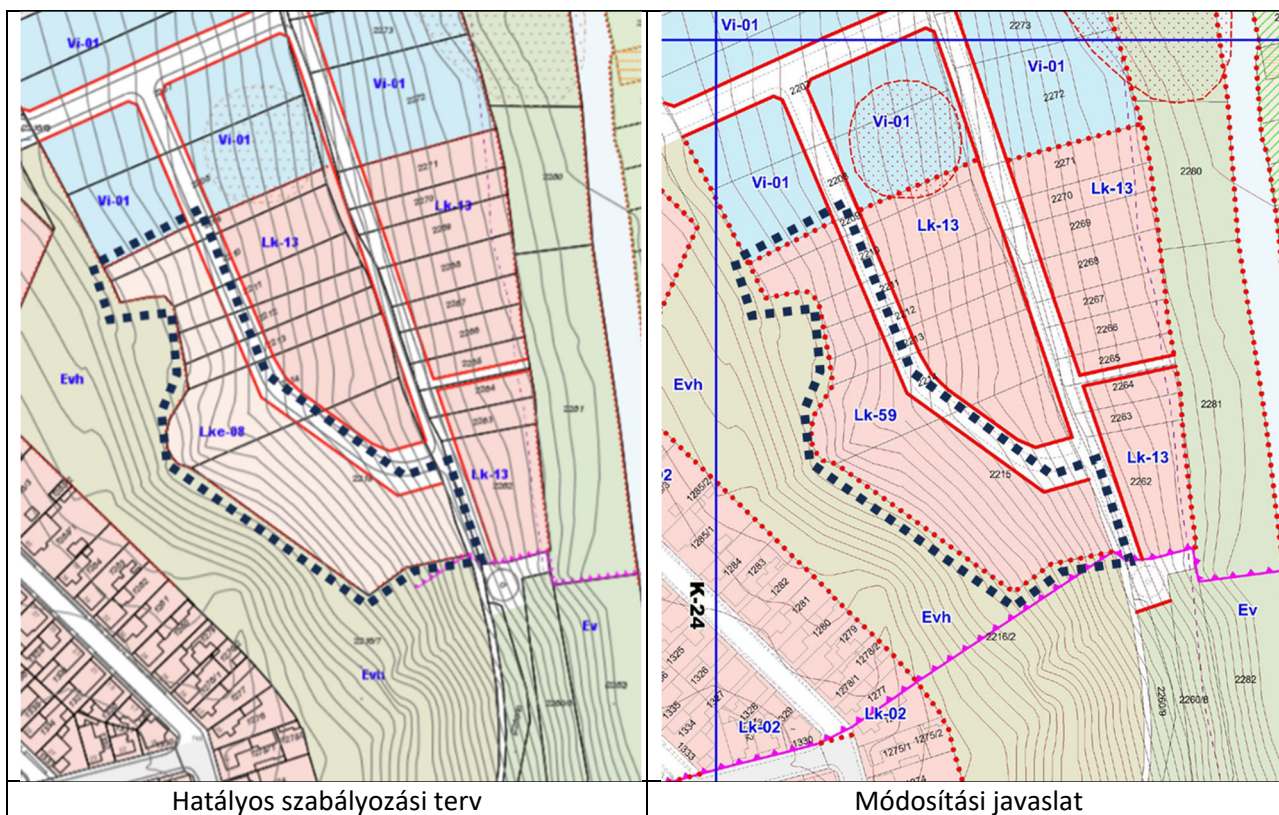
LEJTŐS TEREPEEN, LAPOSTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

5. ábra

Szabályozási tervlap

A szabályozási tervlapon mindössze a módosítással érintett telektömb építési övezti besorolásának módosítása szükséges Lke-08 jelű kertvárosias lakóterületből új kisvárosias lakóterületbe. Az Lk építési övezetek meglévő számozása alapján – és már figyelembe véve a szomszédos területre készült telepítési tanulmánytervben javasolt új építési övezet számát (Lk-58) – a javasolt új építési övezeti jelölés Lk-59.

A terület megközelítését és kiszolgálását biztosító közterületek hatályos terv szerinti kiszabályozása megfelelő, módosítás nem javasolt. Egyéb szabályozási elem módosítása nem javasolt.



5. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG

MEGŐRZÉSÉRE

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

Az építészeti koncepció összhangban van a településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet előírásaival. A településképi előírások a településtervbe való átültetése során jelen módosítási szándék kapcsán módosítás nem szükséges.

6. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

6.1. Vízellátás

A tervezési területen kiépült ivóvízvezeték jelenleg nem található. A terület ivóvízellátása az Avar utca folytatásának tekinthető út nyomvonalán létesített DN 200 mm átmérőjű vízvezetékéről biztosítható. Innen leágaztatva építhető ki a teljes Aranyosvölgyi fejlesztési terület ivóvízellátása.

Az ingatlanok a 27063/2005. ügyszámú határozattal kijelölt Veszprém- Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védő területének „A” hidrogeológiai védőövezetét érintik. A terület szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 21/2004. (VII. 21.) Korm.rendelet 7.§ (4) bekezdésén alapuló, 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny (1a) terület.

A fentiek alapján a terület további hasznosításánál figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásait, korlátozásait.

6.2. Csatornázás

A területen belül a csatornázottság jelenleg szintén nem megoldott. Gravitációs csatorna épült ki az Avar utca folytatásának tekinthető út nyomvonalán elválasztott rendszerben. A szennyvíz elvezetését ϕ 40 cm átmérőjű vezetéken az Aranyos-völgyi főgyűjtőhöz, a csapadékvíz elvezetését pedig ϕ 80 cm átmérőjű vezetéken részben a Séd-patak irányába biztosítja. A főgyűjtő északi irányba lejt, végül a szennyvíztelepnél ér véget.

A területen kiépített csapadék- és szennyvízhálózat nincs, aminek kiépítésével az úttervek készítése és a csapadékvíz-hálózat és műtárgyai méretezése során is számolni kell.

6.3. Villamosenergia-ellátás

A módosítással érintett terület villamosenergiával nem ellátott. Kiépített közterületek hiányában közvilágítás sem épült ki.

A közelben található az E-ON Veszprém Észak alállomása (120/20/10 kV), melyből kiinduló középfeszültségű hálózat két feszültségszinten üzemel. A 20 kV-os rendszer jellemzően légvezetékkel létesült, míg a 10 kV-os hálózat földkábeles kialakítású. A 20 kV-os hálózat légvezetékei a vizsgálat terület észak és kelet felől is érinti, a 10 kV-os kábelhálózat a Tüzér utcán halad déli irányba.

A kiefeszültségű hálózat a környező utcákban légvezetékes kialakítású, jellemzően csupasz, de a Roboz utcában megtalálható korszerűbb szigetelt kivitelben is. A szomszédos területeken a közvilágítási hálózat a kiefeszültségű hálózattal közös oszlopsoron épült ki. A vizsgált területtől északra a Roboz utcában található a 46010 jelzésű transzformátor.

6.4. Földgázellátás

A területen gázellátó hálózat nem épült ki. A szomszédos, meglévő utcák teljes hosszán azonban középnyomású elosztóhálózat létesült. Az I. sz. gázátadó állomásból kiinduló nagy-középnyomású TIGÁZ vezeték DN 200 mm-es mérettel érkezik a Kistó utcai gáznyomás szabályzóhoz. A nyomásszabályzó táplálja meg a vizsgálati területtel szomszédos középnyomású hálózatot, mely a Szikra és Roboz utcákban végig, a Fenyves utcában a terület déli vonaláig épült ki. Nagy-középnyomású hálózat található még a Tüzér utca mentén.

6.5. Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

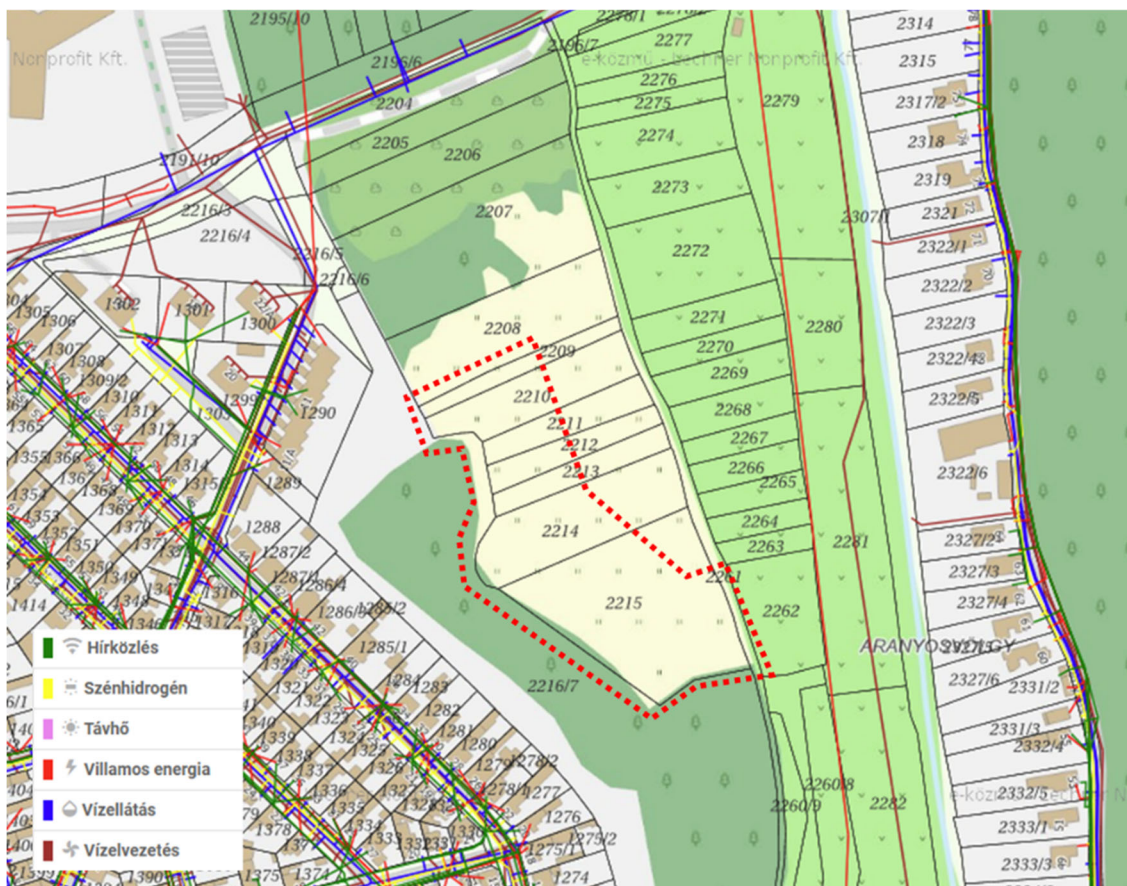
A vezetékes hírközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. Azt is meg kell jegyezni, hogy a szolgáltatási jogot a piaci verseny szabályai szerint egy-egy területen belül több szolgáltató is kaphat.

Az új hálózatfejlesztés már csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

A fejlesztéssel érintett terület vezetékes elektronikus hírközlési ellátásának biztosítására a tervezési terület közelében kiépített *2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft.* légvezetékes hírközlési hálózatának igénybevételével van lehetőség.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vizsgált területen valamennyi vezetékes nélküli távközlési szolgáltató (Telekom, Yettel, One) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.



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

7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Jelen módosítás közlekedési szempontból változást nem eredményez. A hatályos szabályozási terv szerinti kiszabályozott úthálózat megfelelő. A még ki nem épített utak megvalósulása esetén megfelelő szolgáltatási szintet tud biztosítani.

7.1. Hálózati kapcsolatok, főbb csomópontok

A hálózati kapcsolatok szempontjából a módosítás nem jelent változást. A terület fő megközelítést a tervezett Belső útgűrű érintett szakasza fogja biztosítani, mely továbbra is belterületi (települési) II. rendű főútként tervezett megvalósítani. Az útgűrű ezen szakasza keleten változatlanul a Jutasi úthoz (települési főút) kapcsolódik, nyugati végpontja változatlanul a Pápai út, és a fenti két pont között továbbra is gyűjtőutak keresztezik.

A terület a tervezett Roboz utcai csomópontban kapcsolódik a Belső útgűrűhöz. A Roboz utcából a módosítás területére vezető utcák változatlanul a hálózati kapcsolatokban szerepet nem játszó helyi kiszolgálóutak.

7.2. Belső úthálózat

A hatályos Szabályozási tervnek a módosítás területéhez tervezett kiszolgáló úthálózata a Roboz utcához kapcsolódik, és a híd alatt átvezet az északi oldalra. A tervezett kiszolgálóutak szabályozási szélessége 12-14 m.

A tervezett szabályozási módosítás révén csak nagyon minimális mértékű közúti forgalomművekedés várható. A hatályos állapot szerint 2 lakás és 1 egyéb rendeltetés helyezhető el. Ez módosul legfeljebb 8 lakó rendeltetésre. A kialakítható telkek számából adódóan legfeljebb 37 db lakó rendeltetés többletet eredményezhet a szabályváltozás a területen, ami a gerjesztett forgalomváltozásában elhanyagolható méret.

7.3. Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési ellátását továbbra is a főúthálózaton közlekedő helyi és helyközi autóbusz-viszonylatok fogják biztosítani. A terület közösségi közlekedési ellátása a Belső útgűrű teljes kiépülése után átalakulhat, a jellemzően észak-déli irányú viszonylatok az Aranyosvölgyi hídon áthaladó kereszt irányú járatokkal egészülhetnek ki, ami a módosítás területének ellátása szempontjából is kedvező lehet.

7.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezett kiszolgálóutakon járdaépítésre is szükség van. A Sédhez vezető önálló gyalogút továbbra is szerepel a tervben, de a hatályos Szabályozástól kicsit északabbra került.

A hatályos településrendezési eszközök a főutak mellett, és a Séd völgyében jelölnek helyi kerékpáros útvonalakat, ezek megvalósítását jelen módosítás nem befolyásolja.

7.5. Parkolás

A parkolást továbbra is a HÉSZ előírásai szerint kell biztosítani, ennek nincsenek akadályai. A gépkocselhelyezés telken belül szükséges biztosítani.

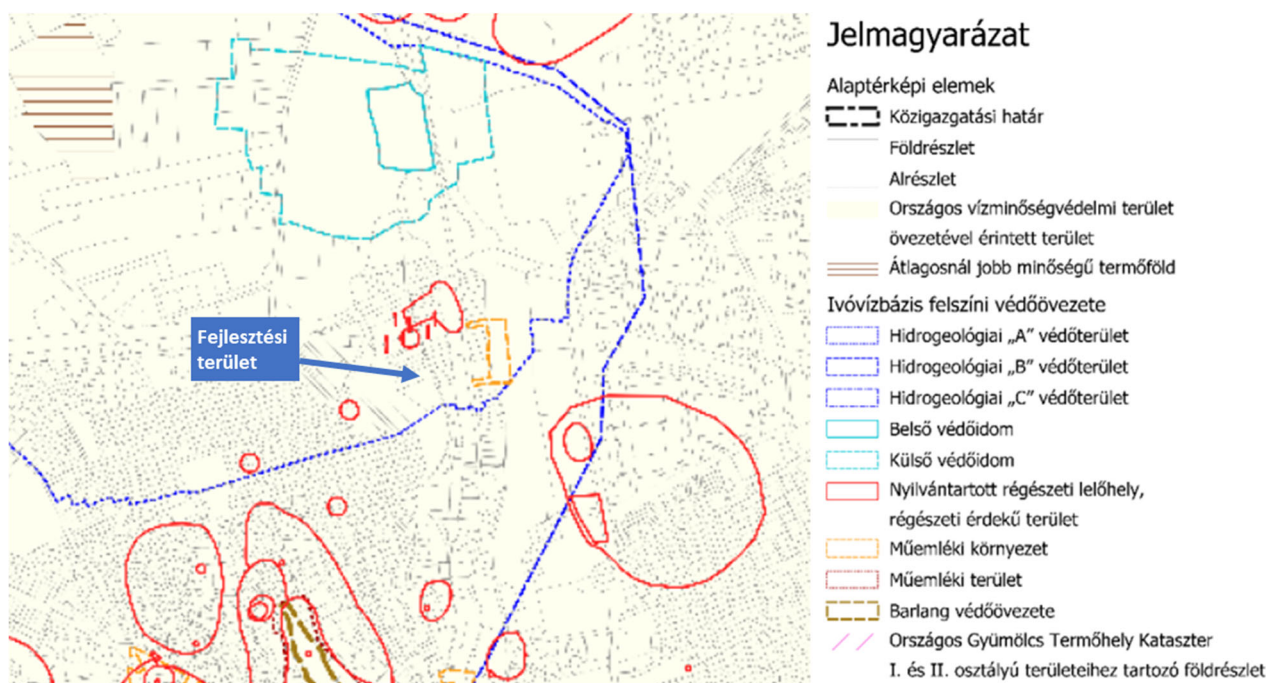
8. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMÉK

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

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

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

A tervezési területet további védelmi és korlátozó elem nem érinti.



Védelmi és korlátozó elemek (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

K I V O N A T

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
71/2026. (II.26.) határozata
a Veszprém Aranyosvölgy 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-ú ingatlanokat érintő
településrendezési terv módosításáról

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém Aranyosvölgy 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-ú ingatlanokat érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek oly módon, hogy a jelenlegi övezeti besorolás egységesen kisvárosias lakóterületre módosuljon.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém Aranyosvölgy 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készített, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értéksökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges annak visszafordítása.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés
Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész
A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2026. március 2.

.....
Szayer Anita

