

Egyszerűsített telepítési tanulmányterv

**Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú
ingatlanra vonatkozóan**

2026.05.25.

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

Egyszerűsített telepítési tanulmányterv

**Veszprém Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú
ingatlanokra vonatkozóan**

VÁROSRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

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

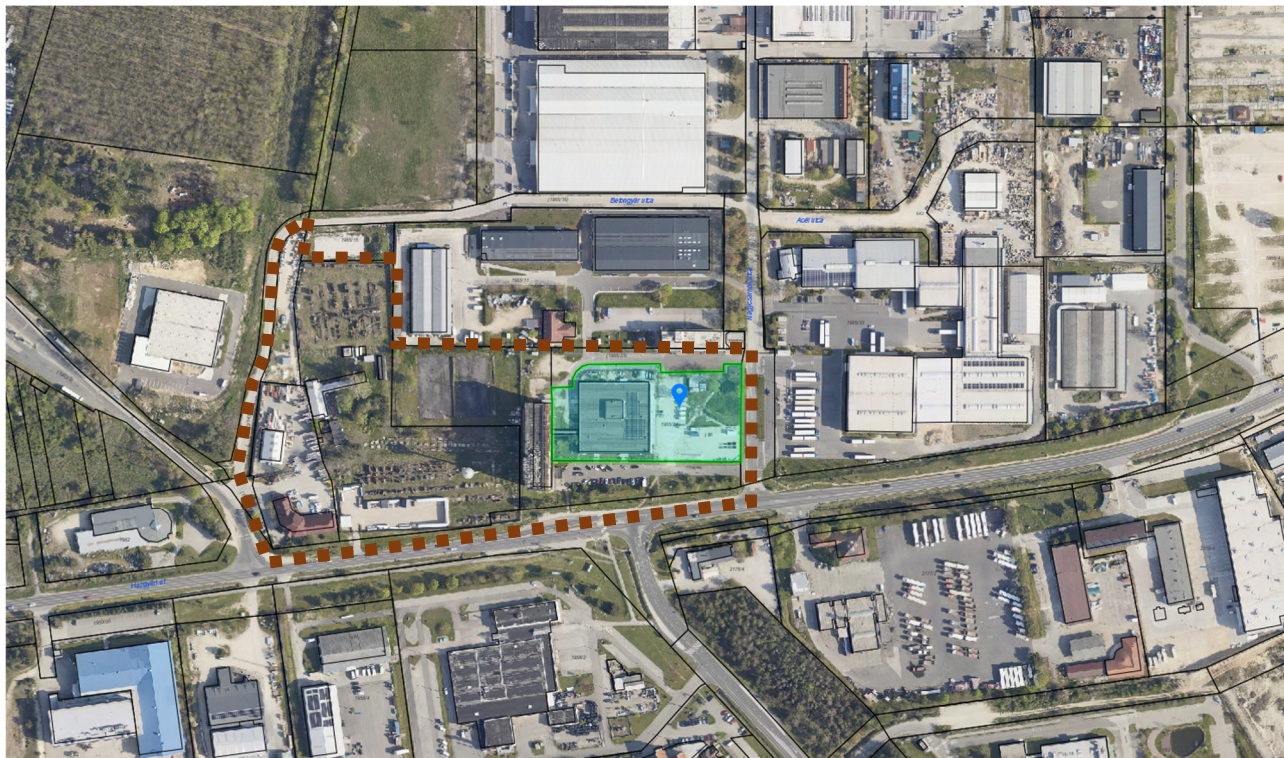
Tartalomjegyzék

1.	BEVEZETŐ.....	4
2.	A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA, VIZSGÁLATOK	6
2.1.	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	6
2.1.1.	Településszerkezeti Terv (TSZT)	6
2.1.2.	Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)	8
2.1.3.	Településképi rendelet (Tkr.)	9
2.2.	Helyszíni vizsgálatok.....	10
2.2.1.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok	10
2.2.2.	Jelenlegi használat vizsgálata.....	14
2.2.3.	Örökségvédelem, régészet.....	17
2.2.4.	Környezetállapot.....	17
3.	A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	18
3.1.	A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata	21
4.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT.....	23
4.1.	Fejlesztési Terv	23
5.	JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE.....	23
6.	ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	23
7.	KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	23
8.	KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT	24
9.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	24
10.	VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK.....	25
	MELLÉKLET.....	26

1. BEVEZETŐ

Módosítással érintett terület

Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz -ú ingatlan Veszprém északi részén kialakult összefüggő ipari területen, a Házgyári út mellett, a Kistó utcai csomóponttal szemben helyezkedik el az Iparterület városrészben.



A módosítással érintett ingatlan és környezete (forrás: <https://terkep.veszprem.hu/twigis/>)

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Az ingatlan tulajdonosa kezdeményezte a szabályozási előírások módosítást, tekintettel arra, hogy az ingatlanon olyan fejlesztést kíván megvalósítani, ami egy vegyes rendeltetésű épület kialakítását eredményezi, amelyben üzletek, irodák (raktárral), szállás (szolgálati lakás) jellegű funkciókat tervez. A fejlesztéshez tartozóan a tulajdonos az általa elkészített építési tanulmányterv alapján a megengedett legnagyobb beépítési mérték 5%-os emelését kezdeményezte, és ennek kompenzálására a legkisebb kialakítható zöldfelület mértékének 10%-os emelését is vállalta.

Közyűlési döntés

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a tulajdonosi kérelem alapján 128/2026. (III. 26.) határozatában (lásd: Melléklet) előzetes döntést hozott a területet érintően a településrendezési terv módosításáról oly módon, hogy a módosítási igény belekerüljön a készülő Településtervbe:

1. *Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek.*
2. *Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az övezeti paraméter módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készített, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.*

A telepítési tanulmányterv tartalma

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

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

Előzetes megállapítások

A tervezett módosítás révén az általános területhasználat módosítása is szükségessé válik, ezért a tárgyi módosítás érdekében a hatályos településszerkezeti tervhez képest a fejlesztési tervben már a módosított elemek szerepelnek:

- Tekintettel arra, hogy a kérelmezett módosítással **új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre:**
 - o **nem szükséges a biológiai aktivitásérték visszapótlása,**
 - o **a Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) 12. § (2) szerinti csereterület kijelölése nem válik szükségessé,**
 - o **a tervezett módosítás az Országos Területrendezési Tervével (OTrT.) és Veszprém Vármegye Területrendezési Tervével (VVTrT) való összhangjának vizsgálata nem indokolt.**
- Tekintettel arra, hogy a jelen telepítési tanulmányterv szerinti ingatlan az ipari parkon belül egy egyéb funkciójú területeket magába foglaló vegyes, településközponti, Vt jelű építési övezetbe sorolt, ezért a vizsgálat a teljes Vt jelű építési övezet területére készült el.

Kiindulási adatok

A terület tulajdonosának megbízásából a városi főépítésszel egyeztetve a **Illés Róbert okl. építészmérnök** (8440 Herend, Kossuth L. utca 66., É 19-0362) **elkészítette** a tervezett fejlesztés **beépítési javaslatát**, amely dokumentáció képezi jelen telepítési tanulmányterv javaslati munkarészének alapját.

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

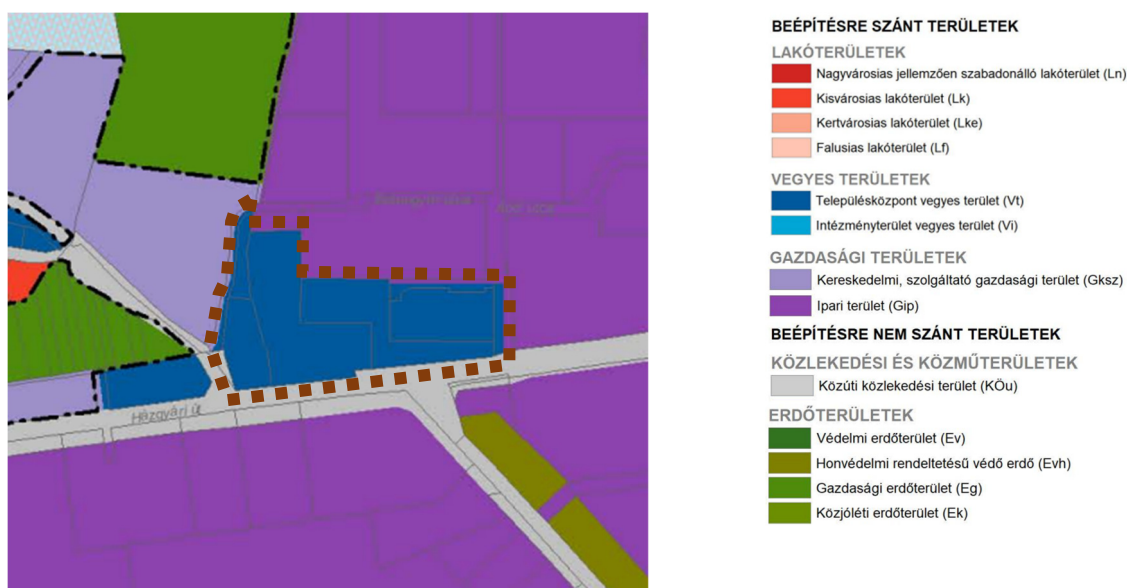
2.1. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

2.1.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve – 213/2017.(IX.28.) – Területfelhasználás szerkezeti tervlapja alapján a tervezett módosítással érintett ingatlan **beépítésre szánt Településközponti vegyes (Vt)** területfelhasználásba sorolt.

Az ingatlan környezetében a fenti területfelhasználásokon túl elsősorban beépítésre szánt Gazdasági, Kereskedelmi szolgáltató (Gksz) és Ipari (Gip) területek, valamint beépítésre nem szánt Közúti közlekedési terület (KÖu) és Védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználás található.

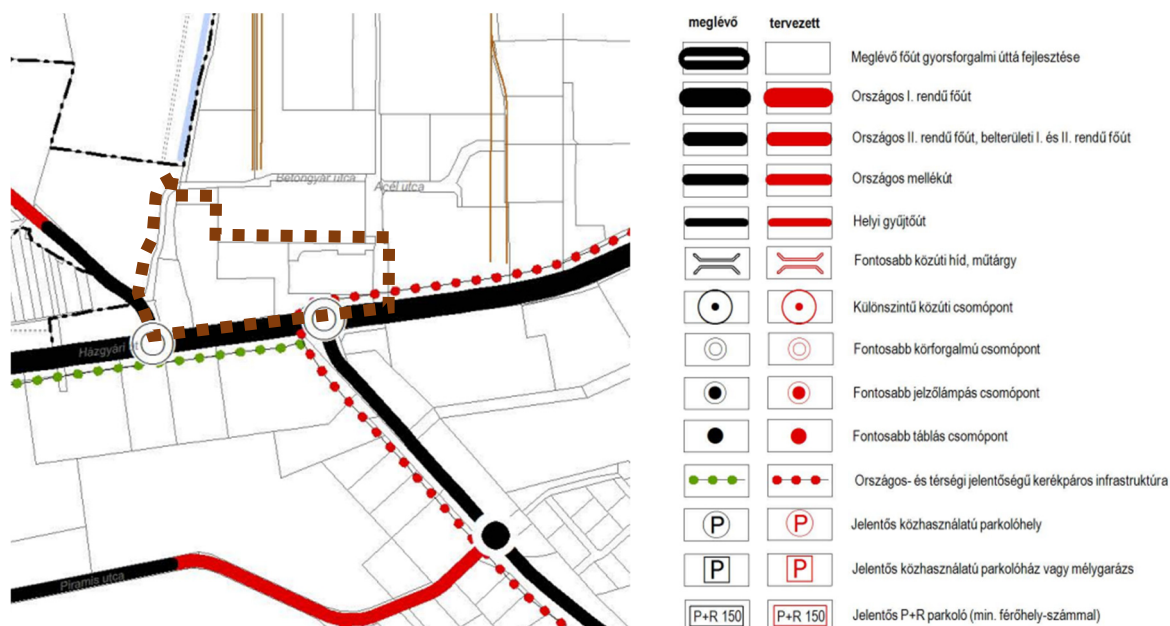


Hatályos településszerkezeti terv – Területfelhasználás tervlap kivágata

Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja **az ingatlant érintően, illetve azzal határosan, az alábbi közlekedési szerkezeti elemeket** jelöli a terven:

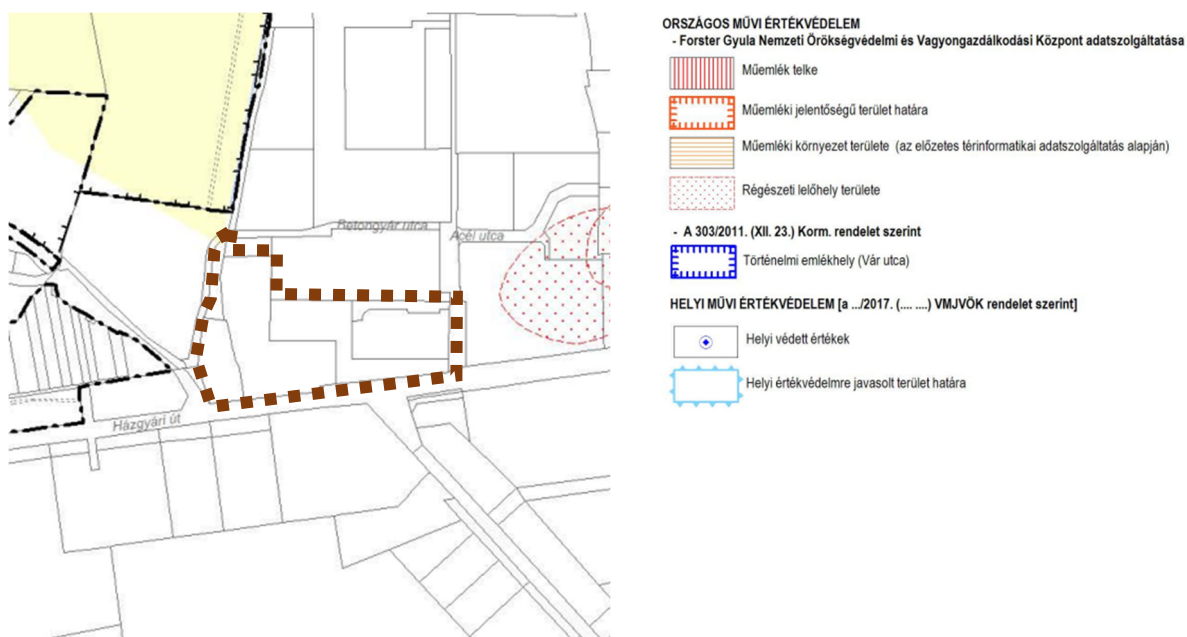
- belterületi I. és II. rendű főút meglévő szakasza a Házgyári út,
- helyi gyűjtőút, meglévő szakasza a Kistó utca és a Lőszergyári út,
- országos- és térségi kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonala halad a Házgyári út Henger utca-Kistó utca közötti szakaszán, valamint,
- országos- és térségi kerékpáros infrastruktúra meglévő tervezett nyomvonala halad a Házgyári út - Kistó utca szakaszon
- fontosabb, meglévő körforgalmú csomópont található a Házgyári út Kistó utcai és Lőszergyári úti kereszteződésében.



Hatályos településszerkezeti terv – Közlekedés tervlap kivágata

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

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja **nem jelöl védelmi elemet a vizsgált területen.**



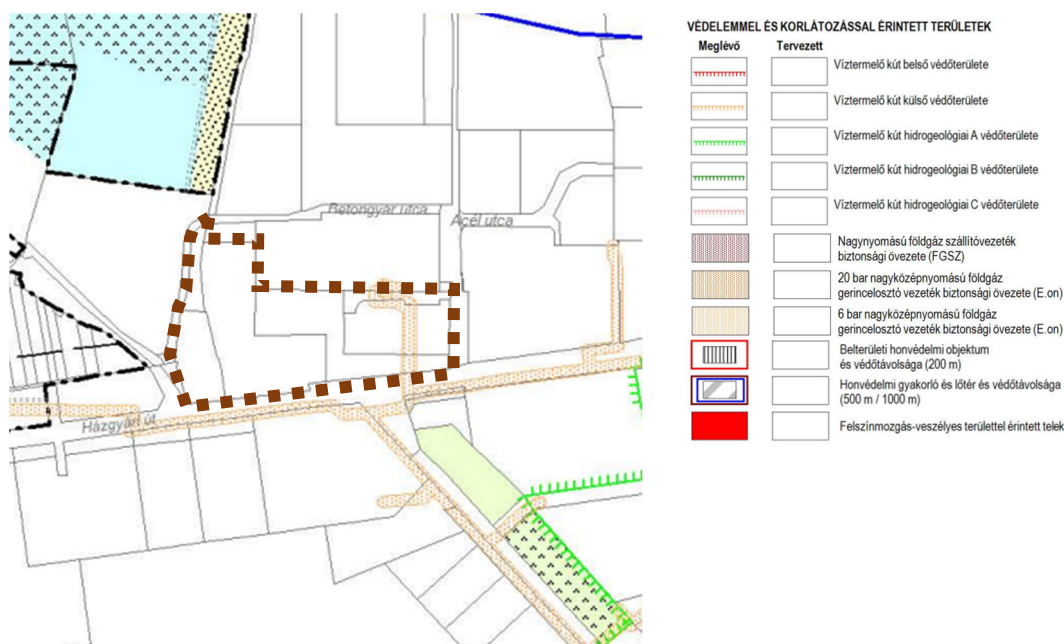
Hatályos településszerkezeti terv – Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlap kivágata

Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján az ingatlanon **6 bar** nagyközépnymású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete (E-on) érinti.

Továbbá az ingatlan és a vizsgált környezete az alábbi elemekkel érintett:

- vízkitermelő kút hidrogeológiai A védőterülete,
- honvédelmi gyakorló és lőtér 500-1000 m közötti védőtávolsága.



Hatályos településszerkezeti terv – Védelmi, korlátozási területek tervlap kivágata

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

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban. A HÉSZ-ben a módosítással érintett területet az alábbi előírások érintik.

Az érintett telek és szűkebb környezete a szabályozási terven Vt-42 jelű településközpont vegyes építési övezetbe sorolt.

Az érintett telek a szabályozási terven a fenti építési övezet besoroláson túl KÖu-02 jelű közlekedési terület (beépítésre nem szánt) övezettel határos.

A Vt-42 jelű építési övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló.

rendeltetést is tartalmazhat.

Egyedi előírások

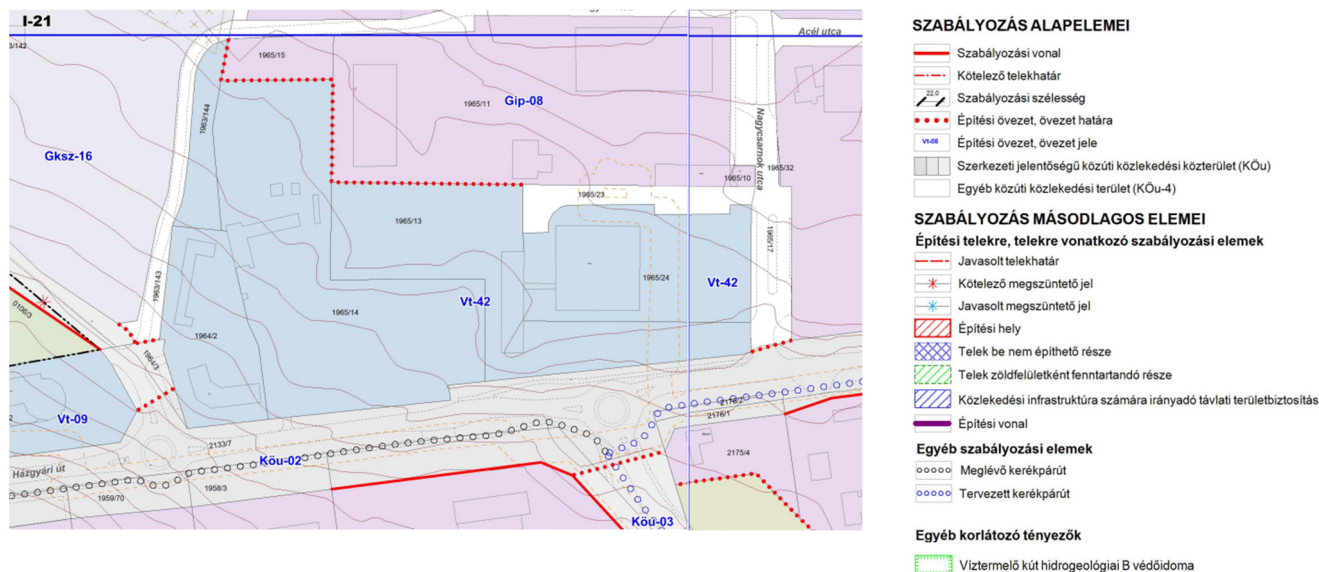
(A Vt-42 jelű építési övezet vonatkozásában a HÉSZ normaszövege egyedi előírást nem tartalmaz.)

Az építési 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)
Vt-42	Z	5000	35	10,5	20	16	-

Szabályozási terven szereplő szabályozási elemek, védelmi, korlátozási kötelezettségek

Az ingatlant és vizsgált környezetét tervezett szabályozási vonal, illetve egyéb alapelemek, másodlagos elemek nem érintik.



Hatályos HÉSZ – Belterületi Szabályozási Tervlap kivágata

2.1.3. Településképi rendelet (Tkr.)

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete a térséget a gazdasági, szolgáltató terület településképi szempontból meghatározó területek közé sorolja. A Tkr. 17 és 18. §-a a gazdasági-, szolgáltató területekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket fogalmaz meg, amelyek alapján:

„17.§ (1) A toronyok és toronyjellegű technológiai építmények építménymagassága kivételesen meghaladhatja az építési övezetben megengedett épületmagasságot, de helyüket, méreteiket és formájukat úgy kell meghatározni, hogy azok illeszkedjenek a környezet (a környező épületek, az utcakép, a várossziluett, a növényzet, a domborzat, a táj) adottságaihoz.

(2) Környezetéből kiugró, 10 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvel kell alátámasztani.

(3) A Tömör kerítés nem létesíthető, csak átlátható, alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli kerítés létesíthető.

18. § (1) Az építmények, épületek tömegformálásának, homlokzatképzésének, anyaghasználatának, részletmegoldásainak illeszkedniük kell az építési övezetben, illetőleg övezetben, tömbben, utcában, szűkebb környezetben, illetőleg tájban kialakult megoldásokhoz.

(2) 200 m-nél hosszabb épület csak technológiai igénnyel alátámasztva építhető.

(3) 50 m-nél hosszabb homlokzatokat építészeti elemekkel tagolni kell.

(4) Épületek 200 m²-nél nagyobb homlokzati felületeinek egyhangúságát előtetőkkel, síkból kilépő negatív, vagy pozitív tagozatokkal, anyagváltással, különböző textúrák használatával oldani kell.

(5) Épület tetején épületgépészeti kültéri egységek, csoportosított elrendezésben, takaró szerkezet által rejtve helyezhetők el.

(6) Az épületek színezésénél kerülni kell az erőteljes és harsány megoldásokat, az élénk színezés csak kisebb homlokzati felületeken, kiegészítő elemeken alkalmazható.

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

(8) A legkisebb zöldfelület kialakítása során minimális követelmény, hogy a zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére:

a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és

b) legalább 35 db lombhullató vagy örökzöld cserje és

c) a további nem burkolt területet gyeper vagy talajtakaró növényzet fedjen.



Településképi szempontból meghatározó területek

■	A vár területe
■	Történeti beépítésű városközpont területe
■	Történeti beépítésű lakóterület
■	Terület amelyre a várból rálátás adódik
■	Újabb beépítésű városközpont területe
■	Jellemzően telepszerű és társasházias beépítésű lakóterület
■	Jellemzően kertvárosias lakóterület
■	Városias, vegyes funkciójú terület
■	Gazdasági, szolgáltató terület
■	Park, egyéb zöldterület
■	Temető
■	Különleges, nagy zöldfelületű terület (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség)
■	Általános mezőgazdasági terület
■	Kertes mezőgazdasági terület
■	Védett táji, természeti és erdő terület
 	Tartalék terület határa
■	Helyi értékvédelmi terület határa
■	Fő közlekedési útvonalak

Részlet a Tkr. 3. mellékletéből

2.2. Helyszíni vizsgálatok

2.2.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok

A tervezési terület Iparváros településrész északi részén helyezkedik el.

A vizsgált terület egykor a Veszprémi Állami Építőipari Vállalat telephelyéhez tartozott, amelyen az üzemhez tartozó munkásszállás és az azt kiszolgáló művelődési, sport, szabadidő rendeltetések kaptak helyet. A privatizációt követően az eredeti rendeltetés a gyár megszűnésével átalakult, az ország legmodernebb, 1976-ban épített munkásszálló épületét lakások céljára privatizálták, a kapcsolódó rendeltetéseket kiszolgáló épület(rész)ekkel együtt. Mára a vizsgált területen és környezetében a kereskedelmi, szolgáltató területek és a gazdasági területek vegyesen helyezkednek el.



A vizsgált ingatlanhoz nyaktaggal kapcsolódó un. pokoli torony, ahol anno munkásszállás, jelenleg lakások találhatók.



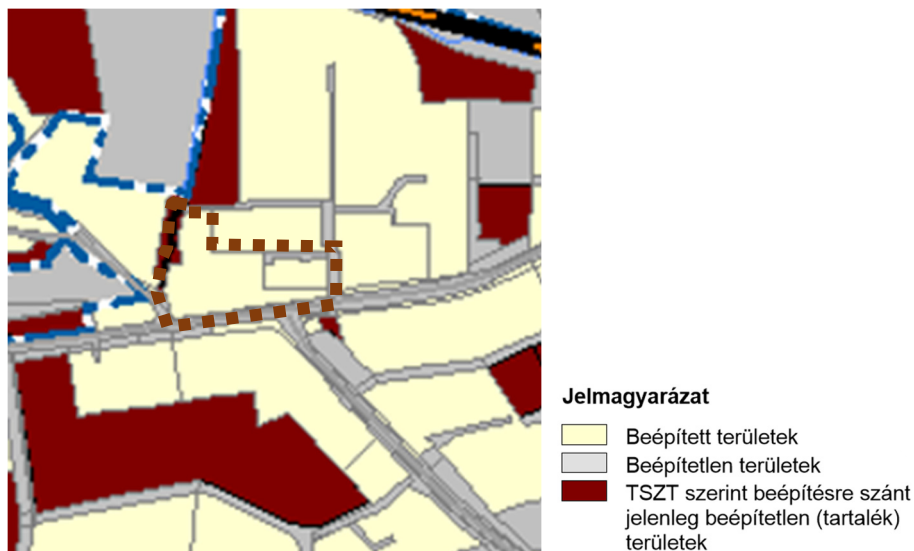
A vizsgált ingatlan meglévő épülete
(forrás: google maps)

A vizsgált terület környezetében jelentős számban találhatók a kereskedelmi, szolgáltató és a gazdasági területeken túl az egykori gyárterületeken használaton kívüli területek is. A szomszédos külterületi terület természetközeli területként besorolt.



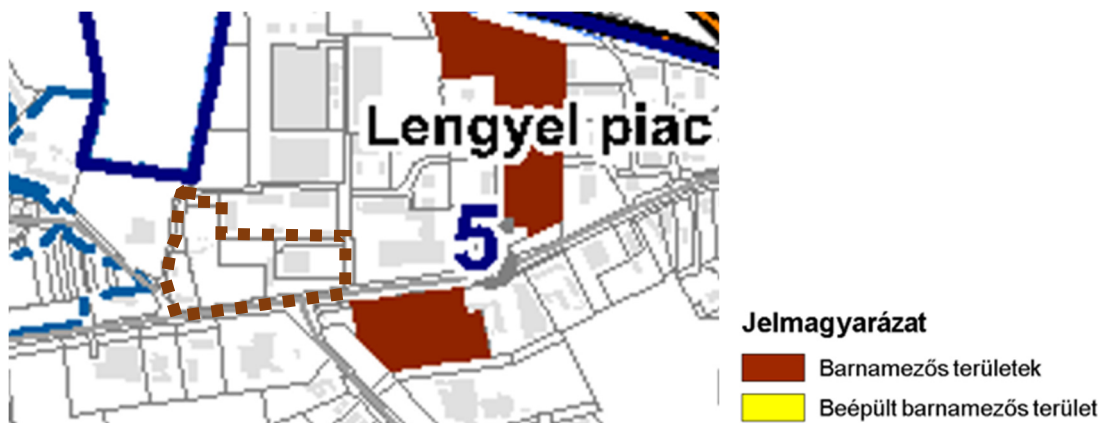
Jelenlegi területhasználat (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

A vizsgált terület beállt, beépített terület. Közvetlen környezete is beállt, beépített, de az iparterületen jelentős számban található még a TSZT szerint beépítésre szánt, jelenleg még beépítetlen, úgynevezett tartalékterületek is.

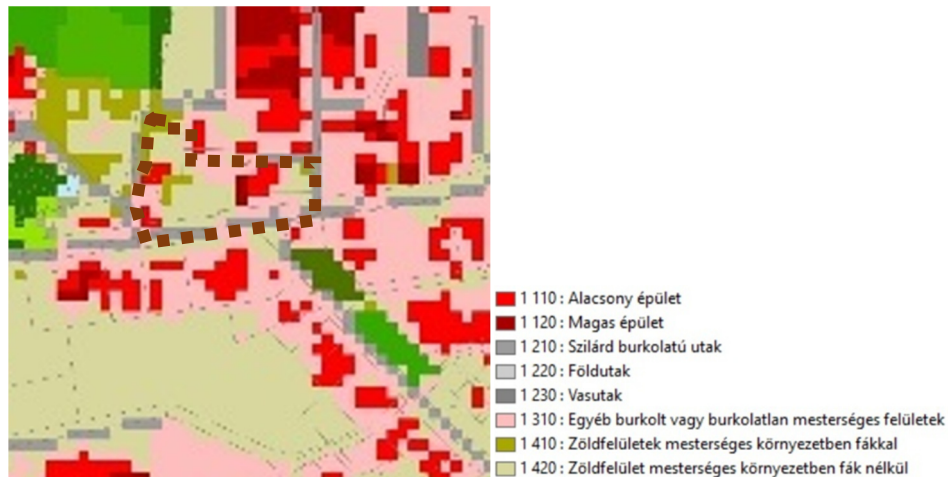


Beépítetlen, tartalék területek (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

A vizsgált terület nem része a barnamezős területeknek, de környezetében található barnamezős területek is (pl: az ún. Lengyelpiac területe).



Barnamezős területek (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

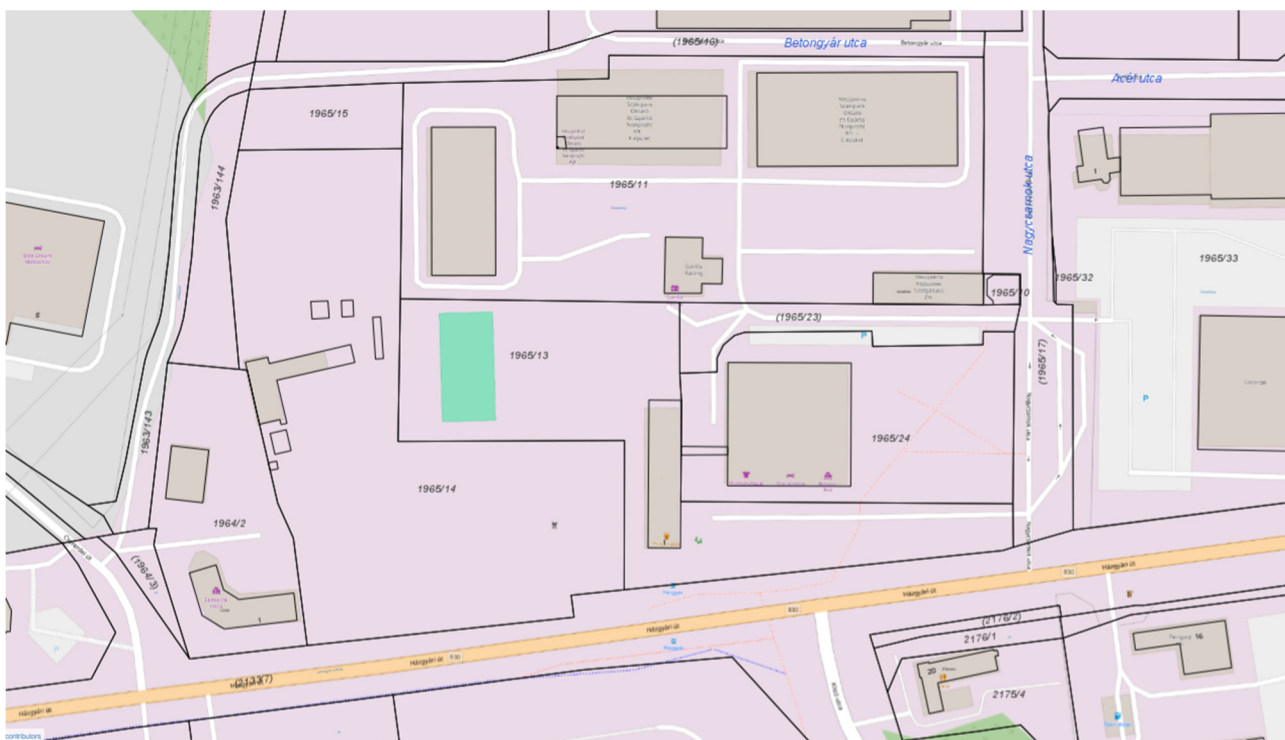


Tájhasználat, ökoszisztéma (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

A vizsgált területen és környezetében alacsony és magas épületek, szilárd burkolatú és földutak, egyéb burkolt vagy burkolatlan mesterséges felületek, valamint zöldfelületek mesterséges környezetben fákkal és fák nélkül találhatók. A 1965/24 hrsz-ú ingatlanon alacsony épület, szilárd burkolatú út, egyéb burkolt vagy burkolatlan mesterséges felület, valamint zöldfelületek mesterséges környezetben fákkal találhatók.



A terület légifotója és alaptérképe – Forrás: terkep.veszprem.hu



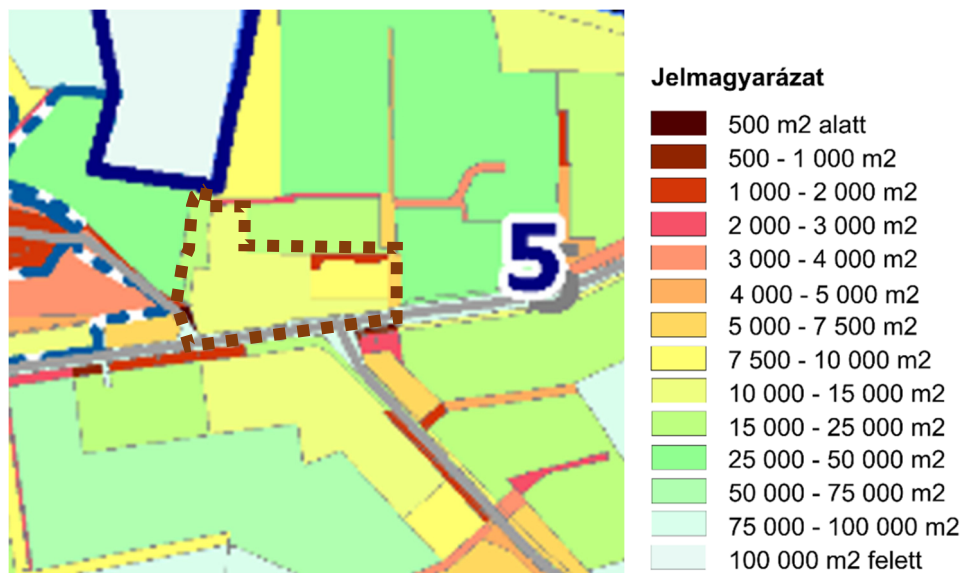
Területhasználat és alaptérkép a tervezési terület és a környezetéről – Forrás: terkep.veszprem.hu (2026. április)

2.2.2. Jelenlegi használat vizsgálata

Telkek vizsgálata

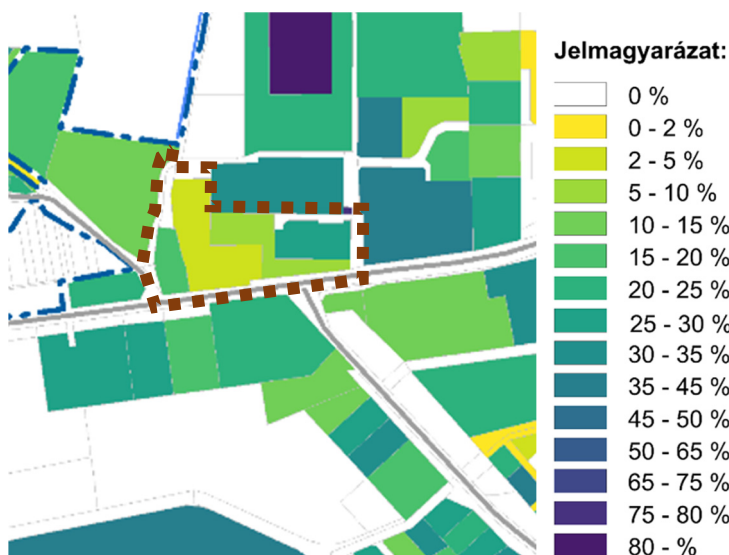
A vizsgált területen az egykori gyárterület privatizációja során felszabdalt ingatlanok területe 5.000-10.000 m² közötti nagyságú, a 1965/24 hrsz-ú ingatlan területe 8.306 m².

A vizsgált terület környezetében is hasonló nagyságú telekstruktúra alakult ki, illetve 10.000 m² feletti ingatlanok találhatók jellemzően.



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

A vizsgált területen található telkek beépítettsége vegyes, található beépítetlen, 2-5% közötti, 5-10% közötti, 15-20% közötti és jellemzően 25-30% közötti beépítettség. A kialakult beépítési mértékek a Vt építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési mérték alatt maradnak. A 1956/24 hrsz-ú ingatlan beépítettsége 25-30% közötti.

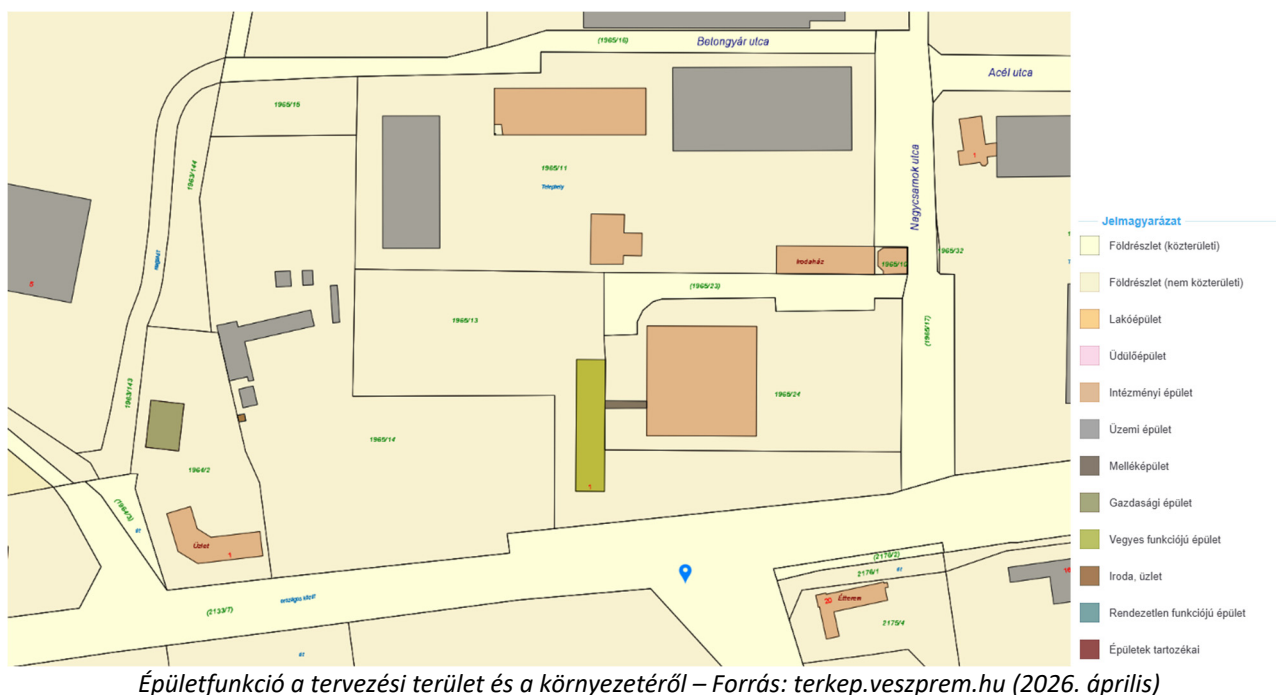
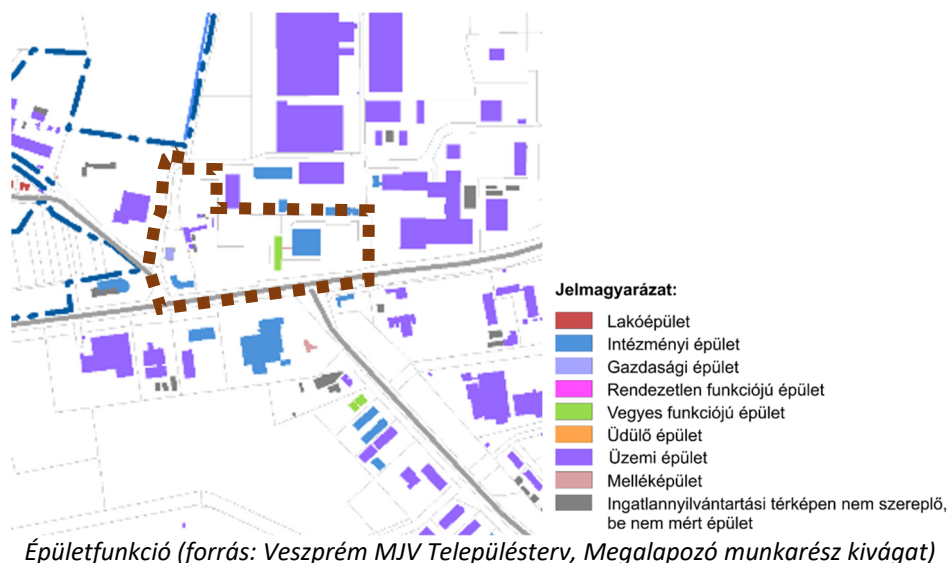


Beépítettség (forrás: Veszprém MJV Településtervezési Terve, Megalapozó munkarész kivágat)

A földhivatali ingatlannyilvántartás adatai alapján az ingatlanok kivett kategóriába soroltak.

Épületek vizsgálata

A vizsgált területen a területhasználathoz igazodóan intézményi, gazdasági és vegyes (lakó és egyéb rendeltetések magába foglaló) épületek helyezkednek el. A 1965/24 hrsz-ú ingatlanon egy intézményi, elsősorban kereskedelmi-szolgáltató tevékenységekre hasznosított épület áll, amely egykor a munkásszálló közösségi célú (étkezés, szabadidőeltöltés, művelődés) céljára szolgált.

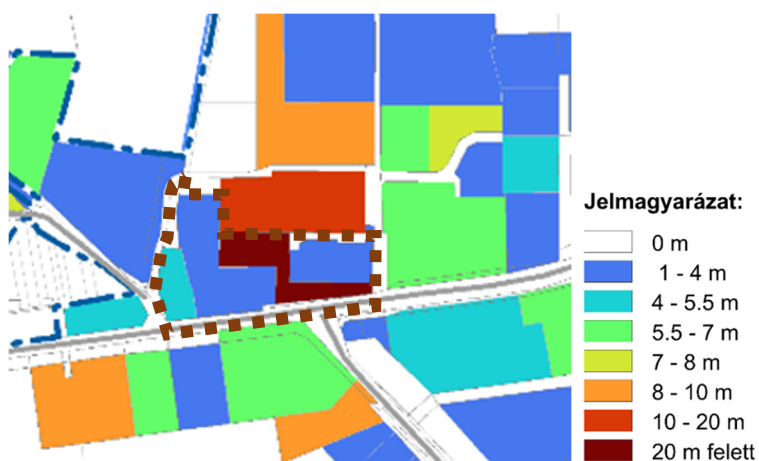


A vizsgált terület ingatlanain és környezetében az épületek a szabadonálló beépítési mód szerint elhelyezettek. A Vt-42 jelű építési övezetben az épületelhelyezés a zárt sorú beépítési mód szerint vannak szabályozva.



Beépítésimód (forrás: Veszprém MJV Településterv, Megalapozó munkarész kivágat)

A vizsgált terület beépült telkein a párkánymagasság részben 4,0 m alatti, tekintve, hogy csak földszintes épületek találhatók. A terület dél-nyugati részén épült kereskedőház F+1 szintes épületének magassága 4-5,5 m közötti, az egykori munkásszálló F+10 szintes (torony)épületének a magassága a környezetében uralkodó 20 m felett van.



Párkánymagasság (forrás: Veszprém MJV Településterv, Megalapozó munkarész kivágat)



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

2.2.3. Örökségvédelem, régészet

A vizsgált területen országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, azt műemléki környezet sem érinti.

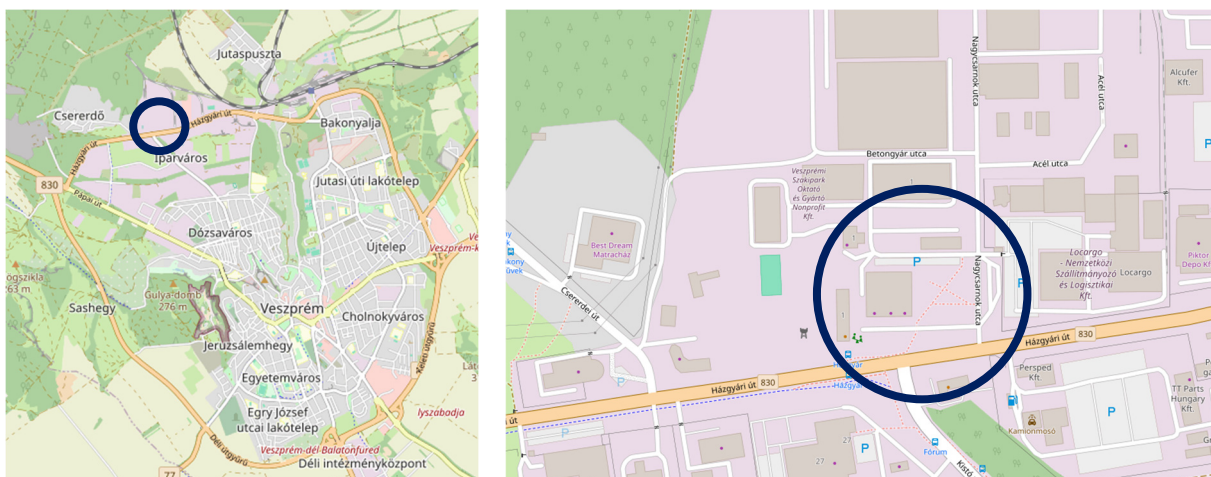
Régészeti lelőhely nem található a vizsgált területen.

A vizsgált terület helyi építészeti értékvédelem sem érintett.

2.2.4. Környezetállapot

Tágabb és szűkebb környezet

A vizsgált terület és a tervezéssel érintett 1965/24 hrsz-ú ingatlan Veszprém belvárosától messzebb, az iparterület városrészen a Házgyári út északi oldalán helyezkedik el.



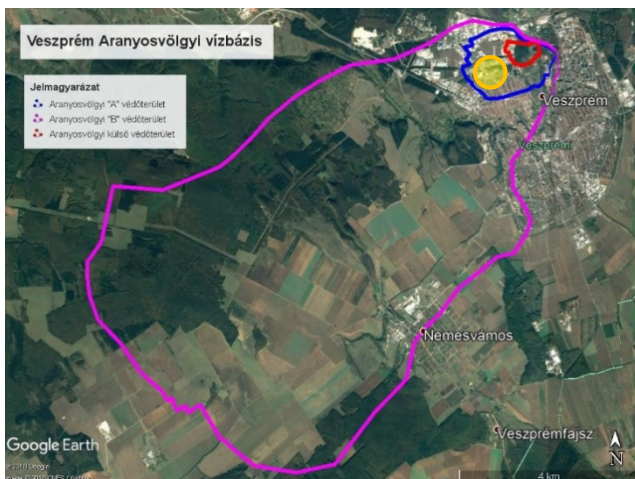
A terület tágabb és szűkebb környezete – Forrás: Open street map

Táj- és természetvédelem

Az OTrT és a VMTrT szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik. A vizsgált ingatlanok területén ex lege védett természeti érték nem található, a telkek nem részei a Natura 2000 hálózatnak. Az OTrT övezetei közül a vizsgált terület az országos vízminőségvédelmi terület övezetével érintett. Nem érintik a területet az országos ökológiai hálózat övezetei, sem az országos tájképvédelmi terület övezete. Helyi értékvédelemre javasolt terület sem érinti a területet.

Környezet-állapot

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



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

Veszprém Aranyosvölgyi vízbazis, forrás:
https://bakonykarszt.hu/en/water_bases?town_id=73

3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A Veszprém, Házgyári út 1. szám 1965/24-es hrsz-ú ingatlanon, a tulajdonos a FLÓRA BOTANIKA Kft. egy fejlesztést szeretne megvalósítani. A tervezett fejlesztés építészeti koncepcióját a fejlesztő Illés Róbert okl. építészmérnök É 19-0362 (8440 Herend, Kossuth L. utca 66.) készítette el.

A telken áthaladó nagyközép-nyomású gázvezeték védőtávolságának figyelembevételével telepített új, önálló épület ~900 m² bruttó beépített alapterülettel tervezett megvalósítani a meglévő épülettől keleti irányban. Az épület kialakítása egy tömegben tervezett. Az épületben kialakításra kerülne egy ~600 m² bruttó alapterületű ~6 méteres belmagasságú, egyszintes acélvázas csarnok, valamint egy ~300 m² bruttó alapterületű, 3 szintes, falazott szerkezetű épületrész, amibe az alábbi funkciók kerülnének kialakításra:

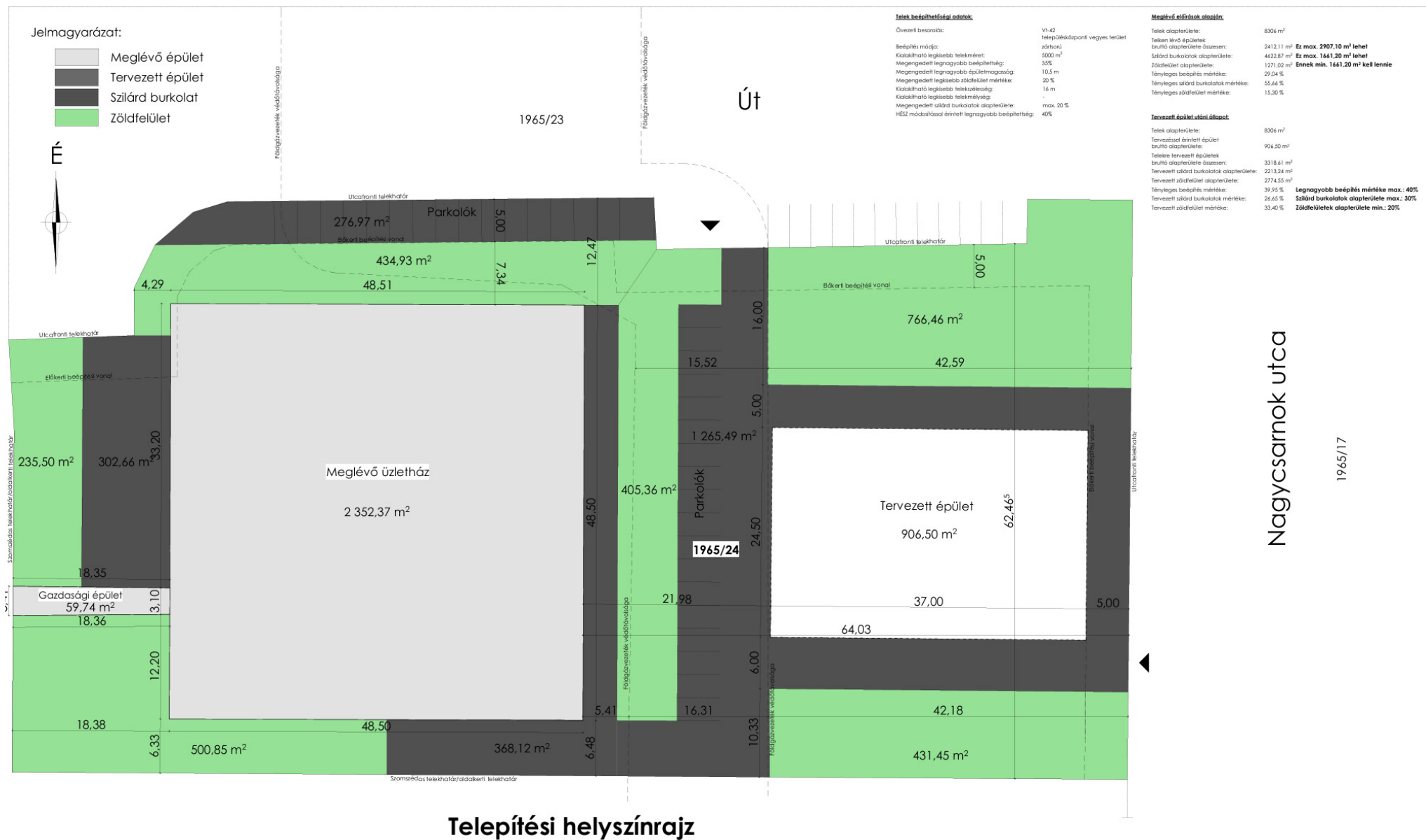
- Földszint: 4 db üzlethelyiség, az azt kiszolgáló helyiségekkel,
- I. emelet: 4 db iroda helyiség, szociális blokkok, valamint 3 db szolgálati lakás,
- II. emelet: 5 db szolgálati lakás.

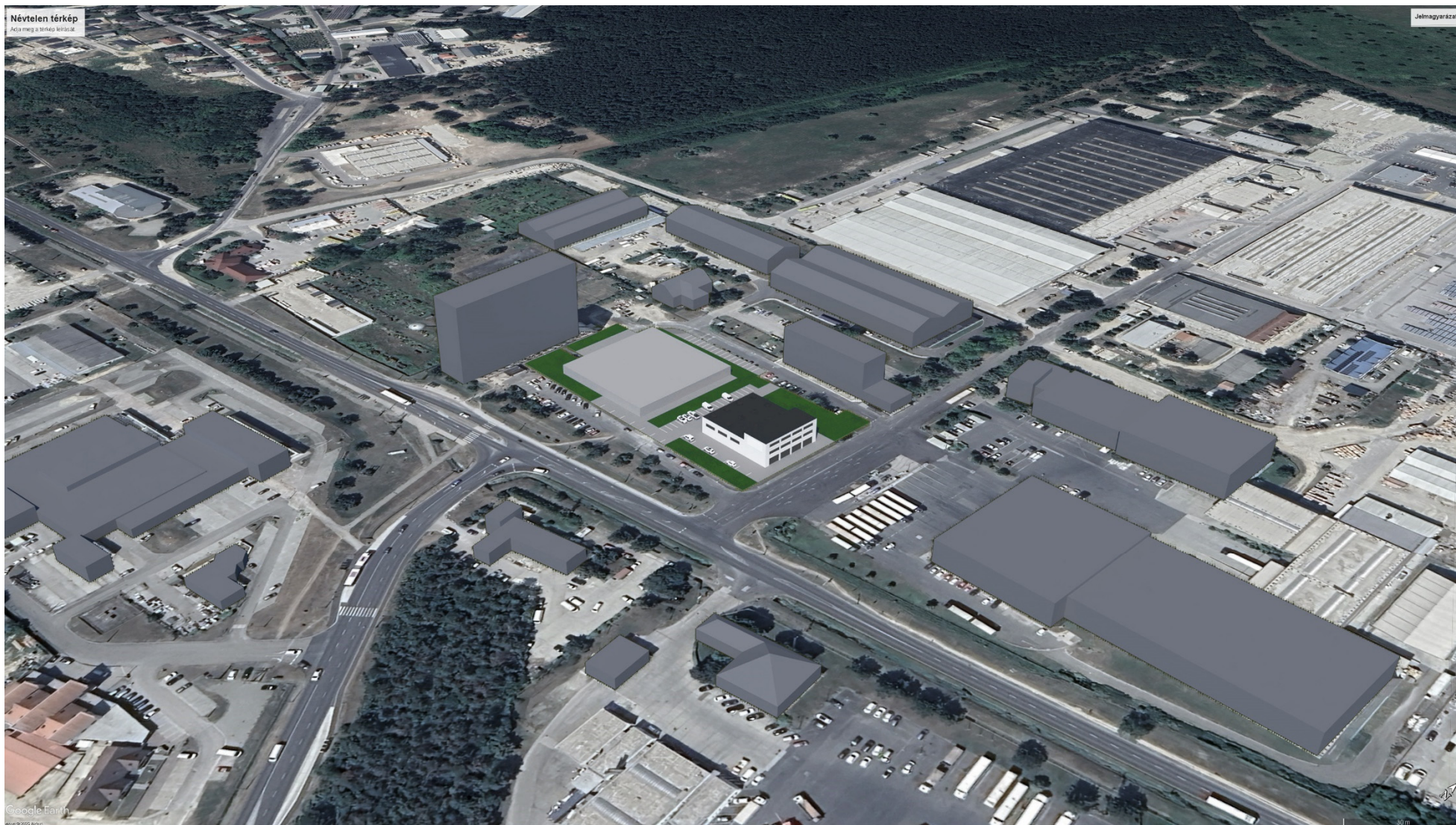
Telek hatályos HÉSZ szerint számított beépíthetőségének, jelenlegi beépítettségének és tervezett fejlesztés szerinti beépítettségének adatai:

paraméter	HÉSZ előírás	jelenlegi beépítettség	tervezett beépítettség	HÉSZ módosítási javaslat
Övezeti besorolás:	Vt-42 településközponti vegyes terület		Vt-(új) településközponti vegyes terület	
Beépítés módja:	zárt sorú	szabadonálló	szabadonálló	
Kialakítható legkisebb telekméret:	5000 m ²	8306 m ²	8306 m ²	változatlan
Kialakítható legkisebb telekszélesség:	16 m	kialakult	változatlan	változatlan
Kialakítható legkisebb telekmélység:	-	kialakult	változatlan	változatlan
Megengedett legnagyobb beépítettség:	35 %	29 %	39,9 %	40 %
Megengedett legnagyobb épületmagasság:	10,5 m	6,0 m	10,5 m	változatlan
Megengedett legkisebb zöldfelület mértéke:	20 %	15,3 %	30,7 %	30 %
A szilárd burkolatok alapterülete legfeljebb:	45 %	55,66%	29,4%	-

A beépítési javaslat rajzi elemeit a következő oldalakon csatolt tervlap mutatja be. A kérelmezett módosítás által a beépíthetőség mértéke 5% -kal növekszik, amelynek ellensúlyozására a zöldfelület 10% -kal nő.

	Meglévő épület
	Tervezett épület
	Szilárd burkolat
	Zöldfelület





Az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítási terv

3.1. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

Az adatszolgáltatásban kapott beépítési javaslat alapján Veszprém MJV Településrendezési tervében a hatályos HÉSZ-ben, Szabályozási tervben szabályozottakhoz képest az alábbi módosítások válnak szükségessé:

Helyi építési szabályzat

Az érintett, 1956/24 hrsz-ú ingatlan a jelenleg hatályos szabályozási terven Vt-42 jelű településközpont vegyes terület építési övezetben van. A tervezett fejlesztés nem teszi szükségessé a Vt, településközpont vegyes terület építési övezet változtatását. Az építési övezetre vonatkozó általános és egyedi előírások a TÉKA előírásaival összhangban vannak.

A hatályos előírásokban a jogharmonizáció érdekében változtatás nem szükséges, de jelen módosítási cél, valamint a terület településszerkezetben elfoglalt helyzete alapján az alábbi módosítások válnak szükségessé:

- Tekintettel arra, hogy a hatályos HÉSZ-ben a 72 darab építési övezethez tartozó beépítési paramétersor közül egyik sem rendelkezik a módosítási javaslat szerinti paramétersorral, új Vt jelű településközponti vegyes terület építési övezet bevezetése szükséges az érintett, 1956/24 hrsz-ú ingatlanra;
- a Vt-(új) jelű építési övezet egyedi előírásaiban, az ingatlan iparterületen belüli elhelyezkedésére tekintettel a lakó rendeltetés korlátozására az alábbi egyedi előírás beiktatása válik szükségessé:
„(...) A Vt-(új) jelű építési övezetben a 1956/24 hrsz.-ú ingatlanon
a) lakó rendeltetés nem helyezhető el, és
b) legfeljebb 8 szolgálati lakás
helyezhető el.”; valamint
- a HÉSZ 1. melléklet szerinti beépítési paraméterek táblázatában a Vt-(új) építési övezet vonatkozásában az alábbi paramétersor beiktatása válik szükségessé:

Az építési 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)
Vt-(új)	SZ	5000	40	10,5	30	-	-

A Vt építési övezetre vonatkozó (hatályos) HÉSZ általános előírásai:

XV. Fejezet TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

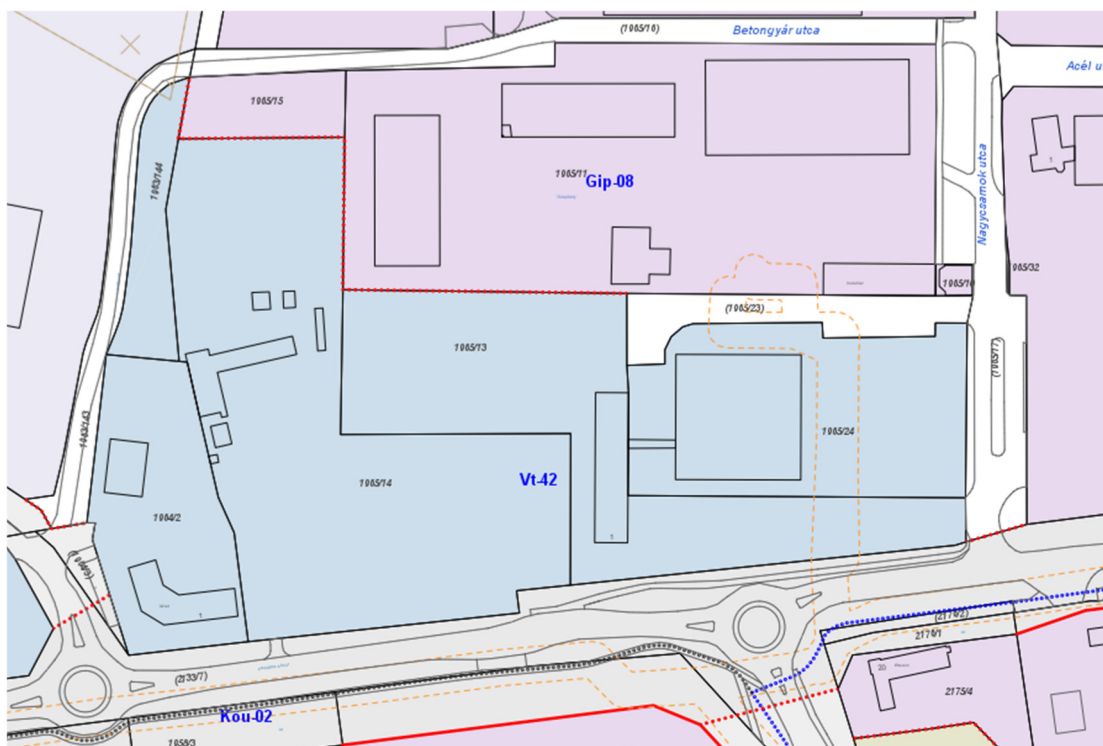
(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat.

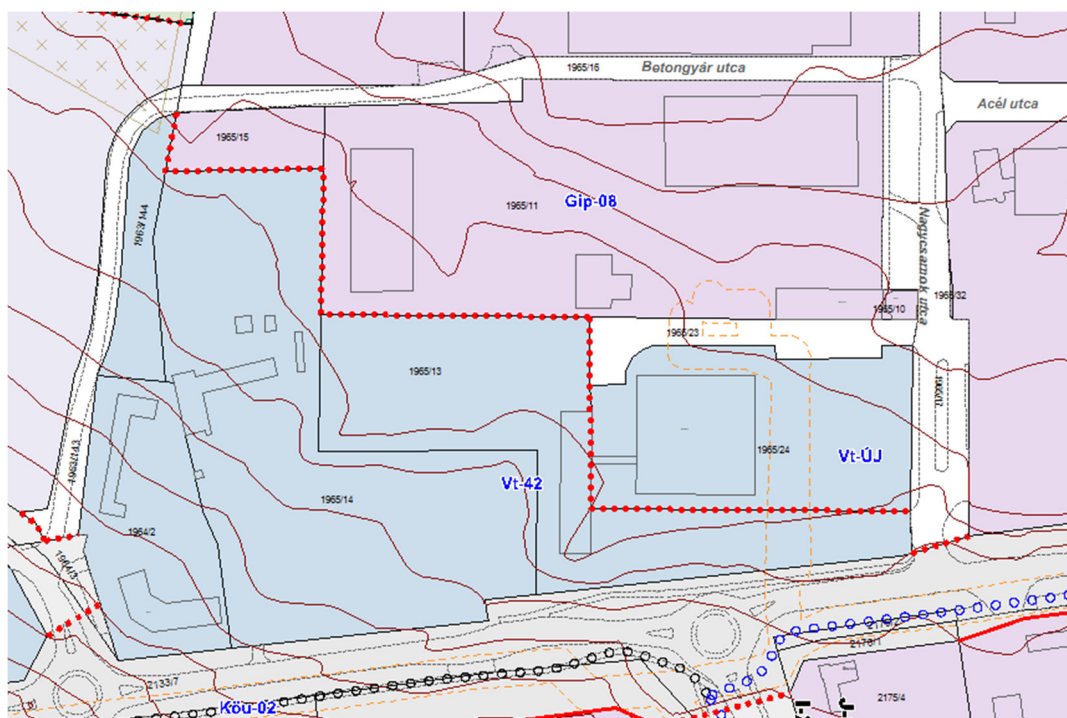
Szabályozási tervlap

A szabályozási tervlapon módosítani válik szükségessé a 1956/24 hrsz-ú ingatlanon a Vt-(új) jelű, településközpont terület építési övezetbe sorolás jelölését, a szomszédos, a 1965/13 hrsz-ú ingatlanhatáron övezethatár jelölésével együtt.

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



Hatályos szabályozási tervlap kivágata



Szabályozási terv módosítási javaslat

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. Fejlesztési Terv

A tervezett szabályozás-módosítás az általános területhasználat módosítását nem teszi szükségessé, a közlekedési, a művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek és a védelmi, korlátozási területek vonatkozásában sem keletkeztet módosítási igényt.

Tekintettel arra, hogy a javasolt 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.

5. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE

A módosítással érintett 1965/24 hrsz-ú ingatlanon és környezetében országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található.

Épített környezet tekintetében a tervezett tevékenység sem létesítési fázisban, sem megvalósítást követően nincs hatással építészeti örökség részét képező építményre, épített környezetre.

A megvalósítani tervezett épület összhangban kell legyen a településkép védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet előírásaival. A településképi előírások településtervbe való átültetése során jelen telepítési terv szerinti módosítási szándék kapcsán módosítás nem szükséges.

6. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A területen vegyes rendeltetés (kereskedelem, szolgáltatás, iroda és szolgálati lakás funkció) tervezett, a zöldfelületek kialakítása ennek megfelelően alakítandó ki főként reprezentatív és pihenő jelleggel. A 1965/2 hrsz-ú, településközponti vegyes területfelhasználású terület zöldfelületként fenntartott részein háromszintes növényállomány alakítandó ki a helyi (talaj, éghajlat, táji) viszonyok figyelembevételével, a biológiai sokféleség fenntartásának biztosítása mellett. A fák és cserjék kiválasztásánál a helyben honos, lombos fák részesítendőek előnyben az idegenhonos fafajokkal szemben. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (7) pontja szerint tíz gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket az árnyékolás céljából fásítani kell, melyet minden megkezdett 6 darab parkolóhely után 1 darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával.

7. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

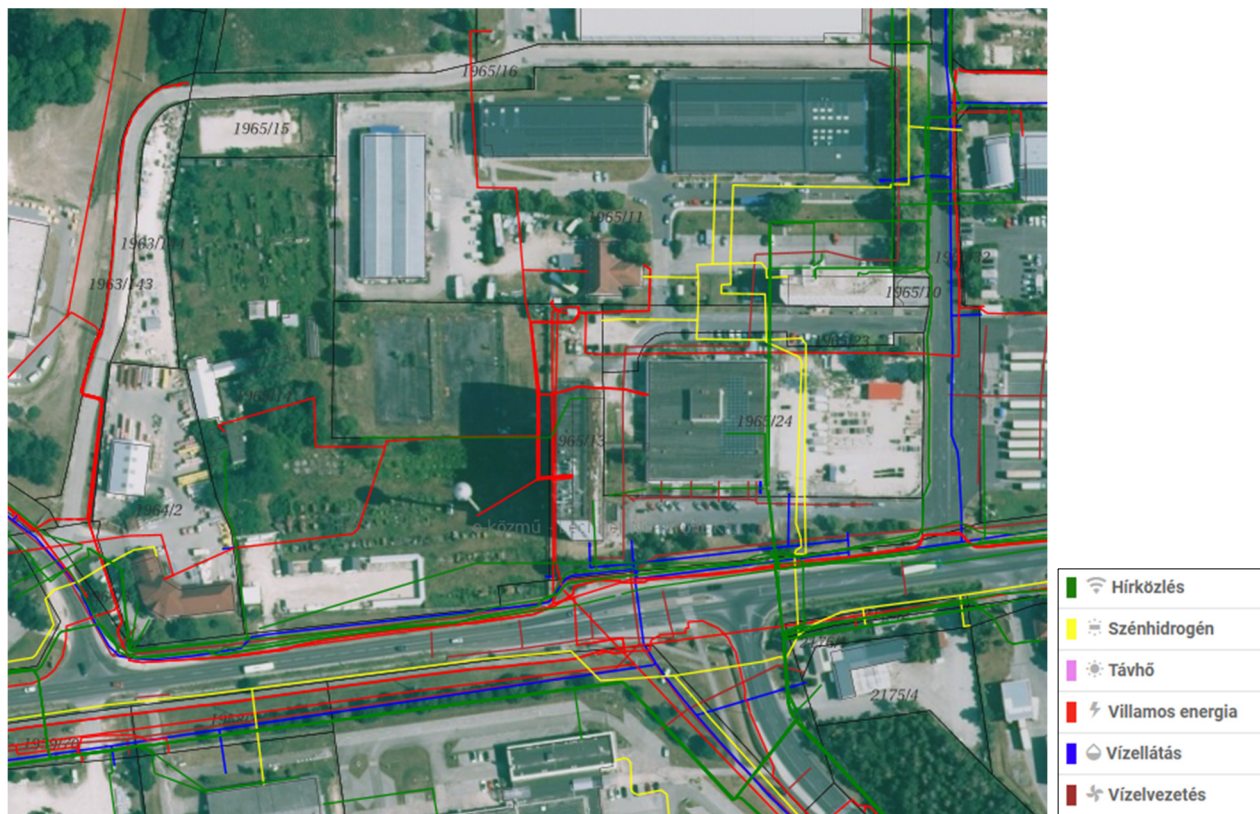
A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra tervezésekor az érzékeny karsztos kőzet védelemére különös hangsúlyt kell fektetni. Az ingatlanok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

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETRE GYAKOROLT HATÁSA

A vizsgált ingatlanok nemzetközi-, országos vagy helyi táj- és természetvédelemmel nem érintettek. A módosítás során a 1965/24 hrsz.-ú „településközponti vegyes terület” besorolású telek beépítésének megengedett mértéke nő, maximális épületmagassága változatlan, a zöldfelület legkisebb mértéke is nő.

8. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A tervezett területfelhasználás és szabályozás módosítási javaslat közműinfrastruktúra szempontból változást nem eredményez. A beépítési javaslat a kiépült, jelenlegi közúti kapcsolat és a hozzákapcsolódóan kiépült felszíni vízelvezetési és közvilágítási közmű infrastruktúrák rendezését is szolgálják.



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

A vezetékes ivóvízellátás, a vezetékes szennyvízelvezetés, az energiaellátás villamos energia és vezetékes földgáz szolgáltatás hálózat formájában megfelelő közmű kontingensekkel kiépített a területen. Vezetékes hírközlési hálózat is rendelkezésre áll.

A tervezett fejlesztés építési engedélyeztetése során méretezett és tervezett önálló közmű kiszolgálást a közműszolgáltatóval egyeztetve kell engedélyeztetni, megépíteni.

A területen át húzódó gázvezetékre és védőtávolságára ügyelni kell, és a szükséges előírások betartása kötelező.

9. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezett szabályozás-módosítás közlekedési szempontból a meglévő hálózatokban változást nem eredményez tekintettel arra, hogy elsődleges célja a 1965/24 hrsz.-ú ingatlan fejlesztésének a biztosítása.

A tervezett funkciót a Házgyári úton (mint városi főúton) keresztül megközelíthető Nagycsarnok utcáról mint helyi közútról megfelelően kiszolgálható.

A városi főúton haladó, az ingatlan előtt a Kistó utcai csomópontnál megállóval rendelkező helyi, városi 3-as, 8Y, 16-os és 21-es jelű autóbusz viszonylatok megfelelően biztosítják a tömegközlekedési kapcsolatot a

városon belül. A helyközi autóbusz állomásról a városi autóbuszpályaudvar és a környező települések városok felé is biztosított a kapcsolat.

A fejlesztéssel érintett terület az utcákban kiépített járdákon gyalogosan, illetve a környező térségi és városi kerékpárúthálózatokról kerékpárral is könnyen megközelíthető.

A tervezett fejlesztéshez tartozó parkolási mérleget a beépítési javaslatához tervező az alábbiak szerint adta meg:

Tervezett rendeltetések:

- ~300 m² bruttó alapterületen 4 db üzlethelyiség,
- ~600 m² bruttó alapterületen az ehhez tartozó raktárak,
- ~120 m² bruttó alapterületen 4 db iroda helyiség, szociális blokkok, valamint
- ~480 m² bruttó alapterületen 8 db szolgálati lakás.

Meglévő funkciókhoz tartozó gépjármű elhelyezés mennyisége: 30 db

Tervezett funkciókhoz tartozó gépjármű elhelyezés mennyisége: 26 db

Összes, telekre tervezett funkciókhoz tartozó elhelyezendő gépjármű mennyisége: 56 db

Meglévő funkciókhoz tartozó kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes száma: 26 db

Tervezett funkciókhoz tartozó kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes száma: 24 db

Összes, telekre tervezett funkciókhoz tartozó kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes száma: 50 db

A beépítési javaslat alapján telken belül, felszíni parkolóban összesen 59 db parkolóhely kialakítása tervezett, ez a számított 56 db parkoló igényt 105 %-ban kielégíti. Az ingatlanhoz tartozóan telken kívül a 1965/23 hrsz-ú ingatlanon, építendő 2/3-ad arányú, részbeni tulajdonában lévő parkoló területen összesen további 12 db parkolóhely van kialakítva.

A kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek kialakítása az új épülettől nyugatra lévő területen biztosított.

10. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL

(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 ingatlant nem érint ex lege természeti védelem, sem az országos tájképvédelmi terület övezete, nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, sem az országos ökológiai hálózatnak. Valamint a módosítással érintett ingatlan nem érint üzemtervezett erdőterület.

A módosítással érintett ingatlan az épített környezet védelmével nem érintett.

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

A tervezési területet további védelmi és korlátozó elem nem érinti.



K I V O N A T

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
128/2026. (III.26.) határozata
a Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításáról

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az övezeti paraméter 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 értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükségeszerű annak visszafordítása.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanra 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 30.

.....
Szayer Anita

