

Egyszerűsített telepítési tanulmányterv

**Veszprém-Kádárta, 2620, 2627/2 és 2627/4
hrsz-ú hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan**

2026.05.25.

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

Egyszerűsített telepítési tanulmányterv

Veszprém-Kádárta, 2620, 2627/2 és 2627/4
hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

VÁROSRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Farkas László

vezető településtervező

TT/1 01-6199
Tkö 01-16873



Pál Anilla

településtervező

TT 01-6992



Veklyuk Vivien

tájrendező és kertépítő mérnök

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS



Fábián Sára

okl. tájépítész mérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251
SZ-009/2021

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).....	7
2.1.3. Településképi rendelet (Tkr.)	8
2.2. Helyszíni vizsgálatok.....	9
2.2.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok	9
2.2.2. Jelenlegi használat	10
2.2.3. Örökségvédelem, régészet.....	11
2.3. Környezetállapot vizsgálata	11
2.3.1. Táj- és természetvédelem- vizsgálat	11
2.3.2. Környezet-állapot.....	11
3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	12
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	15
4.1. Fejlesztési Terv	15
4.2. A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata	16
5. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE.....	18
6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	18
6.1. Hálózati kapcsolatok, főbb csomópontok	18
6.2. Belső úthálózat.....	19
6.3. Közösségi közlekedés	19
6.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	19
6.5. Parkolás	19
7. ZÖLDFELÜLTRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	20
8. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	20
9. KÖZMŰFEJLESZTÉS	20
9.1. Vízellátás.....	22
9.2. Szennyvízelvezetés	22
9.3. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés.....	23
9.4. Villamosenergia ellátás.....	23
9.5. Földgázellátás.....	24
9.6. Elektronikus hírközlés.....	24
10. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	25
10.1. Területrendezési terveknek való megfelelés	25
10.1. Új beépítésre szánt terület kijelölése, bia érték szintentartás	31
11. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMENK.....	33
MELLÉKLET.....	35

1. BEVEZETŐ

Módosítással érintett terület

Veszprém-Kádárta városrész északi hattárán a Vasút utca mentén helyezkednek el a kérelemmel érintett 2620, 2627/2 és 2627/4 hrsz-ú ingatlanok.

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

A 2620, 2627/2 és 2627/4 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa kezdeményezte a szabályozási előírások módosítását, mivel az érintett terület Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerint **különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe (Kb-Rek) tartozik és szeretné beépítésre szánt területbe sorolni.**

Közgyűlési döntés

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a tulajdonosi kérelem alapján 66/2026. (II. 26.) határozatában (lásd: 1. melléklet) előzetes döntést hozott az érintett területet érintően a településrendezési terv módosításáról:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém - Kádárta 2620 hrsz-ú ingatlant érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljön, oly módon, hogy az ingatlan, vagy egy része beépítésre szánt területi besorolást kapjon.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja előzetesen a Veszprém - Kádárta 2620 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a biológiai aktivitás érték visszapótlása a kérelmező saját tulajdonában – Veszprém közigazgatási területén - lévő más terület, beépítésre nem szánt területbe sorolásával megoldható.

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 építészetéről 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 figyelembe vételével 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 tervezett, ezért a tárgyi módosítás érdekében a hatályos településszerkezeti tervhez képest szükséges a fejlesztési terv módosítása.
- Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.
- **Mivel a módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre:**
 - o biológiai aktivitásérték visszapótlása szükséges,
 - **Mivel a Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) 12. § (2) szerinti csereterület nem áll**

rendelkezésre, ezért a 12. § (2) b) szerinti csereterület kijelölése szükséges (a területnövekmény 25%-a),

- o a tervezett módosítás az Országos Területrendezési Tervével (OTrT.) és Veszprém Vármegye Területrendezési Tervével (VVTrT) való összhangjának vizsgálata is indokolt.

Kiindulási adatok

A kérelmező részéről részletes tervek még nem állnak rendelkezésre. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv jelen telepítési tanulmányterv részeként készült a megbízási igények alapján.

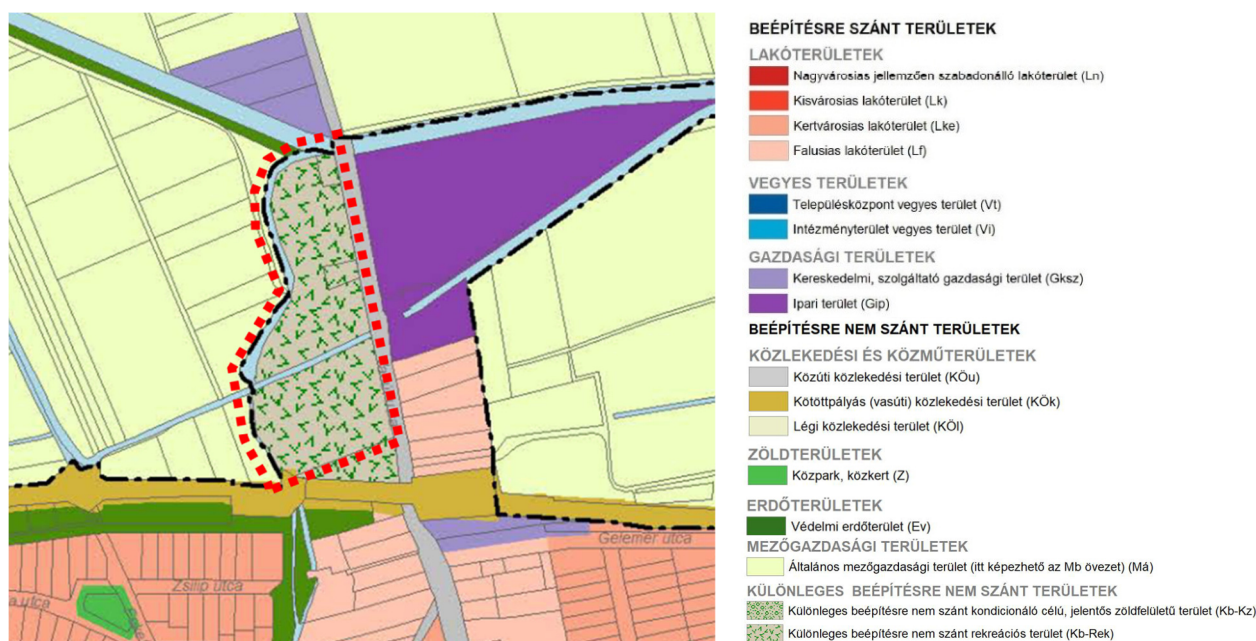
2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA, VIZSGÁLATOK

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 területet **különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe (Kb-Rek)** sorolt. A területet kelet-nyugati irányban kettévágja egy vízgazdálkodási területbe sorolt árok. A területtel szemben, a vasút utca keleti oldalán falusias lakóterület (Lf) és ipari gazdasági terület (Gip) található. A terület déli harán kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület található, nyugtra általános mezőgazdasági területek.

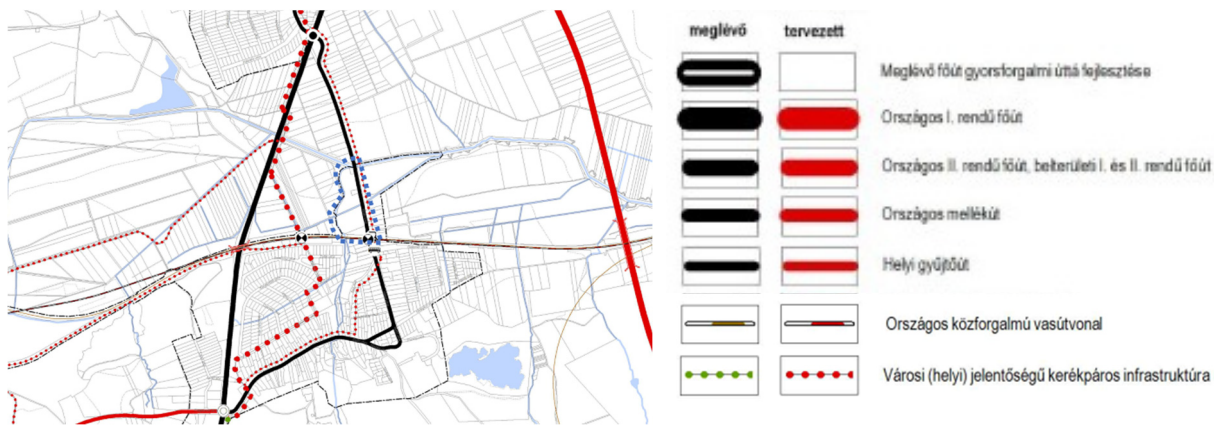


Hatályos településszerkezeti terv – Területfelhasználás tervlap kivágata

Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedés tervlapja szerint a tervezési terület meglévő helyi gyűjtőút érinti. Kádráta megközelítést biztosító útvonal Kádráta dél-nyugati szélén csatlakozik a 82. sz. főúthoz. Innen a Győri utca – Tószeg utca – Vasút utca útvonalon Gyulafirátót szélén szintén a 82. sz. főúthoz csatlakozik. A vasút utca nyomvonalán tervezett városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal is jelölt.

A tervezési terület déli határán halad a Székesfehérvár–Szombathely 20-as számú vasúti fővonal. Ez kapcsán fontos kiemelni, hogy a TÉKA 55.§ (8) alapján nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület országos törzshálózati vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100-100 méter széles területen.



Hatályos településszerkezeti terv – Közlekedés tervlap kivágata

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

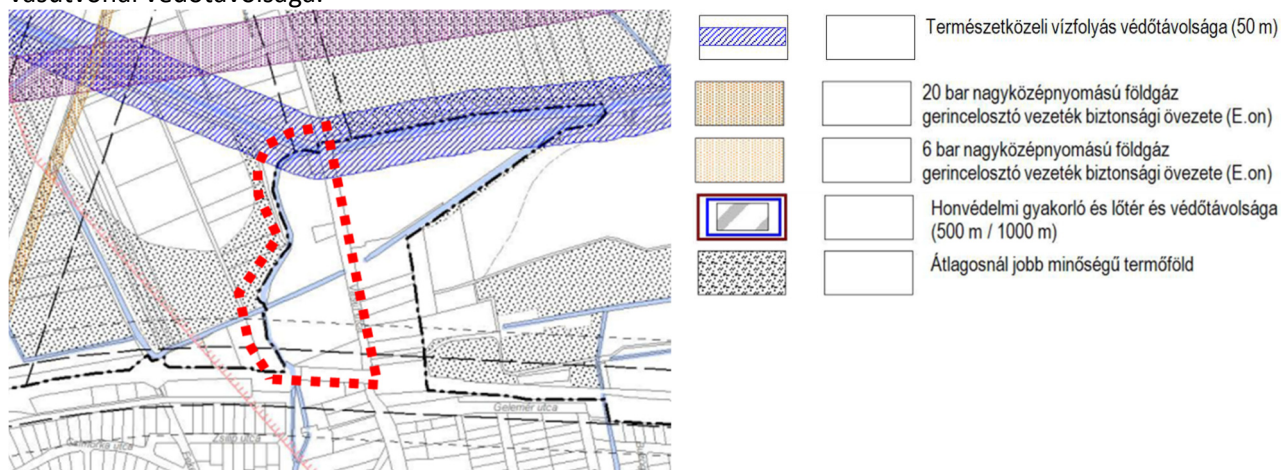
A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján **csak régészeti lelőhellyel érintett a tervezési terület**. Illetve a terület északi határán folyó Séd medre és parti sávja országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó része.



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 a tervezési területet a Séd mentén kijelölt természetközeli vízfolyás 50 m-es védőtávolsága érinti. Valamint délről az országos közforgalmú vasútvonal védőtávolsága.



Hatályos településszerkezeti terv – Védelmi, korlátozási területek tervlap kivágata

2.1.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

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

A terület két részre osztva különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe (Kb-Rek) sorolt. A területet kelet-nyugati irányban kettévágja egy v-01 jelű vízgazdálkodási területbe sorolt árok. A területtel szemben, a vasút utca keleti oldalán délre Lf-01 falusias lakóterület, az északi részen Gip-04 jelű ipari gazdasági terület található. Délről kötöttpályás közlekedési létesítmények területe (KÖK) határolja a területet. Nyugatról közvetlenül v-01 övezetbe sorolt árokkal határos, melyet általános mezőgazdasági terület követ. Északról a Séd V-01 övezetbe sorolt területével határos a tervezési terület.

A Kb-Rek övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

79. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)

79. § (1) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 31. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben szabadidős tevékenységet és turizmust kiszolgáló vendéglátási, valamint a terület fenntartásához szükséges funkciójú épületek helyezhetők el.

(3)¹⁰⁷ A Kb-Rek-02 jelű övezetben:

a) elsősorban művelődési, kulturális, ismeretterjesztő rendeltetés is elhelyezhető a (2) bekezdésben meghatározottakon túl; és

b) épület hátsókert nélkül is elhelyezhető.

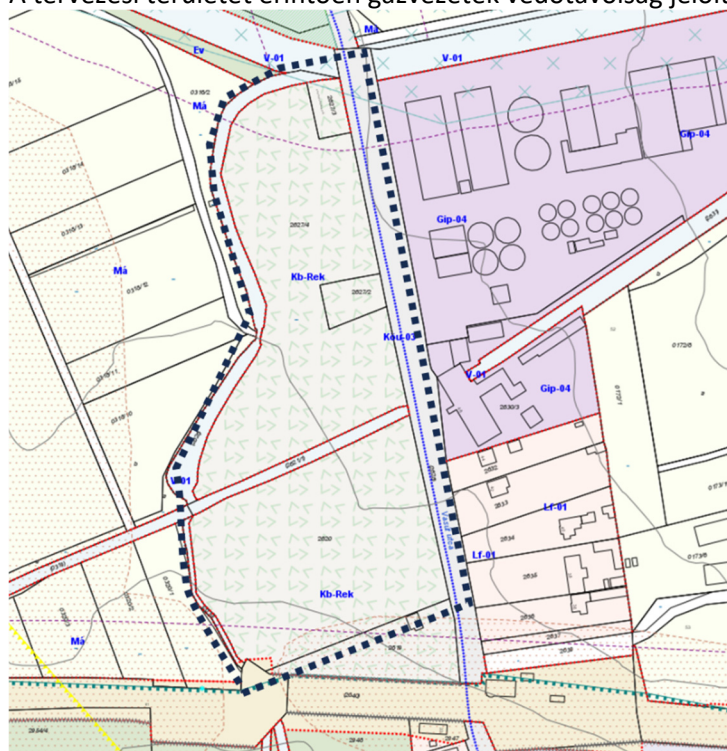
Övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet)

31. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb	A beépítettség	Az épületmagasság	Zöldfelület legkisebb	Terepszint alatti beépítés	Kialakítandó telek legkisebb	
2		telek terület (m ²)	megengedett legnagyobb mértéke (%)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	mértéke (%)	legnagyobb mértéke (%)	szélessége (m)	mélysége (m)
3	Kb-Rek	kialakult	3	7,5	70	0	-	-
4	Kb-Rek-01	500	3	4,5	70	0	-	-
5	Kb-Rek-02	3000	10	4,5	60	10	-	-

Szabályozási terven szereplő védelem, korlátozás kötelezettség

A tervezési területet érintően gázvezeték védőtávolság jelölt a tervlapon.



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖU)
- Egyéb közúti közlekedési terület

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

- Javasolt telekhatár
- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Építési hely

2.1.3. Településképi rendelet (Tkr.)

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete a a térséget védett táji, természeti és erdő területbe sorolja. Míg a szomszédos beépített területet jellemzően keretvárosias 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.

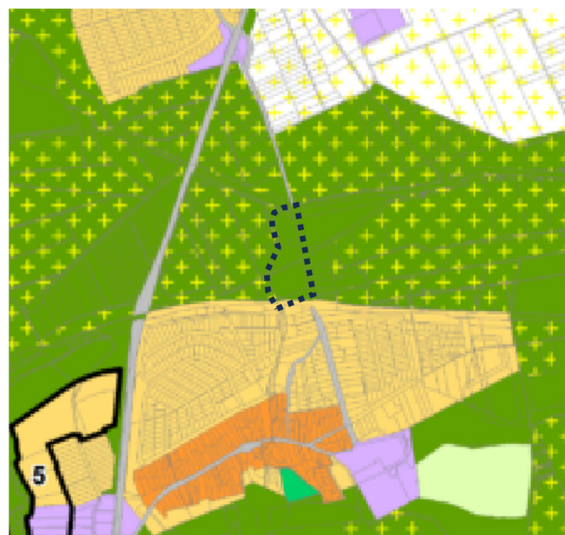
(3) Az épületek héjazataként jellemzően pikkelyes jellegű cserép, pala, korcolt fémlemez használata szükséges.

(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.



Meghatározó területek lehatárolása (forrás: 23/2017. (IX.28.) sz. önk. rendelet 3. melléklet)

A Tkr. 22.§-a területi- és egyedi építészeti követelményeket fogalmaz meg, melyek alapján:

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 kivételben létesíthető mögöttes 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 Csátár-hegyen lévő Csátár-hegyi kilátó, a Csátári 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:

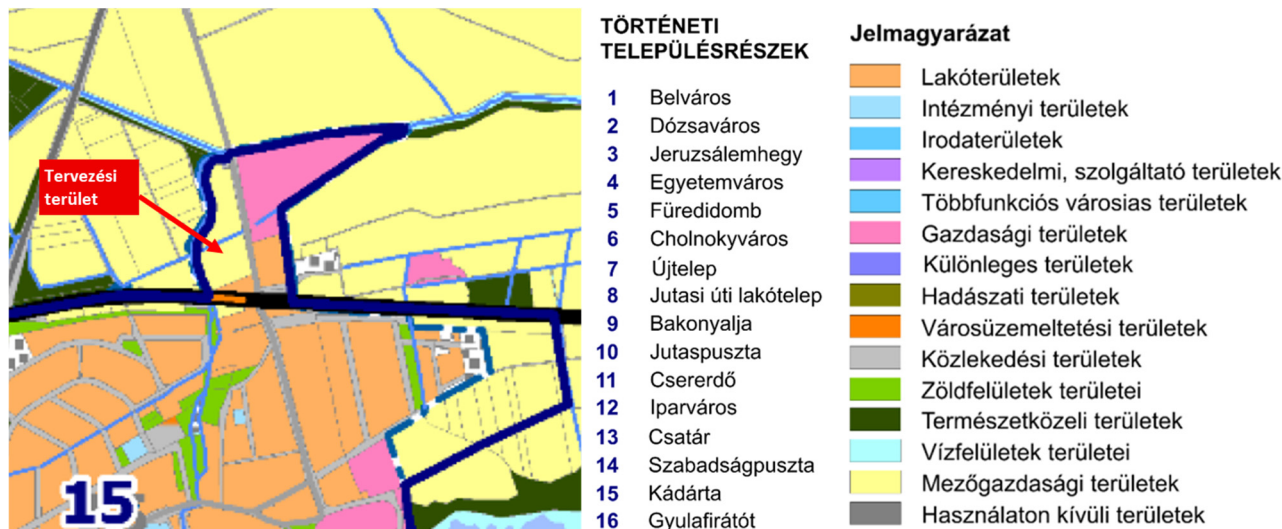
a) a területen építeni csak magastetős, a táj képébe illeszkedő (hagyományos kő, téglá, beton, fa) anyagokból lehet, táblás tetőfedések nem alkalmazhatóak, és

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.

2.2. Helyszíni vizsgálatok

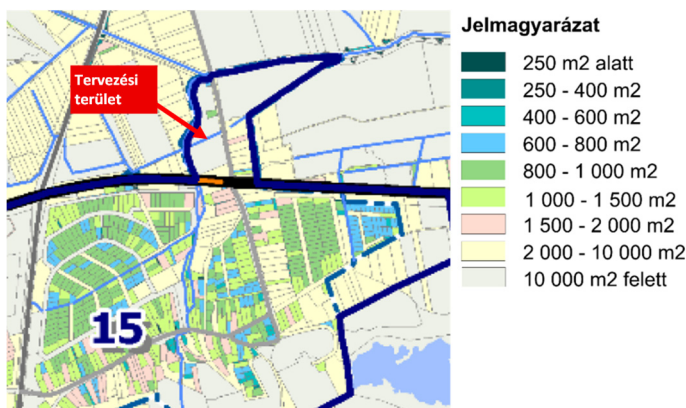
2.2.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok

A tervezési terület Kádárta településrész északi szélén helyezkedik el. Az új beépítésre szánt terület jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított. A tervezési területet keletről gazdasági- és lakóterület határolja. Délre szintén lakóterületek találhatók, nyugatról és szakról mezőgazdasági területek.



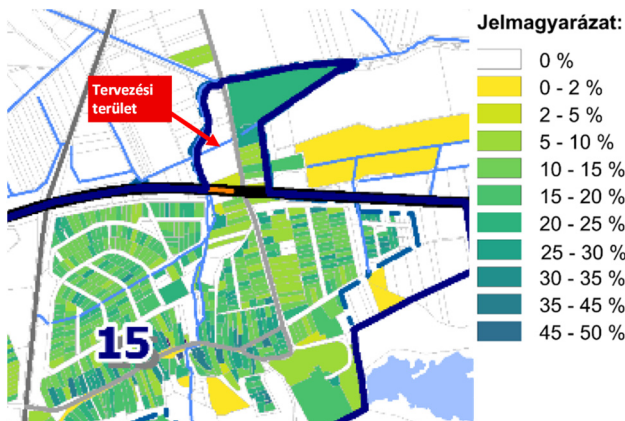
Jelenlegi területhasználat (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

A módosítással érintett terület jelenleg még nem felparcellázott a mezőgazdasági hasznosítással összhangban nagyméretű telkekből áll. Kádárta meglévő lakóterületét vizsgálva látható, hogy 600 m² alatti kisméretű telkek nem jellemzőek. 600-800 m²-es telkek már szórványosan előfordulnak, illetve a keleti új területen ilyenek kerültek kialakításra. A legjellemzőbb a 800-1000 m²-es telekméret, de 2000 m² feletti lakótelekméret is előfordul.



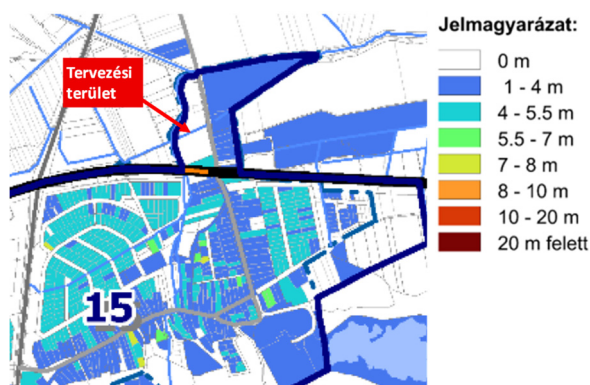
Telekméret vizsgálat (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

A tervezési terület jelenleg beépítetlen. Egész Kádártára jellemző a 30 % alatti beépítettség. Csak néhány kisebb telek esetében intenzívebb a beépítés.

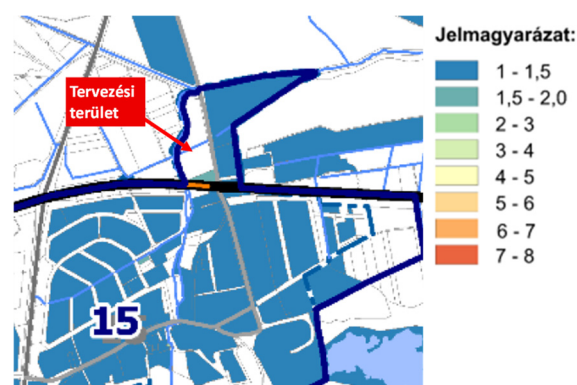


Beépítettség (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

Kádártán a lakóterületek átlagos szintszáma 1-1,5. Ezzel összhangban az épületek párkánymagassága 5,5 m alatti. Csak néhány intézményépület esetében 5,5-8 m a párkánymagasság.



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



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

2.2.2. Jelenlegi használat

Az érintett terület Veszprém-Kádárta belterületének északi határában helyezkedik el. Az új beépítésre szánt terület jelenleg művelt szántóterület. Mindössze a területet kettévágó árok és a területet nyugatról határoló árok mentén alakult ki egy-egy ~20 m-es bokros-fás terült. A módosítással érintett telektömb déli részén, közvetlenül a vasútvonal mellett egy meglévő családiház található. A terület északi-keleti sarkába egy szennyvízátelő területé ékelődik be.

A tervezési területtel szemben, a Vasút utca keleti oldalának déli részén régi eredetű lakóterületi beépítés helyezkedik el. Ez a lakóterület a tervezési területet kettévágó árokig tart. Mivel az árok egykor az itt üzemelő malmot működtette. Az egykori malomépület még ma is áll, de már másfajta gazdasági tevékenységet folytatnak benne. A malomüzem hagyományok jelenleg is megmaradtak, de ma már az egykori malom északi szomszédságában egy sokkal nagyobb malomüzem létesült.



A terület 2023-as légifotója és hatályos alaptérképe (forrás: terkep.veszprem.hu)



Légifotók a tervezési területről és a környezetéről (2026.március 13.)

2.2.3. 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 a terület déli, beépítés nem szánt részén található.

2.3. Környezetállapot vizsgálata

2.3.1. Táj- és természetvédelem- vizsgálat

A Kádárta, 2620, 2627/2, 2627/4 hrsz-ok az OTrT és a VMTrT települési térségébe tartoznak, érintettek az országos tájképvédelmi terület övezetével, a 2627/2 hrsz-ú telek kivett telephely – nincs rajta épület, a 2620 és 2627/4 hrsz-ú telek szántó művelési ágban van. 2627/4 hrsz-ú ingatlant érinti az országos ökológiai hálózat ökofolyosója, a szomszédos 2626 hrsz-ú telek a Séd patak telke. A terület gyepszinten záródott vegetáció borítja, nyugati és déli telekhatárán természetes fasori sáv határolja. 2620 hrsz-ú telken szánt művelést folytatnak.

2.3.2. Környezet-állapot

A vizsgált területek kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekszenek 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 területeket érinti az egész települést lefedő országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A kérelmező részéről részletes tervek még nem állnak rendelkezésre a tervezett beépítésre vonatkozóan, ezért a fejlesztési cél, változás szemléltetésére jelen tanulmányban került kidolgozásra a beépítési terv.

A terület beépítésre szánt területként való megfelelő hasznosíthatóságát a környezeti adottságok jelentősen befolyásolják. Fontosabb tényezők:

- A tervezési terület déli határán halad a Székesfehérvár–Szombathely 20-as számú vasúti fővonal. A TÉKA alapján a vágányától számított 100-100 méter széles területen nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület. Ez meghatározza a területen belül a beépítésre szánt terület déli határát.
- A tervezési terület északi részével szemben, a Vasút utca túloldalán ipari gazdasági területbe sorolt működő malom található. A kedvezőtlen hatásokra való tekintettel, az üzemmel határosan nem javasolt lakóterület kijelölés.
- A Vasút utca déli részén jelenleg is lakóingatlanok találhatóak, ezért ezen a területen a lakóterületek kismértékű bővítésével javasolt új beépítésre szánt terület kijelölése.
- A tervezési területet kettévágó árok és a nyugatról határos árok mentén meglévő fás-bokros intenzív zöldfelület található. Ezek megőrzése javasolt.

A felsorolt főbb szempontok alapján a terület déli részén – a vasúti védőtávolság és az árok menti zöldsáv között megmaradt területsávban – egy lakóutca kijelölése lehetséges. A ~130 m hosszú zsákutca északi oldalán egyoldali beépítést javasolunk. A területsáv 40 m széles, mely a nyugati végén összeszűkül az árokhoz való közeledés miatt. Az új utca és a Vasút utca által bezárt szög miatt a telek kialakítása halszálkásan, kissé ferdén javasolt. Ez elsősorban a Vasút utca menti első teleksáv jobb kialakíthatósága miatt indokolt. A beépítési terven 6 db 620-750 m² közötti lakótelek kialakításra tettünk javaslatot.

Az új lakóterület kijelöléséhez szükséges zöldterület kijelölésre a Vasút utca mentén, a terület déli részén tettünk javaslatot. A terület többi részét erdőtelepítésre javasoljuk, mely rekreációs funkcióra alkalmas lehet a jövőben.

A terület északi részén egy gazdasági területet jelöltünk, de a terület alkalmas akár 4 db kisebb telekre való felosztásra. A terület mentén 20 m széles védelmi rendeltetésű erdősávot jelöltünk ki.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Veszprém-Kádárta, 2620, 2627/2 és 2627/4 hrsz-ú
ingatlanokra vonatkozóan

2026.04.

BEÉPÍTÉSI TERV



Az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítási terv

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. Fejlesztési Terv

A tervezett szabályozási módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, ezért az általános területhasználat módosítása is szükséges. Az érintett területet *különleges beépítésre nem szánt rekreációs területből kertvárosias lakóterületbe, kereskedelemi, szolgáltató gazdasági területbe, erdőterületbe és közpark, közkert területbe* javasolt sorolni.



Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg csereterület kijelölése is szükséges a MaTrT 12.§ szerint. A lakóterület kijelölés esetében megfelelő csereterület hiányában a terület környezetében kijelölésre kerülő erdőterület is megfelelő lehet. A gazdasági terület kijelölés esetében viszont csereterület nélkül nem lehetséges a kijelölés.

Az alábbi táblázatban részletezettek szerint a Gksz kijelölés kapcsán 1,10 ha terület, az Lke kijelölés kapcsán 0,43 ha terület visszavonása szükséges beépítésre szánt területből, **melyet a településtervben a beépítésre szánt tartalékterület visszaminősítésével oldható meg.**

Jelenleg nem ismert, hogy a településterv készítésénél ténylegesen mekkora csereterület áll rendelkezésre, és melyik helyszínen, így amennyiben jelen módosításhoz már nincs elegendő csereterület, akkor a 0,43 ha lakóterület kijelölés esetében megfelelő kompenzáció az 1,93 ha erdőterület és 0,05 ha közkert terület kijelölés is.

MaTrT 12.§

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

Területi mérleg				
Módosítás	Hatályos		Tervezett	
	Általános használat	Terület (ha)	Általános használat	Terület (ha)
Tervezési terület	különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe (Kb-Rek)	3,61	kertvárosias lakóterület (Lke)	0,43
			kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)	1,10
			közkertek terület (Zkk)	0,05
			védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)	1,93
			közműterület (Közm)	0,07
Csereterület	Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)	1,53	védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)	1,53

4.2. A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata

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

Helyi építési szabályzat

A tervezett kertvárosias lakóterület beépítési paramétereinek meghatározásánál javasolt figyelembe venni Kádára keleti részén lévő legújabb lakóterület kijelölések előírásait. Ezek a területek Lke-08 jelű építési övezetbe soroltak. Az Lke-08 építési övezet előírásai csak egy paraméter tekintetében nem feleltethető meg a tervezési területnek, az elkeskenyedő nyugati részen két telek esetében nem biztosítható a 35 m-es legkisebb telekmélység. Mivel a többi kertvárosias építési övezet sem felel meg teljeskörűen a tervezési terület adottságainak javasolt új Lke építési övezetbe sorolni a területet. Az Lke-08 építési övezethez képest további eltérési javaslat az oldalhatáron álló beépítési mód. Kádártára jobban jellemző ez, ezért elsősorban ennek alkalmazása javasolt. Nem szükséges a kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások módosítása, kiegészítése. Az új építési övezetre vonatkozóan nem szükséges egyedi előírások megállapítása.

Új építési övezetre vonatkozó javasolt beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet)

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)
Lke-24	O	600	30	4,5*	50	18	-

* TÉKA alapján már nem épületmagasság határozandó meg. Minden építési övezet esetében törlendő paraméter. Helyette párkánymagasság és épület legmagasabb pontja határozandó meg. Ezt a paramétert egységes számítás alapján javasolt minden építési övezet esetében felülvizsgálni.

A tervezési terület északi részén kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület esetében javasolt a Séd túloldalán, a Vasút utca mentén lévő gazdasági területtel megegyezően Gksz-11 jelű építési övezetbe sorolni.

Övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet)

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)
Gksz-11	SZ	2000	40	7,5*	30	30	50

* TÉKA alapján már nem épületmagasság határozandó meg. Minden építési övezet esetében törlendő paraméter. Helyette párkánymagasság és épület legmagasabb pontja határozandó meg. Ezt a paramétert egységes számítás alapján javasolt minden építési övezet esetében felülvizsgálni.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legalább 3 %-ával megegyező nagyságú zöldterület kijelölése szükséges. Az új lakóterület és gazdasági terület összesen 1,6974 ha. Azaz legalább 509 m² zöldterület kijelölése szükséges. A kijelölendő terület 1 ha alatti, ezért méretéből adódóan a zöldterületek közül Zkk jelű közkertbe sorolható az érintett terület. Az övezetre az alábbi előírások vonatkoznak, melyek változtatás nélkül megfelnak az új területkijelölésnek.

Közkertek területe (Zkk)

60. § (1) Az övezetbe az olyan 1 ha-nál kisebb rekreációs zöldterületek tartoznak, amelyek legkisebb oldalmérete is 15 méternél nagyobb.

(2) Terepszint alatti beépítés csak a 2. a mellékleten jelölt jelentős felszín alatti gépjárműtároló határán belül alakítható ki.

Övezetre vonatkozó hatályos beépítési paraméterek

Építési övezet jele	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)
Zkk	1000	3	4,5*	60	-	-

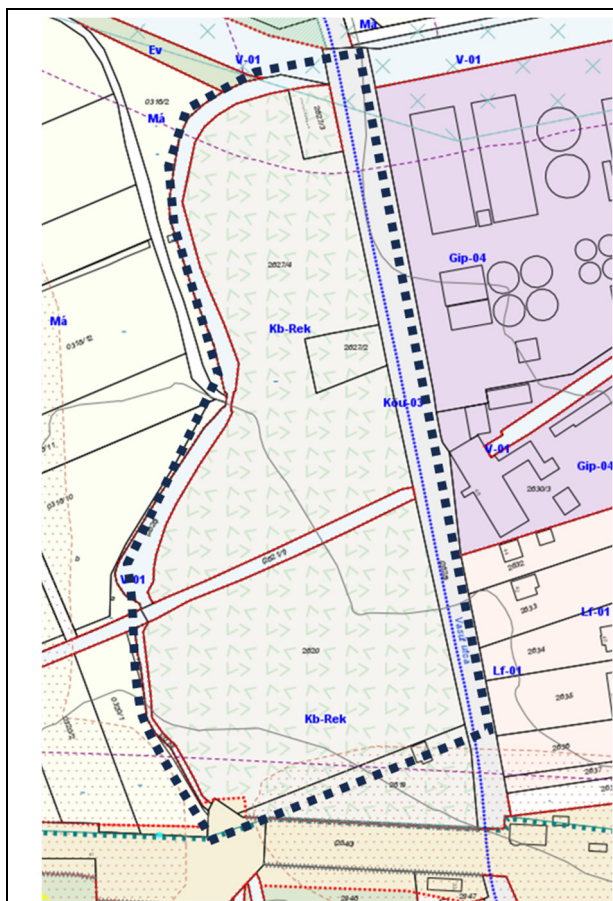
* TÉKA alapján már nem épületmagasság határozandó meg. Minden építési övezet esetében törlendő paraméter. Helyette párkánymagasság és épület legmagasabb pontja határozandó meg.

A tervezési terület északi részén szennyvízáttemelő található. A TÉKA előírásai alapján az ilyen jellegű területek közműelhelyezési terület (Közm) övezetbe sorolandóak. A hatályos HÉSZ-ben nincs ilyen övezet, ezért javasolt létrehozni ilyen új övezetet minden önálló közműlétesítmény területére és tárgyi területet is ebbe sorolni.

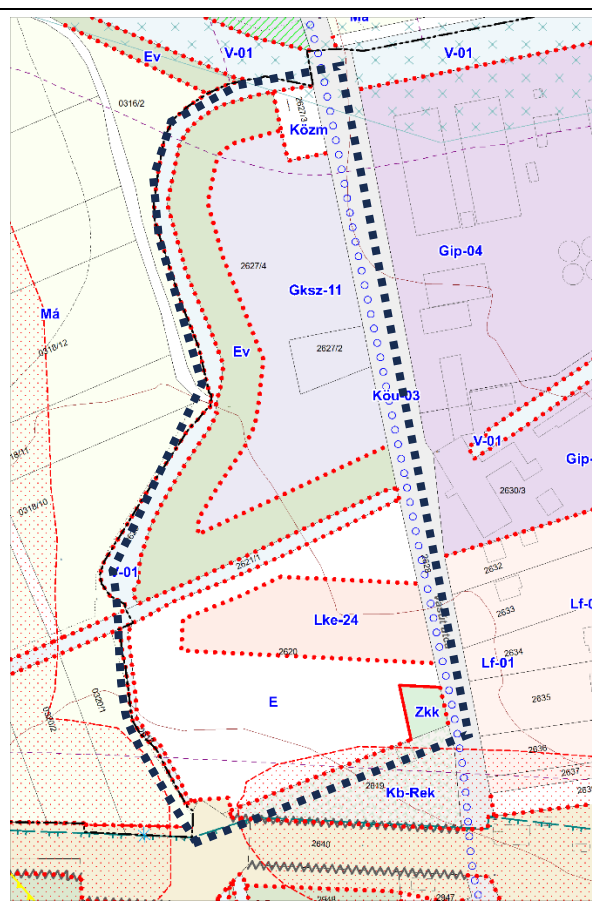
A gazdasági terület körül védelmi rendeltetésű erdő kijelölése javasolt. A lakóterület körüli erdőterület besorolása a településtervben alkalmazásra kerülő erdő övezetekhez illeszkedően javasolt. Védelmi célú erdőterület övezet mellett rekreációs célú erdőterület és egyéb erdőterület besorolást is kaphat a terület.

Helyi építési szabályzat 2. melléklet – Szabályozási tervlap

A beépítési terven bemutatottak megvalósíthatósága érdekében a szabályozási tervlapon kijelölendő az Lke-24 jelű és Gksz-11 építési övezetek és az ezeket körülvevő erdő övezet. A terület dél-keleti sarkában javasolt a közkert elhelyezése.



Hatályos szabályozási tervlap kivágata



Szabályozási tervlap módosítási javaslat

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.

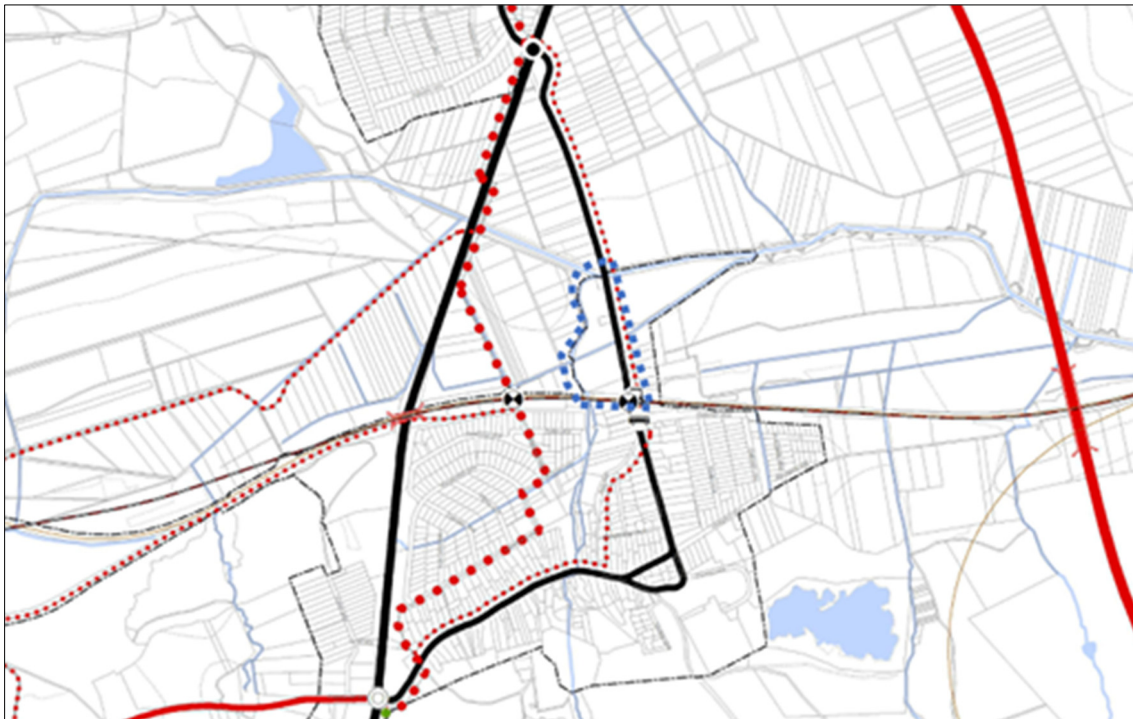
Az építészeti koncepció összhangban van a településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet előírásaival. A településképi előírások a településtervezésbe való átültetése során jelen módosítási szándék kapcsán módosítás nem szükséges.

6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezett módosítás célja új beépítésre szánt kertvárosias lakóterület és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése. Ezek közül a lakóterület megvalósításához szükséges új úthálózati elem kialakítása.

6.1. Hálózati kapcsolatok, főbb csomópontok

Kádráta megközelítést biztosító útvonal Kádráta dél-nyugati szélén csatlakozik a 82. sz. főúthoz. Innen a Győri utca – Tószeg utca – Vasút utca útvonalon Gyulafirátót szélén szintén a 82. sz. főúthoz csatlakozik. E helyi gyűjtőút útvonal mentén helyezkedik el a tervezési terület is, így a megközelítése kedvező. A gyűjtőút fejlesztése, további hálózati elem megvalósítása a tervezett szabályozási módosítás érdekében nem szükséges.



Közüthálózat átnézeti ábra (forrás: TSZT)

6.2. Belső úthálózat

A tervezett új lakóterület megközelítésnek biztosítása magánúton javasolt. A Vasút utcáról nyíló magánút javasolt szélessége 12 m. Mivel a szükséges út hossza 130 m, ezért végforduló kialakítása javasolt.

A gazdasági terület feltársa érdekében új úthálózat nem szükséges, közvetlenül a Vasút utcáról megközelíthető.

6.3. Közösségi közlekedés

Kádárta közösségi közlekedési hálózatának változtatását nem teszi indokoltá a tervezett fejlesztés. A helyjáratos és helyközi járatok továbbra is a jelenlegi fő- és gyűjtőúthálózaton fognak közlekedni. A legközelebbi megálló a Vasút utca délebbi szakaszán található a lakóterület kijelöléstől 190-re.

6.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Vasút utca tervezési területtel érintett szakaszán jelenleg nincs járda a szemben lévő lakóingatlanokhoz sem vezet járda, csak a vasútvonaltól délre található. Az új lakó- és gazdaságterület kiépítésével egyidejűleg javasolt az utca érintett szakaszán járda kiépítés.

A hatályos TSZT a Vasút utca nyomvonalán tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonalat jelöl. Ennek megvalósítása kedvezően befolyásolná a tervezési terület elérhetőségét. A javasolt szabályozási módosítások nem befolyásolják a kerékpáros infrastruktúra megvalósíthatóságát.

6.5. Parkolás

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

7. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

Az eredetileg különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (kb-rek) helyén lakó rendeltetés, valamint kereskedelmi-szolgáltató gazdasági funkció tervezett, a zöldfelületek kialakítása ezeknek megfelelően alakítandó ki főként reprezentatív és pihenő jelleggel. A zöldfelületeken az egyéni igényeknek megfelelő funkcionális-esztétikai kialakítás mellett 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 fajokkal szemben. Az újonnan kialakításra kerülő közkert zöldfelületének funkcionális-esztétikai kialakítása tájépítészeti terv alapján javasolt, figyelembe véve a közcélú funkciót. Az erdő számára kijelölt területet fásítása erdészeti módszerekkel, szárazságtűrő, mészkedvelő, helyben honos fajokkal javasolt. Ajánlott fajok: csertölgy, molyhos tölgy, kocsánytalan tölgy, virágos kőris, mezei juhar, barkócaberkenye, vadkörte.

8. 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-művek 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 2620 hrsz-ú ingatlan esetében kertvárosias lakóterület (Lke) besorolás, a 2627/2 és 2627/4 hrsz-ú ingatlanok esetében kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks) besorolás tervezett, mely által a beépítés megengedett mértéke általánosságban jelentősen nő, a zöldfelület csökken. A biológiai aktivitás érték visszapótlásának érdekében egy 0,08 ha nagyságú közkert (Zkk) és egy 0,44 ha nagyságú véderdő (Ev) terület kijelölése is szükséges, valamint, az új beépítésre szánt terület kijelölésének kompenzálására további 1,4485 ha nagyságú korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet beépítésre nem szánt területbe való visszasorolása szükséges.

9. KÖZMŰFEJLESZTÉS

Veszprém Kádárta városrészben a 2620, 2627/2 és 2627/4 hrsz-ú ingatlanokat különleges beépítésre nem szánt rekreációs területből beépítésre szánt területté való módosítását szeretnék, ez a településrendezési tervek módosítását teszi szükségessé, amelyhez készül a közmű szakági fejezet.

A közművek vizsgálata az E közmű nyilvántartásának felhasználásával és a területet magába foglaló rendelkezésre álló településrendezési tervek közmű szakági munkarésének a felhasználásával készül.

Az E közmű alapján a kiépített közműhálózatok a területet keletről határoló utcában haladnak. A módosítással érintett terület északi határán folyik a Séd, mely a körzet jelentős csapadékvíz elvezető vízfolyása.

A településrendezési tervben a hatályos helyi építési szabályzat közműves feltételként a belterületen új beépítésre szánt beépítés megvalósítását már csak a teljes közműellátás megoldásával teszi lehetővé, így a tömbben fekvő, funkcióváltásra javasolt terület ellátására is biztosítani kell a teljes közműellátást. Az E közmű

alapján, a területet határoló utcákban a teljes közműellátáshoz szükséges közműveket kiépítették, ezzel a vizsgált tömbben már a teljes közműellátás lehetősége rendelkezésre áll.

A teljes közműellátáshoz szükséges kiépített közüzemű hálózatok, az egységes városi közműhálózati rendszerekhez csatlakoznak. A teljes közműellátáshoz közművenként kiépített elosztóhálózatokkal biztosított a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia és a földgázellátás lehetősége, amelyről az új telekalakítás során kialakult ingatlanok ellátása kiépíthető.

A teljes közműellátáshoz a közterületek csapadékvíz elvezetésének a kiépítését is meg kell oldani. A módosítással érintett terület nyugati oldalán vízgazdálkodási területként jelölt ároknak a Séd a befogadója.

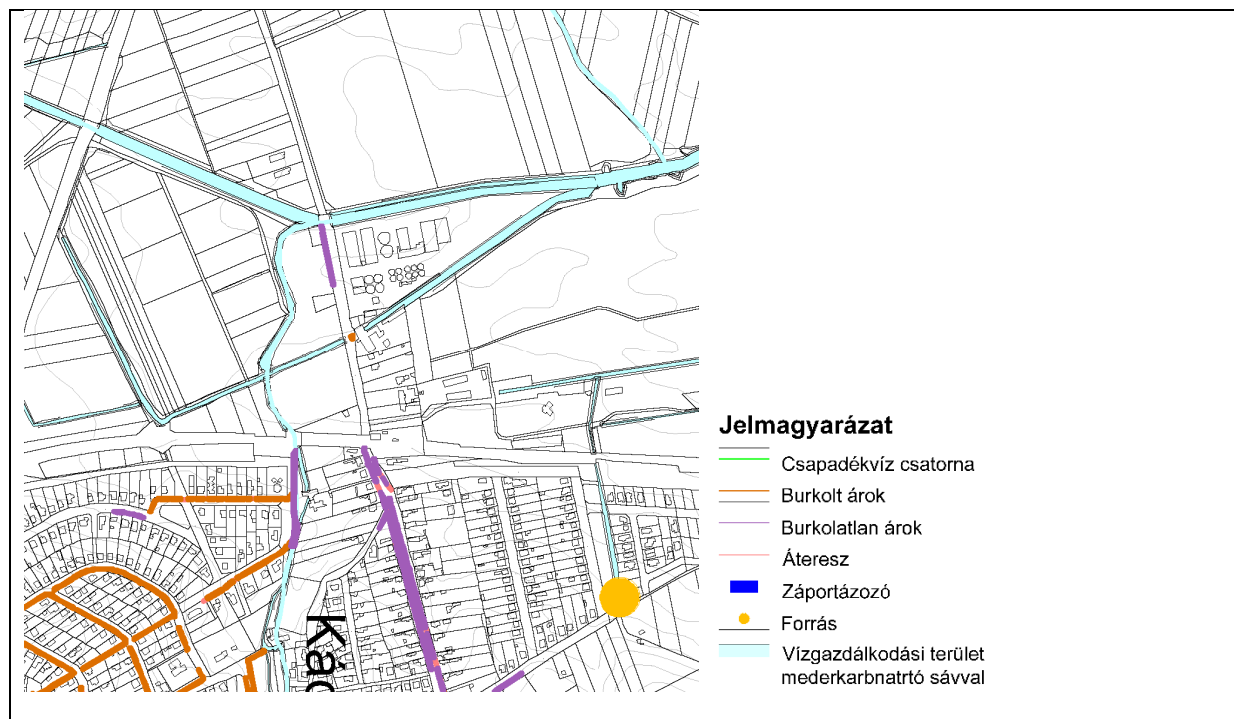
A teljes közműellátás mellett, a feltáró közutak közvilágítását is biztosítani kell. A vizsgált területen az egyes ingatlanok villamosenergia ellátására a tömböt határoló utcákban kiépített kiefeszültségű elosztóhálózatot oszlopokra fektetve kiviteleztek, s ezekre az oszlopokra szerelt lámpafejek, vagy kandeláberekkel biztosítják az utak, közterületek megvilágítását.

Bár a teljes közműellátásnak nem része az elektronikus hírközlés, de a telkek infrastruktúra ellátási igényéhez hozzátartozik annak biztosítása is. Az E közmű alapján a kiépített vezetékes hálózat, a 2 Connect és a Magyar Telekom hálózata az utcákban földkábelekkkel, vagy oszlopokra fektetve halad.

Közművekkel összefüggően figyelembe veendő természeti adottság, hogy Veszprém területe a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi kategóriába tartozik. A város jobbára nyílt karsztos területen található, így a felszín alatti vizek fokozott védelme szükséges, mivel a karsztvíz – a kedvezőtlen hidrológiai adottságok miatt – a felszíni eredetű szennyezésekre fokozottan érzékeny.

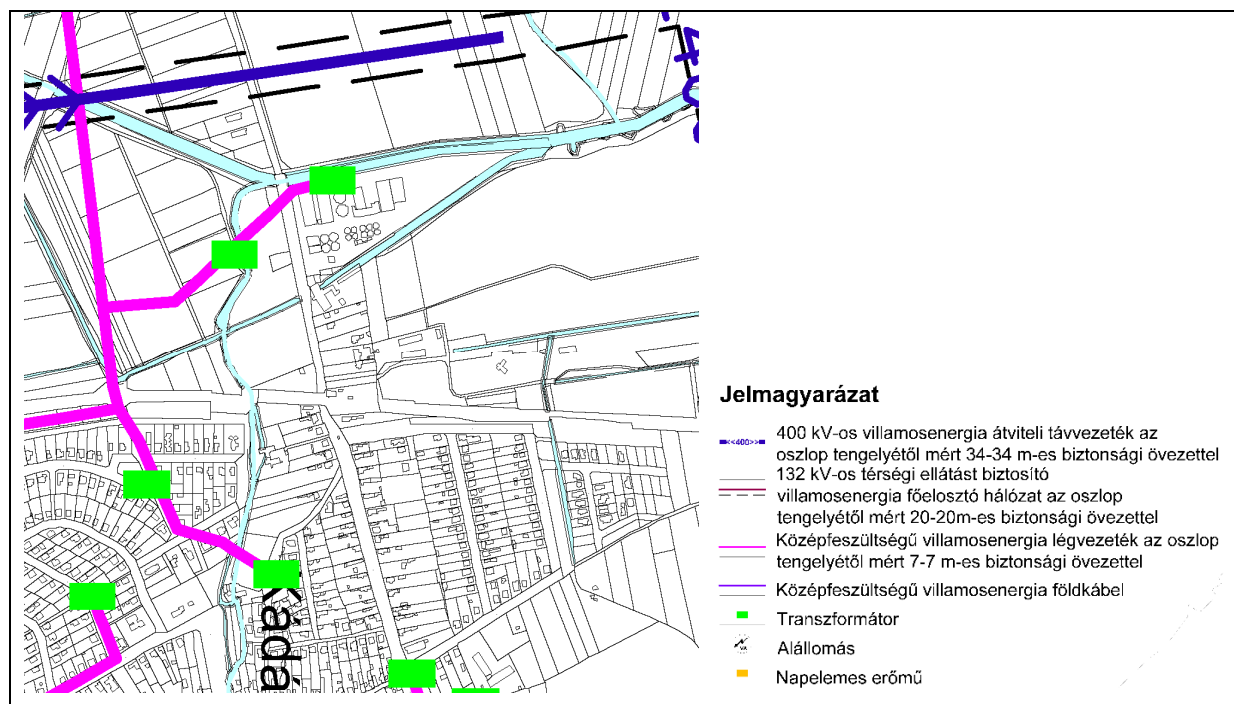
9.3. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

A módosítással érintett terület térségében a csapadékvizek összegyűjtése természetes és mesterségesen kialakított burkolatlan árkokon keresztül megoldott, amelyek befogadója a Séd, a mely a körzet jelentős csapadékvíz elvezető vízfolyása.



9.4. Villamosenergia ellátás

A város villamosenergia szolgáltatója az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. A módosítással érintett terület a szolgáltató 22 kV-os gerinchálózati rendszeréről ellátható. A 22 kV-os gerinchálózat oszlopokra fektetve halad a vizsgált területen keresztül, a területhasználat megváltoztatásával a földkábelrel való kiváltás szükséges. A vasút utcában a közvilágítást is kiépítették.

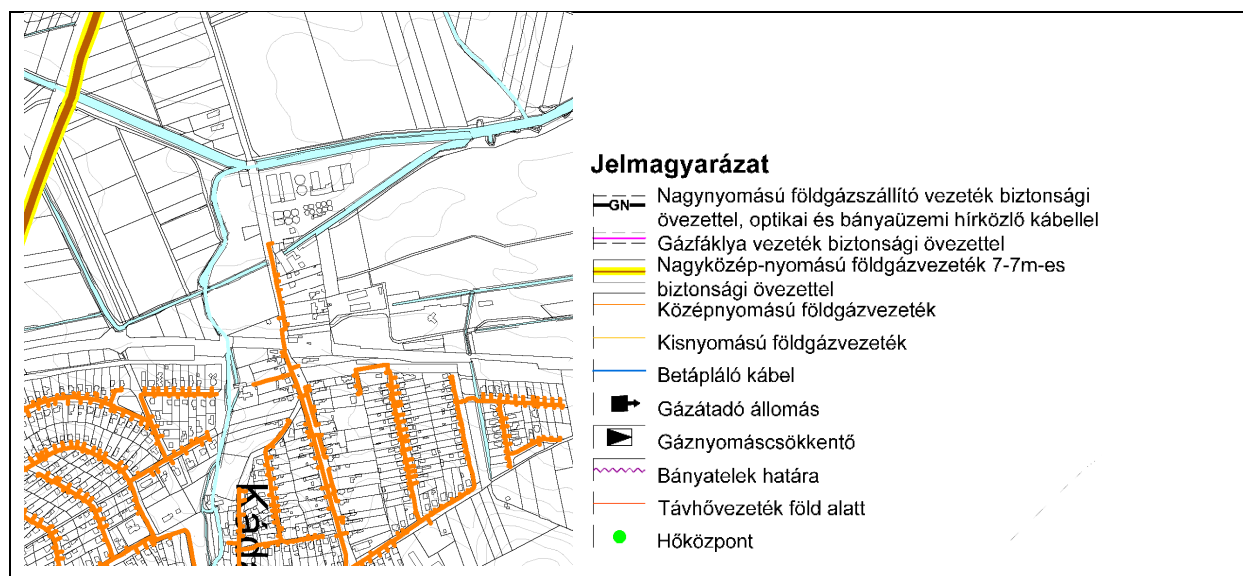


9.5. Földgázellátás

Veszprém városi földgázhálózat gázszolgáltatója a nagykanizsai székhelyű E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. A város gázellátásának bázisa a Veszprém 1. gázátadó állomás, a Bakony Művek gázátadó állomás és a Bakony Művek szakaszoló állomás, amelyek betáplálása a FGSZ Földgázszállító Zrt. kezelésében levő országos nagynyomású földgázszállító hálózatról megoldott délkelet irányból, Balatonfűzfő felől. A felsorolt állomásokról induló nagyközép-nyomású vezetékek képezik a település ellátásának gerincét. A nagyközép-nyomású gerincvezetékek táplálják a körzeti nagyközép-/középnomású gáznyomáscsökkentőket, de egyes nagyobb fogyasztók ellátása közvetlenül a gerinchálózatról kiépített bekötéssel megoldott.

A módosítással érintett tömb mellett, a Vasút utcában 4 bar üzemi nyomású KPE elosztóhálózat épült ki.

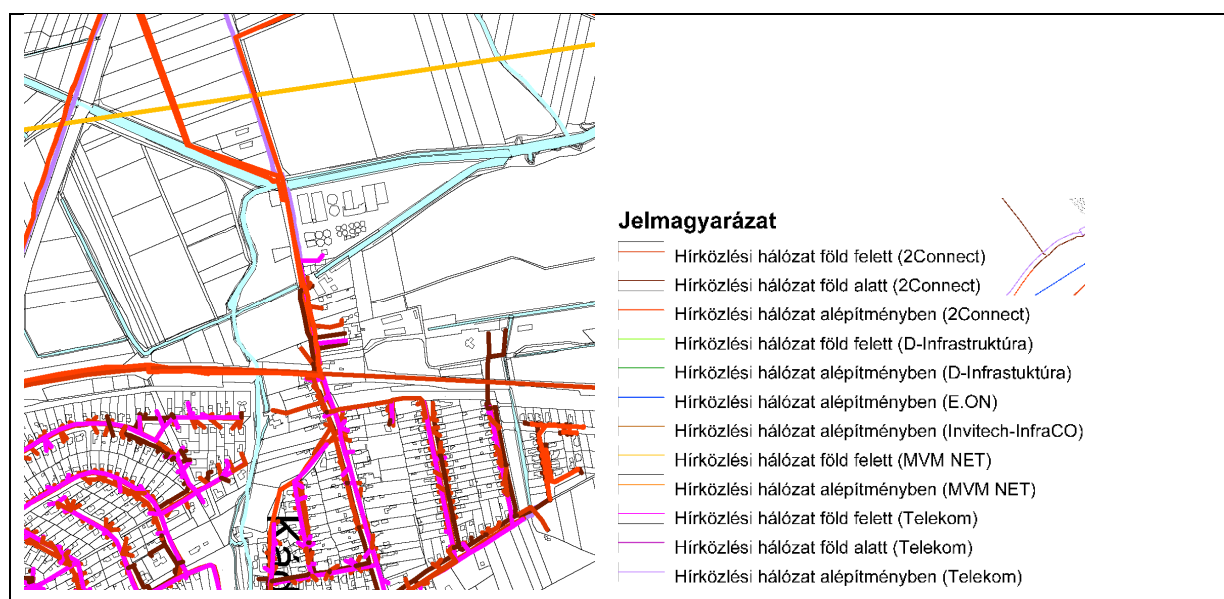
A középnomású elosztóhálózatról építették ki az egyes telkek bekötését, így telkenként egyedi nyomáscsökkentők biztosítják a fogyasztók kisnyomású gázellátását.



9.6. Elektronikus hírközlés

A város vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. és az One Magyarország Zrt. biztosítja. A város a 88-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A Vasút utcában haladnak a hírközlési hálózatok részben földalatti elhelyezéssel, részben föld felett. Az E-közmű nyilvántartása szerint a területen a 2 Connect és a Magyar Telekom rendelkezik kiépített hálózattal.



10. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

10.1. Területrendezési terveknek való megfelelés

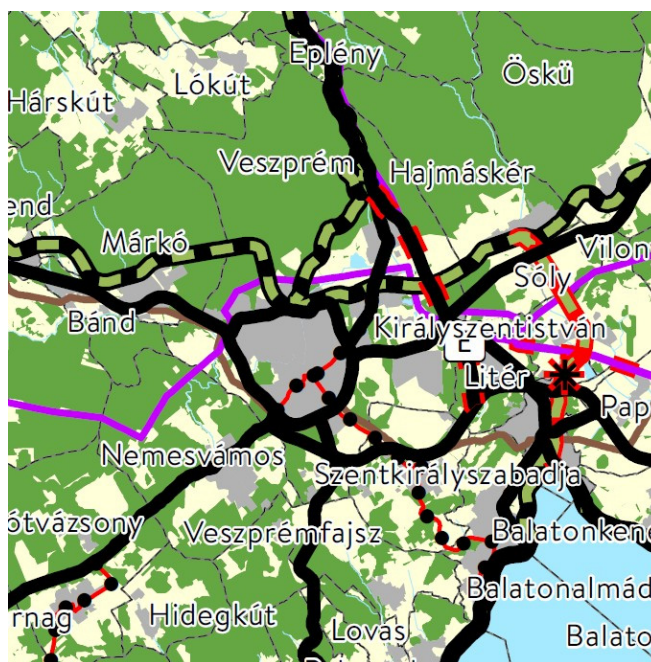
Országos Területrendezési Terv

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magába. Keretterv, amelynek előírásai elfogadásukat követően az alacsonyabb szintű területrendezési terveken, valamint a településrendezési eszközökön keresztül érvényesülnek, miután a területrendezési tervek országgyűlési, illetve vármegyei önkormányzati jóváhagyásuk révén jogszabályként fejtik ki hatásukat.

Az OTrT-ben meghatározott térségi területfelhasználási kategóriák közül az alábbiak érintik Veszprémet:

Országos területfelhasználási kategóriák:

erdőgazdálkodási térség,
mezőgazdasági térség,
vízgazdálkodási térség,
települési térség.



Az ország szerkezeti terve (kivonat az Országos Területrendezési Tervből)

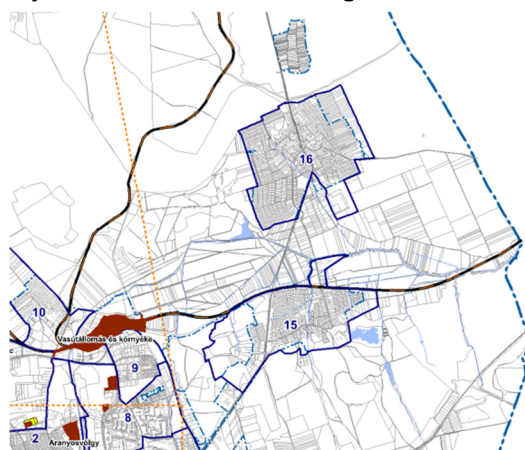
forrás: www.njt.hu

Az újonnan kijelölhető beépítésre szánt területekre vonatkozóan korlátozásokat tartalmaz a Trtv.:

Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	Teljesül. Az új beépítésre szánt terület leközelebbi pontja 2,72 km-re van a közigazgatási határtól.
Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként azzal megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény min. 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti és természetközeli területek.	Nem releváns, különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kerül átsorolásra
A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a kijelöléssel egyidejűleg és legalább azonos területi kiterjedésben korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület csereterületként zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe kerül	Teljesül. Korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített csereterület a gazdasági terület esetében biztosított, a lakóterület kijelölés esetében beépítésre szánt csereterület nem biztosított, ezért

<p>viasszorolásra. Vagy, amennyiben a fenti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölésre kerül (gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható).</p>	<p>zöldterület és erdőterület kijelöléssel biztosított a megfeleltetés.</p>
--	---

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény is tartalmaz az új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelményeket, többek között az alábbiak szerint:

<p>Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.</p>	<p>Teljesül. A biológiai aktivitás érték fenntartása érdekében zöldterület övezet és erdőterület övezet kerül kijelölésre.</p>
<p>A zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.</p>	<p>Teljesül. A szükséges mértékű zöldterület (Zkk) övezet kijelölésre kerül</p>
<p>A lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területéhez,</p>	<p>Teljesül. Az új lakóterület közvetlenül csatlakozik Kádárta lakóterületeihez.</p>
<p>A települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni,</p>	<p>Teljesül. Az új lakóterület kijelölésével nem csökken a szomszédos települések beépítésre szánt területével való távolság.</p>
<p>Ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.</p>	<p>Teljesül. Veszprém Kádárta településrészen nem található barnamezős terület. Veszprém más részen lévő barnamezős területek esetleges fejlesztése Kádárta fejlődését közvetlen nem segítenék.</p> 

Veszprém Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről

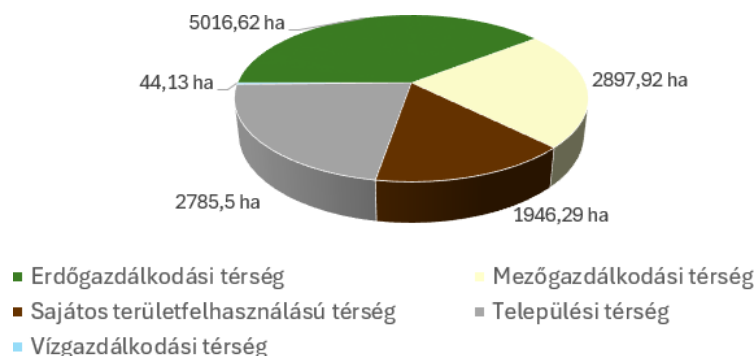
Veszprém esetében az OTTrT elhatározásai a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeleten keresztül is érvényesülnek. Az OTTrT 2018. évi felülvizsgálatával és módosítását követően Veszprém vármegye területrendezési szabályzata is módosításra került.

A Szerkezeti Terv a térségi területfelhasználásnak és a műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét, a keretfeltételeket határozza meg Veszprém vármegye települései településrendezési eszközeinek készítéséhez, illetve módosításához.

	TERÜLETHASZNÁLATI KATEGÓRIA	TERÜLET (HA)	%
Veszprém	Erdőgazdálkodási térség	5016,62	39,53
	Mezőgazdálkodási térség	2897,92	22,84
	Sajátos területfelhasználású térség	1946,29	15,34
	Települési térség	2785,50	21,95
	Vízgazdálkodási térség	44,13	0,35

Veszprém területfelhasználási kategóriánként meghatározandó területi érintettség számszerű adatai

forrás: Országos Területrendezési Terv, www.njt.hu

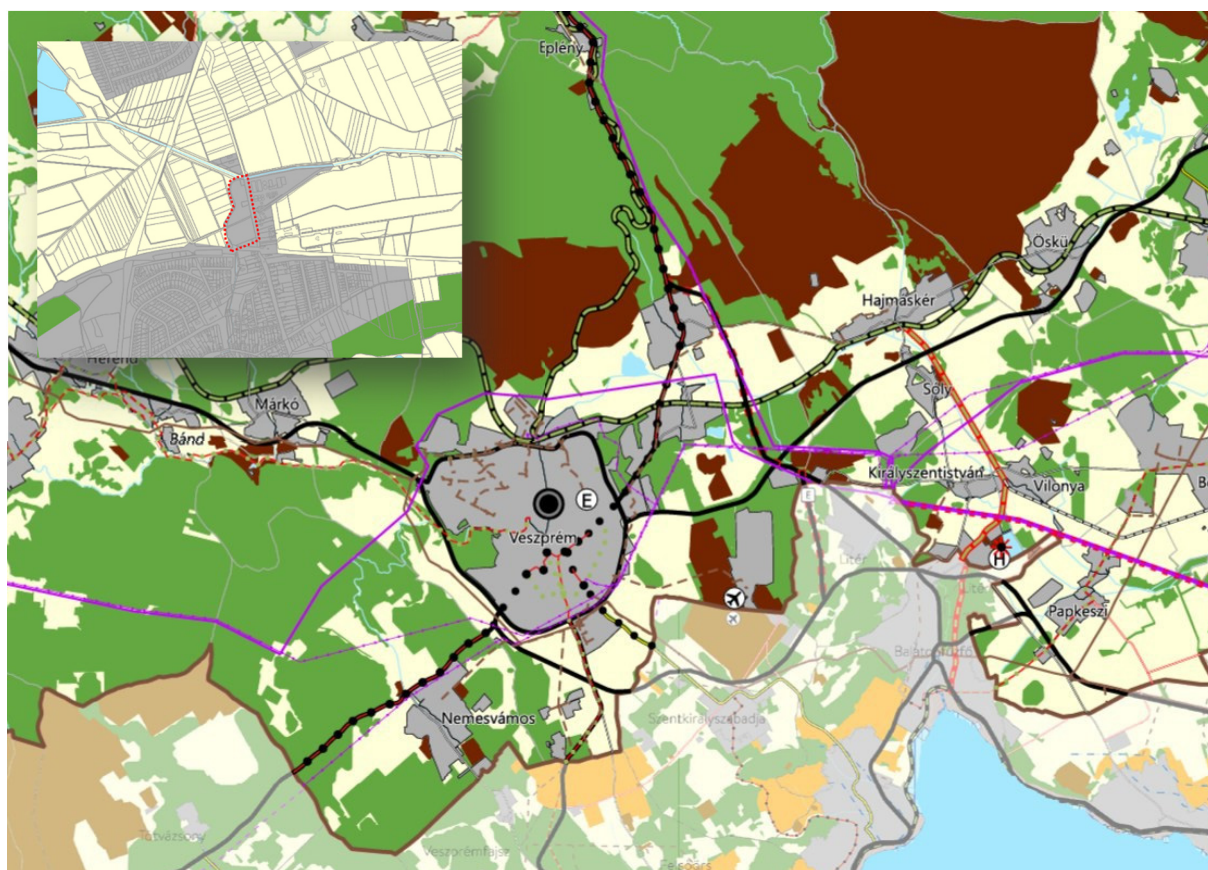


Területhasználati kategóriák megoszlása Veszprémben

forrás: saját szerkesztés önkormányzati adatszolgáltatás alapján

ORSZÁGOS ÖVEZETEK		
1.	ökológiai hálózat magterületének övezete	+
2.	ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+
3.	ökológiai hálózat pufferterületének övezete	+
4.	kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	+
5.	jó termőhelyi adottságú szántók övezete	+
6.	erdők övezete	+
7.	erdőtelepítésre javasolt terület övezete	+
8.	tájképvédelmi terület övezete	+
9.	világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	-
10.	vízminőség-védelmi terület övezete	+
11.	nagyvízi meder övezete	-
12.	honvédelmi és katonai célú terület övezete	+
MEGYEI ÖVEZETEK		
13.	ásványi nyersanyagvagyon övezete	+
14.	rendszeresen belvízjárta terület övezete	+
15.	földtani veszélyforrás terület övezete	-
EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK		
16.	gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	-
17.	innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	+
18.	karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	+
19.	turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	+
20.	Veszprém vármegye várostérségeinek övezete (együtt tervezendő térségek övezet)	+
21.	Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete (együtt tervezendő térségek övezet)	+

Veszprém övezetek általi érintettsége



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Meglévő Tervezett

- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér
- Térségi repülőtér
- Térségi logisztikai központ
- Főút
- Térségi szerepű összekötő út
- Mellékút
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- Országos vasúti mellékvonal
- Országos kerékpárútvonal
- Térségi kerékpárútvonal

A hulladékkezelés egyedi építményei

Meglévő Tervezett

- Veszélyeshulladéklerakó
- Veszélyeshulladékégető mű
- Térségi hulladékkezelő

Településrendszer elemei:

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

Egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények

Meglévő Tervezett

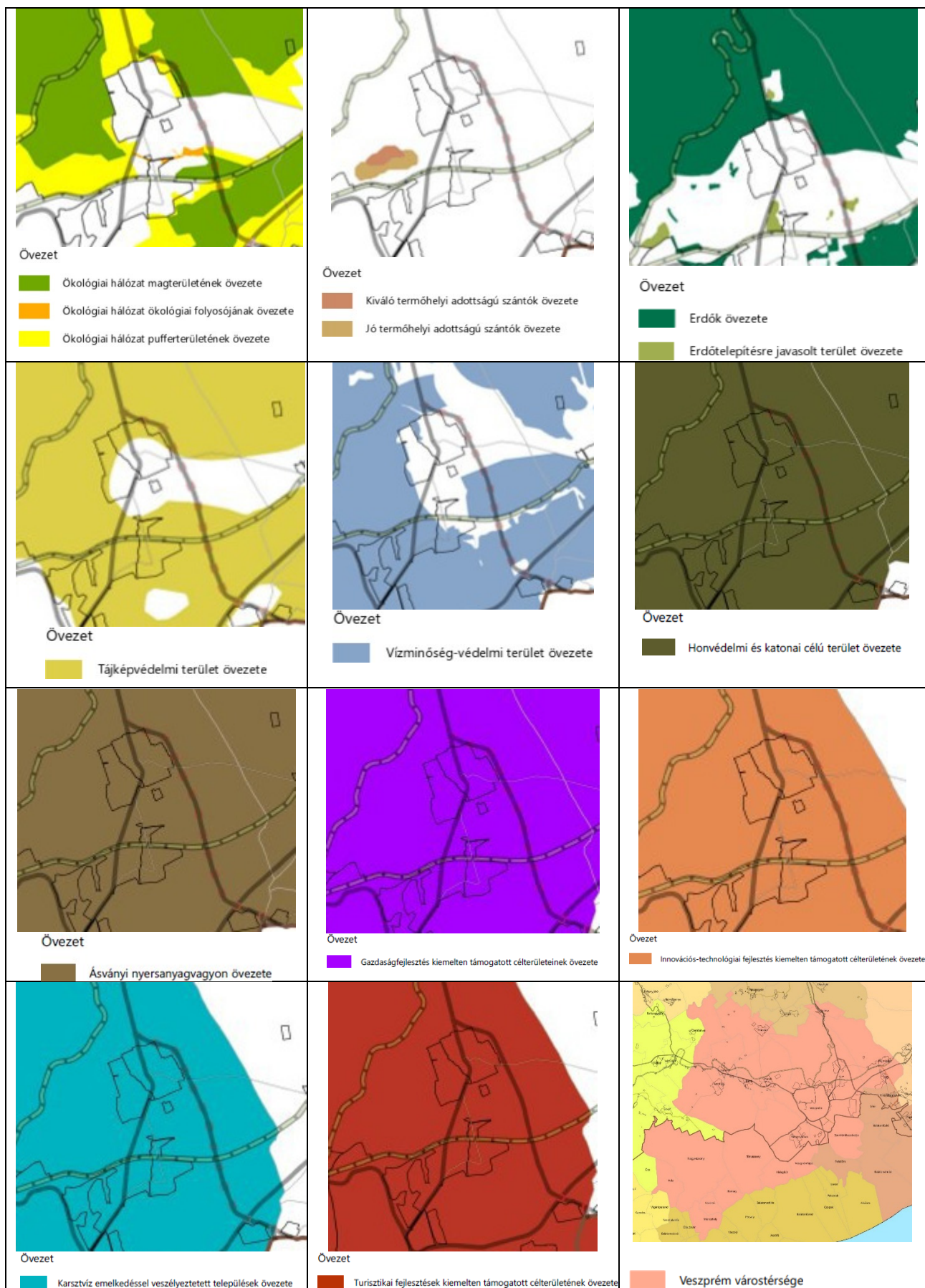
- Egyéb 50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű
- 5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- Földgázszállító vezeték
- Földgázelosztó vezeték
- Elsőrendű árvíz-védelmi fővédvonal
- Országos vízkárelhárítási célú tározó
- 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó
- Térségi csatorna

Megyehatár

- Balaton Kiemelt Üdülőkörzet határa
- Település közigazgatási határa
- Települési terület
- Egyéb burkolt út

Veszprém övezetek általi érintettsége

forrás: <https://vpvarmegye.hu/teruletrendeze>



Térségi övezetek

forrás: <https://vpvarmegye.hu/teruletrendezes>

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetére vonatkozó előírások:

- Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezetére vonatkozó előírások:

- Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi. szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület” -té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezetére vonatkozó előírások:

- Az érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.
- A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezetére vonatkozó előírások:

- Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.
- Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosításakor biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).
- A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

Együtt tervezendő térségek övezetére vonatkozó előírások – Veszprém megye várostérségeinek övezete:

- Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a

vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

- Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosításakor biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).
- A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

Veszprém Vármegye területrendezési terve övezeteire vonatkozó felsorolt előírásokkal nem ellentétes a tervezett szabályozási módosítás.

10.1. Új beépítésre szánt terület kijelölése, bia érték szintentartás

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 7. § (2) Zöldterület övezetből, **mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet**, vagy különleges beépítésre nem szánt területet **kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.**

A Méptv. 8.§ [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(A TÉKA rendelet 13.§ (7) **Ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani.)**

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben **új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:**

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(16.§ 67. kiemelt közérdek: katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági, rendvédelmi, katasztrófavédelmi, energetikai, oktatási, egészségügyi vagy vízgazdálkodási cél megvalósítása, továbbá a legalább 100 milliárd forint költségigényű és legalább 100 új munkahely létrehozásával járó építési beruházás.)

8.§ (3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 12. § (3) "A zöldterületen és az erdőterületen kívüli **egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha**

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható. "

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg **kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.**

(3) A településen **új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha**

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakó rendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéstervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél **a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zóldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zóldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.**

Az alábbi táblázat tartalmazza a biológiai aktivitásérték megfelelést. A tervezési területen tervezett módosítások önmagukban teljesítik a biológiai aktivitásérték egyenérté megtartást. Valamint a MaTrT 12.§ szerint szükséges csereterület miatt a biológiai aktivitásérték még kedvezőbb lesz a csereterület tényleges besorolásától függően.

Biológiai aktivitásérték									
Hatályos					Tervezett				
		Terület (ha)	BAÉ mutató	BAÉ érték		Terület (ha)	BAÉ mutató	BAÉ érték	Különbség
Kb-Rek	(Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel)	0,49	3,2	1,57	Lke	0,49	2,7	1,33	-0,25
Kb-Rek		0,10	3,2	0,32	Zkk	0,10	6	0,60	0,28
Kb-Rek		1,21	3,2	3,86	Gksz	1,21	0,7	0,84	-3,01
Kb-Rek		0,71	3,2	2,27	Ev	0,71	9	6,39	4,12
Kb-Rek		1,03	3,2	3,31	Ee	1,03	9	9,30	6,00
Kb-Rek		0,07	3,2	0,3	Közm	0,07			-0,30
		3,61				3,61			6,83

MaTrT 12.§ szerinti csereterület biztosítása:

mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	mérete	kijelölés előtti általános használat	kijelölés utáni általános használata
ha	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	ha	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)
0,4326	Kb-Rek	Lke	0,4326	korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet	zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület
1,0979	Kb-Rek	Gksz	1,0979	korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet	zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület

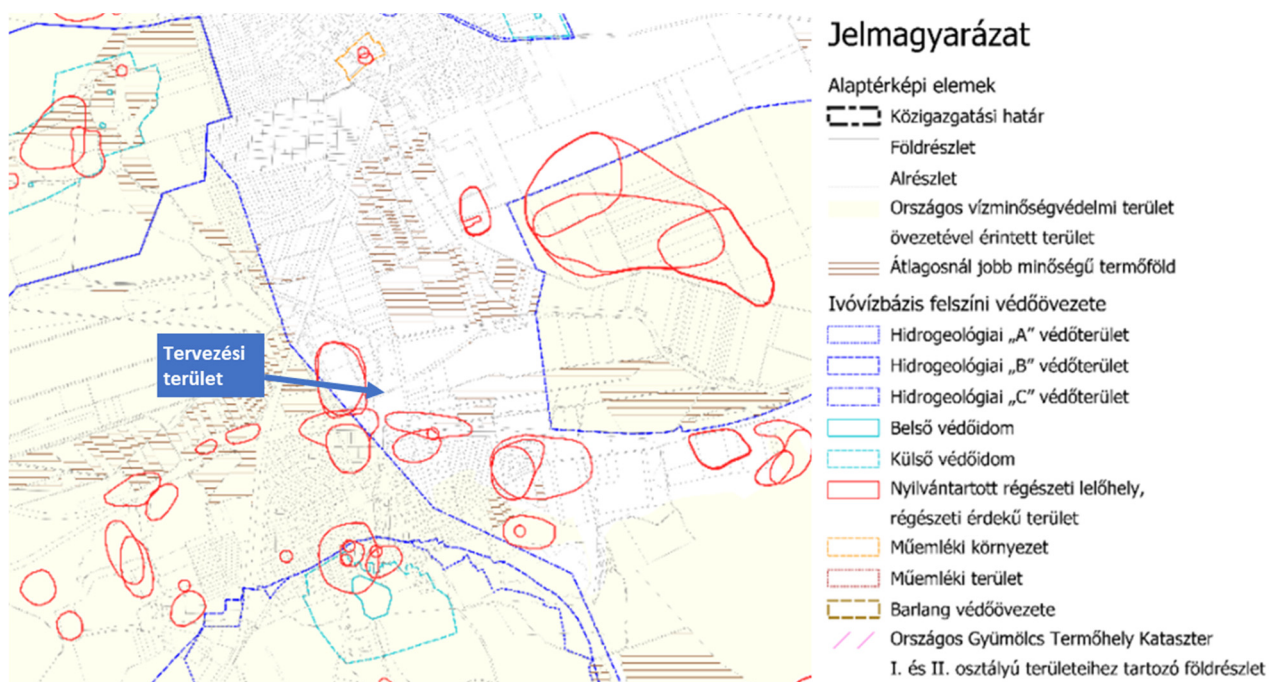
11. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMENK

(veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű 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 hálózathoz, sem az országos ökológiai hálózathoz. Valamint a módosítással érintett ingatlan nem érint üzemtervezett erdőterület.

A tervezési 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.



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



K I V O N A T

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
66/2026. (II.26.) határozata

a Veszprém-Kádárta 2620 hrsz.-ú ingatlant 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-Kádárta 2620 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek oly módon, hogy az ingatlan vagy egy része beépítésre szánt területi besorolást kapjon.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém-Kádárta 2620 hrsz.-ú ingatlanra 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 – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém-Kádárta 2620 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy mivel beépítésre nem szánt terület kerülne beépítésre szánt területbe, ezért biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés történik, így jogszabály szerint szükséges az annak visszafordítása.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém-Kádárta 2620 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a biológiai aktivitás érték visszafordítása a kérelmező saját tulajdonában – Veszprém közigazgatási területén – lévő más terület beépítésre nem szánt területbe sorolásával megoldható.
6. 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.

7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 7. 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

