

Egyszerűsített telepítési tanulmányterv

**Veszprém, Remete utca 1. szám alatti, 352
hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan**

2026.05-05.

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

Egyszerűsített telepítési tanulmányterv

Veszprém Remete utca 1. szám alatti, 352
hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan

VÁROSRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918

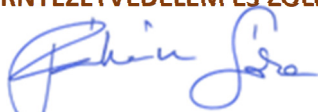


Korodi Zsolt

településtervező

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábian Sára

okl. tájépítész mérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251
SZ-009/2021

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. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	6
2.1.1. Országos Területrendezési Terv.....	6
2.1.2. Veszprém Vármegye területrendezési szabályzata, térségi szerkezeti terve és övezetei	7
2.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	12
2.2.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)	12
2.2.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)	14
2.2.3. Településképi rendelet (Tkr.)	16
2.3. Helyszíni vizsgálatok.....	19
2.3.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok	19
2.3.2. Örökségvédelem, régészet.....	22
2.3.3. Környezetállapot.....	23
3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	24
3.1. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata	27
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	29
4.1. Fejlesztési Terv	29
5. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE.....	31
6. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	31
7. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT.....	31
8. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT	32
9. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT.....	32
10. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK.....	33
11. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	33
MELLÉKLET.....	38

1. BEVEZETŐ

Módosítással érintett terület

Veszprém, Remete utca 1. szám alatti, 352 hrsz.-ú ingatlan Veszprém belvárosához közel, a Séd patak mentén kialakított zöldfolyosó mentén, a Remete utcában helyezkedik el.



A módosítással érintett ingatlan és környezete (forrás: Beépítési javaslat)

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Az ingatlan tulajdonosa kezdeményezte a szabályozási előírások módosítást, tekintettel arra, hogy az ingatlanon olyan fejlesztést kíván megvalósítani, ami a fogorvosi rendelőként történő hasznosításon kívül szállás jellegű fejlesztéseket is magába foglal. A tulajdonos az övezetek rendezése után telekalakítási eljárást kíván kezdeményezni az ingatlan megosztása érdekében. A létrejövő ingatlanok egy része a jelenlegi Remete utcai beépítéssel összhangban lenne fejleszthető, illetve a Séd patak felőli telekrész továbbra is zöldterületként maradna fenn, csak önálló, közkert ingatlanként.

A kezdeményezést az indokolja, hogy a 8. sz.-ú fogorvosi körzet rendelő jelenleg – más körzetek fogorvosi rendelőjével együtt – Veszprém Város Önkormányzatának a Koma-kút téren álló, régi „SZTK” épületében működik. Azonban az épület sorsa, és ezzel a fogorvosi praxis működésének a helye – a rendelkezésre álló információk birtokában – bizonytalan, valamint a jelenlegi épületben a bővülés lehetőségének hiányában új gépekre-eszközökre beruházni nem célszerű, ezért a tulajdonos a saját ingatlanán szeretne egy olyan beruházást megvalósítani, ami hosszútávon is biztosítani tudja a színvonalas működést.

Közigyűlési döntés

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a tulajdonosi kérelem alapján 72/2026. (II. 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, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti besorolás az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljön úgy, a telekalakítás során a teleknek egy, a korábbinál nagyobb részén beépítésre szánt terület alakulhasson ki a kívánt beruházáshoz megfelelő paraméterekkel, azonban a Séd patak melletti terület továbbra is be nem építhető zöldterület lenne.**

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 javasolt módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre:**
 - o **szükséges a biológiai aktivitásérték visszapótlása (zöldterület és erdőterület kijelölésével)**
 - o **a Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) 12. § (2) szerinti csereterület kijelölése szükséges,**
 - o a tervezett módosítás az Országos Területrendezési Tervével (OTrT.) és Veszprém Vármegye Területrendezési Tervével (VVTTrT) való összhangjának vizsgálata is indokolt.

Kiindulási adatok

A terület tulajdonosának megbízásából a városi és az állami főépítésekkel egyeztetve a **nemcsak Építész Stúdió Kft.** (Szabó Ágnes (É19-0439), és Lamos Péter (É19-0377)) **elkészítette** a tervezett fejlesztés **beépítési javaslatát**, amely dokumentáció képezi jelen telepítési tanulmányterv javaslati munkarészének alapját.



A módosítással érintett ingatlan a Séd-patak felől nézve

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

2.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

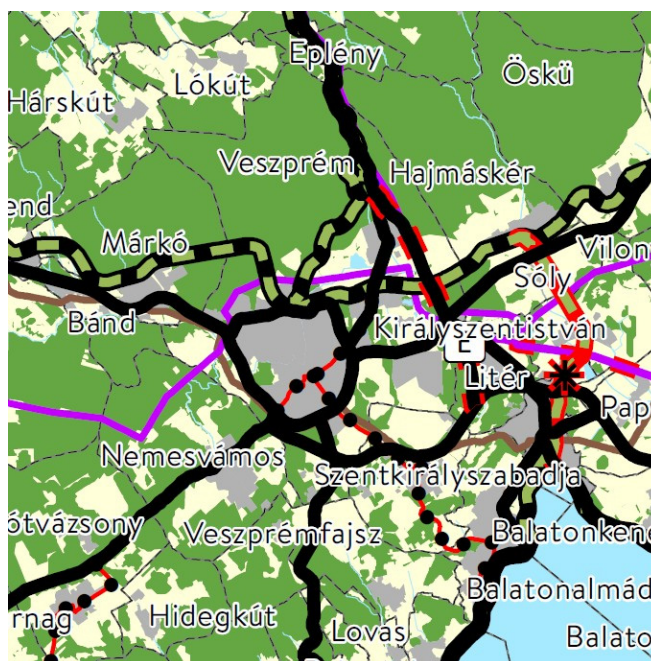
2.1.1. Országos Területrendezési Terv

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

A Telepítési Tanulmányterv által érintett, vizsgált Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlan települési térségben belül helyezkedik el.

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.
- 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 terület növekmény min. 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti és természetközeli területek.
- 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 visszasorolásra. 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).

A Trtv.-ben fentieken túl számos olyan övezet került lehatárolásra és törvénybe illesztésre, amely az új beépítésre szánt területek kijelölését korlátozza. Ezek az övezetek a városfejlesztés lehetséges területirányait is befolyásolják.

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

- 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.
- A zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.
- A lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
- 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,
- Ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezősterület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

2.1.2. Veszprém Vármegye területrendezési szabályzata, térségi szerkezeti terve és övezetei

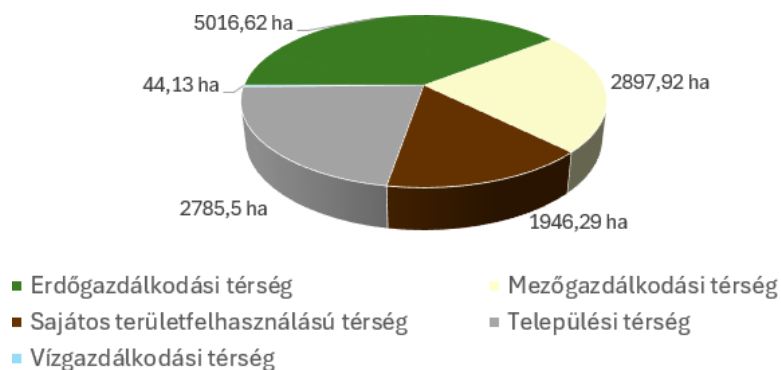
Veszprém esetében az OTRT elhatározásai a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeleten keresztül is érvényesülnek. Az OTRT 2018. 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
	Mezőgazdasági 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

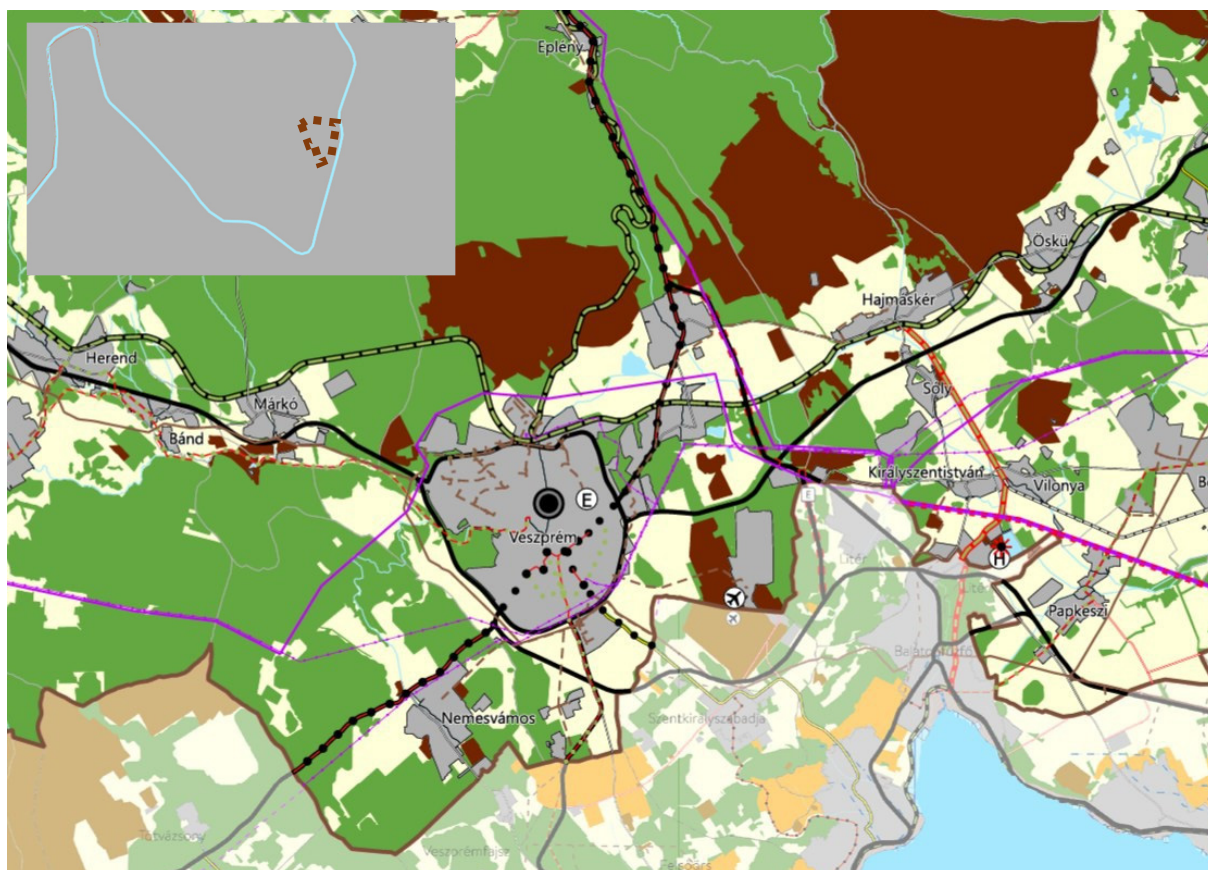
forrás: Országos Területrendezési Terv, www.njt.hu



*Területhasználati kategóriák megoszlása Veszprémben
forrás: saját szerkesztés önkormányzati adatszolgáltatás alapján*

ORSZÁGOS ÖVEZETEK		Veszprém	352 hrsz-ú ingatlan
1.	ökológiai hálózat magterületének övezete	+	-
2.	ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+	-
3.	ökológiai hálózat puffterületének 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 térségtelepüléseinek övezete (együtt tervezendő térségek övezet)	+	+

*Veszprém övezetek általi érintettsége
forrás: <https://vpvarmegye.hu/teruletrendezes>*



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

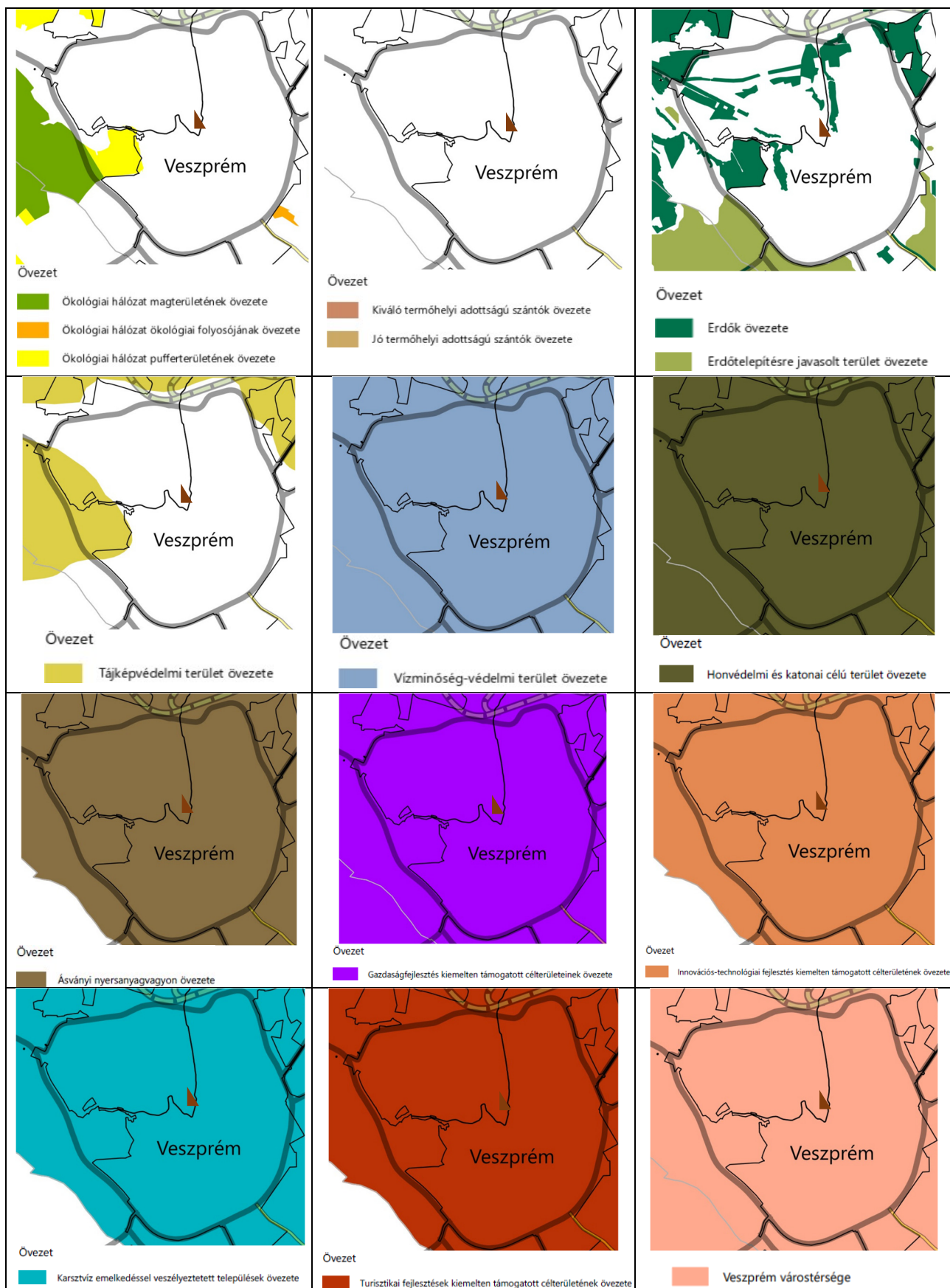
Balaton Kiemelt Üdülőkörzet határa

Település közigazgatási határa

Települési terület

Egyéb burkolt út

Veszprém övezetek általi érintettsége
forrás: <https://vpvarmegye.hu/teruletrendezes>



Térségi övezetek

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

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetére vonatkozó előírások:

- Az övezetbe 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 vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezetére vonatkozó előírások:

- Az övezetbe 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 vízminőségvédelmi 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 módosítása során 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 módosítása során 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.

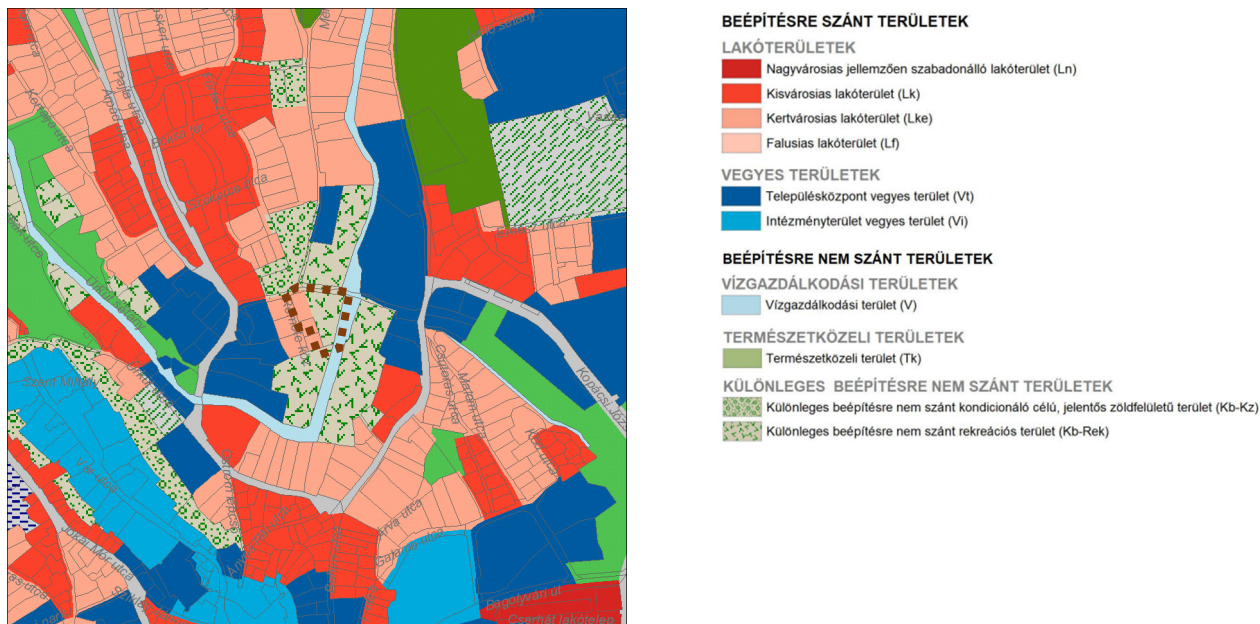
2.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

2.2.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve – 213/2017.(IX.28.) – Területfelhasználás szerkezeti tervlapja alapján a tervezett módosítással érintett ingatlan **részben beépítésre szánt Kertvárosias lakóterület (Lke)** részben **Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-rek)** területfelhasználásba sorolt.

Az ingatlan környezetében a fenti területfelhasználásokon túl beépítésre szánt Kisvárosias lakóterületek (Lk) és Településközponti vegyes (Vt), valamint Különleges beépítésre nem szánt kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Kz) és a Séd-patak Vízgazdálkodási terület (V) területfelhasználása található.



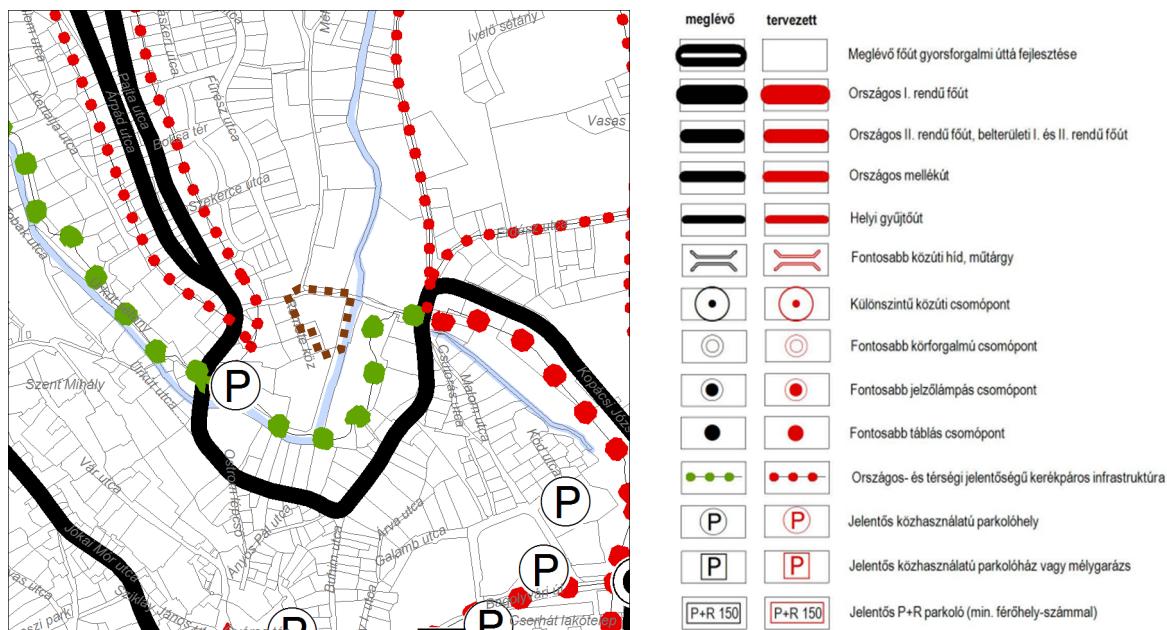
Hatályos településszerkezeti terv – Területfelhasználás tervlap kivágata

Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja **az ingatlant érintően, illetve azzal határosan, közlekedési szerkezeti elemeket nem jelöl.**

Az ingatlan környezetében az alábbi közlekedési szerkezeti elemek jelöltek a terven:

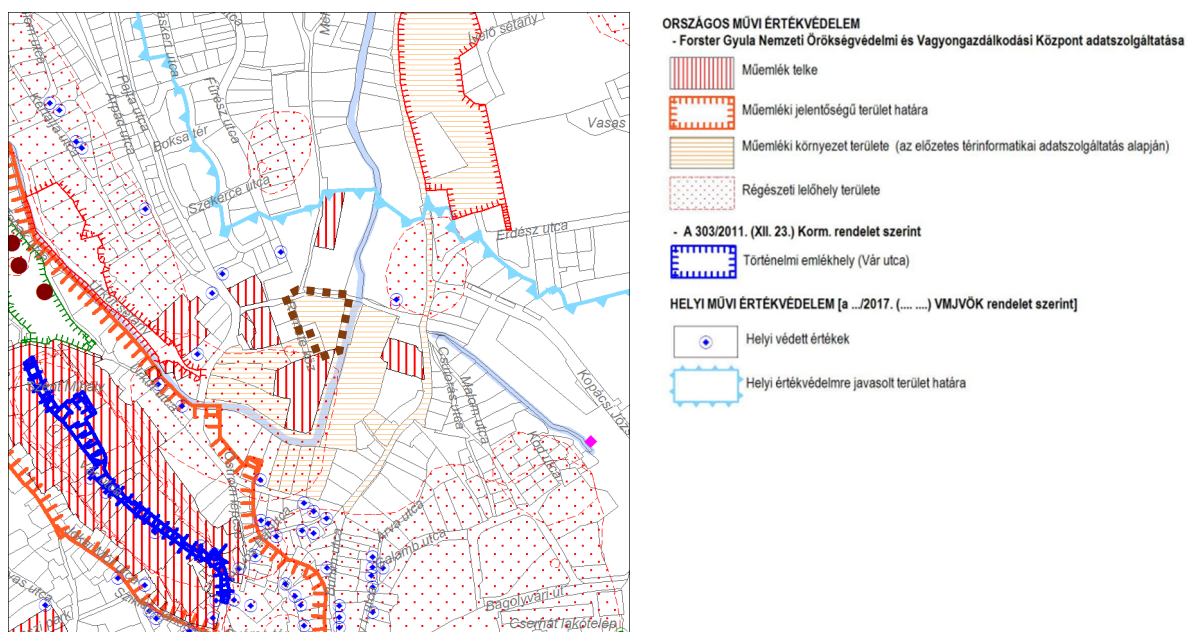
- helyi gyűjtőút, meglévő szakaszai a Pajta utca, az Árpád út és a Kopácsi József utca nyomvonalon,
- országos- és térségi kerékpáros infrastruktúra meglévő és tervezett nyomvonala halad a Séd-patak völgyében,
- jelentős közhasználatú parkoló található a Séd mentén az Úrkút sétány folytatásában.



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 a védendő értékek közül a **műemléki környezet területe** és a **helyi értékvédelemre javasolt terület** határa elemmel érintett.

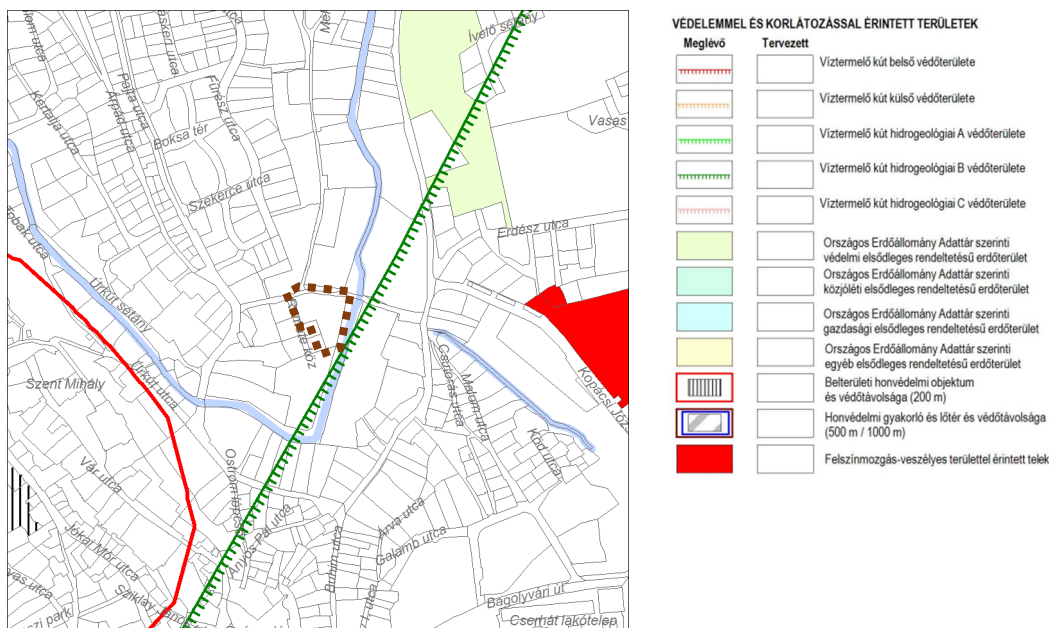


Hatályos településszerkezeti terv – Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlap kivágata

A műemléki környezet a szomszédos ingatlanon elhelyezkedő Püspöki pihenő épület műemléki védelméből (törzsszám: 4685) keletkezik.

Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján az ingatlant a **víztermelőként hidrológiai B védőterülete** érinti.



Hatályos településszerkezeti terv – Védelmi, korlátozási területek tervlap kivágata

2.2.2. 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 a szabályozási terven az alábbi övezetbe, építési övezetbe sorolt:

- Lke-14 jelű kertvárosias lakóterület építési övezet, és
- Kb-Rek jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezet.

Az érintett telek a szabályozási terven a fenti övezet és építési övezet besoroláson túl V jelű vízgazdálkodási terület (beépítésre nem szánt) övezettel határos.

Az Lke-14 jelű építési övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

25. § 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) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű, és
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- a) melléképítmények közül
 - aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - ab) húsfüstölő,
 - ac) trágyatároló, komposztáló,
 - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- b) kiegészítő rendeltetésű építmények közül

- ba) pavilon
bb) önálló kazánház.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel.

(8) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.

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

Egyedi előírások

(Az Lke-14 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)
Lke-14	O	600	30	4,5	50	16	35

A Kb-Rek jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)

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

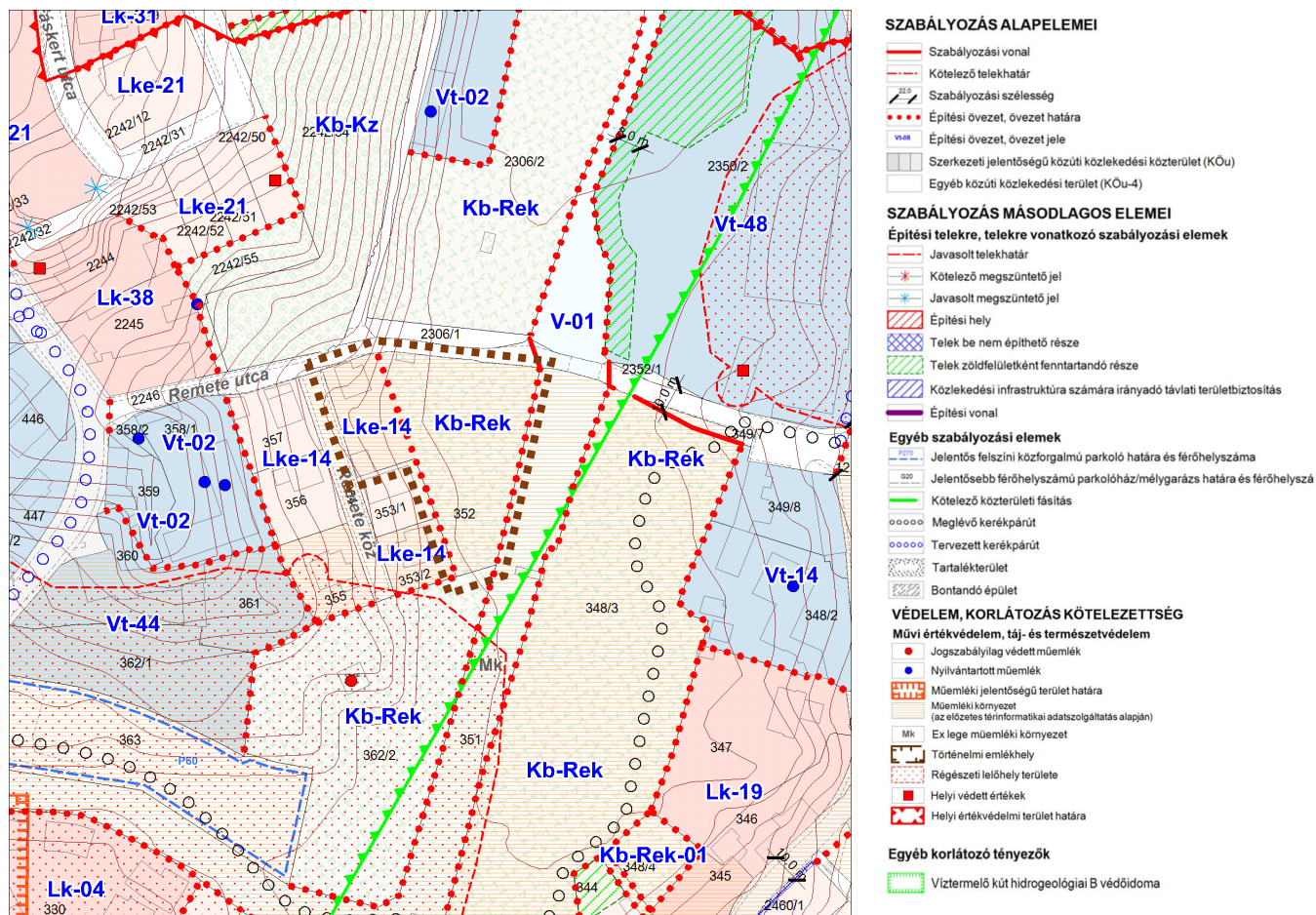
(2) Az övezetben szabadidős tevékenységet és turizmust kiszolgáló vendéglátási, valamint a terület fenntartásához szükséges funkciójú épületek helyezhetők el.

Az övezetekre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 31. pont)

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Kb-Rek	kialakult	3	7,5	70	0	-	-

Szabályozási terven szereplő szabályozási elemek, védelmi, korlátozási kötelezettségek

Az ingatlant és környezetét a műemléki környezet és a víztermelő kút hidrogeológiai B védőidoma elemek érintik.



Hatályos HÉSZ – Belterületi Szabályozási Tervlap kivágata

2.2.3. Településképi rendelet (Tkr.)

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete az ingatlant és környezetét a településszerkezetben meghatározott területfelhasználásokhoz igazodóan az alábbi két településképi szempontból meghatározó területbe sorolja:

- jellemzően telepszerű és társasházas beépítésű lakóterület, és
- történelmi beépítésű városközpont területe,

továbbá az ingatlanok a terület amelyre a várból rálátás adódik és a helyi értékvédelmi terület településképi szempontból meghatározó területen helyezkednek el.

A Tkr. az alábbi településképi követelményeket fogalmazza meg:

Építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozó általános egyedi építészeti követelmények

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

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

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

(4) Épületek, építmények homlokzatán, homlokzati üvegfelületein, nyílászáróin színes öntapadó fólia sem a belső, sem a külső oldalon látható módon nem helyezhető el, kivéve az áttetsző savmaratott, opál, vagy csiszolt üveg hatású monokróm fóliát, amely kizárólag az üvegfelületek belső oldalára erősíthető fel.

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

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

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

(8) Abban az esetben, ha az adott településkarakterben a jellemző karaktertől eltérő beépítés, épület, épületegyüttes található, úgy a Helyi Építési Szabályzatban szereplő építési övezetre vonatkozó előírásokat kell mérvadónak tekinteni, oly módon, hogy a tervezett fejlesztés az adott településkarakterbe illeszkedjen.

(9) Főépülethez az ahhoz illeszkedő megjelenésű melléképület létesíthető.

7. A vár területére és a történeti beépítésű városközpont területére vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelmények

7. § (1) Bármilyen új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén figyelembe kell venni a műemlék- és értékvédelmi szempontokat - a Vár látványát megzavaró, vagy előnytelenül befolyásoló építési beavatkozás nem végezhető.

(2) Épületfelújítást a védetség alatt nem álló épületek vagy épületrészek esetében is körültekintően, a történeti háttér vizsgálatára alapozva indokolt végezni.

(3) Szabadonálló és oldalhatáron álló új beépítés esetén az előkert mérete a tömb érintett utcai oldalán kialakult jellemző állapothoz, zárt sorú csatlakozás esetén meglévő szomszédos épülethez igazodjon.

(4) Zárt sorú beépítés esetén az új épület magastetős tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek takaratlan tűzfalait, tetőidoma igazodjon a szomszédos tetősíkokhoz.

(5) Közterületen építeni, vagy azt átalakítani, felújítani csak közterület alakítási terv alapján lehet.

8. § (1) Épület újjáépítése esetén meg kell tartani az eredeti beépítési módot, utcai beépítési síkot, igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épületmagasságához, tetőidomához, a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.

(2) Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése során az építéskori állapotokat, arányokat, homlokzati megoldásokat, tetőformákat meg kell őrizni, az eredetitől eltérő, tetősíkból kiugró tetőfelépítmény csak egy tetősíkon, és annak legfeljebb 20 %-os felületén készíthető, ezen kívül tetőtérbeépítés csak a tető tömegén belül, az épület tetőzetének településképi látványát előnytelenül nem megbontó, tetősíkban fekvő, bevilágító megoldással történhet.

(3) Az új, vagy cserére szoruló nyílászárók homlokzati megjelenés felőli külső szárnyai csak hagyományos, fa anyagúak lehetnek, meglévő épület esetén az építés korából származó osztásrendű, anyagú és szerkezetű elemekkel. Műanyagból készült, illetve műanyag külső felületű nyílászáró nem alkalmazható.

(4) A meglévő és új épületeken, melléképületen, az eredeti építési korban is alkalmazott vagy a környezetében jellemzően használt anyagú és színárnyalatú tetőhéjzat alkalmazható, csillogó, mázas bevonatú cserépfelület nem.

(5) Meglévő épület homlokzatára külső, hőszigetelő réteg csak kizárólag tagolatlan és díszítés nélküli, egyszerű homlokzatú-és párkánylezárású épület esetében rakható fel, amennyiben az eredeti homlokzati megjelenés változatlan formában és méretekkkel visszaállítható.

(6) Tagozatos, díszítéssel ellátott, falazott, húzott párkányú épület felújításakor az építészeti tagozatok, homlokzati felületek helyreállítása, javítása, színezése csak az eredeti megjelenéssel azonosan, az eredeti anyagokkal és építési megoldásokkal kompatibilis módon készülhet.

(7) Napelem és napkollektor a magastetős épületek közterület és utca felőli, valamint a Várból felülről látható tetőfelületein nem helyezhető el.

(8) Utca, közterület felőli telekhatáron létesülő kerítések, kapuk hagyományos megjelenéssel és anyaghasználattal, falazott natúr kő, vakolt tégl, vakolt vagy látszóbeton felülettel, fa vagy acél anyagú betétekkel, kapuzattal alakíthatók ki.

(9) Előkertes beépítés esetén a kerítéseket, kapukat átlátható módon, alacsony lábazattal kell kialakítani, a belső oldalon sövény, vagy futónövény telepítéssel.

Azon területekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelmények, amelyekre a várból rálátás adódik

11. § (1) Kizárólag a kialakult beépítési struktúrába illeszkedő új beépítés valósítható meg, a környezetéből kiugróan nagy tömegű- és magasságú új épület nem létesíthető.

(2) Zárt sorúan beépült, védelem alatt nem álló épülettel közös telekhatáron az új vagy bővített épület csatlakozó tűzfala magasságának meghatározására a településképi szakmai konzultáció során kerül sor.

12. § (1) Jellemzően legalább 30, legfeljebb 45 fokos hajlásszögű magastetős épülettömegek építhetők, esetenként a környezetbe illesztett, kilátást segítő, kisebb méretű, lapostetős vagy kishajlásszögű korcolt fémlemez fedésű kiegészítő épületelemekkel. A lapostetős részeket a kiegészítő épületelemekkel, amelyeket a Várból való rálátás esetén zöldtetős, vagy járható tetős megoldással kell kialakítani. Kivételt képez ez alól a nagyméretű, nagy léptékű intézmények, középületek tömegalakítása, amelynek illeszkedését a Vár felőli látványban vizsgálni kell.

(2) A magastetős épületek meghatározó tetőhéjazata kizárólag a területre jellemző, pikkelyszerű és hagyományos anyagú, illetve natúr színvilágú lehet, főépületen és utcákról, közterületről, Várból látható melléképületen, kerti építményen táblás jellegű fedés nem alkalmazható.

(3) Az érintett tetősíkfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakkal vagy környezetbe illeszkedő tetőfelépítménnyel.

(4) Közterület felőli tetőfelületen csak tetősíkban fekvő ablak létesíthető, tetőfelépítmények udvarra néző tetőfelületeken alakíthatók ki.

(5) Napelem és napkollektor a magastetős épületek közterület és utca felőli, valamint a Várból felülről látható tetőfelületein, homlokzatain nem helyezhető el.

(6) Az utca, közterület felőli kerítésszakaszok, kapuk kizárólag a környezetre jellemző, hagyományos megjelenéssel és anyaghasználattal, falazott natúr kő, vakolt téglá, vakolt vagy látszóbeton felülettel, lábazattal, egyszerű kialakítású fa vagy acél anyagú betétekkel, kapuzattal készülhetnek, telekhatáron elhelyezve.

(7) Előkerteres beépítés esetén a kerítéseket, kapukat átlátható módon, alacsony lábazattal kell kialakítani, a belső oldalon sövény, vagy futónövény telepítéssel.

(8) Klímaberendezés, hőszivattyú kültéri egysége az épületek utca és közterület felőli, valamint Vár irányából látható homlokzati felületein, magastetőn nem helyezhető el, lapostetős épületen csak takarással helyezhető el.

Jellemzően telepszerű és társasházas beépítésű lakóterületekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelmények

14. § (1) Új csoportos beépítések esetén az egységes kialakításra, meglévők esetében az eredeti összhang megőrzésére kell törekedni.

(2) Az egy telken álló társasház, vagy azonos időben épült, de különálló telken telepszerűen megvalósult épület esetében:

- a) homlokzat felújítása, hőszigetelése homlokzat színezési terv alapján lehetséges, melyben igazolni kell a szomszédos épületekhez, épületrészhez való igazodást, az egyes épületek, épületrészek egymással harmonizáló, egységes anyag- és színhasználatát kell kialakítani és fenntartani,
- b) homlokzatszínezéskor a feltűnő, kirívó és bántóan harsány színhasználatot kerülni kell,
- c) épület, épületegyüttes részleges színezése nem megengedett,
- d) épületenként csak egységes színű, anyagú, azonos osztású nyílászárók alkalmazhatók, és
- e) csak egységes kialakítással, egyformán valósíthatók meg az:

- ea) előtetők,
- eb) mellvédek és szélfogók,
- ec) árnyékoló ernyők,
- ed) tetőfelépítmények, továbbá
- ee) utólagos magastető.

(3) Erkély és loggia társasházak, többalakos telepszerűen megvalósult épületek, sorházak esetében egyenként nem beépíthető, csak a társasház, lakóközösség közös döntése alapján, a teljes épületre, épületegyüttesre kidolgozott egységes, arculatváltó homlokzati tervek szerint.

(4) Társasházak, többalakos telepszerűen megvalósult épületek, sorházak esetében a korlátok eredeti jellege, színe, átláthatósága nem változtatható meg, kizárólag új arculati terv alapján egységes kialakítással, egy időben történő megvalósítással.

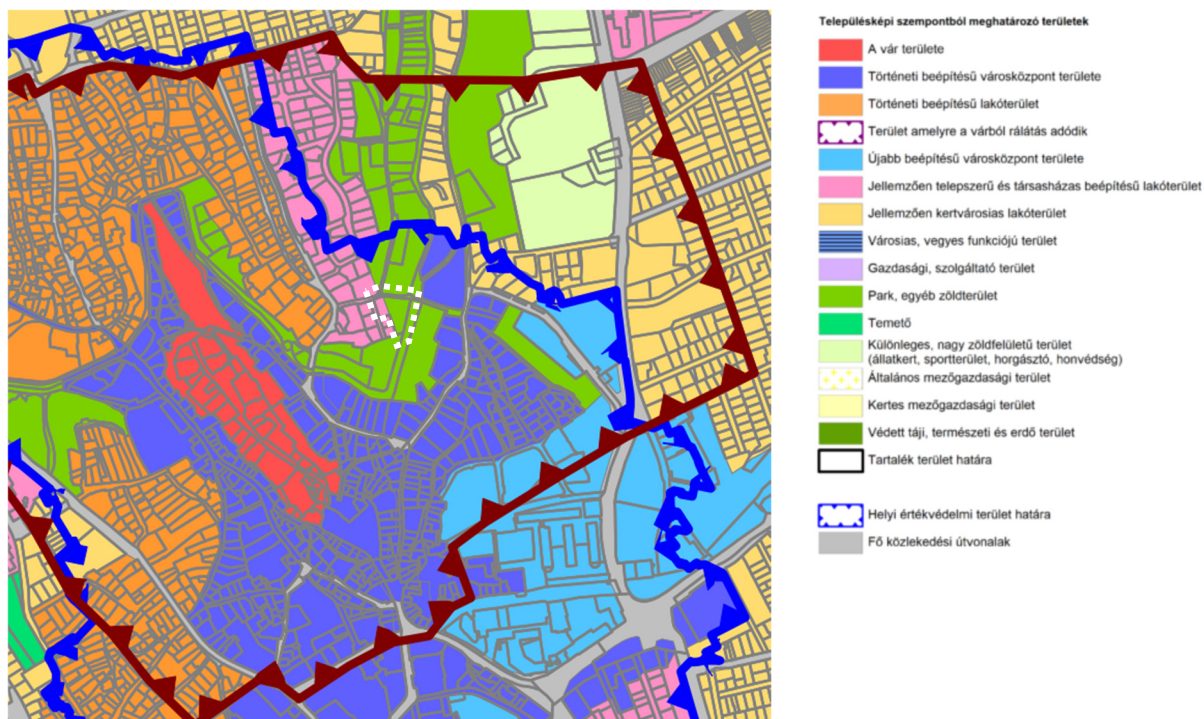
(6) Egyéb műszaki berendezés kültéri egysége:

- a) meglévő épület esetén a teljes homlokzaton egységes módon és helyen, építészeti homlokzati terv alapján, takartan, illetve erkélyen és loggián nem látható módon,
- b) új épület esetén kizárólag erre a célra tervezett, takart felületek mögött helyezhető el.

(7) Hulladékgyűjtő edények épületben, vagy oldalról takaró, igény esetén felülről is fedett építményben tárolhatók.

(8) Utcafronti kerítés a tömbben kialakult módon, átláthatóan alakítható ki.

(9) Kisebb tömegű épületek esetében a 15.-16. § előírásai az irányadóak



Részlet a Tkr. 3. mellékletéből

2.3. Helyszíni vizsgálatok

2.3.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok

A tervezési terület a történeti településrészen helyezkedik el.

Tekintettel arra, hogy a történeti belvároshoz közel, annak határán helyezkedik el az alap és a városi és vármegyei szintű nevelési, oktatási, egészségügyi, igazgatási, egyházi, sport és művelődési infrastruktúra ellátás is elérhető.

A módosítással érintett telek és környezete nem része barnamezős területnek.

Telkek vizsgálata

Az ingatlan részben beépített, részben beépítetlen, és részben lakóterület, részben zöldfelületek területei területhasználatú.

Keletről a Séd-patak vízfelületek területei területhasználat határolja.

A módosítással érintett telek környezetében a Remete köz kertvárosias lakóterület telekstruktúrája, telkei már jellemzően kialakultak, 400-650 m²-es átlagos telekterülettel. Kivételt csak a tárgyi ingatlan jelent, melynek teljes területe 3275 m², amelyből 722 m² nagyságú részt használnak a kertvárosias lakóterülethez kapcsolódóan, az ingatlan keleti, Séd-patak felőli nagyobb 2553 m²-es része jelenleg használaton kívüli.

A Remete köz kertvárosias lakóterület ingatlanai az övezeti előírások szerint maximalizált beépíthetőség mértékén, 30%-on aluli mértékben beépítettek. Tekintettel arra, hogy a módosítással érintett ingatlan kisebb részben kertvárosias lakóterületi építési övezetbe, és nagyobb részben beépítésre nem szánt különleges övezetbe sorolt, a meglévő lakóépület az ingatlan beépítettsége alacsony, 5% alatti mértékű.



TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSRÉSZEK

- 1 Belváros
- 2 Dózsaváros
- 3 Jeruzsálemhegy
- 4 Egyetemváros
- 5 Füredidomb
- 6 Cholnokyváros
- 7 Újtelep
- 8 Jutasi úti lakótelep
- 9 Bakonyalja
- 10 Jutaspuszta
- 11 Csererdő
- 12 Iparváros
- 13 Csatár
- 14 Szabadságpuszta
- 15 Kádárta
- 16 Gyulaírástó

Jelmagyarázat

- Lakóterületek
- Intézményi területek
- Irodaterületek
- Kereskedelmi, szolgáltató területek
- Többfunkciós városias területek
- Gazdasági területek
- Különleges területek
- Hadászati területek
- Városüzemeltetési területek
- Közközlési területek
- Zöldfelületek területei
- Természetközeli területek
- Vízfelületek területei
- Mezőgazdasági területek
- Használaton kívüli területek

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

A földhivatali ingatlannyilvántartás adatai alapján az ingatlanok kivett kategóriába soroltak.

Épületek vizsgálata

A Remete köz kertvárosias lakóterület ingatlanain a meglévő épületek jellemzően földszintes, FSZT+TT kialakításúak, a kialakult párkánymagasságok 4,0-5,5 m érték közöttiek.

A beépített ingatlanokon a lakóépületek jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kerültek elhelyezésre. Az épületek közterület felőli homlokzatai változóan kialakítottak, találunk előkert nélküli és előkertes kialakítást is a területen.



Fotók az ingatlanról és a környezetéről – (Forrás: Beépítési javaslat)



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



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



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

2.3.2. Örökségvédelem, régészet

A módosítással érintett ingatlanon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, az ingatlant műemléki környezet érinti.

Régészeti lelőhely nem található a módosítással érintett ingatlanon.

A 352 hrsz-ú telek közvetlen szomszédja a klasszicista stílusban épült „Püspöki pihenő” (törzsszám: 4685) XIX. századi műemléki épülete, mely által a vizsgált terület műemléki környezetbe tartozik.

Település (Településrész)

Helyrajzi szám

☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

Műemléki védelem (1 db) Régészeti védelem (1 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (1 db)							
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Veszprém	362/2	Kertiház	műemlék	4685	10660	1951, 1958, 1960, 2016

Régészeti védelem (1 db)						
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Veszprém	362/2	Sárszeg	régészeti lelőhely	9653	2001

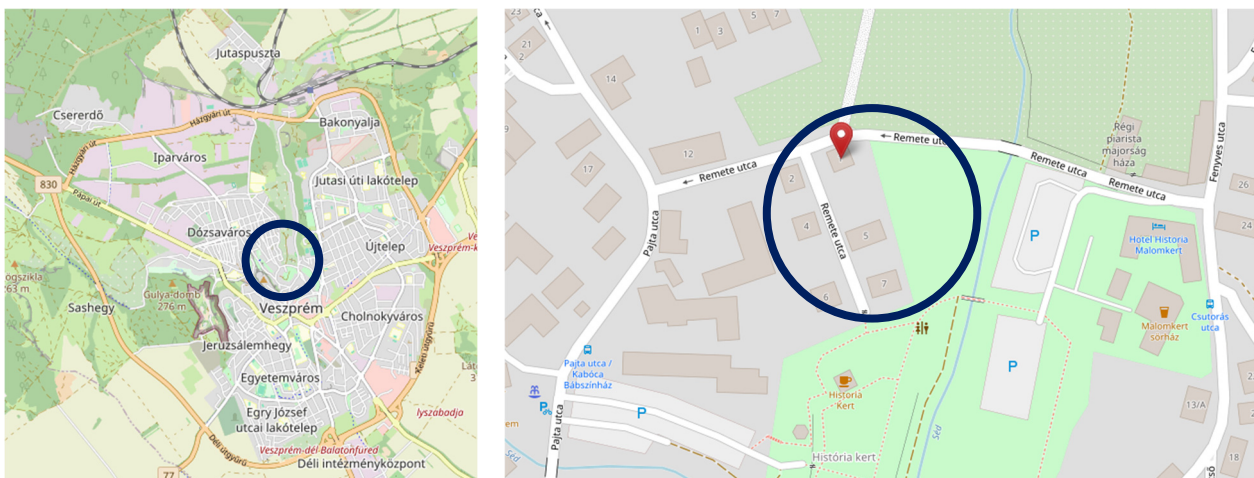
Világörökségi védelem (0 db)							
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

(forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding/>)

2.3.3. Környezetállapot

Tágabb és szűkebb környezet

A tervezéssel érintett, 352 hrsz-ú ingatlan Veszprém belvárosától nem messze, a História kerttől északra, a Séd patak mellett 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. A helyi értékvédelemre javasolt terület a teljes belváros területét lefedi. Megemlítendő mindezek mellett, hogy a vizsgált terület szomszédságában, a 351 hrsz-ú telken a Séd-patak folyik keresztül. A Séd és az azt övező zöldsáv Veszprém kék-zöld infrastruktúrájának gerincét adja, ökológiai folyosóként szolgál, valamint átszellőzést és potenciális rekreációs lehetőséget nyújt a város lakossága számára. A 352 hrsz-ú telek közvetlen szomszédja a klasszicista stílusban épült „Püspöki pihenő” (törzsszám: 4685) XIX. századi műemléki épülete, mely által a vizsgált terület műemléki környezetbe tartozik.

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

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

3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A Veszprém, Remete utca 1. szám alatti, 352 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlanon új, körzeti fogorvosi rendelőt és szállás jellegű fejlesztéseket kíván megvalósítani. Ehhez új övezeti rendszert szükséges kialakítani. A létrejövő ingatlanok egy részét a jelenlegi Remete utcai kertvárosias lakóterület beépítésével településképileg a környezettel összhangban fejleszteni, a Séd-patak felől kialakításra kerülő ingatlant a jelenlegi használat szerinti zöldterületi jelleg megtartásával köztertként kialakítani.

A tulajdonos a fejlesztéshez elkészíttetett egy Beépítési javaslatot a „nemcsak Építész Stúdió Kft.”-vel (Szabó Ágnes (É19-0439), és Lamos Péter (É19-0377) építésztervezőkkel) amely beépítési, hasznosítási javaslat az alábbi építészeti koncepciót fogalmazta meg – az övezetekre vonatkozó pontosított szövegezéssel:

A jelenleg részben kertvárosias lakóterület és különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület területfelhasználásba sorolt ingatlanon a kertvárosias lakóterület változatlan megtartása, és a különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület két részre osztására tesz a terv javaslatot. A különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület keleti, Séd-patak felőli részén egy beépítésre nem szánt, zöldterület jellegű, nem beépíthető, 12 m széles területsáv kialakítása javasolt. A fennmaradó, nyugati, kertvárosias lakóterülettel határos nagyobbik részén az ingatlanon egy vegyes rendeltetésű épület kialakítását (egészségügyi és szállás jellegű szolgáltatás) kialakítására alkalmas, beépíthető ingatlan kialakítás tervezett.

Az épület vegyes funkcióval, a földszinten a Remete utca felől a 8. számú körzeti fogorvosi rendelő részére kívánnak új helyet kialakítani, az „L” alaprajzú épület udvari szárnyában a földszinten és a felsőbb szinteken összesen 8 darab apartman elhelyezése tervezett. A fogorvosi rendelő funkció ~220 m² alapterülettel, a földszinti és emeleti 5 darab apartman ~73 m² alapterülettel, a tetőtéri 3 darab apartman ~42 m² alapterülettel tervezett.

Az épület közcélú, földszintes rendelő része a Remete utcával párhuzamosan, előkert nélkül kerülne kialakításra, a telek belseje felé tervezett épület-kereszt szárny szabadonálló jelleggel lenne kialakított. Az épületet a szomszédos Lke övezettől elhúzva, oldalkert kialakításával, a Remete közben a 353/1 és 353/2 hrsz-ú ingatlanokon meglévő lakóépületek keleti homlokzatától „eltartva”, a kilátást nem gátolva javasolt elhelyezni.

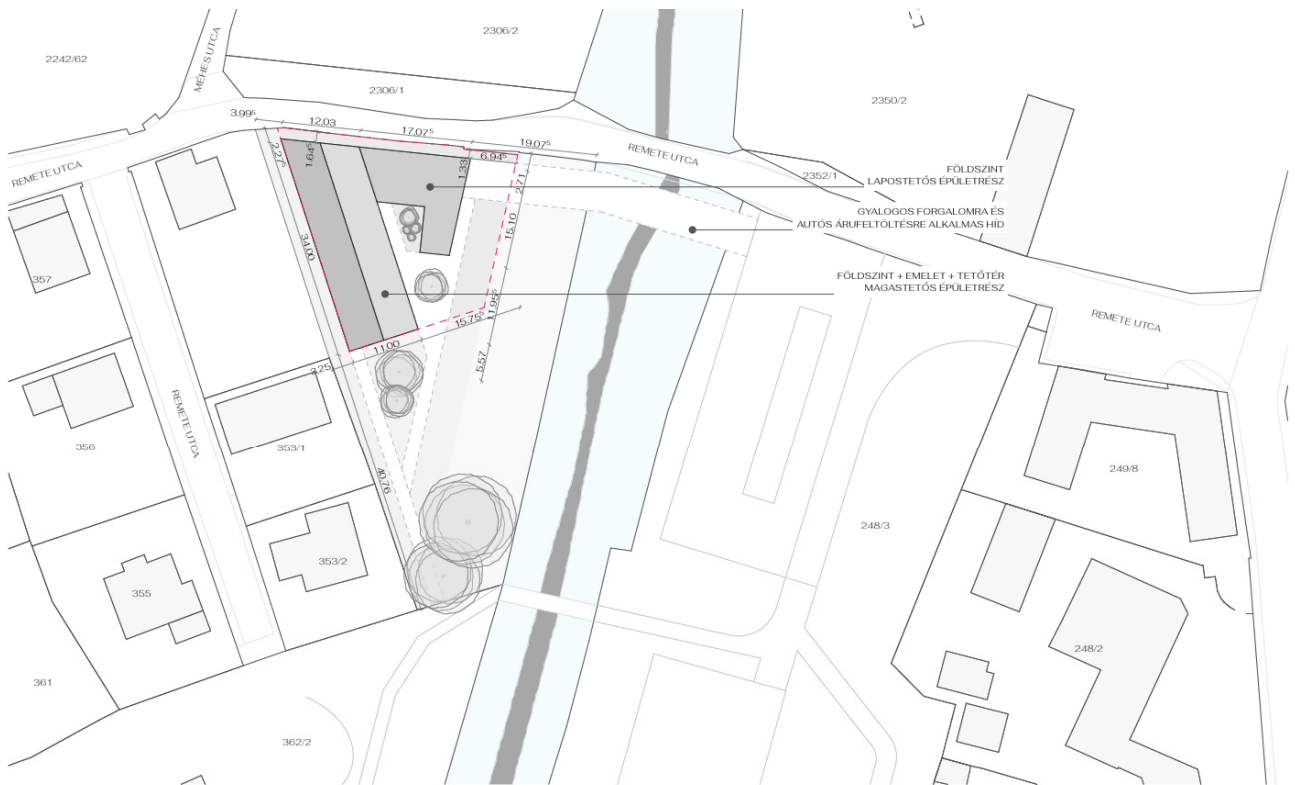
Az épület tervezett tömege a szomszédos kisvárosias övezetben, a lejtős terepen kialakult beépítésekhez igazodva földszintes és földszint+emelet+tetőtér kialakítással tervezett, 6,5 m homlokzatmagasságot meg nem haladó mértékkel.

Az újonnan kialakításra kerülő ingatlan tervezett beépítése, beépíthetősége – a határos kisvárosias lakóterület beépítéséhez/beépíthetőségéhez igazodva – az alábbiak szerint javasolt:

- a beépítés, beépíthetőség legnagyobb megengedett mértéke: 35% (~500 m²),
- az épület/homlokzat magasság legnagyobb megengedett mértéke: 6,5 m.
- a zöldfelület legkisebb kialakítható mértéke: 40% (~600 m²).

Az újonnan kialakított ingatlanok fizikai megközelítésére a javaslat egy a Remete utca közúti hídjától délre elhelyezkedő új gyalogos forgalomra és autós árufeltöltésre alkalmas hidat terveznek.

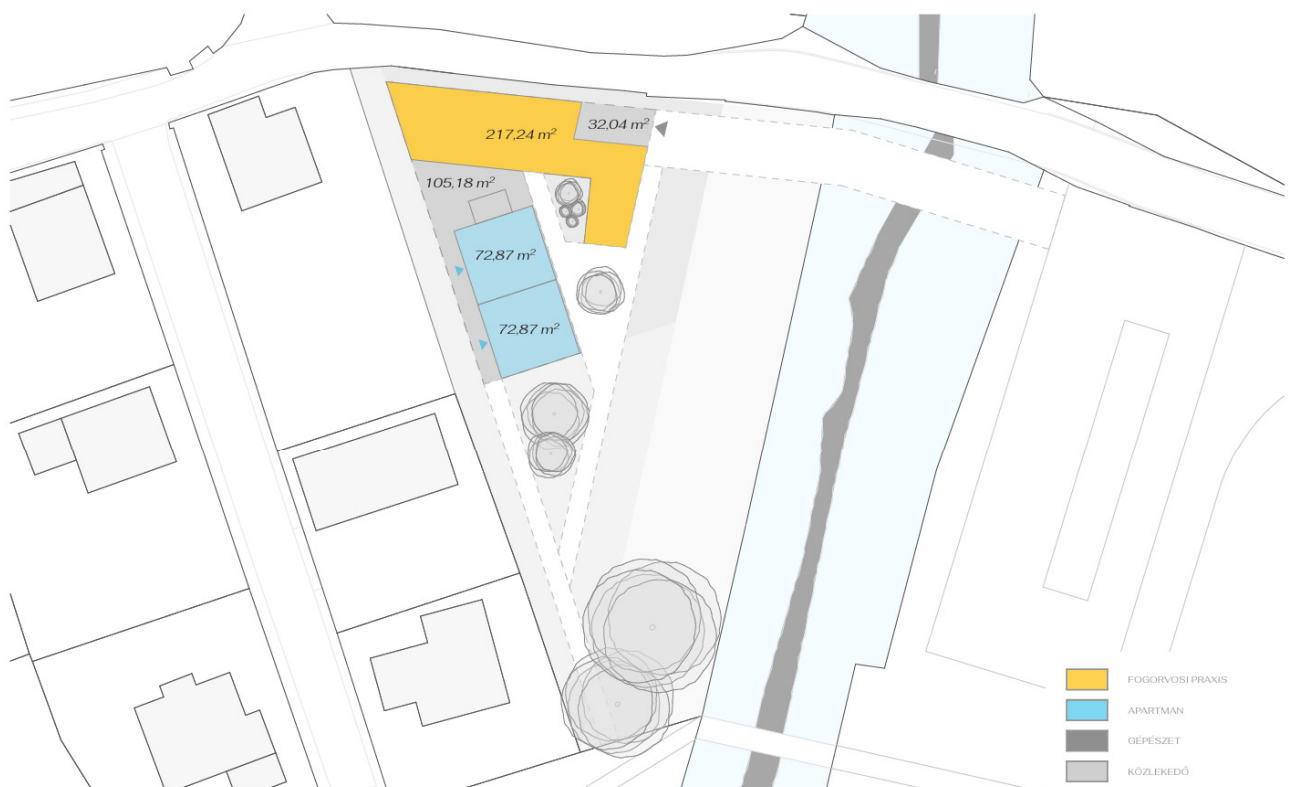
A beépítési javaslat rajzi elemeit a következő oldalakon csatolt tervlapok mutatják be.



15

REMETE 1.
Veszprém 352. hrsz.
2026. 03. 25.

HELYSZÍNRAJZ



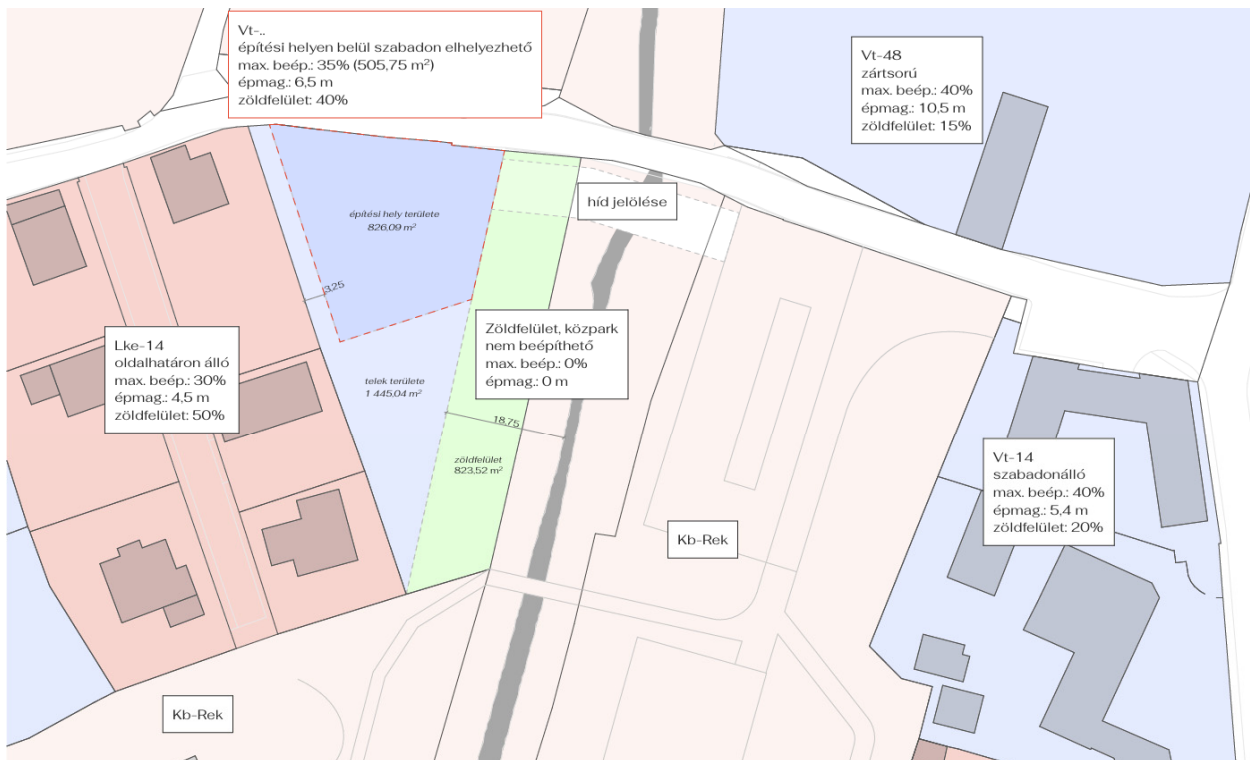
16

REMETE 1.
Veszprém 352. hrsz.
2026. 03. 25.

ALAPRAJZI KONCEPCIÓ
FÖLDSZINT



Tömegalakítási javaslatok



24

REMETE 1.
Veszprém 352. hrsz.
2026. 03. 25.

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

A rajzon szereplő adatok a meglévő övezethatár miatt pontosítást igényelnek.

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 352 hrsz-ú telek a jelenleg hatályos szabályozási terven részben Lke-14 jelű kertvárosias lakóterület építési övezet, részben Kb-Rek jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezet van. Az Lke-14 jelű kertvárosias lakóterület építési övezet változatlanul megmarad. Az építési övezetre vonatkozó általános és egyedi előírások a TÉKA előírásaival összhangban vannak. A hatályos előírásokban sem jelen módosítási cél, sem a jogharmonizáció érdekében változtatás nem szükséges.

Az ingatlan Kb-Rek jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezetbe sorolt részét kétféle övezetbe javasolt módosítani.

1. Részben Vt jelű településközpont terület építési övezetbe.
A hatályos HÉSZben a 72 darab építési övezetbe tartozó beépítési paramétersor közül egyik sem feleltethető meg egy az egyben az igényelt paramétereknek, ezért új építési övezet képzése javasolt.
2. A patak felőli rész Zkk jelű zöldterület, közkert övezetbe javasolt sorolni.
Az ingatlanrész Séd-patak határos keleti részén, 12 m szélességben a patak felőli telekhatárral párhuzamosan alapján olyan zöldterület övezet képzése szükséges, amelyben a beépítés nem megengedett.

A Vt építési övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

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.

Egyedi előírások

A Vt-(új) jelű építési övezet vonatkozásában a HÉSZ normaszövegében egyedi előírás alkalmazása nem válik szükségessé a beépítési javaslat alapján.

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	1000	35	6,5	40	-	-

A Zkk jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

XXII. Fejezet ZÖLDTERÜLETEK

58. Általános rendelkezések

58. § (1) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 22. pontja tartalmazza.

(2) A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés után való zárva tartást.

(3) Térszínen csak a zöldterület mérete alapján a 3. melléklet szerint előírt számú személygépkocsi helyezhető el.

(4) A fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m².

60. Köztertek 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.

A terület 880nm, és csak 12 méter széles, így új Zkk övezet képzése javasolt, ahol semmilyen beépítés nem megengedett.

Az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek (HÉSZ 1. melléklet 22. pont)

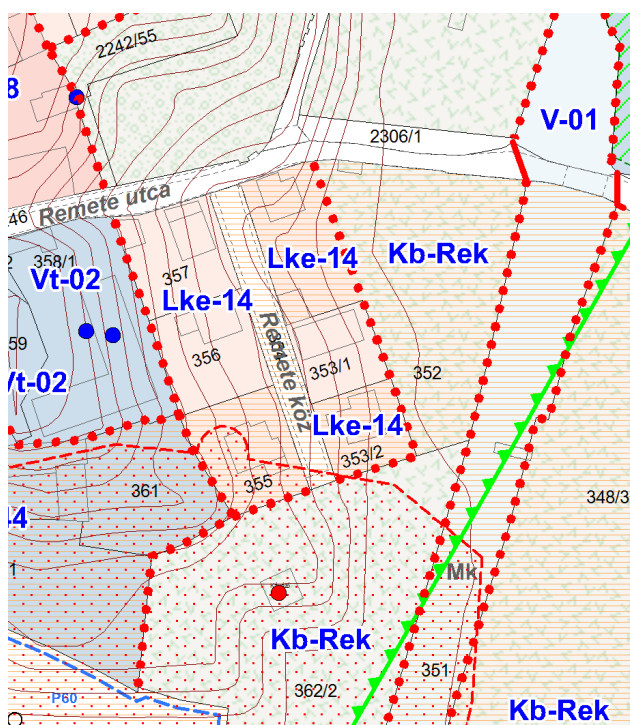
Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Zkk	1000	3	4,5	60	25	-	-
Zkk (új)	500	-	-	80	-	-	-

Szabályozási tervlap

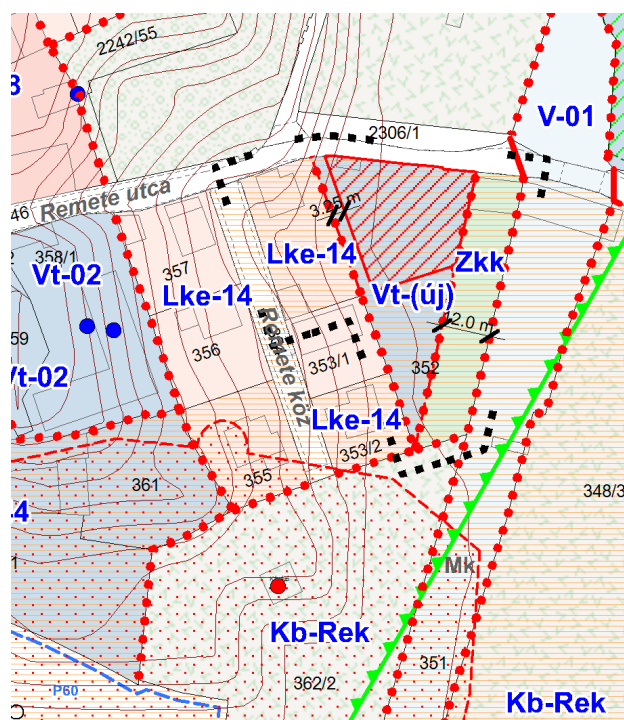
A szabályozási tervlapon módosítás a 352 hrsz-ú ingatlanon a Kb-Rek jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezet helyett részben Vt-(új) jelű, településközpont terület építési övezetbe és Zkk-(új) jelű, zöldterület, közkert terület övezetbe sorolás jelölése.

További szabályozási tervi módosítási javaslat a beépítési terv szerint javasolt építési hely jelölése a tervlapon a Vt-(új) jelű építési övezetben.

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



Hatályos szabályozási tervlap kivágata



Szabályozási terv módosítási javaslat

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. Fejlesztési Terv

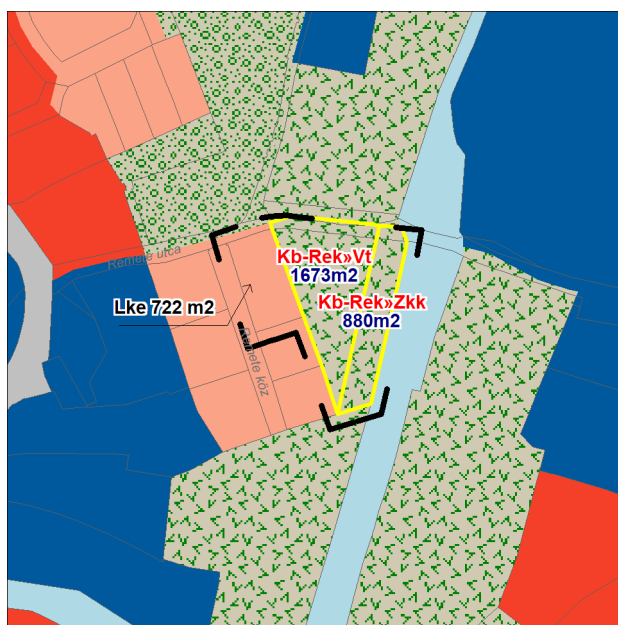
A tervezett szabályozás-módosítás az általános területhasználat módosításával jár a területen, a 352 hrsz-ú ingatlan Kb-Rek jelű, különleges beépítésre nem szánt területfelhasználást javasolt

- településközponti vegyes, és
- zöldterület, közkert terület

területfelhasználásokra módosítani. Az ingatlan meglévő kertvárosias lakóterület területfelhasználása változatlanul megmarad.

A javaslat szerinti területfelhasználás módosítás által a 3275 m² területű ingatlan Lke jelű, kertvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolt 722 m² nagyságú részére változatlanul megmarad, és:

- megszűnik 2553 m² nagyságban Kb-Rek jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület területfelhasználás,
- keletkezik 1673 m² nagyságban Vt-jelű, településközpont terület (mint új, beépítésre szánt) területfelhasználás, és
- keletkezik 880 m² nagyságban Zkk-jelű, zöldterület, közkert terület területfelhasználás.



Területfelhasználás változás javaslata

A területfelhasználás javaslat által keletkezett új, beépítésre szánt terület kijelölésre tekintettel a Méptv. 8. § (2) bekezdés b) pontjában szabályozottak igazolására biológiai aktivitási érték számítási kötelezettség, az aktivitási érték igazolása válik szükségessé.

A biológiai aktivitási érték egyensúly igazolása, számítása

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 8.§ (3) bek. b) pontja szerint „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 – számítással igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken”. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (BIA) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § előírásai szerint kell számítani.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MoTrt.) 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. “

A Trtv. 12. § (3) a) szerinti új beépítésre szánt terület méretével azonos (0,1673 ha) korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület visszasorolása a településtervben fog megtörténni.

A Méptv. 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.

A módosítás során a 352 hrsz-ú ingatlan 0,2553 ha nagyságú „különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület” területfelhasználású (Kb-rek) területből 1,673ha terület kerül új beépítésre szánt, „településközpont vegyes” (Vt) területfelhasználásba átsorolásra, valamint Kb-Rek területből 0,088ha kerül Z-kk, Közkert területfelhasználásba.

Elsőként – a közgyűlési döntés alapján- a tulajdonos csereterületet keresett, legegyszerűbben Má, mezőgazdasági területfelhasználású ingatlanok Ev rendeltetésű erdő területbe történő minősítését vizsgáltuk.

Az alábbi táblázat szerint a biológiai aktivitásérték szintentartására 0,05ha, azaz mindösszesen 500nm területű csereterület vált volna szükségessé, ami elenyésző terület, nem is létezik ekkora területű ingatlan.

EREDETI TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS TSZT			ÚJ TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TSZT		
	TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA
Kb-Rek - Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	0,1673	3,2	0,5352	Vt- Településközpont terület	0,1673	0,5	0,0723
Kb-Rek - Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	0,0880	3,2	0,2816	Zkk - Közkertek területe	0,0880	6	0,528
Má- általános mezőgazdasági terület	0,05	3,7	0,185	Ev -Védelmi rendeltetésű erdőterület	0,05	9	0,45
Összesen			1,002				1,05

A terület nagyságára való tekintettel a biológiai aktivitásérték pótlását a településtervben javasoljuk a többi területtel együtt értelmezve pótolni, vagy az egykori hulladékhasznosító területén biztosítani.

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

A módosítással érintett 352 hrsz-ú ingatlanon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, azonban műemléki környezet érinti. A tervezett épület telepítése és tömegalakítása ennek figyelembevételével készüljön.

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

A tervezett telekosztás és az alapján kialakuló ingatlanokon megvalósítani tervezett épület összhangban kell legyen a településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet előírásaival. A településképi előírások településtervebe való átültetése során jelen módosítási szándék kapcsán módosítás nem szükséges.

6. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A területen fogorvosi rendelő, és szállásfunkció tervezett, a zöldfelületek kialakítása ezeknek megfelelően alakítandó ki főként reprezentatív és pihenő jelleggel. A 1673 m² nagyságú, 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 fajokkal 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.

Az újonnan kialakításra kerülő közkert zöldfelületének funkcionális-esztétikai kialakítása tájépítészeti terv alapján javasolt, megőrizve a Séd természetes környezetét, figyelembe véve a közcélú funkciót.

7. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

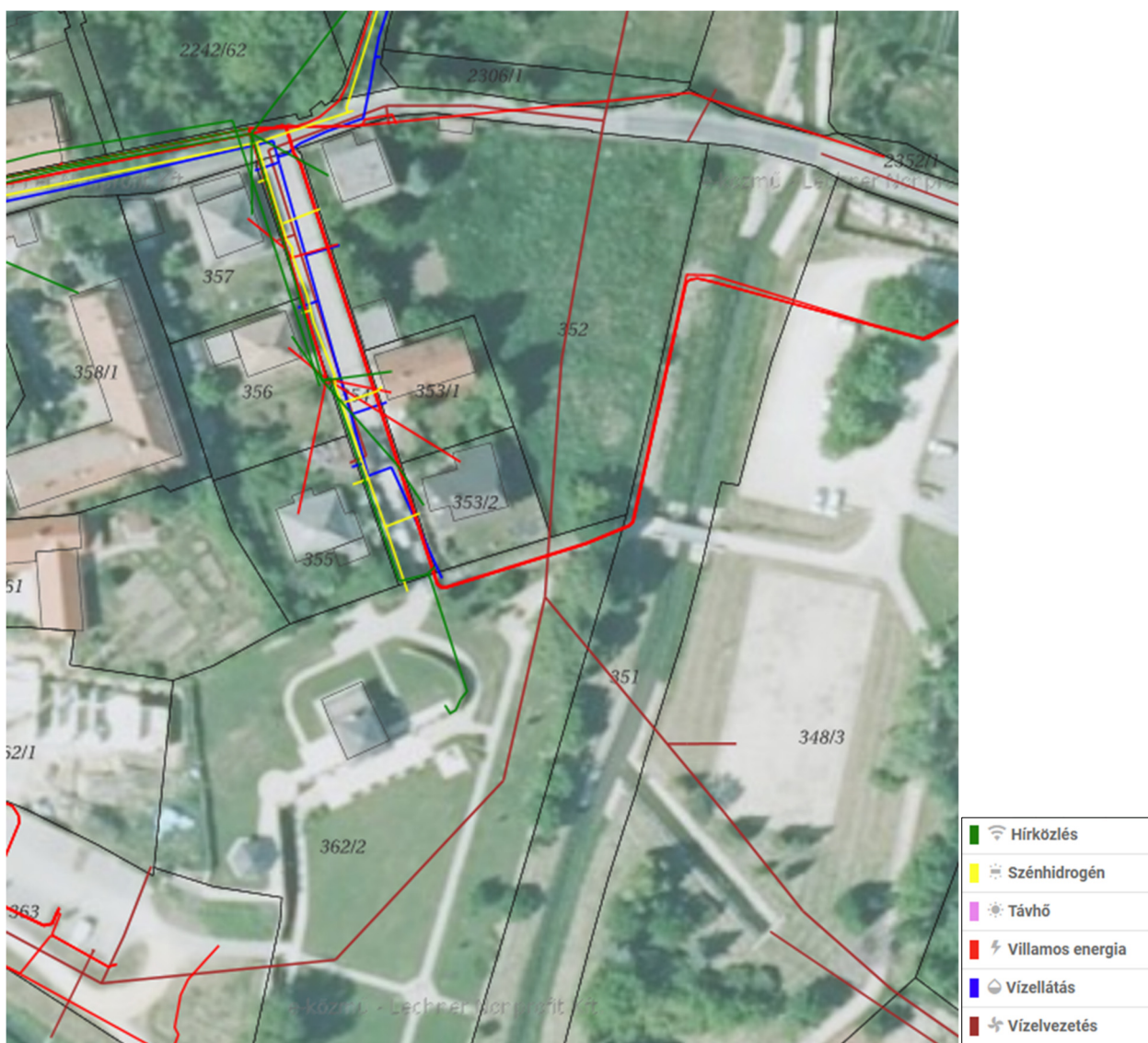
A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért az épületek és a kapcsolódó infrastruktúra tervezésekor az érzékeny karsztos kőzet védelemére különös hangsúlyt kell fektetni. Az ingatlanok 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 352 hrsz-ú, „különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület” besorolású telek 1673 m² nagyságú része településközponti vegyes területfelhasználatba kerül átsorolásra, mely által a beépítés megengedett mértéke 3%-ról 35%-ra nő, maximális épületmagasság: 7,5 m-ről 6,5 m-re csökken, a zöldfelület legkisebb mértéke 70%-ról 40%-ra csökken. A Séd felőli-, 880 m² nagyságú telekrész „zöldterület – közkert” területfelhasználatba kerül; ahol a beépítés megengedett mértéke 3%-marad, a maximális épületmagasság: 7,5 m-ről 4,5 m-re csökken, a zöldfelület legkisebb mértéke 70%-ról 60%-ra csökken, a terepszint alatti beépítés 0-ról 25%-ra nő.

8. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A tervezett területfelhasználás és szabályozás módosítási javaslat közműinfrastruktúra szempontból változást nem eredményez. A telekosztási és beépítési javaslat a kiépült, jelenlegi közúti kapcsolat és a hozzákapcsolódóan kiépült felszíni vízvezetési 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.

Az új beépítésre szánt ingatlan esetében az építési engedélyeztetés során méretezett és tervezett önálló közmű kiszolgálást a közműszolgáltatóval egyeztetve kell engedélyeztetni, megépíteni.

9. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezett szabályozás-módosítás közlekedési szempontból a meglévő hálózatokban változást nem eredményez tekintettel arra, hogy elsődleges célja a 352 hrsz-ú ingatlan beépítetlen részének részben közfunkció céljára történő fejlesztésének a biztosítása.

A tervezett funkciót a Remete utcán (mint lakóúton) keresztül megközelíthető gyűjtőút hálózat megfelelően ki tudja szolgálni. A gyűjtő utakon haladó helyi, városi 12-es és 18-as jelű autóbussz viszonylatoknak a

fejlesztéssel érintett terület környezetében két megállója is biztosítja a tömegközlekedési kapcsolatot. A fejlesztéssel érintett terület a Séd-patak menti sétányokról gyalogosan, illetve a környező térségi és városi kerékpárúthálózatokról kerékpárral is könnyen megközelíthető.

10. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL

(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 hálózatnak, sem az országos ökológiai hálózatnak. Valamint a módosítással érintett ingatlan nem érint üzemtervezett erdőterület.

A módosítással érintett ingatlan az JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE fejezetben részletezettek szerint érintett épített környezeti védelemmel.

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.

11. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

2023. évi C. törvény - a magyar építészetéről

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

Előírás:	Megfelelés igazolása:
(1) A zöldterület övezet nagysága	A hatályos TSZT-n a zöldterületek nagysága, Veszprém közigazgatási területén belül összességében 32,56 ha, mely a település beépítésre szánt területének 1,44%-a. A módosítás ezen felül 0,088 ha zöldterületet jelöl ki, így az arány összességében minimálisan nő. Így a terv a fenti előírásoknak eleget tesz.
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.	
(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:	A javasolt módosítás esetében jogszabály nem tiltja új beépítésre szánt terület kijelölését.
a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,	A javasolt módosítás által keletkező új településközpont terület építési övezet a meglévő települési szövethez csatlakozóan kerül kialakításra.
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	A javasolt módosításnál ez az előírás nem releváns, tekintettel arra, hogy az a település városi térségén belül történik, nem érinti, nem határos a várost körbevevő zöldgyűrűvel, ezért annak mértékét nem befolyásolja.

Előírás:	Megfelelés igazolása:
<i>részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és</i>	
<i>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.</i>	A város közigazgatási területén belül a tervezett fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület nincs. A körzeti fogorvosi ellátás biztosítása a város kötelező alap egészségügyi ellátásának biztosítása érdekében kiemelt közérdek.
<i>(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:</i>	(Lásd az igazolásokat a pontoknál)
<i>a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,</i>	A 7. § (2) bekezdés szerinti előírás a jelen módosítási javaslat esetében nem releváns, mert nem zöldterület, nem mezőgazdasági terület és nem erdőterület övezetből kerül kijelölésre az új beépítésre szánt terület. Az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülésének igazolását lásd fent.
<i>b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,</i>	A biológiai aktivitás érték számítását és az igazolást lásd a következő fejezetben.
<i>c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,</i>	A javasolt módosításnál ez az előírás nem releváns, tekintettel arra, hogy nem új lakóterület kijelölésére tesz javaslatot a módosítás.
<i>d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és</i>	A város közigazgatási területén belül a tervezett fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület nincs.
<i>e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.</i>	(Lásd: következő táblázatban)
<i>(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet</i>	Az új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítási javaslat törvényi megfelelésének igazolása során nem vált szükségessé az országos főépítész felmentésének kezdeményezése.

Előírás:	Megfelelés igazolása:
<i>elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.</i>	

2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

12. § [Új beépítésre szánt terület kijelölése]

Előírás:	Megfelelés igazolása:
<i>(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.</i>	A javasolt módosításnál ez az előírás nem releváns, tekintettel arra, hogy az a település városi térségén belül történik, a közigazgatási határtól 250 méternél távolabb helyezkedik el.
<i>(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.</i>	Az előírás a jelen módosítási javaslat esetében nem releváns, mert nem zöldterület, vagy erdőterület övezetből kerül kijelölésre az új beépítésre szánt terület.
<i>(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</i>	Az előírás b) pontja szerint előírást a biológiai aktivitás érték számításánál igazoltak és leírtak alapján a módosítás teljesíti. Csereterület nem áll rendelkezésre. A tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény 52%-ban kerül kijelölésre Z-kk jelű zöldterület közkert, valamint további 30%-ban kerül kijelölésre Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület területfelhasználás, tehát a tervezett 80%-os arány az előírt 25%-os arányt teljesíti.
<i>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</i>	
<i>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.</i>	
<i>(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</i>	Az előírás a jelen módosítási javaslat esetében teljesíthető, a TRSZ-ben annak önkormányzati tulajdonba kerülésével kapcsolatban a felek közötti egyezség szabályozható.

Előírás:	Megfelelés igazolása:
településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet - a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

13. § [Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei]

Előírás:	Megfelelés igazolása:
(1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy	Az előírás a jelen módosítási javaslat esetében teljesül, a Z-kk jelű zöldterület közkert csereterület kijelölés a) területe 880 m² nagyságú, és b) határos az új beépítésre szánt területként kijelölt területtel.
a) annak nagysága legalább 300 m ² , és	
b) * a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától, kivéve, ha az az új beépítésre szánt terület védőtávolságán belülre esne.	
(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.	Az előírás a jelen módosítási javaslat esetében nem releváns, mert nem jár új közúti közlekedési közterület alakítással a módosítás.
(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha	Az előírás a jelen módosítási javaslat esetében nem releváns, mert nem kerül kialakításra új lakóterület.
a) * a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát, vagy az azt tartalmazó telepítési tanulmányterv elfogadását követően a települési önkormányzat a településtervezési 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 lakórendeltetés 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 m ² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark vagy közparki funkciókkal rendelkező közhasználatú zöldterület kialakítását, akár zöldterület övezetbe sorolás nélkül.	

Előírás:	Megfelelés igazolása:
(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.	Az előírás a jelen módosítási javaslat esetében nem releváns, mert az (1) - (3) bekezdések szerint a módosítási javaslat nem generált megfeleltetési igényt.
(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.	Az előírás a módosítási javaslat készítése során figyelembevételre került.
(6) * Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendeztés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezetbe való besorolás esetén.	Az előírás a jelen módosítási javaslat esetében nem releváns, mert a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendeztés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezetbe való besorolás történik.
(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.	A hatályos TSZT-n a zöldterületek nagysága, Veszprém közigazgatási területén belül összességében 32,56 ha, mely a település beépítésre szánt területének 1,44%-a. A módosítás ezen felül 0,088 ha zöldterületet jelöl ki, így az arány összességében minimálisan nő. Így a terv a fenti előírásoknak eleget tesz.



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
72/2026. (II.26.) határozata
a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításáról

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti besorolás az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljön úgy, a telekalakítás során a teleknek egy, a korábbinál nagyobb részén beépítésre szánt terület alakulhasson ki a kívánt beruházáshoz megfelelő paraméterekkel, azonban a Séd patak melletti terület továbbra is be nem építhető zöldterület lenne.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készítet, az elkészített telepítési tanulmányterv aláíratja 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, Remete utca 352 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 szükségszerű annak visszafordítása.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Remete utca 352 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

