

**Veszprém, Margit tér 4., Hrsz: 571.,**

**műemléki törzsszám: MK (4316, 4729)**

**műemléki azonosító: MK (10667/19284, 10649/26039<sup>1</sup>)**

**régészet: 9750, 59419**

**Kutatási dokumentáció és részleges értékleltár  
helyi védelem felülvizsgálatához**



Készítette:

**Erős Erika**

műemlékvédelmi szakmérnök, okl. szerkezettervező építésmérnök

szakértő műemléki épületkutatás, műemléki érték dokumentálása szakterületeken (21-0265)

2025. május-június

<sup>1</sup> A műemléki környezet ingatlanainak van saját azonosítószáma is, ezek a törtjel előtti számok, és van környezetként külön azonosítójuk, ezek a törtjel utáni számok

<https://www.oeny.hu/oeny/veding/?telepules=Veszpr%C3%A9m%20&hrsz=571&keppel=true> (2025-06-03),

<https://www.oeny.hu/oeny/veding/?telepules=Veszpr%C3%A9m&hrsz=602&keppel=true> (2025-06-03),

<https://www.oeny.hu/oeny/veding/?telepules=Veszpr%C3%A9m&hrsz=600&keppel=true> (2025-06-03)

## Bevezetés

Jelen dokumentáció a veszprémi Margit tér 4. sz. alatti ingatlan helyi védelmének felülvizsgálatához készül. A telek magántulajdonban van.

A telek a veszprémi vár és környezete, a történelmi városmag műemléki jelentőségű terület ex-lege műemléki környezetének, az Édeskúti rom, domonkos zárda maradványai ex-lege műemléki környezetének része, ami a Katalinszeg és a Cséplő utca nevű régészeti lelőhelyen található.

A telek helyi egyedi védelmét a *Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete* 2. melléklet 143. sora biztosítja<sup>2</sup>.

Korábban a helyi értékek védelmét az *épített környezet értékeinek helyi védelméről szóló 16/2012. (III. 30.) önkormányzati rendelet* mondta ki, ezt módosította 2016. július 1-vel a 26/2016. (VI.29.) önkorm. rendelet. A rendeletek 1. mellékletében szerepelt a vizsgált ingatlan<sup>3</sup>.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló többször módosított 68/2018. (IV.09.) Korm. rendelet 3. melléklete meghatározza a bejelentéshez kötött tevékenység bejelentésének vagy műemlék esetén az örökségvédelmi engedély iránti kérelemnek és mellékleteinek a védett műemléki érték egészére vagy a tervezett tevékenységgel érintett részére vonatkozóan – a tevékenység vagy a védett műemléki érték nagyságától és a jellegétől függő részletezettséggel – a szükséges mellékleteket.

A kutatás során korábbi anyagainkat is felhasználtuk. és végeztünk újabb kutatásokat is, elsősorban hozzáférhető digitális adatbázisokban (pl. Arcanum, Hungaricana, Fortepan stb). A felhasznált források jegyzékét a dokumentáció végén közöljük. Ezen dokumentációt a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogi védelem illeti meg. Részben vagy egészben történő felhasználása, a vonatkozó adatok nyilvánosságra hozása vagy továbbadása a szerző engedélyével, nevének pontos feltüntetésével, a 47/2001. (III.27.) Korm. rendelet szabályai szerint történhet.

A fotók további közlése a szerzők és a források külön engedélye nélkül tilos!

<sup>2</sup> <https://or.njt.hu/eli/734202/r/2017/23> (2025-06-03 és 2025-06-04)

<sup>3</sup> <https://or.njt.hu/eli/734202/r/2016/26> (2025-06-04), <https://or.njt.hu/eli/734202/r/2012/16> (2025-06-04)

## Vonatkozó szakirodalom kritikai bemutatása, értékelése

A tárgyi ingatlannal kapcsolatosan nincs dokumentáció a Magyar Építészeti Múzeum és Műemlékvédelmi Dokumentációs Központ (továbbiakban MEM-MDK) nevű intézmény keretein belül, azonban a védettség „okát” adó rommal kapcsolatosan rengeteg adat fellelhető. Ezeket tételesen nem vizsgáltuk, mert a telek helyi védelmét nem befolyásolja a rommal kapcsolatos múltbéli esetleges tevékenység.<sup>4</sup>

Kutatásunk során a helytörténeti leírásokat, korábbi térképi ábrázolásokat tekintettük át, illetve a Veszprémi Érsekség levéltárának adatbázisában kutattunk egyéb információk után. Ismertetjük azokat a településleírásokat, melyek hitelesnek tekinthetők, de nem térünk ki a város történetének részletes leírására, bemutatására, így a történeti leírásokban esetlegesen előforduló ellentmondások feloldására sem. A tényyszerű ismertetés oka a hitelesség: Vályi<sup>5</sup> 1799-ben röviden, Csánki<sup>6</sup> a Hunyadiak korának idejét forráshivatkozásokkal együtt közölte, míg Fényes Elek<sup>7</sup> az egyébként rövid leírásai helyett Veszprémnek hosszú szócikket szentelt. Borovszky<sup>8</sup> nem dolgozta fel Veszprém vármegyéjét. Bemutatjuk emellett az ugyancsak hitelesnek tekinthető térképi ábrázolásokat, és a hozzájuk kapcsolódó egyéb adatokat is.

## Történeti előzmények (forráskutatás)

Veszprém városa ősidők óta lakott<sup>9</sup>, írott történelme is közelíti az ezer évet: egyik első említése 1082. április 29-i, Besprem névvel<sup>10</sup> abban az oklevélben, melyben I. László király a veszprémi káptalan birtokait írja össze és erősíti meg. Ezen oklevélnek a leíratát csak azért közöljük itt, mert a korábbi közlésekről kiderült, hogy azok hibásak<sup>11</sup>, így talán ez tekinthető a legpontosabbnak, egyebekben azonban Veszprém város története helyett csak a Margit tér és közvetlen környezetének vizsgálatával foglalkozunk.

<sup>4</sup> MEM-MDK Tudományos Irattár, Tervtár, 1872/51, 1953/21 (fényképpel); 1954/31; OMF I. sorozat 1958/20/2; 1960/41/2; 1961/52/2; 1962/63/4; 1963/77/2; 1964/91/2; 1965/106/4; 1968/157/4; 1980/357/3; 1986/530/2 – II. sorozat 1965/33/7.

<sup>5</sup> Vályi

<sup>6</sup> Csánki

<sup>7</sup> Fényes

<sup>8</sup> Borovszky

<sup>9</sup> <https://archeodatabase.hnm.hu/hu/s/a4:1?s=Veszpr%C3%A9m&v=list> (2021-10-21)

<sup>10</sup> Csánki

<sup>11</sup> Hazai Okmánytár IV. 8. p. Véghely Dezső jegyzete szerint. Véghelyi az 1349-es és az 1407-es átíráshoz hivatkozik, melyek segítségével az eredetit olvasva sikerült a hiányos oklevél pontos szövegét meghatározni. Az okleveleket nem mutatjuk, azonban jelzetüket és digitális elérhetőségüket a Felhasznált források jegyzékében pontosan közöljük.

Vízgazdálkodás - Műemlékvédelem  
Értéket teremtünk – Értéket védünk



## 2

de inde ad pratum abbatis, transitoque flumine ponitur meta iuxta uillam Thoscas, et uenitur ad domum petri, et dominici, infra quas nemo habet quidquam iuris nisi (Ecclesia.) Exceptis hys habet ecclesia, inter terram uduornicorum, et suburbanorum ceterorumque, terram ad viij aratra, et ix prata, habet quoque yobagiones multos ualde, habet eciam ecclesia vi molendina, et iiij. loca uacua; In uilla Juthos habet ecclesia terram ad .j. aratrum, et .xj. prata, .j. cubicularium nomine, Mona cum curru, alium uero nomine Paulum sine curru, et .j. molendinum; Item in predio Mester, <sup>3)</sup> habet ecclesia, terram ad .vj. aratra, et currigeros multos in eadem, ac alios seruitores, In uilla Endered, habet ecclesia terram in duobus locis, circumquaque munitam regalibus signis; In loco qui dicitur Lesew, habet ecclesia, siluam sine participacione cuiusquam, quam circuit uia directa, a uilla Chatar, usque ad uillam Meneca, et uillam endered; et reuertitur ad Chatar, excepta terra aratoria infra aquam secus siluam, In uilla Faysch <sup>4)</sup> habet Ecclesia terram satis magnam signatam circumquaque, et siluam nomine Soulomos, habet currigeros, yobagiones prepositales, et preter hoc terram in quatuor locis. In libera uilla Sancti regis habet eciam terram ad .j. aratrum, cum seruitoribus. In villa Wrsy habet ecclesia, siluam et terram magnam communiter, habet pulsatores, et eciam uinitores, In uilla Bereyn, habet ecclesia, terram ad .iiij. aratra, .ij. vineas, siluam bonam, piscaturas in boloton, <sup>5)</sup> condicionarios, et ancillas ualde plures. In alio Wrsy, habet ecclesia, terram ad .j. aratrum, siluam communem, viij. vineas, yobagiones condicionales, et ancillas; In predio Berchen, quod concessit Bela rex magnus, prima meta ponitur in portu choas, et protenditur, usque ad terram ecclesie de Sothar, dehinc ad terram vitalis et Pete, exhinc ad terram Alary, <sup>6)</sup> et ad metam Premortun, et protenditur in magna uia usque ad fructus Borocun, et hinc usque ad medium aque, et in eodem predio, sunt uinitores, custodesque siluarum, vj. vinee, et .ij. molendina; In predio nomine Premortun, habet ecclesia terram latam, et pratum amplum nimis, .vj. vineas, vij. aratores, ij. molendina,

<sup>3)</sup> Ugyanazokban <sup>4)</sup> Mestwr. <sup>5)</sup> Fayz. <sup>6)</sup> Boloton. <sup>6)</sup> Ilary.

dimidiam partem de ponte, iij. vinitores, quatuor currigeros, v. pastores, iij. exsequias facientes annuatim, et yobagiones multos, ac .j. pulsatorem Scene nuncupatum. In uilla Kaluzdy habet ecclesia terram ad .vii. aratra, yobagiones iij., et seruos xij ac ancillas; In predio Tuzuk, <sup>7)</sup> prima meta ponitur, in portu Peýt, <sup>8)</sup> .s. in uia gregum, que ducit ad locum, qui dicitur Tuzukteluc, de hinc ad bifidam pirum, dehinc ad fontem Mama, deinde ad quadrunium, quod est iuxta metam Bercen, <sup>9)</sup> exhinc ad terminos uille luos, <sup>10)</sup> hinc uenitur, ad arborem sorborum, et iterum ad primam viam, et habet .iij. yobagiones, vij. currigeros, et iiij. pulsare debentes; In predio Betereg, quod aliter Soýl nominatur, habet ecclesia terram ad .iiij. aratra, v. seruos, iij. aratores, iiij. vinitores; ix. iobagiones, iij. molendina, et (unum) uacuum locum molendini, prata (eciam) atque siluam; In predio Bosue habet ecclesia, ex gracia sancti Regis Stefani, habet ecclesia terram ad vj. aratra, quam vulgus vocant teluc, et in agresti terra communiter, et ibidem ex gracia comitis Chudus terram ad .j. aratrum, et ex gracia comitis Phonsol <sup>11)</sup> terram ad .j. aratrum, et ex gracia comitis Blasý ad .j. aratrum, et ex gracia Bala ad .j. aratrum, et ex gracia Elus, ad .j. aratrum, .ij. aratores, iij. seruos, xxx. currigeros, vij. artifices, et .xiiij. iobagiones uocatos. In (predio scilicet) Nigra uilla uocata, habet ecclesia terram magnam, et pratum multum sine participacione cuiusquam, que circumquaque munita est regalibus metis in qua sunt xx. hospites iobag, xl. currigeri, et vj. pulsatores; In predio Morus habet (ecclesia terciam) partem tam in aratoria terra, quam in campestri, et in aquis, ac in ceteris cum uillanis communiter, et preter hoc ex gracia Matej episcopi, terram ad .j. aratrum, .ij. seruos, ex gracia comitis Blasý terram ad .j. aratrum .j. seruum, ex gracia comit(is) Prothasý terram ad .j. aratrum, iij. seruos, ex gracia lilconis comitis, terram ad .j. aratrum, iij. seruos, et quator ancillas, viij. currigeros et quatuor cubicularios. Predium Kezwý concessit, sanctus Stefanus Rex, et est munitum (regalibus signis) ubi habet ecclesia primos yobag., x. hospites iobag. xxij., currigeros .l. artifices. vj. cocos. vji. pastores iij., cubicularios

<sup>7)</sup> Tuzugk. <sup>8)</sup> Peyth. <sup>9)</sup> Berchen. <sup>10)</sup> Lwas. <sup>11)</sup> Phonchol.

## 4

prepositales .ij., molendina .iiij., eciam prata ac siluas in vij. locis manifestis. In (predio Poloz)nuk et Chopok, <sup>12)</sup> habet ecclesia, terram ad vj. aratra. vineas xlvj. vinitores xxij. iobagiones xvj. habet eciam pratum continens currus xl., uel plus. iiij. molendina. cubicularios iiij. exsequias dantes .iiij. m(agistrales eciam vinitor)es ij. sunt; In predio iterato Bercen, <sup>13)</sup> est vinea prepo(sitalis) magna cum vinitore .j. nomine Kech; et eciam ecclesia habet ibi magistralem vineam cum vinitore .j. nomine Fyoch; In villa Kÿk habet ecclesia, ij. vin(eas, vnum vinitor)em, nomine Petÿr et terram .xl. iugerum. Habet eciam prepositalem vineam, cum xvj. iugeribus terre, In villa Sce-leus <sup>14)</sup> habet ecclesia .ix. vineas, et vij. vinitores, terram vñius aratri, et siluam ac pratum communiter cum (villanis. In) uilla Pechul habet ecclesia, terram ad .ij. aratra, xvij. vineas, vij. iobagiones .v. seruos, ij. fabros, tres cubicularios, pratum et siluam communiter, cum villanis; In villa Kwesd habet ecclesia, .j. vineam, et xxx. iugera (terre. In villa) Waschul habet ecclesia, terram ad .ix. aratra vineas .x. seruos viij. iobag. primos .ij. hospites, iobag vij. aratores iiijor molendina iiij., et .j. locum molendini. In predio Lean quod concessit (Sanctus Rex Stephanus, habet) ecclesia terram ad xvi(ii) aratra, et siluam magnam et circumquaque munitum est Regalibus terminis, prima enim meta, .adiacet a parte Bolotun, circa viam, ubi separatur Parochia de Schala <sup>15)</sup> a (Besprem; et sunt mete interposite; et sic) tenditur ad locum, quem vulgus Siweg(faa)m uocat, dehinc satisdiu eundo, descendit in superficie montis ad vallem circa Wÿgant et sic g(ýrando per siluas et vepres, in eisdem terminis Regalibus) ad primam metam, de iuxta Waswn sit reuersa, Habet eciam, iobag. .iiij. pulsatores xxvij., cocos vj., prepositales cubicularios .viij. et ancillas quam (plures. In villa Kaal habet ecclesia terram ad tria aratra, vndecim vineas), v. seruos, prata iiijor, uirgultum magnum, hospites iobag. .ix. exsequias facientes iiij. In villa Echer habet ecclesia, xl. iugera terre, vj. vineas, (quatuor seruos, in siluis et) aquis communiter cum villanis. In villa Hÿgmugos <sup>16)</sup> habet ecclesia terram

<sup>12)</sup> Chopak. <sup>13)</sup> Berchen. <sup>14)</sup> Zeleus. <sup>15)</sup> Zala. <sup>16)</sup> Hygmogos.



ad .iij. aratra, viij. vineas, pratum magnum sil(uam lar)gam, vj. vinitores, xvj. ýobag. hospites, .j. molendinum; (habetque ecclesiam in honore) sancti Georgý in monte, que per se habet terram pratum et siluam, In villa Kescew, <sup>17)</sup> habet ecclesia terram ad .ij. aratra siluam bonam. ýobag. vij., exsequiatores ij., molendina iij., vi(neas duas. In pred)io Merena, quod uxor nostra, concessit ecclesie sancti Mýkaelis de nostra uoluntate, habet ecclesia magnam terram, bonam siluam, plures vineas, metis certis circumdando. ýobagiones hospites lxxx., arat(ores vndecim, piscatores) vj. custodes silue duos et ancillas .vij.; In villa Apatj, habet ecclesia terram ad ij. aratra, ij. vineas seruos vj. hospites ýobagiones viij.; In villa Scerente <sup>18)</sup> habet ecclesia terram ad vij. ara(tra, nouem vineas, tres seruos) hospites ýobag. vij., calefactores stube iij., cocos v.; In villa Dýak habet ecclesia terram latam, circumquaque Regalibus signis mensuratum, et habet ibidem currigeros xvj., prepositales cubicular(ios quatuor, magistrales) cocos .v. hospites ýobag. .iij.; In villa Wýghant <sup>19)</sup> habet ecclesia, terram ad .ij. aratra, siluam communiter, cum .j. molendino de Kapulch, <sup>20)</sup> ubi sunt .ix. pulsatores, Sceme Mýs, et Crýs(pin cum cognatis suis). In uilla Derguechey, <sup>21)</sup> habet ecclesia .j. iobagionem, ij. vineas, lxx. iugera terre, pratum et siluam communiter. In uilla Burlog <sup>22)</sup> habet ecclesia, terram ad .ij. aratra, iijor prata, siluam communem (sex pulsatores. In villa) Touthvasun, <sup>23)</sup> habet ecclesia, terram ad .j. aratrum iobag. vj.; In villa Sceleus, habet ecclesia, terram ad .ij. aratra, siluam propriam in ij. locis, exsequiatores quatuor, pulsatores ij.; In villa (Lýuter habet ecclesia quatuor) ýobagiones magistrales, qui tenent terram et siluam communiter; In villa Euse, <sup>24)</sup> iobagiones prepositales, habet ecclesia v., qui habent terram et siluam communiter cum villanis; In predio Peyt nomine h(abet ecclesia duo molendi)na bona; In uilla Dulusd habet ecclesia, terram ad iijor aratra siluam in .iij. locis, prata multa, seruos vij., pulsatores iijor; In uilla Beth, habet ecclesia, terram ad .v. aratra et prata seruos Mok (et Petýr, Jobagiones

<sup>17)</sup> Kezw. <sup>18)</sup> Zerentlie. <sup>19)</sup> Wyganth. <sup>20)</sup> Kopulch. <sup>21)</sup> Dergechey.

<sup>22)</sup> Borlog. <sup>23)</sup> Thothwasun. <sup>24)</sup> Ewse.



## 6

ix.; In villa Es, habet ecclesia, xl. iugera terre, .iij. vineas siluam, et pratum communiter, seruos Petýr et Mýkud; In villa Man habet ecclesia, terram ad .j. aratrum, (iij. seruos) Pentuk, Stefand <sup>25)</sup> et Scem(e, siluam) et pratum communiter; In magno monte, habet ecclesia terram circumquaque signatam regalibus signis, et iij. insulas sine participacione cuiusquam, currigeros, Laka, Scemý, Buhte, Hada, et alios seruos arantes, Pentuk et Stefanum <sup>26)</sup> pastores ouium, datarum per Reginam Geýzla, Zumbot, Forkos, Latamas et Semd; pratum communiter; In partibus Tholna; <sup>27)</sup> in predio Focud, habet ecclesia, piscinam latam, cum viij. mansionibus (piscatorum,) et terram ad .j. aratrum; In uilla Fekety <sup>28)</sup> habet ecclesia terram et siluam communiter, et iij. iobag. magistrales; In villa Scamard. habet ecclesia, terram, lxx. iugerum. vi. vineas, iij. vinitores, Petke, cupsa, <sup>29)</sup> et Mykus; habet (ecclesia eciam) partem, in aquis, in herbis, et in stagno, in siluis; In villa Endered habet ecclesia terram .xl. iugerum, iij. vineas, vinitorem Coham nomine, cum tribus filýs suis; In altera Endered, habet ecclesia, iij. pulsatores .l. iugera terre, .vj. vineas, et prata; In predio luka <sup>30)</sup> habet ecclesia xl. iugera terre, iij. vineas, et totidem vinitores, Munk cum fratribus suis, siluam et pratum; In predio Sceuleus <sup>31)</sup> habet ecclesia lxxx. iugera terre, iij. prata, siluam bonam xij. vineas, .v. vinitores, lathamas, Resche, et alios; In villa Copul <sup>32)</sup> habet ecclesia .lx. iugera terre, iij. vineas, et vinitores, .s. fabian, Scegen, <sup>33)</sup> Soma, et alios et iobag. nomine lean, iij. prata et ij. siluas; In predio Zarrosozow <sup>34)</sup> habet ecclesia ij. cubicularios, Solou, <sup>35)</sup> et Benese, terram ad .iij. aratra, vineas, xj., seruos .xvj. Scega, <sup>36)</sup> Ilquew, <sup>37)</sup> Chýta, Ek, et alios; siluam in iijor locis; In predio Euschud, <sup>38)</sup> habet ecclesia, iij. vineas, ij. vinitores, focud et venk, terram ad .j. aratrum; In predio Keurushýg, ij. vineas, .j. vinitorem nomine pap. <sup>39)</sup> et xvj. iugera terre; In predio Tuur, <sup>40)</sup> habet ecclesia, ij. vineas, vinitorem Eliam cum uxore et filýs, terram lxx.

<sup>25)</sup> Stephand <sup>26)</sup> Stephanum. <sup>27)</sup> Tolna. <sup>28)</sup> Feketew. <sup>29)</sup> Kupse. <sup>30)</sup> Lyka. <sup>31)</sup> Zeuleus. <sup>32)</sup> Kopul. <sup>33)</sup> Scegyen. <sup>34)</sup> Zarrazow. <sup>35)</sup> Solow. <sup>36)</sup> Scge. <sup>37)</sup> Ilkew. <sup>38)</sup> Ewzud. <sup>39)</sup> Pop. <sup>40)</sup> Twr.

iugerum; In predio Tath, habet ecclesia, iij. vineas, totidem vinitores, ij. prata et .l. iugera terre; In predio Berchen, habet ecclesia, terram ad ij. aratra, iijor prata, et iij. ortos cumulorum; In villa Grazý habet ecclesia, terram vnus aratri, iij. vineas, ij. vinitores, Sumsam, et Joan <sup>41)</sup> .ij. prata et viii. ortos cumulorum; In predio Irugh habet ecclesia, terram ad iij. aratra Regalibus signis circumdatam, prata, et siluam, iij. seruos et .j. iobag. nomine Sebes; In predio Osman, habet ecclesia, iij. seruos, Morodýk et alios. iij. vineas. l. iugera terre. siluam latam, iij. prata. ij. exsequiatores bonos. iobag. .vi., qui habent iij. vineas et terram xxx. iugerum. et pratum; In predio Cletý, habet ecclesia terram ad .j. aratrum. prata .x. vineas .vi., vinitores Texe, Besow, Ws, et alios, in agresti terra, aquis et in alýs communiter; In alio predio Cletý, habet ecclesia, terram ad .ij. aratra. iij. seruos, (So)mp, Neka, et alios. ij. vineas. vinitorem nomine Feud vj. ancillas, et .i. iobag. nomine, leurenth; <sup>42)</sup> In predio Bereý habet ecclesia, .l. iugera terre iij. vineas, .ij. vinitores, Buhtem et Gurgus, siluam im (igy) ij. locis et prata; In predio Suen, <sup>43)</sup> habet ecclesia terram ad .j. aratrum .ij. aratores, Pentyk et Furnos; In predio Kexa, habet ecclesia terram ad .j. aratrum. ij. pulsatores. Monam, et Benth et .j. iobag. nomine Beneduk; In predio Benez, habet ecclesia, terram ad .j. aratrum, et iij. iobag. In predio Luos <sup>44)</sup> habet ecclesia, terram ad .j. aratrum, vj. cubicularios, .j. molendinum et alia communia, cum villanis. Habet eciam ecclesia alia predia, que non sunt in hac pagina, annotata; Nos igitur, ob reuerenciam omnipotentis dei (et beati Mika)elis, huic scripto, nostrum Regale Sigillum fecimus apponi, per manus, magistri Fabiani, vice-cellarý nostri fidelis, post incarnationem domini nostri iesu xpi Millesimo atque lxxxij. ann(o tercio kalendas) Maý, Quicunque autem Huic pagine contradixerit, uel aliquid inde, nefanda presumptione minuere uoluerit, ab excelso deo, beatoque Mykaële archangelo, an(athema sit) insaciabilisque geenne ignibus perpetuis feriat. ac insuper pro temporali pena ad fýscum Regium centum aureos solidos persolvere teneatur. † In xpo, dei (filio, p)ax et Amen: — — — —

<sup>41)</sup> Iwan. <sup>42)</sup> Laurench. <sup>43)</sup> Swen. <sup>44)</sup> Lwos.

## 8

Eredetie rongált hártyán, a főt. veszprémi káptalan levéltárában őriztetik. Kiadta ugyan ezen okmányt Fejér Gy.: Cod. dipl. Hung. eccl. ac civ. Budae 1829. T. I. p. 448—458., de igen hibásan; kevesebb hibával (mint látszik az 1350-iki átiratról vett másolat után), de az eredeti irmodor mellőzésével i. m. T. VI. v. 2. p. 350—359. — Nem kevésbé hibásan adta ki Pray: Specimen Hierarchiae Hungaricae Posoniæ et Cassoviae MDCCLXXVI. P. I. p. 265—277. hiteles, mint Fejér hiszi (T. I. p. 458.) kamarai másolat után, rendkívül hibásan közli azonban Róka J.: „Vitae Vesprimiensium Praesulum“ ezimű munkája 25—36. lapjain. — Elvül tüzvén ki a Fejér által kiadott okmányokat, teljes pontossággal, újból eredetiek után közleni, tesszük ezt jelen érdekes okmánnyal is; megjegyezvén, hogy a rongáltság miatt hiányzó szavakat, zárjel közt, a fejérvári káptalan 1350-iki és Zsigmond királynak 1407-ben kiadott eredeti átiratai után pótoltuk, melyeknek eredetiei, az 1082-ikivel együtt Capsula I. külön bádóg szekrényben őriztetnek. — Az átiratokban, a tulajdon nevek írásánál előforduló különbözőzeteket szinte helyén találtuk, a nyelvészeti tudomány érdekében jegyzésbe foglalni.

Véghely Dezső.

1. ábra Az 1082. április 29-i oklevél latin szövege<sup>12</sup>

Az egyik első történeti, nyomtatásban is megjelent, közismert leírás Vályi András 1799-es könyve, melyben így ír Veszprémről három oldal öt hasábnyi felületén (nem említve Szent Katalin templomát, de említve a jelenleg vizsgált telekhez közeli Séd patakot<sup>13</sup>:

<sup>12</sup> Hazai Okmánytár IV., p. 1-8.

<sup>13</sup> Vályi 3. kötet, p. 628-630.

628

VESZ.

VESZ.

helyi Püspöki Megyékhez tartozik. *Hanta* pedig a' Győri Püspöki Megyéhez.

**VESZPRÉM.** *Vesprimium.* Nevezetes magyar, és kevés német lakosú Püspöki Város és Vár Veszprém Vármegyében, földes Ura a' Veszprémi Püspök, és Káptalanbéli Uraságok, lakosai katolikusok, evangélikusok, és reformátusok, 's számos zsidók is, a' kiknek helyben van zsinagógájuk. Fekszik Sz. Király Szabadgyának, Fájssznak, és

Vámosnak szomszédságjokban, meredek hegyes, völgyes, és kősziklás helyen, Pápától, és Fejérvártól is 3 mértföldnyire. Hozzá tartoznak ezek a' szabad puszták: *Jutas*, *Tsatár*, *Pór Fájssz*, és *Baldcza*. *Jutas* a' Káptalanbéli Uraké, *Tsatár* pedig Tállían, és Rohonczi Uraké. Hajdan némellyek szerint, királyi lakó hely is vala. Nevezetesítette leginkább Sz. ISTVÁN Király az Apátságoknak Klastromjokkal, és gyakorta itten létével, 's *Gizelával* egygyütt is meg-tisztelék. Sőt Szent IMRE is itten tevé fogadását. 1272-dikben *Erzsébet* Királynénak még a' Korona fejére tétetett, azután pedig a' mai szokás szerint jobb vállakra szokott tétetni, 's megkoronáztatások a' *Veszprémi* Püspököt illeti, melyet 1437-ben el akart tőlök tulajdonítani az Esztergomi Érsek, de a' *Székkely Fejérvári* Gyűlésben jó vége szakasztott. Néhai *Pál* Veszprémi Püspök vala, a' ki a' R. Sz. Pál Szerzeteseinek szabásokat adott, és alatta Klastromjaik szépen szaporodtak. Püspökjeit lásd F. Tisz. Kánonok *Práy*, és *Róka* Uraknak munkáikban. Hadi viszontagságai is elég keservesek voltak. MÁTYÁS Ki-



VESZ.

VESZ.

629

Királynak halála után a' Németek foglalták-el, 1551 ben az Ozmanok, 1565-ben ismét a' Németek G. Szalm' vezérlése alatt, és ekkor is lerontattak, 's elégték nevezetesebb épületei; 1593ban Zinán Basa hóditotta-meg, a' ktől 1598-dikban Pálffy, és Schwarzenberg vezérlések alatt vissza vétetett. 1663-dikban ámbár nem vehették meg az Ozmanok a' Várat, de a' Várost feldúlták, felégették, 's lakosait is fogságjokba elhajtották. Hajdan sokkal nevezetesebb erősségei valának, míg 1702 falai le nem rontattak. Most legnevezetesebb része a' Vár, mellyet díszesítenek a' külbömbféle Szentegyházakon kívül a' Püspöki jeles Káptalanbéli Uraságoknak házaik, a' Vármegegyháza 's a' t. Szentegyházai között első, 's legnevezetesebb a' nagy Szentegyház, melly Sz. Mihálynak emlékeztére szenteltetett, olly jeles ékesítései vagynak belől, mellyek Kir. Szentegyházhoz is illendők vólnának. A' Katakomba régi maradék épület, mellyet Főtiszteletű, 's mély tudományú N. Prépost Tsapodi Lajos Úr két Óltárral díszesíttetett. 25000 Gízela Kápolnája, mellyet

N. Koller Ignat'z Úr megújíttatott. Emlékeztére e' sorok tétettek: *Sacellum hoc, quod a B. S. Gízela, S. Stephani primi Regis Apostolici Conjuge conditum esse traditur, diu desolatum, Ignatius Koller de NagyMánya Episcopus Vespriensis, priori formæ, & nitori restituit, atque Altare Christo Domino pro nobis crucifixo dicatum consecravit, die 10. mensis Apr. anno 1772.* F. T. Katona József Úr pedig két Óltárt építtetett, 's az ottan talált zöld márvány oszlopokkal felékesíttette. 3-dik A' Sz. Ferentz Szerzetébéli Atyáké, melly Sz. Istvánnak van szentelve, 's ez a' felülirattya: *Providentiæ Divinæ Sacrum 1776. Ple sVM ConDeCorata eX rVInIs.* 4-dik A' Piáristáké, holott a' B. Szűz Máriának Képe nevezetes. E' Szerzetébéli Atyák taníttyák itten a' Deák Ifjúságot. 5. Sz. László' Kápolnája a' Temetőben. 6. Sz. Anna' Kápolnája a' Városban, mellyet Kis Sándor Úr szerzett vala. Nevezetes díszesüléseket, 's jótéteményeket nyert e' Város néhai Gr. Eszterházy Imre Veszprémi Püspök, azután Magyar Országának Primássa által, és N. Mátyai R r 3 Kol-

630

VESZ.

Koller Ignácz Veszprémi Püspök által, a' kik valóban példás, és külömbféle sok költségeket tettek mind a' Várnak, 's szenteltt, és világi épületeinek, mind pedig a' Városnak nevezetése végett; valamint a' nagy híró *Bíró Márton* volt Püspöke is. Születése helye Dr *Veszprémi István* Úrnak, a' ki szép magyar munkáji által az egész Hazában eléggé nevezetes. Az Evangelikusoknak, 's Reformátusoknak is vagynak Templomaik, és Prédikátorjaik. A' Vármegye Házán e' felirat van: *Has æDes SVperls Patrle sVls-qVe CIVlbVs noblLls Vnl-Versltas VeszpréMlensls e-LeVaVlt.* A' Vár magas hegyen épült, 's jeles, és egészséges lakást szolgáltat; alatta van a' híres vízi mesterséges ház, melly által a' víz a' Vár alatt malmot is hajtó folyóból fel a' Várba szolgáltatatik. Nevezetes felöle, hogy annak készítője meghalálózván, 15 esztendő s fja végzte-el e' valóban nevezetes vízi mesterséges épületet. A' Vár alatt lévő Városban legtsínosabb épület F. Tisz. Kánonok *Kapuvári Antal* Uraságnak lakó helye, és jeles kertye. Közél van hozzá a' Vendégfogadó, és a'

VESZ.

Püspöki nagy Kert, melly az egész Városnak nem kis dísz, és frissítő helyet szolgáltat. E' Városhoz tartoznak még *Bohin*, 's az Apátság' völgye, *Jerusálem*, és *Benadek* hegye, 's *Lebúj*, melly a' Jésuitáké vala. — Határja hegyes, és völgyes, közép termékenységgű, legelője köves, van a' Városnak határjában egy darab nevendék, és régi erdő is, mellynek az allyán van a' Városnak kaszállója; szép erdője van a' Káptalanbéli Uraságnak a' *Jutasi* pusztán. Szölejik a' *Tsatári* pusztán, gyümöltseik nagyon szépek teremnek; hasznos veteményes kertyeik *Séd* vize mellett vannak, melly a' Városon keresztül foly, 's ezen vannak jó liszt, kása, és deszkát metsző malmaik; piatzok helyben, 's másutt is.

Ha-

2. ábra Vályi András 1799-es leírása Veszprém városáról

Fényes Elek<sup>14</sup> 1857-ben hosszú szócikkben emlékezett meg a királynők városáról:

„Veszprém, igen régi nevezetes magyar püspöki város Veszprém vmegyében, Budához 15 mfdnyi távolságra, saját postahivatallal. Ez a város hajdan a romaiaktól Rhispiának nevezetett, és közép Pannoniának praetoriuma volt. Itt lakott a marahánus tótok királya Szwatopluk, kit Usubu, a magyarok egyik vezére 10 napi ostrom után innen kiűzván, ezért a várost is Árpád kegyelméből birtokába kapta. Később sz. István ellen Kupa, vagy igazabban Koppány somogyi herceg 998-ban feltámadván, Veszprémet ostrom alá vette, de a veszprémiek addig oltalmazták magukat, míg Hunt és Pázmán vezérek Esztergom vidékéről megérkezvén, Koppányt meggyőzhették. Illy vitéz viseleteért azt nyerte Veszprém, hogy a királynő rendes lakává tétetett, püspökséggel és káptalannal felékesítettet, a székesegyház a királynő templomává tétetett, lakosai királyi udvarnokok lettek, s végre a veszprémi nemesség leányainak nevelésére apácza-zárda állíttatott egy völgyben, s jövedelméül Vörösberényt több helységekkel együtt nyerte. Veszprém lakosai nyugalomban éltek jó királyuk által adott szabadságaikkal egész 1552-ig, midőn a törökök a várost elfoglalván, a népességet részint leöldösték, részint elhurczolták. 1557-ben kiverettek ugyan kis időre, s a káptalan is visszatért, de csakhamar elköltözött. Ugyanis 1563-ban a törökök már Palotát ostromlák erősen, de a veszprémiek segítségül sietvén, innen csufosan visszaverettek. Mellyet megtudván I. Ferdinand, mindjárt az ütközet után 13-dik napon tulajdon kéziratával a lakosoknak mind azon szabadságait megerősítette, mellyeket nekik szent István király ajándékoza. 1564-ben ismét bevette a Török Veszprémet, de hallván Eck Salm. cs. vezér közelgetését, oda hagyta 1566-ban. 1593-ban Sinan basa 100,000 emberrel ostromolván, elfoglalta, és csak 1698-ban vették vissza Pálffy és Schwarzenberg. 1702-ben a vár felső parancsolatból lerontatott. E vár, melly a hegyen völgyön épült városnak most is szebb részét teszi, mindenfelől (csak délről nem) 24 öl magas szikla hegyre épült. Nevezetes épületei: a püspöki székesegyház, földalatti sirbolttal, kettős toronnyal, s Gizela királynő kápolnájával, mellyben sz. Istvánnak Gizela által készített palástja most is mutattatik. Az egész igen régi épület, de belső fényességét leginkább gr. Eszterházy Imre s Koller püspököknek köszönheti. A csinos izlésű püspöki palotát, hová a víz 24 öl mélységű völgyből, malomkerék mozgása által mozgatható szivattyuk segedelmével hajtatik fel, innen pedig a város piaczára levezettetvén, egy vörös márvány viztartóból 4 ágra lövelli ki magát, s ezt szinte Koller püspök csináltatta, ki ezenkívül 1 árva, 1 szegények házára, s a papnöveldének is nevezetes summát hagyott. Továbbá a várban vannak még a kanonok urak házai, a vármegyeháza, melly hajdan reformatusok szentegyháza volt, s más jeles épületek. A városban van 1 ferenczi monostor és szentegyház, 1 piarista szerzet templommal együtt, 1 csinos ref. anyaegyház a várral átellenben levő hegyen, 1 ágostai templom, nagy synagóga, 1 kórház, emeletes árvaház, intézet az előregedett lelkiatyák számára, püspök papnövelde, kath. királyi gymnasium a piaristák alatt, fő elemi iskola, néhai Kopácsy hercegprimásnak még mint veszprémi püspöknek adakozásából, ennek szülőházában

<sup>14</sup> Fényes

felállított tanító-képző, sóház, több vendégfogadók, s a völgyben egy szép püspöki kert. Népesége 12,863 lélek, kik közt 1863 reformatus, 204 ágostai, 1008 héber, a többi r. katolikus. Nyelvre nézve magyarok, s a számos nemeseknek ezelőtt saját előljáróságuk volt. Határa a népességhez képest nem nagy és csak közép termékenységgű; legelője szűk, kopár, köves; rétjei kevesek, de igen jók a Séd vize mellett, melly a városon keresztülfolyván, számtalan lisztmalmot, szűr- és pokrócz-kallót forgat, de hirtelen áradásával is gyakran kárt okoz. Erdeje mind a városnak, mind a nemességnek van. Fő élelemmód a kézművesség és kereskedés; különösen sok pokróczos, szűrszabó és csizmadia lakik itt. Országos vásárt 4-et tart, de sokkal fontosabb ezeknél pénteken tartott hetivására gabonára nézve; úgy hogy a veszprémi gabonapiacz az elsőik közé tartozik hazánkban. Van egy takarékpénztára, s könyvnyomdája is. A veszprémi romai kath. püspök eddig a királynő főkancellárja volt, s a királynőket ő szokta megkoronázni, vállukra tevén az országos koronát, melly még Erzsébetnek 1272-ben fejére tétetett. Egyébiránt a veszprémi püspökség egy a legrégebbi és leggazdagabb püspökségek közt hazánkban. Megyéje kiterjed egész Veszprém vmegyére, Somogyra és Zalának legnagyobb részére. Van benne 12 jövedelmes kanonokság, 9 jövedelmes apátság, 5 jövedelmes prépostság, 5 fő-, 18 alesperestség, 216 plebánia, 7 szerzetesrend 17 kolostorral.”

Csánki Magyarország történeti földrajzát feldolgozó írásának, 1897-ben megjelent 3. kötetében hosszan írt a település Hunyadiak korabeli eseményeiről, jellemzőiről<sup>15</sup> (zárójelben a máig jó kereshető korábbi forráshivatkozásokkal együtt):

„Veszprém. (Veszprim.) Civitas Vespem. (Szent-István király okl. Karácsonyínál, i. m. 57. l.) Basilica (ecclesia) Sancti Mykaelis de Beprem. (1082(?): Haz. okmt. IV. 1.) Populi diversorum conditionum in Wesprimio existentes ... videlicet jobagiones castri, ... populi castri, ... vduornici, ... populi ducis qui baccinia ferentes dicuntur. (1237: Haz. okmt. V. 17.) Priorissa et conventus monialium ecclesie S. Catherine Vesprimiensis, ordinis S. Augustini, secundum instituta fratrum predicatorum viventes. Ecclesia in honorem eiusdem virginis. (1260: Veszpr. püspökség. római. oklt. I. 139. – V. ö. u. o. LXXXIX. 1.) Mansiones castrensium in suburbio Wesprimiensi. Mansiones bacciniferorum ducalium ibidem. Mansiones preconum regalium. (Ibidem. 1275: Árpádk. új okmánytár. IV. 53.) Monasterium S. Catherine Vesprimiensis, ordinis predicatorum. (1276: Veszpr. pps. r. oklt. I. 165.) Sessio Wesprimii sub monte ecclesie Beati Nicolai Confessoris. (Szomszédosak vele a veszprémi káptalan jobbágysai és a Veszprémből Biliga-ba vezető nagy út. 1293: Árpádk. új okmánytár. V. 94.) Suburbium Wesprimiense. Sessiones sub castro Omnium Sanctorum prope lapidem magnum Cecekeu vocatum ex utraque via, qua de eodem castro versus locum fori Bezedkeu dictum transitur. Ecclesia B. Katherine Virg. de Wesprimio. (1320: Veszprémi kápt. házi llt. Cap. 16. – V. ö. 1338: Haz okmt. IV. 160–161., hol az utóbbi egyház: eccl. B. Katherine Virg. de valle

<sup>15</sup> Csánki



Wesprimiensi.) Sessio ante castrum Omnium Sanctorum. (1338: Haz. okmt. IV. 165.) Prepositus ecclesie Omnium Sanctorum de promontorio (de castro) Wesprimiensi. (1340: Anjouk. okmt. IV. 33. és 1346: U. o. IV. 639., 1399: Mon. Vatic. I/4. 131., 1442: U. o. 489.) Clastrum B. Marie Virginis in Wesprimio. (1357: Veszprémi kápt. házi llt. Cap. 16.) Forum in villa episcopali S. Thome martiris in suburbio castri Wesprimiensis ... ab olim celebrari consuetum. (1370: U. o. Cap. 108.) Jobagiones capituli de Wesprimio. (1375: Körmendi llt. Himfyana, n. 255.) Via magna in Vesprimium. (1380: Dl. 6742.) Ecclesia S. Johannis Baptiste Vesprimiensis. (1399: Mon. Vatic. I/4. 131. l.) Omnium Sanctorum de castro et beate Margarite Vesprimiensis et sancte Marie de Valle et claustrum seu domus beate Catherine de suburbio castri Vesprimiensis, Cisterciensis et s. Augustini ordinum, monasteriorum ... ecclesie. (1400: Mon. Vatic. I/4. 263) Priorissa et conventus monasterii monialium sancte Catharine Vesprimiensis. (1902: U. o. 443. l.) Vicus Zenthmykloszege in Wesprimio. (1402: Dl. 8702.) Ecclesia parochialis B. Marie V. de promontorio Wesprimiensis. (1417: Veszprémi kápt. házi llt. Cap. 16.) Sanctimonialis Claustrum B. Katherine Virg. (1438: Szombath. kápt. házi llt. Acta episc. Veszprimien. f. C. n. 45.) Domus episcopales in castro Wesprimiensis interiori. Parva porta et turres eiusdem castri. Interior stuba castri Wesprimiensis iuxta domum cubicularem episcopalem. (1443: Veszprémi kápt. házi llt. Cap. 109.) Prepositus maior ecclesie Vesprimiensis. (1448: U. o. Cap. 16.) Sedes comitatus Wesprimiensis in eodem Wesprimio celebrari solita. (1449: Körmendi llt. Himfyana, n. 485.) Altare S. Ladislai Regis in ecclesia cathedrali Wesprimiensis. (A debrentei Himfiék alapították. 1453: Veszprémi kápt. házi llt. Cap. 15.) Stubella superior castri Wesprimiensis, ubi (rev. dominus Mathias) episcopus Wesprimiensis residere consuevit. (1453: Eszterg. kápt. házi llt. Lad. 45. f. 12. n. 13.) Area S. Nicolai in civitate Wesprimiensis. (1461: Veszpr. kápt. házi l. Cap. 2.) Zenthamasfalva. (1464: U. o. Cap. 11.) Capella B. Marie Virginis ad latus ecclesie B. Johannis Baptiste de Wesprimio constructa. (1464: U. o. Cap. 16.) Altare S. Crucis in ecclesia Wesprimiensis. (1465: U. o. Cap. 15., 1471: U. o.) Prepositus Omn. Sanctorum de castro Wesprimiensis. (1466: Körmendi llt. Alm. V. lad. 1. n. 72.) Rector (altaris) s. regis Stephani in ecclesia nostra (capituli) et ... undecim milia virginum in ecclesia Omn. Sanctorum de castro Wesprimiensis. (1471: Haz. okmt. III. 425.) Abbatissa et conventus sanctimonialium claustrum B. Marie Virginis de valle Wesprimiensis. (1481: Dl. 18480.) Cripta B. Marie Virginis sub ecclesia Wesprimiensis. (Ebben Sz.-Imre oltára. 1484: Veszprémi kápt. házi llt. Cap. 13.) Prior fratrum ord. predicatorum in claustrum B. Katherine Virg. sub rupe S. Benedicti in valle. (majd sub rupe S. Benedicti in civitate) Wesprimiensis constructo degentium. (1484: U. o. Cap. 17., 1486: U. o., 1489: U. o.) Sessio in vico Sarzegh (Saarzeg) appellato, sub castro nostro (episcopi) Wesprimiensis, iuxta et penes allodium episcopale. (Közel a «Wezpremwyzy» nevű folyóhoz, mely a káptalani városon foly át, s a nagy-prépost házához. 1484: U. o. Cap. 17., 1490: U. o.) Capella hospitalis annunciate B. Marie virginis ... in civitate Wesprimiensis in loco capitulari fundata. (1486: U. o. Cap. 8., 1512: U. o. Cap. 4.) Eccl. B. Margarethe de Wesprimio (1486: U. o. Cap. 8.) Prior claustrum S. Katherine de sub castro Wesprimiensis. (1480–81: U. o. Cap. 17., 1489: U. o. Cap. 16.) Zenth

Thamasfalwa. (1488: Dl. 28340.) Nundine festi B. Georgii martiris in villa Zenthamasfalva. (1489: Veszprémi kápt. házi Lt. Cap. 17.) Vicus Zenth Iwan in civitate Wesprimiensi. (1490: U. o. Cap. 17.) Possessio extra civitatem Wesprimiensem in platea Zenth Mykloszege vocata habita. (Évszámát nem tudom. U. o. Cap. 17.) Poss. Zenthamas sub castro Wesprimiensi. (1503: Szombathelyi kápt. házi llt. Acta episc. Veszpr. f. C. n. 16.) – Szent-István királytól (avagy állítólag nejétől: Gizella királynétől) Szent-Mihály arkangyal nevére alapított püspökséggel, (nagyobb) káptalannal és székesegyházzal, a mely, számos oltáraival, a Bold. Szűz kriptájával, továbbá a Gizella első királyné által Sz.-György vértanú emlékére emelt kápolnával együtt a várban állt. Ugyanitt (a belső várban) épült a püspöki ház vagy palota, a püspök székhelye, hol 1443-ban pénzt is vertek. Szintén a várban találjuk (a XIV-XVI. században) a Minden Szentekről nevezett kisebb vagy társas-káptalant (prépostságot) is. A város közelében az ú. n. Veszprém völgyben pedig a Sz.-István királytól a Bold. Szűz tiszteletére alapított s Kálmán királytól (1109.) megerősített (később cziszterczita) apácza-kolostor, – valamint a domonkosoknak Szent-Katalinról nevezett zárdájok állt, a vár, szabatosabban Szent-Benedek sziklája alatt, a hol a XIII. században s pl. 1402-ben és 1438-ban a szintén Szent-Katalinnak szentelt, s a Bertalan veszprémi püspöktől (1244-ben) alapított domonkos-rendi apácza-kolostor is emelkedett. Utóbbiban élt egy ideig, a XIII. században. Margit apácza, IV. Béla király leánya. A város maga (a megyei törvénykező gyűlések székhelye) a vár alatt terült el, s Szent-Tamás vagy Szent-Tamásfalva, Szent-Miklós-szege, Sárszeg és Szent-Iván városrészekre vagyis utcákra oszlott. Kezdetben várjobbágyok, várnépek és különféle udvarnokok lakták, később főleg a püspök (legalább Szent-Tamást) és a káptalan jobbágysai s köznemesek is. Szent-Tamáson vásár és vámhely is volt. Ugyanettől 1488-ban, szék-üresedéskor, mint a király birtokától 35 forint adó járt. Szent-Miklós-szegén (1442 óta) a veszprémi (domonkos) apáczák bírtak némely részeket. A káptalani városban 1486-ban ispotály is állt fenn, s az egész városban a Szent-Miklós (a várban 1293.), Ker. Szent-János (1399. 1464.) és Szent-Margit (1400. 1486.) nevére nevezett egyházak emelkedtek. (L. Veszprém várnál is. – V. ö. Karácsonyi, i. m. 16. és 56. l., Rupp, i. m. I. 260., és köv. l., Arch. Közlem. II. 202. végül a veszprémi püspökségre és sz. káptalanra nézve: Fejér. IX. 7. 631–737., Veszprém XIII. századi állapotára nézve: Szabó Károly, Kun László. 36–37. l., a veszprémi egyetemre nézve: Békefi Remig dr. cikkei a Századok 1896. évfolyamában.)”

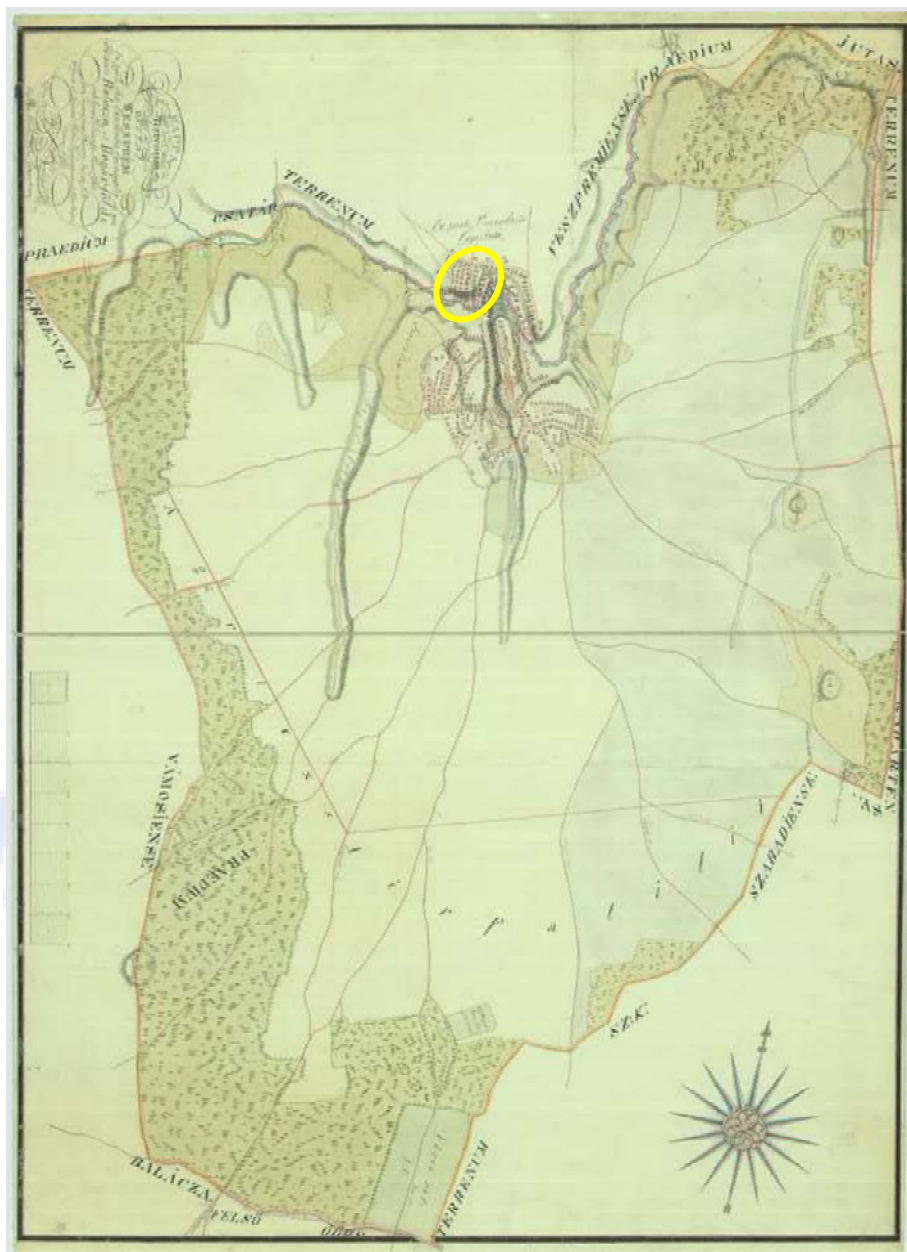
Borovszky<sup>16</sup> nem írt Veszprém megyéről az országot leíró könyvében.

A következőkben a térképi és fényképes ábrázolásokat tekintjük át.

---

<sup>16</sup> Borovszky

A talán legkorábban elérhető veszprémi térképi ábrázolás, melyen a vizsgált terület már jól azonosítható és megtalálható, a Veszprém Megyei Levéltárban (továbbiakban VeML) található 1780-as térkép, melyet Kováts Ferenc (Franciscus Kováts) készített<sup>17</sup>.



3. ábra A teljes térkép 1780-ból, északi irányba forgatva

<sup>17</sup> A térkép eredetije a Veszprém Megyei Levéltárban VeML XV 11 a T 604 jelzet alatt megtalálható. Az itt közölt képek mindössze a Hungaricana oldaláról közölt képernyőképek, melyeknek további felhasználása a tartalomgazda VeML, illetve a többi tartalomgazda levéltár előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül tilos! A térkép online, digitálisan itt is elérhető érvényes Arcanum előfizetéssel:  
<https://maps.hungaricana.hu/hu/MegyeiTerkepek/6242/> (2025-06-03), nagyítás:  
<https://maps.hungaricana.hu/hu/MegyeiTerkepek/6242/view/?bbox=1934%2C-5892%2C3772%2C-1743> (2025-06-03)





4. ábra Térképrészlet a Séd patakkal és a mellette levő házak ábrázolásával

Az 1780-as ábrázolás önmagában azonban egyes épületek azonosítására nem alkalmas, mindösszesen jelzésértékkel bír az adott utca vonalát, illetve a beépítettség tényét illetően. Hasonlóan jelzésértékű az első katonai felmérés is:

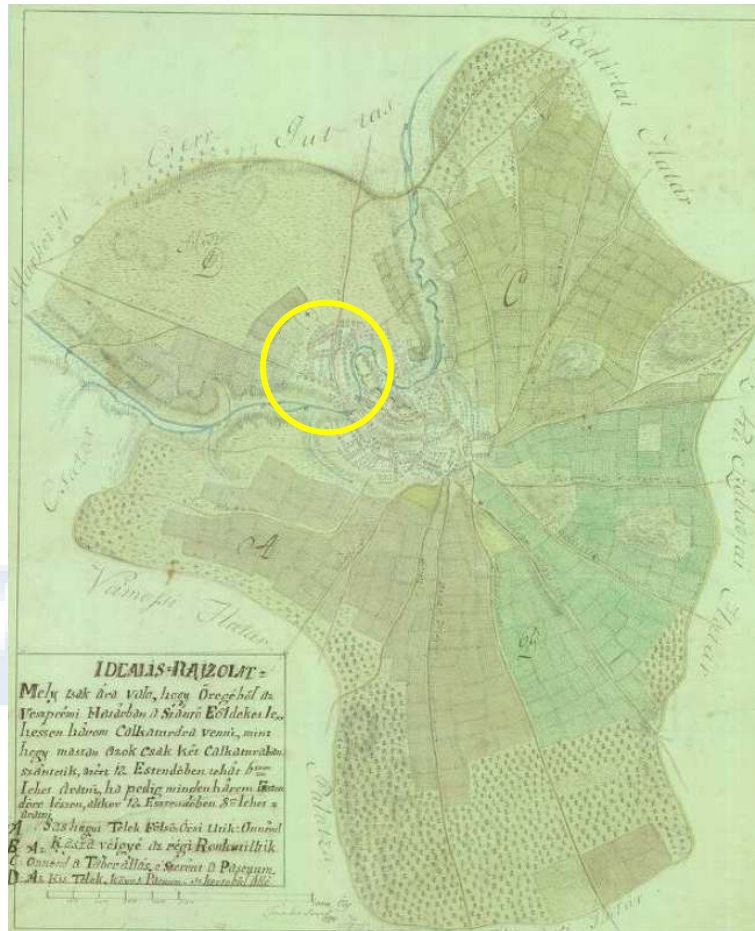


5. ábra Első katonai felmérés (1782-1785)<sup>18</sup>

<sup>18</sup> <https://maps.arcanum.com/hu/map/firstsurvey-hungary/?bbox=1985590.9578001206%2C5955767.95823472%2C2000696.8255149787%2C5961013.44930079&map-list=1&layers=147> (2025-06-03)



Egy másik, időrendben következő, ugyancsak házakat is ábrázoló térkép Tumler József munkája<sup>19</sup>. A térkép keltezési idejét a XVIII. századra teszik, pontosabb dátum meghatározás nélkül. Ez a kézzel rajzolt ábrázolás a fentitől kissé eltérő módon jeleníti meg az épületeket: ezen az apró lakóházak sematikusan apró pici négyzetek, a településközponti jelentős épületek nagyok, zárt sorú beépítésük, helyenként alaprajzi formájuk („L”, „U” alak) is értelmezhető, míg a Kováts-féle térképen csak négyzetek és téglalapok mutatják a házsorokat, utcákat, sem zárt sorú, sem egyéb beépítési mód, jelleg nem határozható meg – fentiekből adódóan Tumler térképe 1780 utáninak gondolható.



6. ábra A XVIII. századi (századvégi?) térkép

<sup>19</sup> A térkép eredetije a Veszprém Megyei Levéltárban VeML XV 11 a T 592 jelzet alatt megtalálható. Az itt közölt képek mindössze a Hungaricana oldaláról közölt képernyőképek, melyeknek további felhasználása a tartalomgazda VeML előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül tilos! A térkép online, digitálisan itt is elérhető érvényes Arcanum előfizetéssel:

<https://maps.hungaricana.hu/hu/MegyeiTerkepek/6229/> (2025-06-03), nagyítás:

<https://maps.hungaricana.hu/hu/MegyeiTerkepek/6229/view/?bbox=1457%2C-2684%2C3201%2C-1912>

(2025-06-03)

Tumler József névvel két mérnököt ismerünk: az idősebbik egy tervező, aki itt élt és dolgozott a megyében a XVIII. sz. végén, valamint az unokaöccse, aki a Henrik nevű (vízépítő mérnök) testvérének a fia, aki 1773-ban született (lásd még: Szolnoky p. 18-19., p. 45.)



7. ábra Kinagyított részleten a Séd patak és környéke a belvárossal

A második katonai felmérés 1819-69 között készült az országban. A vizsgált terület beépítéséről még ez sem ad korrekt képet.

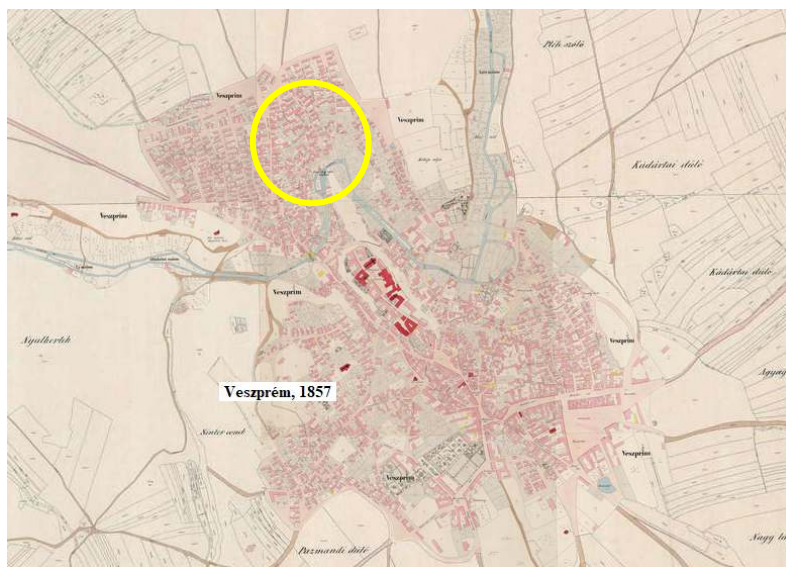


8. ábra Második katonai felmérés részlete<sup>20</sup>

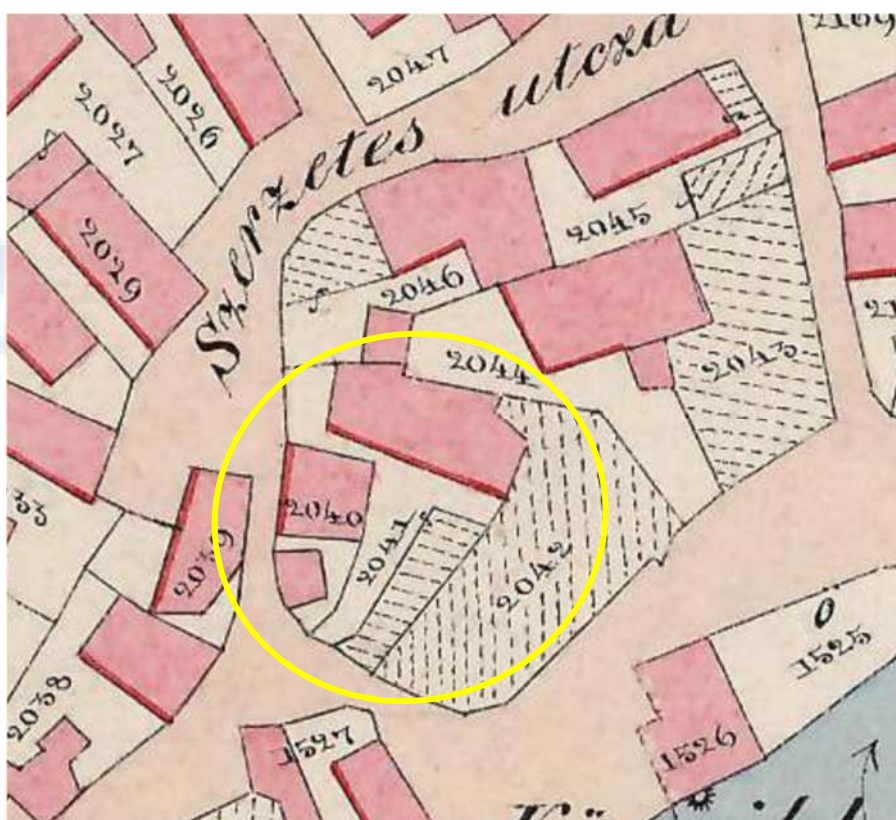
<sup>20</sup> <https://maps.arcanum.com/hu/map/secondsurvey-hungary/?bbox=1991349.059581381%2C5957707.457447668%2C1994192.755899303%2C5958765.632557991&map-list=1&layers=5> (2025-06-03)



Az első, immár parcellaszámokat is tartalmazó térkép a város kataszteri térképe, 1857-ből.



9. ábra Kataszteri térkép 1857-ből



10. ábra 1857-es kataszteri térkép részlete<sup>21</sup>

<sup>21</sup>

<https://maps.arcanum.com/hu/map/cadastral/?bbox=1992380.6857589537%2C5958315.438033082%2C1993091.6098384343%2C5958579.981810663&map-list=1&layers=3%2C4> (2025-06-03)



A vizsgált telek a kataszteri térkép készítésekor legalább két parcellán állt: a 2040 és a 2041 számú parcellán.

A kisebb telek a 2040-es volt, ezen két épületet jelöl a térkép, mindkettő az utcafrontra épült, egy lakóház és egy melléképület látható. A nagyobbik, 2041 számú telek északi végében, udvari telekhatáron álló épület ábrázolódik, a kis utcára merőleges gerincű, téglány alaprajzzal. A szomszédos, 2042-es számú telek sraffozott, kertként látható a térképen ekkor.

A 2040-es parcellaszámú telek 36 négyszögöles volt, és ifjabb Kvárdián János birtokában volt. A mellette levő nagyobb telek 100 négyszögöl méretű volt, Szalai Gáborné „napszámosné” tulajdonaként. A két ház házszáma ekkor 1359 és 1359/1, már akkor is jelezve, hogy valamilyen módon e két telek összetartozik (illetve szét volt választva).<sup>22</sup>

Post-	Haus-	Name	Stand	Wohnort	Anmerkung
Nummer	des Grund- oder Hausbesitzers				
1356		Kovács János	csapó	Veszprém	
1357		Hires János	VS	VS	
1358		Molnár József	VS	VS	
1359		Kvárdián János ifj.	VS	VS	
1359/1		Szalai Gáborné napszámosné	VS	VS	
1360		Stacho István	VS	VS	

11. ábra A helynévjegyzék részlete

<sup>22</sup> A Magyar Nemzeti Levéltár Magyar Országos Levéltár (továbbiakban HU MNL OL) S 79 – No. 1536/1. jelzetű, „Verzeichniss aller in der Steuer-Gemeinde Gemeinde Veszprim befindlichen Ortschaften, einzeln stehenden Gebäuden, Rieden (Flure), Flüssen ...; Haeuser-Verzeichniss aller in der Gemeinde Gemeinde Veszprim befindlichen Hausbesitzer; Alphabetisches Verzeichniss aller in der Gemeinde Gemeinde Veszprim befindlichen Grund- und Hausbesitzer” főcímű 1857-es helynévjegyzék érvényes Arcanum előfizetéssel itt megtekinthető:

<https://maps.hungaricana.hu/hu/MOLTerkeptar/41754/> (2025-06-03), aktuális oldal:

<https://maps.hungaricana.hu/hu/MOLTerkeptar/41754/view/?pg=26&bbox=2444%2C-2027%2C6231%2C145> (2025-06-03).

A telekkönyv részét képező, HU MNL OL S 79 – No. 1536/3 jelzetű „Original Parzellen-Protocoll der Gemeinde Veszprim” aktuális oldala itt olvasható:

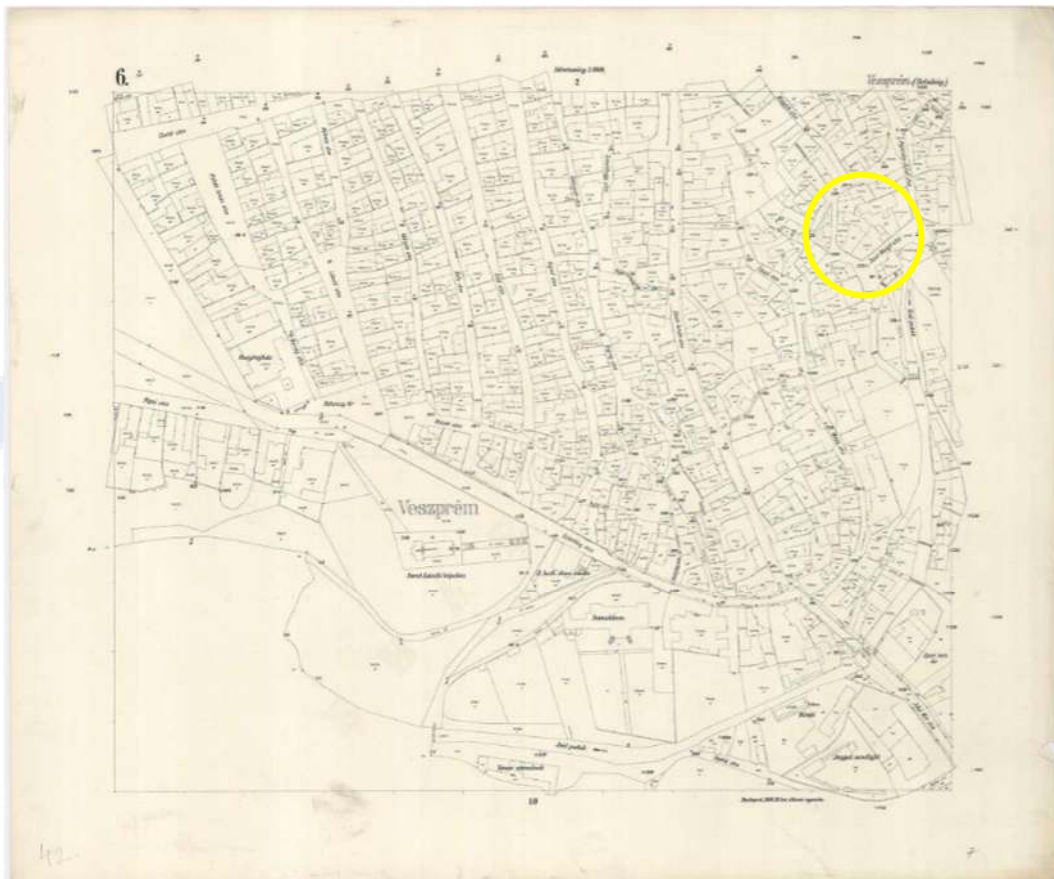
<https://maps.hungaricana.hu/hu/MOLTerkeptar/41756/view/?pg=103&bbox=370%2C-4579%2C5757%2C-1488> (2025-06-03) Az itt közölt képek mindössze a Hungaricana oldaláról közölt képernyőképek, melyeknek további felhasználása a tartalomgazda HU MNL OL előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül tilos!

2039	1237	Kőrösi Antalné	46
2040	1239	Kőrdián Jánosné	36
2041	1239	Gratui Gaborné	100
2042	1264	Szere György	127

12. ábra A Parzellen Protocoll hivatkozott részlete

A kataszteri térkép és a hozzá tartozó telekkönyvek, helynévjegyzékek hitelesnek tekinthetők. Ahogy látható, a vizsgált telek beépítése a XIX. század közepén más volt, mint ami a XX. század végén ismert volt.

A XX. század első harmadából való 1926-os térkép a kataszteri térkérről már ismert telekformát és beépítési módot mutatja:


13. ábra 1926-os térképrészlet<sup>23</sup>

<sup>23</sup> HU MNL OL S 78 – 298. téka – Veszprém – 39-63. jelzetű, 1926-os térkép 6. szelvény részlete. <https://maps.hungaricana.hu/hu/MOLTerkeptar/18700/> (2025-06-03), aktuális oldal: <https://maps.hungaricana.hu/hu/MOLTerkeptar/18700/view/?pg=5&bbox=6521%2C-2569%2C8425%2C-1476> (2025-06-03) Az itt közölt képek mindössze a Hungaricana oldaláról közölt képernyőképek, melyeknek további felhasználása a tartalomgazda HU MNL OL előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül tilos!



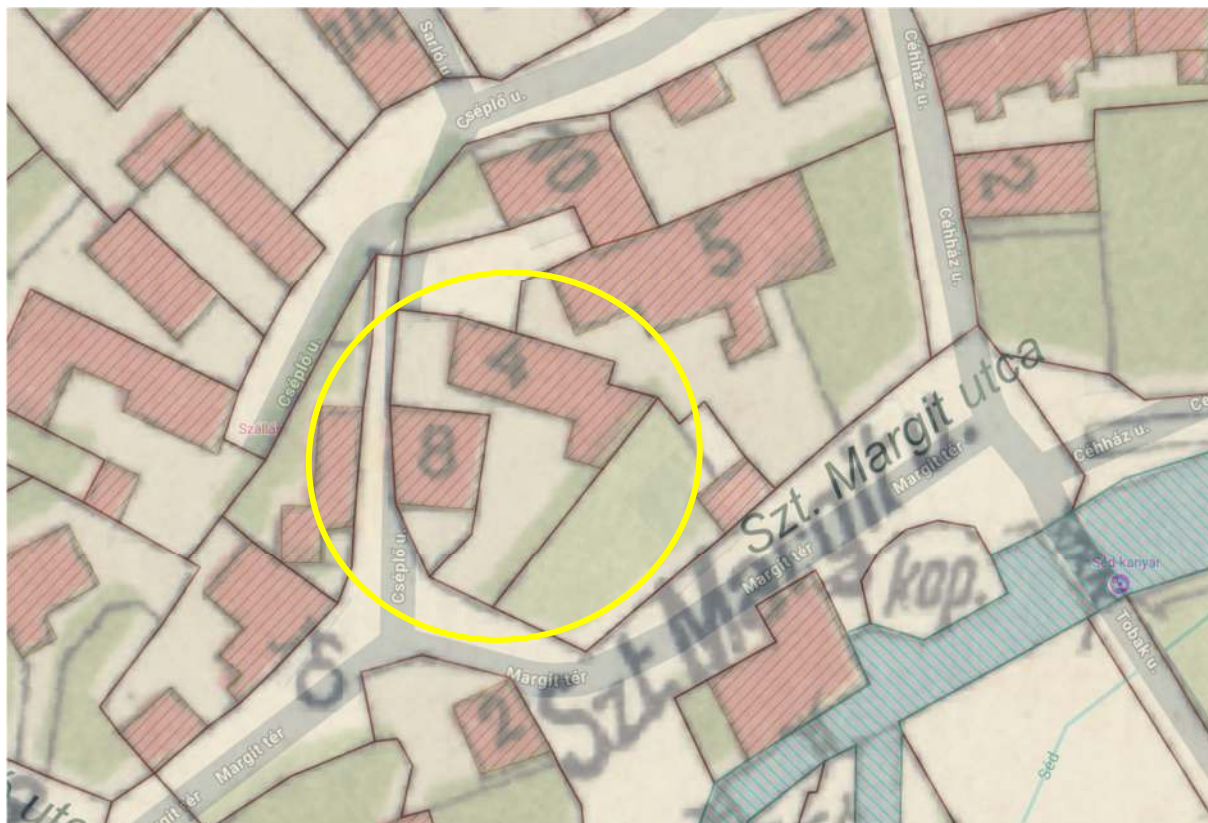


Az 1927-es térképen<sup>24</sup> újdonság a házsámok feltüntetése.



<sup>24</sup> „Veszprém rendezett tanácsú város beltelkeinek átnézeti térképe (1927), részlet, HU-MNL-VeML-XV.11.b T-457c”, közli: Nagy Balázs





16. ábra Az 1927-es térkép georeferált nagyított részlete<sup>25</sup>

A nagyított térkép a házsámozáson túl változásról nem árulkodik.

Időrendben az 1957-es ábrázolás ismert, illetve légifelvételek a XX. század második feléből.

Korompay 1957-ben foglalkozott a település műemlékeivel, külön térképlapon ábrázolva a középkori emlékeket is. Ezen a térképen a domonkosrendi Szent Katalin templom romja 1240-ből ábrázolva van, de a mellette levő épülettömb (a most vizsgált telekkel) mindösszesen tömbként látható, sem telekhatárt, sem beépítést nem mutat.

<sup>25</sup> <https://veszpremiterkepvandor.mnl.gov.hu/> (2025-06-03)



17. ábra Műemlékek Veszprémben (térképrészlet)<sup>26</sup>

Az 1960-as légifotón az eddig bemutatott beépítés már nem látható:



18. ábra 1960. június 13-i légifelvétel<sup>27</sup>

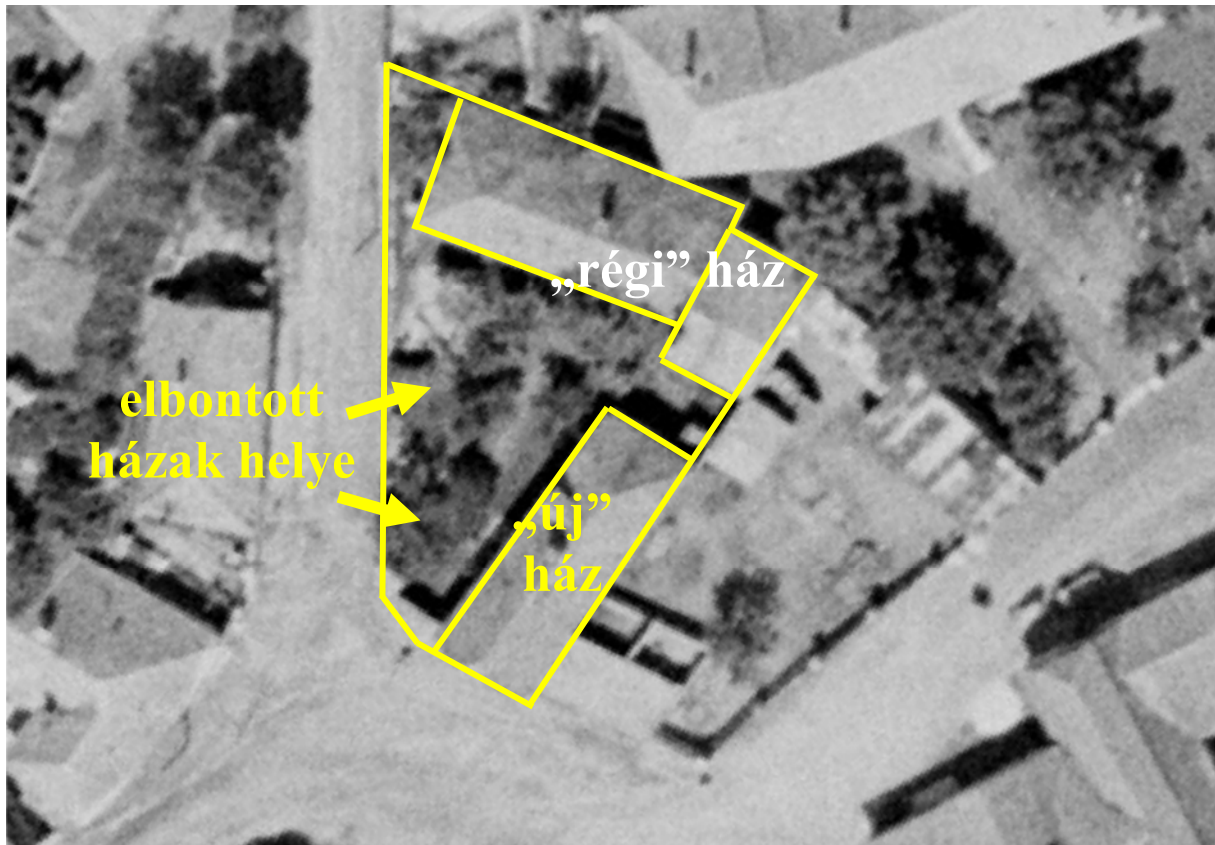
<sup>26</sup> Korompay, p. 128-129. között befűzve

<sup>27</sup> <https://www.fentrol.hu/hu/legifoto/266939?r=1&c=1992791.902721:5958385.1142055:9> (2025-06-03)



A légifelvétel szerint a régi, történeti beépítés részben megszűnt, mivel az egykori kis telken álló épület az jelenlegi Cséplő utca frontján, elbontásra került. A nagyobbik telek északi telekhatárára épült lakóház megmaradt, vagy újrakepült – ezt ma már nem tudjuk kutatással bizonyítani, mivel a ház már nem áll.

Új elem, hogy az eddig udvarként ábrázolt telekrészre a tér felől, utcára merőleges gerincű, hosszú, téglány alaprajzzal megjelent egy új építésű lakóház.



19. ábra Nagyított részlet az 1960-as légifotóból

A korabeli, XIX. századi ábrázolások alakhelyesen mutatják a régi házat, de annak pontos méretei nem ismertek. Funkcióját tekintve melléképületként szolgált az „új” ház megépítését követően, alapvetően tárolási céllal.

Egy 1979-es légifelvételből láthatjuk, hogy az épületeknek cserépfedése volt, és hogy az újonnan kialakult udvarban már nincs nyoma sem a régi, kis telken álló épület(ek)nek.





20. ábra 1979. szeptember 21-i légifotó<sup>28</sup>

Az épületről további korábbi utcafotók állnak rendelkezésre. A 2011. novemberi és 2012. májusi képeken látszik, hogy a ház szigeteletlen volt, mert szinte párkányig felvizesedtek az oldalfalak, és az is, hogy a régi háznak a szomszéd kert felé eső, vakolatlan oromfala talán újra is lett építve, macskalépcsősen (mivel azóta már elbontódott, vizsgálni sem lehet). A keleti szomszédos kertet ekkor tömör téglafal védi.



21. ábra 2011. novemberi utcafotó<sup>29</sup>

<sup>28</sup> <https://www.fentrol.hu/hu/legifoto/132832?r=1&c=1992791.902721:5958385.1142055:9> (2025-06-03)

<sup>29</sup> [https://www.google.hu/maps/@47.0998945,17.9004426,3a,75y,1h,85.89t/data=!3m8!1e1!3m6!1s4CUeBr\\_UOTON1zAS-9q\\_DA!2e0!5s20111101T000000!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D4.109368679718699%26panoid%3D4CUeBr\\_UOTON1zAS-](https://www.google.hu/maps/@47.0998945,17.9004426,3a,75y,1h,85.89t/data=!3m8!1e1!3m6!1s4CUeBr_UOTON1zAS-9q_DA!2e0!5s20111101T000000!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D4.109368679718699%26panoid%3D4CUeBr_UOTON1zAS-)



22. ábra 2011. novemberi állapot<sup>30</sup>



23. ábra 2012. májusi felvétel<sup>31</sup>

[9q\\_DA%26yaw%3D1.0047803087173293!7i13312!8i6656?entry=ttu&\\_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.hu/maps/@47.1000261,17.9003383,3a,90y,78.11h,86.85t/data=!3m8!1e1!3m6!1swlQSoo1xhL7-kp8kEtjLDg!2e0!5s20111201T000000!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D3.148261123956175%26panoid%3DwlQSoo1xhL7-kp8kEtjLDg%26yaw%3D78.10925936714848!7i13312!8i6656?entry=ttu&_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D) (2025-06-03)

<sup>30</sup>[https://www.google.hu/maps/@47.1000261,17.9003383,3a,90y,78.11h,86.85t/data=!3m8!1e1!3m6!1swlQSoo1xhL7-kp8kEtjLDg!2e0!5s20111201T000000!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D3.148261123956175%26panoid%3DwlQSoo1xhL7-kp8kEtjLDg%26yaw%3D78.10925936714848!7i13312!8i6656?entry=ttu&\\_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.hu/maps/@47.1000261,17.9003383,3a,90y,78.11h,86.85t/data=!3m8!1e1!3m6!1swlQSoo1xhL7-kp8kEtjLDg!2e0!5s20111201T000000!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D3.148261123956175%26panoid%3DwlQSoo1xhL7-kp8kEtjLDg%26yaw%3D78.10925936714848!7i13312!8i6656?entry=ttu&_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D) (2025-06-03)

<sup>31</sup>[https://www.google.hu/maps/@47.0999458,17.9003196,3a,75y,51.73h,86.18t/data=!3m7!1e1!3m5!1sDNbnDqQYIjoPmILoJ8ju2A!2e0!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D3.8160926914443394%26panoid%3DDNbnDqQYIjoPmILoJ8ju2A%26yaw%3D51.729576627351186!7i13312!8i6656?entry=ttu&\\_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.hu/maps/@47.0999458,17.9003196,3a,75y,51.73h,86.18t/data=!3m7!1e1!3m5!1sDNbnDqQYIjoPmILoJ8ju2A!2e0!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D3.8160926914443394%26panoid%3DDNbnDqQYIjoPmILoJ8ju2A%26yaw%3D51.729576627351186!7i13312!8i6656?entry=ttu&_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D) (2025-06-03)





24. ábra 2012. májusi állapot, a vakolatlan macskalépcsős oromfallal<sup>32</sup>

Az északi telekhatáron álló épület utcafronti két helyiségének (pincéjének) boltozata már korábban beszakadt, a most is látható válaszfalat a korábbi tulajdonos építette be, szakszerűtlen alátámasztásaként a beszakadt boltozatnak. A mostani tulajdonos 10 éve került birtokba, akkor már a válaszfal ott volt a nagyobbik pincetérben, megosztva annak terét két kisebb helyiségre.

Az ingatlan helyi védelmének elrendelésére 2012. március 30-án került sor, az *épített környezet értékeinek helyi védelméről* szóló 16/2012. (III. 30.) önkormányzati rendelettel.

Az ingatlanon álló lakóépület átalakításának és bővítésének tárgyában Veszprém Megyei Jogú Város Jegyzője 2015. július 30-án kelt, KOZP/8472/6/2015. számon kiadott és augusztus 15-én jogerőre emelkedett határozatával engedélyezte a tervezett munkát, melynek részeként „a földszintes lakóépület szerkezetei – a délnyugati telekhatáron lévő falszerkezet, valamint az északnyugati boltozatos épületrész kivételével – elbontásra kerülnek.”<sup>33</sup>

A rendelkezésre álló 2015. júniusi építész műszaki leírás szerint: „A telek jelenleg beépítetlen, korábban lakóépület állt rajta, mely az előző tulajdonos által elbontásra került”<sup>34</sup>. A gondolat részben biztosan téves, mivel a bontást a jelenlegi tulaj indította az E-Főnapló szerint, a tevékenységet pedig 2016. január 13-án kezdte meg a kivitelező cég<sup>35</sup>.

<sup>32</sup> [https://www.google.hu/maps/@47.0999336,17.9007305,3a,75y,302.66h,84.25t/data=!3m8!1e1!3m6!1sdERbwp\\_RwEPe4ShSu-0omQ!2e0!5s20120501T000000!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D5.748247261914088%26panoid%3DdERbwp\\_RwEPe4ShSu-0omQ%26yaw%3D302.6582276710252!7i13312!8i6656?entry=tu&g\\_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wIXMDSOASAFQAw%3D%3D](https://www.google.hu/maps/@47.0999336,17.9007305,3a,75y,302.66h,84.25t/data=!3m8!1e1!3m6!1sdERbwp_RwEPe4ShSu-0omQ!2e0!5s20120501T000000!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D5.748247261914088%26panoid%3DdERbwp_RwEPe4ShSu-0omQ%26yaw%3D302.6582276710252!7i13312!8i6656?entry=tu&g_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wIXMDSOASAFQAw%3D%3D) (2025-06-03)

<sup>33</sup> részlet a hivatkozott, KOZP/8472/6/2015. számú határozat rendelkező részéből (megbízói adatszolgáltatás)

<sup>34</sup> 2015. júniusában készült tervdokumentáció, építész műszaki leírás 2. pont szerint (megbízói adatszolgáltatás)

<sup>35</sup> E-Főnapló (megbízói adatszolgáltatás)



EKEPETI



## VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS JEGYZŐJE

**Tárgy:** a Veszprém, Margit tér 4. szám alatti, 571. helyrajzi számú ingatlanon lévő lakóépület átalakításának és bővítésének építési engedély ügye

**Iktatási szám:** KOZP/8472/6/2015.  
**Ügyiratszám (ÉTDR azonosító):** 201500042624.  
**Iratazonosító:** IR-000378903/2015.  
**Ügyintéző:** Nagy Ferenc  
**Elérhetőség:** 88/549283, fnagy@gov.veszprem.hu

## HATÁROZAT

**Kovács Zoltán** Veszprém, Boglárka utca 10/H. szám alatti lakos (a továbbiakban: Építető) részére, az általa benyújtott és engedélyezési záradékkal ellátott építési engedélyezési dokumentációnak megfelelően a **Veszprém, Margit tér 4. szám alatti, 571. helyrajzi számú ingatlanon lévő lakóépület átalakítását és bővítését – kikötésekkel – engedélyezem.**

A meglévő közel 'L' alaprajzú, két épülettömbből álló, földszintes lakóépület szerkezetei – a délnyugati telekhatáron lévő falszerkezet, valamint az északnyugati boltozatos épületrész kivételével – elbontásra kerülnek. Az új homlokzati falszerkezetek nagyrészt a meglévő homlokzati falszerkezetek helyére épülnek hagyományos pillérerősítéssel falazott szerkezetből. Az új alapozás beton sávalap.

A lakóépület az átalakítás és bővítés során két utcára merőleges nyeregtetős szárnnyal valósul meg. A két tömeget alacsony hajlásszögű tag köti össze. A délnyugati szárny földem nélküli, a többi részen vasbeton bordákkal erősített monolit vasbeton födém készül. A 40°, illetve 45°-os hajlásszögű nyeregtetők hagyományos ácsolt szerkezettel, a födém nélküli részen vonóval összekötve épülnek. Mindkét épületszárnnyban a tetőtéri szint megközelítésére monolit vasbeton lépcső épül, azonban csak az északi épületszárnny tetőtere kerül beépítésre. Épületen belül két Schiedel rendszerű kémény készül.

Meghatározó homlokzati elemek: szürke lábazati vakolat, bézs dörzsölt homlokzatközelítő vakolat fehér vakolatdíszekkel, barna színű fa-alumínium nyílászárók, acél korlátok cink bádogos szerkezetek, CREATON DOMINO vörös cserépfedés.

A gerincmagasság 36, illetve 95 centiméterrel nő, a kialakuló építménymagasság 4,23 méter. Az ingatlan beépítettsége a bontás előtti állapottal megegyezően 55,61 %, zöldfelülete: 31,93 %.

Az engedély kiadásához a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (a továbbiakban: Szolgálat) a 35700/9422-1/2015.-ált. iktatószámú szakhatósági állásfoglalásában az alábbi feltételekkel járult hozzá:

- A tevékenység során be kell tartani a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet hidrológiai „B” védőterületre vonatkozó korlátozásokat, valamint a Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség által kiadott 27063/2005. ügyszámú (iktatószám: 65193/2009.) vízbázis védőterület kijelölő határozatban foglalt előírásokat.
- A tevékenységet különös gondossággal a talaj, illetve a felszín alatti vizek kizárásával kell végezni.
- A talajra, felszín alatti vízbe kerülő szennyezés esetén a szennyezés eltávolítását észlelés után azonnal meg kell kezdeni és értesíteni kell a közegészségügyi hatóságot, a vízügyi hatóságot és a Bakonykarszt Zrt.-t.

## Kikötéseim:

1. Az építési tevékenység végzésével kapcsolatban szükségessé váló építményeket (felvonulási épület) legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig el kell bontani.
2. A munkák megvalósítása az épület és részeinek állékonyságát és biztonságos használhatóságát nem veszélyeztetheti, azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet, szomszédos építmények, állékonyságát nem veszélyeztetheti, rendeltetésszerű használhatóságát nem korlátozhatja.

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármestere KOZP/7167/2015. számú településképi véleményében az építési tervet engedélyezésre javasolta.

Az építési engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított három évig hatályos.

## Felhívom Építető figyelmét az alábbiakra:

1. Építési tevékenységet csak a jogerős építésügyi hatósági engedélynek, továbbá a hozzá tartozó, jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően, az építési engedély hatályának időtartama alatt, kiviteli terv alapján lehet végezni.
2. Minden építésügyi hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételi eljárásához kötött, valamint a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről építési naplót kell vezetni. Az építőipari kivitelezési folyamat résztvevői az előírt építésnapló-vezetési, -ellenőrzési és -

Levélcíme: 8210 Veszprém, Pf.: 1042; Honlap: www.veszprem.hu

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKKOLVA – ÉTDR

ISO 9001

25. ábra A határozat első oldala<sup>36</sup>

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 201500042624.  
Iktatási szám: KOZP/8472/6/2015.

2

- bejegyzési kötelezettségüket az építési beruházáshoz rendelt, az építésügyért felelős miniszter által működtetett internetes alapú elektronikus építési napló (e-napló) alkalmazás segítségével kötelesek teljesíteni.
3. Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.
  4. Az építmény, építményrész használatbavételi engedéllyel vehető használatba. Amennyiben az építési tevékenység folyamán az engedélyezett tervekől eltérnek és az eltérés a szakhatóság állásfoglalásának tartalmát érinti, úgy az építmény, építményrész csak használatbavételi engedély alapján vehető használatba. Építetőnek a használatbavételi engedély iránti kérelmet az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, az építési engedély hatályossága alatt - a használatbavétel előtt - kell benyújtania hatóságomhoz.
  5. Az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen elhelyezett táblán fel kell tüntetni az építető nevét, megnevezését, az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját, az építési engedély számát, a fővállalkozó kivitelező megnevezését és nyilvántartási számát, a tervező nevét, megnevezését, építetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építetői fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét, az építőipari kivitelezési tevékenység szerinti építési műszaki ellenőr nevét, nyilvántartási számát és névjegyzéki jelét.

#### Tájékoztatom Építetőt, hogy:

1. az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.
2. az építőipari kivitelezési tevékenység folytatása során építetői fedezetkezelő közreműködése nem kötelező.
3. az építésügyi hatóság az engedély hatályát építető kérelmére, annak lejártá előtt, a jogszabályban rögzített feltételek megléte esetén, az építési tevékenység végzésének megkezdése előtt, illetve a megkezdett építési tevékenység esetén egyszer egy évvel meghosszabbítja.
4. a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentáció az építésügyi hatóság engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: ÉTDR) tekinthető meg.
5. az építési engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított három évig hatályos, kivéve, ha
  - a) a hatályossága alatt az építető kezdeményezte a hosszabbítást és az építési engedély hatályát az építésügyi hatóság meghosszabbította, vagy
  - b) az építési tevékenységet a hatályossága alatt (az építési napló megnyitásával igazoltan) megkezdtek és az építési tevékenység megkezdésétől számított öt éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá válik.
6. a jogerős és végrehajtható építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha
  - a) az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályi előírásoknak megfelel, és nem változtatja meg az építmény
    - aa) tömegét, befoglaló méreteit, magasságát, alaprajzi kontúrját,
    - ab) helyét, telepítési paramétereit, és a telek beépítési paramétereit,
    - ac) tartószerkezetének rendszerét,
    - ad) helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén településképet meghatározó homlokzati elemeit,
  - b) az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályoknak megfelel és nem változtatja meg az építmény a) pontban foglalt jellemzőit, elemeit, de az építmény teherviselési tulajdonságait, képességét érinti, de az építési naplóval igazoltan az építmény teherviselési tulajdonságai továbbra is megfelelőek, vagy
  - c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.
7. az építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltaktól történő - újabb előzetes építéshatósági engedélyhez nem kötött - eltérés esetén a polgármester hatáskörébe tartozó településképi bejelentési eljárás lefolytatása válhat szükségessé.

Határozatom ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztályhoz címzett, de hatóságomnál vagy az integrált ügyfélszolgálaton vagy az Építésügyi Szolgáltatási Ponton benyújtható fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés illetéke 30.000,- Ft. Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

#### INDOKOLÁS

Építető a rendelkező részben körülírt ingatlanon álló lakóépület átalakítására és bővítésére vonatkozóan építési engedély kérelmet nyújtott be.

Levélcím: 8210 Veszprém, Pf.: 1042; Honlap: www.veszprem.hu



26. ábra A határozat második oldala<sup>37</sup>

<sup>37</sup> megbízási adatszolgáltatás



Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 201500042624.  
Iktatási szám: KOZP/8472/6/2015.

3

Építető az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) kormányrendelet (továbbiakban: R1) 17. § (6) és (9) bekezdésében előírt mellékleteket becsatolta.

Megállapítottam, hogy a tervező, Boros Zsombor (É 19-0332), valamint a szakági tervezők, Sasvári Balázs (G 19-0747) és Rezgő Erik (T 19-0767, SZÉSI 19-0767) jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos tervezésre és szakértői vélemény elkészítésére.

A Szolgálat szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„A dokumentációt átvizsgálva megállapítottam, hogy a létesítmény vízgazdálkodási érdeket nem sért.  
A Veszprém 571 hrsz.-ú ingatlan érinti a 27063/2005. ügyszámú (iktatószám: 65193/2009.) számú határozattal kijelölt Veszprém-Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védőterületének „B” zónáját. Ennek alapján a rendelkező rész 1. pontjában általános előírásokat tettem.  
A terület érzékenységi besorolása: fokozottan érzékeny „1a” terület.  
A tervezett létesítmények nincsenek hatással az árvíz és jég levonulására, illetve mederfenntartásra.  
A hatáskörömbé utalt kérdéseket megvizsgálva megállapítom, hogy a tárgyi engedély kiadásának vízügyi szempontból akadálya nincs, ezért a szakhatósági hozzájárulást megadom.”

A Szolgálat szakhatósági állásfoglalásában foglaltak alapján felhívom a figyelmet, hogy: „A jogorvoslati eljárásban a szakhatósági közreműködésért fizetendő díj a rendelet 3.§ (1) bekezdés alapján a díjtétel 50 %-a, jelen eljárás esetében  $0.5 \times 14.000 \text{ Ft} = 7.000 \text{ Ft}$ , azaz hétezer forint.”

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármestere településképi véleményét az alábbi feltételekkel adta meg: „a pergola és a kerítés viszonyát tovább kell gondolni - akár a pergola kismértékű túlfuttatása is elképzelhető megoldás, amely mögött tömör kerítés fal jelenik meg és az áttört mező más helyre kerül; oromfali megnyitásokat, nyílászáró osztásokat célszerű tovább finomítani, és az északeleti homlokzaton az oromfali háromszöget - az épület megjelenéséhez jobban illeszkedően - teljesen megnyitva nagyvonalúan kialakítani.”

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármestere településképi véleményét - amit az eljárás során bizonyítékként vettem figyelembe - az alábbiakkal indokolta: „A településképi véleményezési eljárás során megállapítottam, hogy „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet) 22. § (3) bekezdésében foglalt munkarészeket és mellékleteket a kérelem tartalmazza.

A rendelkezésre álló dokumentumok alapján rögzítem, hogy a tervezett építési tevékenység a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 21. § (3) bekezdésben és a 12/2013. (III.29.) Önk. rendelet 2. § (2)-(6) bekezdéseiben foglalt szempontoknak megfelel.

A Tervtanács a helyi védett épület átépítésének és bővítésének alapvető kialakítását, beépítési és telepítési megoldását támogatta. A Tervtanács megállapította, hogy a jó színvonalon, példásan feldolgozott terv jó irányban változott és az eredeti építészeti koncepcióból kiinduló, következetes, nagyvonalú megoldások születtek, amelyek jó arányú épülettömegekkel, anyaghasználattal és a felületi kialakítással jelennek meg.

Felhívom az Építetőt figyelmét arra, hogy a településképi véleményre benyújtott dokumentációtól való eltérés és a kikötésekben rögzítettek be nem tartása esetén - a településképi rendelet 7.§(1) bekezdés b) pontja értelmében - településképi kötelezési eljárás indítható.”

Az építési engedélykérelem vizsgálata, valamint a helyszíni ellenőrzés során megállapítottam, hogy az engedélyezni kért építési munka - a rendelkező részben tett kikötések teljesülése mellett - a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 61/2003. (XII.22.) számú rendeletével jóváhagyott Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaival összhangban van, továbbá megfelel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 31. § (1) bekezdésében foglalt, építménnyel szemben támasztott általános követelményeknek.

A tényállás tisztázása során, a fenti megállapítások figyelembevételével az R1. 18. és 19. § alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A rendelkező részben tett kikötéseim 1. pontját az R1 19. § (4) bekezdés e) pontjában, 2. pontját az OTÉK 108. § (2) bekezdésében foglaltak alapján tettem.

Döntésem a fenti jogszabályokon túl az alábbi jogszabályi helyeken alapul: R1. 21. § (1) bekezdés, 22. §, 39. § (1) és (4) bekezdés, 52. § (4) bekezdés; Étv. 37. § (1) és (2) bekezdés, 38.§ (1) bekezdés, 39/A. § (4) bekezdés;

Levélcíme: 8210 Veszprém, Pf.: 1042; Honlap: [www.veszprem.hu](http://www.veszprem.hu)



27. ábra A határozat harmadik oldala<sup>38</sup>



Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 201500042624.  
Iktatási szám: KOZP/8472/6/2015.

4

az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. § (5) és (6) bekezdése, 17. § (2) bekezdés, 24. § (1) bekezdés.

Az eljárás során az ügyféli kört a kérelem, az építészeti-műszaki tervdokumentáció, a helyszíni szemle, az ingatlan-nyilvántartási adatok és az eljárás során tett nyilatkozatok figyelembevételével, az R1. 4. § (1) és (2) bekezdéseiben, illetve a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 15. § (1) bekezdésében rögzített rendelkezések alapján állapítottam meg.

Fellebbezési jogot a Ket. 98.§ (1) bekezdése biztosítja. Fellebbezési illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29.§ (2) bekezdése szerint a törvény mellékletének XV. fejezet III. pontja határozza meg. A fellebbezés indokolási kötelezettségét a Ket. 98.§ (1a) bekezdése alapján az Étv. 53/C. § (12) bekezdése írja elő.

Az eljárás lefolytatására a hatáskört és illetékességet az építésügyi és az építés felügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló, többször módosított 343/2006. (XII. 23.) kormányrendelet 1.§ (1) bekezdése állapította meg.

Veszprém, 2015. július 30.

Dr. Mohos Gábor jegyző megbízásából:

  
**Durmics Zsuzsanna**  
Városépítészeti Iroda  
csoportvezető

#### Határozatot ügyféli minőségben kapja:

1. Kovács Zoltán	8200	Veszprém	Boglárka utca 10/H.
2. e.on Zrt	9027	Győr	Kandó Kálmán utca 11-13.
3. Senek Ferencné	8200	Veszprém	Cséplő utca 2.
4. Fosznik Mihály	8246	Tótvázsony	Magyar utca 32.
5. Fosznik Bianka	8246	Tótvázsony	Magyar utca 32.
6. Kocsis Mihályné	8200	Veszprém	Margit tér 7.
7. Kocsis Mihály	8200	Veszprém	Szent István utca 50.
8. Kocsis Gábor Ferencné	8200	Veszprém	Tobak utca 10.
9. Molnár János Lászlóné	8200	Veszprém	Papvásár utca 6/1.
10. Puskás János István	8412	Veszprém	Kolostor utca 3.

#### Határozatot tájékoztatásul kapja:

11. Veszprém Megyei Jogú Város Polgármestere	helyben
---	---------

#### Határozatot szakhatósági minőségben kapja:

12. Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat	ÉTDR-en keresztül
--	-------------------

#### Jogerő után kapja:

13. Kovács Zoltán	8200	Veszprém	Boglárka utca 10/H.
14. Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala - Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály		ÉTDR-en keresztül	
15. Veszprém Megyei Kormányhivatal Foglalkoztatási Főosztályának Munkavédelmi és Munkaügyi Ellenőrzési Osztálya	8200	Veszprém	Batsányi János utca 5.
16. nyilvántartás			
17. irattár			

Levélcím: 8210 Veszprém, Pf.: 1042; Honlap: www.veszprem.hu



28. ábra A határozat negyedik oldala<sup>39</sup>

<sup>39</sup> megbízói adatszolgáltatás



## VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS JEGYZŐJE

**Tárgy:** a Veszprém, Margit tér 4. szám alatti, 571. helyrajzi számú ingatlanon lévő lakóépület átalakításának és bővítésének építési engedély ügye

**Iktatási szám:** KOZP/8472/6/2015.  
**Ügyiratszám (ÉTDR azonosító):** 201500042624.  
**Iratazonosító:** IR-000423629/2015.  
**Ügyintéző:** Nagy Ferenc  
**Elérhetőség:** 88/549283, fnagy@gov.veszprem.hu

**Kovács Zoltán**

Veszprém  
Boglárka utca 10/H.  
8200

**Tisztelt Ügyfelünk!**

Tájékoztatom, hogy a KOZP/8472/6/2015. iktatási számú (IR-000378903/2015. iratazonosító) **döntés 2015. augusztus 15-én jogerőre emelkedett.**

Veszprém, 2015. augusztus 26.

Dr. Mohos Gábor jegyző megbízásából:



**Kapja:**

- |    |  |      |                   |                        |
|----|--|------|-------------------|------------------------|
| 1. | Kovács Zoltán  | 8200 | Veszprém          | Boglárka utca 10/H.    |
| 2. | Veszprém Megyei Kormányhivatal<br>Veszprémi Járási Hivatala - Építésügyi<br>és Örökségvédelmi Osztály                |      | ÉTDR-en keresztül |                        |
| 3. | Veszprém Megyei Kormányhivatal<br>Foglalkoztatási Főosztályának<br>Munkavédelmi és Munkaügyi<br>Ellenőrzési Osztálya | 8200 | Veszprém          | Batsányi János utca 5. |
| 4. | nyilvántartás  |      |                   |                        |
| 5. | irattár  |      |                   |                        |

Levélcím: 8210 Veszprém, Pf.: 1042; Honlap: www.veszprem.hu

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA - ÉTDR

ISO 9001

29. ábra Értesítés jogerőre emelkedésről<sup>40</sup>

<sup>40</sup> megbízási adatszolgáltatás

# építési e-napló

ELEKTRONIKUS ÉPÍTÉSI NAPLÓ  
ADMINISZTRÁCIÓS RENDSZER  
ÁLTALANOS ÉPÍTMÉNYEK

## E-NAPLÓ NYILATKOZAT ÖSSZESÍTŐ LAP

Az építmény megnevezése: Veszprém, Margit tér 4. lakóépület átalakítás  
címe: 8200 Veszprém, Margit tér 4.

nyomtatvány verzió v1.35.0

### E-NAPLÓ

#### E-napló alapadatok

Sorszám: 2015/1176/86  
E-Napló neve: Veszprém, Margit tér 4. lakóépület átalakítás  
E-Napló típus: Építési engedélyhez kötött kivitelezési tevékenység  
Megjegyzés  
Számított érték: 34 109 000 Ft  
Állapot: Készenléti állapot (2015.10.13.)  
Történet: - Előkészítés (2015.10.09.), Megjegyzés: -  
- Benyújtva (2015.10.09.), Megjegyzés: -  
- Készenléti állapot (2015.10.13.), Megjegyzés: -  
Építés jellege: bontás  
Építmény rendeltetése  
Alapterület (m²)  
Lakások száma

#### Építő személy adatai

Név: Kovács Zoltán  
Anyja neve: Molnár Zsuzsanna  
Születési idő, hely: 1968-02-10 Veszprém  
Lakcím: 8200, Veszprém  
Boglárka u. 10/H  
HU

2015-10-13

#### Meghatalmazott

Név: -  
Jogcím: Saját nevében (NÜJ: 516580009)

2015-10-09

#### Építési helyszínek

Helyszín (1)  
- hrsz.: 571  
- cím: 8200 Veszprém, Margit tér 4.  
- típus: Elsődleges helyszín

#### Engedély adatok

Engedély (1): ÉTDR-ben engedélyezett - EGYÉB HATÓSÁG: Veszprém Megyei Jogú Város  
Önkormányzat Jegyzője  
- ÉTDR azonosító: Irat: IR-000378903/2015, Eljárás: 201500042624  
- Egyéb azonosító: -

Oldal: 1 / 3

Készítés dátuma: 2020.12.09.

A dokumentumot az Elektronikus Építési Napló Adminisztrációs Rendszer készítette. Elérés: <https://www.e-epites.hu/oeny/>  
A rendszert Lechner Nonprofit Kft. üzemelteti.

30. ábra E-Főnapló részlete a bontás dátumával



Az alább csatolt, datálás nélküli adatlap vélhetően az 2012-ben hozott önkormányzati rendelet 2016-os módosításához készült, hiszen a bontás ténye már szerepel rajta. Eszerint a javaslat szerint a „jellegzetes oromfal, tetőforma, beépítés jellege megőrzendő, pince védendő, utcai traktus megtartandó”, „városképi szempontból fontos helyen lévő épület, L alaprajzzal, boltozott pince”.



ADATLAP	2146
---------	------

CÍM	Margit tér 4.
HELYRAJZI SZÁM	571
MEGNEVEZÉS	Lakóház
VÉDELTSÉGI KATEGÓRIA	H

#### LEÍRÁS

- városképi szempontból fontos helyen lévő földszintes épület;
- L alaprajzzal;
- boltozott pince

#### JAVASLAT

- lebontották
- jellegzetes oromfal, tetőforma, beépítés jellege megőrzendő;
- pince védendő;
- utcai traktus megtartandó



31. ábra Helyi védelem alapjául szolgáló adatlap<sup>41</sup>

A telek helyi egyedi védelmét jelenleg a *Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről* szóló 23/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 143. sora biztosítja.

2018-ban a helyzet változatlan: az épületből már csak az utcai oromfal, valamint a telek végén a vegyesfalazatú boltozatos pince áll.

Az alábbi képen látható, hogy 2018-tól 2023. őszére a telekről gyakorlatilag eltűntek a magasra nőtt aljnövényzetben a felépítmények, a történetileg beépítetlen kertben (a szomszédban) pedig megépült időközben egy új családi ház.

<sup>41</sup> megbízási adatszolgáltatás



32. ábra 2018. júniusi állapot<sup>42</sup>



33. ábra 2018. júniusi képen az udvar<sup>43</sup>

<sup>42</sup>[https://www.google.hu/maps/@47.0998957,17.900444,3a,75y,23.4h,84.99t/data=!3m8!1e1!3m6!1s0Pkm8CxT2uhRe4EpSghGnQ!2e0!5s20180601T000000!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D5.008879363731566%26panoid%3D0Pkm8CxT2uhRe4EpSghGnQ%26yaw%3D23.402397773717187!7i13312!8i6656?entry=ttu&\\_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.hu/maps/@47.0998957,17.900444,3a,75y,23.4h,84.99t/data=!3m8!1e1!3m6!1s0Pkm8CxT2uhRe4EpSghGnQ!2e0!5s20180601T000000!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D5.008879363731566%26panoid%3D0Pkm8CxT2uhRe4EpSghGnQ%26yaw%3D23.402397773717187!7i13312!8i6656?entry=ttu&_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D) (2025-06-03)

<sup>43</sup>[https://www.google.hu/maps/@47.1000616,17.9003397,3a,89.9y,91.97h,79.26t/data=!3m7!1e1!3m5!1sNg8Eu7XKf\\_3-D8l3IQs7g!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D10.738853630009174%26panoid%3DNg8Eu7XKf\\_3-D8l3IQs7g%26yaw%3D91.96546756791366!7i13312!8i6656?entry=ttu&\\_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.hu/maps/@47.1000616,17.9003397,3a,89.9y,91.97h,79.26t/data=!3m7!1e1!3m5!1sNg8Eu7XKf_3-D8l3IQs7g!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D10.738853630009174%26panoid%3DNg8Eu7XKf_3-D8l3IQs7g%26yaw%3D91.96546756791366!7i13312!8i6656?entry=ttu&_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D) (2025-06-03)





34. ábra 2018. június, a régi ház maradványa a kép előterében, az új ház maradvány a kép háttérében látható<sup>44</sup>



35. ábra 2023. szeptemberi kép<sup>45</sup>

<sup>44</sup>[https://www.google.hu/maps/@47.1001456,17.9003391,3a,75y,123.25h,75.07t/data=!3m7!1e1!3m5!1swYszTsinMgcfDWJ0m\\_nnw!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D14.927831257075553%26panoid%3DwuYszTsinMgcfDWJ0m\\_nnw%26yaw%3D123.24510516971284!7i13312!8i6656?entry=ttu&g\\_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D](https://www.google.hu/maps/@47.1001456,17.9003391,3a,75y,123.25h,75.07t/data=!3m7!1e1!3m5!1swYszTsinMgcfDWJ0m_nnw!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D14.927831257075553%26panoid%3DwuYszTsinMgcfDWJ0m_nnw%26yaw%3D123.24510516971284!7i13312!8i6656?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D) (2025-06-03)

<sup>45</sup>[https://www.google.hu/maps/@47.0999125,17.9003029,3a,75y,38.91h,103.87t/data=!3m7!1e1!3m5!1sy\\_02i6nih1rexCGAofWDIQ!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-13.867561868948854%26panoid%3Dy\\_02i6nih1rexCGAofWDIQ%26yaw%3D38.90697041242062!7i16384!8i8192?entry=ttu&g\\_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D](https://www.google.hu/maps/@47.0999125,17.9003029,3a,75y,38.91h,103.87t/data=!3m7!1e1!3m5!1sy_02i6nih1rexCGAofWDIQ!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-13.867561868948854%26panoid%3Dy_02i6nih1rexCGAofWDIQ%26yaw%3D38.90697041242062!7i16384!8i8192?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D) (2025-06-03)



## Építéstörténet, telektörténet összefoglalása

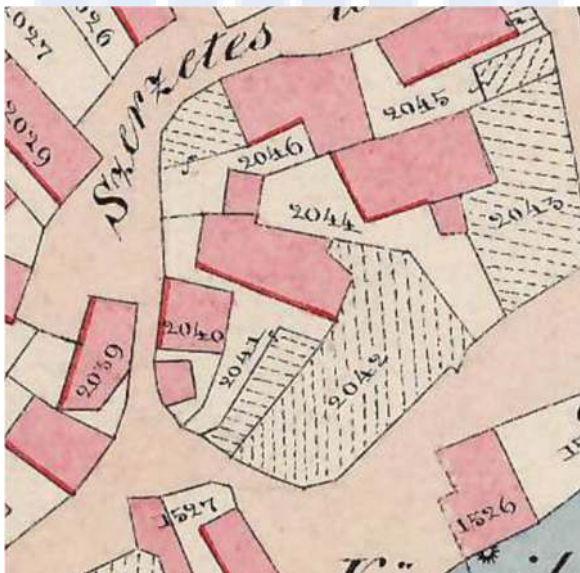
A vizsgált telek Veszprém városának középkori beépítésű területén található, a XIII. századi domonkosrendi Szent Katalin templom romjaival szemben.

A telek történetileg is lakóház telke volt, illetve telkei voltak. A kataszteri térképen és az azt követő 1926-os és 1927-es térképeken is jól azonosítható még mindkét lakóház, de az 1960-as felvételen már a közelmúlt állapota figyelhető meg: régi ház a telek hátsó felében, és új ház építése a történeti udvar felületére.

A vizsgált 571. helyrajzi számú telek az 1857-es telekkönyv szerint két telek volt, a 2040 parcellaszámú, 36 négyszögöles ifj. Kvárdián Jánosé volt, a 2041-es parcellaszámú nagyobbik, 100 négyszögöles telek pedig Szalai Gáborné napszámosnéhoz tartozott. A két lakóház az 1359 és 1359/1 házszámot kapta.

1926-ban már az új helyrajzi számok és házszámok olvashatóak a térképeken: a kisebb telek a 2908, a nagyobb telek a 2909 számot kapta. A házszámozás 1927-ben 8. és 4. volt.

Jelenleg a vizsgált telek az 571. helyrajzi számot viseli, és rajta az ÉNY-i teleksarokban egy részben beomlott pince, valamint a déli, a templomrom felé néző telekhatáron egy részben megsemmisült oromfal és némi harántirányú főfal maradványai láthatók.





38. ábra 1927-es beépítés



39. ábra 1960-as beépítés

A térképek és a légifotó tanúsága szerint a telek beépítése alapvetően változott a leginkább látható, templomrommal szemközi déli utcafronton, a XX. század közepére az addig udvarként használt telekrészre épült rá az új lakóház, és megszűnt a keleti telekhatáron a mai Cséplő utca felé a korábbi kis lakóház. A telek hátsó, északi határán levő nagy lakóház formailag nem sokat változott, bár az 1960-as fotón majdnem a kerítésnél van a ház homlokzata minimális előkerttel, a térképeken viszont nagyobb előkert ábrázolódik.

A telek 2012. március 30-án helyi védelem alá került. A védettséget megalapozó önkormányzati rendelet melléklete szerint a védelem foka: „H”, azaz: védendő a homlokzati elemek, vakolatdíszek-architektúra, eredeti nyílászárók, tetőidom, héjazat: Nem védi azonban a boltozatot, belső berendezést, belső díszítést, kifestést, értékes padlóburkolatot.

1. melléklet <sup>1, 2</sup> az épített környezet értékeinek helyi védelméről szóló 16/2012. (III.30) rendelethez

Jelmagyarázat					
<b>H</b>	Homlokzati elemek, vakolatdíszek - architektúra, (eredeti) nyílászárók, tetőidom héjazat				
<b>B</b>	Boltozat, belső elrendezés, belső díszítés (kifestés), értékes padlóburkolat				
<b>T</b>	Telekszerkezet: eredeti melléképület, pl. ún. terményes ház, pajta				
2001	Áchim András tér	1	1105	U	lakóház
2145	Margit tér		1	5/b	HB
2146	Margit tér	4	571	H	lakóház
2147	Mátyás tér	5002	50	Károly	lakóház, malom

40. ábra Részlet a 2012-es védési rendelet mellékletéből

Az ingatlanon álló lakóépület átalakításának és bővítésének tárgyában Veszprém Megyei Jogú Város Jegyzője döntést hozott 2015. július 30-án, engedve az épület jelentős részének bontását. Az engedélyezett tervdokumentáció építészeti műszaki leírása szerint ekkor „A telek jelenleg beépítetlen, korábban lakóépület állt rajta, mely az előző tulajdonos által elbontásra került”<sup>46</sup>, de ez biztosan nem állja meg a helyét, mivel a bontáshoz is szükséges E-napló nyitását a jelenlegi tulajdonos kezdeményezte, a jogerős engedély alapján végezhető bontást pedig 2016. január 13-án kezdte meg a kivitelező cég.

A műszaki dokumentációk rendelkezésünkre álló adatai alapján értékvizsgálat a házban nem készült akkoriban, így a korábbi „H” védelem 2016-ra sem változott, maradt „H”.

**1. melléklet az épített környezet értékeinek helyi védelméről szóló 16/2012.(III.30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 26/2016.(VI.29.) önkormányzati rendelethez**  
**„1. melléklet az épített környezet értékeinek helyi védelméről szóló 16/2012. (III.30.) rendelethez**

Jelmagyarázat					
<b>H</b>	Homlokzati elemek, vakolatdíszek - architektúra, (eredeti) nyílászárók, tetőidom héjazat				
<b>B</b>	Boltozat, belső elrendezés, belső díszítés (kifestés), értékes padlóburkolat				
<b>T</b>	Telekszerkezet: eredeti melléképület, pl. ún. terményes ház, pajta				

<b>2145</b>	Margit tér			<b>1</b>	<b>5/0</b>	<b>110</b>
<b>2146</b>	Margit tér		<b>4</b>	<b>571</b>	<b>H</b>	lakóház
<b>2147</b>	Mártírok útja		<b>5082</b>	<b>HR</b>	Károly	lakóház, malom

41. ábra Részlet a 2016-os védési rendelet mellékletéből

A bontást lehetővé tevő jogerős határozat alapján mára már csak romjaiban áll az épület.

A még álló oromfalas rész az „új ház” részeként még nincs 100 éves sem, történeti értéke csekély, inkább nincs, állapota rossz. Az udvar hátsó részében egykor állt „rég ház” boltozatos terei a XIX. század közepén már álltak, hiszen felettük már ábrázolódik egy lakóház a területen 1857-ben. A pinceterek állapota változó, a falakon és a boltozatokon kisebb-nagyobb, akár átmenő repedés is megfigyelhető, és van beszakadt, életveszélyes állapotú boltozati mező is. Mivel a pincefalak vegyes építési anyagból (kőből, téglából random) készültek, így az egyes szerkezeti elemek egymáshoz való kapcsolódását tartószerkezeti tervező, építési szakértő vizsgálta külön, s állapította meg az életveszélyt<sup>47</sup>.

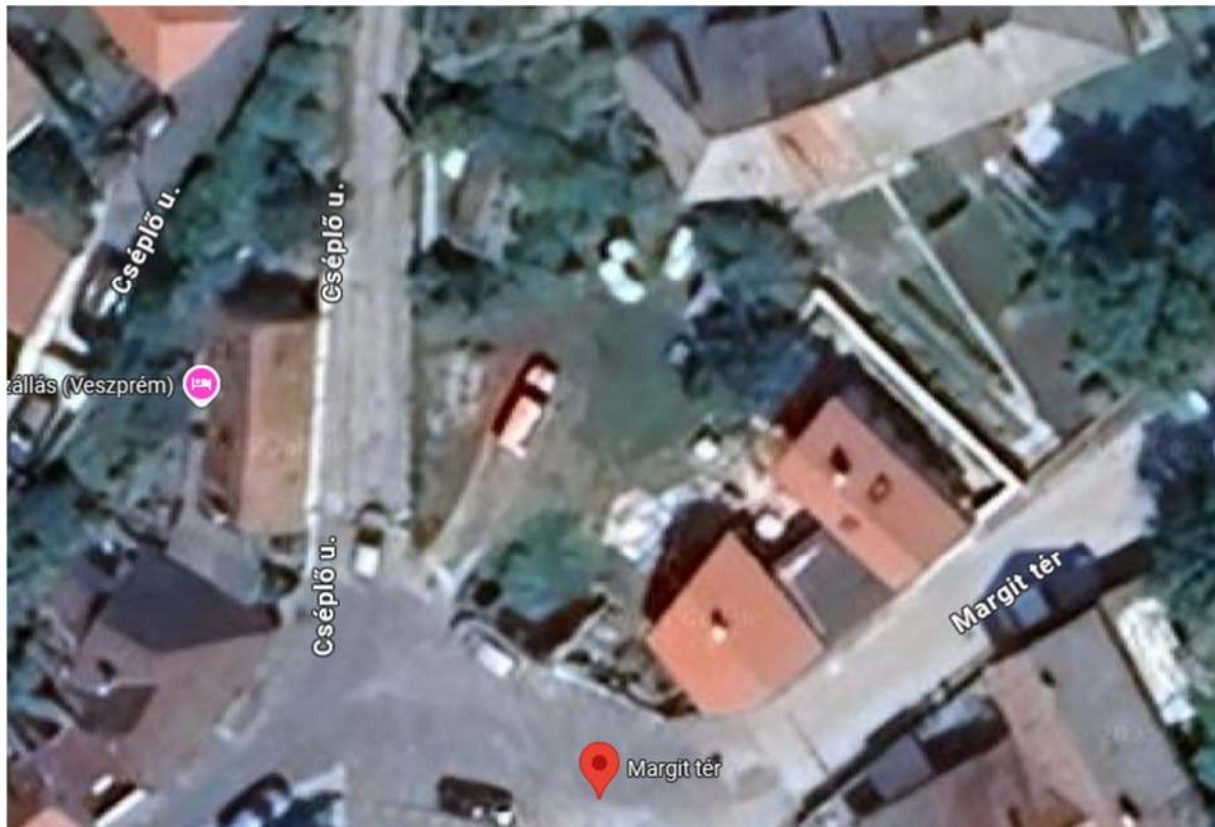
<sup>46</sup> 2015. júniusában készült tervdokumentáció, építész műszaki leírás 2. pont szerint

<sup>47</sup> Statika



## A terület jelen állapotának részletes leírása

A hatályos kormányrendelet szerint e fejezet tartalma az „építészeti, művészettörténeti leírás, ismertetve különösen a beépítési módot, tömegformálást, homlokzatokat, tetőzetet, tömeg- és térkapcsolatokat, térstruktúrát és térbeli összefüggéseket, az építményhez kapcsolódó kert, park, zöldfelület, illetve egyéb építmények bemutatásával, a vizsgált építmény összefüggésében”.



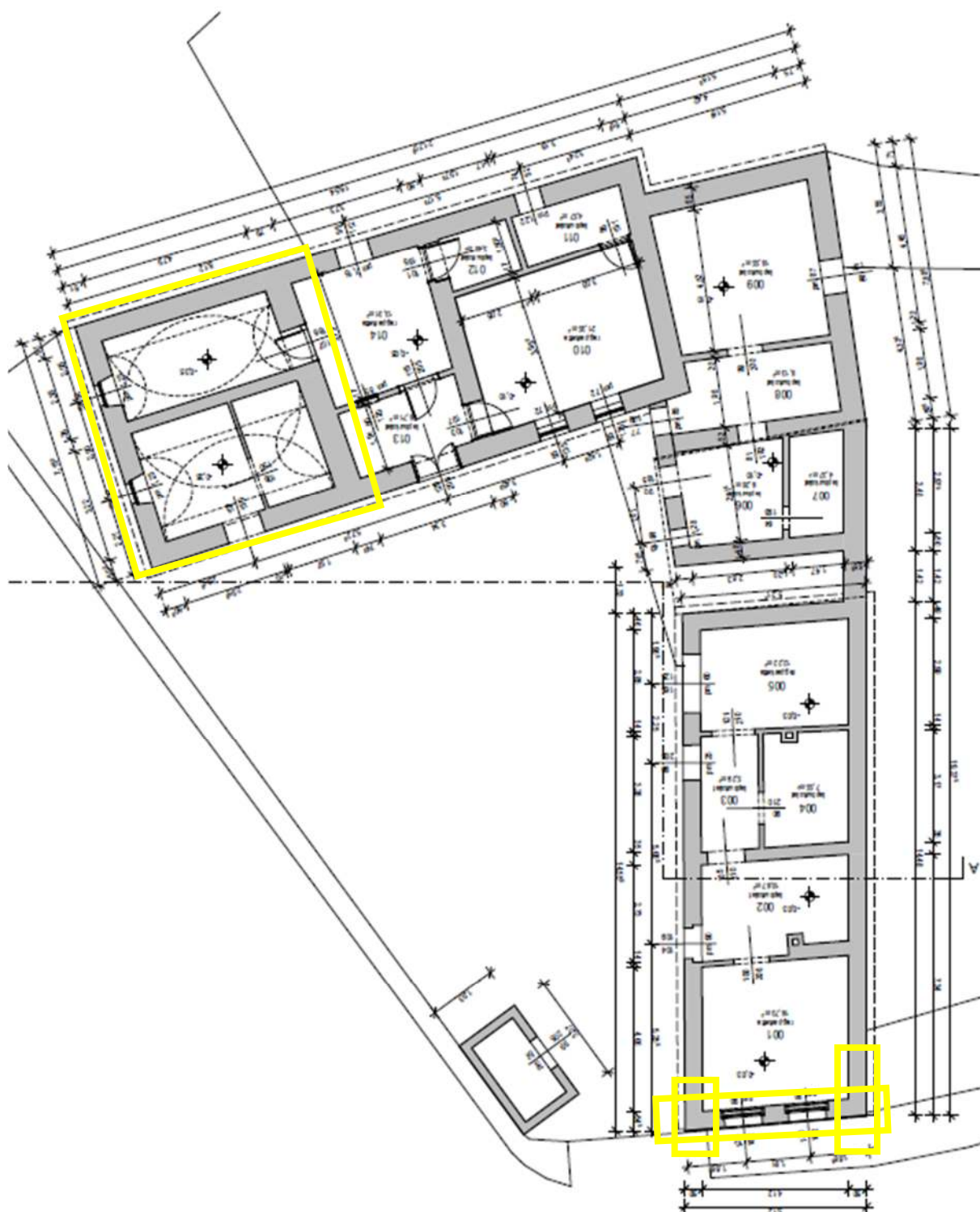
42. ábra Jelen állapot légifotója<sup>48</sup>

Ahogy a friss légifelvételen is látszik, a vizsgált telek szinte teljesen üres. A lakóházakból csak az „új” ház utcafronti, DNY-i oromfala, és annak kis csonkjai maradtak meg, illetve a telek ÉNY-i sarkában a „rég” ház maradványa áll még, a két boltozatos pincének hívott térrel, melyek padlószintje a felmérési terv szerint 20 cm-rel volt csak alacsonyabb, mint a mellette egykor

48

[https://www.google.hu/maps/place/Veszpr%C3%A9m,+Margit+t%C3%A9r,+8200/@47.1001259,17.9003883,83m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x47699a5952b52ce9:0x3d5056d18fa57dd2!8m2!3d47.0998895!4d17.9005282!16s%2Fg%2F1tzgn02v?entry=tту&\\_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.hu/maps/place/Veszpr%C3%A9m,+Margit+t%C3%A9r,+8200/@47.1001259,17.9003883,83m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x47699a5952b52ce9:0x3d5056d18fa57dd2!8m2!3d47.0998895!4d17.9005282!16s%2Fg%2F1tzgn02v?entry=tту&_ep=EgoyMDI1MDUyOC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D) (2025-06-04)

levő szoba padlóvonala. Pinceként azért emlegetik, mivel az északi oldalról a szomszéd telek felől szinte földémmagasságig térszín alatti a főfal a terep természetes emelkedése miatt.



43. ábra Felmérési alaprajz (2015) a megmaradt részek ábrázolásával





44. ábra Az utcai (DNY-i) oromfal belső oldala a falcsonkokkal (az új ház maradványa), háttérben a templomrommal



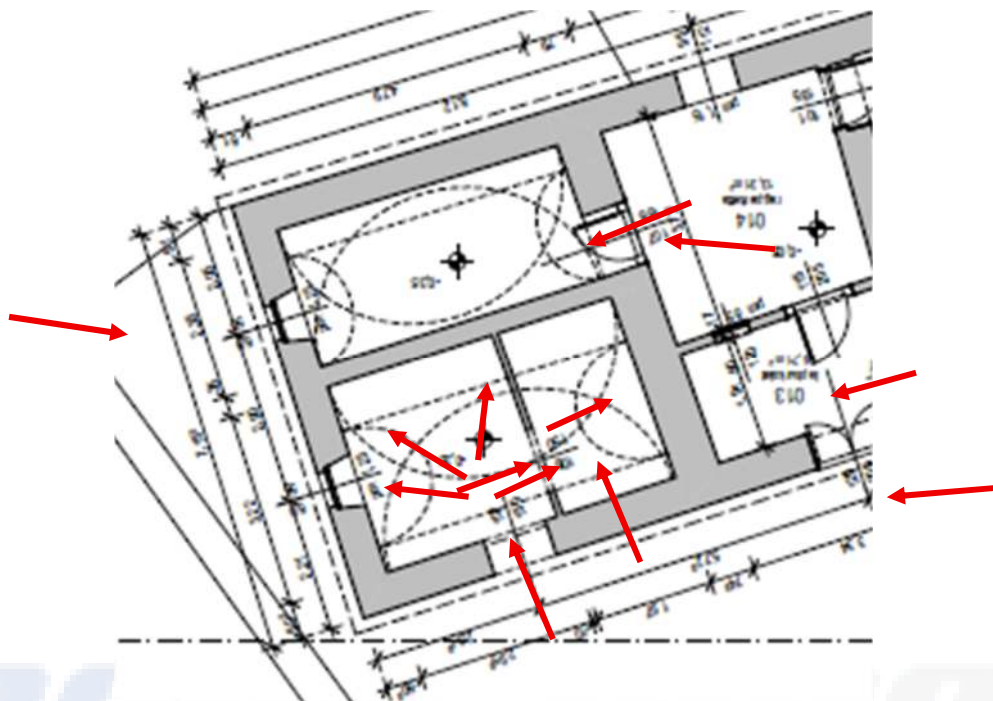
45. ábra A külső falcsonk közelről

A DNY-i oromfal és a falcsonkok vegyes falazatúak, vakolatukat a vízszigetelés hiánya miatt a sós (?) víz (télen felszózott úrtól idefolyó, oldott sókat tartalmazó olvadt hó) már régen tönkretette. Mivel a teleknek ez a része az ún. új ház, vagyis ami valamikor 1927 után, de még bőven 1960 előtt (az oromfali vakolatdíszítés formavilágából adódóan vélhetően az 1930-40-es években) épült, feltételezhető, hogy a háznak sosem volt megfelelő karbantartása (már az 1960-as légifotón is az látszik, hogy a tetőfelület bár ép, de foltos, nem homogén látványú. Az első színes fotó 1979-es, ezen már egyértelműen látható, hogy a cserépfedés javított, de nem újra cserélt. Ez az állapot maradt fenn egészen a megsemmisülésig. Az új házból csak ez az oromfal maradt a falcsonkjaival, és maga max. 98 évével).



A telek ÉNY-i végén az régi házból megmaradt két boltozatos „pince” maradványai láthatóak. Az eredetileg két tér egy utólagos válaszfallal tovább osztódott. A válaszfal azonban nem készült el teljes hosszában, hanem csak részlegesen osztotta fel a nagyobbik pinceteret egy külső, majdnem négyzet alaprajzú, és egy keskenyebb, sötétebb belső helyiségre.

A csatolt képek felvételének helyét és irányát a felmérési alaprajzra jelöltük.



46. ábra A "pincék" felmérési alaprajza, jelölve a csatolt fotók felvételének helyével



47. ábra A régi ház maradványa szemből, kelet felé tekintve





48. ábra A régi ház maradványa oldalról, a fal közepén a pincelejárattal

49. ábra Egykori belső bejáratú ajtó a kisebb pince felé



50. ábra A kisebbik pincetér részlete az egykori ajtóból tekintve, jobbra az oldalfal a földnyomástól megvasasodott

51. ábra A kettéosztott nagyobbik pincetér belső kisebb tere





52. ábra A nagyobbik pincetér az ajtónyílásból befelé tekintve



53. ábra A nagyobbik pincetér ÉNY-i sarka





54. ábra A nagyobbik pincetér utca felé néző homlokzata belülről



55. ábra A nagyobbik pincetér hátsó sarka az új válaszfal részletével



56. ábra A nagyobbik pinctér új válaszfala és falnyílása. boltozatsüllyedéssel



57. ábra a falnyílás feletti boltozat beszakadás



58. ábra A nagyobbik pinctér belső, leválasztott fala szeméből az új válaszfal falnyílása felől tekintve



A megmaradt két boltozatos tér (pincék) állapota változó: látható, hogy az főfalak vegyes (tégla + kő) anyagúak, tele repedésekkel és a válaszfal nyílása felett egy jelentős mértékű beszakadt boltozati felülettel (a válaszfal azért készült több, mint 10 évvel ezelőtt, hogy a megroggyant boltozatot alátámassza<sup>49</sup>). A nyílászárók nincsenek meg, az ajtótokok korhadtak, veszélyesen rossz állapotúak.

Az alábbi felvételen jól látszik, hogy a boltozatok felett és a tetőszerkezet gerendái alatt mára már a természet az úr – a helyenként beszakadt boltozaton dús a vegetáció, még a lokális fólia-védelem ellenére is. Az északi szomszéd felőli főfalán, ahol magasabban van az udvari járószint, mint a vizsgált telken, a még álló oldalfalra jelentős földnyomás hárul, amit a vízszigetelés hiánya tovább emel. Hiába a fal melletti növényzet, ami elszívja a falból is akár a nedvességet annak érdekében, hogy életben maradjon, az látszik, hogy a növények jól érzik magukat (vagyis van elég víz a faltőben), a fal szerkezete viszont egyre gyengébb, egyre több repedés, hasasodás jelenik meg a belső oldalon is.

A téglák közé már bekúszott növényi gyökérzet lassú, biztos romboló hatása egyértelmű.



59. ábra Az épületmaradvány a Cséplő utca felől

<sup>49</sup> Kovács Zoltán szíves szóbeli közlése (2025-06-04)



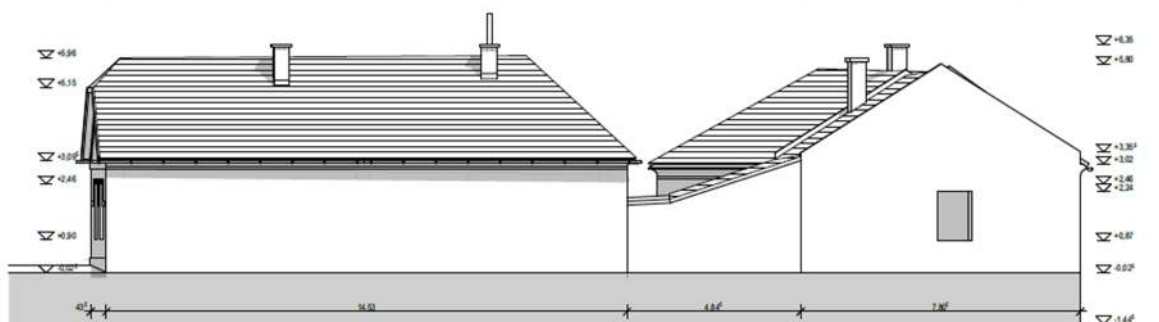
Az épület egykor volt homlokzatának és metszetének felmérési rajzai alább láthatóak.



60. ábra DNY-i utcai homlokzat felmérési terve (2015)

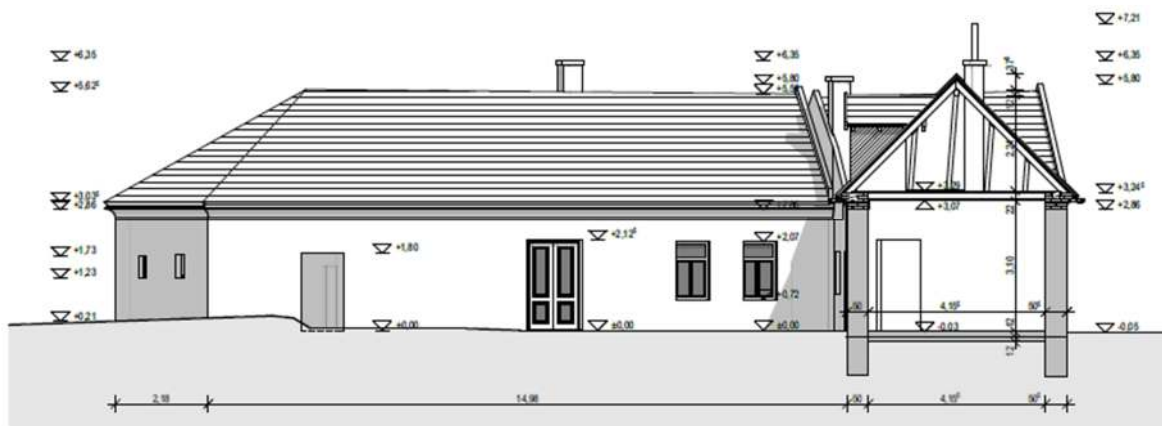


61. ábra ÉNY-i homlokzat felmérési terve (2015)



62. ábra DK-i homlokzat felmérési terve (2015)<sup>50</sup>

<sup>50</sup> A csatolt felmérési tervek (alaprajz és homlokzatok) Boros Zsombor és Varga Balázs rajzai 2015-ből (megbízói adatszolgáltatások)



63. ábra Felmérési metszet (2015)

A jelenlegi állapot statikai szakvélemény alapján életveszélyes. A megmaradt falcsonkok, a tér felőli déli oromzat és a régi boltozatos pincefalak mind-mind szigeteletlenek, így, főleg az nyugati és az északi oldal (uralkodó szélirány) felől jelentős mennyiségű vizet is tárolhatnak. Mindemellett a falcsonk-végekből az is kiolvasható, hogy a mind a régi ház, mind az új ház falainak keresztmetszete inhomogén, nincs semmilyen rendszer a tömör téglá és a kő felhasználásában. A régebbi épületrész falazatán a látható részen (alább a képen közepén) úgy tűnik, mintha a kívül kő, belül téglá köpeny közé csak beszórták volna az apróbb köveket, és némi kötőanyagot – ebben a formában azonban a szerkezet minden, csak nem biztonságos.



64. ábra A XIX. századi (oromfal falcsonk) falszöveve



65. ábra Az északi épület déli főfalának keresztmetszete (XVIII-XIX. századból)

A friss statikai szakvélemény a következő oldalakon olvasható.



## Tartószerkezeti és építés szakértői vélemény

### 8200 Veszprém Margit tér 4. sz. 571 hrsz fennmaradt épületrészek tartószerkezeti állapotáról

Megbízó: Kovács Zoltán 8200 Veszprém Boglárka út 10/H.

#### 1., Előzmények:

Tulajdonos az 1930-as években épült ingatlanon álló, leromlott állagú lakóépület átépítésére, illetve bővítésére 2015-ben kapott építési engedélyt, melynek érvényessége azóta lejárt. Az engedélyezési tervben szereplő bontási munkákat elvégezte, de az építkezést nem tudta folytatni.

Jelenleg az ingatlanon a Margit tér felőli település képi védelmet élvező **homlokzati fal**, valamint a telek észak-nyugati sarkában álló, részben terepszint alá süllyesztett dongaboltozatos **melléképület** áll.



Feladatom ezek tartószerkezeti állapotának vizsgálata.

Vizsgálatomat a felmérési tervek felhasználásával, helyszíni szemrevételezés és az egyes építési anyagok, szerkezetek beazonosítása és ellenőrző statikai számításai alapján készítettem.

A meglévő tartószerkezetek vizsgálatát a Magyar Mérnökkamara T- SZ 01.2010 műszaki szabályzat előírásai, vagyis azok építéskor érvényes szabványok alapján végeztem.

Megemlíteném, hogy időközben a szomszédos 572 hrsz-ú ingatlanon a közös telekhatáron álló egy új épület épült, így az eredetileg tervezett telekhatáron álló lakóház megvalósítása a tűzrendészeti előírások miatt is kérdésessé vált.





## 2., A Margit tér felőli telekhatáron álló véghomlokzati fal állapota



A 48 cm vastagságú, égetett téglá, illetve a vegyes kőfalazatú megmaradt faltest 5,12 m széles, 3,20 m magasságú. Oromrésze leomlott, vagy lebontották. Két 120/160-as méretű, szimmetrikus elhelyezésű redőnytokos ablakot foglal magába. Sarkaihoz az elbontott épület részben meghagyott hosszfalainak 2-3 méteres szakaszai csatlakoznak.

Gyakorlatilag a faltest állékonyságát jelenleg ezek biztosítják. Miután a csupasz faltető védelme nem valósult meg, a faltest 10 éve folyamatosan ázott, átnedvesedett, a gyenge murvahabarc kifagyott, elmohásodott, gyökerekkel átszőtt, ezért a csatlakozó hosszfalak az eredeti terv szerinti visszabontása esetén feltehetően állékonyságát vesztené.

Fal padlószínti szigetelésnek nyomait sem találtam, vagy nem is készült vagy teljesen tönkrement. Utólagos kialakítása a kőfalazatú lábazat miatt igen költséges és körülményes (acéllemez bevágás).

**Fentiek alapján a faltest jelenlegi szerkezetében történő megtartását nem tartom állékonysági, teherbírési szempontból lehetségesnek.**

Az alapok feletti szigetelés és a falazat korszerű falazóblokkból (PTH44) történő, a jelenlegi geometriai méreteket megtartó átépítését javaslom - ez település képi védettségét is kielégítheti és tartószerkezeti szempontból (állékonyság, teherbírás, használhatóság) is megfelelő megoldás lehet.



### 3., Az ingatlan ÉNY - i sarkában lévő melléképület állapota:



A 6,16 x 7,16 m befoglaló alapterületű, a terepszinthez képest ~ 80 cm-rel süllyesztett padlószintű, 60-76 cm vastagságú meszes murvahabarcba rakott terméskőfalazattal és eredetileg egy közbenső bolthevederre támaszkodó kettős terméskő falazatú dongaboltozattal, eredetileg fél-nyereg tetővel fedett épület.

Míg a függőleges falak stabilitása viszonylag elfogadható, a tetőszerkezet már évtizedekkel ezelőtt tönkrement, a folyamatos beázások következtében a habarcs kimosódott, kifagyott és így a boltozat pedig több helyen beszakadt, **állapotra életveszélyesnek mondható.**

A beszakadás megakadályozása érdekében belső kisméretű téglá alátámasztó falakkal próbálták a folytonossághiányos boltozatokat stabilizálni.

A megoldás nem csak esztétikailag kifogásolható, statikai tartószerpe is erősen megkérdőjelezhető.





Az épület teljes körű helyreállítása bonyolult, költséges és a falainak teljes kiszáraitása szinte lehetetlen és ezért későbbi funkciója is megkérdőjelezhető ugyanakkor a városképi megjelenése is elhanyagolható értékkel bír.

Fentiekre tekintettel az épület teljes bontását javaslom.

#### 4. Összefoglaló értékelés:

A Veszprém, Margit tér 4. (571 hrsz.) ingatlanon meglévő véghomlokzati falszakasz, illetve a romos melléképületet - életveszélyes állapota miatt - tartószerkezeti szempontok alapján azonnali elbontását javaslom.

Veszprém, 2025.06. 01.



Szabó Imre  
statikus tervező, építési szakértő  
T -19/0059 , SZÉSI,2 -19/0059

<sup>51</sup> Statika



## Értékleltár (részleges)

### 1.1. Műemléki érték, műemlék azonosító adatai

1.1.1. Nyilvántartási azonosítója (együttes esetén az alkotórészek nyilvántartási azonosítójának felsorolása), műemléki törzsszám, műemléki környezet helyrajzi számai

Az épület önkormányzati (helyi) egyedi védelem alatt áll, nincs önálló törzsszáma és önálló azonosítója sem.

A telek a veszprémi vár és környezete, a történelmi városmag műemléki jelentőségű terület ex-lege műemléki környezetének (MK 10667/19284), az Édeskúti rom, domonkos zárda maradványai ex-lege műemléki környezetének (MK 10649/26039) része, ami a Katalinszeg és a Cséplő utca nevű régészeti lelőhelyen (9750 és 59419) található.

A telek helyi egyedi védelmét a *Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről* szóló 23/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 143. sora biztosítja.

Műemléki környezet helyrajzi számainak felsorolása: mivel az ingatlan nem országosan védett műemlék, így kijelölt műemléki környezete sincs.

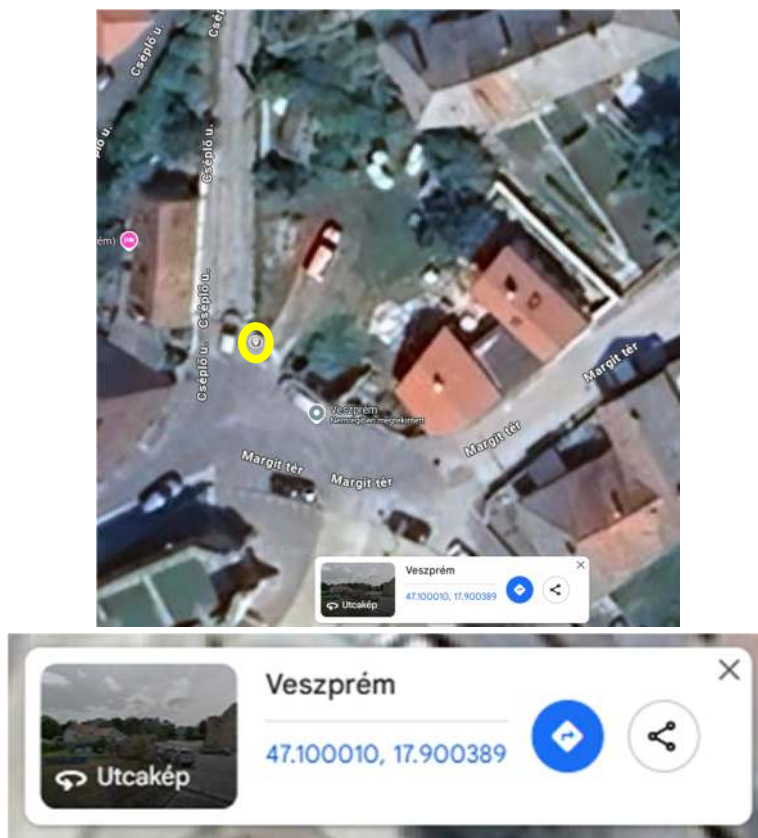
1.1.2. Elhelyezkedés, helyszín, építmény megnevezése, építmény együttes esetén az építmények felsorolása, kert, temető, temetőrész kiterjedése:

1.1.3. Település, településrész; megye: Veszprém, Szentkatalinszeg; Veszprém megye

1.1.4. Cím: 8200 Veszprém, Margit tér 4.

1.1.5. Helyrajzi szám: 571.

1.1.6. EOY vagy WGS84 földrajzi koordináták (a sárgával jelölt helyen a tér felőli DNY-i teleksaroknál):



67. ábra A koordináták<sup>52</sup>

## 1.2. Műemléki érték, műemlék állapotának azonosítói

- |  |  |
|--|--|
| 1.2.1. Jelenlegi funkció:              | nincs  |
| 1.2.2. Jelenlegi tulajdonos, használó: | magántulajdonos  |
| 1.2.3. Állapot                         | java része jogerős engedély birtokában elbontva, a még álló rész pedig pusztuló (szerkezeti károsodás nyomaival) |
| 1.2.4. Veszélyeztetettség mértéke      | magas, a még álló épületrészek tartószerkezeti tervező, építési szakértő szakvéleménye alapján életveszélyesek   |

52

[https://www.google.hu/maps/@47.100063,17.9006002,68m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g\\_ep=EgoyMDI1MDYwMS4wLWIKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.hu/maps/@47.100063,17.9006002,68m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDYwMS4wLWIKXMDSoASAFQAw%3D%3D) (2025-06-04)

### 1.3. Műemléki érték, műemlék alapadatai

- 1.3.1. Építményfajta: egykor lakóház volt
- 1.3.2. Típus: lakóépület, melléképülettel
- 1.3.3. Jellemző stílus: a régi ház barokk, az új ház eklektikus homlokzati jegyeket mutat
- 1.3.4. Jellemző datálás: a megmaradt pinceterek XVIII-XIX. század, az oromzat biztosan 1927 után (valószínűleg 1930-40-es években) épült ház maradványa

1.3.5. Eszmei értékek

1.3.6. Jelentőség

Nem meghatározható. Az elbontott lakóépületek két periódusból származnak, a régi ház 1857-ben megosztva, a rendelkezésre álló források alapján részben napszámosné tulajdonában volt. A földszintes épület tehát jelentős értéket vélhetően nem képviselt, hanem csendesen megbújt a XIII. századi egykori domonkosrendi Szent Katalin templom gótikus romjainak árnyékában.

1.3.7. További védelem (országos, helyi, egyedi, együttes, területi védelem): van, lásd alábbi táblázat



Település (Településrész)


veszprém

Helyrajzi szám

571

☒ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

Műemléki védelem (2 db)
Régészeti védelem (2 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (2 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE	KÉP
Veszprém	Veszprém	571	Veszprém, a vár és környezete - a történelmi városmag műemléki jelentőségű területe ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		19284		
Veszprém	Veszprém	571	Édeskúti rom, domonkos zárda maradványai ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		26039		

Régészeti védelem (2 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Veszprém	571	Katalinszeg	régészeti lelőhely	9750	2001
Veszprém	Veszprém	571	Cséplő utca	régészeti lelőhely	59419	2008

Világörökségi védelem (0 db)

68. ábra A közhiteles nyilvántartás hozzáférhető adatai<sup>53</sup>

A telek helyi egyedi védelmét a *Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről* szóló 23/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 143. sora biztosítja.

#### 1.4. Adatfelvevő azonosító adatai

1.4.1. Adatfelvevő neve, elérhetősége: Erős Erika, 9027 Győr, Gyóni Géza sétány 4.  
tel.: +36-30-249-1684  
email: [eroserika72@gmail.com](mailto:eroserika72@gmail.com)

1.4.2. Adatfelvevő végzettsége, szakértői jogosultsága, nyilvántartási száma, aláírása

<sup>53</sup> <https://www.oeny.hu/oeny/veding/?telepules=veszprem%C3%A9m&hrsz=571&keppel=true> (2025-06-04)

műemlékvédelmi szakmérnök, okl. szerkezettervező építészmérnök (É-08-0606)

szakértő műemléki épületkutatás és műemléki érték dokumentálása szakterületeken (21-0265)

műszaki ellenőr (magasépítés, ME-É 08-0606), műemléki műszaki ellenőr (ME-É-M 08-0606), műemléki felelős műszaki vezető (MV-É-M 08-0606)

aláírás a dokumentáció végén

1.4.3. Adatfelvétel dátuma: 2025. május-június

## 2. Értékleltár

### 2.1. Épület, építmény

A telken már nem áll teljes épület, csak maradványok. A bontás jogszerűen, engedéllyel történt. Az ugyancsak engedélyezett folytatás (átépítés, bővítés) akkor elmaradt, az engedély hatálya pedig lejárt, és a Veszprém Megyei Kormányhivatal VE/51-ETDR/3353-1/2021. számon, 2021. június 17-én kelt tájékoztatása szerint nem is volt hosszabbítható<sup>54</sup>.

2.1.1. Építmény, épület beépítési módja, telken belüli elhelyezkedése, csatlakozó kert esetén azzal való viszonya, valamint a műemlék környezetéhez való viszonya, településképi szerepe

A jogerősen elbontott „L” alaprajzú épület északi része (a régi ház) építési helye az északi telekhatáron történeti értékű volt, a tér felőli, szintén telekhatáron álló új ház azonban az történetileg kialakult egykori udvar helyére épült, így annak beépítési helye nem történeti értékű.

2.1.2. Együttes esetén az elemeinek térbeli és történeti kapcsolatrendszere, együttes értéke

A megmaradt pince két helyisége és a telek déli végén levő oromfal együttesként nem értelmezhető.

<sup>54</sup> ETDR azonosító: 201500042624., iratazonosító: IR-000293449/2021.

### 2.1.3. Előépítmények

Nincs.

### 2.1.4. Tömegalakítás

A még álló pince két helyisége boltozatos térlefedésű, alaprajzuk téglány forma. A szerkezet életveszélyesnek minősített.

### 2.1.5. Homlokzatképzés, díszítmények, nyílászárók, és ezek anyagai, szerkezetei

A megmaradt oromfal egy olyan lakóháznak a maradványa, amely nem képviselt történeti értéket sem beépítési helyével, sem formai kialakításával.

### 2.1.6. Tetőzet, tetőfelépítmények, kémények, díszítések, és ezek anyagai, szerkezetei

Nincs.

### 2.1.7. A belső térstruktúra, téralakítás és térelhatárolás, történeti térkapcsolatok

A két megmaradt pince között nincs történeti térkapcsolat, mindkét helyiség önállóan megközelíthető. A tömör falak vegyes szerkezetűek, részben tömör téglá, részben kő vegyes falazat, melynek habarcsa és helyenként a vakolata is hiányzik már.

### 2.1.8. Az épülethez, építményhez tartozó önálló vagy homlokzati szobor, dombormű, egyéb díszítés

Nincs.

### 2.1.9. Az épület, építmény ingatlanához tartozó kerítés, kapuzat

A meglevő drótkerítés nem képvisel megőrzendő értéket.



### 2.1.10. A védetté nyilvánítást megalapozó egyéb műemléki értékek

A helyi védelem alapját a rendelkezésre álló 2146. sorszámú adatlap szerint a lokáció („városképi szempontból fontos helyen lévő földszintes épület”), az alaprajzi forma („L alaprajzzal”) és a pince („boltozott pince”) adta.

A „városképi szempontból fontos” hely tényszerűen igaz, mivel a szemközti Szent Katalin templom romja meghatározó eleme a veszprémi, sőt, az országban megmaradt gótikus értékeknek. A földszintes épület java részét ugyanakkor még a helyi védelem 2017-es kihirdetése előtt jogszerűen elbontották (ahogy azt az adatlap Javaslat c. része meg is állapítja).

Az „L” alaprajz, mint védendő értéke azonban nem történeti értékű, hiszen a történeti beépítés nem ez volt, hanem ami a kataszteri térképen megjelent, vagyis az északi telekhatáron és a mai Cséplő köz felé utcafronton álló két épület tekinthető történetinek – ezekből már csak a két pincehelyiség áll, de életveszélyes állapotban. Az oromfal és a beépítés jellege fentiek okán ugyancsak nem képvisel történeti értéket.



ADATLAP		2146
CÍM	Margit tér 4.	
HELYRAJZI SZÁM	571	
MEGNEVEZÉS	Lakóház	
VÉDELTSÉGI KATEGÓRIA	H	

**LEÍRÁS**

- városképi szempontból fontos helyen lévő földszintes épület;
- L alaprajzzal;
- boltozott pince

**JAVASLAT**

- lebontották
- jellegzetes oromfal, tetőforma, beépítés jellege megőrzendő;
- pince védendő;
- utcai traktus megtartandó








69. ábra A helyi önkormányzati védelmet megalapozó adatlap<sup>55</sup>

A hatályos helyi védelem ezen adatlap szerint is „H” kategóriás.

<sup>55</sup> megbízáói adatszolgáltatás

## 2.2. Védett műemléki értékeket tartalmazó helyiség adatlapja, a történeti értéket képviselő elemek megjelölésével

2.2.1. A helyiség helye (épületszint, épületrész)

2.2.2. A helyiség azonosítója (sorszáma, alaprajzi vázlaton is feltüntetve)

2.2.3. A helyiség megnevezése

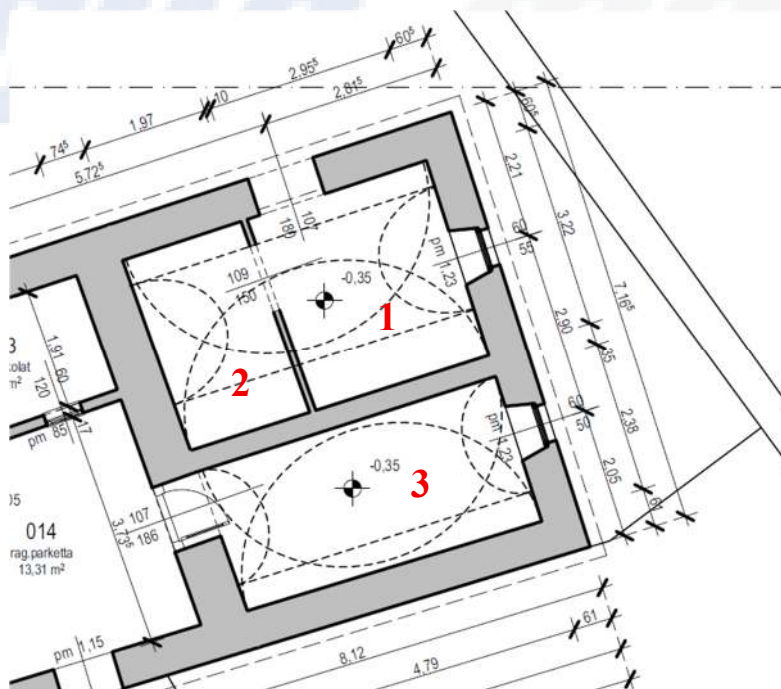
2.2.4. A helyiség aktuális funkciója

2.2.5. A helyiség történeti rendeltetése

A 2012-ben elrendelt helyi védelem alapját a külső megjelenés képezte, az ingatlan 2012-ben és a 2016-os felülvizsgálatkor is „H” kategóriás értékelést kapott, azaz: védendő a homlokzati elemek, vakolatdíszek-architektúra, eredeti nyílászárók, tetőidom, héjazat, a boltozatos terek azonban már nem. Ez azonban ellentmond a fentebb csatolt adatlapnak, mely szerint a „pince védendő”, de a védelem „H” kategóriás. A pince valóban gyönyörű, de veszélyes állapotára tekintettel nem megőrizhető.

Alább csak azért szerepeltetjük őket mégis, hogy dokumentálva legyenek ezek a terek.

A pincefalak és a boltozataik ma még állnak, de állapotuk építési szakértő, tartószerkezeti tervező által is életveszélyesnek minősített, így az alábbi táblázatokban történő adatokat a 2015-ös engedélyezési terv felmérési lapjairól olvastuk le, fizikai méréseket 2025-ben nem végeztünk.



70. ábra Felmérési alaprajz részlete (2015)

sorszám	helyiség megnevezése	aktuális funkció	történeti rendeltetése
1.	pince	nincs	tároló
2.	pince	nincs	tároló
3.	pince	nincs	tároló

#### 2.2.6. A helyiség mérete, alapterülete, belmagassága

sorszám	helyiség befoglaló mérete (m)*	alapterület (m <sup>2</sup> )*	belmagasság (cm)
1.	2,955 x 3,22	9,51	nincs adat
2.	1,97 x 3,22	6,34	nincs adat
3.	4,79 x 2,38	11,40	nincs adat

#### 2.2.7. Térlehatárolás anyagai, szerkezetei, díszítményei, nyílászárói, burkolatai

A pincei főfalak vegyes falazatok, tömör téglá és kő felhasználásával készültek. Nyílászárók nincsenek, a nagyobbik pincetérben látható válaszfal is azért készült, hogy a beszakadt boltozatot alátámassza.

A helyiségek földpadlósak, feltöltődtek.

2.2.8. Beépített berendezések, bútorzat, orgonahangszer Nincs.

2.2.9. Épületgépészeti berendezések szerkezetei és fragmentuma Nincs.

2.2.10. Épületvillamossági berendezések szerkezetei és fragmentumai Nincs.

2.2.11. Egyéb belső épületszerkezetek, felszerelések, fragmentumok Nincs.

2.2.12. Egyéb alkotórészek, tartozékok, díszítmények, képzőművészeti alkotások Nincs.

### 2.3. Történeti kert, védett park

2.3.1. Kert (kertrész) struktúrája, szerkezeti és tagoló elemei, belső és külső látványelemei, látványkapcsolatai



Nincs.

2.3.2. Épített elemek (különösen kerti építmények, kerítések, kapuzatok), művészeti alkotások, kertberendezési tárgyak

Nincs.

2.3.3. Kertépítészeti műszaki műtárgyak (különösen úthálózat, burkolatok, lépcsők, támfalak, hidak, vízrendszer és kapcsolódó műtárgyai)

Nincs.

2.3.4. A történeti kert, védett park jelentős, műemléki értékű növényállománya, (helyszínrajz a történeti értékű fasorok, facsoportok, taxonok megjelölésével és értékelésével; a különösen értékes növényekről fotódokumentáció, a legjellemzőbb tulajdonságok (magyar és latin név, törzsátmérő, koronaátmérő, egészségi állapot, egyéb tulajdonságok megjelölésével)

Nincs.

#### **2.4. A temető, temetkezési emlékhely**

2.4.1. A temető épített szerkezetei, elemei, fragmentumai, történeti értéket képviselő elemek megjelölésével, valamint értéket képviselő természeti elemei

Nincs.

2.4.2. Temető (temetőrész) térbeli struktúrája, területének szerkezeti és tagoló elemei (különösen parcella kiosztás, felekezeti megosztás, úthálózat)

Nincs.

2.4.3. Önálló (parcellánál nagyobb) temetőrészek, parcellák Nincs.

2.4.4. Építmények, képzőművészeti alkotások Nincs.

2.4.5. Síremlék, sírjel és díszítmények, sírfelirat (szükség szerint gépi átírat, fordítás), címer, jelkép

Nincs.

2.4.6. Ikonográfia jellegzetességek, vallási sajátosságok Nincs.

2.4.7. A temető jelentős történeti növényállománya, kertépítészeti kialakítása, (növényfelmérési helyszínrajz, a történeti értékű fasorok, facsoportok megjelölésével és értékelésével; a különösen értékes növényekről fotódokumentáció, fás szárú növények esetében a legjellemzőbb tulajdonságok (törzsátmérő, koronaátmérő, egészségi állapot, egyéb tulajdonságok) megjelölésével)

Nincs.

## 2.5. Köztéri szobor, plasztika

2.5.1. Kapcsolódó épített és természeti elemek, köztéri szobor, plasztika, építmény közterületen, telken belüli elhelyezkedése, csatlakozó műemlék, kert esetén azzal való viszonya, valamint a környezetéhez való viszonya, településképi szerepe, szükség szerint eredeti felállítási helyének meghatározása

Nincs.

2.5.2. Együttes esetén az elemeinek térbeli és történeti kapcsolatrendszere, együttes értéke

Nincs.

2.5.3. Szerkezete, elemei, részei, anyaga, felületképzése, stílusa Nincs.

2.5.4. Felirat (szükség szerint fordítás), díszítmény Nincs.

2.5.5. Ikonográfia meghatározása, jellegzetességei, jelképek, címerek Nincs.

## 2.6. Mellékletek

A rendelkezésre álló releváns rajzi dokumentáció a tanulmányban csatolásra került.

2.6.1. Térkép-kivágat, helyszínrajz (kivágat azonosítási adatai: térképlap száma, térkép vetülete és méretaránya)

A csatolt közhiteles helyszínrajzon a szomszéd lakóház még nincs feltüntetve, a vizsgált telken pedig meglevőnek ábrázolódik a már nagy részében jogszerűen elbontott, vizsgált ingatlan.



71. ábra Közhiteles helyszínrajz részlete<sup>56</sup>

### 2.6.2. Épület, építmény arányos alaprajzi vázlatai szintenként, homlokzatok nézetrajzai

Szöveggközi ábraként fentebb csatolva.

<sup>56</sup> <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep> (2025-06-04)



2.6.3. Történeti kert, temető, temetkezési emlékhely esetén növényfelmérési helyszínrajz (a 2.4.6. pont szerinti jelölésekkel)

Nincs.

2.6.4. Fotódokumentáció (a képek pontos készítési helyével, dátumával)

Az épület maradványairól készült fotók jelen dokumentációban fentebb, szövegközi ábraként csatolásra kerültek, ismétlésük nem szükséges.

A külön dátummegjelölés nélküli felvételek 2025. május-júniusban készültek.

## Javaslat további kutatásra, megfigyelésre

Az ingatlan területén a földmunka végzésének megkezdése előtt egyeztetni kell az örökségvédelmi hatósággal, tekintettel a terület régészeti védelmére.

A térfelszín alatti munkák esetén régészeti szakfelügyelet és/vagy megelőző feltárás elvégzésére szükség lehet, amire a hatósági engedély birtokában a területileg illetékes múzeummal kell szerződést kötni a hatályos jogszabályok alapján.

Műemléki szakértői megfigyelést az életveszélyes pince bontásához javasunk, dokumentálási céllal.

## Javaslat megőrzésre, fenntartásra, használatra, tervértékelés

A hatályos jogszabályok alapján e fejezet tartalma „a műemlék megőrzésére és fenntartására, helyreállítására, a fenntartható, méltó használatra vonatkozó szakértői javaslat, az értékek történeti egységének összefüggésében, fontossági és logikai sorrend felállításával, az esetleges veszélyeztetettség jelzésével, valamint a helyreállítási programhoz, tervhez szakmai javaslatok és elvárások, az elkészült tervek értékelése”.

Korábbi kutatási eredményeink és a jelen állapot ismerete alapján az alábbiakat lehet megállapítani:

A vizsgált telek történetileg két telek volt, melyen két lakóház is állt, egy kisebb melléképülettel. A kisebbik lakóház és melléképület elbontódott, és a korábbi udvar helyén felépült a XX. század első felében, harmadában az új lakóház. A telek végében korábban álló régi házat melléképületként használták.

A jelenlegi tulajdonos a telket kb. 10 éve vásárolta meg (2014-2015), a pince boltozata már akkor is alá volt támasztva a téglaválaszfalal. Részleges bontásra és felújításra kapott jogerős engedélyt (2015), közben a helyi védelem kategóriája „HB”-ről „H”-ra változott az ingatlanon (2012-2016-2017).

A helyi védelem alapjául szolgáló értékek csak részben állják meg a helyüket, hiszen maga a védési javaslati adatlap is megállapította, hogy a házat a védési dokumentáció készítése idejére már „lebontották” – valóban, jogerős engedély birtokában. Az értékként feltüntetett oromfal, tetőforma és a beépítés jellege a tér felé néző épület esetében nem történeti értékű, hiszen az a korábbi udvar helyére épült a XX. század első felében, harmadában. A megőrzött oromfal állapota szakértő szerint életveszélyes.

A telek északi végén levő, a beszakadt boltozatos, de még álló pincéket is tartalmazó egykori épület anyagi valóságában az adott helyen, méretében és formavilágában történeti értékű volt, viszont a ház maga megsemmisült, maradványa (a beszakadt boltozatos, kihasasodott oldalfallal, sok helyen repedésekkel is rendelkező pince) pedig életveszélyes állapotú, így bontása szükségszerű.

A hivatkozott adatlapban leírtak, miszerint a „pince megőrzendő” és az „utcai traktus megtartandó”, az életveszély okán nem lehetségesek. A „beépítés jellege megőrzendő” gondolat minden bizonnyal téves, mivel az oromfal egy nem történeti építési helyen felépült XX. századi maradvány, mostanra már életveszélyes állapotban.

A védendő beépítési jelleg amiatt sem tartható meg, mert a szomszédos (egykor kertként feltüntetett ingatlan) családi házzal beépült, így a szomszéd, és a mostani helyén engedélyezett (de már lejárt építési engedély szerint), felépíteni tervezett lakóház túl közel lenne egymáshoz, ami látvány szempontjából meggondolandó, mivel a szomszéd ház nem orommal, hanem oldalfalával fordul a templomrom felé. Tűzvédelmi szempontokat nem vizsgáltunk, de szükséges lehet, külön szakértői jogosultság birtokában.

Az oromfal anyagi valóságban való megtartását nem javasoljuk, de a későbbiekben egy új, a történetileg is beépített oldalon (Cséplő utca frontján, illetve az északi telekhatárra igazítva) lakóház tervezésénél szempont lehet, hogy a templomrom felé egy hagyományos, kétablakos tömeg forduljon, melynek ablaka fölé a most még látható vakolt szalagkeretezés díszítőformaként elhelyezhető.

**A helyi védelem fenntartása a fentiek miatt álláspontom szerint nem indokolt.**

A terület műemléki környezetként és régészeti lelőhelyként is védett, így a leendő beépítési forma, méret, tömegalakítás, megjelenés, homlokatzépzés a helyi védelem fennmaradása nélkül is könnyen figyelemmel kísérhetőek.

## Felhasznált források jegyzéke

**Borovszky:** *Magyarország vármegyéi és városai.* Szerk.: BOROVSZKY Samu. Budapest, Országos Monografia Társaság, (1910).

digitálisan elérhető itt is:

<http://mek.oszk.hu/09500/09536/html/tartalomjegyzek.html> (2021-10-23)

**Csánki:** Dr. CSÁNKI Dezső: *Magyarország történelmi földrajza a Hunyadiak korában.* III. kötet, Budapest, Magyar Tudományos Akadémia, 1890

digitálisan elérhető itt is:

<https://www.arcanum.com/hu/online-kiadvanyok/Csanki-csanki-dezso-magyarország-tortenelmi-foldrajza-a-hunyadiak-koraban-1/iii-kotet-62BB/veszpremvarmegye-6D99/varosai-6E13/?list=eyJmaWx0ZXJzIjogeyJNVSI6IFsiTkZPX0tPTlIfQ3NhbmtpXzEiX00sICJxdWVyeSI6ICJWZXN6cHJcdTAwZTltIn0> (2021-10-21)

**Fényes:** FÉNYES Elek: *Magyarország geographiai szótára, melyben minden város, falu és puszta, betűrendben körülményesen leíratik.* I-IV. kötet, Pest, Kozma Vazul, 1851. reprint kiadás

digitálisan elérhető itt is:

<http://www.fszek.hu/digitdoc/fenyes/> (2020-05-18)

valamint:

<https://www.arcanum.com/hu/online-kiadvanyok/Lexikonok-magyarország-geografiai-szotara-fenyes-elek-BABC3/v-BD7F8/veszprem-BD98E/?list=eyJmaWx0ZXJzIjogeyJNVSI6IFsiTkZPX0xFWF9MZXhpa29ub>



[2tfQkFCQzMiXX0sICJxdWVyeSI6ICJWZXN6cHJcdTAwZTltIn0](#) (2021-10-23)

**fotók:** KISBERZSENYI NAGY György (2025)  
KOVÁCS Zoltán (2025)  
vagy külön forráshivatkozással

#### Hazai Okmánytár IV.:

*Hazai Okmánytár. IV. kötet. Codex Diplomaticus Partius. HUng. Tomus IV. Győr, NAGY Imre-STUMMER Arnold-RÁTH Károly-VÉGHÉLY Dezső, 1867.*

digitálisan elérhető itt is:

[https://library.hungaricana.hu/hu/view/KozMagyOkmanytarak\\_HazaiOkmanytar\\_04/?pg=0&layout=s&query=besprem](https://library.hungaricana.hu/hu/view/KozMagyOkmanytarak_HazaiOkmanytar_04/?pg=0&layout=s&query=besprem) (2021-10-21)

#### Internetes források:

<https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep> (2025-06-04)

<https://www.fentrol.hu> (2025-06-03)

<https://fortepan.hu> (2025-06-03) nincs találat

<https://www.google.hu/maps> (2025-06-03 és 2025-06-04)

<https://maps.arcanum.com/hu/map> (2025-06-03) (katonai és kataszteri térképek)

<https://www.oeny.hu> (2025-06-03 és 2025-06-04)

<https://veszpremiterkepvandor.mnl.gov.hu/> (2025-06-03)

**Korompay:** KOROMPAY György: *Veszprém. 2. átdolgozott, bővített kiadás.* Budapest, Műszaki Könyvkiadó, 1957.

#### Levéltári és múzeumi adatok:

**Magyar Nemzeti Levéltár Magyar Országos Levéltár (HU MNL OL)**

S 79 – No. 1536/1.

„Verzeichniss aller in der Steuer-Gemeinde Gemeinde Veszprim befindlichen Ortschaften, einzeln stehenden Gebäuden, Rieden (Flure), Flüssen ...; Haeuser-Verzeichniss aller in der Gemeinde Gemeinde

Veszprim befindlichen Hausbesitzer; Alphabetisches Verzeichniss aller in der Gemeinde Gemeinde Veszprim befindlichen Grund- und Hausbesitzer” főcímű 1857-es helynévjegyzék

digitálisan itt megtekinthető:

<https://maps.hungaricana.hu/hu/MOLTerkeptar/41754/> (2025-06-03),

aktuális oldal:

<https://maps.hungaricana.hu/hu/MOLTerkeptar/41754/view/?pg=26&bbox=2444%2C-2027%2C6231%2C145> (2025-06-03).

S 79 – No. 1536/3. (Original Parzellen Protocoll der Gemeinde Veszprim) tárgyi oldal:

<https://maps.hungaricana.hu/hu/MOLTerkeptar/41756/view/?pg=103&bbox=370%2C-4579%2C5757%2C-1488> (2025-06-03)

S 78 – 298. téka – Veszprém – 39-63. jelzetű, 1926-os térkép 6. szelvény részlete:

<https://maps.hungaricana.hu/hu/MOLTerkeptar/18700/> (2025-06-03),

aktuális oldal:

<https://maps.hungaricana.hu/hu/MOLTerkeptar/18700/view/?pg=5&bbox=6521%2C-2569%2C8425%2C-1476> (2025-06-03)

**Magyar Nemzeti Múzeum Régészeti Adatbázis**

digitálisan elérhető itt:

<https://archeodatabase.hnm.hu/hu/s/a4:1?s=Veszpr%C3%A9m&v=list>  
(2021-10-21)

**Magyar Nemzeti Levéltár Veszprém Megyei Levéltár (MNL VeML):**

XV 11 a T 604 jelzetű térkép

<https://maps.hungaricana.hu/hu/MegyeiTerkepek/6242/> (2025-06-03), nagyítás:

<https://maps.hungaricana.hu/hu/MegyeiTerkepek/6242/view/?bbox=1934%2C-5892%2C3772%2C-1743> (2025-06-03)

XV 11 a T 592 jelzetű térkép

<https://maps.hungaricana.hu/hu/MegyeiTerkepek/6229/> (2025-06-03), nagyítás:

<https://maps.hungaricana.hu/hu/MegyeiTerkepek/6229/view/?bbox=1457%2C-2684%2C3201%2C-1912> (2025-06-03)

„Veszprém rendezett tanácsú város beltelkeinek átnézeti térképe (1927), részlet, HU-MNL-VeML-XV.11.b T-457c”, közli: Nagy Balázs

A közölt képek mindössze a Hungaricana oldaláról közölt képernyőképek és nagyítások, melyeknek további felhasználása a tartalomgazdák előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül tilos!

#### **Megbízói adatszolgáltatások:**

adatlap helyi védelemhez (2146. sz.)

2015. július 30-án kelt, KOZP/8472/6/2015. számú építési engedély határozat és 2025. augusztus 26-án kelt jogerő értesítése

E-Főnapló összesítő oldal (2016)

településképi vélemény (2015-05-21)

tervlapok és műszaki leírások (2015)

tervtanácsi vélemény (2015-05-20)

#### **MEM-MDK:**

Magyar Építészeti Múzeum és Műemlékvédelmi Dokumentációs Központ (Budapest)

Tudományos Irattár, Tervtár, 1872/51, 1953/21 (fényképpel); 1954/31; OMF I. sorozat 1958/20/2; 1960/41/2; 1961/52/2; 1962/63/4; 1963/77/2; 1964/91/2; 1965/106/4; 1968/157/4; 1980/357/3; 1986/530/2 – II. sorozat 1965/33/7

A segédletek letölthetők innen:

<https://memmdk.hu/tudomanyos-irattar> (2020-05-18)

#### **Oklevelek (említve, időrendben, de a szövegben nem csatolva):**

1349-es tartalmi átírás DL DF 3964 (MNL MOL)

<https://archives.hungaricana.hu/hu/charters/42630/?list=eyJxdWVyeSI6IClxMDgyIFZlc3pwclx1MDBlOW0ifQ> (2021-10-21)

1350-ben átírás DL DF 200907 ((Veszprémi Érseki és Főkáptalani Levéltár)

<https://archives.hungaricana.hu/hu/charters/201/?list=eyJxdWVyeSI6IClxMDgyLTA0LTl5IFZlc3pwclx1MDBlOW0ifQ> (2021-10-21)

1407-es átírás DL DF 201151 (Veszprémi Érseki és Főkáptalani Levéltár)



[https://archives.hungaricana.hu/hu/charters/202/?list=eyJxdWVyeSI6I  
ClxMDgyLTA0LTl5IFZlc3pwclx1MDBlOW0ifQ](https://archives.hungaricana.hu/hu/charters/202/?list=eyJxdWVyeSI6I<br/>ClxMDgyLTA0LTl5IFZlc3pwclx1MDBlOW0ifQ) (2021-10-21)

1407-ben tartalmi átírás is: DL DF 230084 (Veszprémi Érseki és Főkáptalani Levéltár)

[https://archives.hungaricana.hu/hu/charters/204/?list=eyJxdWVyeSI6I  
ClxMDgyLTA0LTl5IFZlc3pwclx1MDBlOW0ifQ](https://archives.hungaricana.hu/hu/charters/204/?list=eyJxdWVyeSI6I<br/>ClxMDgyLTA0LTl5IFZlc3pwclx1MDBlOW0ifQ) (2021-10-21)

1421-es átírás DL DF 201414 (Veszprémi Érseki és Főkáptalani Levéltár)

[https://archives.hungaricana.hu/hu/charters/199/?list=eyJxdWVyeSI6I  
ClxMDgyLTA0LTl5IFZlc3pwclx1MDBlOW0ifQ](https://archives.hungaricana.hu/hu/charters/199/?list=eyJxdWVyeSI6I<br/>ClxMDgyLTA0LTl5IFZlc3pwclx1MDBlOW0ifQ) (2021-10-21)

1424-es átírás DL DF 200416 (Veszprémi Érseki és Főkáptalani Levéltár)

[https://archives.hungaricana.hu/hu/charters/200/?list=eyJxdWVyeSI6I  
ClxMDgyLTA0LTl5IFZlc3pwclx1MDBlOW0ifQ](https://archives.hungaricana.hu/hu/charters/200/?list=eyJxdWVyeSI6I<br/>ClxMDgyLTA0LTl5IFZlc3pwclx1MDBlOW0ifQ) (2021-10-21)

1447-es átírás DL DF 201312 (Veszprémi Érseki és Főkáptalani Levéltár)

[https://archives.hungaricana.hu/hu/charters/203/?list=eyJxdWVyeSI6I  
ClxMDgyLTA0LTl5IFZlc3pwclx1MDBlOW0ifQ](https://archives.hungaricana.hu/hu/charters/203/?list=eyJxdWVyeSI6I<br/>ClxMDgyLTA0LTl5IFZlc3pwclx1MDBlOW0ifQ) (2021-10-21)

Az oklevelek esetleges közléséhez, felhasználáshoz a tartalomgazdák előzetes írásbeli engedélyre szükséges.

**Nagy Balázs:**

NAGY Balázs: *Veszprém vármegye kincsestára 33. – a veszprémi szegények menedékházának alapszabályzata és házirendje.* Online közlés, 2024-03-22:

[https://mnl.gov.hu/mnl/veml/hirek/veszprem\\_varmegye\\_kincsestara\\_33\\_a\\_vezspremi\\_szegenyek\\_menedekhazanak\\_alapszabalyzata](https://mnl.gov.hu/mnl/veml/hirek/veszprem_varmegye_kincsestara_33_a_vezspremi_szegenyek_menedekhazanak_alapszabalyzata) (2025-06-03)

**Önkormányzati rendeletek:**

<https://or.njt.hu/eli/734202/r/2016/26> (2025-06-04),

<https://or.njt.hu/eli/734202/r/2012/16> (2025-06-04)

<https://or.njt.hu/eli/734202/r/2017/23> (2025-06-03 és 2025-06-04)

**Statika:**

SZABÓ Imre: Tartószerkezeti és építés szakértői vélemény 8200 Veszprém Margit tér 4. sz .571 hrsz fennmaradt épületrészek tartószerkezeti állapotáról (2025-06-01)

**Szóbeli és írásbeli információ:**

KISBERZSENYI NAGY György (2025-05-27)

KOVÁCS Zoltán (2025-06-03, 2025-06-04)

**Szolnoky:**

SZOLNOKY Gábor: *A két Tumler. Rövid összefoglaló két magyarországi 18. századi, illetve 19. század eleji vízepítőről.* Veszprém, Laczkó Dezső Múzeum, 2015.

digitálisan megtekinthető itt is:

[https://library.hungaricana.hu/hu/view/MEGY\\_VESZ\\_Sk\\_2015\\_Tumler/?pg=0&layout=s](https://library.hungaricana.hu/hu/view/MEGY_VESZ_Sk_2015_Tumler/?pg=0&layout=s) (2021-10-23)

**Tervlapok:**

a tervlapokat és a hivatkozott építész műszaki leírást BOROS Zsombor és VARGA Balázs építészek készítették 2015. júniusában.

**Vályi:**

VÁLYI András: *Magyar országnak leírása.* III. kötet, Buda, A Királyi Universitas betűivel, 1799.

digitálisan megtekinthető itt is:

[https://mek.oszk.hu/14500/14515/pdf/14515\\_3.pdf](https://mek.oszk.hu/14500/14515/pdf/14515_3.pdf) (2020-08-02)

**Felhasznált releváns archív források, képanyag**

Szöveggözi ábrákként csatolva, hivatkozásokkal ellátva, lásd fentebb.

**A jelen állapot fotódokumentációja**

Szöveggözi ábraként csatolva, lásd fentebb.

## Szerzői jogi és felhasználási nyilatkozat

Jelen dokumentáció a veszprémi Margit tér 4. szám alatti ingatlan helyi védelmének felülvizsgálata miatt készült Kovács Zoltán (9200 Veszprém Boglárka u. 10.) megkeresése és megbízása alapján.

Ezen dokumentációt a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogi védelem illeti meg. Részben vagy egészben történő felhasználása, a vonatkozó adatok nyilvánosságra hozása vagy továbbadása a szerző engedélyével, nevének pontos feltüntetésével, a 47/2001. (III.27.) Korm. rendelet szabályai szerint történhet.

A fotók további közlése a szerzők és a források, illetve tartalomgazdák előzetes, írásbeli külön engedélye nélkül tilos!





## Tartalom

Bevezetés .....	2
Vonatkozó szakirodalom kritikai bemutatása, értékelése .....	3
Történeti előzmények (forráskutatás) .....	3
Építéstörténet, telektörténet összefoglalása .....	42
A terület jelen állapotának részletes leírása .....	45
Értékleltár (részleges).....	60
Javaslat további kutatásra, megfigyelésre .....	72
Javaslat megőrzésre, fenntartásra, használatra, tervértékelés .....	72
Felhasznált források jegyzéke .....	74
Felhasznált releváns archív források, képanyag.....	79
A jelen állapot fotódokumentációja.....	79
Szerzői jogi és felhasználási nyilatkozat .....	80
Tartalom .....	81

Készült: Győr, 2025. május-június



Erős Erika

műemlékvédelmi szakmérnök

okl. szerkezettervező építésmérnök (É-08-0606)

szakértő műemléki épületkutatás és műemléki érték

dokumentálása szakterületeken (21-0265)

műemléki műszaki ellenőr (magasépítés, ME-É-M 08-0606)

műemléki felelős műszaki vezető (MV-É-M 08-0606)

**9027 Győr, Gyóni Géza sétány 4.**

tel.: +36-30-249-1684, e-mail: [eroserika72@gmail.com](mailto:eroserika72@gmail.com)

Aqua-Mont Kft. ügyvezető



## Tartószerkezeti és építés szakértői vélemény

### 8200 Veszprém Margit tér 4. sz. 571 hrsz fennmaradt épületrészek tartószerkezeti állapotáról

Megbízó: Kovács Zoltán 8200 Veszprém Boglárka út 10/H.

#### 1., Előzmények:

Tulajdonos az 1930-as években épült ingatlanon álló, leromlott állagú lakóépület átépítésére, illetve bővítésére 2015-ben kapott építési engedélyt, melynek érvényessége azóta lejárt. Az engedélyezési tervben szereplő bontási munkákat elvégezte, de az építkezést nem tudta folytatni.

Jelenleg az ingatlanon a Margit tér felőli település képi védelmet élvező **homlokzati fal**, valamint a telek észak-nyugati sarkában álló, részben terepszint alá süllyesztett dongaboltozatos **melléképület** áll.



Feladatom ezek tartószerkezeti állapotának vizsgálata.

Vizsgálatomat a felmérési tervek felhasználásával, helyszíni szemrevételezés és az egyes építési anyagok, szerkezetek beazonosítása és ellenőrző statikai számításai alapján készítettem.

A meglévő tartószerkezetek vizsgálatát a Magyar Mérnökkamara T- SZ 01.2010 műszaki szabályzat előírásai, vagyis azok építésekor érvényes szabványok alapján végeztem.

Megemlíteném, hogy időközben a szomszédos 572 hrsz-ú ingatlanon a közös telekhatáron álló egy új épület épült, így az eredetileg tervezett telekhatáron álló lakóház megvalósítása a tűzrendészeti előírások miatt is kérdésessé vált.



## 2., A Margit tér felőli telekhatáron álló véghomlokzati fal állapota



A 48 cm vastagságú, égetett téglá, illetve a vegyes kőfalazatú megmaradt faltest 5,12 m széles, 3,20 m magasságú. Oromrésze leomlott, vagy lebontották. Két 120/160-as méretű, szimmetrikus elhelyezésű redőnytokos ablakot foglal magába. Sarkaihoz az elbontott épület részben meghagyott hosszfalainak 2-3 méteres szakaszai csatlakoznak.

Gyakorlatilag a faltest állékonyságát jelenleg ezek biztosítják. Miután a csupasz faltető védelme nem valósult meg, a faltest 10 éve folyamatosan ázott, átnedvesedett, a gyenge murvahabarcz kifagyott, elmoósodott, gyökerekkel átszőtt, ezért a csatlakozó hosszfalak az eredeti terv szerinti visszabontása esetén feltehetően állékonyságát vesztené.

Fal padlószerinti szigetelésnek nyomait sem találtam, vagy nem is készült vagy teljesen tönkrement. Utólagos kialakítása a kőfalazatú lábazat miatt igen költséges és körülményes (acéllemez bevágás).

**Fentiek alapján a faltest jelenlegi szerkezetében történő megtartását nem tartom állékonysági, teherbírési szempontból lehetségesnek.**

Az alapok feletti szigetelés és a falazat korszerű falazóblokkból (PTH44) történő, a jelenlegi geometriai méreteket megtartó átépítését javaslom - ez település képi védettségét is kielégítheti és tartószerkezeti szempontból (állékonyság, teherbírás, használhatóság) is megfelelő megoldás lehet.





### 3., Az ingatlan ÉNY - i sarkában lévő melléképület állapota:



A 6,16 x 7,16 m befoglaló alapterületű, a terepszinthez képest ~ 80 cm-rel süllyesztett padlószintű, 60-76 cm vastagságú meszes murvahabarcba rakott terméskőfalazattal és eredetileg egy közbenső bolthevederre támaszkodó kettős terméskő falazatú dongaboltozattal, eredetileg fél-nyereg tetővel fedett épület.

Míg a függőleges falak stabilitása viszonylag elfogadható, a tetőszerkezet már évtizedekkel ezelőtt tönkrement, a folyamatos beázások következtében a habarcs kimosódott, kifagyott és így a boltozat pedig több helyen beszakadt, **állapotra életveszélyesnek mondható.**

A beszakadás megakadályozása érdekében belső kisméretű téglá alátámasztó falakkal próbálták a folytonossághiányos boltozatokat stabilizálni.

A megoldás nem csak esztétikailag kifogásolható, statikai tartószerpe is erősen megkérdőjelezhető.



Az épület teljes körű helyreállítása bonyolult, költséges és a falainak teljes kiszárítása szinte lehetetlen és ezért későbbi funkciója is megkérdőjelezhető ugyanakkor a városképi megjelenése is elhanyagolható értékkel bír.

**Fentiekre tekintettel az épület teljes bontását javaslom.**

#### **4. Összefoglaló értékelés:**

**A Veszprém, Margit tér 4. (571 hrsz.) ingatlanon meglévő véghomlokzati falszakasz, illetve a romos melléképületet - életveszélyes állapota miatt - tartószerkezeti szempontok alapján azonnali elbontását javaslom.**

Veszprém, 2025.06. 01.

Szabó Imre  
statikus tervező, építési szakértő  
T -19/0059 , SZÉS1,2 -19/0059



# Tartószerkezeti szakértői vélemény

Kovács Zoltán, Veszprém Magit tér 4., hrsz: 571

## **TARTÓSZERKEZETI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**Kovács Zoltán**

**Veszprém, Magit tér 4., hrsz: 571**

**Meglévő épület átépítéséhez, bővítéséhez**



A mai napi már megkezdett bontás utáni helyszíni bejárásomkor megállapítottam, hogy a meglévő-megmaradó fal állapota gyenge. A fal alapozása szintén gyenge.

A fal balesetveszélyes, nagyobb szélben ledőlhet. Ezért a fal magasságának megfelelő részt az utcán azonnal le kell zárni, el kell keríteni. A falat 48 órán belül el kell bontani.

Csopak, 2016. január 18.

**Rezgő Erik**

okl. építőmérnök

tartószerkezet tervező, szakértő

T-T 19-0767

SZÉSI 19-0767

8229, Csopak Erdőalja u. 10



570

573

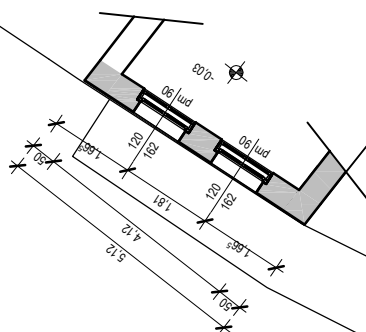
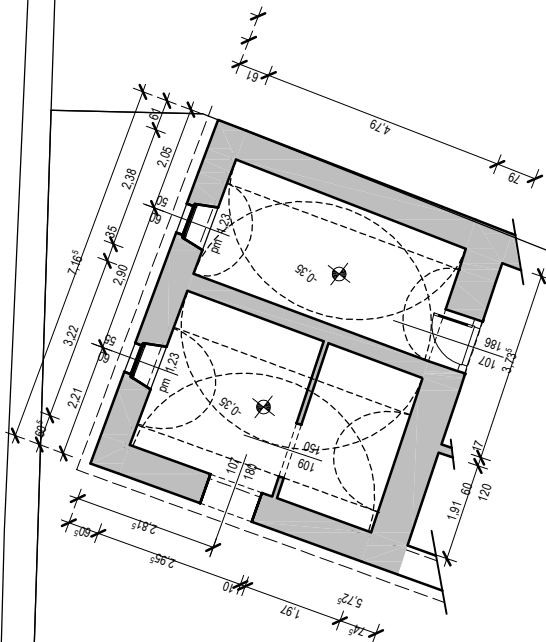
572

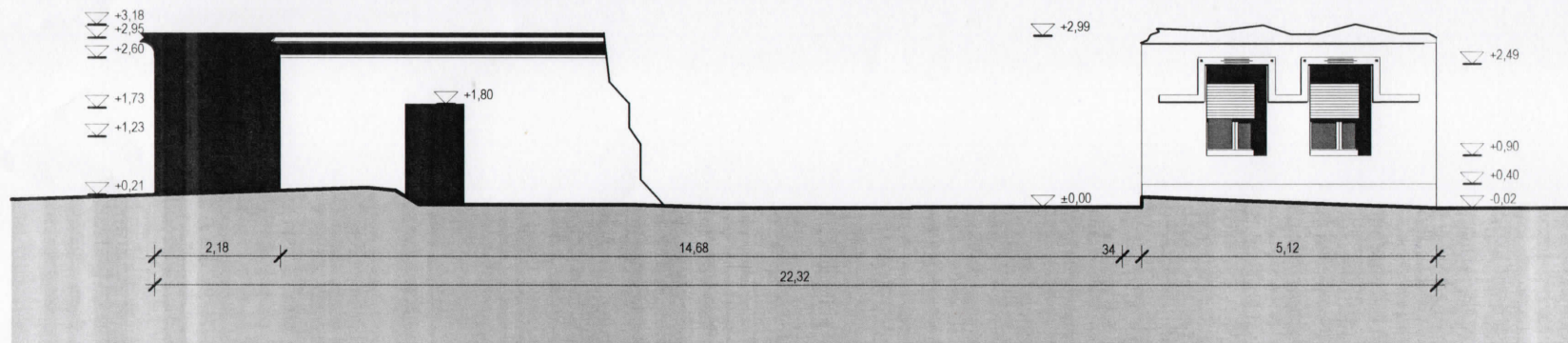
# Cséplő utca (568)

# Alaprajz m=1:150

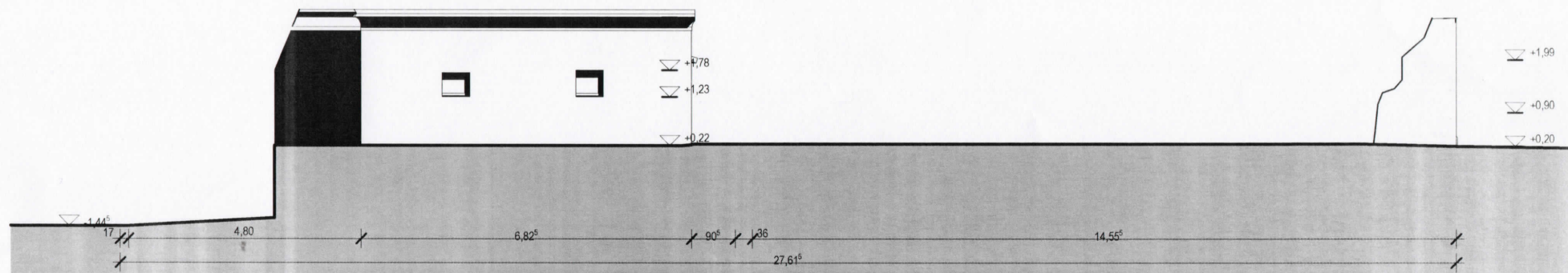
**571 hrsz**

**Margit tér**  
**(575)**





**Délnyugati homlokzat m=1:100**



**Északnyugati homlokzat m=1:100**