

Helyszín bemutatása:

Az ingatlan Veszprém Cholnoky városrészében található, megközelítése a Solyi utcáról lehetséges. A telken jelentős szintkülönbség nincs, az síknak tekinthető. A területen fás szárú növényzet részben megtalálható, a növényzet állapotát a fejlesztés vázlattervi és engedélyezési tervi szakaszában pontosan fel kell mérni, hogy a szükséges beavatkozások megtervezhetőek legyenek és a zöldfelületi tanúsítvány elkészíthető legyen.

A kijelölt terület rész mind déli, mind nyugati irányból többlakásos lakóépületekkel határolt. A meglévő beépítéshez közterületi, felszíni út és parkoló rendszer is tartozik. A meglévő épületek úszótelkeken vannak. A telek kijelölt terület rész északi oldalán védelmi célú erdőterület található, a nyugati telekhatár mentén meglévő csapadékvíz elvezető infrastruktúra található.

A kijelölt terület részen nagynyomású vízvezeték, gyenge- és erőszármű hálózat van. A tervezés során ezeket figyelembe kell venni, a meglévő közművek kiváltását, védelembe helyezését lehetőség szerint el kell kerülni, a beépítés meghatározásakor ezekre tekintettel kell lenni.

A hatályos településrendezési eszközök az ingatlant és így a kijelölt terület részt **nagyvárosias lakóterület** övezetbe sorolják. Az építési övezet jele: **Ln-01**. Az övezeten belül megengedett beépítési paraméterek:

Beépítés módja: SZ, szabadonálló
Beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 25 %
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 13 m
Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete alapján az övezetre vonatkozó részletes előírások:

22. Nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

22.§ (1) Ln-03 jelű építési övezetben, a Solyi úttal szomszédos közpark felőli oldalon az előkert 3,00 m. (2) Az Almádi út melletti új beépítésű területen az Ln-02 építési övezet területén az előkert 2,0 m.

21. Nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

21.§

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- (2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területen épület
- a) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Melléképítmények közül – amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek –, nem helyezhető el a területen:
- a) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közmű pótló műtárgy,
 - b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - c) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - d) ól, állatkifutó,
 - e) trágyatároló, komposztáló,
 - f) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, valamint
 - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Lakóépületben kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

Fejlesztési koncepció:

Az ingatlanon, a tulajdonos Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából, ráépítési jog alapításának céljából kijelölésre került egy 1194 m²-es területrészt. A kijelölt területrészen, Veszprém város hatályos településrendezési eszközei alapján többlakásos lakóépület építése valószínűsíthető meg.

Helyrajzi szám: 4086/92

Teljes telek nagysága: 6078 m²

Kijelölt terület rész nagysága: 1194 m²

A fejlesztés részletes terveinek kialakítása során figyelembe kell venni a területen meglévő közmű-hálózatokat, a vezetékek nyomvonalait és azok védőtávolságát.

Helyiségek, funkcionális kapcsolatok:

A hatályos településrendezési eszközökhöz igazodva, a beépítési lehetőségeket figyelembe véve (meglévő közművek, építési hely, meglévő parkolók, szomszédos épületek) nettó 35-75 m² alapterületű lakások kialakítása a fejlesztési cél. **Az épület az övezetben megengedett maximális épületmagasság figyelembevételével földszint + három szint** a környezethez, valamint a mai kor igényeihez illeszkedően **visszahúzott lapostetővel zárt épülettömeg kialakítású lehet.** A földszinten kialakított lakások kertkapcsolatát biztosítjuk. Az emeleti lakásokhoz erkélyek kialakításával tervezünk, a jobb élhetőség érdekében. Az épület helyszínrajzi kialakítását a meglévő közművek és a környező épületek indokolta védőtávolságok meghatározásával, a szükséges szakhatósági (pl.: katasztrófavédelem) egyeztetések lefolytatását követően lehet és kell meghatározni.

A lakások belső elrendezésének kialakítására **a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet** [foglalt előírások az irányadóak.](#)

A tervezett fejlesztés során a beépítésre kijelölt terület leghatékonyabb, a beépítési paraméterek maximális kihasználásával történő beépítése mellett élhető, a környezetéhez igazodó és településképi szempontból illeszkedő többszintes lakóépület kialakítása a tervezett cél.

A fejlesztés részletes és végleges terveit a helyi építési előírások, így különösen Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlésének **a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendeletében** és Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlésének **a településképi védelméről szóló 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint kell kialakítani.**

A terveket a települési főépítészhöz konzultáció céljából be kell nyújtani és a konzultáció során meghatározott paramétereket figyelembe kell venni, és a terveket szükség szerint át kell majd dolgozni.

A maximális beépítés és a szintek száma igazodik a környező, meglévő épületekhez. A személygépjárművek elhelyezése részben a meglévő felszíni parkoló kapacitások bővítésével érhető el, ezért a fejlesztés megvalósításának érdekében, az engedélyezési tervi fázisban, közlekedési javaslatot szükséges kidolgozni, közlekedés tervező bevonásával.

A fejlesztés fenti, javasolt paramétereinek végleges meghatározása és elfogadása esetén meg kell vizsgálni az elérhető közmű-kapacitásokat és a meglévő közművek védőtávolságait.

Közüti kapcsolatok, parkolási igények:

A terület rész megközelítését a Solyi utca irányából, a meglévő közúti kapcsolatok felhasználásával, és további fejlesztésével lehet megtervezni és kialakítani. A szükséges gépjármű parkolókat a fejlesztésre kijelölt terület részen

belül kerülnek elhelyezésre, a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően (pl.: a szükséges parkolási kapacitások 30%-át épületen belül kell biztosítani). A meglévő közterületi parkolók átalakítása elkerülhetetlen, a felszámolt parkolóállások visszapótlásáról gondoskodunk, a tervek így készülnek majd el.

Közmű és energia ellátási módok és igények:

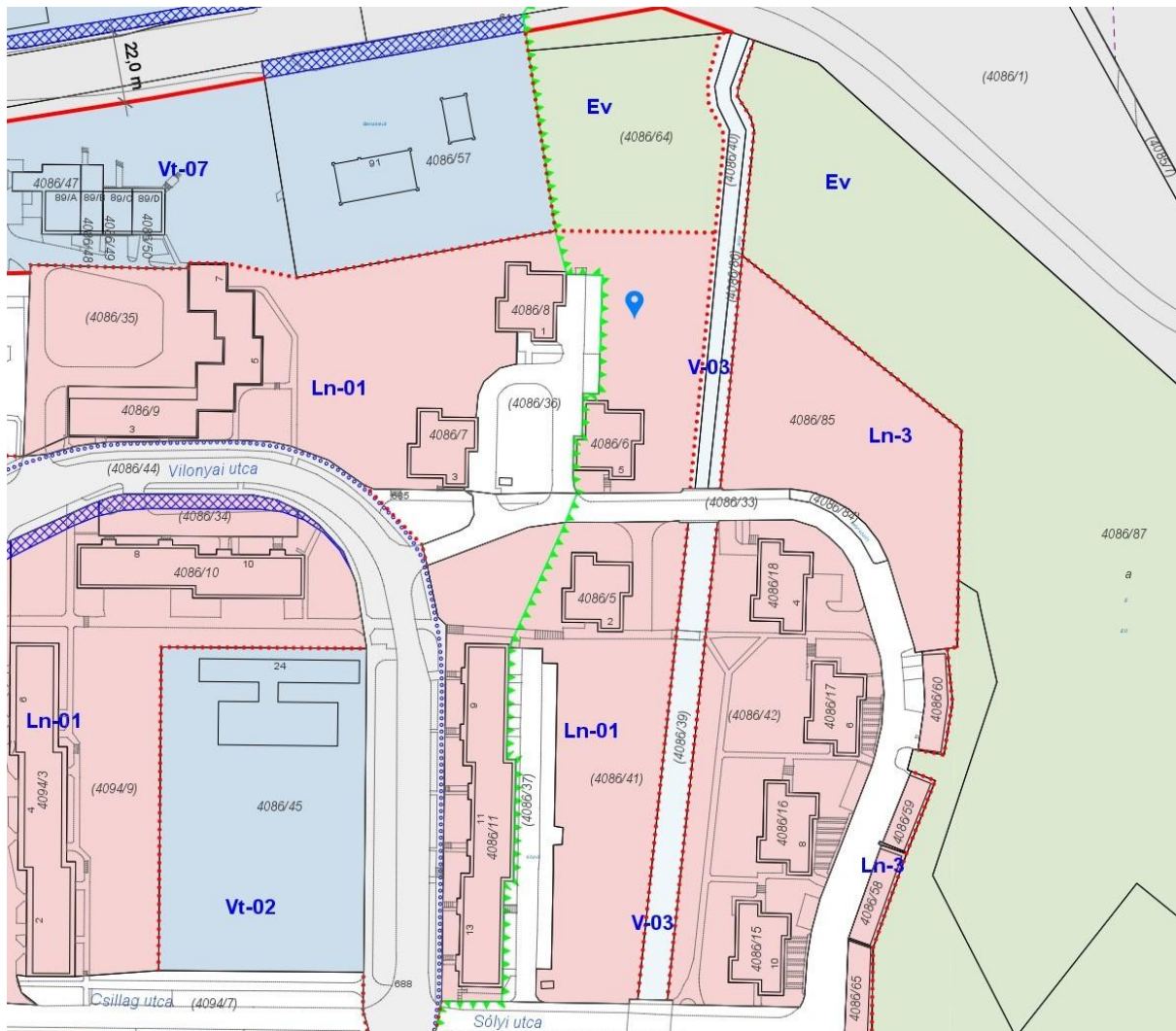
A közmű gerinchálózatokra a Sólyi utca irányából lehetséges a kapcsolat kialakítása. A fejlesztés során víz, szennyvíz, erős- és gyengeáramú kapcsolatok biztosítása szükséges. A csapadékvíz kezelését a kijelölt területrészen belül oldjuk meg.

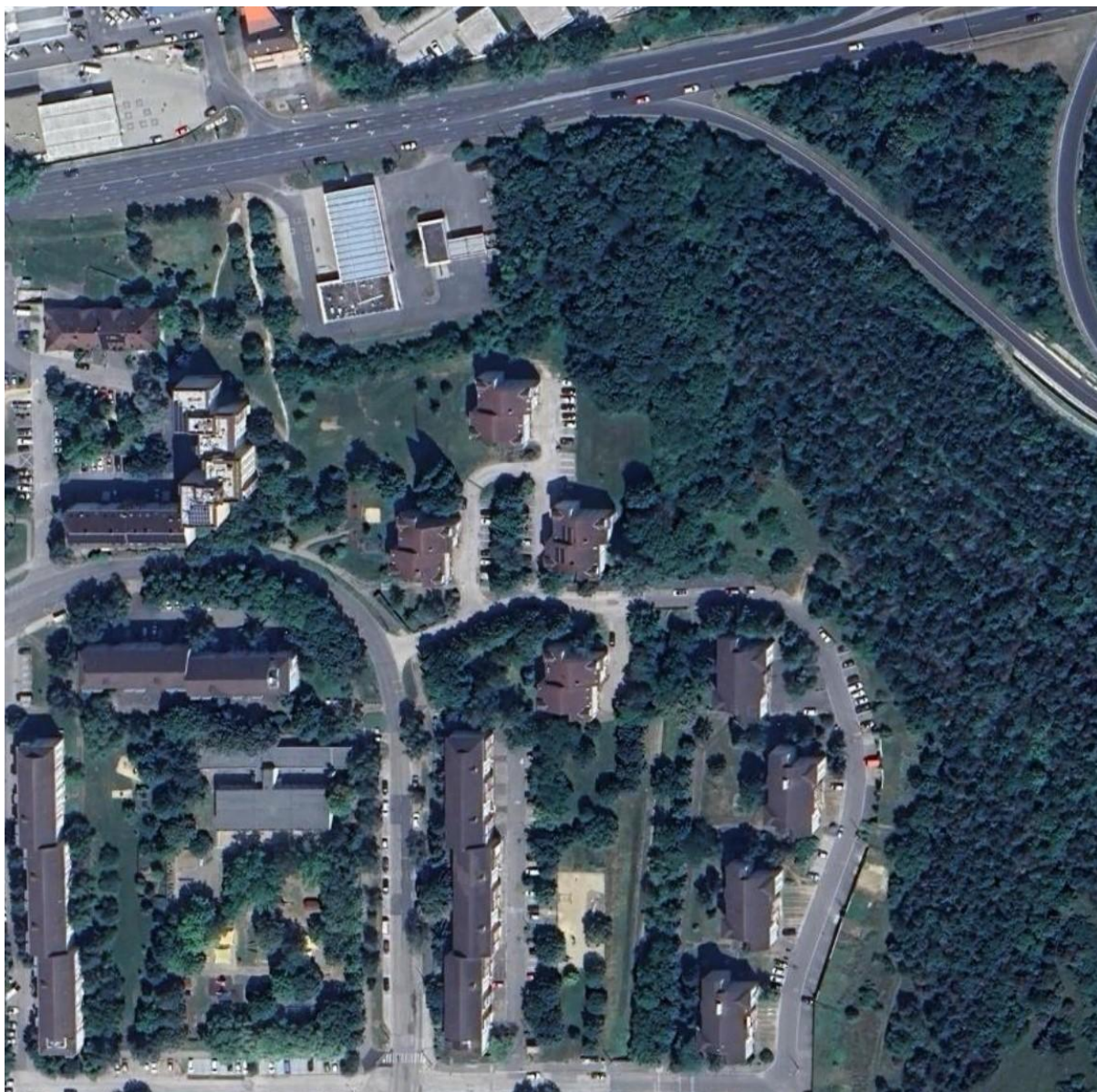
Az elvárt – az általános településrendezési és építési követelményeknek megfelelő vagy attól szigorúbb – követelményeket, élettartalmi igényeket:

A fejlesztés az általános településrendezési és építési követelményektől eltérő, szigorúbb követelményeket megállapítását nem igényli.

Szabályozási terv

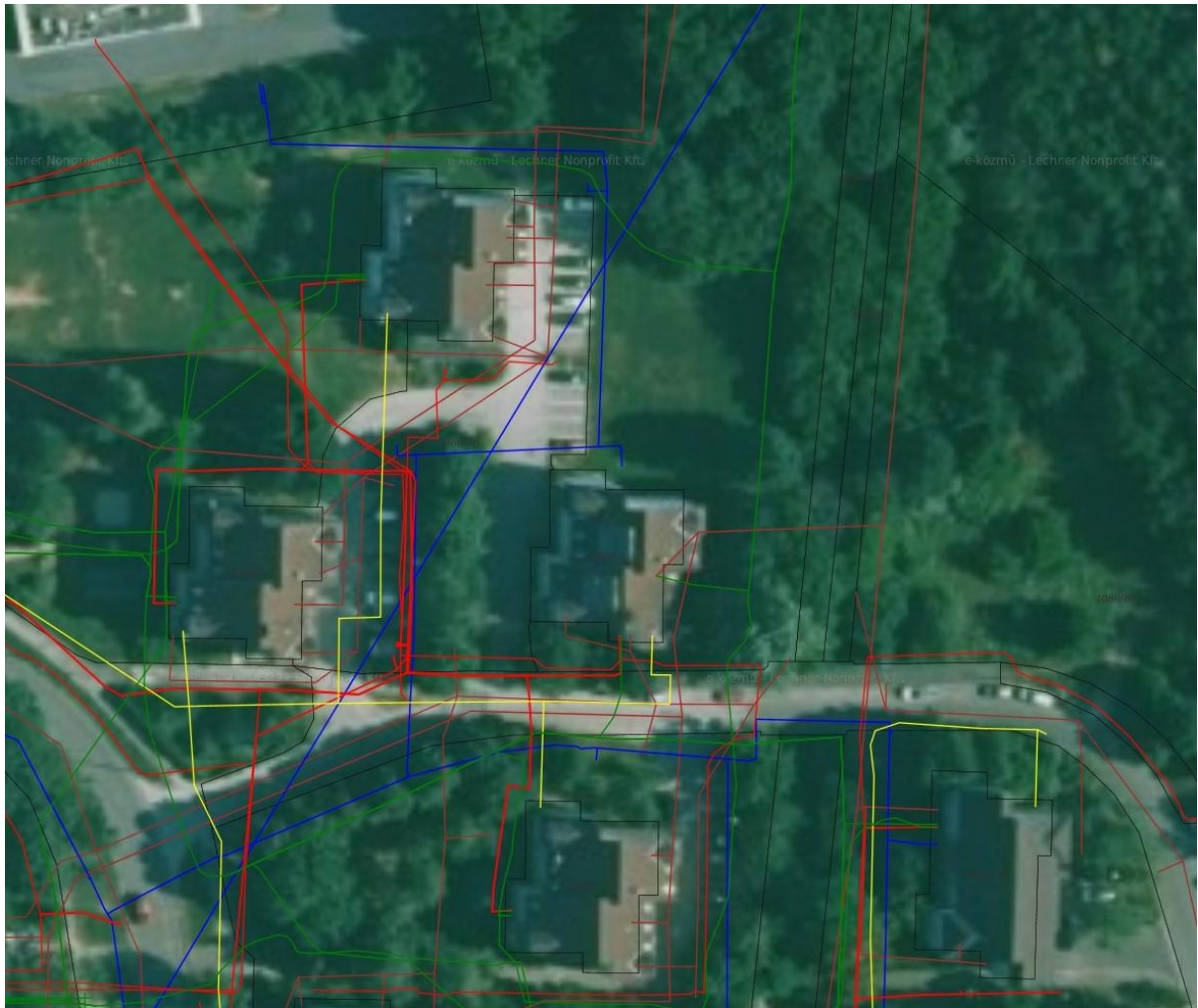
Építési övezet: Ln-01, nagyvárosias lakóterület



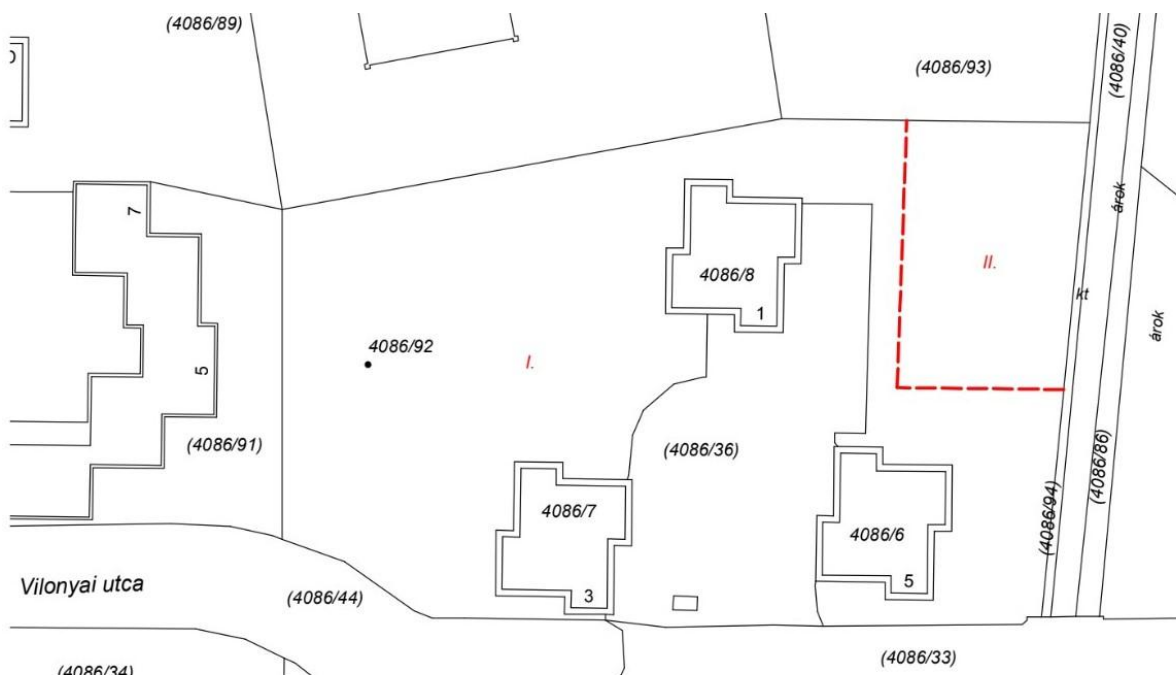


Ortofotó telekhatárokkal





Területkijelölés



Átvezetését megelőzi a **8/566/2025** iktatási számú vázrajz

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Jegyzet
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					ha.m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
4086/92		kivett beépítetlen terület		0.6078	-	4086/92		kivett beépítetlen terület		0.6078	-	A 4086/92 hrsz.-ú földrészlet II. jelű, 1194 m² területű részére a földhasználati jog az okiratban megjelölte(ke)t illeti meg.		
Összesen:				0.6078	-					0.6078	-			

A használati jog megállapítása

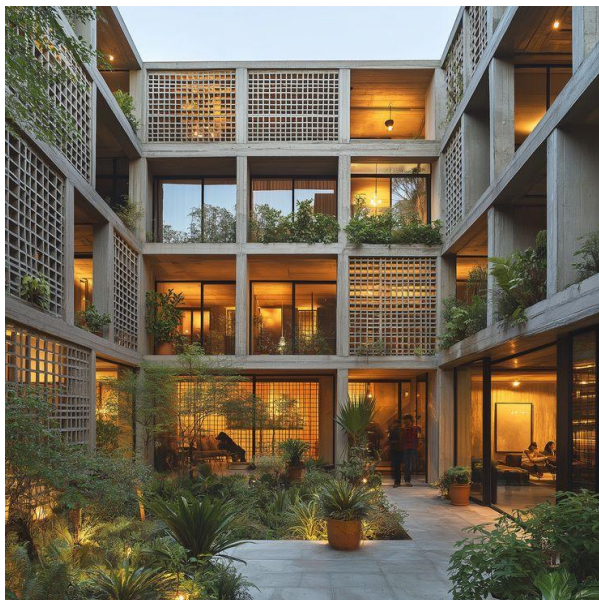
Készült: Veszprém, 2025. 09. 09.

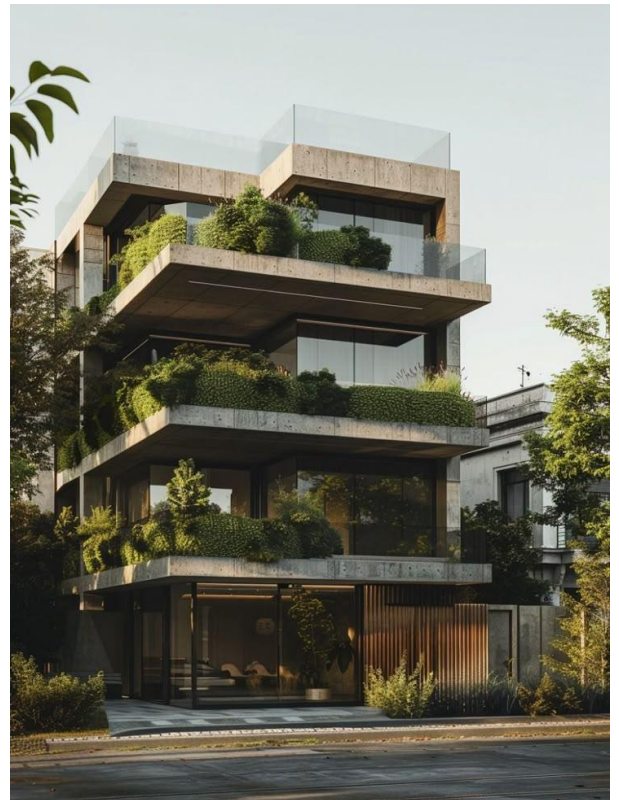
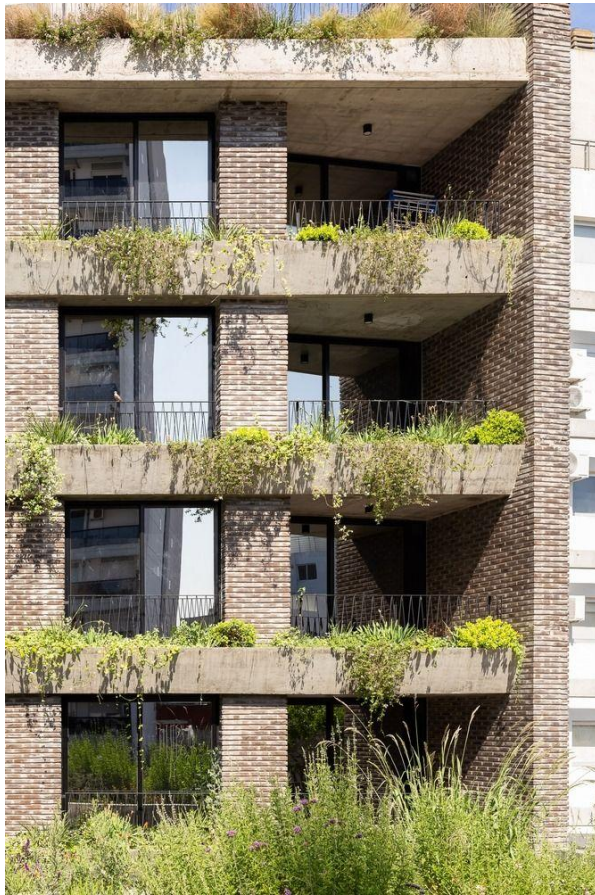
Fotódokumentáció





Előképek a tervezett lakóépület kialakításához





Közmevek, védőtávolságok és telepítési elírások figyelembevételével beépíthető területrész:

