



Szám: ÖNK/1-2/2026.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2026. február 26-i
Közyűlésére

Tárgy: Előzetes döntések Veszprém új településtervének készítéséhez kapcsolódóan beérkezett kérelmekről

Előterjesztő: Sulyok Balázs Ede főépítész

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Az előterjesztést megtárgyalta: Veszprém MJV Önkormányzata Közyűlésének
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntések meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Lohonyai Bernadett
aljegyző, irodavezető

Tisztelt Közgyűlés!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Településrendezési Terve 2017 szeptemberében került elfogadásra és 2017. november 1. napján lépett hatályba.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése alapján az önkormányzatoknak az új településtervüket 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 40/2025. (II. 25.) határozatával döntött Veszprém településtervének elkészítéséről az új jogszabályoknak megfelelően. A tervezés érinti Veszprém város teljes közigazgatási területét.

A Méptv. előírásainak megfelelően új településterv készül, mely tartalmazza a településfejlesztési tervet és a településrendezési tervet is. A Közgyűlés kötelezettséget vállalt a településterv elindításához szükséges költségek 2025-2027. évben történő biztosítására és ennek megfelelően 2025. évtől kezdődően ütemezetten elindult a településterv készítésével kapcsolatos eljárás.

Az elmúlt időszakban a kiválasztott tervező szervezet (Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Kft.) elkészítette a megalapozó – helyzet feltáró és helyzetelemző – munkarészeket.

2025. október elején széles körben (elektronikus és nyomtatott sajtóban) felhívást tettünk közzé, amelyben kértük a lakosságot, szakmai és társadalmi szervezeteket, hogy az új településterv készítésével kapcsolatos észrevételeiket, kérdéseiket, illetve módosítási igényüket nyújtsák be. Az észrevételek benyújtásához több hónapos határidőt biztosítottunk december 15-ig, de a határidőn túli beadványokat is befogadtuk az év elején, és ilyen módon közel 65 kérelem érkezett be.

A beérkezett kérelmek és egyéb észrevételek szakmai megvizsgálása megtörtént azok településtervbe való beépíthetősége érdekében. A kérelmezők erről értesítést kapnak. Azon kérelmek esetén, ahol jogszabály szerint – tervezői és önkormányzati döntés megalapozása érdekében – telepítési tanulmányterv készítése válik szükségessé, ott szintén értesítést kapnak a kérelmezők, mivel ez esetben a telepítési tanulmányterv finanszírozása a kérelmezőt terheli.

A beérkezett kérelmeket településrendezési terv módosításaként kezeljük, ezért ezekről előzetes döntés szükséges. A nagy számú kérelem miatt a módosítási igényeket két ülésre elosztva terjesztjük a Közgyűlés elé.

Az előterjesztésben külön-külön röviden szerepeltettük az egyes kérelmekkel kapcsolatos módosítási igényeket, az érintett területeket, az érvényes településrendezési terv kivonatát, valamint a határozati javaslatot.

Az előzetes döntésre előkészített dokumentáció a tárgyi területeket érintő településrendezési előírások módosításának elindítását tartalmazza. Támogató döntés esetén az új településterv készítésének – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos

jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) – általános szabályai, valamint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a partnerségi eljárásról szóló 33/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete előírásainak megfelelően járunk el.

A településrendezési terv felülvizsgálatához beérkezett egyéni módosítási igények:

1. Veszprém, Aradi Vértanúk u. 3. 3021/1 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
2. Veszprém, Pápai út 6603/2, 6606/13, 6607/1, 6608/3, 6608/7, 6608/8, 6608/9, 6608/10 és 6608/11 hrsz.-ú ingatlanokat érintő tömb településrendezési terv módosításának kérelme
3. Veszprém, Köd u. 2404/1, 2404/2, 2405, 2406, 2409, 2411/5 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem
4. Veszprém, Rózsa u. 22. 4596/1 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
5. Veszprém, Seregély u. 1963/132 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
6. Veszprém, Budapest u. 3241, 3249 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem
7. Veszprém, Ady E. u. 4273/113 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
8. Veszprém, Takácskert 6144/12, 6144/13 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem
9. Veszprém, Pápai út 6606/11, 6606/13 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem
10. Veszprém-Kádárta 2620 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
11. Veszprém-Gyulafirátót 01011/85, 01011/86, 01011/74 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem
12. Veszprém, Kistó u. 2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem
13. Veszprém, Déli Intézményterület 4781/85 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem
14. Veszprém, Déli Intézményterület 0424/2, 0425/2, 0426/4, 0427/2, 0429/2, 0430/1, 0430/2, 0432/2, 0433/2, 0433/3, 0433/4, 0433/5, 0433/7, 0434, 0435, 0436, 0437, 0438, 0439 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem
15. Veszprém, Aranyosvölgy 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem
16. Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjék.

Veszprém, 2026. február 10.

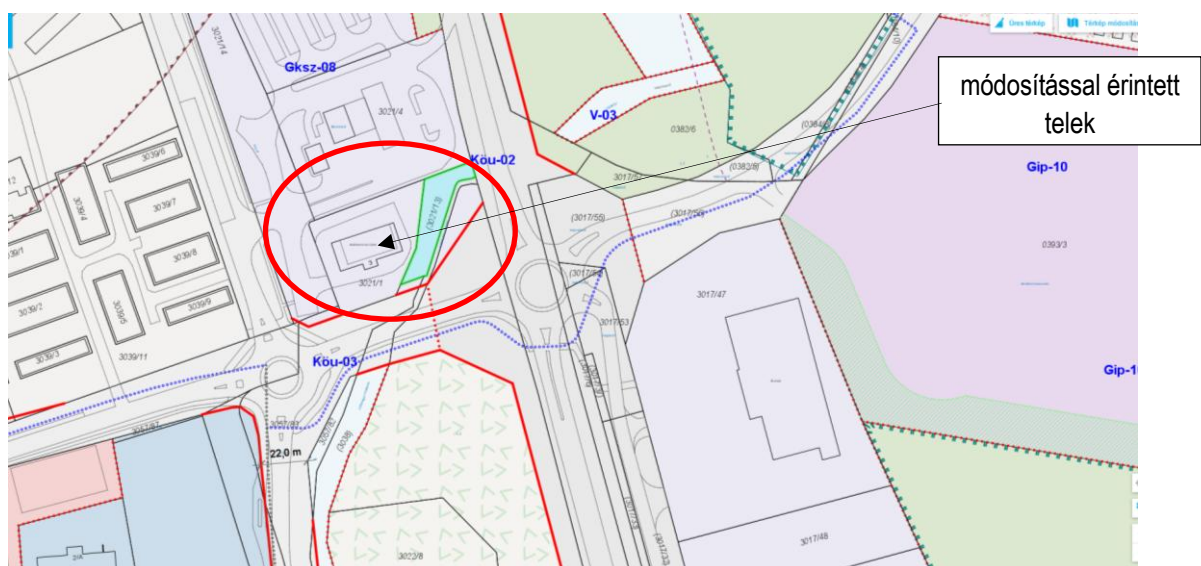
Sulyok Balázs Ede

1. Veszprém, Aradi Vértanúk u. 3. 3021/1 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az érintett ingatlan Veszprém észak-keleti részén, az útgyűrű és az Aradi Vértanúk útja körforgalom mellett helyezkedik el.
- A Veszprém 3021/1, 3021/13 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása: „kereskedelmi, szolgáltató területek”, övezeti előírása Gksz-08 (*szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; kialakítható telekméret 30x50 m*).
- Az ingatlan „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszenek.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- A magántulajdonban lévő Veszprém 3021/1 hrsz.-ú ingatlan 30 éve szolgáltató épületként üzemel. A földszintjén jelenleg műhelyek működnek, az emelet irodaként, a tetőtér lakásként funkcionál. Tulajdonosa szeretné lakófunkcióként használni az egész ingatlant, társasházakat szeretne kialakítani a jelenlegi épületből a család tagjai számára. A jelenlegi övezeti besorolás (Gksz-08) nem teszi lehetővé a lakófunkciót, ezért kérte az ingatlan övezeti paramétereinek módosítását. A kérelmező a szomszédos Veszprém 3021/13 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant több éve gondozza, ezért azt szeretné megvásárolni és a saját ingatlanához csatolni, azonos övezeti besorolás mellett.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településtervezési módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a településrendezési és építési követelmények alapszabályairól szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) előírásainak.

- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervbe beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településterv készítésének eljárásába nem vonható be.
- A módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafizetése.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

1. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026. (...) határozata
a Veszprém, Aradi Vértanúk u. 3. 3021/1 hrsz.-ú ingatlant érintő
településrendezési terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Aradi Vértanúk u. 3. 3021/1 hrsz.-ú ingatlant érintő telekredezés és az övezet módosítása az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljön oly módon, hogy az ingatlanon lakófunkció elhelyezhető legyen.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém 3021/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készített, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges annak visszapótlása.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

2. Veszprém, Pápai út 6603/2, 6607/1, 6608/3, 6608/7, 6608/8, 6608/9, 6608/10 és 6608/11 hrsz.-ú ingatlanokat érintő tömb településrendezési tervének módosítása

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

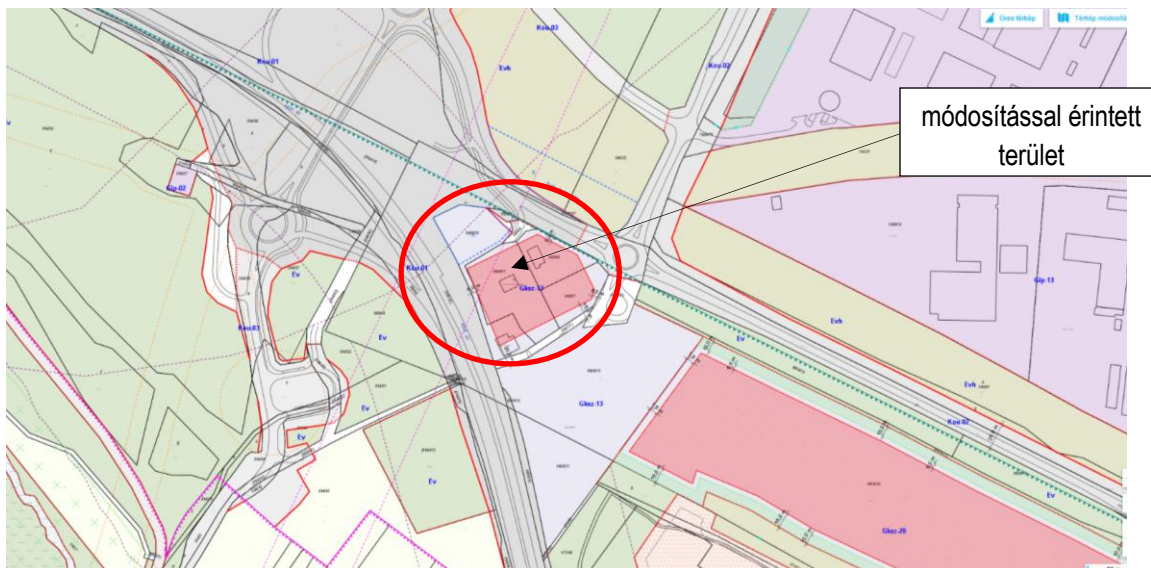
- A módosítással érintett ingatlan Veszprém nyugati részén, a városból kivezető egyik fő útvonal, a Pápai út mentén helyezkedik el.
- A Veszprém 6608/7, 6608/10 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása: „kereskedelmi szolgáltató területek”, övezeti előírása Gksz-13 (*szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; kialakítható telekméret 35x50 m*).

A Veszprém 6608/10 hrsz.-ú ingatlan egy részét P+R jelölés („Jelentős felszíni közforgalmú parkoló határa és férőhelyszáma”) érinti.

A Veszprém 6608/7, 6608/8, 6608/10 és 6608/11 hrsz.-ú ingatlanok területén építési hely került kijelölésre.

- A Veszprém 6607/1 és 6603/2 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása „Közlekedési területek, Helyi közutak, kiszolgáló utak területe”, övezeti előírása Köu-04,

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény előzménye és célja:

- A módosítási kérelem az S-W Invest Kft.-től érkezett. A kérelmük arra vonatkozott, hogy szeretnék megvásárolni vagy telekhatár rendezés érdekében elcserélni a telephelyükkel szomszédos önkormányzati ingatlanokat. A területük jelenleg rendezetlen helyzetét – megközelítését, tulajdonviszonyait – szeretnék rendezni, melyhez szükség van a településrendezési terv módosítására is.
- A Közgyűlés korábbi – 63/2023. (II. 23.) határozatával – támogatta a módosítás elindítását, azonban az eljárás nem került lefolytatásra, mivel további

egyeztetések váltak szükségessé, melyek az új településterv készítése során kerülhetnek lefolytatásra.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.
- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervbe beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településterv készítésének eljárásába nem vonható be.
- A módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafordítása.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

2. HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

...../2026. (...) határozata

a Veszprém, Pápai út 6603/2, 6607/1, 6608/3, 6608/7, 6608/8, 6608/9, 6608/10 és 6608/11 hrsz.-ú ingatlanokat érintő tömbhöz kapcsolódó településrendezési terv módosításáról

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Pápai út 6603/2, 6607/1, 6608/3, 6608/7, 6608/8, 6608/9, 6608/10 és 6608/11 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekrendezés és a szükséges övezeti paraméterek módosítása az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Pápai út 6603/2, 6607/1, 6608/3, 6608/7, 6608/8, 6608/9, 6608/10 és 6608/11 hrsz.-ú ingatlanokra az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készítet, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafordítása.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

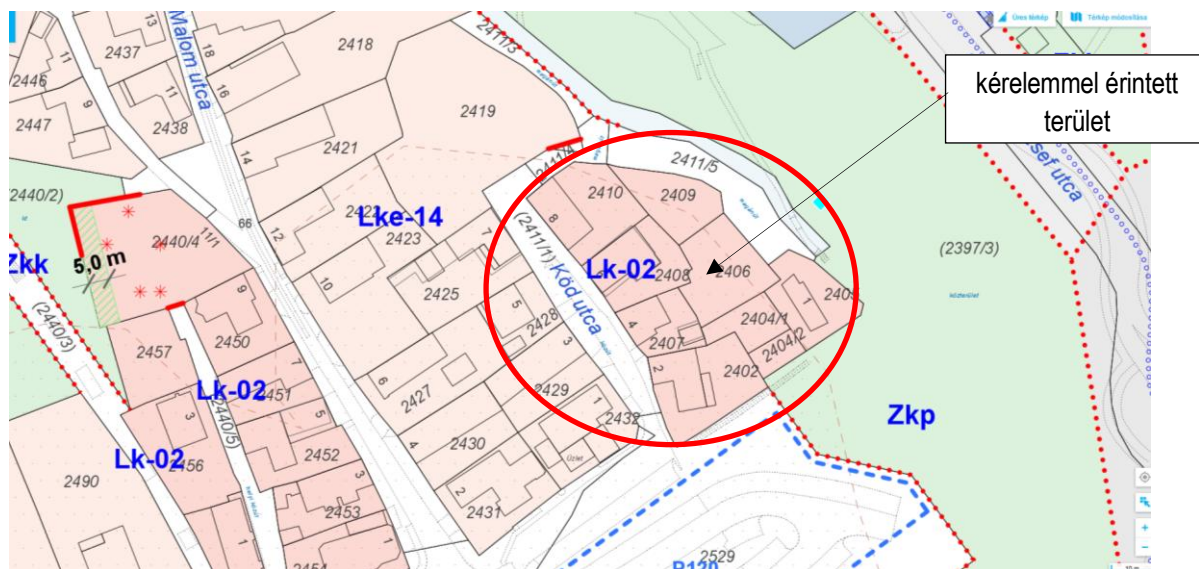
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

3. Veszprém, Kőd u. 2404/1, 2404/2, 2405, 2406, 2409, 2411/5, 2412 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az érintett ingatlanok Veszprém belvárosában helyezkednek el.
- A Veszprém 2404/1, 2404/2, 2405, 2406, 2409 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása: „kisvárosias lakóterület”, övezeti előírása Lk-02 (oldalhatáronálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 400 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20%; kialakítható telekméret 14x25 m).
- A Veszprém 2411/5 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása „Közúti közlekedési terület”, övezeti előírása Köu-04.
- A Veszprém 2412 hrsz.-ú ingatlan egy részének területfelhasználása: „zöldterületek”, övezeti előírása Zkp (kialakítható legkisebb telek 10000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2%; megengedett maximális épületmagasság: 6 m; zöldfelület legkisebb mértéke 70%), másik részének területfelhasználása: „Vízgazdálkodási terület”, övezeti előírása V-03.
- Az ingatlanok helyi értékvédelmi területen, valamint „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszenek.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- A Veszprém 2404/1, 2404/2, 2405, 2406, 2409, 2411/5 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa kérte a tulajdonában lévő telekcsoport kisvárosias lakóterületi övezeti besorolását településközpont (Vt) övezeti besorolásra módosítani.
- Továbbá kérte, hogy az ingatlanok jobb megközelíthetősége érdekében a Veszprém 2411/5 hrsz.-ú ingatlanán utat alakíthasson ki. Az út kialakításához azonban szükséges a Veszprém 2412 hrsz.-ú (önkormányzati tulajdonú) ingatlan területe egy részének adásvétele vagy cseréje.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településtervezési módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.
- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervezési beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településtervezési készítésének eljárásába nem vonható be.
- A módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges annak visszapótlása.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

3. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026. (...) határozata
a Veszprém, Köd u. 2404/1, 2404/2, 2405, 2406, 2409, 2411/5, 2412
hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Köd u. 2404/1, 2404/2, 2405, 2406, 2409, 2411/5, 2412 hrsz.-ú ingatlanokat érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Köd u. 2404/1, 2404/2, 2405, 2406, 2409, 2411/5, 2412 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készítet, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszaforgatása.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

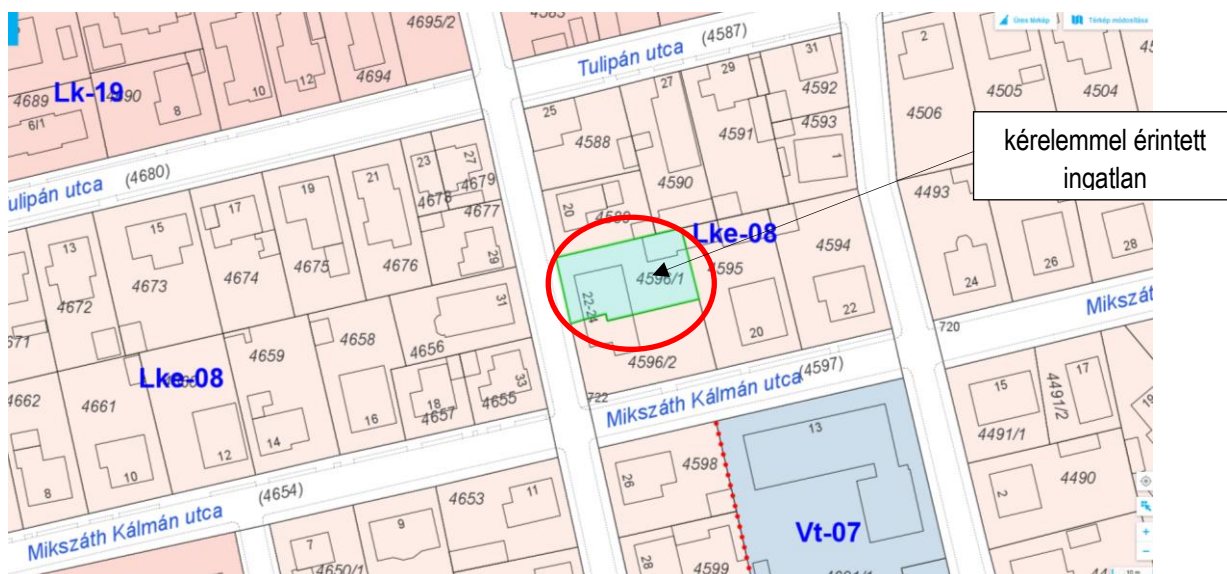
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

4. Veszprém, Rózsa u. 22. 4596/1, 4596/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az érintett ingatlanok Veszprém belvárosi, kertvárosias részén helyezkednek el.
- A Veszprém 4596/1, 4596/2 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása: „kertvárosias lakóterület”, övezeti előírása Lke-08 (*szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 600 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 50%; kialakítható telekméret 16x35 m*).
- Az ingatlanok „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszenek.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- A kérelemmel érintett ingatlanokon egy-egy egylakásos lakóépület helyezkedik el, melyek össze vannak építve (elviükben zárt sorú beépítésnek tekinthető). A tulajdonos az épületek felújítását tervezi (függőleges bővítéssel). Az övezeti paraméterek közül valamennyi paramétert tudják teljesíteni a felújítás során, kivéve a szabadonálló elhelyezkedést. A fentiek miatt kérik az övezeti paraméterek felülvizsgálatát oly módon, hogy a felújítás során az összeépített (zárt sorú jelleg) megmaradjon.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településtervezési módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.
- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervezési beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településtervezési készítésének eljárásába nem vonható be.

- A módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafizetése.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

4. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026. (...) határozata
a Veszprém, Rózsa u. 4596/1, 4596/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő
településrendezési terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Rózsa u. 4596/1, 4596/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek oly módon, hogy az ingatlanok felújítása függőleges irányban történő bővítéssel megvalósulhasson.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Rózsa u. 4596/1, 4596/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készítet, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges annak visszapótlása.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

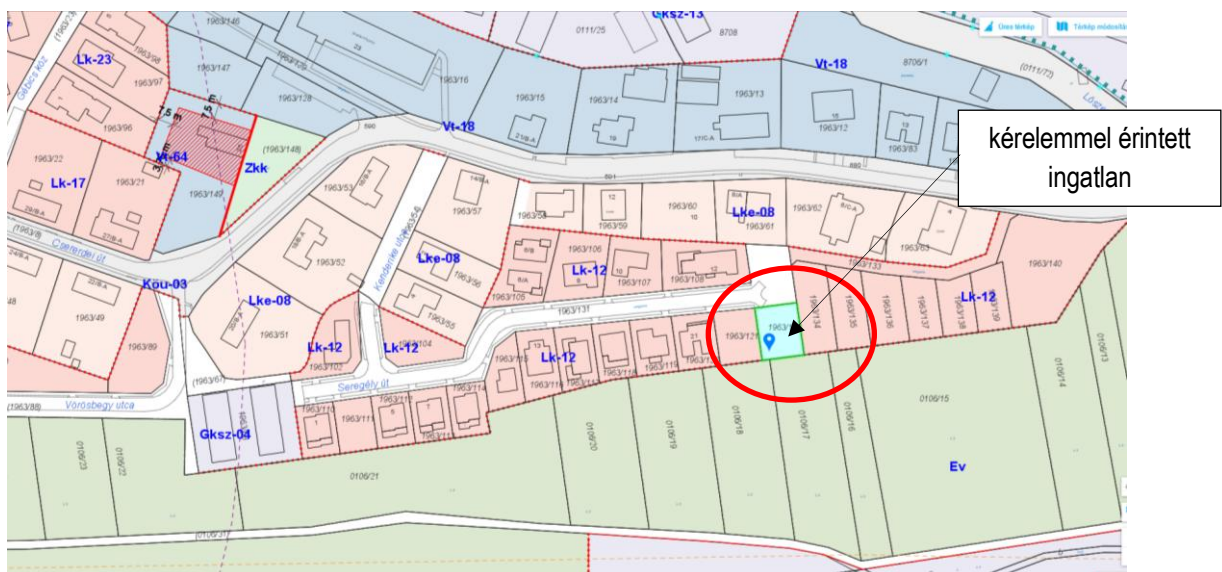
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

5. Veszprém, Seregély u. 1963/132 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az érintett ingatlanok Veszprém északi részén, a Csererdő városrészben helyezkednek el.
- A **Veszprém 1963/132 hrsz.-ú** ingatlan jelenlegi területfelhasználása „Közúti közlekedési terület”, övezeti előírása Köu-04.
- Az ingatlan „B” és „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- Az ingatlan tulajdonosa építeni szeretne a telken, azonban az övezeti előírás ezt nem teszi lehetővé. A Veszprém 1963/132 hrsz.-ú ingatlan a Seregély u. (Veszprém 1963/131 hrsz.) részeként – közlekedési területként – van kiszabályozva megfordulás biztosítása céljából. A tulajdonos lakóépületet szeretne építeni, azért a szomszédos ingatlanokhoz hasonló kisvárosias lakóterület (Lk-12) építési övezeti besorolást szeretne az ingatlanán.
- A Veszprém 1963/195 hrsz.-ú ingatlant a tulajdonosa több telekre osztotta, és kialakult a telkek megközelítését biztosító új belső út (Veszprém 1963/133 hrsz.), amely összeköti a Seregély utcát a Csererdei úttal, így a forduló megszüntetése felülvizsgálható.
- Meg kell vizsgálni a csapadékvíz kezelésének egyéb megoldását, mivel ennek a teleknek a terület csapadékvíz kezelésében, szikkasztásban jelenleg szerepe van.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településtervezési módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.

- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervbe beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településterv készítésének eljárásába nem vonható be.
- A módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafizetése.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

5. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026. (...) határozata
a Veszprém, Seregély u. 1963/132 hrsz.-ú ingatlant érintő
településrendezési terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Seregély u. 1963/132 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek oly módon, hogy az ingatlan lehetőség szerint a szomszédos ingatlanokkal megegyező, lakóövezeti besorolást kapjon.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Seregély u. 1963/132 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készített, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges annak visszapótlása.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

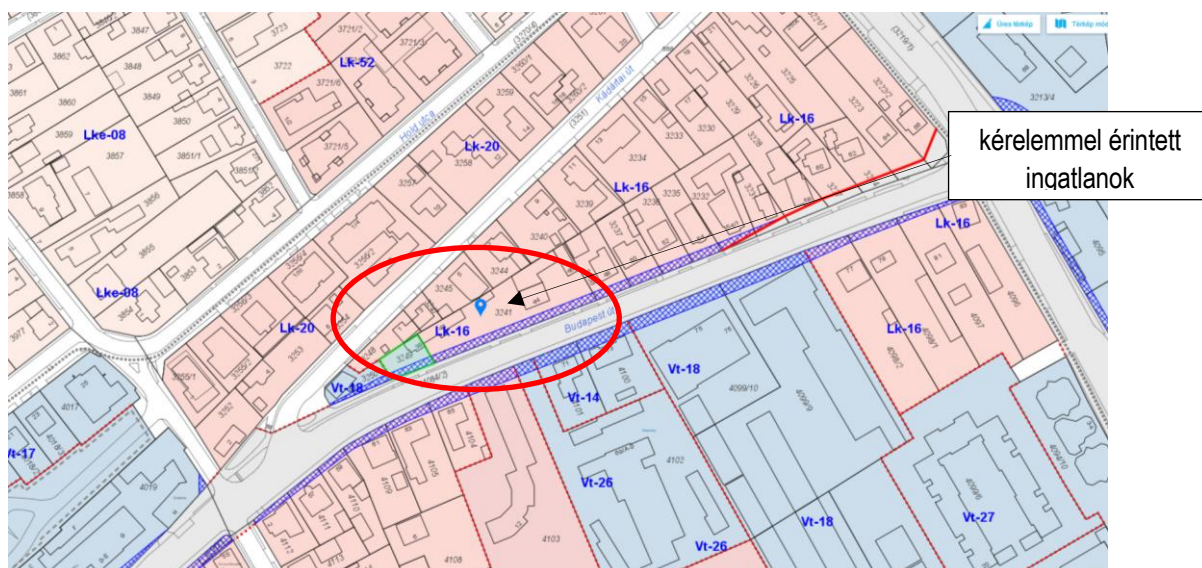
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

6. Veszprém, Budapest u. 3241, 3249 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az érintett ingatlanok Veszprém belvárosi részén, az egyik fő útvonal, a Budapest utca mellett helyezkednek el.
- A Veszprém 3241, 3249 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása: „kisvárosias lakóterület”, övezeti előírása Lk-16 (*szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 700 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%; megengedett maximális épületmagasság: 5,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20%; kialakítható telekméret 16x25 m*).
- Az ingatlanok „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszenek. A telek egy részét „telek be nem építhető része” jelölés érinti.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- Az ingatlanok tulajdonosa kérte a jelenlegi övezeti előírások felülvizsgálatát. A területileg jó elhelyezkedésű, de kedvezőtlen alakú ingatlanok nehezen beépíthetőek. (Jelenleg elavult állagú épületek találhatók rajta, melyben gazdasági tevékenységet folytattak.) A tulajdonos kérte az övezeti paraméterek (beépítési százalék, épületmagasság) felülvizsgálatát, hogy a városba bevezető út mellett egy kedvezőbb beépítés jöheszen létre.
- Meg kell vizsgálni, hogy két telek kialakítható-e, illetve a kialakuló telkek közlekedési kapcsolatai biztosíthatóak-e.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településtervezési módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.

- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervbe beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településterv készítésének eljárásába nem vonható be.
- A módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafizetése.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

6. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026. (...) határozata
a Veszprém, Budapest u. 3241, 3249 hrsz.-ú ingatlanokat érintő
településrendezési terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Budapest u. 3241, 3249 hrsz.-ú ingatlanokat érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Budapest u. 3241, 3249 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készített, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszapótlása.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

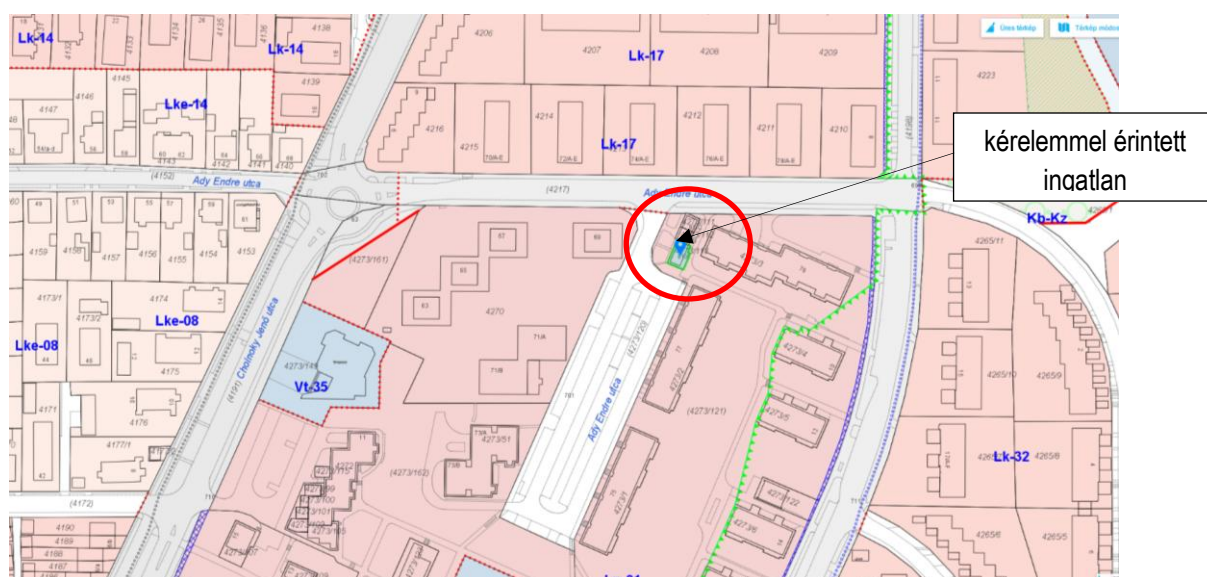
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

7. Veszprém, Ady E. u. 4273/113 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az érintett ingatlan Veszprém Cholnoky városrészében, az Ady E. u. mellett helyezkedik el.
- A Veszprém 4273/113 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása: „nagyvárosias lakóterület”, övezeti előírása Ln-01 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 1500 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%; megengedett maximális épületmagasság: 13 m; zöldfelület legkisebb mértéke 40%; kialakítható telekméret 25x35 m).
- Az ingatlan „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- A tulajdonos az ingatlant egy emeletráépítéssel szeretné bővíteni. A jelenlegi övezeti paraméterek (25%-os beépíthetőség) ezt nem teszik lehetővé, emiatt az ingatlan túlépített. Az épületre vonatkozó – építési engedély kiadásakor – hatályos rendezési terv szerinti előírás 50 % volt. A fentiek miatt kéri az övezeti paraméterek felülvizsgálatát oly módon, hogy a Veszprém 4273/113 hrsz.-ú ingatlan függőleges irányú teljes alapterületre vonatkozó beépíthetősége megvalósulhasson.
- A Veszprém 4273/113 hrsz.-ú ingatlan közvetlen szomszédságában vannak a Veszprém 4273/111, 4273/112 hrsz.-ú ingatlanok hasonló elhelyezkedéssel és szituációval. A módosítás lehetőségét célszerű a három ingatlanon együttesen megvizsgálni.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településtervezési módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki

tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.

- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervbe beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településterv készítésének eljárásába nem vonható be.
- A módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükségeszerű annak visszapótlása.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

7. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026. (...) határozata
a Veszprém, Ady E. u. 4273/113 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési
terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Ady E. u. 4273/113 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek oly módon, hogy az ingatlan felújítása, esetleges függőleges irányú bővítése megtörténhessen, ezáltal településképi szempontból kedvezőbb épületegyüttes alakulhasson ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Ady E. u. 4273/113 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készítet, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszapótlása.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.

polgármester

dr. Dancs Judit s.k.

jegyző

8. Veszprém, Takácskert 6144/12 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- A módosítással érintett ingatlan Veszprém nyugati részén, a várost elkerülő útgyűrű és a városból kivezető egyik fő útvonal, a József A. u. között helyezkedik el.
- A Veszprém 6144/12 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása: „kereskedelmi szolgáltató területek”, övezeti előírása Gksz-24 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 800 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20%; kialakítható telekszélesség 18 m).
- Az ingatlan érinti még „Közlekedési területek, Közúti közlekedési területe”, övezeti előírása Köu-02 és Köu-03.
- Az ingatlan „B”, „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik. A teleknek van zöldfelületként fenntartandó része.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény előzménye és célja:

- A módosítási kérelem a Vigo Invest Kft.-től érkezett. Kérelmükben a telekre hatályos övezeti előírás paramétereinek felülvizsgálatát kértük, a beépítési százalék és az épületmagasság növelését.
- A tulajdonosok részéről többféle funkció elhelyezése is szóba került, de az előzetes egyeztetések alapján a közeljövőben megépülő lakóházakhoz illeszkedő valamilyen kereskedelmi szolgáltatás preferált némi paraméter módosítással, melyet majd a beépítési terv igazolhat.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településtervezési terv módosításának kezdeményezéséhez

telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.

- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervbe beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településterv készítésének eljárásába nem vonható be.
- A módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükségszerű annak visszapótlása.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

8. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026. (...) határozata
a Veszprém, Takácskert 6144/12 hrsz.-ú ingatlant érintő
településrendezési terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Takácskert 6144/12 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Takácskert 6144/12 hrsz.-ú ingatlanra az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készített, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafizetése.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

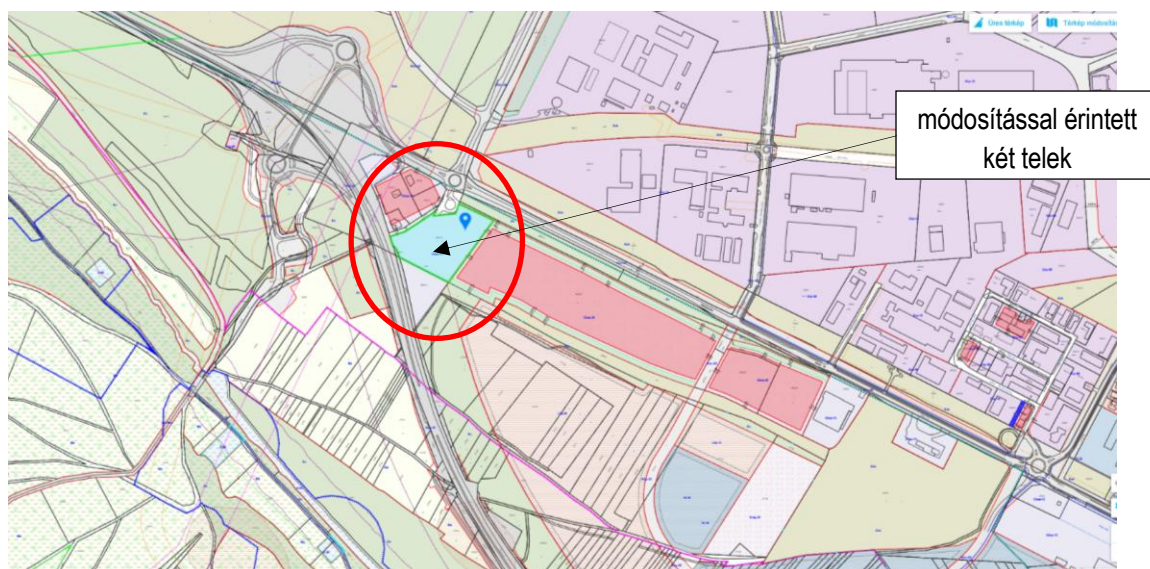
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

9. Veszprém, Pápai út 6606/11, 6606/13 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- A módosítással érintett ingatlan Veszprém nyugati részén, a városból kivezető egyik fő útvonal, a Pápai út mentén helyezkedik el.
- A Veszprém 6606/11, 6606/13 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása: „kereskedelmi szolgáltató területek”, övezeti előírása Gksz-13 (*szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; kialakítható telekméret 35x50 m*).
- Az ingatlanok, illetve azok bizonyos része „B” és „C” hidrogeológiai védőövezeten belül fekszik.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény előzménye és célja:

- Az ingatlanok tulajdonosa kérelmezi a jelenlegi Gksz-13 övezeti besorolás módosítását, hasonlóan a mellette lévő terület Gksz-28 övezeti besorolásához (SZ, 3000m², 50%, 15m, 30%), ami a befektetőnek kedvezőbb paramétereket biztosít.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.
- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervbe beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési

tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településterv készítésének eljárásába nem vonható be.

- A módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszapótlása.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

9. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026. (...) határozata
a Veszprém, Pápai út 6606/11, 6606/13 hrsz.-ú ingatlanokat érintő
településrendezési terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Pápai út 6606/11, 6606/13 hrsz.-ú ingatlanokat érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Pápai út 6606/11, 6606/13 hrsz.-ú ingatlanokra az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készítet, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafordítása.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

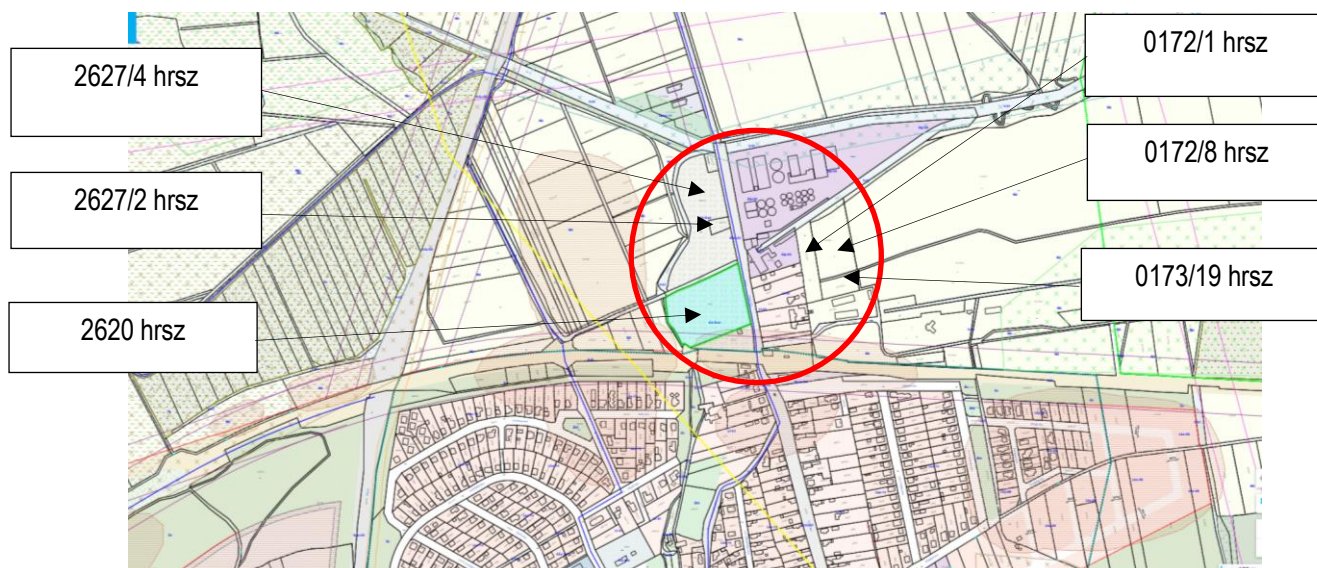
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

10. Veszprém-Kádárta 2620 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az érintett ingatlan Kádárta északi részén, Kádárta, Gyulafirátót között helyezkedik el.
- A Veszprém 2620 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása: „különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület”, övezeti előírása Kb-Rek *(Az övezetben szabadidős tevékenységet és turizmust kiszolgáló vendéglátási, valamint a terület fenntartásához szükséges funkciójú épületek helyezhetők el.)*.
- A Veszprém 2627/2, 2627/4 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása: „különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület”, övezeti előírása Kb-Rek.
- A Veszprém 0172/1, 0172/8, 0173/19 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása: „általános mezőgazdasági területek”, övezeti előírása Má.
- Az ingatlant érinti kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület (Kök).
- Az ingatlan egy része régészeti lelőhely területén fekszik.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- A Veszprém 2620 hrsz.-ú ingatlan két tulajdonosa kezdeményezte az ingatlan beépítésre szánt területbe sorolását.
- A kérelmezők tulajdonában van még a Veszprém 2627/4, 2627/2, 0172/1, 0172/8 és 0173/19 hrsz.-ú ingatlan.
- A módosítás során (beépíthető területbe sorolással) felmerülő zöldterület pótlás a saját tulajdonban lévő ingatlanokon megoldható.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településtervezési módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki

tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.

- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervbe beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településterv készítésének eljárásában nem vonható be.
- A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így környezeti vizsgálat készítése szükséges, továbbá a zöldterület csökkenése miatt biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés történik, így jogszabály szerint szükséges az annak visszapótlása, mely a kérelmező tulajdonában lévő terület igénybevételel történhet.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

10. HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2026. (...) határozata a Veszprém-Kádárta 2620 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításáról

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém-Kádárta 2620 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek oly módon, hogy az ingatlan vagy egy része beépítésre szánt területi besorolást kapjon.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém-Kádárta 2620 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készítet, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém-Kádárta 2620 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy mivel beépítésre nem szánt terület kerülne beépítésre szánt területbe, ezért biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés történik, így jogszabály szerint szükségszerű annak visszapótlása.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém-Kádárta 2620 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a biológiai aktivitás érték visszapótlása a kérelmező saját tulajdonában – Veszprém közigazgatási területén – lévő más terület beépítésre nem szánt területbe sorolásával megoldható.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az

ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 7. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

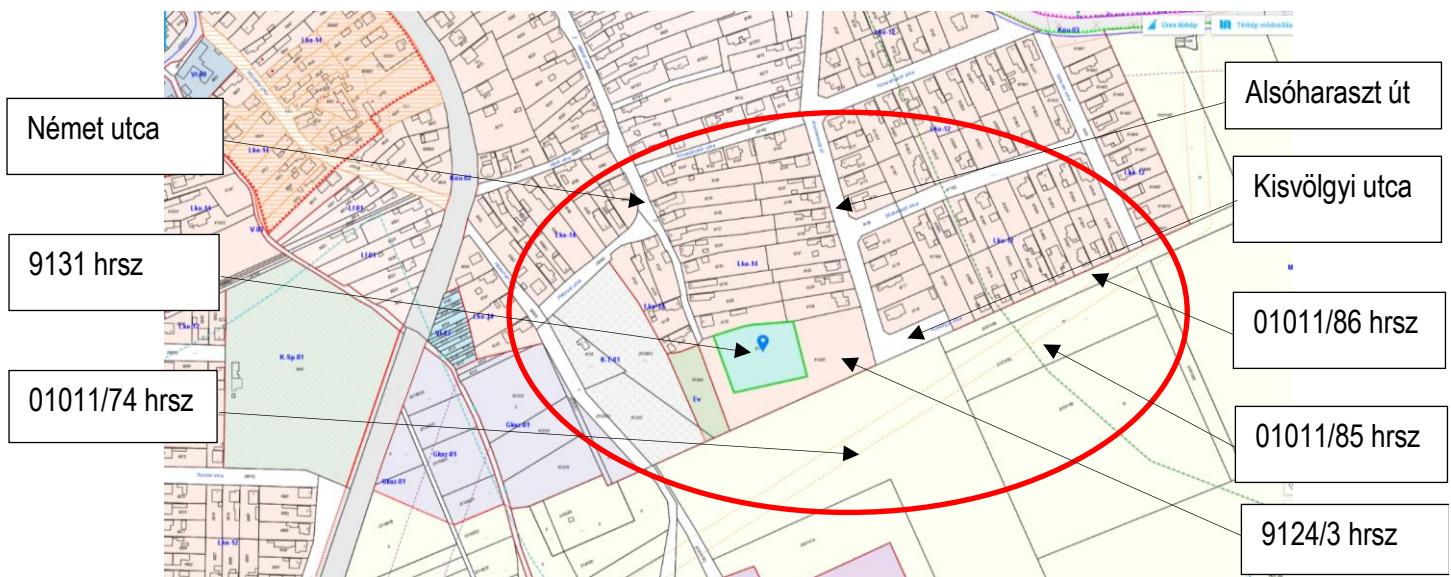
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

11. Veszprém-Gyulafirátót 01011/85, 01011/86, 01011/74 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- A kérelemmel érintett telkek Gyulafirátót városrészben, a városrész dél-keleti részén, a temető mellett helyezkednek el.
- A Veszprém 9131 és 9124/3 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása „kertvárosias lakóterület” övezeti előírása Lke-14 (*oldalhatáron álló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 600 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 50%; telek méret 16x35*).
- A Veszprém 01011/85, 01011/86 és 01011/74 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása „Általános mezőgazdasági területek ” övezeti előírása Má (*kialakítható legkisebb telek 100000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%; megengedett maximális épületmagasság: 5,5 m; terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 3%*).
- A Német utca, Alsóharaszt út és a Kisvölgyi utca ingatlan jelenlegi területfelhasználása „közúti közlekedési terület” övezeti előírása Köu-04.
- A Veszprém 01011/85 hrsz.-ú ingatlan egy bizonyos része gázvezeték védőtávolságán belül fekszik.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- Az érintett terület egy része önkormányzati tulajdonban (Veszprém 9124/3 hrsz.) van, egy része magántulajdonban (Veszprém 9131 hrsz.). A tulajdonosok összefogásával szükséges lenne a telkek és a terület rendezése, utak és lakótelkek kialakítása a meglévő szabályozásnak megfelelően, továbbá közterületi részek – közutak – megfelelő kialakítása. Ehhez szükséges lehet a meglévő övezeti besorolások módosítása.
- A Veszprém 9131, 9124/3 hrsz.-ú ingatlanok Lke-14 övezetnek megfelelő telekosztása esetén, a terület úttal való megközelítése a Német utca és az

Alsóharaszt utca folytatásával és összekötésével – kiszabályozott útként – lenne lehetséges. Amennyiben ez megtörténik, akkor a Kisvölgyi utca déli nyúlványa Lke-12 övezetbe kerülhetne átsorolásra.

- A Veszprém 01011/85, 01011/86, 01011/74 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa – a fentiekhez kapcsolódóan – szeretné, ha az ingatlanok egy részéből – a meglévő lakóterület folytatásaként – telekalakítási eljárással lakóingatlanokat lehetne kialakítani.
- Mivel a Veszprém 01011/85, 01011/86, 01011/74 hrsz.-ú ingatlanok be nem építhető területben, mezőgazdasági övezet besorolásban vannak, ezért a módosítás előtt – a módosítás alátámasztására – vizsgálat készítése szükséges.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.
- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervbe beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településterv készítésének eljárásában nem vonható be.
- A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így környezeti vizsgálat készítése szükséges. Továbbá a zöldterület csökkenés miatt biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés történik, így jogszabály szerint szükségszerű annak visszapótlása, mely a kérelmező tulajdonában lévő terület igénybevételeivel történhet.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

11. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026. (...) határozata
a Veszprém-Gyulafirátót 01011/85, 01011/86, 01011/74 hrsz.-ú
ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém-Gyulafirátót 01011/85, 01011/86, 01011/74 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítás és a kapcsolódó övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém-Gyulafirátót 01011/85, 01011/86, 01011/74 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készítet, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém-Gyulafirátót 01011/85, 01011/86, 01011/74 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy mivel beépítésre nem szánt terület kerülne beépítésre szánt területbe, ezért biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés történik, így jogszabály szerint szükségszerű annak visszapótlása.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém-Gyulafirátót 01011/85, 01011/86, 01011/74 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a biológiai aktivitás érték visszapótlása a kérelmező saját tulajdonában – Veszprém közigazgatási területén – lévő más terület beépítésre nem szánt területbe sorolásával megoldható.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az

ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 7. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

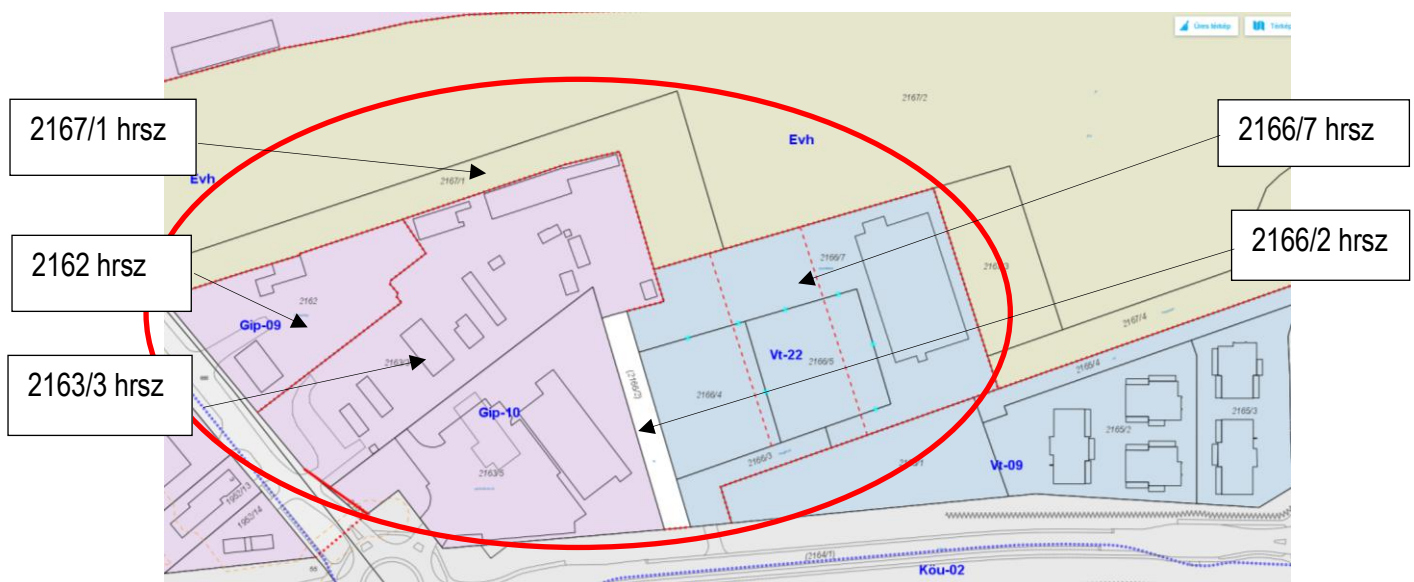
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

12. Veszprém, Kistó u. 2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- A kérelemmel érintett telkek a város északi részén, a Dózsavárosban, a Tüzér utca és Kistó utca között helyezkednek el. Az ingatlanok közelében a Kistó utca felől található az Aldi áruház, a Tüzér utca felöli részen pedig újonnan épült társasházak helyezkednek el. Az érintett tömbtől északra honvédelmi rendeltetésű erdőterület, délre pedig a Pápai és Jutasi utat összekötő belső útgyűrű található.
- A Veszprém 2166/7 hrsz.-ú ingatlan, melyen a jégcsarnok épülete van, jelenlegi területfelhasználása „településközpont területek” övezeti előírása Vt-22 (szabadon álló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20%; telek méret 16m).
- A Veszprém 2166/2 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása „Közüti közlekedési terület” övezeti előírása Köu-04.
- A Veszprém 2167/1 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása „erdőterületek” övezeti előírása Ev-h honvédelmi rendeltetésű védő erdő.
- A Veszprém 2163/3 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása „ipari területek”, övezeti előírása Gip-10 (SZ, 4000m², 40%, 10,5m, 30%, 45x50m).
- A Veszprém 2162 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása „**ipari területek**”, övezeti előírása **Gip-09** (SZ, 5000m², 35%, 12,5m, 30%, 45x50m).

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- A Veszprém 2163/3 és 2167/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa szeretné a két ingatlant összevonni, illetve a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival egyeztetve, telekcserével, a jobb kihasználhatóság érdekében telekalakításokat végrehajtani. Az ingatlanok összevonása, illetve a telekcserék és telekalakítások miatt övezeti módosítás szükséges, csak azonos övezeti besorolású ingatlanok vonhatók össze.

- Mivel az ingatlanok jelenleg különböző övezeti besorolásba tartoznak (Gip-09, Gip-10, Vt-22, Evh), ezért a telekalakítási eljárás (telek összevonás) előtt mindenképpen szükséges a rendezési terv módosítása.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.
- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervbe beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településterv készítésének eljárásában nem vonható be.
- A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így környezeti vizsgálat készítése szükséges. Továbbá a zöldterület csökkenés miatt biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés történik, így jogszabály szerint szükségszerű annak visszapótlása, mely a kérelmező tulajdonában lévő terület igénybevételelével történhet.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

12. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026. (...) határozata
a Veszprém, Kistó u. 2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz-ú
ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Kistó u. 2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek oly módon, hogy a kívánt telekalakítások és a szükséges övezeti módosítások megtörténhessenek.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Kistó u. 2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készített, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém, Kistó u. 2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy mivel beépítésre nem szánt terület kerülne beépítésre szánt területbe, ezért biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés történik, így jogszabály szerint szükséges az annak visszapótlása.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Kistó u. 2162, 2163/3, 2166/2, 2166/7, 2167/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a biológiai aktivitás érték visszapótlása a kérelmező saját tulajdonában – Veszprém közigazgatási területén - lévő más terület, beépítésre nem szánt területbe sorolásával megoldható.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.

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

Határidő: 7. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

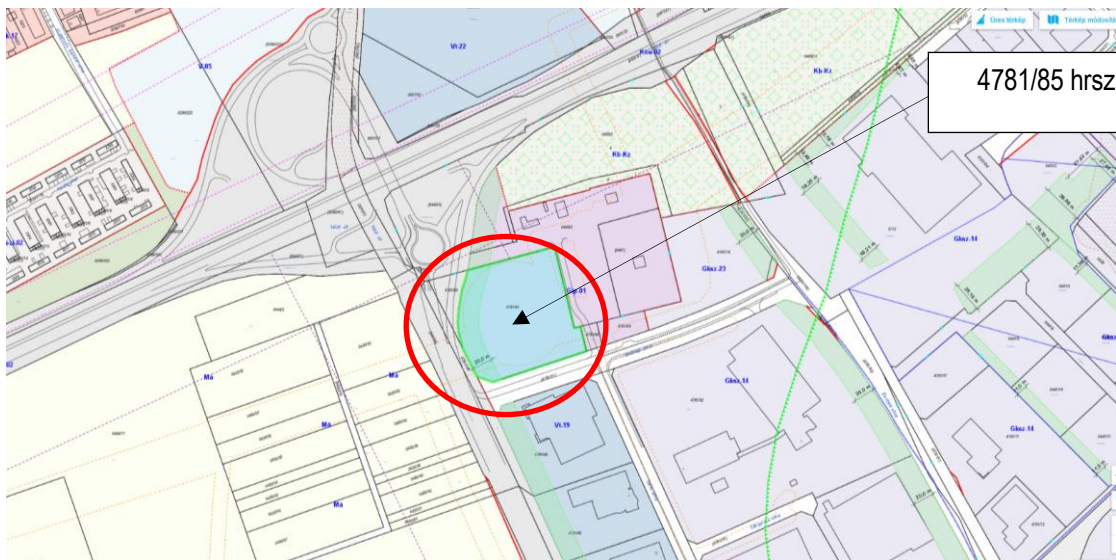
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

13. Veszprém, Déli Intézményterület 4781/85 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- A módosítással érintett terület Veszprém déli részén, az ún. Déli Intézményterületen, a Balatonfüred felé vezető főközlekedési út és a Bottrop utca mellett helyezkedik el.
- A Veszprém 4781/85 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása „Ipari terület”, övezeti előírása Gip-01 (*szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%; megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 40%; telek méret 30x50*).
- Az ingatlan egy részén a „telek zöldfelületként fenntartandó rész” jelölés van, továbbá „C” hidrogeológiai védőövezet területén, gázvezeték védőtávolságán belül fekszik.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- A Veszprém 4781/85 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kezdeményezte az ingatlan beépítési százalékának növelését, az övezetre vonatkozó paraméter módosítását. A szomszédos ingatlanok Gksz-14, Gksz-23, Vt-19 övezeti besorolásban vannak, melyeknek a beépítési százaléka 35-40 %.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.
- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervbe beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési

tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településterv készítésének eljárásába nem vonható be.

- A módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszapótlása.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

13. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026. (...) határozata
a Veszprém, Déli Intézményterület 4781/85 hrsz.-ú ingatlant érintő
településrendezési terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Déli Intézményterület 4781/85 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljön.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Déli Intézményterület 4781/85 hrsz.-ú ingatlanra az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készített, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszapótlása.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

14. Veszprém, Déli Intézményterület 0424/2, 0425/2, 0426/4, 0427/2, 0429/2, 0430/1, 0430/2, 0432/2, 0433/2, 0433/3, 0433/4, 0433/5, 0433/7, 0434, 0435, 0436, 0437, 0438, 0439 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- A módosítással érintett terület Veszprém déli részén, az ún. Déli Intézményterületen, a Balatonalmádi felé vezető főközlekedési út és a Tirat Carmel utca között helyezkedik el.
- A Veszprém 0424/2, 0425/2, 0426/4, 0427/2, 0429/2, 0430/1, 0430/2, 0432/2, 0433/2, 0433/3, 0433/4, 0433/5, 0433/7, 0434, 0435 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása „Kereskedelmi, szolgáltató terület”, övezeti előírása Gksz-23 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 3500 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 40%).
- A Veszprém 0436, 0437, 0438, 0439 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi területfelhasználása „Kereskedelmi, szolgáltató terület”, övezeti előírása Gksz-14 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 3500 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 12 m; zöldfelület legkisebb mértéke 25%, telekméret: 35x50m).
- Az ingatlanok egy része „B” és „C” hidrogeológiai védőövezet területén, továbbá egy része régészeti lelőhely területén belül fekszik.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- Az ingatlantulajdonosok és a nevükben megbízott személy kezdeményezte a Gksz-23 övezeti besorolásban lévő ingatlanok (Veszprém 0424/2, 0425/2, 0426/4, 0427/2, 0429/2, 0430/1, 0430/2, 0432/2, 0433/2, 0433/3, 0433/4, 0433/5, 0433/7, 0434, 0435 hrsz.) övezeti besorolásának módosítását Gksz-14 övezetre. A terület jobb, egységesebb használhatósága miatt kéri a módosítást.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.
- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervbe beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településterv készítésének eljárásába nem vonható be.
- A módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafordítása.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

14. HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

...../2026. (...) határozata

a Veszprém, Déli Intézményterület 0424/2, 0425/2, 0426/4, 0427/2, 0429/2, 0430/1, 0430/2, 0432/2, 0433/2, 0433/3, 0433/4, 0433/5, 0433/7, 0434, 0435, 0436, 0437, 0438, 0439 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításáról

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Déli Intézményterület 0424/2, 0425/2, 0426/4, 0427/2, 0429/2, 0430/1, 0430/2, 0432/2, 0433/2, 0433/3, 0433/4, 0433/5, 0433/7, 0434, 0435, 0436, 0437, 0438, 0439 hrsz.-ú ingatlanokat érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Déli Intézményterület 0424/2, 0425/2, 0426/4, 0427/2, 0429/2, 0430/1, 0430/2, 0432/2, 0433/2, 0433/3, 0433/4, 0433/5, 0433/7, 0434, 0435, 0436, 0437, 0438, 0439 hrsz.-ú ingatlanokra az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készített, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafordítása.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

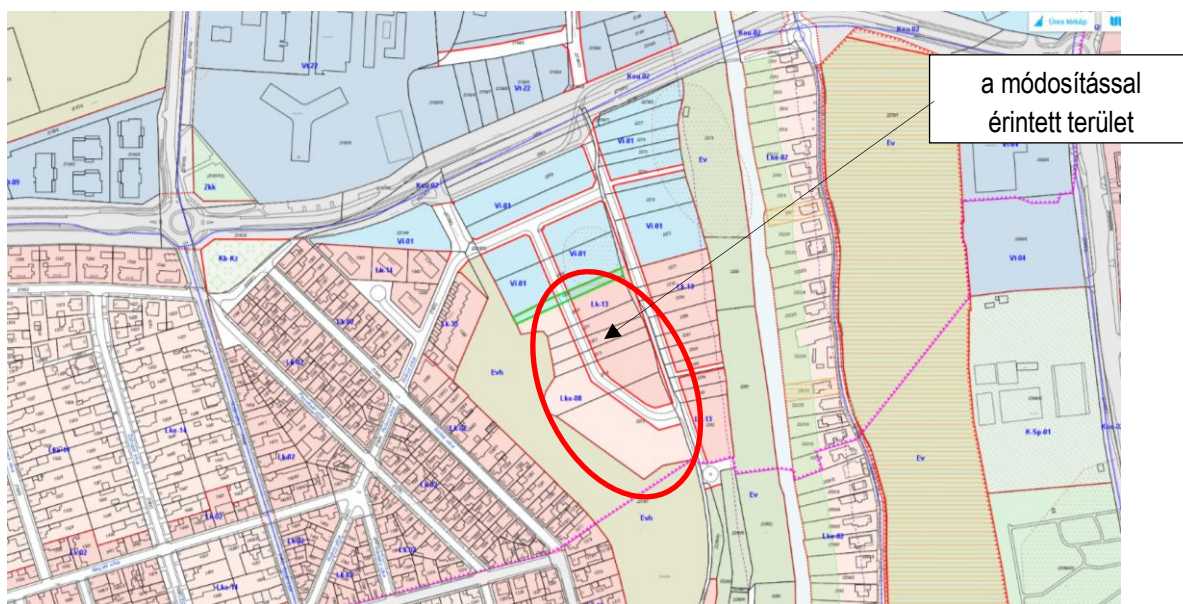
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

15. Veszprém, Aranyosvölgy 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási kérelem

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az érintett ingatlanok Veszprém északi részén, az ún. Aranyosvölgy területén, a Séd patak és a Szikra utca között helyezkednek el.
- A Veszprém 2210-2215 hrsz.-ú ingatlanokat három övezeti besorolás érinti. A telkek egy részének jelenlegi területfelhasználása: „kertvárosias lakóterület”, övezeti előírása Lke-08 (*szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 600 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 50%, telekméret:16x35m*).
- A telkek másik részének jelenlegi területfelhasználása „kisvárosias lakóterület”, övezeti előírása Lk-13 (*szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 700 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 6,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20%, telekméret:20x25m*).
- A telkek egy részén közlekedési terület kiszabályozás van, jelenlegi területfelhasználása „közúti közlekedési terület Köu-04”.
- A Veszprém 2209 hrsz.-ú ingatlant érinti a fenti három övezet, továbbá a telkek egy részének jelenlegi területfelhasználása: „Intézményi terület”, övezeti előírása Vi-01 (*szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m*).
- Az ingatlanok egy része „A”, „B”, „C” hidrogeológiai védőövezet területén belül, továbbá régészeti lelőhely területén fekszik.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- A kérelemmel épített terület szomszédságában intézményi területek, továbbá kisvárosias lakóterületek találhatók. A tulajdonos kezdeményezte az ingatlanok

övezeti besorolásának egységesítését, a jelenleg Lke-08 övezeti besorolású telekrészek Lk övezetbe történő módosítását.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.
- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervbe beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településterv készítésének eljárásában nem vonható be.
- A módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges annak visszapótlása.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

15. HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

...../2026. (...) határozata

a Veszprém Aranyosvölgy 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.- ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításáról

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém Aranyosvölgy 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-ú ingatlanokat érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek oly módon, hogy a jelenlegi övezeti besorolás egységesen kisvárosias lakóterületre módosuljon.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém Aranyosvölgy 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készítet, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükségszerű annak visszapótlása.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse.

Határidő: 5. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.

polgármester

dr. Dancs Judit s.k.

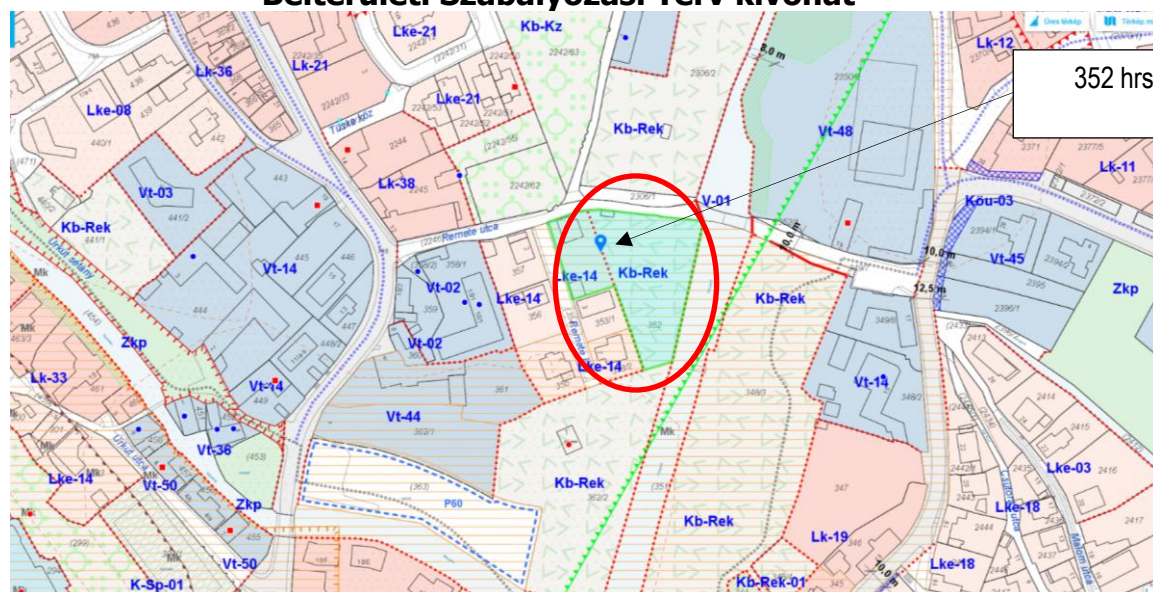
jegyző

16. Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítási kérelem

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az érintett ingatlan Veszprém belvárosához közel, zöldövezeti részen, a Remete utca és a Séd patak között helyezkedik el.
- A Veszprém 352 hrsz.-ú ingatlant két övezeti besorolás érinti. A telek egy részének jelenlegi területfelhasználása: „kertvárosias lakóterület”, övezeti előírása Lke-14 (*oldalhatáronálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 600 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 50%, telekméret:16x35m*).
- A telek másik részének jelenlegi területfelhasználása „Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület”, övezeti előírása Kb-Rek (*kialakítható legkisebb telek: kialakult; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%; megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 70%*).
- Az ingatlan egy része helyi értékvédelmi területen és műemléki jelentőségű területen fekszik, továbbá az ingatlan egy része „B”, „C” hidrogeológiai védőövezet területén belül, továbbá régészeti lelőhely területén fekszik.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- A tulajdonos az ingatlant fogorvosi rendelőként kívánja hasznosítani és további fejlesztéseket megvalósítani. A jelenleg hatályos rendezési terv (két övezettel érintett az ingatlan) ezt nem teszi lehetővé.
- A tulajdonos telekalakítási eljárást kíván kezdeményezni az ingatlan megosztása érdekében. A létrejövő ingatlanok egy része a jelenlegi Remete utcai beépítéssel lenne összhangban, illetve a Séd patak felőli telekrész továbbra is zöldterületként marad fenn.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a kérelmezőnek. A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településtervezési módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek meg kell felelnie a TÉKA előírásainak.
- A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, továbbá az új településtervezési beépíthetőnek kell lennie. Amennyiben a telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a területre kért módosítás lehetőségét, úgy az az új településtervezési készítésének eljárásában nem vonható be.
- A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így környezeti vizsgálat készítése szükséges. Továbbá a zöldterület csökkenés miatt biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés történik, így jogszabály szerint szükségszerű annak visszapótlása, mely a kérelmező tulajdonában lévő terület igénybevételel történhet.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a Méptv. 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.

16. HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2026. (...) határozata a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításáról

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja, hogy a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti besorolás az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljön úgy, a telekalakítás során a teleknek egy, a korábbinál nagyobb részén beépítésre szánt terület alakulhasson ki a kívánt beruházáshoz megfelelő paraméterekkel, azonban a Séd patak melletti terület továbbra is be nem építhető zöldterület lenne.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készítet, az elkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy mivel beépítésre nem szánt terület kerülne beépítésre szánt területbe, ezért biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés történik, így jogszabály szerint szükségszerű annak visszapótlása.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése abban az esetben támogatja a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az övezet módosítását, amennyiben a biológiai aktivitás érték visszapótlása a kérelmező saját tulajdonában – Veszprém közigazgatási területén – lévő más terület beépítésre nem szánt területbe sorolásával megoldható.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.

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

Határidő: 7. pont: a 2027. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2026. február 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző