



Szám: ÖNK/1-6/2026.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2026. június 25-i
Közygűlésére

- Tárgy:**
- A) Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Aranyosvölgy 2209-2215 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában
 - B) Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Rózsa utca 4596/1-2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában
 - C) Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, József Attila utca melletti 6144/12 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában
 - D) Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Seregély utca 1963/132 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában
 - E) Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Aradi Vértanúk utca 3021/1 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában
 - F) Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában
 - G) Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Kistréti utca 2065/10 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában
 - H) Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Sulyok Balázs Ede városi főépítész
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

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

A döntések meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Lohonyai Bernadett
aljegyző, irodavezető

A)

Tisztelt Közgyűlés!

A Méptv. előírásainak megfelelően készül Veszprém új településterve, 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.

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 kapcsolatban nyújtsanak be módosítási igényt.

A beérkezett kérelmek szakmai vizsgálata megtörtént a településtervbe való beépíthetőség érdekében.

Azon kérelmek esetén, ahol jogszabály szerint – tervezői és önkormányzati döntés megalapozása érdekében – telepítési tanulmányterv készítése válik szükségessé, ott a telepítési tanulmányterv finanszírozása a kérelmezőt terheli, és minden tanulmánytervről külön közgyűlési döntés válik szükségessé.

A jelen módosítással érintett ingatlanok Veszprém északi részén, az ún. Aranyosvölgy területén, a Séd patak és a Szikra utca között helyezkednek el.

A módosítási kérelem a Golden Valley Investment 2020 Kft.-től, a Veszprém 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosától érkezett, amelyben az ingatlanok övezeti paraméterének módosítását kezdeményezték. A módosítás elindítását a Közgyűlés a 71/2026. (II. 26.) határozatával előzetesen támogatta.

A Közgyűlés előzetes döntése alapján tárgyi telepítési tanulmánytervet nem követi a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítása, hanem a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási javaslatok a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülő új településtervbe kerülnek majd beemelésre.

Jelenleg a Veszprém 2210-2215 hrsz.-ú ingatlanokat három övezeti besorolás érinti. A telkek egy részének jelenlegi 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 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 övezeti előírása Vi-01 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m).

Az érintett terület szomszédságában vannak intézményi területek, továbbá kisvárosias lakóterületek is találhatóak. A tulajdonos kezdeményezte az ingatlanok övezeti besorolásának egységesítését, a jelenleg kertvárosi Lke-08 övezeti besorolású telekrészek kisvárosias övezetbe (Lk) történő módosítását.

A telkek jelenleg is beépítésre szánt területben vannak, ezért biológiai aktivitás visszafordításra nincs szükség. Környezeti értékelés az új településterv készítése során készül.

A településrendezési terv készítése során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint, valamint az 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján a főépítész által összeállított feljegyzést közgyűlési döntéssel szükséges elfogadni.

A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan a fejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések (közlekedés, parkolók kialakítása, csapadékvíz elvezetés, világítás, egyéb közműellátás, zöldterület pótlás stb.) biztosítása miatt a kérelmező tulajdonossal településrendezési szerződés (TRSZ) megkötésére van szükség.

Tárgyi előterjesztés célja, hogy a módosítással összefüggésben megkötendő településrendezési szerződést (TRSZ), valamint az alátámasztó munkarészként már elkészített és mellékelte telepítési tanulmánytervet (TTT) a Közgyűlés megtárgyalja, és elfogadásával támogassa az új településtervbe való beillesztését.

A telepítési tanulmánytervnek partnerekkel történő véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3)-(4) bekezdésének megfelelően megtörtént, a tanulmánytervvel kapcsolatosan nem érkeztek be vélemények.

A szerződés keretén belül az Önkormányzat vállalja a jelen telepítési tanulmánytervben szereplő területnek az új településterv eljárásába való beillesztését.

A tulajdonos vállalta a településrendezési szerződés alapjául szolgáló telepítési tanulmányterv elkészíttetését.

A településrendezési szerződést a fejlesztéssel érintett személy és az Önkormányzat a Méptv. 92. § (1) bekezdésének megfelelően a településrendezési előírások módosítását megelőzően köti meg a 3. határozati javaslat mellékletében szereplő szerződéstervezetben foglalt feltételekkel és kötelezettségekkel.

Kérelmező céljai megvalósítását a Méptv. 92. § (2) bekezdésében szereplő, a 2. határozati javaslathoz mellékként csatolt telepítési tanulmánytervvel támasztja alá.

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

Veszprém, 2026. június 9.

Varga Tamás

A/1. 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 előírások módosítását
megalapozó telepítési tanulmánytervet és a Golden Valley Investment
2020 Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést véleményező
feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Aranyosvölgy 2209-2215 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti, a Veszprém, Aranyosvölgy 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-ú ingatlanokat érintő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A/2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a Golden Valley Investment 2020 Kft.-vel kötendő településrendezési
szerződést megalapozó telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a
Veszprém, Aranyosvölgy 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-
ú ingatlanokat településrendezési előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Aranyosvölgy 2209-2215 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Golden Valley Investment 2020 Kft. között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, Aranyosvölgy 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési előírásainak módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A/3. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a Golden Valley Investment 2020 Kft.-vel kötendő településrendezési
szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Aranyosvölgy 2209, 2210, 2211,
2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési előírásainak
módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Aranyosvölgy 2209-2215 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és Golden Valley Investment 2020 Kft. közötti, a Veszprém, Aranyosvölgy 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési előírásainak módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2026. szeptember 30.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

B)

Tisztelt Közgyűlés!

A Méptv. előírásainak megfelelően készül Veszprém új településterve, 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.

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 kapcsolatban nyújtsanak be módosítási igényt.

A beérkezett kérelmek szakmai vizsgálata megtörtént a településtervbe való beépíthetőség érdekében.

Azon kérelmek esetén, ahol jogszabály szerint – tervezői és önkormányzati döntés megalapozása érdekében – telepítési tanulmányterv készítése válik szükségessé, ott a telepítési tanulmányterv finanszírozása a kérelmezőt terheli, és minden tanulmánytervről külön közgyűlési döntés válik szükségessé.

A jelen módosítással érintett ingatlan Veszprém belvárosi, kertvárosias részén helyezkedik el.

A módosítási kérelem a Veszprém 4596/1 és 4596/2 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosától érkezett, amelyben a hatályos övezeti előírások módosítását kezdeményezték. A módosítás elindítását a Közgyűlés a 60/2026. (II. 26.) határozatával előzetesen támogatta.

A Közgyűlés előzetes döntése alapján tárgyi telepítési tanulmánytervet nem követi a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítása, hanem a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási javaslatok a Méptv. és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülő új településtervbe kerülnek majd beemelésre.

A kérelemmel érintett ingatlanokon egy-egy egylakásos lakóépület helyezkedik el, melyek össze vannak építve (elviakban zárt sorú beépítésnek tekinthető). A tulajdonos a zárt sorú jelleg megtarthatóságát kérelmezi. Az övezeti paraméterek közül valamennyi paramétert tudják teljesíteni a felújítás során, kivéve a szabadonálló elhelyezkedést. A fentiek miatt kéri a szabályozás felülvizsgálatát oly módon, hogy a felújítás során az összeépített (zárt sorú jelleg) megmaradjon. A jelenlegi telek övezeti előírásai ezt nem teszik lehetővé, ezért szükséges azok módosítása.

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).

A telek jelenleg is beépítésre szánt terület, ezért biológiai aktivitás visszapótlásra nincs szükség. Környezeti értékelés az új településtervezés készítése során készül.

A településrendezési terv készítése során a településtervezés tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint, valamint az 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján a főépítész által összeállított feljegyzést közgyűlési döntéssel szükséges elfogadni.

A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan a fejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések (közlekedés, parkolók kialakítása, csapadékvíz elvezetés, világítás, egyéb közműellátás, zöldterület pótlás stb.) biztosítása miatt a kérelmező tulajdonossal településrendezési szerződés (TRSZ) megkötésére van szükség.

Tárgyi előterjesztés célja, hogy a módosítással összefüggésben megkötendő településrendezési szerződést (TRSZ), valamint az alátámasztó munkarészként már elkészített és mellékelt telepítési tanulmánytervet (TTT) a Közgyűlés megtárgyalja, és elfogadásával támogassa az új településtervezésbe való beillesztését.

A telepítési tanulmánytervnek partnerekkel történő véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3)-(4) bekezdésének megfelelően megtörtént, a tanulmánytervvel kapcsolatosan nem érkeztek be vélemények.

A szerződés keretén belül az Önkormányzat vállalja a jelen telepítési tanulmánytervben szereplő területnek az új településtervezés eljárásába való beillesztését.

A tulajdonos vállalta a településrendezési szerződés alapjául szolgáló telepítési tanulmányterv elkészíttetését.

A településrendezési szerződést a fejlesztéssel érintett személy és az Önkormányzat a Méptv. 92. § (1) bekezdésének megfelelően a településrendezési előírások módosítását megelőzően köti meg a 3. határozati javaslat mellékletében szereplő szerződéstervezetben foglalt feltételekkel és kötelezettségekkel.

Kérelmező céljai megvalósítását a Méptv. 92. § (2) bekezdésében szereplő, a 2. határozati javaslathoz mellékletként csatolt telepítési tanulmánytervvel támasztja alá.

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

Veszprém, 2026. június 9.

Varga Tamás

B/1. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a Veszprém, Rózsa utca 4596/1, 4596/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő
településrendezési előírások módosítását megalapozó telepítési
tanulmánytervet és az ArchiCont Kft.-vel kötendő településrendezési
szerződést véleményező feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Rózsa utca 4596/1-2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti, a Veszprém, Rózsa utca 4596/1, 4596/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

B/2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
az ArchiCont Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést megalapozó
telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Rózsa utca 4596/1,
4596/2 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési előírásainak módosítása
tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Rózsa utca 4596/1-2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és az ArchiCont Kft. között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, Rózsa utca 4596/1, 4596/2 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési előírásainak módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

B/3. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
az ArchiCont Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés jóváhagyásáról
a Veszprém, Rózsa utca 4596/1, 4596/2 hrsz.-ú ingatlanok
településrendezési előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Rózsa utca 4596/1-2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és az ArchiCont Kft közötti, a Veszprém, Rózsa utca 4596/1, 4596/2 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési előírásainak módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2026. szeptember 30.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

C)

Tisztelt Közgyűlés!

A Méptv. előírásainak megfelelően készül Veszprém új településterve, 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.

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 kapcsolatban nyújtsanak be módosítási igényt.

A beérkezett kérelmek szakmai vizsgálata megtörtént a településtervbe való beépíthetőség érdekében.

Azon kérelmek esetén, ahol jogszabály szerint – tervezői és önkormányzati döntés megalapozása érdekében – telepítési tanulmányterv készítése válik szükségessé, ott a telepítési tanulmányterv finanszírozása a kérelmezőt terheli, és minden tanulmánytervről külön közgyűlési döntés válik szükségessé.

A jelen módosítással érintett ingatlan Veszprém nyugati részén, a várost elkerülő útgyűrű és a városból kivezető egyik fő útvonal és a József Attila utca között helyezkedik el.

A módosítási kérelem a Veszprém 6144/12 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától érkezett, amelyben a hatályos övezeti előírások módosítását kezdeményezték, az övezeti paraméterek felülvizsgálatát, a beépítési százalék és az épületmagasság növelését kérték.

A tulajdonosok részéről többféle funkció elhelyezése is szóba került, de az előzetes egyeztetések alapján a közeljövőben megépülő lakóházakhoz illeszkedő valamilyen kereskedelmi szolgáltatás elhelyezése preferált elsősorban.

A terület jelenlegi 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).

A módosítás elindítását a Közgyűlés a 64/2026. (II. 26.) határozatával előzetesen támogatta.

A Közgyűlés előzetes döntése alapján tárgyi telepítési tanulmánytervet nem követi a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítása, hanem a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási javaslatok a Méptv. és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.

30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülő új településtervbe kerülnek majd beemelésre.

A telek jelenleg is beépítésre szánt terület, ezért biológiai aktivitás visszapótlásra nincs szükség. Környezeti értékelés az új településterv készítése során készül.

A településrendezési terv készítése során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint, valamint az 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján a főépítész által összeállított feljegyzést közgyűlési döntéssel szükséges elfogadni.

A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan a fejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések (közlekedés, parkolók kialakítása, csapadékvíz elvezetés, világítás, egyéb közműellátás, zöldterület pótlás stb.) biztosítása miatt a kérelmező tulajdonossal településrendezési szerződés (TRSZ) megkötésére van szükség.

Tárgyi előterjesztés célja, hogy a módosítással összefüggésben megkötendő településrendezési szerződést (TRSZ), valamint az alátámasztó munkarészként már elkészített és mellékelte telepítési tanulmánytervet (TTT) a Közgyűlés megtárgyalja, és elfogadásával támogassa az új településtervbe való beillesztését.

A telepítési tanulmánytervnek partnerekkel történő véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3)-(4) bekezdésének megfelelően megtörtént, a tanulmánytervvel kapcsolatosan nem érkeztek be vélemények.

A szerződés keretén belül az Önkormányzat vállalja a jelen telepítési tanulmánytervben szereplő területnek az új településterv eljárásába való beillesztését.

A tulajdonos vállalta a településrendezési szerződés alapjául szolgáló telepítési tanulmányterv elkészíttetését.

A településrendezési szerződést a fejlesztéssel érintett személy és az Önkormányzat a Méptv. 92. § (1) bekezdésének megfelelően a településrendezési előírások módosítását megelőzően köti meg a 3. határozati javaslat mellékletében szereplő szerződéstervezetben foglalt feltételekkel és kötelezettségekkel.

Kérelmező céljai megvalósítását a Méptv. 92. § (2) bekezdésében szereplő, a 2. határozati javaslathoz mellékelteként csatolt telepítési tanulmánytervvel támasztja alá.

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

Veszprém, 2026. június 9.

Varga Tamás

C/1. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a Veszprém, József Attila utca melletti 6144/12 hrsz.-ú ingatlant érintő
településrendezési előírások módosítását megalapozó telepítési
tanulmánytervet és a VIGO Invest Kft.-vel kötendő településrendezési
szerződést véleményező feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, József Attila utca melletti 6144/12 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti, a Veszprém, József Attila utca melletti 6144/12 hrsz.-ú ingatlant érintő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

C/2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
az VIGO Invest Kft. -vel kötendő településrendezési szerződést
megalapozó telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, József
Attila utca melletti 6144/12 hrsz.-ú ingatlan településrendezési
előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, József Attila utca melletti 6144/12 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és az VIGO Invest Kft. között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, József Attila utca melletti 6144/12 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

C/3. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a VIGO Invest Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés
jóváhagyásáról a Veszprém, József Attila utca melletti 6144/12 hrsz.-ú
ingatlan településrendezési előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, József Attila utca melletti 6144/12 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és az VIGO Invest Kft. közötti, a Veszprém, József Attila utca melletti 6144/12 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2026. szeptember 30.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

D)

Tisztelt Közgyűlés!

A Méptv. előírásainak megfelelően készül Veszprém új településterve, 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.

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 kapcsolatban nyújtsanak be módosítási igényt.

A beérkezett kérelmek szakmai vizsgálata megtörtént a településtervbe való beépíthetőség érdekében.

Azon kérelmek esetén, ahol jogszabály szerint – tervezői és önkormányzati döntés megalapozása érdekében – telepítési tanulmányterv készítése válik szükségessé, ott a telepítési tanulmányterv finanszírozása a kérelmezőt terheli, és minden tanulmánytervről külön közgyűlési döntés válik szükségessé.

A jelen módosítással érintett ingatlan Veszprém északi részén, Csererdő városrészben helyezkedik el.

A módosítási kérelem a Veszprém 1963/132 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától érkezett, amelyben a hatályos övezeti előírás módosítását kezdeményezte. A módosítás elindítását a Közgyűlés a 61/2026. (II. 26.) határozatával előzetesen támogatta.

A Közgyűlés előzetes döntése alapján tárgyi telepítési tanulmánytervet nem követi a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítása, hanem a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási javaslatok a Méptv. és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülő új településtervbe kerülnek majd beemelésre.

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 (KÖu-04) – van kiszabályozva megfordulás és közművek biztosítása céljából. A tulajdonos lakóépületet szeretne építeni, azért a szomszédos ingatlanokhoz hasonló kisvárosias lakóterület (Lk-12) építési övezeti besorolást szeretne az ingatlanán.

Korábban a Veszprém 1963/95 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 valószínűleg megszüntethető, és a kialakított közműhálózat sem érinti a kérelmezett telket.

A telek jelenleg is beépítésre szánt terület, ezért biológiai aktivitás visszapótlásra nincs szükség. Környezeti értékelés az új településtervezés készítése során készül.

A településrendezési terv készítése során a településtervezés tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint, valamint az 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján a főépítész által összeállított feljegyzést közgyűlési döntéssel szükséges elfogadni.

A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan a fejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések (közlekedés, parkolók kialakítása, csapadékvíz elvezetés, világítás, egyéb közműellátás, zöldterület pótlás stb.) biztosítása miatt a kérelmező tulajdonossal településrendezési szerződés (TRSZ) megkötésére van szükség.

Tárgyi előterjesztés célja, hogy a módosítással összefüggésben megkötendő településrendezési szerződést (TRSZ), valamint az alátámasztó munkarészként már elkészített és mellékelt telepítési tanulmánytervet (TTT) a Közgyűlés megtárgyalja, és elfogadásával támogassa az új településtervezésbe való beillesztését.

A telepítési tanulmánytervnek partnerekkel történő véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3)-(4) bekezdésének megfelelően megtörtént, a tanulmánytervvel kapcsolatosan nem érkeztek be vélemények.

A szerződés keretén belül az Önkormányzat vállalja a jelen telepítési tanulmánytervben szereplő területnek az új településtervezés eljárásába való beillesztését.

A tulajdonos vállalta a településrendezési szerződés alapjául szolgáló telepítési tanulmányterv elkészíttetését.

A településrendezési szerződést a fejlesztéssel érintett személy és az Önkormányzat a Méptv. 92. § (1) bekezdésének megfelelően a településrendezési előírások módosítását megelőzően köti meg a 3. határozati javaslat mellékletében szereplő szerződés-tervezetben foglalt feltételekkel és kötelezettségekkel.

Kérelmező céljai megvalósítását a Méptv. 92. § (2) bekezdésében szereplő, a 2. határozati javaslathoz melléklatként csatolt telepítési tanulmánytervvel támasztja alá.

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

Veszprém, 2026. június 9.

Varga Tamás

D/1. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a Veszprém, Seregély utca 1963/132 hrsz.-ú ingatlant érintő
településrendezési előírások módosítását megalapozó telepítési
tanulmánytervet és a KHARISZ Kft.-vel kötendő településrendezési
szerződést véleményező feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Seregély utca 1963/132 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti, a Veszprém, Seregély utca 1963/132 hrsz.-ú ingatlant érintő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

D/2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a KHARISZ Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést megalapozó
telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Seregély utca
1963/132 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítása
tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Seregély utca 1963/132 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KHARISZ Kft. között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, Seregély utca 1963/132 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

D/3. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a KHARISZ Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés jóváhagyásáról a
Veszprém, Seregély utca 1963/132 hrsz.-ú ingatlan településrendezési
előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Seregély utca 1963/132 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és az KHARISZ Kft. közötti, a Veszprém, Seregély utca 1963/132 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2026. szeptember 30.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

E)

Tisztelt Közgyűlés!

A Méptv. előírásainak megfelelően készül Veszprém új településterve, 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.

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 kapcsolatban nyújtsanak be módosítási igényt.

A beérkezett kérelmek szakmai vizsgálata megtörtént a településtervbe való beépíthetőség érdekében.

Azon kérelmek esetén, ahol jogszabály szerint – tervezői és önkormányzati döntés megalapozása érdekében – telepítési tanulmányterv készítése válik szükségessé, ott a telepítési tanulmányterv finanszírozása a kérelmezőt terheli, és minden tanulmánytervről külön közgyűlési döntés válik szükségessé.

A jelen módosítással érintett ingatlan Veszprém észak-keleti részén, az útgyűrű és az Aradi Vértanúk utca körforgalom mellett helyezkedik el

A módosítási kérelem a Veszprém 3021/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától érkezett, amelyben a hatályos övezeti előírás módosítását kezdeményezte. A módosítás elindítását a Közgyűlés a 57/2026. (II. 26.) határozatával előzetesen támogatta.

A Közgyűlés előzetes döntése alapján tárgyi telepítési tanulmánytervet nem követi a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítása, hanem a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási javaslatok a Méptv. és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülő új településtervbe kerülnek majd beemelésre.

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, társasházat 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.

Az ingatlan 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).

A telek jelenleg is beépítésre szánt terület, ezért biológiai aktivitás visszapótlásra nincs szükség. Környezeti értékelés az új településterv készítése során készül.

A településrendezési terv készítése során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint, valamint az 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján a főépítész által összeállított feljegyzést közgyűlési döntéssel szükséges elfogadni.

A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan a fejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések (közlekedés, parkolók kialakítása, csapadékvíz elvezetés, világítás, egyéb közműellátás, zöldterület pótlás stb.) biztosítása miatt a kérelmező tulajdonossal településrendezési szerződés (TRSZ) megkötésére van szükség.

Tárgyi előterjesztés célja, hogy a módosítással összefüggésben megkötendő településrendezési szerződést (TRSZ), valamint az alátámasztó munkarészként már elkészített és mellékelt telepítési tanulmánytervet (TTT) a Közgyűlés megtárgyalja, és elfogadásával támogassa az új településtervbe való beillesztését.

A telepítési tanulmánytervnek partnerekkel történő véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3)-(4) bekezdésének megfelelően megtörtént, a tanulmánytervvel kapcsolatosan nem érkeztek be vélemények.

A szerződés keretén belül az Önkormányzat vállalja a jelen telepítési tanulmánytervben szereplő területnek az új településterv eljárásába való beillesztését.

A tulajdonos vállalta a településrendezési szerződés alapjául szolgáló telepítési tanulmányterv elkészíttetését.

A településrendezési szerződést a fejlesztéssel érintett személy és az Önkormányzat a Méptv. 92. § (1) bekezdésének megfelelően a településrendezési előírások módosítását megelőzően köti meg a 3. határozati javaslat mellékletében szereplő szerződéstervezetben foglalt feltételekkel és kötelezettségekkel.

Kérelmező céljai megvalósítását a Méptv. 92. § (2) bekezdésében szereplő, a 2. határozati javaslathoz mellékletként csatolt telepítési tanulmánytervvel támasztja alá.

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

Veszprém, 2026. június 9.

Varga Tamás

E/1. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a Veszprém, Aradi Vértanúk utca 3021/1 hrsz.-ú ingatlant érintő
településrendezési előírások módosítását megalapozó telepítési
tanulmánytervet és Peka Lászlóval kötendő településrendezési szerződést
véleményező feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Aradi Vértanúk utca 3021/1 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti, a Veszprém, Aradi Vértanúk utca 3021/1 hrsz.-ú ingatlant érintő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

E/2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a Peka Lászlóval kötendő településrendezési szerződést megalapozó
telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Aradi Vértanúk utca
3021/1 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítása
tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Aradi Vértanúk utca 3021/1 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és Peka László között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, Aradi Vértanúk utca 3021/1 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

E/3. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata**

**Peka Lászlóval kötendő településrendezési szerződés jóváhagyásáról a
Veszprém, Aradi Vértanúk utca 3021/1 hrsz.-ú ingatlan településrendezési
előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Aradi Vértanúk utca 3021/1 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és Peka László közötti, a Veszprém, Aradi Vértanúk utca 3021/1 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2026. szeptember 30.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

F)

Tisztelt Közgyűlés!

A Méptv. előírásainak megfelelően készül Veszprém új településterve, 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.

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 kapcsolatban nyújtsanak be módosítási igényt.

A beérkezett kérelmek szakmai vizsgálata megtörtént a településtervbe való beépíthetőség érdekében.

Azon kérelmek esetén, ahol jogszabály szerint – tervezői és önkormányzati döntés megalapozása érdekében – telepítési tanulmányterv készítése válik szükségessé, ott a telepítési tanulmányterv finanszírozása a kérelmezőt terheli, és minden tanulmánytervről külön közgyűlési döntés válik szükségessé.

Az érintett ingatlan Veszprém északi részén, a Házgyári út mellett, a Kistó utcai csomóponttal szemben található.

A módosítási kérelem a Veszprém 1965/24 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától érkezett, amelyben a hatályos övezeti előírás módosítását kezdeményezte. A módosítás elindítását a Közgyűlés a 128/2026. (III. 26.) határozatával előzetesen támogatta.

A Közgyűlés előzetes döntése alapján tárgyi telepítési tanulmánytervet nem követi a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítása, hanem a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási javaslatok a Méptv. és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülő új településtervbe kerülnek majd beemelésre.

Az ingatlan tulajdonosa építeni szeretne a telken, azonban az övezeti előírás ezt nem teszi lehetővé.

A FLÓRA BOTANIKA Kft. tulajdonában van a Veszprém 1965/24 hrsz.-ú ingatlan, melynek fejlesztését tervezi a tulajdonos. Egy vegyes rendeltetésű épületet szeretne kialakítani, melyben üzletek, raktárak, irodák és szolgálati lakás funkció kerülne kialakításra.

A tulajdonos kérelmezte az ingatlanra vonatkozó övezeti paraméterek módosítását, a beépítési százalék jelenlegi 35%-ról 40%-ra történő növelését. A fejlesztési lehetőség – beépítési százalék növelése – mellett a zöldfelület kialakítását és fejlesztést hajtana végre, a megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 30%-ra növekedne.

A telek jelenleg is beépítésre szánt terület, ezért biológiai aktivitás visszapótlásra nincs szükség. Környezeti értékelés az új településterv készítése során készül.

A településrendezési terv készítése során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint, valamint az 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján a főépítész által összeállított feljegyzést közgyűlési döntéssel szükséges elfogadni.

A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan a fejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések (közlekedés, parkolók kialakítása, csapadékvíz elvezetés, világítás, egyéb közműellátás, zöldterület pótlás stb.) biztosítása miatt a kérelmező tulajdonossal településrendezési szerződés (TRSZ) megkötésére van szükség.

Tárgyi előterjesztés célja, hogy a módosítással összefüggésben megkötendő településrendezési szerződést (TRSZ), valamint az alátámasztó munkarészként már elkészített és mellékelt telepítési tanulmánytervet (TTT) a Közgyűlés megtárgyalja, és elfogadásával támogassa az új településtervbe való beillesztését.

A telepítési tanulmánytervnek partnerekkel történő véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) és (4) bekezdésének megfelelően megtörtént, a tanulmánytervvel kapcsolatosan nem érkeztek be vélemények.

A szerződés keretén belül az Önkormányzat vállalja a jelen telepítési tanulmánytervben szereplő területnek az új településterv eljárásába való beillesztését.

A tulajdonos vállalta a településrendezési szerződés alapjául szolgáló telepítési tanulmányterv elkészíttetését.

A településrendezési szerződést a fejlesztéssel érintett személy és az Önkormányzat a Méptv. 92. § (1) bekezdésének megfelelően a településrendezési előírások módosítását megelőzően köti meg a 3. határozati javaslat mellékletében szereplő szerződéstervezetben foglalt feltételekkel és kötelezettségekkel.

Kérelmező céljai megvalósítását a Méptv. 92. § (2) bekezdésében szereplő, a 2. határozati javaslatához mellékletként csatolt telepítési tanulmánytervvel támasztja alá.

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

Veszprém, 2026. június 9.

Varga Tamás

F/1. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú ingatlant érintő
településrendezési előírások módosítását megalapozó telepítési
tanulmánytervet és a FLÓRA BOTANIKA Kft.-vel kötendő
településrendezési szerződést véleményező feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti, a Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú ingatlant érintő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

F/2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a FLÓRA BOTANIKA Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést
megalapozó telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Házgyári
út 1965/24 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítása
tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a FLÓRA BOTANIKA Kft. között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

F/3. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a FLÓRA BOTANIKA Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés
jóváhagyásáról a Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú ingatlan
településrendezési előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és az FLÓRA BOTANIKA Kft. közötti, a Veszprém, Házgyári út 1965/24 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2026. szeptember 30.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

G)

Tisztelt Közgyűlés!

A Méptv. előírásainak megfelelően készül Veszprém új településterve, 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.

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 kapcsolatban nyújtsanak be módosítási igényt.

A beérkezett kérelmek szakmai vizsgálata megtörtént a településtervbe való beépíthetőség érdekében.

Azon kérelmek esetén, ahol jogszabály szerint – tervezői és önkormányzati döntés megalapozása érdekében – telepítési tanulmányterv készítése válik szükségessé, ott a telepítési tanulmányterv finanszírozása a kérelmezőt terheli, és minden tanulmánytervről külön közgyűlési döntés válik szükségessé.

A jelen módosítással érintett ingatlan Veszprém északi részén, Jutaspuszta városrészén, a Kistréti utca közelében helyezkedik el.

A módosítási kérelem a Veszprém 2065/10 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától érkezett, amelyben a hatályos övezeti előírás módosítását kezdeményezte. A módosítás elindítását a Közgyűlés a 336/2024. (XI. 07.) határozatával előzetesen támogatta.

A tárgyi telepítési tanulmányterv elfogadását nem követi a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítása, hanem a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási javaslatok a Méptv. és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülő új településtervbe kerülnek majd beemelésre.

Az ingatlan tulajdonosa mezőgazdasági vállalkozást szeretne a telken folytatni és hozzá kapcsolódóan különböző gazdasági épületeket építeni. A Veszprém 2065/10 hrsz.-ú ingatlan 22895 m² nagyságú mezőgazdasági (Má) terület. A tulajdonos szeretné az ingatlant megosztani annak érdekében, hogy különálló telkeken növény- és gyümölcsstermesztésre, feldolgozásra megfelelő legyen. Ezen fejlesztésekhez szükséges kiszolgáló épületek építése is, valamint, hogy kisebb szolgálati lakás és vendéglátás kialakítására is lehetőség legyen. A jelenlegi övezeti előírás nem teszi lehetővé sem a telekosztást, sem a kiszolgáló épületek építését.

Az ingatlan jelenleg beépítésre nem szánt területen van, ez a módosítással sem változna, továbbra is beépítésre nem szánt területben (Má) maradna. A módosítás

nem jár zöldterület csökkenéssel, így nincs szükség biológiai aktivitás visszapótlásra. Környezeti értékelés az új településterv készítése során készül.

A településrendezési terv készítése során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint, valamint az 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján a főépítész által összeállított feljegyzést közgyűlési döntéssel szükséges elfogadni.

A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan a fejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések (közlekedés, parkolók kialakítása, csapadékvíz elvezetés, világítás, egyéb közműellátás, zöldterület pótlás stb.) biztosítása miatt a kérelmező tulajdonossal településrendezési szerződés (TRSZ) megkötésére van szükség.

Tárgyi előterjesztés célja, hogy a módosítással összefüggésben megkötendő településrendezési szerződést (TRSZ), valamint az alátámasztó munkarészként már elkészített és mellékelt telepítési tanulmánytervet (TTT) a Közgyűlés megtárgyalja, és elfogadásával támogassa az új településtervbe való beillesztését.

A telepítési tanulmánytervnek partnerekkel történő véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3)-(4) bekezdésének megfelelően megtörtént, a tanulmánytervvel kapcsolatosan nem érkeztek be vélemények.

A szerződés keretén belül az Önkormányzat vállalja a jelen telepítési tanulmánytervben szereplő területnek az új településterv eljárásába való beillesztését.

A tulajdonos vállalta a településrendezési szerződés alapjául szolgáló telepítési tanulmányterv elkészíttetését.

A településrendezési szerződést a fejlesztéssel érintett személy és az Önkormányzat a Méptv. 92. § (1) bekezdésének megfelelően a településrendezési előírások módosítását megelőzően köti meg a 3. határozati javaslat mellékletében szereplő szerződéstervezetben foglalt feltételekkel és kötelezettségekkel.

Kérelmező céljai megvalósítását a Méptv. 92. § (2) bekezdésében szereplő, a 2. határozati javaslathoz mellékletként csatolt telepítési tanulmánytervvel támasztja alá.

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

Veszprém, 2026. június 9.

Varga Tamás

G/1. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a Veszprém, Kistréti utca 2065/10 hrsz.-ú ingatlant érintő
településrendezési előírások módosítását megalapozó telepítési
tanulmánytervet és Kovács Gyulával kötendő településrendezési
szerződést véleményező feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Kistréti utca 2065/10 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti, a Veszprém, Kistréti utca 2065/10 hrsz.-ú ingatlant érintő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

G/2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a Kovács Gyulával kötendő településrendezési szerződést megalapozó
telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Kistréti utca 2065/10
hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Kistréti utca 2065/10 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és Kovács Gyula között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, Kistréti utca 2065/10 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

G/3. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
Kovács Gyulával kötendő településrendezési szerződés jóváhagyásáról a
Veszprém, Kistréti utca 2065/10 hrsz.-ú ingatlan településrendezési
előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Kistréti utca 2065/10 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és Kovács Gyula közötti, a Veszprém, Kistréti utca 2065/10 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2026. szeptember 30.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

H)

Tisztelt Közgyűlés!

A Méptv. előírásainak megfelelően készül Veszprém új településterve, 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.

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 kapcsolatban nyújtsanak be módosítási igényt.

A beérkezett kérelmek szakmai vizsgálata megtörtént a településtervbe való beépíthetőség érdekében.

Azon kérelmek esetén, ahol jogszabály szerint – tervezői és önkormányzati döntés megalapozása érdekében – telepítési tanulmányterv készítése válik szükségessé, ott a telepítési tanulmányterv finanszírozása a kérelmezőt terheli, és minden tanulmánytervről külön közgyűlési döntés válik szükségessé.

Az érintett ingatlan Veszprém belvárosához közel, zöldövezeti részen, a Remete utca és a Séd patak között helyezkedik el.

A módosítási kérelem az ingatlan tulajdonosától érkezett, fogorvosi rendelőként kívánja hasznosítani és további fejlesztéseket megvalósítani az ingatlanon. A jelenleg hatályos rendezési terv ezt nem teszi lehetővé, mivel két övezettel érintett az ingatlan.

A telek egy részének 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%, 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%).

A tulajdonos telekalakítási eljárást kíván kezdeményezni az ingatlan megosztása érdekében. A létrejövő ingatlan egy része a Remete utcai jelenlegi beépítéssel lenne összhangban, de a Séd patak felőli telekrész továbbra is zöldterületként marad fenn. A beépítésre szánt terület biológiai aktivitás pótlását a Kérelmező a településrendezési szerződés szerint kívánja megoldani.

A módosítás elindítását a Közgyűlés a 72/2026. (II. 26.) határozatával előzetesen támogatta.

A Közgűlés előzetes döntése alapján tárgyi telepítési tanulmánytervet nem követi a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítása, hanem a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási javaslatok a Méptv. és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készűlő új telepűléstervbe kerülnek majd beemelésre.

A telek jelenleg be nem építhető területet érint, zöldterület csökkenéssel jár, így biológiai aktivitás visszapótlás szükséges. Környezeti értékelés az új telepűlésterv készítése során készűl.

A telepűlésrendezési terv készítése során a telepűléstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes telepűlésrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint, valamint az 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján a főépítész által összeállított feljegyzést közgűlési döntéssel szükséges elfogadni.

A telepűlésrendezési terv módosításával kapcsolatosan a fejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések (közlekedés, parkolók kialakítása, csapadékvíz elvezetés, világítás, egyéb közműellátás, zöldterület pótlás stb.) biztosítása miatt a kérelmező tulajdonossal telepűlésrendezési szerződés (TRSZ) megkötésére van szükség.

Tárgyi előterjesztés célja, hogy a módosítással összefűggésben megkötendő telepűlésrendezési szerződést (TRSZ), valamint az alátámasztó munkarészként már elkészített és mellékelt telepítési tanulmánytervet (TTT) a Közgűlés megtárgyalja, és elfogadásával támogassa az új telepűléstervbe való beillesztését.

A telepítési tanulmánytervnek partnerekkel történő véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) és (4) bekezdésének megfelelően megtörtént, a tanulmánytervvel kapcsolatosan nem érkeztek be vélemények.

A szerződés keretén belül az Önkormányzat vállalja a jelen telepítési tanulmánytervben szereplő területnek az új telepűlésterv eljárásába való beillesztését.

A tulajdonos vállalta a telepűlésrendezési szerződés alapjául szolgáló telepítési tanulmányterv elkészíttetését.

A telepűlésrendezési szerződést a fejlesztéssel érintett személy és az Önkormányzat a Méptv. 92. § (1) bekezdésének megfelelően a telepűlésrendezési előírások módosítását megelőzően köti meg a 3. határozati javaslat mellékletében szereplő szerződéstervezetben foglalt feltételekkel és kötelezettségekkel.

Kérelmező céljai megvalósítását a Méptv. 92. § (2) bekezdésében szereplő, a 2. határozati javaslathoz mellékletként csatolt telepítési tanulmánytervvel támasztja alá.

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

Veszprém, 2026. június 9.

Varga Tamás

H/1. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési
előírások módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervet és Dr.
Galambos Zsolttal kötendő településrendezési szerződést véleményező
feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti, a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlant érintő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

H/2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
a Dr. Galambos Zsolttal kötendő településrendezési szerződést
megalapozó telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Remete
utca 352 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítása
tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Dr. Galambos Zsolt között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

H/3. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata**

**Dr. Galambos Zsolttal kötendő településrendezési szerződés
jóváhagyásáról a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlan
településrendezési előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és Dr. Galambos Zsolt közötti, a Veszprém, Remete utca 352 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2026. szeptember 30.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző