

Egyszerűsített telepítési tanulmányterv

**Veszprém, Rózsa utca 4596/1, 4596/2 hrsz-ú
ingatlanokra vonatkozóan**

2026.05.27.

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

Egyszerűsített telepítési tanulmányterv

**Veszprém, Rózsa utca 4596/1, 4596/2 hrsz-ú
ingatlanokra vonatkozóan**

VÁROSRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Farkas László

vezető településtervező

TT/1 01-6199

Tkő 01-16873



Pál Anilla

településtervező

TT 01-6992



Veklyuk Vivien

tájrendező és kertépítő mérnök

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

Tartalomjegyzék

1.	BEVEZETŐ.....	4
2.	A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA, VIZSGÁLATOK	5
2.1.	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	5
2.1.1.	Településszerkezeti Terv (TSZT)	5
2.1.2.	Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)	7
2.1.3.	Településképi rendelet (Tkr.)	8
2.2.	Helyszíni vizsgálatok.....	9
2.2.1.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok	9
2.2.2.	Jelenlegi használat vizsgálata.....	12
2.2.3.	Örökségvédelem, régészet.....	13
3.	A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	14
4.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	15
4.1.	Fejlesztési Terv	15
4.2.	A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata	16
5.	JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE.....	18
6.	KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT	18
7.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT.....	18
8.	VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMENK.....	19
	MELLÉKLET.....	20

1. BEVEZETŐ

Módosítással érintett terület

Veszprém, Cholnokváros városrészben a Rózsa u. – Tulipán u. – Kodály Zoltán u. – Mikszáth Kálmán u. által határolt telektömbben helyezkedik el a módosítással érintett 4596/1, 4596/2 hrsz-ú két ingatlan.

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Az ingatlanok tulajdonosa kezdeményezte a szabályozási előírások módosítását. Az érintett ingatlanok Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerint **Lke-08 jelű kertvárosias lakóterületbe tartoznak. Az építési övezetre szabadonálló beépítési mód került előírásra. Ez nincs összhangban a jelenlegi és a tervezett beépítéssel sem, mivel a jelenlegi ikresen csatlakozó beépítési mód megtartásával tervezett az ingatlanok fejlesztése.**

Közyűlési döntés

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a tulajdonosi kérelem alapján 60/2026. (II. 26.) határozatában (lásd: 1. melléklet) előzetes döntést hozott az érintett területet érintően a településrendezési tervek módosításáról:

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 kerüljön, oly módon, hogy az ingatlanok felújítása, és függőleges irányban történő bővítéssel megvalósulhasson.

A telepítési tanulmányterv tartalma

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 (Méptv) és *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülő településtervbe kerül majd beemelésre. Ezért jelen telepítési tanulmányterv ennek figyelembe vételével vizsgálja az adottságokat és a vonatkozó jogszabályi környezetet, valamint tesz javaslatot a szabályozási koncepcióra.

A telepítési tanulmányterv tartalma *a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 19. § és 7. melléklet tartalmi követelményei alapján került összeállításra úgy, hogy figyelembe vette az előzetes Közgyűlési döntést, miszerint a módosítás és jelen telepítési tanulmányterv elemei beépítésre tudjanak kerülni a készülő Veszprém MJV Településtervébe.

Előzetes megállapítások

- A tervezett módosítás révén az általános területhasználat nem kerül módosításra, ezért a tárgyi módosítás érdekében hatályos településszerkezeti tervhez képest nem szükséges a fejlesztési terv módosítása.
- Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- A tervezett módosítások nem eredményeznek beépítési intenzitás növekedést, nem növekedik az elhelyezhető rendeltetések száma, ezért a módosításnak közlekedési- és közműinfrastruktúra hatása nincs.
- **Mivel a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre:**
 - o **biológiai aktivitásérték visszapótlására nincs szükség,**
 - o **a zöldterületek és a beépítésre szánt területek nagyságának aránya nem csökken,**

- a Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrT**) szerinti további csereterületek kijelölése **nem szükséges**,
- a tervezett módosítás az Országos Területrendezési Tervével (OTrT.) és Veszprém Vármegye Területrendezési Tervével (VVTrT) való összhangjának vizsgálata nem indokolt.

Kiindulási adatok

A terület tulajdonosainak megbízásából 2024. decemberében az SD-Bau Mérnök Iroda Kft. által építési engedélyezési tervdokumentáció készült mindkét ingatlanra vonatkozóan, melyet adatszolgáltatásként megkaptunk. Ez képezi jelen telepítési tanulmányterv beépítési tervi munkarészét.

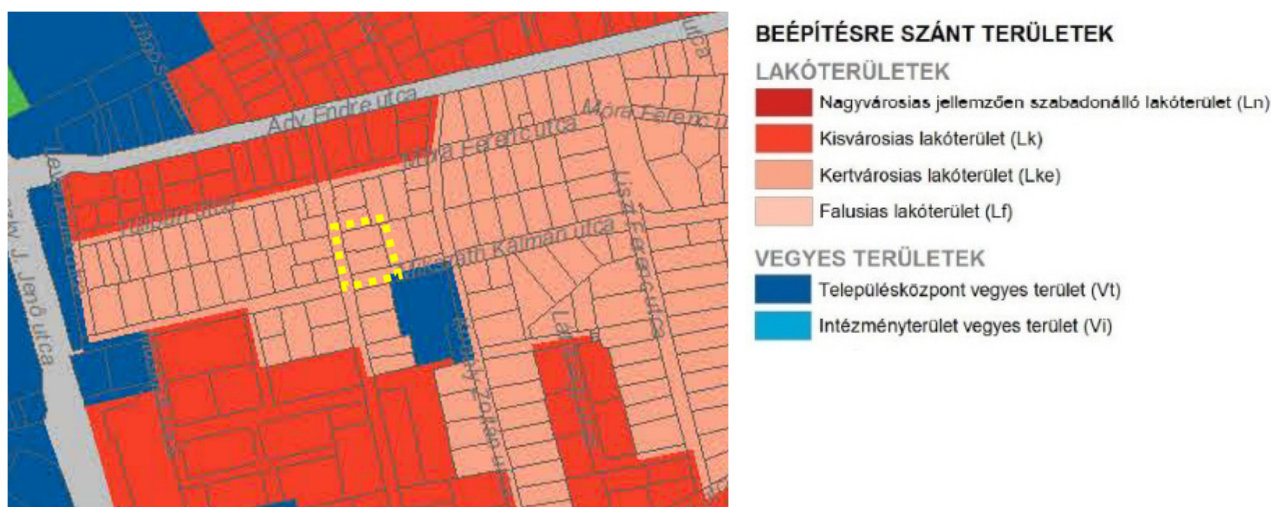
2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA, VIZSGÁLATOK

2.1. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

2.1.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

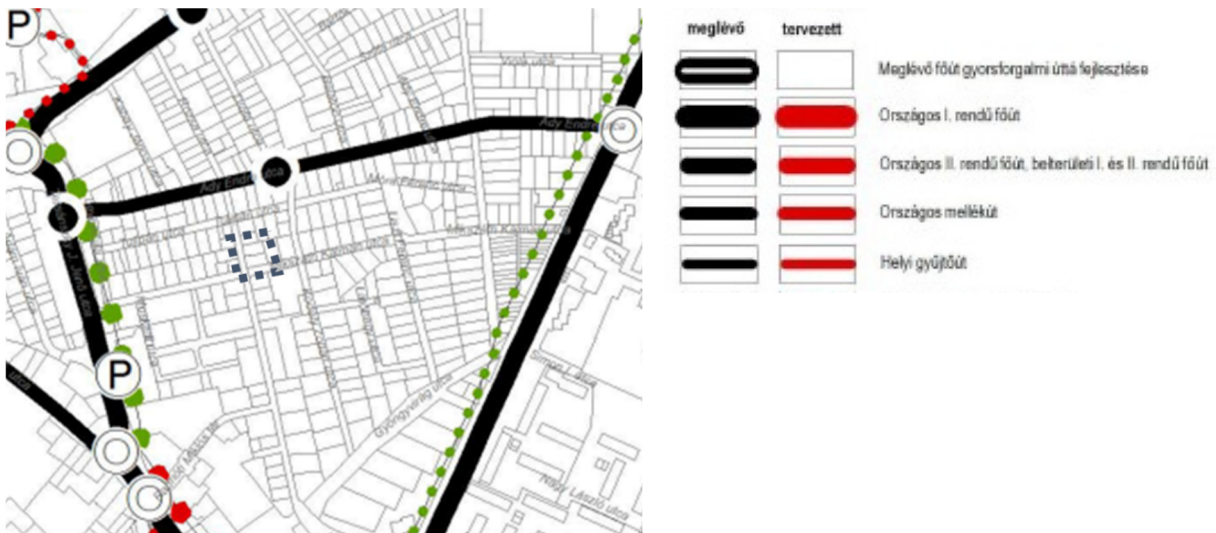
Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – Területfelhasználás szerkezeti tervlapja alapján a tervezési terület **kertvárosias lakóterületbe (Lke)** sorolt a szomszédos ingatlanokkal megegyzően.



Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja **a területen, illetve annak közvetlen szomszédságában nem jelöl szerkezeti elemet**. Legközelebbi hálózati eleme a területtől északra található, az Ady Endre utca meglévő helyi gyűjtőútként jelölt.



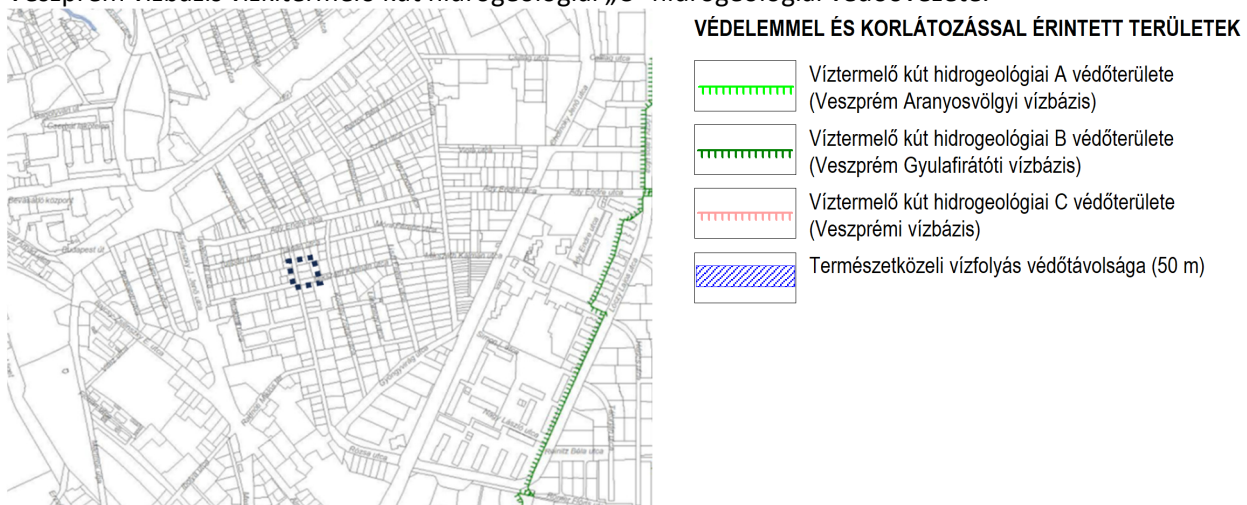
Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján védendő értékkel **nem érintett** a tervezési terület.



Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a tervezési területet érinti a Veszprém vízbázis vízkitermelő kút hidrogeológiai „C” hidrogeológiai védőövezete.



2.1.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban.

A HÉSZ-ben a módosítással érintett ingatlanok Lke-08 jelű kertvárosias lakóterületbe soroltak.

Az Lke-08 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Általános előírások

- 25.§ (2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló
- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű, és
 - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.
- (4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:
- a) melléképítmények közül
 - aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - ab) húsfüstölő,
 - ac) trágyatároló, komposztáló,
 - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
 - b) kiegészítő rendeltetésű építmények közül
 - ba) pavilon
 - bb) önálló kazánház.
- (5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel.
- (6) *hatályon kívül*
- (7) *hatályon kívül*
- (8) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.
- (9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.
- (10) *hatályon kívül*
- (11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

Egyedi előírások

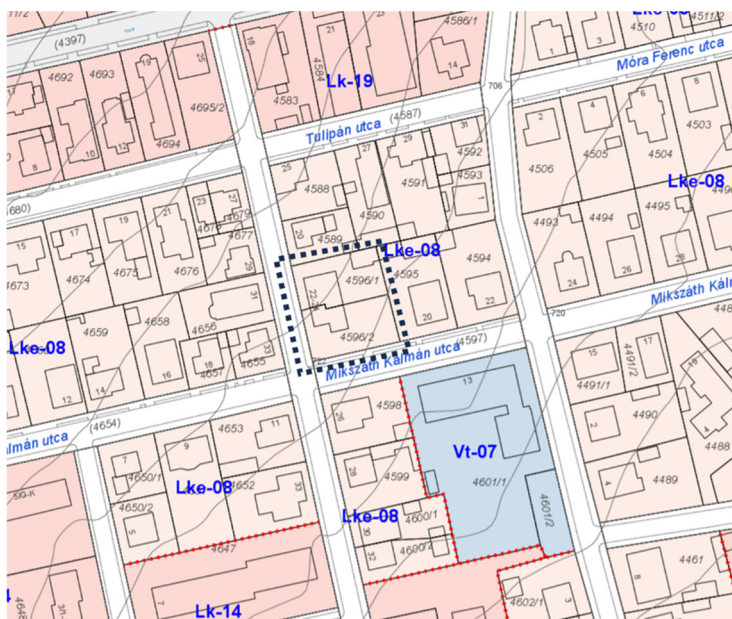
Az Lke-08 építési övezetbe nem tartoznak egyedi előírások.

Övezetre vonatkozó beépítési paraméterek

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Lke-08	SZ	600	30	4,5	50	16	35

Szabályozási terven szereplő védelem, korlátozás kötelezettség

A módosítással érintett területen nem érintett. A közelben régészeti lelőhely található.



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖu)
	Egyéb közúti közlekedési terület

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

	Javasolt telekhatár
	Kötelező megszüntető jel
	Javasolt megszüntető jel
	Építési hely

2.1.3. Településképi rendelet (Tkr.)

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete a a térséget jellemzően kertvárosias lakóterületbe sorolja. A Tkr. 15.§-a jellemzően kertvárosias lakóterületekre önálló területi- és egyedi építészeti követelményeket fogalmaz meg, melyek alapján:

15. § (1) Telkek összevonása esetén is követni kell az adott tömbben, vagy környezetében a területre jellemző beépítési módot.

(2) Kerti építményeket – garázs kivételével – a fő rendeltetésű épület(ek) mögött, közterületről nem láthatóan kell elhelyezni.

(3) Utcai, közterületi telekhatáron elsősorban a kialakult állapothoz igazodóan csak alacsony beton, kő, vakolt lábazatú, átlátható acél, fa vagy vasbeton kerítés létesíthető, telekhatáron elhelyezve.

16. § (1) Új épületet építése és meglévő épület átalakítása, bővítése, valamint felújítása esetén az építési tömbre és a településrészre jellemző és meghatározó tetőzettel kell kialakítani, jellemzően magastetős megjelenéssel. Lapostetős vagy kishajlású tetővel fedett épület akkor létesíthető, ha környezetében már létesültek ilyen épületek.

(2) Magastető legalább 30 és legfeljebb 45 fokos kialakítású lehet, kisebb méretű lapostetős vagy kishajlású kiegészítő épületrészekkel, melynek aránya a tető felületének 50 %-a lehet.

(3) Az épületek héjazataként jellemzően pikkelyes jellegű cserép, pala, korcolt fémlemez használata szükséges.

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

(5) Homlokzatot vakoltan, vagy natúr anyagú burkolt falazatokkal kell képezni, faburkolatot legfeljebb a homlokzati felületek 30%-án lehet alkalmazni.

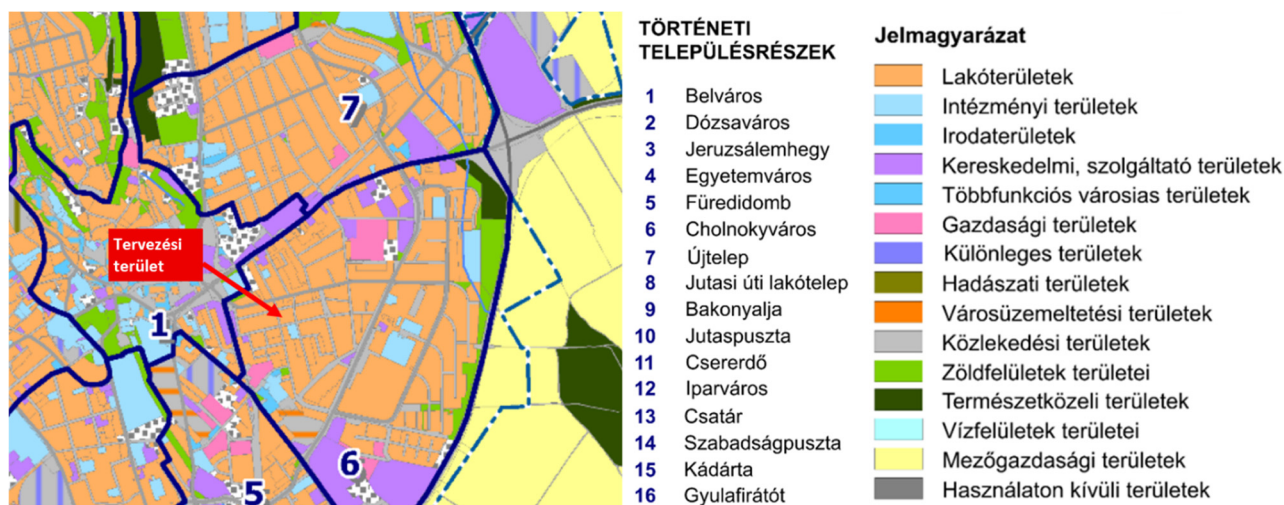
(6) Épületgépészeti elemek közterületről láthatóan nem helyezhetők el.

(7) A telek legkisebb zöldfelületét elsődlegesen elő-, oldal- és hátsókertben, háromszintes növényzettelépitéssel kell kialakítani.

2.2. Helyszíni vizsgálatok

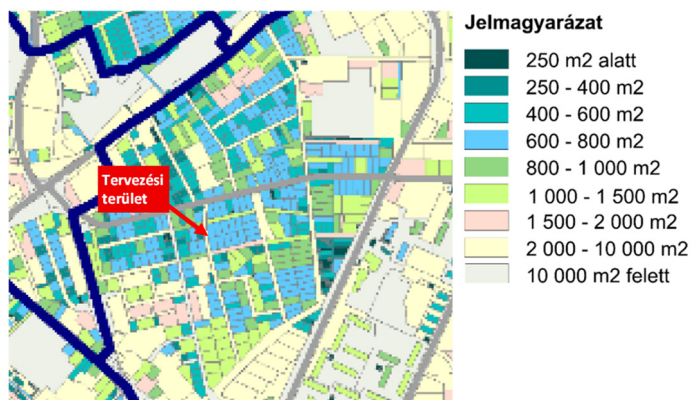
2.2.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálatok

A tervezési terület Cholnokyváros településrészén helyezkedik el, annak is a nyugati kertvárosias lakóterületi részén. Mindössze egy nagyobb kertvárosi telektömb választja el az intenzívebb beépítésű belvárostól.



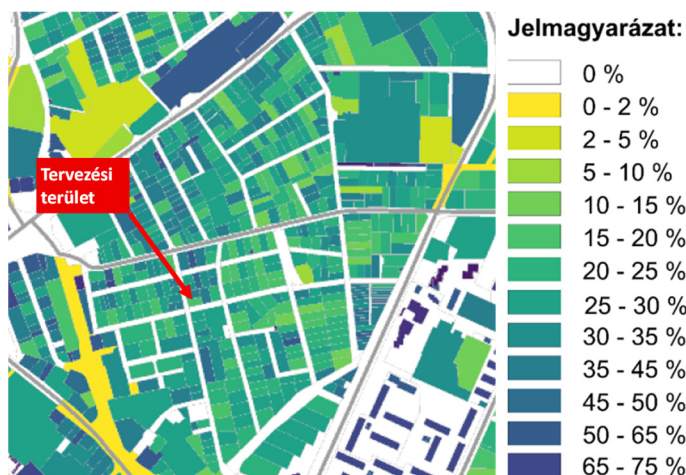
Jelenlegi területhasználat (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

A vizsgált tömb telkek mérete 600-800 m² közöttiek. Ez tekinthető ennek a kertvárosi résznek az átlagos telekmértéknek is, de azért a szomszédos tömbökben már kisebb és nagyobb telek is találhatóak.



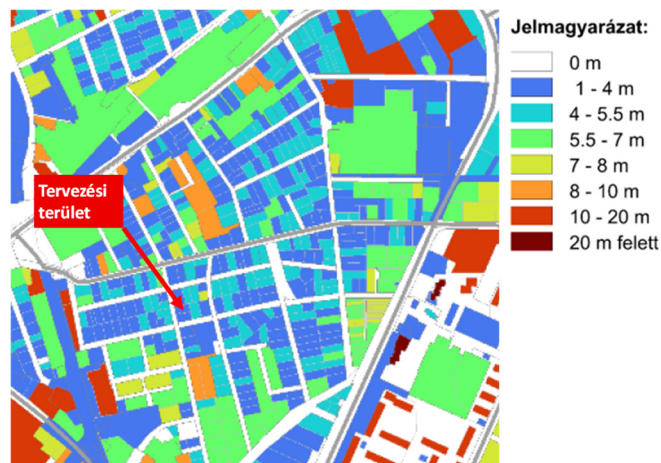
Telekméret vizsgálat (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

A vizsgált telektömb telkeinek beépítettsége változatos, 15 és 50% között változik. A kérelemmel érintett 4596/1 hrsz-ú telek beépítettsége 25%, 4596/2 hrsz-ú teleké 16%. Az érintett kertvárosi területen a 20-30% körüli beépítettség a jellemző, csak elvétve található intenzívebben beépített telek.



Beépítettség (forrás: Veszprém MJV Településtervezési, Megalapozó munkarész kivágat)

A kérelemmel érintett két telek párkánymagassága 4 m alatti földszintes épületek révén. A környező kertvárosias tömbökre a 4 m alatti és a 4 - 5,5 m közötti párkánymagasság egyaránt jellemző. Ezzel összhangban az átlagos szintszám is 1 - 1,5.



Párkánymagasság (forrás: Veszprém MJV Településterv, Megalapozó munkarész kivágat)



Átlagos szintszám (forrás: Veszprém MJV Településterv, Megalapozó munkarész kivágat)

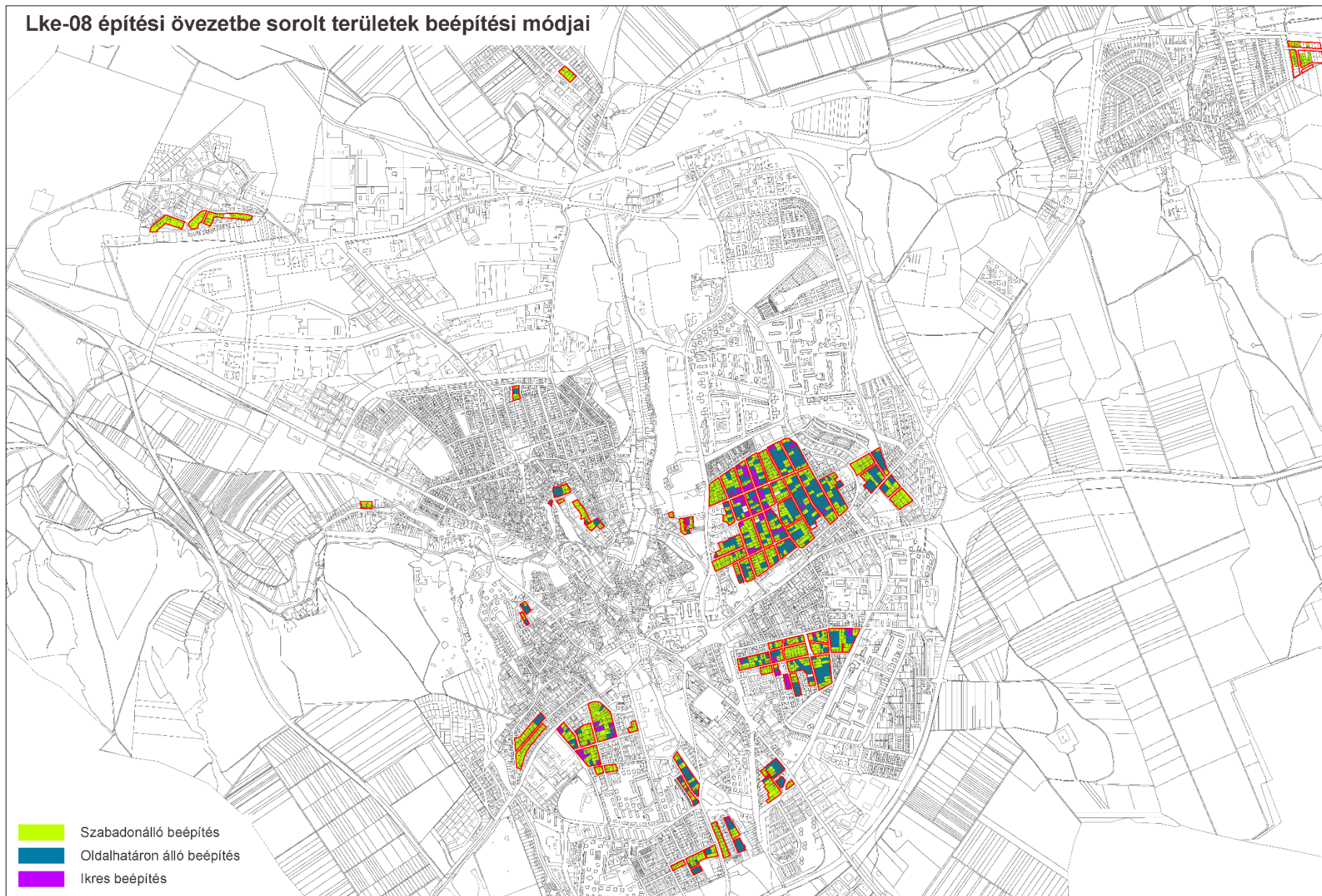
Beépítési mód

A kérelem tárgya szerinti két ingatlan Lk-08 jelű építési övezetbe sorolt. Ebbe az építési övezetbe sorolt a város kertvárosias részének jelentős része, a két ingatlan körüli kertvárosias területek (cholnokváros), Újtelep kertvárosias része, Egyetemváros, Füredidob városrészekben is több telektömb, valamint a város számos részén szétszórtnak egy-egy terület. Ezen felül még Kádárta új lakóterületi része is ebbe sorolt. Az építési övezetbe összesen 1066 db beépített ingatlan sorolt. Ezeknek a 32 %-a oldalhatáron álló beépítésű az Lke-08 építési övezetre előírt beépítési móddal megegyezően. Az ingatlanok 59 %-a szabadonálló beépítésű és 9 %-a ikres beépítésű. A beépítési módok területileg jellemzően nem különülnek el egymástól, egy tömbön belül is megtalálható több beépítési mód. Ez különösen igaz a régebbi területeken, Újtelep és Csolnokváros városrészekben. A kérelemmel érintett 4596/1, 4596/2 hrsz-ú ingatlanok Csolnokvárosban találhatóak, ezért ezek esetében új építési övezetbe sorolás nem tud általános megoldást nyújtani, javasolt jelen építési övezetre vonatkozó egyedi előírásokkal rendezni a kialakult eltérő beépítések helyzetét.

Lke-08 építési övezetbe tartozó beépített ingatlanok beépítési módjai:

Beépítési mód	Beépített ingatlan	
Oldalhatáron álló beépítés	342 db	32 %
Szabadonálló beépítés	630 db	59 %
Ikres beépítés	94 db	9 %

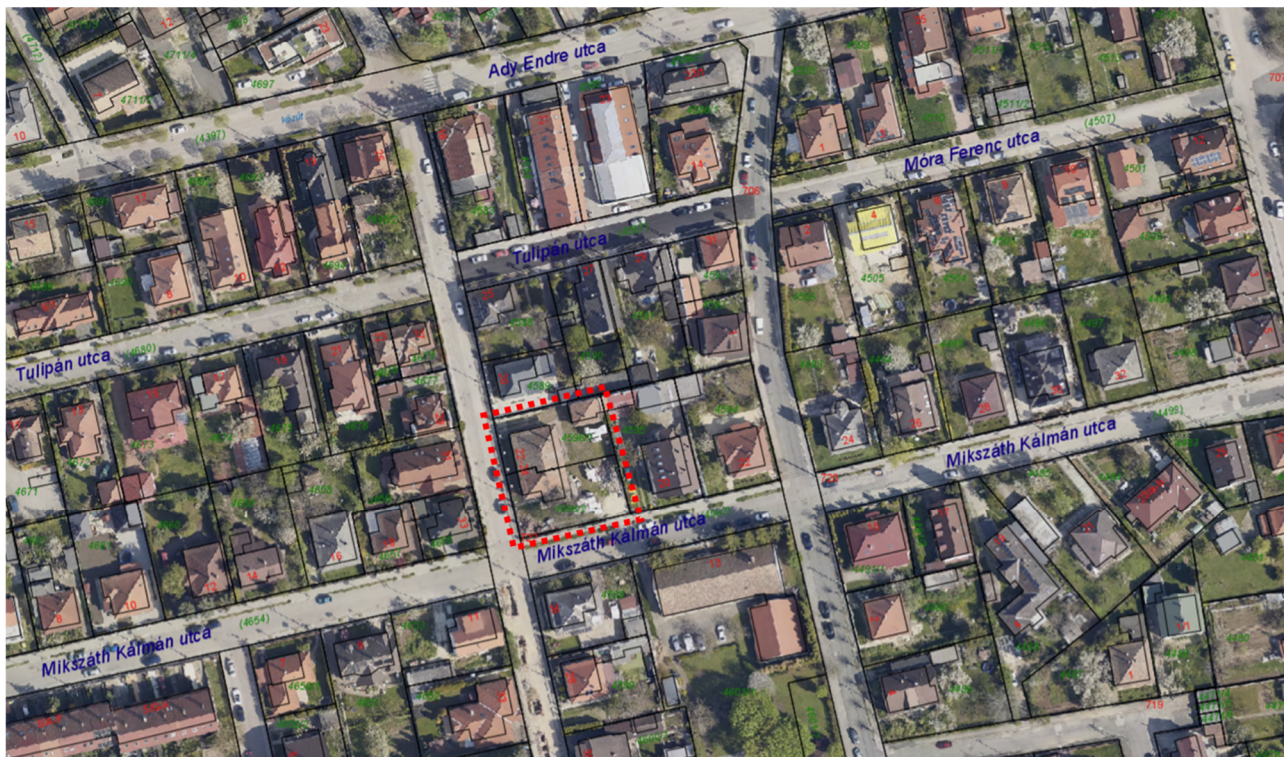
Lke-08 építési övezetbe sorolt területek beépítési módjai



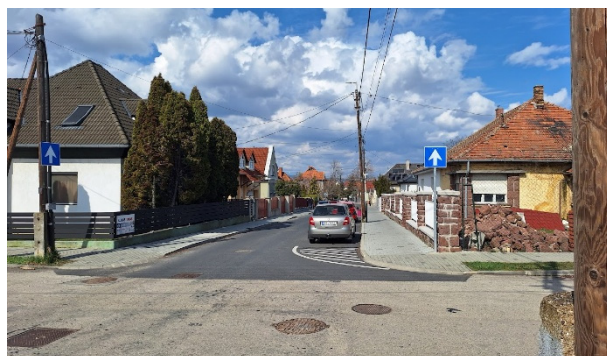
Lke-08 építési övezete sorolt területek beépítési módjai

2.2.2. Jelenlegi használat vizsgálata

Az érintett terület a település központjától dél-kelet irányba mindössze néhány száz méterre helyezkedik el. A vizsgált Rózsa u. – Tulipán u. – Kodály Zoltán u. – Mikszáth Kálmán u. által határolt telektömb kialakult beépítésű, a szomszédos tömbökkel megegyezően kertvárosias családi házak alkotják. A területre a szabadonálló, az oldalhatáron álló és az ikres beépítési módok is jellemzőek. A határoló lakóutcák közterületi szélessége 9,5 – 12 m közötti.



A terület légifotója, térképe – Forrás: terkep.veszprem.hu



Helyszíni fotók

2.2.3. Örökségvédelem, régészet

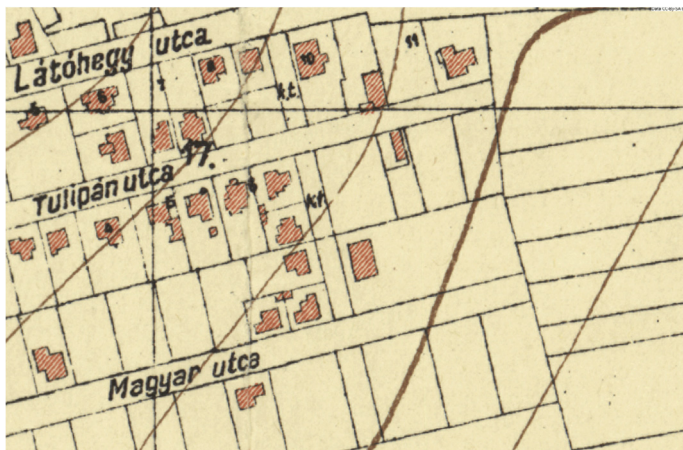
A módosítással érintett területen országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, a területegységet műemléki környezet nem érinti.

Régészeti lelőhely nem található a módosítással érintett területen.

Történeti áttekintés:

A tervezési terület Csolnokváros városrészén található. Az egykori Veszprém-Alsőörs vasútvonaltól keletre lévő városrész a két világháború között kezdett kiépülni. Elsők között a területtől észak, észak-keletre lévő terület épült ki. A Balatoni utca, a Diófa utca, a Rózsa utca, a Látóhegy utca (mai nevén Ady Endre utca) és a Tulipán utca. A módosítással érintett telkek telektömbjében az 1927-es térképen még csak egy épület látszik, de ekkor még a telektömb déli része ki sem volt osztva. Az 1947-es térképen már megtalálható a Magyar utca (mai nevén Mikszáth Kálmán utca) és a Rózsa utca érintett szakasza névtelen közterületként. Ezen a térképen már megtalálható a 4596/1, 4596/2 hrsz-ú ingatlanokon még ma is meglévő épületek.

Következő fellelhető időállapot a területről az 1960-ban készült légifotó. Ezen már az érintett telektömb nagyrésze beépült és a keletre és délre lévő tömbök is kezdtek kiépülni. A '60-as évek végére ki is épült Csolnokváros kertvárosi része.



Veszprém 1947-es térképének kivonata (forrás: Veszprémi Térképvándor)



1960-as légifelvétel (forrás: fentrol.hu)

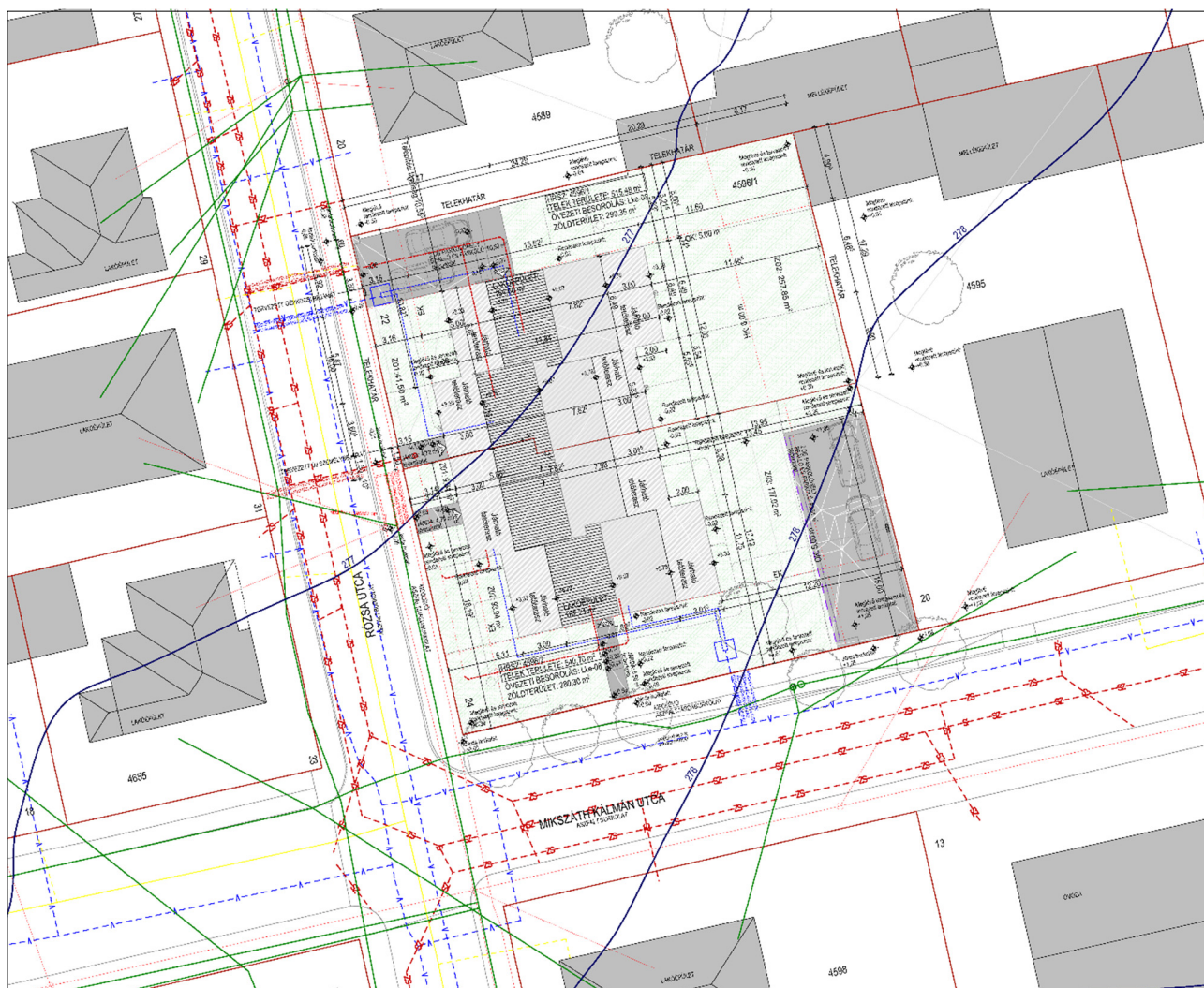
3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A Rózsa utca 22. számú (hrs: 4596/1) és a Rózsa utca 24. számú (hrs: 4596/2) ingatlanokra 2024-ben az SD-Bau Mérnök Iroda Kft. (Soós Norbert építész tervező) által építési engedélyezési tervek készültek. Ezen tervek tervezett helyszínrajzai képezik jelen telepítési tanulmányterv beépítési tervét.

A két ingatlanon az ikres beépítés megtartása mellett egy-egy db kétlakásos kétszintes épület megvalósítása tervezett.

Az engedélyezési tervek az alábbi paraméterekkel készültek el:

	Rózsa utca 22.	Rózsa utca 24.
Telek terület	518 m ²	543 m ²
Tervezett beépítettség	154,60 m ² (29,85%)	162,21 m ² (29,87%)
Tervezett zöldfelület	299,35 m ² (57,79%)	280,30 m ² (51,62%)
Tervezett épületmagasság	4,47 m	4,45 m
Párkánymagasság	5,78 m	5,78 m
Gerincmagasság	9,07 m	9,07 m
Szintek száma	földszint + 1 emelet	földszint + 1 emelet
Rendeltetési egységek száma	1 db lakóépület, 2 db lakás	1 db lakóépület, 2 db lakás



Beépítési terv (Forrás: SD-Bau Mérnöku Iroda Kft.)

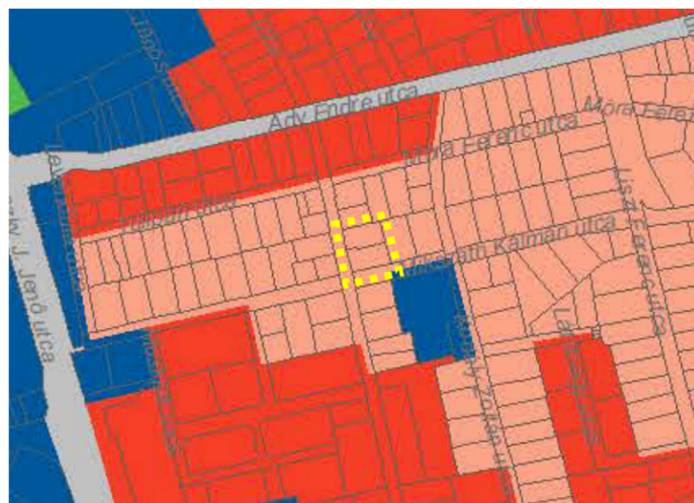


Látványképek (Forrás: SD-Bau Mérnöku Iroda Kft.)

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. Fejlesztési Terv

A tervezett szabályozási módosítás nem jár az általános területhasználat módosításával, jelenleg is kisvárosias lakóterületbe sorolt az ingatlan. Településszerkezeti jelentőségű közlekedési hálózatot sem érint a módosítás, ezért a hatályos TSZT-hez képest nem szükséges a fejlesztési terv módosítása.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

- Nagyvárosias jellemzően szabadonálló lakóterület (Li)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)

VEGYES TERÜLETEK

- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Intézményterület vegyes terület (Vi)

Hatályos TSZT – Területfelhasználás tervlap kivágata

Mivel a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre:

- biológiai aktivitásérték visszapótlására nincs szükség,
- a zöldterületek és a beépítésre szánt területek nagyságának aránya nem csökken,
- a Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) szerinti további csereterületek kijelölése nem szükséges.

4.2. A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata

Az építészeti és telepítési koncepció alapján a településrendezési tervben a hatályos HÉSZ-hez képest az alábbi módosítások szükségesek:

Helyi építési szabályzat

A Rózsa utca 22. számú (hrsz: 4596/1) és a Rózsa utca 24. számú (hrsz: 4596/2) ingatlanokra vonatkozó Lke-08 jelű hatályos építési övezet szabadonálló beépítési módot ír elő. Ami nem teszi lehetővé a meglévő épületek bővítését vagy elbontását és helyükre új épület építését, azaz az ikres beépítés megtartását.

Az Lke-08 építési övezet által érintett kialakult területekre – mivel ezek a város régebbi kertvárosias területei – jellemző a vegyes beépítési mód, a szabadonálló, az oldalhatáron álló és az ikres beépítés egyaránt megjelenik. Az eltérő beépítési módok váltakozása a szomszédos telek között beépítési konfliktust nem okoznak és a kialakult kedvező településkép formálásában is fontos szerepe volt, ezért javasolt megtartani a kialakult beépítési módokat is. Ennek biztosítása érdekében csak az Lke-08 építési övezetre vonatkozóan javasolt egyedi előírás alkalmazása:

„„Korábbi építési szabályok szerint beépített telken meglévő épület elbontását követően új épület építésekor a korábbi kialakult állapot szerinti ikres beépítés is megengedett””

A hatályos építési övezet megtartandó beépítési paramétere:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Hatályos építési övezet							
Lke-08	SZ	600	30	4,5*	50	16	35

* TÉKA alapján már nem épületmagasság határozandó meg.

A **megengedett legnagyobb épületmagasság** minden építési övezet esetében törlendő paraméter. Helyette párkánymagasság és épület legmagasabb pontja határozandó meg a TÉKA előírásai alapján. Minden építési övezetre vonatkozóan javasolt egységes számítási módszer alapján átszámítani a magassági értékeket.

OTÉK

33. Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

TÉKA

38. épület legmagasabb pontja: az épületnek

a) a műszakilag indokolt rendezett terephez, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez vagy

b) valamely domborzati vagy építészeti magas ponthoz

viszonyított legfelső pontja, amelynek meghatározásánál az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, villámhárítót, napelemet és lépcsőház tetőkijáratát figyelmen kívül kell hagyni;

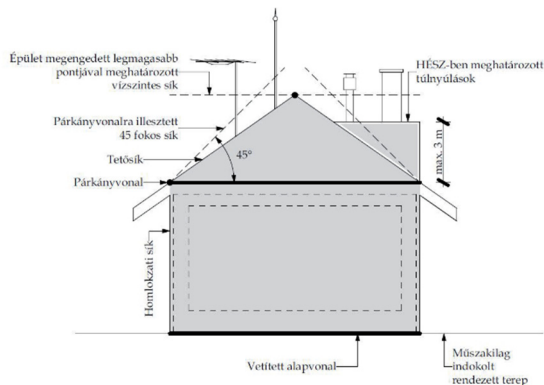
120. párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszésvonala, valamint

a) magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala,

b) nem magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a zárófödém legfelső pontjára illesztett vízszintes magassági sík metszésvonala

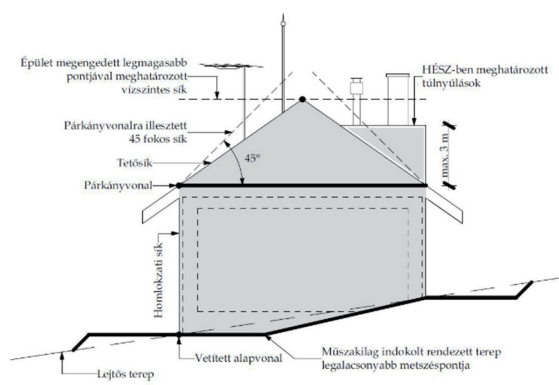
között függőlegesen mért távolság;

TÉKA 2. melléklet:



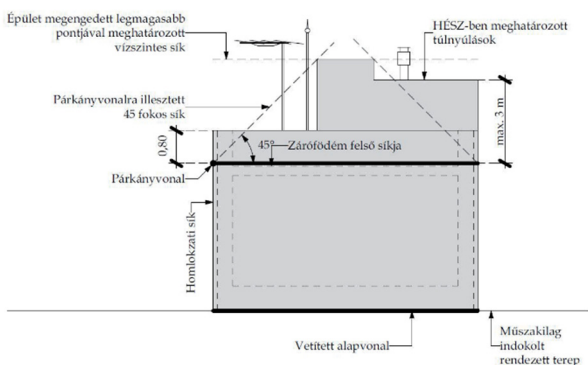
SÍK TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

2. ábra



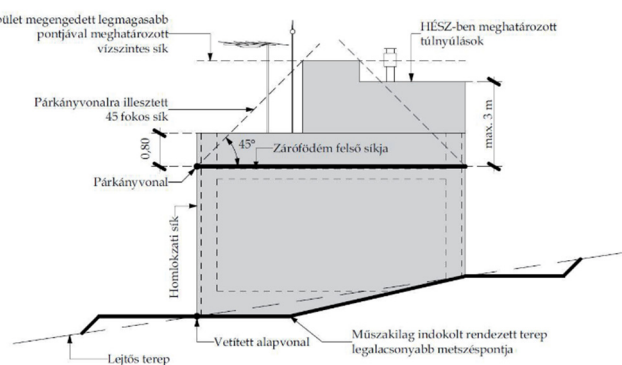
LEJTŐS TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

3. ábra



SÍK TEREPEEN, LAPOSTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

4. ábra

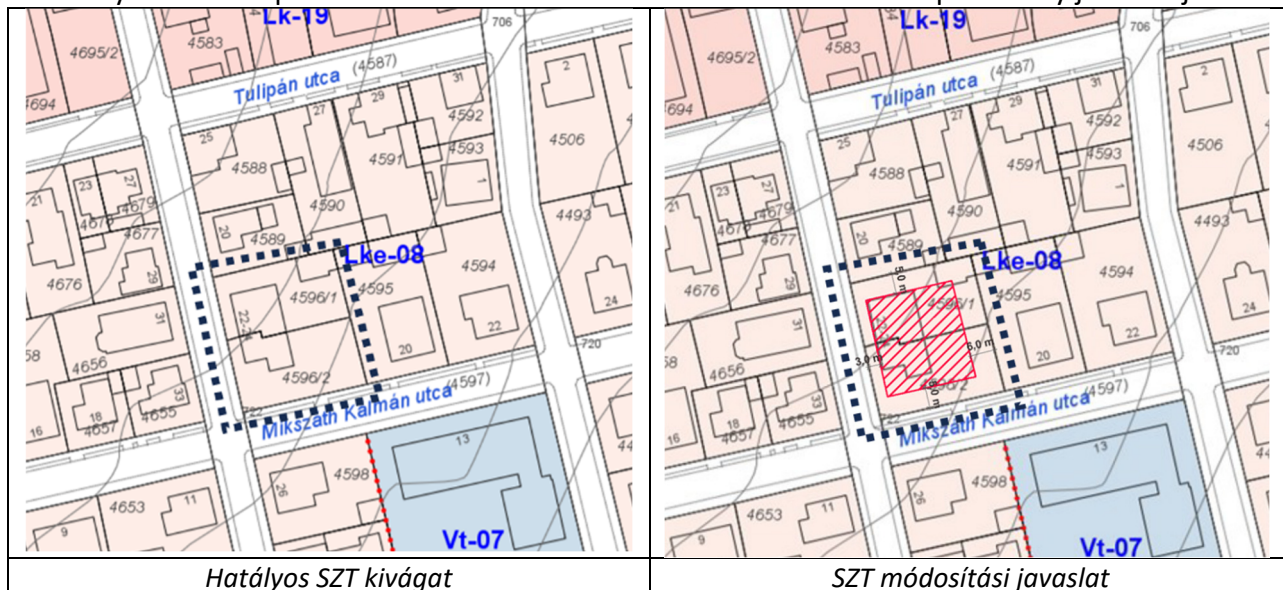


LEJTŐS TEREPEEN, LAPOSTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

5. ábra

Szabályozási tervlap

A szabályozási tervlapon mindössze a módosítással érintett két telken építési hely jelölése javasolt.



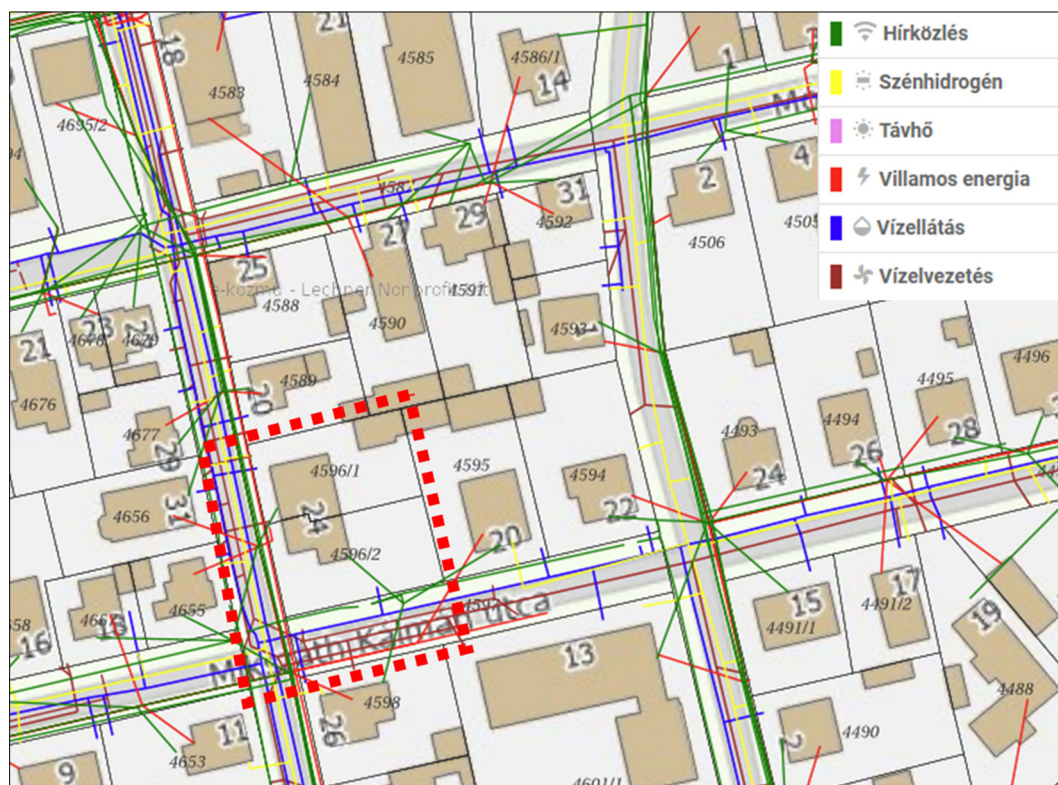
5. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE

A módosítással érintett területen országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, a területegységet műemléki környezet nem érinti. Épített környezet tekintetében a tervezett tevékenység sem létesítési fázisban, sem megvalósítást követően nincs hatással építészeti örökség részét képező építményre, épített környezetre.

Az építészeti koncepció összhangban van a településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet előírásaival. A településképi előírások a településtervebe való átültetése során jelen módosítási szándék kapcsán módosítás nem szükséges.

6. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A tervezett szabályozási módosítás közműinfrastruktúra szempontból változást nem eredményez. A meglévő hálózatok változatlan szolgáltatási szintet tudnak biztosítani.



A tervezési terület és környéke közműhálózata (forrás: e-közmű)

7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezett szabályozási módosítás közlekedési szempontból változást nem eredményez. A hatályos szabályozási terv szerinti kiszabályozott úthálózat megfelelő.

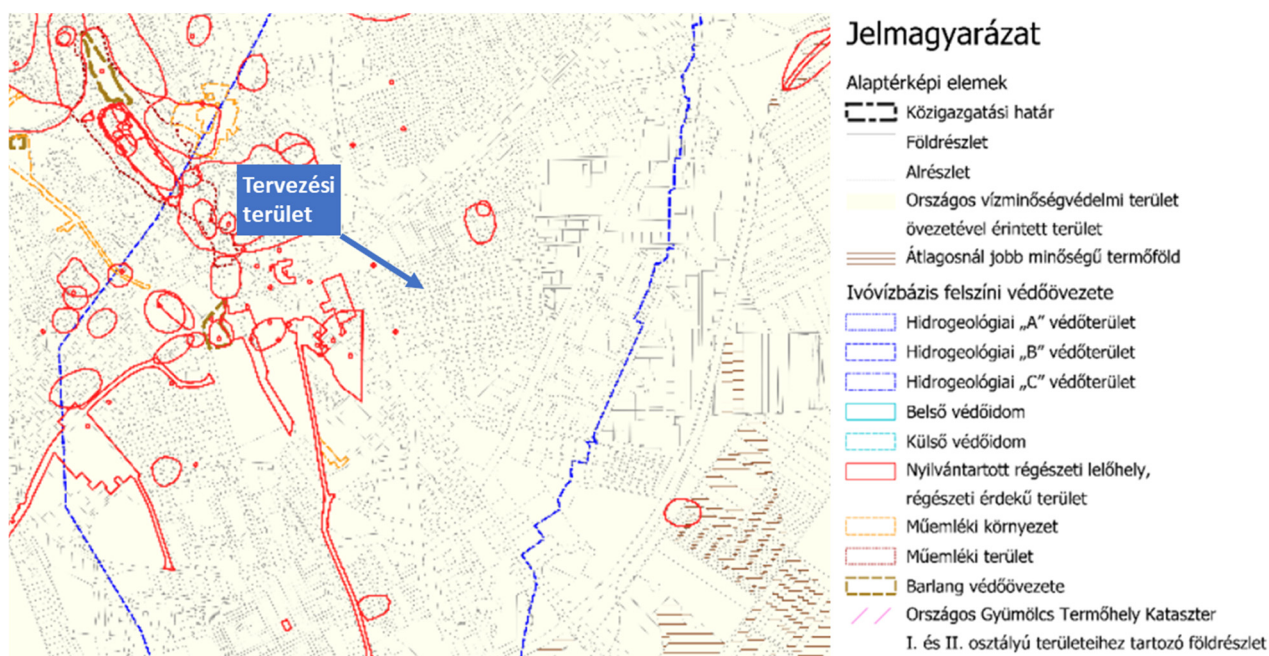
8. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMEEK

(veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

A módosítással érintett ingatlanokat nem érinti ex lege természeti védelem, sem az országos tájképvédelmi terület övezete, nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, sem az országos ökológiai hálózatnak. A módosítással érintett ingatlanokat nem érinti üzemtervezett erdőterület.

A tervezési terület az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a VMTrT szerinti karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete által érintett, ezért a felszín alatti vizek védelme kiemelten fontos. Az ingatlanok vízbázisvédelmi érintettsége kapcsán a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete, valamint a kiemelten érzékeny besorolás miatt a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak.

A tervezési területet további védelmi és korlátozó elem nem érinti.



Védelmi és korlátozó elemek (forrás: Veszprém MJV Településterv, Megalapozó munkarész kivágat)



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2026. február 26-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
60/2026. (II.26.) 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 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) értéksökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszapótlása.
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

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2026. március 2.

Szayer Anita

