Szám: ÖNK/1-8/2026.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2026. október 29-i
Közgyűlésére

Tárgy: Döntés a Tátika villapark és a Takácskert II. megközelítését szolgáló közutak kialakítását célzó megállapodások kezdeményezéséről

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Kovács Zoltán irodavezető
Sulyok Balázs Ede főépítész, irodavezető

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

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Lohonyai Bernadett
aljegyző, irodavezető

Tisztelt Közgyűlés!

A Tátika Villapark és a Takácskert II. területén a fejlesztések folytatásához közutak kialakítása szükséges, amelyek megvalósítása érdekében az Önkormányzat az ingatlantulajdonosokkal megállapodás megkötését kezdeményezi.

<u>Tátika villapark</u>

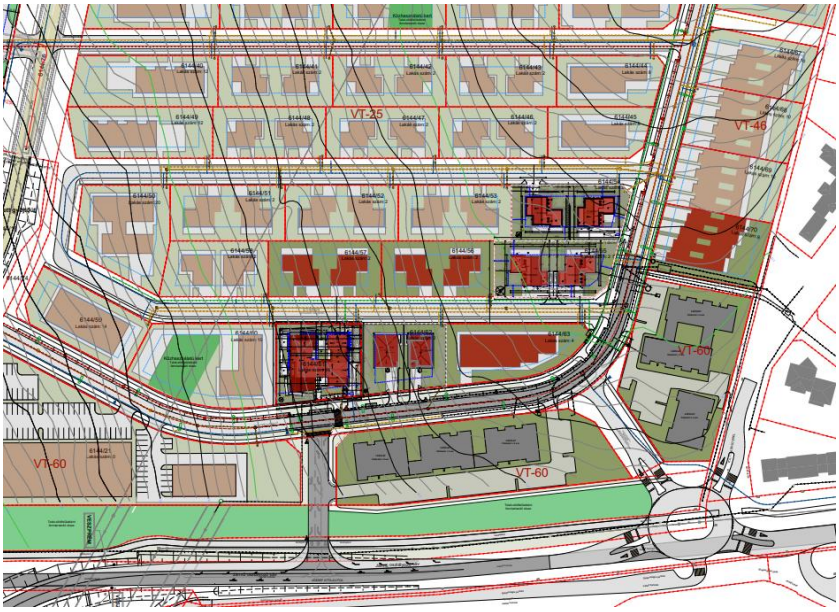
1. Előzmények

A Tátika Villapark (korábbi nevén Bakonykert) fejlesztési terület előélete hosszú évekre nyúlik vissza. Horváth Gábor, a HG Invest Kft. tulajdonosa a mai napig bezárólag I. ütemként hat épületben 64 lakást valósított meg. Ezek a lakások kivétel nélkül már lakottak.

A terület a közelmúltban tulajdonost váltott. Az új tulajdonosok a különböző egyeztetések után kidolgozták a terület fejlesztésének terveit, aminek a fő elve az, hogy megmaradnak a hagyományos városfejlődési mintánál, melynek során párhuzamosan, lépésről-lépésre kerülhet sor a terület beépítésére és a már meglévő infrastruktúra fejlesztésére, kibővítésére.

A fejlesztő a többi magánszemély megbízottjaként vállalja, hogy egy előre meghatározott, jól koordinálható és részletezett ütemezés szerint végzi a fejlesztéseket, és mindenben együttműködik az Önkormányzattal a nyugati városrész fejlődésének megindítása érdekében.

A tervezett fejlesztés célja az, hogy a jelentkező igényeknek megfelelően alakítsák ki azokat a felhasználási egységeket, ahol a megvalósuló funkciók egymást a legkevésbé fogják zavarni, és a terület belsejében a jelenlegi "településközpont" jellegű terület-felhasználások mellett hosszútávon is biztosítható és fenntartható legyen a csendesebb, keretvárosias életmód.



A teljes lakóterületre vetítve az előzetesen kalkulált 700 db-os nagyságrendű lakásszám helyett maximum 150-200 lakás létesülne, amely szám jobban megfelel a kertvárosias jellegnek.

A tömbbelsőben elsősorban kétszintes, kertvárosias jellegű családi házak és kisebb társasházak épülnek.

A kertvárosias középső tömböt a Takácskert felé két-, háromszintes zártsorú társasházakkal indokolt határolni.

A 8. sz. főút felé a belső tömb lehatárolása szintén többlakásos társasházakkal történne.

A József Attila utca melletti sávban pedig a lakosságot kiszolgáló funkciók kerülnének elhelyezésre, kereskedelmi és szolgáltató épületekkel.

A fejlesztéssel párhuzamosan folytatódni fog a megkezdett infrastruktúra fejlesztés, közművek kiépítése.

A korábbi fejlesztővel létrejött településrendezési szerződésnek egy kardinális kérdése maradt nyitott, a közművek kiépítéséhez szükséges terület biztosítása a Takácskert II. irányba.

Ez a kérdés most a szükséges terület kisajátításával és a fejlesztési ütemezés rögzítésével rendeződni látszik.

A korábbi fejlesztők az első lépések során megoldották a beközlekedésre szolgáló útkapcsolatot, a Tátika utcában kiépítették a közművek első ütemét (víz, szennyvíz, csapadékvíz, villany). A további közművek kiépítésére a szükséges terület rendelkezésre állása után kerülhet sor.

A fejlesztési terület gravitációs szennyvízelvezetése (a csapadékvíz elvezetéssel együtt) várhatóan a Tátika utca folytatásában, a Takácskert II. területén kiépült vezetékre rákötve lesz megoldva.

A törzsvezetékek egy szakasza a Takácskert II. területén már kiépült, a Bakonykarszt Zrt.-től származó információ alapján erre a vezetékre rá lehet csatlakozni, a hálózat be tudja fogadni a Bakonykert és a Tátika Villapark tervezett létesítményeinek a szennyvizét is.

A megvalósításhoz szükséges terület kisajátítása az Önkormányzat megbízásából megindult.

Az engedélyezési eljárások megindításához, a beruházás több lépcsőben történő megvalósításához a feltételek rendelkezésre állnak, a közműcsatlakozások a lakások használatbavételéig kiépítésre fognak kerülni.

A fejlesztőnek a szabályozással kapcsolatosan nem merülnek fel változtatási igényei.

A fejlesztők a korábbi feltételekkel vállalják a Tátika villapark területén szükséges közmű fejlesztéseket:

- saját (Tátika Villapark) területén megvalósuló fejlesztés – Tátika utca,
- idegen (kisajátított) területen megvalósuló fejlesztés (Veszprém 043/237, 223, 233, 234, 235 hrsz.-ú területek).

Az időközben megváltozott előírások és új szakmai szempontok alapján első lépésként az ivóvíz-gravitációs szennyvíz elvezetés kerül engedélyezésre és megvalósításra.

A közművek kiépítésének a koncepciója a város közmű koncepcióján alapul, azaz, hogy a területek ellátását biztosító közművek (hálózatként) a szabályozási terv szerint lesznek kiépítve a Tátika utca folytatásában, mely területet jelenleg több magántulajdonos birtokol.

A Veszprém 043/237, 223, 233, 234, 235 hrsz.-ú területekből kisajátított közút lehetőséget biztosít a közművek elhelyezésére, a vezetékek kiépítését pedig a Tátika villapark fejlesztője vállalja.

A víz-szennyvíz gerinc kiépítésére – az alábbiakban ismertetett feltételek megléte esetén – vállalt határidő: 2027. május 30.

A csapadékvíz elvezetése az új jogszabályok alapján csak a szilárd burkolatú utakra vonatkozik. Ezek a beruházással párhuzamosan készülnek, ezért az utak csapadékvíz elvezetése a belső utak engedélyezésével együtt kerül engedélyezésre. A szilárd burkolat megépítését megelőzően – ütemezve – kiépítésre kerül a zárt csapadékvíz csatorna.

A teljes fejlesztéshez szükséges közlekedési hálózat elképzelését a szabályozási terv teljeskörűen tartalmazza, ami alapján biztosított a beruházási területek közlekedési megközelítése, a területek közúti feltárása.

A teljes fejlesztés és a szabályozási terv lényegi eleme a két körforgalomra szervezett közlekedési hálózat, a belső területek feltárása.

A belső fejlesztési területek belátható időn belül csak a Tátika Villapark belső körútján keresztül lesznek megközelíthetőek, ezért a kiépült "T" csomóponton keresztül lehetőséget biztosítunk az átközlekedésre, amennyiben a kölcsönös érdekek mentén a fejlesztők megállapodásra jutnak.

A közös infrastruktúra fejlesztésében a szereplőknek arányosan ki kell venniük a részüket külön megállapodások keretében.

A fejlesztési program csökkentése az infrastruktúra igény szempontjából kedvezően változik, kisebb lesz a terület terhelése és a tömbön belül elkerülhetőek a zavaró hatások és az érdekellentétek okozta konfliktusok.

A tervezett hálózat kiépítése biztosítja a célként megfogalmazott „jó minőségű városkörnyezetet”.

A terület közlekedési koncepciója az alábbiak szerint alakul:

A beruházási terület feltárása II. ütemben a jelenleg a József Attila utcai "T" csomóponton keresztül történik. A belső úthálózat megvalósítása folyamatban van. A tömb-belső feltárására a belső "körút" szolgál.

A „T” csomópont fejlesztése a két körforgalom megvalósítása esetén nem szükséges, ezért az a javaslat vár elfogadásra, hogy a 150-200 lakás forgalmát II. ütemben a jelenlegi „T” csomópont fogja viselni és ehhez nem szükséges a járműosztályozó kiépítése.

Beruházók a korábbi feltételekkel vállalják az útépítési fejlesztéseket a Tátika Villapark területén belül, a korábban elkészült tervek alapján, aktualizálva azokat, amik elkészültek és kiegészítésre kerültek a lakóutak terveivel.

A kelet-nyugati irányú utcák az ütemezésnek és a beépítésnek megfelelően lesznek szilárd burkolattal ellátva.

A Tátika utca (gyűjtőút) megépítését a beruházók három éven belül vállalják, addig a tervezett Tátika Villapark lakófejlesztés a „T” csomóponton keresztül, a Tátika utcai jelenleg még murvás útszakaszról a belső körúton közelíthető meg.

Beruházó a takácskerti körforgalom kiépítéséhez hozzájárul, továbbá a körforgalom bekötő ágához szükséges ingatlant – Veszprém 6144/32 hrsz. – a tulajdonos ingyen átengedi a körforgalmi fejlesztés megvalósításához.

Amennyiben a Tátika Villapark melletti kereskedelmi fejlesztések is megindulnak, akkor azok közlekedési kapcsolata csak a 8. főút fejlesztéshez kapcsolódó körforgalom megléte esetén biztosítható.

2. A Tátika villapark fejlesztés tárgya és ütemezés

A Tátika villapark fejlesztője a tulajdonában lévő fejlesztési területen a **II. ütemben 38 lakás** felépítését tervezi három éven belül.

A további tervezett beépítési szakaszok (III. és IV. ütem) megkezdése előtt a Tátika villapark fejlesztője és az Önkormányzat az együttműködés és a kapcsolódó infrastruktúra-fejlesztés feltételeit ismételten, külön megállapodásban szabályozzák.

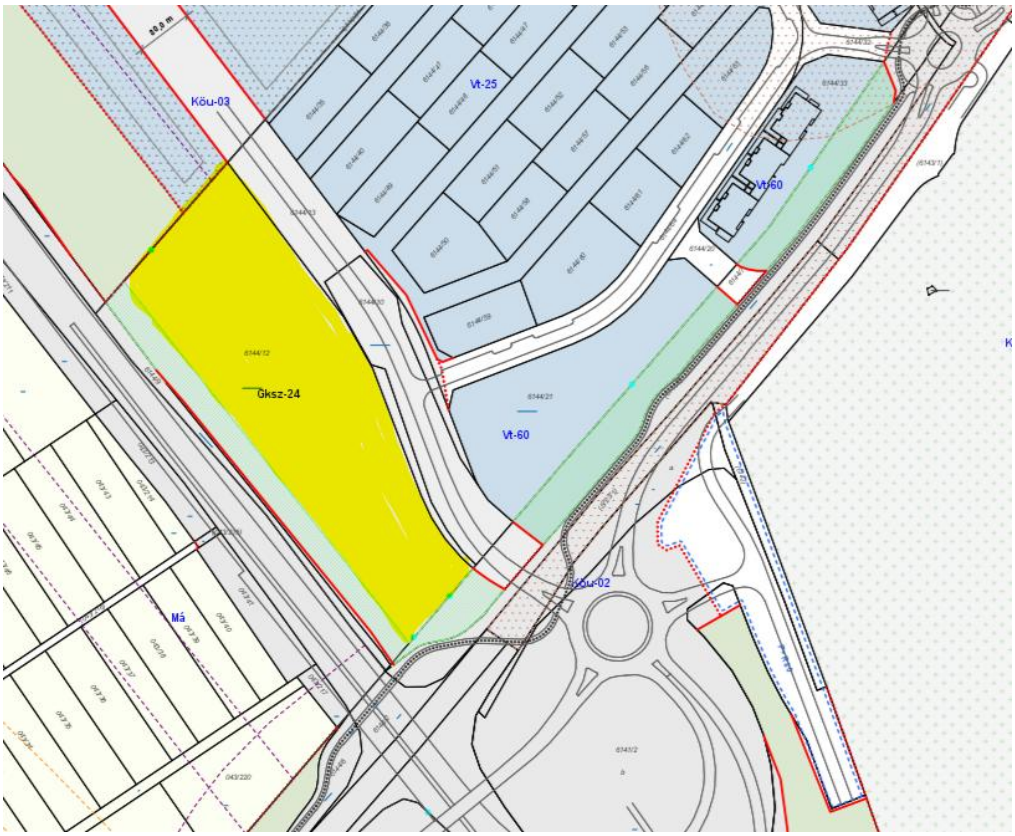
3. Közúti kapcsolatok és csomópontok szabályozása

Az álláspont közös abban, hogy a Veszprém, József Attila utca (5723/1 hrsz.) alatti önkormányzati helyi közút és a 6144/20 hrsz.-ú út „T” alakú csomópontja nem kerül fejlesztésre.

Továbbá közös az érdek abban is, hogy a Takácskerti fejlesztési terület hosszú távú, végleges közúti kapcsolatát a hatályos Rendezési Tervvel összhangban az alábbi csomópontok biztosítják:

a) a 8. számú állami főút – Tapolcai út külön szintű csomópontjában tervezett, az állatkerti megközelítést is kiszolgáló gyűjtőút körforgalmú csomópontja;
b) a Rendezési Terven jelölt, az Önkormányzat tulajdonát képező József Attila utca (5723/2 hrsz.), a Takácskerti utca (6147/29 hrsz.) helyi közút, valamint a magántulajdonban lévő 6144/32 hrsz.-ú út találkozásánál tervezett körforgalmú csomópont;
c) a két csomópont megépítését követően a „T" alakú csomópont megszüntetésre kerül.

A Tátika villapark fejlesztője tudomással bír arról, hogy a Rendezési Tervben szereplő Veszprém 6144/12 hrsz.-ú kereskedelmi, szolgáltató célra kiszabályozott terület, valamint a Veszprém 6144/21 hrsz.-ú településközpont célra kiszabályozott beruházási terület a 8. számú állami főút – Tapolcai út külön szintű csomópontjában tervezett, az állatkerti megközelítést is biztosító gyűjtőút és csomópont kiépítését követően válhat beépíthetővé.



4. Pénzügyi hozzájárulás és ütemezése

A Tátika villapark fejlesztője vállalja, hogy mindösszesen **20.000.000 Ft** összeggel hozzájárul a József Attila utca (5723/2 hrsz.), a Takácskerti utca (6147/29 hrsz.) helyi közút, valamint a magántulajdonban lévő 6144/32 hrsz.-ú út találkozásánál tervezett körforgalmú csomópont tervezési és kivitelezési költségeihez.

A pénzügyi hozzájárulás megfizetése az alábbi ütemezés szerint történne:

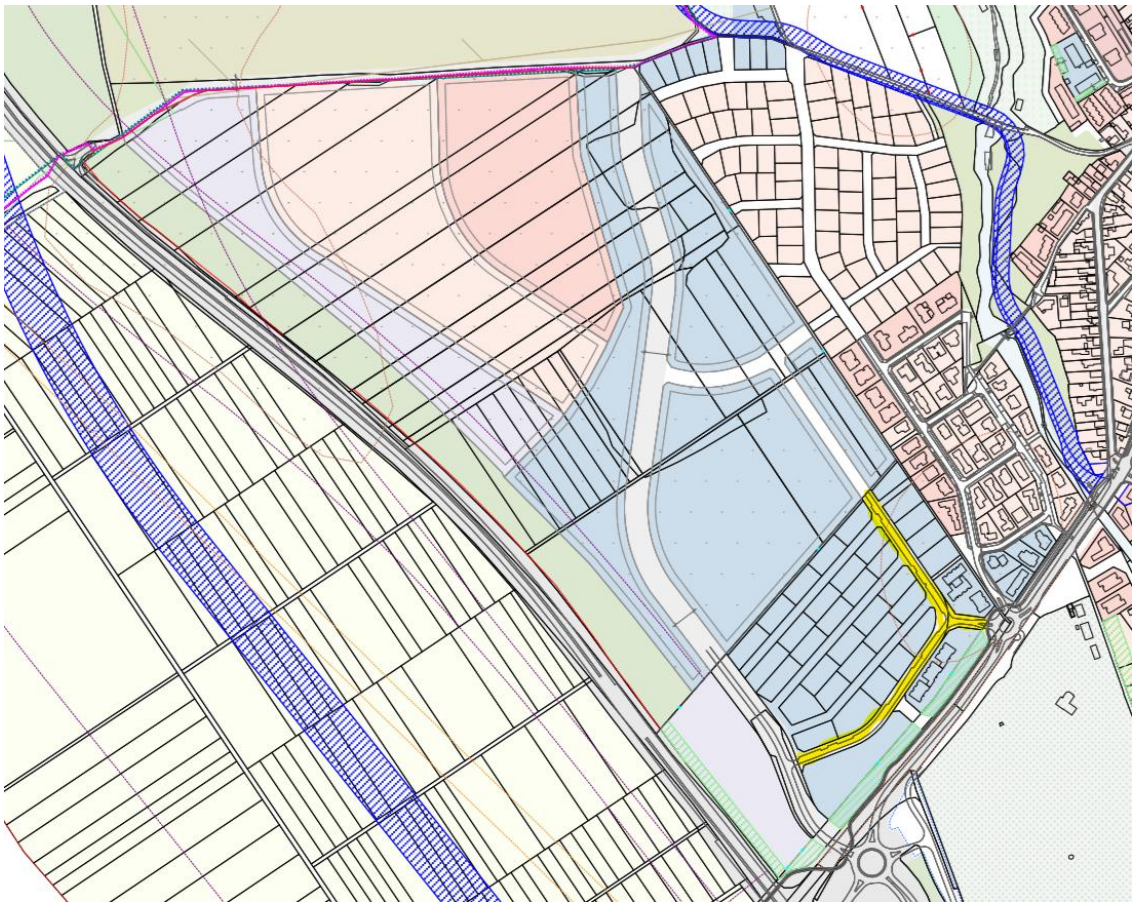
a) **I. részlet: 10.000.000 Ft**, amelyet a Tátika villapark fejlesztője a területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodás aláírását követően a megállapodásban meghatározott határidőn belül átutal az Önkormányzat bankszámlájára.

b) **II. részlet: 10.000.000 Ft**, amelyet a Tátika villapark fejlesztője a József Attila utca – Takácskert utca, valamint a 6144/32 hrsz.-ú út találkozásánál tervezett körforgalmú csomópont kiviteli terveinek elkészültét követően átutal az Önkormányzat bankszámlájára.

5. Út- és közműépítési kötelezettségek

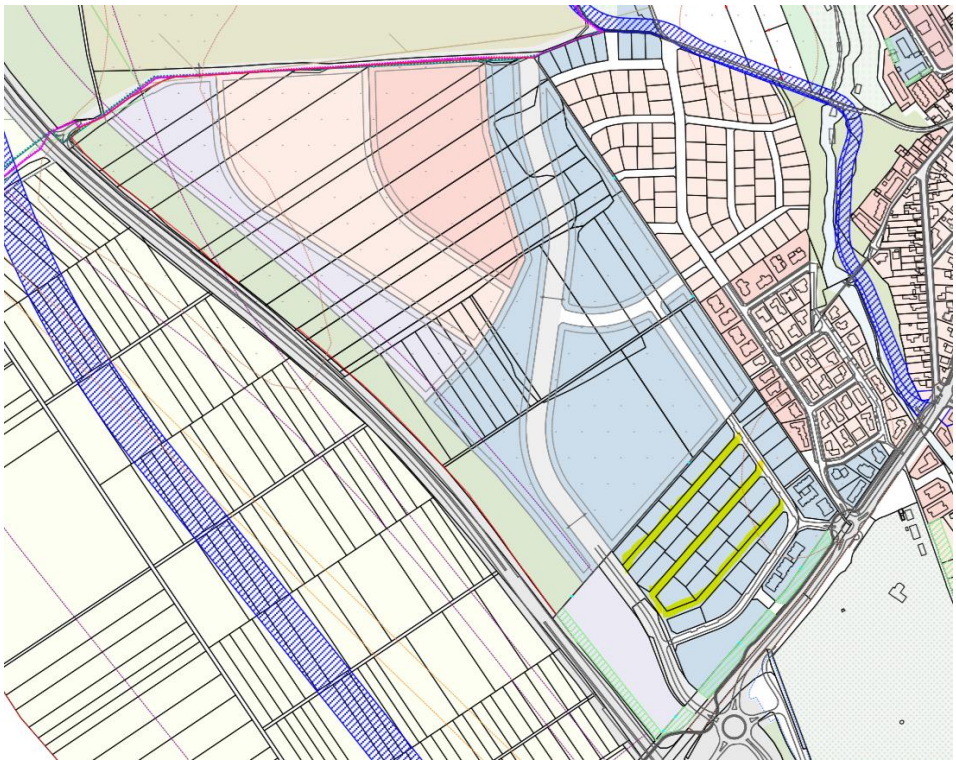
A Tátika villapark fejlesztője vállalja, hogy a területrendezési és infrastruktúra fejlesztési megállapodás aláírását követő 3 (három) éven belül, a II. ütem részeként saját költségén megtervezteti és kiépíti a Tátika utca (6144/64 hrsz.) „T” csomópont

és az Önkormányzat által kisajátítandó 043/281 hrsz.-ú helyi közút közötti útszakaszt. A kiépítést a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a vonatkozó útügyi előírások szerint, kétoldali járdával, vízelvezetéssel, közvilágítással, zöldsávval és fasorral együtt kell elvégezni.



A Tátika villapark fejlesztője vállalja, hogy a Tátika utca (6144/64 hrsz.) belső lakóutcáit a beépítésekkel azonos ütemben megtervezteti és megépíti. A II. ütemben, három éven belül a 6144/55-63 hrsz.-ú ingatlanokat kiszolgáló lakóutat és tartozékait (járda, vízelvezetés, közvilágítás, zöldsáv fasorral) az érintett épületek használatbavételéig teljesen kiépíti. Az itt meghatározott műszaki feltételek a későbbi beépítési ütemekre is kötelező érvényűek.

A Tátika villapark fejlesztője kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti útberuházások teljes körű elkészültéig a Tátika utcában a közlekedést mind a lakossági, mind az építési forgalom számára folyamatosan és biztonságosan biztosítja.



A Tátika villapark fejlesztője az elkészült közutakat a beruházás lezárását követően, külön eljárás keretében átadná az Önkormányzat tulajdonába és üzemeltetésébe.

6. Kisajátítási és közműelhelyezési feltételek

Az Önkormányzat vállalta, hogy legkésőbb 2026. december 31. napjáig a hatályos Rendezési Terv szerinti út kiépítése érdekében kisajátítja a Tátika utca (6144/64 hrsz.) és a 614/97 hrsz.-ú út közötti, a Kisajátítási vázrajz szerinti Veszprém 043/267, 043/269, 043/272, 043/275, 043/278 és 043/281 hrsz.-ú ingatlanokat.

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP

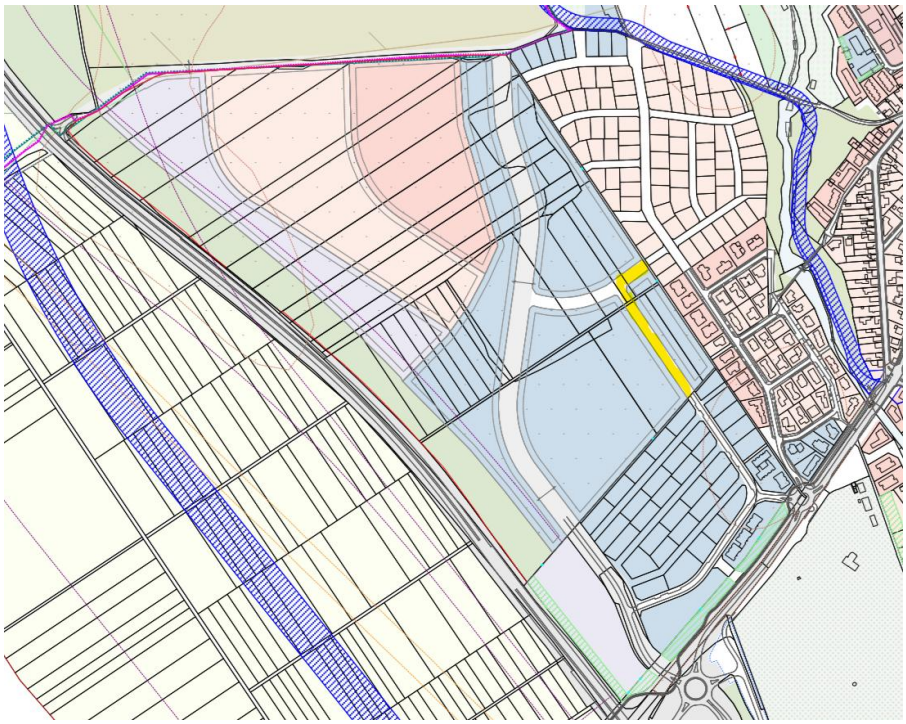
a

043/232, 043/233, 043/234, 043/235, 043/237, 043/243

helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

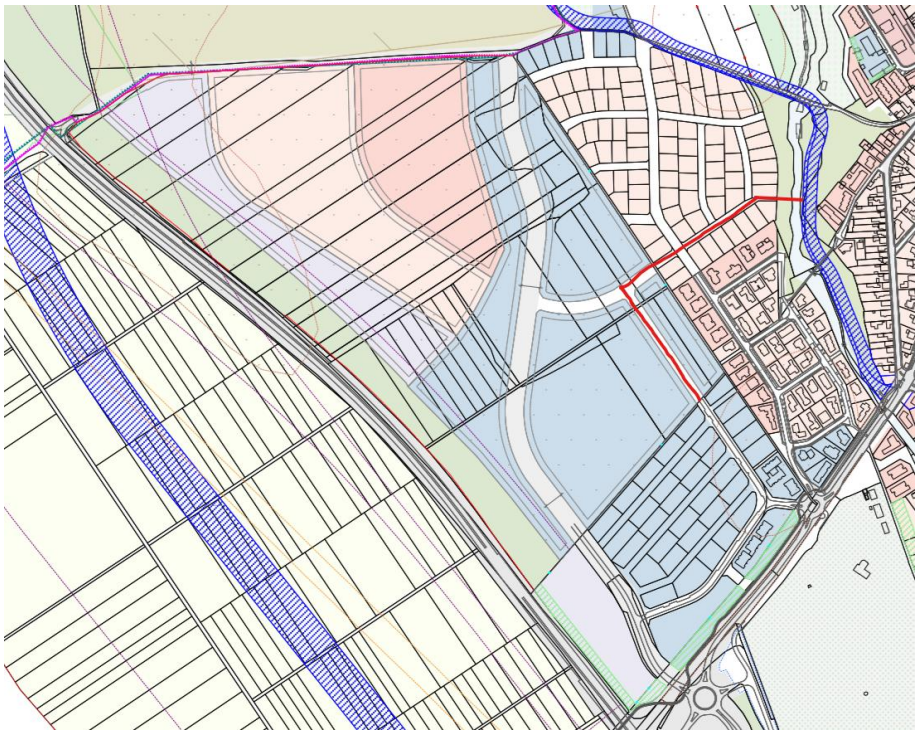
Méretarány: 1:3000 **1-6. Tkm.**

Az Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy a Tátika villapark fejlesztője a fejlesztési területének közművezetékeit (ivóvíz, szennyvízcsatorna, csapadékvíz-csatorna) az előzőekben felsorolt, kisajátítással érintett ingatlanok területén helyezze el. A Tátika villapark fejlesztője vállalja, hogy ezen közműátvezetési munkálatokat legkésőbb 2027. május végéig elvégzi.



7. Átjárási jogok biztosítása

A Tátika villapark fejlesztője hozzájárulását adja ahhoz, hogy a *„Takácskert II.”* megnevezésű fejlesztési terület tulajdonosai az ingatlanaik megközelítése érdekében a József Attila utca felől a Tátika utcán, majd az Önkormányzat által kisajátítás alatt álló úton keresztül közlekedhessenek. Ez a hozzájárulás kifejezetten kiterjed az építési forgalomra is.



8. Jogutódlás és harmadik fél, illetve az Önkormányzat tájékoztatása

A Tátika villapark fejlesztőjének kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy amennyiben a fejlesztési területből harmadik személy részére ingatlant vagy ingatlanrészt értékesít, úgy a vevőt a szerződés megkötése előtt részletesen tájékoztatja az Önkormányzattal kötött megállapodásban foglaltakról, különösen a II. és további ütemet érintő, előre még meg nem állapodott jövőbeni várható kötelezettségekről.

9. Javaslatok és jogszabályi változások az új Településtervben

A Beruházó által bemutatott beépítési tervben a magas társasházak a Tátika lakópark külső gyűrűjében lennének, a belső telkeken 2 lakásos „családi házak" kerülnének elhelyezésre.

Ennek ellentmond a jelenlegi övezeti besorolás, amely a középső telkekre Vt-25 övezeti besorolással (beépítettség 40 %, épületmagasság 12,5 m, zöldterület 20 %), azaz 5,0 m-el magasabb épületek elhelyezését teszi lehetővé, mint a terület peremén lévő Vt - 60 és Vt-46 övezetekben. Tekintettel arra, hogy itt már elkezdődött a családi házak építése, el kell kerülni, hogy egy telektulajdonos a jelenlegi övezeti paramétereknek megfelelő magasságú és többlakásos házat építsen. Ezért – a Beruházó írásbeli kérése alapján – lehetséges lenne ezeknek a telkeknek az átminősítése Lk vagy Lke övezetre maximum 2 lakásra, 6,0 m épületmagassággal. Ennek megfelelően lehetőség nyílhat a minimális telekméretet 500 m^2-re csökkenteni az előzetes kérésnek megfelelően.

<u>Takácskert II.</u>

1. Előzmények

A Takácskert I. beépítése már közel tíz évvel ezelőtt lezárult, viszont a Takácskert II. terület kapcsán a magántulajdonban lévő ingatlanokkal kapcsolatos telekalakítások csak 2005. évben kezdődtek.

Az akkori tulajdonosokat képviselő Dr. Szeles András, Dr. Szeles Róbert és Kiss József nyújtották be telekalakítási engedély kérelmet. Az új telekosztás engedélyezése a nagy számú tulajdonosi kör miatt hosszú folyamatot jelentett, 2009-ben született meg a telekalakítási határozat. A telekalakítással érintett területen akkor meglévő 21 telekből a feltáró utakkal együtt 100 telek került kialakításra, amelyből 89 telek lakótelekké alakulása volt tervezve a jövőre vonatkozóan. A területen kialakuló ingatlanok és a közlekedési célra szánt részek egyaránt magántulajdonú ingatlanok.

2010: a Gazdasági Bizottság és a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javaslatára a Közgyűlés 15/2010. (IV.30.) önkormányzati rendeletével a Takácskert II. lakóterületre változtatási tilalmat rendelt el 2010. május 15-i hatállyal. A változtatási tilalom a Településrendezési Terv módosításáig, illetve pontosításáig állt fenn. A módosítás szükségességének egyik oka az volt, hogy a teljes úthálózat kiépítse előtt, már az első ütemben se lehessen a Takácskert II. ütem területét az akkor már kiépített Takácskert I. lakóterületen keresztül vagy annak József Attila utcai kicsatlakozását érintve megközelíteni. A területek feltárását a temető bejáratával szemben lévő,

majdani körfogalmi csomópontból kell megoldani. A módosítás másik oka a Helyi Építési Szabályzat kiegészítésének olyan igénye, amely pontosítja és egyértelműsíti, hogy a város bármely fejlesztési területén az a telek legyen beépíthető, amely esetében a teljeskörű közművesítés mellett az útburkolat, járda, zöldsávok, közvilágítás, csapadékvíz-elvezetés is teljeskörűen elkészül.

A 18/2005. (V.1.) önkormányzati rendelet 2005. július 1-i hatállyal rögzítette: a Takácskert II. ütem beépítésének feltétele a feltáráshoz tervezett – a (T-2) tömb nyugati oldalán húzódó – út megépítése.

A 27/2010. (VI.28.) önkormányzati rendelet szintén 2010. július 1-i hatállyal szintén rögzítette, hogy a Takácskert II. ütem beépítésének feltétele a feltárásához tervezett Vt-46 övezeti jelű tömb nyugati oldalán húzódó út megépítése.

A 2010. december 14-i lakossági fórumon a megjelent lakosok többsége sérelmezte, hogy a kialakítandó körforgalom miért nem a Takácskert I. jelenlegi bekötőútjánál épül meg, illetve miért nem onnan lesz megközelíthető az újonnan beépülő Takácskert II. területe. Többen nem értettek egyet azzal sem, hogy a teljeskörű infrastruktúrával való ellátottság a telekalakításhoz kötődik. A Takácskert II. területének fejlesztésére is vonatkozik a HÉSZ azon előírása, amely a lakóterület beépítése előtti teljeskörű infrastrukturális fejlesztés megvalósítására terjed ki.

A 2011. február 12-i rendezési terv módosításának hatályba lépésével egy időben megszűnt a 15/2010. (IV.30.) önkormányzati rendelettel elfogadott változtatási tilalom. A 8/2011. (II. 24.) önkormányzati rendelet értelmében a HÉSZ (a korábban hatályos 61/2003. (XII. 22.) önkormányzati rendelet) 3. §-a az alábbi bekezdéssel egészült ki: „(18) Önkormányzati és magán tulajdonban levő közlekedési területen teljes körű infrastruktúra kiépítésére is vonatkozó településrendezési szerződés köthető, amely tartalmazza a telket, vagy legalább a tömbben levő telekcsoportot kiszolgáló út, úthálózat megépítésének kötelezettségét végleges burkolattal, járdával, zöldsávval, közvilágítással, kapubehajtókkal és a HÉSZ vonatkozó övezeteinek előírásaiban meghatározott közműhálózattal. (19) A helyi építési szabályzat előírásainak alkalmazása szempontjából az építési telek gépjárművel történő közvetlen megközelíthetősége, a gépjármű-közlekedésre alkalmassága alatt – az előírt közművek elhelyezését követően – a közvilágítással, az előírt szükséges keresztmetszeti elemekkel (járda, zöldsáv, nyílt árok stb.) és berendezésekkel kialakított szilárd útburkolatot kell érteni.”

Az előírás lehetőséget biztosított arra, hogy a tulajdonosok által alapított fejlesztési társasággal vagy más önálló fejlesztővel történő, jogi és gazdasági garanciákkal megerősített megállapodás alapján – akár ütemezetten – megvalósuljon a teljeskörű infrastruktúra-fejlesztés, amely után a telkek beépítésre kerülhetnek. Ennek előkészítésére néhai Kiss Józseffel több egyeztetés is történt, azonban elhalálozását követően ezek megszakadtak.

2012 márciusában Dr. Szeles Róbert kérte a településrendezési eszközök felülvizsgálata során a telekalakítási terv figyelembevételét az eljárásban. A kérelmét a Közgyűlés a 147/2012. (V. 31.) határozatával támogatta.

Összegezve a korai előzményeket: a Takácskert II. terület beépíthetőségének akadályát a terület önálló megközelítéséhez és a telkek feltárásához szükséges teljeskörű infrastruktúra hálózat fejlesztési, gazdasági és jogi feltételeinek hiánya okozza. Az Önkormányzat a gazdasági helyzete miatt ezt megvalósítani akkor sem tudta, de kifejezte, hogy megfelelő gazdasági háttérrel rendelkező szervezettel történő megállapodás alapján a terület fejlesztését és beépítését támogatja.

A korai előzményekhez csatlakozva meg kell jegyezni továbbá, hogy a fejlesztési területre 1989-ben egyéb építésügyi korlátozás került bejegyzésre, mely a mai napig fennáll nem csak a telektömb belsejében lévő telkeken (kivéve 35 db), hanem a belső közlekedésre szánt ingatlanokon és a telektömböt határoló, feltárást is biztosító 6146, 0405 és 6147/140 hrsz.-ú ingatlanokon is.

<u>A közelmúlt rövid összefoglalója tekintetében:</u>

2020. augusztus 26-án a Veszprémterv Kft. ÚT/VT-02-004/2020 számú kérelemmel fordult a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodájához, kérve a Takácskert II. területre – egy Polgári Jogi Társaság képviseletében – a Veszprém 6147/165 hrsz.-ú kivett közforgalom elől el nem zárt magánút művelési ágú ingatlan tekintetében a megküldött tervdokumentációk alapján a közútkezelői hozzájárulás kiadását a közvilágítási hálózat, közlekedési létesítmények építése, ivóvíz- és szennyvízvezeték építése, csapadékvíz elvezető hálózat építése és a 0,4 és 20 kV-os hálózat építése vonatkozásában.

2020. szeptember 14-én VUI/788-2/2020. és VUI/790-2/2020. ügyiratszám alatt a Városüzemeltetési Iroda a közútkezelői hozzájárulását nem adta meg arra való hivatkozással, hogy a Takácskert II. terület fejlesztéseként kialakított 89 db önálló hrsz.-ú, beépítésre szánt ingatlan közlekedési kapcsolatának biztosítására megtervezett úthálózat (1-10. jelű utak) nem rendelkezik megfelelő, a várható gépjárműforgalom elvezetésére alkalmas közúti kapcsolattal. A kérelem mellékleteként benyújtott terveken nem szerepelnek a Tátika villapark fejlesztési terület nagykapacitású közművezetékei, melyek érintik a tárgyi tervezési területet. Ezek hiányában nem állapítható meg, hogy a Takácskert II. fejlesztés tervei illeszkednek-e a korábbi tervekhez.

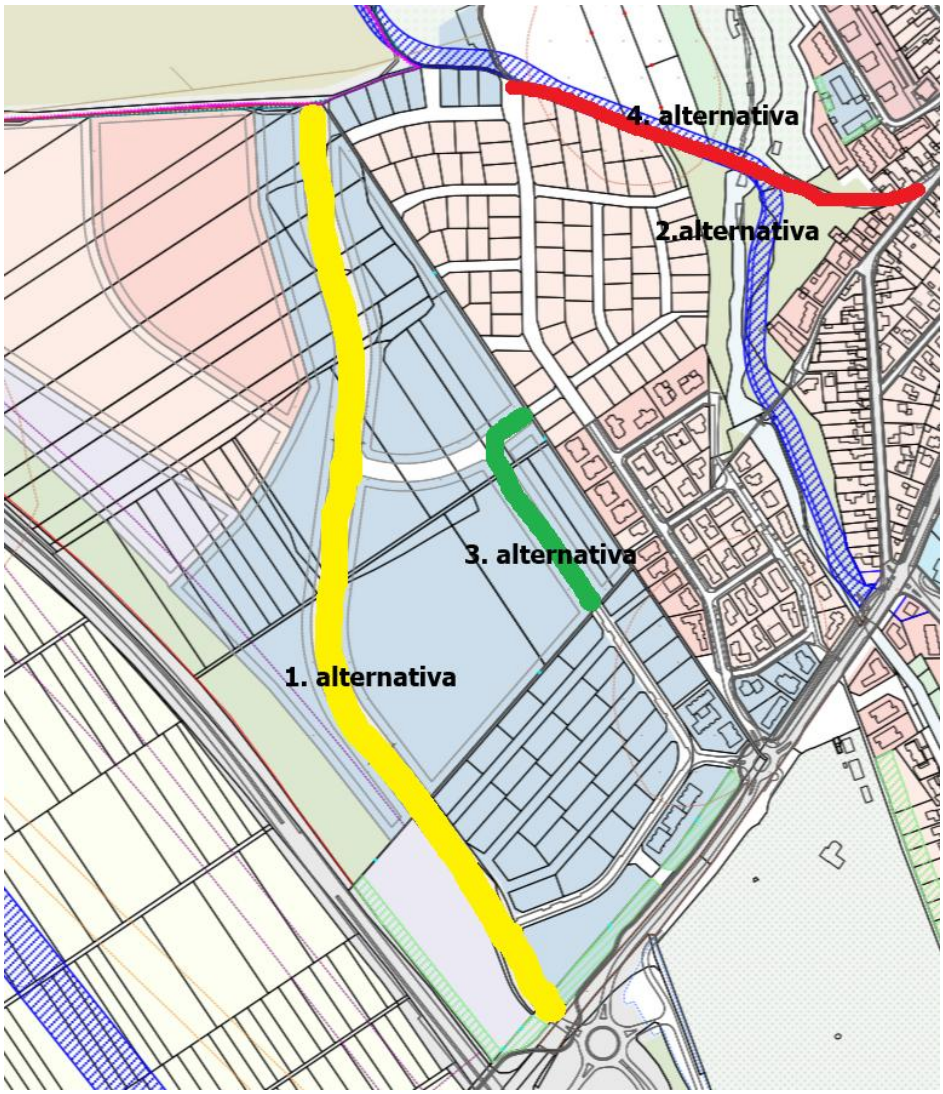
A hivatkozott Polgári Jogi Társaság (8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) 2020. szeptember 22-én a Veszprém Megyei Kormányhivatalnál eljárást indított a Takácskert II. terület infrastruktúra fejlesztésével érintett közútkezelői nyilatkozatok felülbírálási ügye tárgyában. Ezen eljárás a PJT meghatalmazottjának kérelmére 2020. október 8-i dátummal VE-09/ÚT/00872-7/2020. számon szüneteltetésre került, majd a későbbiekben érdemben nem került folytatásra.

2020. szeptember 30-án egyeztetésre került sor a Polgármesteri Hivatalban a Polgári Jogi Társaság képviselője, a Veszprémterv Kft. képviselője és a Hivatal Városüzemeltetési Irodája kollégáinak részvételével. A felvett jegyzőkönyv rögzíti, hogy az ivóvízhálózat, az elektromos hálózat tervezett kialakítása megfelelő, a szennyvízhálózat tekintetében felülvizsgálat szükséges a Tátika villapark terület

vízigényének kielégítésével szinkronban, a csapadékvíz hálózat kapcsán a megfelelő csatornának kell kezelni a jelentkező igényeket.

A fejlesztési terület feltárására, közlekedési kapcsolatának kialakítására több alternatíva kínálkozik: hosszú távon a legcélszerűbb megoldás a Takácskerten áthaladó, a városi Rendezési Tervben már kiszabályozott gyűjtőút kiépítése (1-es alternatíva). Egy másik alternatíva lehet a Takácskert fejlesztési terület egyik belső kiszolgáló útján történő megközelítés kiépítése (3-as alternatíva – a térképen zöld sávval jelölve). Szintén megoldást jelenthet a Rendezési Terv legutóbbi felülvizsgálata során kiszabályozásra kerülő – a belső útgyűrű folytatásaként a József Attila utca és a Stadion utca csomópontjából kiinduló és a Fejesvölgyi árokkal részben párhuzamosan haladó – gyűjtőút kiépítése (2-es alternatíva, a mellékleten sötétkékkel jelölve). Vizsgálandó a Kiskőrösi utca felől a Fejesvölgyi árkon, a kőhídon átvezető út felbővítésének lehetősége is (4-es alternatíva).

A jelenlévők egyetértettek abban, hogy a Takácskert II. engedélyezési terveiben a rendezési tervben szereplő bekötőút valamelyikét meg kell tervezni (1-4. alternatíva). A jelenlévők elfogadták a tervezési terület feltárását a 6147/97 hrsz.-ú ingatlan felől (3-as alternatíva), ellenben tudomásul vették, hogy várhatóan a szóban forgó kiszolgáló út megépítését követően az állatkert forgalma is ezen az úton fog lebonyolódni. Takácskert II. PJT vállalta a térképen feltüntetett út 3-as alternatíva megtervezését és megépíttetését, valamint annak finanszírozását. Az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal képviseletében jelenlévők vállalták, hogy az útkisajátítás érdekében eljárnak, közreműködnek. A kisajátítási eljárás során felmerülő valamennyi költséget a Takácskert II. PJT átvállalta, a kisajátítás költségét finanszírozza. Az érintett ingatlanok vonatkozásában születendő tulajdonosi megállapodások meghiúsulása esetén Takácskert II. PJT a kirendelt igazságügyi szakértő által meghatározott áron vállalja a kisajátítási költségek megfizetését.



2021. március 25-én egyeztető tárgyalásra került sor a Veszprémterv Kft. képviselőjével és a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Iroda munkatársaival közösen. A Takácskert II. PJT a Veszprémterv Kft.-t bízta meg a szóban forgó fejlesztési terület tervezési feladatainak ellátásával. A jegyzőkönyv rögzítette, hogy a Hivatal felhívja a Beruházó figyelmét arra, hogy a fejlesztési terület úthálózatának a helyi közúthálózatba kapcsolhatósága továbbra sem megoldott, ezért erre vonatkozóan további tervek benyújtása és azok jóváhagyása szükséges.

2021. május 17-i Szándéknyilatkozat együttműködés kialakítására dokumentum rögzíti, hogy a Fejlesztő vállalja a megállapodáshoz mellékelt térképen feltüntetett út (3-as alternatíva, zölddel jelölt rész) megtervezését és megépítését és teljeskörű megvalósítását, annak minden költségével. A Szándéknyilatkozat érintett felek által nem került aláírásra.

2021. június 21-i nyilatkozat (VUI/514-6/2021.) a Veszprémi Tervező Kft. részére közútkezelői és csapadékvíz befogadói hozzájárulást adott a Takácskert II. terület infrastruktúra fejlesztéséhez kapcsolódó csapadékvíz-vezeték hálózat kiépítésének engedélyezési tervéhez. Azonban továbbra is felhívta a figyelmet a Közútkezelő arra, hogy a fejlesztéssel érintett ingatlanok közúti kapcsolatainak kialakítását

szükségszerűnek tartja ahhoz, hogy az ingatlanokat a közútkezelő is építési ingatlanoknak tudja tekinteni.

2022. március 31-i dátummal a Polgármesteri Hivatal Stratégiai Iroda Vagyongazdálkodási Csoportja levélben tájékoztatta dr. Szeles Róbert ügyvédet, hogy „ameddig a Veszprém, Takácskert II. terület közlekedési kapcsolatai nem rendeződnek, nem áll módunkban további támogatói nyilatkozatokat kiadni a beruházásra vonatkozóan".

2025. november 17.: Varga Tamás alpolgármester Szurmai Zoltán részére meghívót küldött annak céljából, hogy a Takácskert II. PJT tagjai és az érintett tulajdonosok között tájékoztató megbeszélésre kerüljön sor. Az érintett ingatlantulajdonosokat Szurmai Zoltán vállalta értesíteni a megbeszélésről. A megbeszélésen polgármester úr részéről ígéret született arról, hogy a szükséges kisajátítási eljárást az Önkormányzat elindítja.

2026. február 19.: A Tulajdonosi Bizottság 2026. február 19-én a 21/2026. (II.19.) határozatában döntött a magántulajdonú ingatlanokból kialakuló ingatlanrészek önkormányzati tulajdonba kerülésének kezdeményezéséről a Takácskert városrészben lévő fejlesztési területek megközelítése, valamint csapadékvíz és szennyvíz elvezetése érdekében. Felhatalmazta a polgármestert az érintett ingatlanok tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő megszerzésére, valamint amennyiben az adásvétel sikertelen, úgy a tulajdonjog megszerzése érdekében az illetékes hatóságnál a kisajátítási eljárás kezdeményezésére. A határozatban foglaltak hatályba lépésének feltétele és időpontja az Önkormányzat 2026. évi költségvetése elfogadásának és a kisajátítási eljárás fedezetét biztosító pénzügyi források rendelkezésre bocsátásáról szóló döntés meghozatalának időpontja.

2026. február 26.: a Közgyűlés a 64/2026. (II. 26.) határozatában döntött a Veszprém, Takácskert 6144/12 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításáról. A Közgyűlés előzetesen támogatta, hogy a Veszprém, Takácskert 6144/12 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti paraméterek az új településterv készítése során felülvizsgálatra kerüljenek. A Közgyűlés abban az esetben támogatja a Veszprém, Takácskert 6144/12 hrsz.-ú ingatlanra az övezet módosítását, amennyiben a kérelmező telepítési tanulmánytervet készíttet, az előkészített telepítési tanulmányterv alátámasztja kérelmét, valamint településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal. A Közgyűlés felkérte a főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a határozattal érintett ingatlanokra vonatkozó módosítást az új településtervvel kapcsolatos eljárásban szerepeltesse. Határidő: 2027. júniusi Közgyűlés.

2026. szeptember 21.: Újabb személyes egyeztetésre került sor Szurmai Zoltán Takácskert II. PJT elnöke és több ingatlantulajdonos részvételével. A város részéről a megbeszélésen jelen volt Varga Tamás alpolgármester, Hartmann Ferenc, Somfai Attila, Adamecz Zoltán önkormányzati képviselő, illetve a városi főépítész, valamint a Hivatal illetékes munkatársai. A Hivatal bemutatta az ügy korábbi előzményeit. Az ingatlantulajdonosok képviselői továbbra is a Kiskörösi utca, illetve a Takácskert utca felőli megközelítésben gondolkodnak. A jelenlévők között nem jött létre konszenzus. Szurmai Zoltán mint a PJT elnöke 2026. szeptember 29-én kelt levelében megerősítette

korábban elhangzott álláspontjukat a Takácskert II. közlekedési kapcsolatának kialakítása vonatkozásban, továbbá hozzájárulásként csatornacsöveket ajánlott fel, továbbá a Fejesvölgyi árok – állatkert közötti szakaszának a 6147/140 hrsz.-ú úttal párhuzamos szakaszán a csapadékvíznyelők rákötését a Cs-1-0 jelű csapadékvízhálózatukra.

Meg kell jegyezni, hogy a Polgármesteri Hivatalnak nincs hivatalos tudomása arról, hogy a Takácskert II. Polgári Jogi Társaság mely tagokból áll, a tagok kiket képviselnek, csak a résztvevőket, vagy valamennyi érintett ingatlantulajdonost.

A Takácskert II. fejlesztési terület jogszabályi előírásoknak megfelelő kialakítása nyilvánvalóan egy hosszú távú feladat, amely az érintett felek együttműködését, kompromisszumkészségét és a szükséges hatósági eljárások kapcsán a türelmét is igényli. Nem elhanyagolható az a tény sem, mely a területfejlesztés elhúzódásához vezet, miszerint annak elhelyezkedéséből fakadóan szükséges a környező fejlesztési területek (a Tátika villapark és a Takácskert I.) kapcsán az azokkal való összhang teljes mértékű megfeleltetése is.

Az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal a továbbiakban is igyekszik mindent megtenni annak érdekében, hogy a város fontos fejlesztési területei a lakossági igényeket messzemenően hosszú távon ki tudják majd elégíteni. A felelős városfejlesztés eleget kell tegyen a jogszabályi előírásoknak, melyek keretén belül tud kizárólag együttműködni az érintett területek lakossági fejlesztési partnereivel.

Az önkormányzati költségvetési forrásokkal való gazdálkodás sokrétű és behatárolt, költségvetési évenként szigorú szabályozásnak alávetett. Ilyen mértékű beruházások, fejlesztések saját forrásból nem megvalósíthatóak.

A fejlődés biztosítása céljából a múltban és a jelenben is sor került lakossági partnerek pénzügyi forrásainak bevonására településrendezési megállapodások, szerződések megkötésével, a megfelelő garanciák és jogi előírások biztosítása mellett. Hasonló komplex városfejlesztések valóban évtizedekig tarthatnak, és az együttműködés és a szükséges kompromisszumokban való megállapodás hiánya a felek részéről komoly hátráltató tényezővé válhat.

A Hivatal és az Önkormányzat továbbra is kész az érintettekkel történő együttműködésre és a lehetőségeihez mérten a szükséges intézkedések megtételére. A pénzügyi források továbbra is behatároltak, így az érintett lakossági partnerek / a Polgári Jogi Társaság anyagi hozzájárulása elengedhetetlen a sikeres fejlesztéshez.

2. Takácskert II. fejlesztés tárgya és ütemezés

A 2009. évi telekalakítás során 89 lakótelek és 11 feltáró út került kialakításra. A területen kialakuló ingatlanok és a közlekedési célra szánt részek egyaránt magántulajdonú ingatlanok.

Az ingatlantulajdonosok egy része befektetési szándékkal még kivár, de a helyszínen jelenleg is már folyamatban lévő építkezésekkel találkozhatunk. A Főépítész Iroda

tudomása szerint 1 lakóház megépült, 2 építés alatt van, és 4-6 terv egyeztetése indult el. Feltételezhetően az építési szándék folyamatos, de nem lehet tudni, hogy milyen gyors lefolyású beépítésre lehet számítani.

3. Közúti kapcsolatok

Az előzményekben részletesen leírtak szerint a Takácskert II. fejlesztési terület útkapcsolata a városi úthálózatba jelenleg nem megoldott.

a) A Takácskert II. fejlesztési terület északi oldalán a **Kiskőrösi utca irányába a kőhídon keresztül** jelenleg a 6348/2 és 6352 hrsz.-ú önkormányzati közút biztosít kapcsolatot. Az út ingatlana 3,0 méter széles, amely szinte teljes szélességben útburkolattal ellátott. A terepadottságok és tulajdonviszonyok miatt az út nem is szélesíthető, kétirányú forgalomra nem alkalmas. Ez az út az egyik fő megközelítési iránya a Kittenberger Kálmán Vadasparknak, így nyáron az idegenforgalmi időszakban ideiglenesen (egyirányú) forgalomkorlátozás bevezetése válik szükségessé.

b) A Takácskert II. fejlesztési terület északi oldalán található a 0405 helyrajzi számú út, amely szintén csak 3,0 m kiszabályozott szélességű. Ezen az úton keresztül érhető el a **Vadasparki (Barabás-kő) magánút,** melyről a 8-as főútra való csatlakozás – a be- és kihajtás is – csak jobbra kis ívben engedélyezett. A 8-as főút 2x2 sávra való bővítésekor ez az útkapcsolat megszűnik, ezért csak ideiglenes megoldás, hosszú távú használata nem várható.

c) A 6147/29 helyrajzi számú **Takácskert utca** jelenleg a Takácskert II. terület felé kerítéssel le van zárva. Várospolitikai döntés, hogy az utca sem az építési forgalommal, sem a későbbi nagyszámú várható autóforgalommal nem terhelhető. A korábbi döntés indoka, hogy a Takácskert utca a József Attila utca és Vadaspark parkolója között közvetlen kapcsolatot biztosít, így az állatkert forgalma is ezen a szakaszon jelenne meg.

d) A hosszú távú átfogó megoldást nem a fenti utak jelentik, hanem a – Rendezési Terv szerint – a **József Attila utca felől a Tátika utcán keresztül** történő feltárás, illetve az új állatkerti feltáró útra történő bekötés szintén déli irányban.

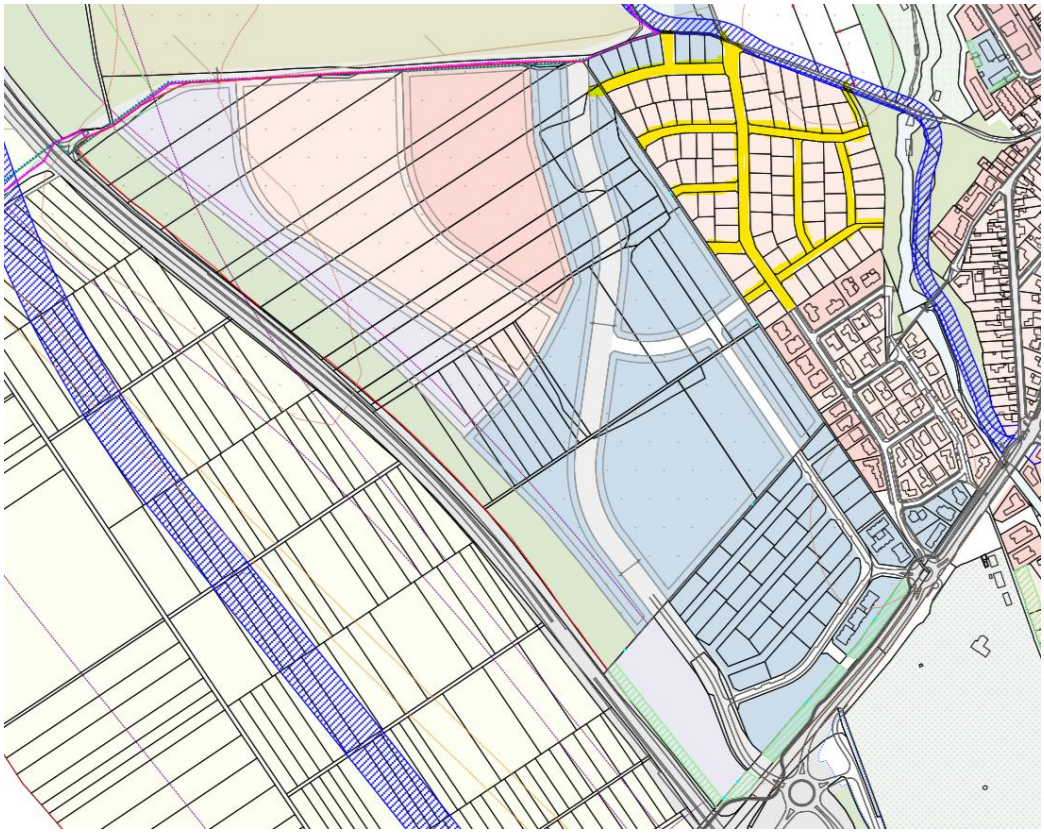
e) A Tátika villapark fejlesztője hozzájárulását adja ahhoz, hogy a „Takácskert II." megnevezésű fejlesztési terület tulajdonosai az ingatlanaik megközelítése érdekében a József Attila utca felől a Tátika utcán, majd az Önkormányzat által kisajátítás alatt álló úton keresztül közlekedhessenek. Ez a hozzájárulás kifejezetten kiterjed az építési forgalomra is.

4. Út- és közműépítési kötelezettségek

a) A Takácskert II. tulajdonosai kijelentették, hogy a fejlesztési terület alapvető közműveit a befogadóig kiépítették, beleértve az ivóvízvezetéket, a szennyvízcsatornát, az elektromos és a gyengeáramú hálózatot. Ezek a közművek

már átadásra kerültek a közműszolgáltatók részére. A csapadék csatornák a tervezett útépítéssel egy időben válhatnak véglegessé.

b) A Takácskert II. tulajdonosai tudomással bírnak és vállalják, hogy saját költségen megterveztetik, engedélyeztetik és kiépítik a Takácskert II. belső úthálózatát a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a vonatkozó útügyi előírások szerint, kétoldali járdával, vízelvezetéssel, közvilágítással, zöldsávval és fasorral.



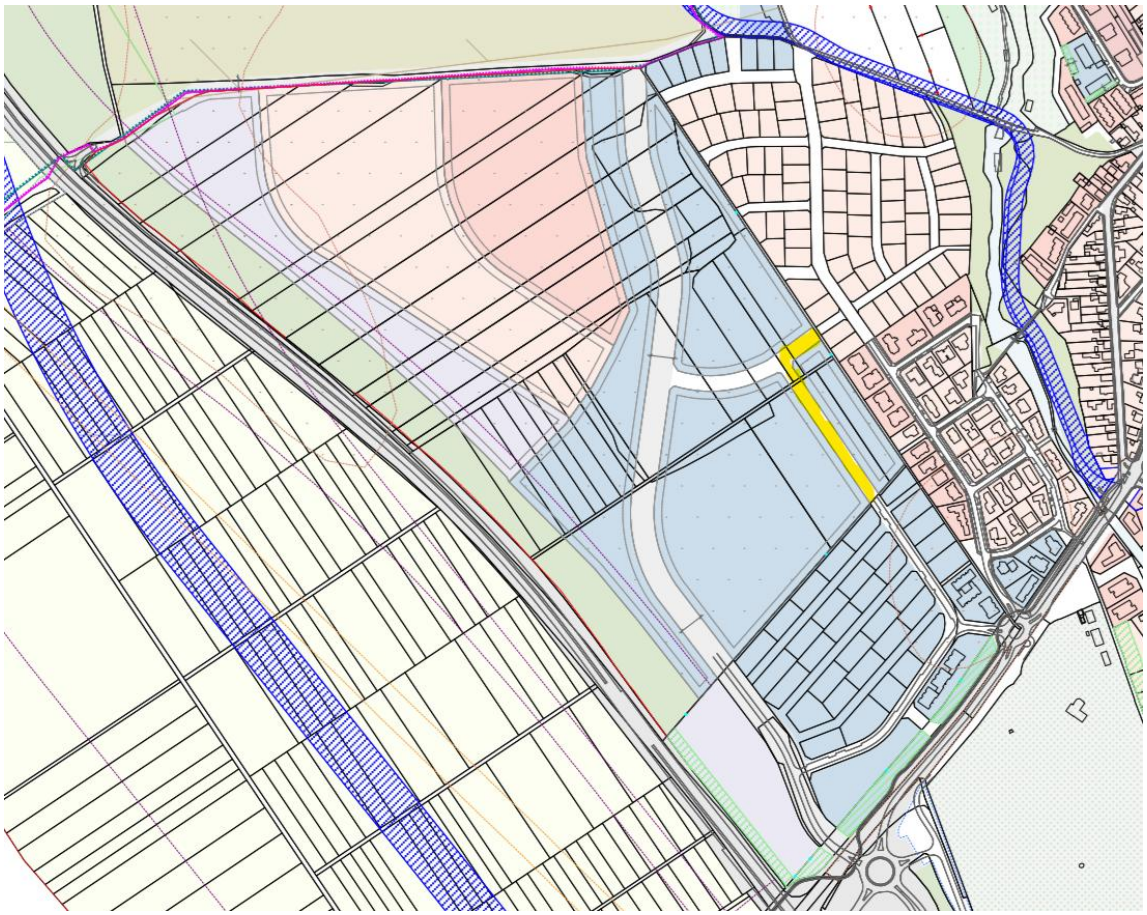
c) A Takácskert II. tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fenti útberuházások teljes körű elkészültéig a közlekedést mind a lakossági, mind az építési forgalom számára folyamatosan és biztonságosan biztosítják.

d) A Takácskert II. tulajdonosai tudomással bírnak arról, hogy a fejlesztési területük közúti kapcsolata a Kiskőrösi utca irányából, a Vadasparki (Barabás-kő) magánút felől, továbbá a Takácskert utca irányából csak gyalogosan lehetséges, a fejlesztési terület a városi úthálózathoz jelenleg nem kapcsolódik.

e) Az Önkormányzat vállalta, hogy legkésőbb 2026. december 31. napjáig a hatályos Rendezési Terv szerinti út kiépítése érdekében kisajátítja a Tátika utca (6144/64 hrsz.) és a 614/97 hrsz.-ú út közötti, a Kisajátítási vázrajz szerinti Veszprém 043/267, 043/269, 043/272, 043/275, 043/278 és 043/281 hrsz.-ú ingatlanokat.

f) Az Önkormányzat vállalja, hogy a területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodás aláírását követően a Helyi Építési Szabályzatnak (HÉSZ) és a vonatkozó útügyi előírásoknak megfelelően megtervezteti és kiépíti a kisajátítással érintett (043/267, 043/269, 043/272, 043/275, 043/278 és 043/281 hrsz.), a Tátika

utca (6144/64 hrsz.) és a 043/281 hrsz.-ú, jelenleg névtelen utca közötti útszakaszt. A kiépítést a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a vonatkozó útügyi előírások szerint kétoldali járdával, vízelvezetéssel, közvilágítással, zöldsávval és fasorral együtt kell elvégezni.



g) Az Önkormányzat saját forrásból nem tudja vállalni a kisajátítással érintett (043/267, 043/269, 043/272, 043/275, 043/278, és 043/281 hrsz.), a Tátika utca (6144/64 hrsz.) és a 043/281 hrsz.-ú jelenleg névtelen utca közötti útszakasz tervezési, engedélyezési és kivitelezési költségét, ellenben az ingatlanfejlesztések elősegítése érdekében a Takácskert II. ingatlantulajdonosai területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodás keretében átvállalják a költségeket, az Önkormányzat a beruházást lebonyolítja. Ez az együttműködés lehet a kulcsa a további fejlesztéseknek.

5. Pénzügyi hozzájárulás és ütemezése

Készültek előzetes kalkulációk a kisajátítással érintett (043/267, 043/269, 043/272, 043/275, 043/278 és 043/281 hrsz.) gyűjtőút szabványoknak és útügyi előírásoknak megfelelő megtervezésére és megépítésére. A szükséges pénzügyi források becsült költsége a mai árakon **130.000.000,- Ft**.

A Takácskert II. tulajdonosainak a területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodás aláírásával vállalniuk kell, hogy **130.000.000,- Ft** összeggel

hozzájárulnak a kisajátítással érintett (043/267, 043/269, 043/272, 043/275, 043/278, és 043/281 hrsz.), a Tátika utca (6144/64 hrsz.) és a 043/281 hrsz.-ú jelenleg névtelen utca közötti közút tervezési és kivitelezési költségeihez.

A pénzügyi hozzájárulás megfizetése az alábbi ütemezés szerint történne:

a) **I. részlet: 65.000.000 Ft**, amelyet a Takácskert II. tulajdonosai a területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodás aláírását követően a megállapodásban meghatározott határidőn belül átutalnak az Önkormányzat bankszámlájára.

b) **II. részlet: 65.000.000 Ft**, amelyet a Takácskert II. tulajdonosai az első befizetést követő év azonos időszakában, a területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodásban meghatározottak szerint átutalnak az Önkormányzat bankszámlájára.

6. Átjárási jogok biztosítása

A Tátika villapark fejlesztője hozzájárulását adja ahhoz, hogy a *„Takácskert II."* megnevezésű fejlesztési terület tulajdonosai az ingatlanaik megközelítése érdekében a József Attila utca felől a Tátika utcán keresztül közlekedhessenek. Ez a hozzájárulás kifejezetten kiterjed az építési forgalomra is.

7. Jogutódlás és harmadik fél, illetve az Önkormányzat tájékoztatása

A Takácskert II. tulajdonosai vállaljanak kötelezettséget arra, hogy amennyiben harmadik személy részére ingatlant értékesítenek, úgy a vevőt a szerződés megkötése előtt részletesen tájékoztatják az Önkormányzattal kötött megállapodásban foglaltakról, különösen jövőbeni várható fejlesztési kötelezettségekről.

8. Javaslatok és jogszabályi változások az új Településtervben

A tulajdonosok tájékoztatása szükséges.

a) Rendeltetési egységek száma

Az Lke övezetekben a HÉSZ szerint jelenleg 2 lakás + 1 egyéb rendeltetés helyezhető el. A Településtervben a TÉKA szerint már csak 1 lakás + 1 egyéb rendeltetés lehet.

b) Telekalakítási koncepció

Az úthálózat újragondolásával lehetőség lenne további építési telkek kialakítására. A koncepció előzetes egyeztetése szükséges mind a PJT-vel, mind az utak érintett tulajdonosaival. Ennek eredményeképpen a HÉSZ-ben mind a szabályozási terv, mind az övezeti előírások módosítandók, és ez jelenhet meg az új Településtervben is.

Összegezve:

Megállapítható, hogy mind a Tátika villapark, mind a Takácskert II. fejlesztések további folytatásának elengedhetetlen feltétele a hiányzó közlekedési infrastruktúra megléte, illetve kiépítése. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a hiányzó beruházásokat saját forrásból megvalósítani nem tudja, így az érintett befektető és tulajdonosok pénzügyi hozzájárulás nélkül a fejlesztéseket nem tudják folytatni.

A **Tátika villapark** II. ütemével összefüggésben a József Attila utcai körforgalmú csomópont tervezési és kivitelezési költségeihez a befektetőtől **20.000.000,- Ft** összegű hozzájárulásra, míg a **Takácskert II.** tulajdonosi körétől a Tátika utca (6144/64 hrsz.) és a 614/97 hrsz.-ú út közötti közút tervezési és kivitelezési költségeihez **130 000 000,- Ft** összegű hozzájárulásra számítunk.

A hozzájárulási összegek a jelenlegi ismeretek alapján kerültek meghatározásra, a szerződéskötés szükséges azok felülvizsgálata és aktualizálása.

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

Veszprém, 2026. október 6.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (...) határozata
a Tátika villapark és a Takácskert II. megközelítését szolgáló közutak kialakítását célzó megállapodások kezdeményezéséről

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés a Tátika villapark és a Takácskert II. megközelítését szolgáló közutak kialakítását célzó megállapodások kezdeményezéséről”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése egyetért azzal, hogy a Tátika villapark befektetője a II. ütemű beruházásával összefüggésben a József Attila utcai körforgalmú csomópont tervezési és kivitelezési költségeihez 20.000.000 Ft összeggel járuljon hozzá. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy a hozzájárulás összegének megállapítására a határozat meghozatalának időpontjában rendelkezésre álló információk alapján került sor.

2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozat 1. melléklete szerinti feltételekkel területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodást kössön a Tátika villapark befektetőjével.

3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozat 2. pontja szerinti jogügyletet a szerződéskötéskor aktualizált hozzájárulási összeggel kösse meg a Tátika villapark befektetőjével, amennyiben a rendelkezésre álló információk az 1. pontban rögzített összegtől eltérő hozzájárulást tesznek szükségessé.

4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése egyetért azzal, hogy a Takácskert II. tulajdonosai a Tátika utca (6144/64 hrsz.) és a 614/97 hrsz.-ú út közötti közút tervezési és kivitelezési költségeihez 130 000 000,- Ft összeggel járuljanak hozzá. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy a hozzájárulás összegének megállapítására a határozat meghozatalának időpontjában rendelkezésre álló információk alapján került sor.

5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozat 2. melléklete szerinti feltételekkel területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodást kössön a Takácskert II. tulajdonosaival.

6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozat 5. pontja szerinti jogügyletet a szerződéskötéskor aktualizált hozzájárulási összeggel kösse meg a Takácskert II. tulajdonosaival, amennyiben a rendelkezésre álló információk a 4. pontban rögzített összegtől eltérő hozzájárulást tesznek szükségessé.

7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy a Tátika villapark befektetője, valamint a Takácskert II. tulajdonosai részére küldje meg jelen határozatot, és kezdeményezze a határozat szerinti megállapodások kidolgozását és megkötését.

Határidő: 2. és 5. pont: 2027. február 28.
7. pont: 2026. november 10.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Kovács Zoltán irodavezető
Durmics Zsuzsanna irodavezető
Sulyok Balázs Ede főépítész, irodavezető

Veszprém, 2026. október 29.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

1. melléklet a …./2026. (….) határozathoz

A Tátika villapark befektetőjével kötendő területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodás sarokpontjai

1. A Tátika villapark fejlesztés tárgya és ütemezés

A Tátika villapark fejlesztője a tulajdonában lévő fejlesztési területen a **II. ütemben 38 lakás** felépítését tervezi három éven belül.

A további tervezett beépítési szakaszok (III. és IV. ütem) megkezdése előtt a Tátika villapark fejlesztője és az Önkormányzat az együttműködés és a kapcsolódó infrastruktúra-fejlesztés feltételeit ismételten, külön megállapodásban szabályozzák.

2. Közúti kapcsolatok és csomópontok szabályozása

Az álláspont közös abban, hogy a Veszprém, József Attila utca (5723/1 hrsz.) alatti önkormányzati helyi közút és a 6144/20 hrsz.-ú út „T" alakú csomópontja nem kerül fejlesztésre.

Továbbá közös az érdek abban is, hogy a Takácskerti fejlesztési terület hosszú távú, végleges közúti kapcsolatát a hatályos Rendezési Tervvel összhangban az alábbi csomópontok biztosítják:

d) a 8. számú állami főút – Tapolcai út külön szintű csomópontjában tervezett, az állatkerti megközelítést is kiszolgáló gyűjtőút körforgalmú csomópontja;
e) a Rendezési Terven jelölt, az Önkormányzat tulajdonát képező József Attila utca (5723/2 hrsz.), a Takácskerti utca (6147/29 hrsz.) helyi közút, valamint a magántulajdonban lévő 6144/32 hrsz.-ú út találkozásánál tervezett körforgalmú csomópont;
f) a két csomópont megépítését követően a „T" alakú csomópont megszüntetésre kerül.

A Tátika villapark fejlesztője tudomással bír arról, hogy a Rendezési Tervben szereplő Veszprém 6144/12 hrsz.-ú kereskedelmi, szolgáltató célra kiszabályozott terület, valamint a Veszprém 6144/21 hrsz.-ú településközpont célra kiszabályozott beruházási terület a 8. számú állami főút – Tapolcai út külön szintű csomópontjában tervezett, az állatkerti megközelítést is biztosító gyűjtőút és csomópont kiépítését követően válhat beépíthetővé.

3. Pénzügyi hozzájárulás és ütemezése

A Tátika villapark fejlesztője vállalja, hogy **20.000.000 Ft** összeggel hozzájárul a József Attila utca (5723/2 hrsz.), a Takácskerti utca (6147/29 hrsz.) helyi közút, valamint a magántulajdonban lévő 6144/32 hrsz.-ú út találkozásánál tervezett körforgalmú csomópont tervezési és kivitelezési költségeihez.

A pénzügyi hozzájárulás megfizetése az alábbi ütemezés szerint történne:

a) **I. részlet: 10.000.000 Ft**, amelyet a Tátika villapark fejlesztője a területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodás aláírását követően a megállapodásban meghatározott határidőn belül átutal az Önkormányzat bankszámlájára.

b) **II. részlet: 10.000.000 Ft**, amelyet a Tátika villapark fejlesztője a József Attila utca – Takácskert utca, valamint a 6144/32 hrsz.-ú út találkozásánál tervezett körforgalmú csomópont kiviteli terveinek elkészültét követően átutal az Önkormányzat bankszámlájára.

4. Út- és közműépítési kötelezettségek

A Tátika villapark fejlesztője vállalja, hogy a területrendezési és infrastruktúra fejlesztési megállapodás aláírását követő 3 (három) éven belül, a II. ütem részeként saját költségén megtervezteti és kiépíti a Tátika utca (6144/64 hrsz.) „T" csomópont és az Önkormányzat által kisajátítandó 043/281 hrsz.-ú helyi közút közötti útszakaszt. A kiépítést a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a vonatkozó útügyi előírások szerint, kétoldali járdával, vízelvezetéssel, közvilágítással, zöldsávval és fasorral együtt kell elvégezni.

A Tátika villapark fejlesztője vállalja, hogy a Tátika utca (6144/64 hrsz.) belső lakóutcáit a beépítésekkel azonos ütemben megtervezteti és megépíti. A II. ütemben, három éven belül a 6144/55-63 hrsz.-ú ingatlanokat kiszolgáló lakóutat és tartozékait (járda, vízelvezetés, közvilágítás, zöldsáv fasorral) az érintett épületek használatbavételéig teljesen kiépíti. Az itt meghatározott műszaki feltételek a későbbi beépítési ütemekre is kötelező érvényűek.

A Tátika villapark fejlesztője kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti útberuházások teljes körű elkészültéig a Tátika utcában a közlekedést mind a lakossági, mind az építési forgalom számára folyamatosan és biztonságosan biztosítja.

A Tátika villapark fejlesztője az elkészült közutakat a beruházás lezárását követően, külön eljárás keretében átadná az Önkormányzat tulajdonába és üzemeltetésébe.

5. Kisajátítási és közműelhelyezési feltételek

Az Önkormányzat vállalta, hogy legkésőbb 2026. december 31. napjáig a hatályos Rendezési Terv szerinti út kiépítése érdekében kisajátítja a Tátika utca (6144/64 hrsz.) és a 614/97 hrsz.-ú út közötti, a Kisajátítási vázrajz szerinti Veszprém 043/267, 043/269, 043/272, 043/275, 043/278 és 043/281 hrsz.-ú ingatlanokat.

Az Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy a Tátika villapark fejlesztője a fejlesztési területének közművezetékeit (ivóvíz, szennyvízcsatorna, csapadékvíz-csatorna) az előzőekben felsorolt, kisajátítással érintett ingatlanok területén helyezze el. A Tátika villapark fejlesztője vállalja, hogy ezen közműátvezetési munkálatokat legkésőbb 2027. május végéig elvégzi.

6. Átjárási jogok biztosítása

A Tátika villapark fejlesztője hozzájárulását adja ahhoz, hogy a *„Takácskert II."* megnevezésű fejlesztési terület tulajdonosai az ingatlanaik megközelítése érdekében a József Attila utca felől a Tátika utcán, majd az Önkormányzat által kisajátítás alatt álló úton keresztül közlekedhessenek. Ez a hozzájárulás kifejezetten kiterjed az építési forgalomra is.

7. Jogutódlás és harmadik fél, illetve az Önkormányzat tájékoztatása

A Tátika villapark fejlesztőjének kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy amennyiben a fejlesztési területből harmadik személy részére ingatlant vagy ingatlanrészt értékesít, úgy a vevőt a szerződés megkötése előtt részletesen tájékoztatja az Önkormányzattal kötött megállapodásban foglaltakról, különösen a II. és további ütemet érintő, előre még meg nem állapodott jövőbeni várható kötelezettségekről.

2. melléklet a …./2026. (….) határozathoz

A Takácskert II. tulajdonosaival kötendő területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodás sarokpontjai

1. Takácskert II. fejlesztés tárgya és ütemezés

A 2009. évi telekalakítás során 89 lakótelek és 11 feltáró út került kialakításra. A területen kialakuló ingatlanok és a közlekedési célra szánt részek egyaránt magántulajdonú ingatlanok.

Az ingatlantulajdonosok egy része befektetési szándékkal még kivár, de a helyszínen jelenleg is már folyamatban lévő építkezésekkel találkozhatunk. A Főépítész Iroda tudomása szerint 1 lakóház megépült, 2 építés alatt van, és 4-6 terv egyeztetése indult el. Feltételezhetően az építési szándék folyamatos, de nem lehet tudni, hogy milyen gyors lefolyású beépítésre lehet számítani.

2. Közúti kapcsolatok

A Takácskert II. fejlesztési terület útkapcsolata a városi úthálózatba jelenleg nem megoldott.

a) A Takácskert II. fejlesztési terület északi oldalán a **Kiskőrösi utca irányába a kőhídon keresztül** jelenleg a 6348/2 és 6352 hrsz.-ú önkormányzati közút biztosít kapcsolatot. Az út ingatlana 3,0 méter széles, amely szinte teljes szélességben útburkolattal ellátott. A terepadottságok és tulajdonviszonyok miatt az út nem is szélesíthető, kétirányú forgalomra nem alkalmas. Ez az út az egyik fő megközelítési iránya a Kittenberger Kálmán Vadasparknak, így nyáron az idegenforgalmi időszakban ideiglenesen (egyirányú) forgalomkorlátozás bevezetése válik szükségessé.

b) A Takácskert II. fejlesztési terület északi oldalán található a 0405 helyrajzi számú út, amely szintén csak 3,0 m kiszabályozott szélességű. Ezen az úton keresztül érhető el a **Vadasparki (Barabás-kő) magánút,** melyről a 8-as főútra való csatlakozás – a be- és kihajtás is – csak jobbra kis ívben engedélyezett. A 8-as főút 2x2 sávra való bővítésekor ez az útkapcsolat megszűnik, ezért csak ideiglenes megoldás, hosszú távú használata nem várható.

c) A 6147/29 helyrajzi számú **Takácskert utca** jelenleg a Takácskert II. terület felé kerítéssel le van zárva. Várospolitikai döntés, hogy az utca sem az építési forgalommal, sem a későbbi nagyszámú várható autóforgalommal nem terhelhető. A korábbi döntés indoka, hogy a Takácskert utca a József Attila utca és Vadaspark parkolója között közvetlen kapcsolatot biztosít, így az állatkert forgalma is ezen a szakaszon jelenne meg.

d) A hosszú távú átfogó megoldást nem a fenti utak jelentik, hanem a – Rendezési Terv szerint – a **József Attila utca felől a Tátika utcán keresztül** történő feltárás, illetve az új állatkerti feltáró útra történő bekötés szintén déli irányban.

e) A Tátika villapark fejlesztője hozzájárulását adja ahhoz, hogy a „Takácskert II." megnevezésű fejlesztési terület tulajdonosai az ingatlanaik megközelítése érdekében a József Attila utca felől a Tátika utcán, majd az Önkormányzat által kisajátítás alatt álló úton keresztül közlekedhessenek. Ez a hozzájárulás kifejezetten kiterjed az építési forgalomra is.

3. Út- és közműépítési kötelezettségek

a) A Takácskert II. tulajdonosai kijelentették, hogy a fejlesztési terület alapvető közműveit a befogadóig kiépítették, beleértve az ivóvízvezetéket, a szennyvízcsatornát, az elektromos és a gyengeáramú hálózatot. Ezek a közművek már átadásra kerültek a közműszolgáltatók részére. A csapadék csatornák a tervezett útépítéssel egy időben válhatnak véglegessé.

b) A Takácskert II. tulajdonosai tudomással bírnak és vállalják, hogy saját költségen megterveztetik, engedélyeztetik és kiépítik a Takácskert II. belső úthálózatát a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a vonatkozó útügyi előírások szerint, kétoldali járdával, vízelvezetéssel, közvilágítással, zöldsávval és fasorral.

c) A Takácskert II. tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fenti útberuházások teljes körű elkészültéig a közlekedést mind a lakossági, mind az építési forgalom számára folyamatosan és biztonságosan biztosítják.

d) A Takácskert II. tulajdonosai tudomással bírnak arról, hogy a fejlesztési területük közúti kapcsolata a Kiskőrösi utca irányából, a Vadasparki (Barabás-kő) magánút felől, továbbá a Takácskert utca irányából csak gyalogosan lehetséges, a fejlesztési terület a városi úthálózathoz jelenleg nem kapcsolódik.

e) Az Önkormányzat vállalta, hogy legkésőbb 2026. december 31. napjáig a hatályos Rendezési Terv szerinti út kiépítése érdekében kisajátítja a Tátika utca (6144/64 hrsz.) és a 614/97 hrsz.-ú út közötti, a Kisajátítási vázrajz szerinti Veszprém 043/267, 043/269, 043/272, 043/275, 043/278 és 043/281 hrsz.-ú ingatlanokat.

f) Az Önkormányzat vállalja, hogy a területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodás aláírását követően a Helyi Építési Szabályzatnak (HÉSZ) és a vonatkozó útügyi előírásoknak megfelelően megtervezteti és kiépíti a kisajátítással érintett (043/267, 043/269, 043/272, 043/275, 043/278 és 043/281 hrsz.), a Tátika utca (6144/64 hrsz.) és a 043/281 hrsz.-ú, jelenleg névtelen utca közötti útszakaszt. A kiépítést a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a vonatkozó útügyi előírások szerint kétoldali járdával, vízelvezetéssel, közvilágítással, zöldsávval és fasorral együtt kell elvégezni.

g) Az Önkormányzat saját forrásból nem tudja vállalni a kisajátítással érintett (043/267, 043/269, 043/272, 043/275, 043/278, és 043/281 hrsz.), a Tátika utca (6144/64

hrsz.) és a 043/281 hrsz.-ú jelenleg névtelen utca közötti útszakasz tervezési, engedélyezési és kivitelezési költségét, ellenben az ingatlanfejlesztések elősegítése érdekében a Takácskert II. ingatlantulajdonosai területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodás keretében átvállalják a költségeket, az Önkormányzat a beruházást lebonyolítja. Ez az együttműködés lehet a kulcsa a további fejlesztéseknek.

4. Pénzügyi hozzájárulás és ütemezése

A 2026 októberében végzett előzetes kalkulációk alapján a kisajátítással érintett (043/267, 043/269, 043/272, 043/275, 043/278 és 043/281 hrsz.) gyűjtőút szabványoknak és útügyi előírásoknak megfelelő megtervezésére és megépítésére a szükséges pénzügyi források becsült költsége **130.000.000,- Ft**.

A Takácskert II. tulajdonosainak a területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodás aláírásával vállalniuk kell, hogy **130.000.000,- Ft** összeggel hozzájárulnak a kisajátítással érintett (043/267, 043/269, 043/272, 043/275, 043/278, és 043/281 hrsz.), a Tátika utca (6144/64 hrsz.) és a 043/281 hrsz.-ú jelenleg névtelen utca közötti közút tervezési és kivitelezési költségeihez.

A pénzügyi hozzájárulás megfizetése az alábbi ütemezés szerint történne:

a) I. részlet: 65.000.000 Ft, amelyet a Takácskert II. tulajdonosai a területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodás aláírását követően a megállapodásban meghatározott határidőn belül átutalnak az Önkormányzat bankszámlájára.

b) II. részlet: 65.000.000 Ft, amelyet a Takácskert II. tulajdonosai az első befizetést követő év azonos időszakában, a területrendezési és infrastruktúra-fejlesztési megállapodásban meghatározottak szerint átutalnak az Önkormányzat bankszámlájára.

5. Átjárási jogok biztosítása

A Tátika villapark fejlesztője hozzájárulását adja ahhoz, hogy a *„Takácskert II."* megnevezésű fejlesztési terület tulajdonosai az ingatlanaik megközelítése érdekében a József Attila utca felől a Tátika utcán keresztül közlekedhessenek. Ez a hozzájárulás kifejezetten kiterjed az építési forgalomra is.

6. Jogutódlás és harmadik fél, illetve az Önkormányzat tájékoztatása

A Takácskert II. tulajdonosai vállalják, hogy amennyiben harmadik személy részére ingatlant értékesítenek, úgy a vevőt a szerződés megkötése előtt részletesen tájékoztatják az Önkormányzattal kötött megállapodásban foglaltakról, különösen jövőbeni várható fejlesztési kötelezettségekről.