

**Veszprém Megyei Jogú Város 24/2017. (IX.28.) Ör. sz. rendelettel jóváhagyott
Településszerkezeti Tervének, Szabályozási Tervének és Helyi Építési
Szabályzatának módosításához szükséges előzetes véleményezési anyag
Veszprém Veszprémvölgyi utca 6473 hrsz-ú ingatlant érintően**

A településrendezési eszközök és tervek napi alkalmazása, a folyamatos használat során derül ki, hogy további módosításokra van szükség. A tárgyi téma Veszprémvölgyi utca 6473 hrsz-ú ingatlant érinti.

Tavalyi évben a tulajdonos kérelmet nyújtott be a Hivatalhoz, hogy a hatályos településrendezési tervben az ingatlanát érintő övezeti előírásokat módosítsuk, annak érdekében, hogy a telkén családi házat építhessen. Jelenleg az ingatlanon két övezeti előírás van, így beépítésre nem alkalmas. A kérelmet Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 2020. januári ülésén megtárgyalta és a módosítás elindítását a 7/2020. (I.30.) határozatában előzetesen támogatta.

A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan a telkek kialakításához szükséges, egyéb infrastrukturális fejlesztések (közlekedés, közvilágítás, közműellátás, stb.) biztosítása és biológiai aktivitás visszafordításának megoldása érdekében a fejlesztővel településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése vált szükségessé. A szerződés megkötésének célja és tartalma, hogy a településrendezési terv módosításával elősegített fejlesztés környezeti többletterheléséből származó – saját területen kívüli, járulékos beruházási igények költségeinek biztosításában, vagy megépítésében a kérelmező az önkormányzattal külön szerződésben rögzített feltételekkel szerepet vállaljon.

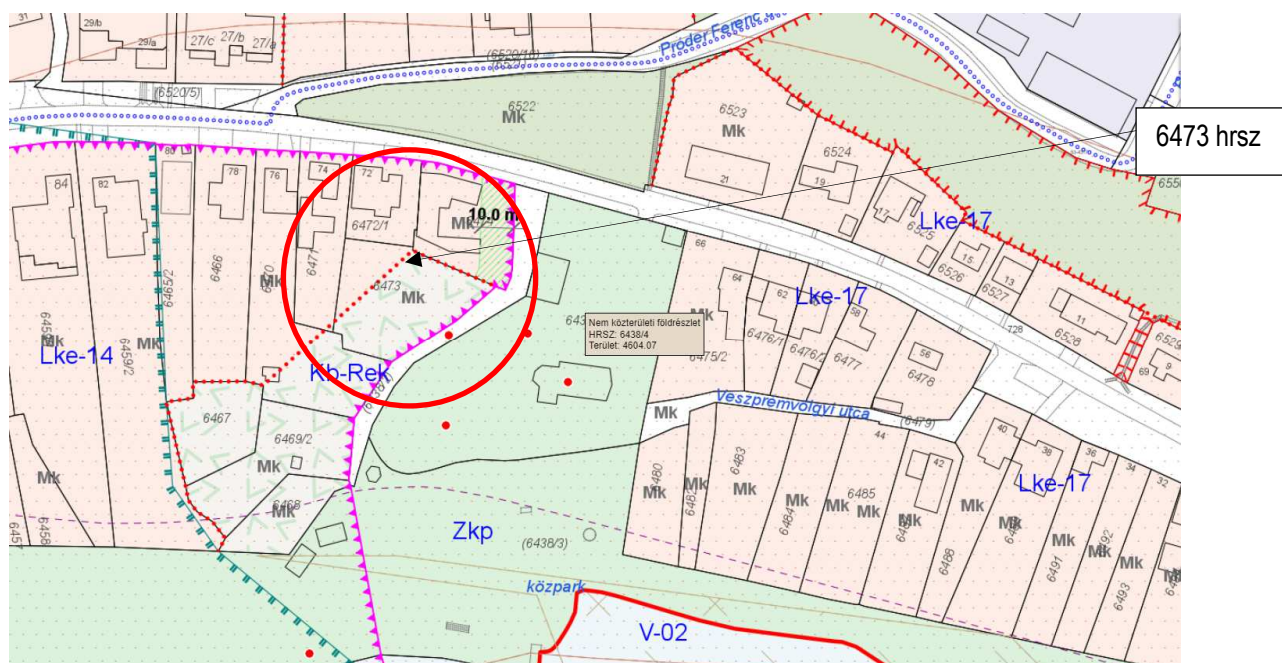
A településrendezési szerződés megkötéséhez szükség volt - „*az épített környezet alakításáról és védelméről*” szóló, 78/1997. évi tv. 30/A§ (1), (2) bekezdésének megfelelően – telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítésére is, amelynek elfogadásáról - a településrendezési szerződéssel együtt – 9/2020.(I.30.) határozatával szintén a januári Közgyűlés döntött. A településrendezési szerződés 2020. február 10-én került aláírásra.

Veszprém, Veszprémvölgyi utca 6473 hrsz-ú ingatlan

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- A kérelemmel érintett telek Veszprém nyugati területén, a Séd völgyében a Veszprémvölgyi utcában található. Az utca jellemzően családi házas beépítésű. Az ingatlan közvetlen szomszédságában található a Veszprémvölgyi apácakolostor, amely kiemelten védett régészeti területen helyezkedik el és műemléki védetség alatt áll.
- A Veszprémvölgyi utca **6473 hrsz-ú** ingatlant két övezet érinti, az övezeti határ a telken keresztül húzódik. A telek kisebb részének területfelhasználása **„kertvárosias lakóterület”**, övezeti előírása **Lke-14** (0, 600 m², 30%, 4,5 m, 50%, 16x35 m). A telek nagyobb részének területfelhasználása **„különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület”**, övezeti előírása **Kb-Rek**, (kialakult, 3%, 7,5 m, 70%).
- Az ingatlan **régészeti lelőhely területén** fekszik.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- Az ingatlan tulajdonosa szeretne a telkén saját céljára egyalakos családi házat építeni. Jelenlegi formájában erre nem alkalmas az ingatlan, mivel két övezetben van. Telekalakítással sem lehet kialakítani megfelelő lakótelket, mivel az Lke övezet előírásaiban szereplő minimális telekméret nem alakítható ki a jelenlegi előírások alapján.
- A tulajdonosok elképzeléseinek megvalósításához szükség van az ingatlan övezeti besorolásának módosítására, azaz a teljes telekterület Lke övezetbe sorolása. A módosítás során figyelemmel kell lenni a szomszédos apácakolostor műemléki épületére és a régészeti lelőhelyre.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítással családi ház elhelyezhető lesz az ingatlanon. A tervezés és előkészítés figyelemmel kell lenni a szomszédos ingatlan védettségére és az épületet a lehető legtávolabb kell az apácakolostortól elhelyezni, valamint háromszintű növénytelepítéssel kell azt védeni. Ezzel kapcsolatosan a telepítési tanulmánytervet előzetesen véleményezte a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatalának Építésügyi- és Örökségvédelmi Osztálya, amelyben meghatározta az épület helyét és ezzel összefüggő építési hely kialakításának szempontjait.
- Mivel a módosítás zöldterület csökkenéssel jár, ezért szükséges az un. biológiai aktivitás visszapótlása, amely a felhagyott szeméttelep területe egy részének véderdő övezetbe (Ev) sorolásával lehetséges.
- Az ingatlan egy bizonyos része régészeti lelőhely területén, illetve „A”, „B” és „C” hidrogeológiai terület védőövezetén belül található.
- A településrendezési terv módosítása érinti a ***TSZT, SZT és HÉSZ*** előírásait.

A módosításról szóló előzetes döntések

- 7/2020. (I.30.) VMJVÖK határozat
- 9/2020. (I.30.) VMJVÖK határozat
- 9/2020. (I.30.) VMJVÖK határozattal elfogadott telepítési tanulmányterv