

**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 Dornyai B. utca 4274/46 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 Dornyai B. utca 4274/46 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 önkiszolgáló éttermet építhessen. Fejlesztési elképzeléseinek alátámasztására kérelmező telepítési tanulmánytervet készítettetett, mely alapját képezi az Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződésnek.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 2020. júniusi ülésén megtárgyalta a módosítás elindítását és a 176/2020. (VI.26.) határozatában előzetesen támogatta.

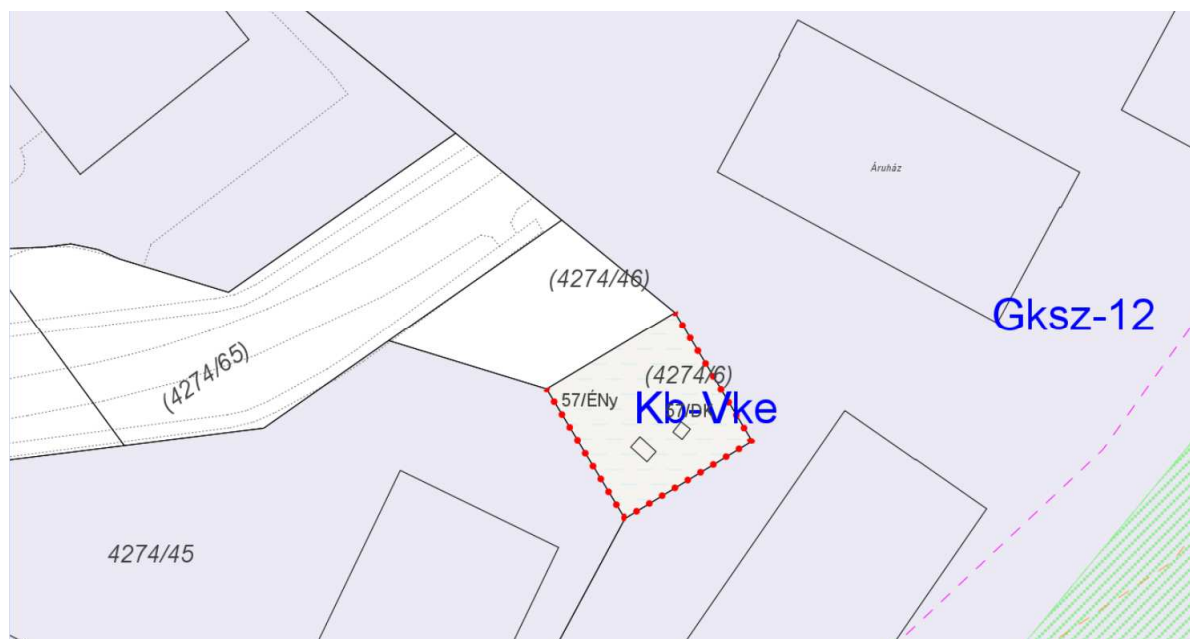
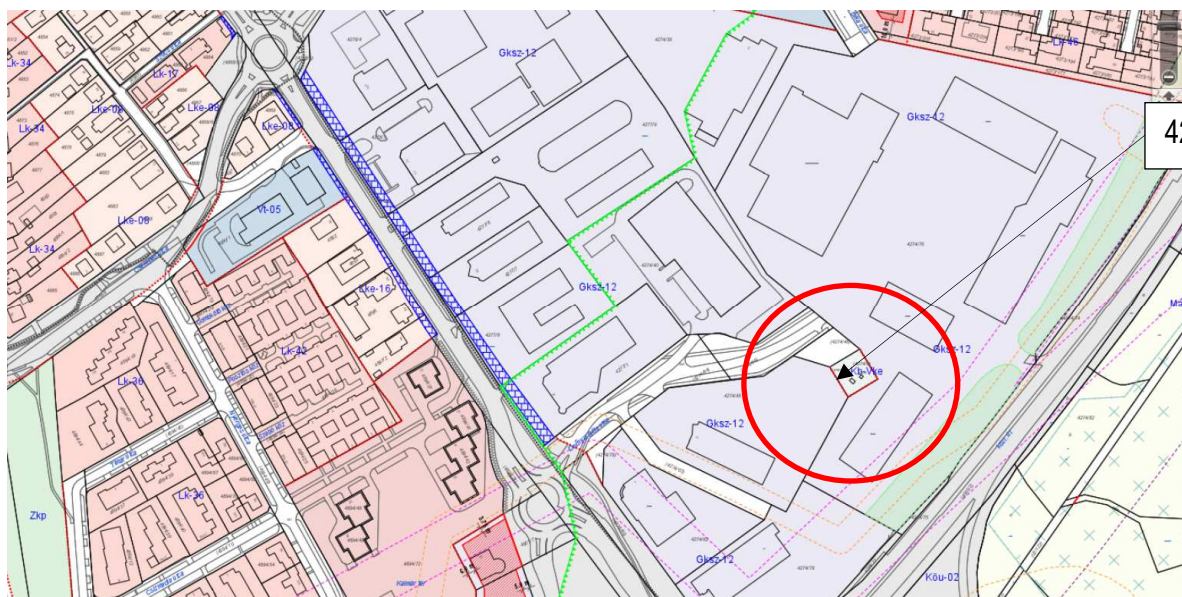
A településrendezési szerződés megkötéséhez szükség volt - *„az épített környezet alakításáról és védelméről”* szóló, 78/1997. évi tv. 30/A§ (1), (2) bekezdésének megfelelően – telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítésére is, amelynek elfogadásáról - a településrendezési szerződéssel együtt – 168/2020.(VI.26.) határozatával szintén a júniusi Közgyűlés döntött.

Veszprém, Dornyai Béla utca 4274/46 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosítása

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- A kérelemmel érintett telek a város déli részén, egy nagyobb egységes területfelhasználási területbe beágyazva – a TOP SHOP bevásárló központ területének szomszédságában – a Dornyai B. utca mellett található. Az érintett tömbben elhelyezkedő valamennyi ingatlanon gazdasági, kereskedelmi tevékenységet folytatnak.
- A Veszprém Dornyai B. u. **4274/46 hrsz-ú** ingatlan jelenlegi területfelhasználása „**közlekedési területek**” övezeti előírása helyi közutak, kiszolgáló utak területe **KÖu-4** (2%, 4,5 m).

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- Az Önkormányzat korábban értékesítette a területet, amelyet a kérelmező azzal a céllal vásárolt meg, hogy a telken a környék kereskedelmi egységeit is kiszolgáló meleg étkeztetést biztosító éttermet építsen meg. A beruházás megvalósításának alátámasztására a kérelmező telepítési tanulmánytervet készített. A megvalósításához szükséges az övezeti előírások módosítása, mivel a jelenlegi közlekedési terület övezeti besorolásában ez a funkció nem helyezhető el.
- A telek egy nagyobb, több telket magába foglaló, egységes övezeti besorolású tömbben helyezkedik el, ezért a jelenlegi építési övezet (Gksz) megtartása településrendezési szakmai szempontból következetes megoldás lenne. A telek mérete és a telepítési tanulmánytervben tervezett épület nagyságrendje ugyanakkor nem teszi lehetővé a Gksz övezetre az OTÉK 2. melléklet által előírt 20%-os minimális zöldfelület biztosítását.
- Az elkészült telepítési tanulmánytervet bemutattuk a rendezési tervek eljárását felügyelő szervezetnek, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésznek és kértük azzal kapcsolatosan előzetes állásfoglalásukat. Az Állami Főépítész egyetértett azzal, hogy a fent leírtak miatt a Gksz övezetre történő változtatás ebben az esetben nem megfelelő, ugyanakkor támogatta a kereskedelmi, szolgáltató övezetbe (Vt) történő átsorolást, mivel ebben az övezetben a tervezett beépítés biztosítja az OTÉK 2. melléklete által előírt 10%-os minimális zöldfelület kialakítását. Ezzel együtt javasolta, hogy a tervezett funkció (vendéglátás) az előírásokban kizárólagosan legyen megjelölve, kizárva azt a lehetőséget, hogy más (pld. lakó, vagy szálláshely) rendeltetés megvalósítható legyen.
- Az ingatlan közvetlen szomszédságában található a Veszprém ivóvízellátó víziközmű rendszer 3. zónájának víztárolója, egy 500 m³-es víztorony. Ennek a megközelítését a módosítással érintett területen keresztül kell megoldani. Az ingatlan értékesítésekor döntés született arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásba közérdekű használati jog kerüljön bejegyzésre a Bakonykartsz Zrt-vel leegyeztetett változási vázrajz alapján.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítással a tervezett önkiszolgáló éttermi funkció elhelyezhető lesz az ingatlanon. A beruházás során figyelemmel kell lenni a szomszédos (víztorony) telek megközelíthetőségére, amelyet közforgalom számára megnyitott magánút kialakításával lehet megoldani.
- Az ingatlan teljes területe új településközpont (Vt) övezetbe kerül átsorolásra az építési hely feltüntetésével. A funkcióhoz szükséges parkolók csak egy részét tudják saját telken kialakítani, másik részét a szomszédos kereskedelmi egységek többletparkolóinak felhasználásával oldják meg, melyre az érintettekkel szerződést kötnek. A módosítással a telek a kialakult környezetbe illeszkedő módon beépítésre kerülhet.
- A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan a telek kialakításához szükséges, egyéb infrastrukturális fejlesztések (zöldfelületi fejlesztés) biztosítása érdekében a tulajdonossal településrendezési szerződést (TRSZ) köt az Önkormányzat.

- A településrendezési szerződés megkötésének célja, hogy a településrendezési terv módosításával elősegített fejlesztés saját területen kívüli, járulékos beruházási igények költségeinek biztosításában vagy megvalósításában a kérelmező az Önkormányzattal külön szerződésben rögzített feltételekkel szerepet vállaljon.
- A településrendezési szerződés megkötéséhez szükség van – az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) és (2) bekezdésének megfelelően – telepítési tanulmányterv (TTT) készítésére, amelynek elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell. A telepítési tanulmányterv a fejlesztési elképzeléseket tartalmazza, amelyet a kérelmező készített el. A településrendezési terv módosításával összefüggő tervezési költségek szintén a kérelmezőt terhelik.
- Az ingatlan egy bizonyos része régészeti lelőhely területén, illetve „B” és „C” hidrogeológiai terület védőövezetén belül található.
- A településrendezési terv módosítása érinti a **TSZT, SZT és HÉSZ** előírásait.

A módosításról szóló előzetes döntések

- 176/2020. (VI.26.) VMJVÖK határozat
- 168/2020. (VI.26.) VMJVÖK határozat
- 168/2020. (VI.26.) VMJVÖK határozattal elfogadott telepítési tanulmányterv

K I V O N A T
Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2020. június 26-án megtartott rendkívüli üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
168/2020. (VI.26.) határozata
a Betekints Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést megalapozó telepítési
tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, 4274/46 hrsz-ú ingatlan
településrendezési előírásainak módosítása tárgyában

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „Telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyása a Veszprém, 4274/46 hrsz-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítása tárgyában” című előterjesztést, és az alábbi határozatot hozta:

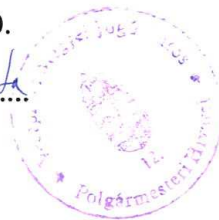
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja az Önkormányzat és a Betekints Kft. között kötendő településrendezési szerződés alapját képező telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Porga Gyula sk.
polgármester

dr. Dancs Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Veszprém, 2020. június 30.

.....
Szayer Anita



K I V O N A T
Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2020. június 26-án megtartott rendkívüli üléséről készült jegyzőkönyvéből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
176/2020. (VI.26.) határozata
a Veszprém, Dornyai Béla utca, 4274/46 hrsz-ú ingatlant érintő
településrendezési eszközök módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta az „Előzetes döntések Veszprém településrendezési eszközeinek módosításáról” című előterjesztést, és – a Dornyai Béla utca, 4274/46 hrsz-ú ingatlant érintően – az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a tárgyi területre vonatkozó szabályozási terv módosítását oly módon, hogy a 4274/46 hrsz-ú ingatlan új településközpont (Vt) övezeti besorolásba kerüljön a tervezett funkció kizárólagos megvalósításának megkötésével.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a 4274/46 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor felkéri a főépítést, hogy az érintett szakhatóságok véleményét ebben a kérdésben az előzetes szakhatósági megkeresés szakaszában kérje ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX.11.) határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
5. Jelen határozat hatálybalépésének feltétele, hogy Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Betekints Kft. a Veszprém Dornyai Béla utca, 4274/46 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési szerződést megkötse.
6. A településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 2020. december 17.

Felelős: Horváth Gábor főépítész

Porga Gyula sk.
polgármester

dr. Dancs Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Veszprém, 2020. június 30.

.....
Szayer Anita
Szayer Anita

