

**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 Déli Intézményterületen lévő, 02/128 hrsz-ú ingatlant érintően
településrendezési eszközök módosítása**

A településrendezési eszközök felülvizsgálatát a 2017. szeptember 28-i Közgyűlés hagyta jóvá és 2017. november 1-től hatályos. A legutóbbi módosítására a 2020. decemberi Közgyűlésen került sor. A településrendezési eszközök és tervek napi alkalmazása, a folyamatos használat során derül ki, hogy további módosításokra van szükség.

Jelen módosításra vonatkozó kérelem a Cédrus Kertészet tulajdonosától érkezett. A Cédrus Kertészet 28 évig a 4901/7 hrsz-ú ingatlanon folytatta tevékenységét. A 8-as út korszerűsítése során, a Dornyai utcai körforgalmi csomópont helyének biztosítása miatt a teljes terület kisajátításra került. A kertészet tulajdonosai folytatni szeretnék a vállalkozást a saját tulajdonú, 02/128 hrsz-ú ingatlanon, amelyhez szükséges a településrendezési terv módosítása. A cca. 1 ha nagyságú terület a Balatonalmádiba vezető út mentén, a korábbi kertészet területével átlósan, az ellentétes oldalon helyezkedik el. A jelenleg mezőgazdasági területbe tartozó ingatlan esetében olyan módosítási megoldás megfelelő, amely megtartja a nem beépíthető zöldövezeti vagy mezőgazdasági használatot olyan módon, hogy biztosítja a kis intenzitású – legfeljebb 10 %-os – beépíthetőséget a bemutató, árusító és kiszolgáló épület elhelyezéséhez.

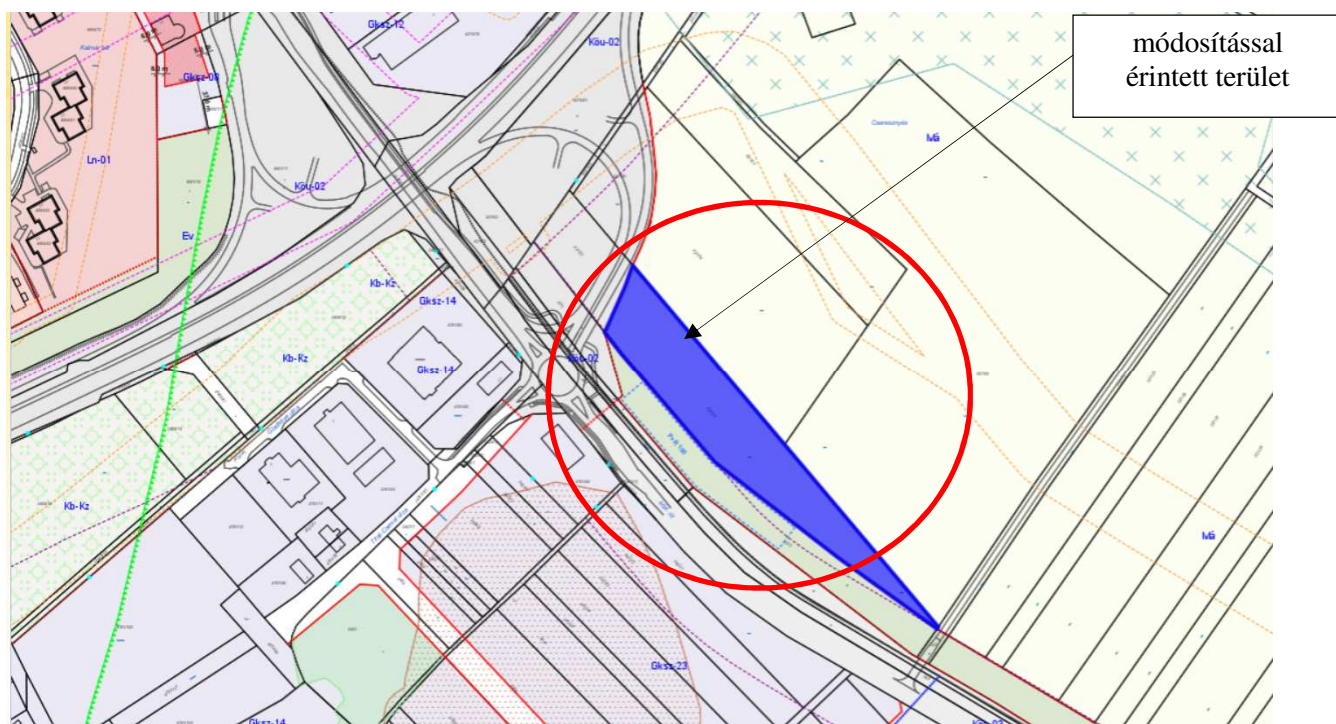
A településszerkezeti tervet és szabályozást is érintő módosításra a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 32. § (1) bekezdés a) pontja alapján teljes eljárás keretében kerülhet sor.

A Kormányrendelet 3/A.§ (2), 9.§ (4)-(6), 11.§ (4)-(6) és 16.§ (5) bekezdésében leírtaknak megfelelően településrendezési eszközök módosításának tartalmi elemeit az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. Ezzel kapcsolatos főépítész feljegyzés a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- A kérelemmel érintett telek a város déli részén, a várost elkerülő útgyűrűn kívül, az ún. Déli Intézményterületen, a Balatonalmádi felé vezető út mellett található.
- Az érintett 02/128 hrsz-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása **„mezőgazdasági terület”**, övezeti előírása **Má - általános mezőgazdasági terület (100000m², 3%, 5,5m)**
- A kérelemmel érintett ingatlan melletti 03/3 hrsz-ú terület jelenlegi területfelhasználása **„erdőterületek”**, övezeti előírása **Ev – védelmi rendeltetésű erdőterület**. Ezen kívül az ingatlan egy részén **„Jelentős felszíni közforgalmú parkoló határa és férőhelyszáma”** jelölés van.

Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- A módosításra vonatkozó kérelem a Cédrus Kertészet tulajdonosától érkezett. A Cédrus Kertészet a 4901/7 hrsz-ú ingatlanon, a Balatonalmádi felé vezető út mellett, de még az útgyűrűn belül található. A kertészet 28 évig üzemelt ezen a területen.
- A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. beruházásában készül a 8-as út korszerűsítése és város felőli, Dornyai utcai körforgalmi csomópontja érinti a kertészet területét is, ezért a beruházás során a teljes ingatlan kisajátításra került.
- A kertészet tulajdonosai az útgyűrűn kívül lévő, a Balatonalmádiba vezető, 7217 sz. út mentén található, saját tulajdonukban lévő, 02/128 hrsz-ú, cca. 1 ha nagyságú ingatlanon szeretnék az új telephelyet és a hozzá kapcsolódó üzletet és bemutatótermet kialakítani.
- A módosítással érintett telek és az út között található a 03/3 hrsz-ú ingatlan, amelynek övezeti besorolása **védelmi rendeltetésű erdőterület** és **Jelentős felszíni közforgalmú parkoló határa és férőhelyszáma** jelöléssel ellátott. Ezen az ingatlanon keresztül lehetne megközelíteni a 02/128 hrsz-ú ingatlanon tervezett kertészetet. Az erdőterület állami tulajdonú, a Magyar Közút Nonprofit Zrt. kezelésében van, amelynek egy részét az előzetes nyilatkozatok alapján közlekedési területként (magánút) biztosítják a módosítással érintett terület megközelítéséhez.
- A módosítás során olyan övezeti besorolást kell keresni, mely zöldterületi felhasználás mellett kis intenzitású beépítést is megenged a kertészet működtetéséhez olyan módon,

hogy a kertészeti tároló és kereskedelmi tevékenység az ingatlanon megvalósuljon. A 02/128 hrsz-ú ingatlan jelenlegi besorolása mezőgazdasági terület (Má).

- A módosításra két megoldás lehetséges:
 1. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 29. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„29. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.”

Ennek az előírásnak értelmében a terület maradhatna mezőgazdasági területfelhasználásban egy olyan új mezőgazdasági övezet létrehozásával, amely 10 %-os beépíthetőséget biztosít.
 2. A terület olyan különleges beépítésre nem szánt övezeti besorolást kapna, amely lehetővé teszi a kertészeti tevékenység végzését és 10 %-os beépíthetőség biztosításával a kapcsolódó kereskedelmi, kiszolgáló épület elhelyezését.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítással lehetővé válik a kertészet új helyre telepítése és lehetővé teszi a kertészet és a hozzá kapcsolódó kereskedelmi, kiszolgáló épület elhelyezését.
- A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan meg kell oldani a telek megközelíthetőségét és egyéb infrastrukturális fejlesztéseit is. Az előzetes egyeztetések alapján a 03/3 hrsz-ú ingatlanon történő magánút kialakításával a – közútkezelő szervezet és közúti hatóság által elfogadott – közúti csatlakozás megoldható.
- A módosításra a Kormányrendelet 32. § (1) bekezdés a) pontja alapján teljes eljárás keretében kerülhet sor.
- Az Önkormányzat nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását, azonban az érintett szakhatóságok véleményét a módosítás megkezdése előtt kikéri. 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 döntés

- 337/2020. (XII.17.) VMJVÖK határozat

K I V O N A T

a Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének a polgármester által 2020. december 17-én hozott döntéséről:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
337/2020. (XII.17.) határozata
a Veszprém Déli Intézményterületen levő, 02/128 hrsz-ú ingatlant érintő
településrendezési eszközök módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe véve, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi döntést hozta:

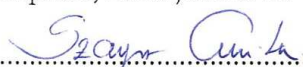
1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Déli Intézményterületen levő, Veszprém 02/128 hrsz-ú ingatlan településrendezési eszközeinek módosítását, hogy a kérelmező által folytatni kívánt kertészeti tevékenység megvalósítható és a hozzátartozó kereskedelmi, kiszolgáló épület elhelyezhető legyen. Az övezeti besorolás a településrendezési terv készítése során az egyeztetések és vizsgálatok függvényében új paraméterű mezőgazdasági övezetre vagy különleges beépítésre nem szánt övezetre változna.
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 Déli Intézményterületen levő, Veszprém 02/128 hrsz-ú ingatlan településrendezési eszközeinek módosítása esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor felkéri a főépítészt, hogy az érintett szakhatóságok véleményét ebben a kérdésben a módosítás megkezdése előtt kérje ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2017. (IX.11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos valamennyi költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 2021. júniusi Közgyűlés
Felelős: Horváth Gábor főépítész

Porga Gyula sk.
polgármester

dr. Dancs Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Veszprém, 2021. január 11.


.....
Szayer Anita

