

**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 volt Bakony Művek, Csererdei út 1963/124 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 BIOMASS Kft.-től, mint tulajdonostól érkezett. Az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása Zkk, az ingatlanon található egy már használaton kívüli, kétszintes volt transzformátor épület. A tulajdonos szeretné az övezeti előírásokat módosítani úgy, hogy az épületet átalakíthassa, felújíthassa – jellemzően saját célú és bérbe adható – irodai funkcióra. Az előzetes egyeztetések alapján a településrendezési eszközök módosításának koncepciója, hogy az ingatlan egy része beépíthető területbe kerül, egy meghatározott része pedig továbbra is az eredeti besorolás szerinti zöld terület (Zkk-közkert) övezeti besorolásban marad. Mivel a módosítás nem beépíthető zöldterület nagyságának csökkenésével jár, ezért szükség van a biológiai aktivitás visszapótlására is.

A tulajdonossal és kérelmezővel történt előzetes egyeztetésen elhangzottak szerint a módosításhoz településrendezési szerződés (TRSZ) megkötésére van szükség. A szerződésben az önkormányzat vállalja a településrendezési eszközök módosításának lefolytatását, a kérelmező pedig módosításhoz kapcsolódó fejlesztések körében a Zkk besorolású területrészen kialakít egy kisebb játszóteret, növényzet telepítésével és pihenőpadok elhelyezésével közösségi használatra alkalmas parkot létesít.

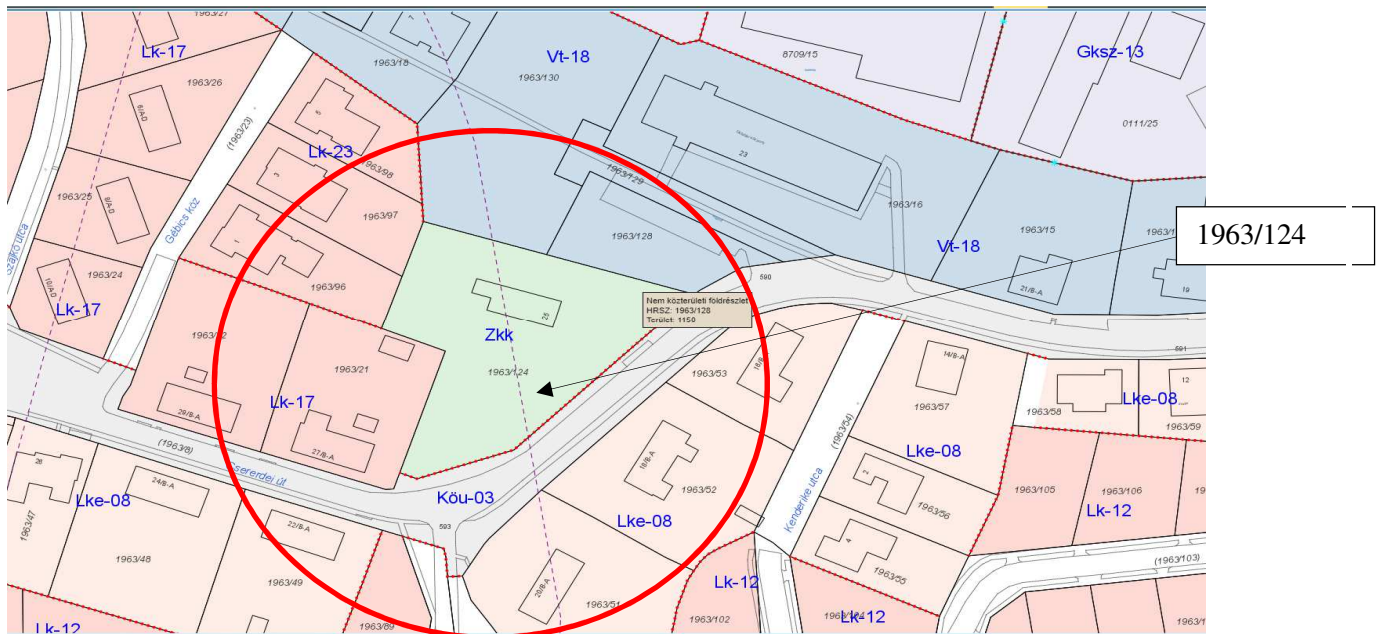
A településszerkezeti tervet és szabályozást is érintő módosításra a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 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:

- Az érintett terület Veszprém északi részén, Csererdő városrészben, a volt Bakony Művek területén helyezkedik el.
- Az **1963/124 hrsz-ú ingatlan** jelenlegi területfelhasználása **„Zöldterületek”** övezeti előírása **Közkertek területe Zkk** (1000 m², 3%, 4,5 m, 60%, 25%), nagysága 3512 m².
- Az érintett telektől északra levő szomszédos területek övezeti besorolása „településközpont terület” (Vt-18), a tőle nyugatra levő területek övezeti besorolása „Kisvárosias lakóterület” (Lk-17, Lk-23), a délre és keletre levő területek övezeti besorolása „Kertvárosias lakóterület” (Lke-08).

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- Jelenleg az ingatlanon található egy transzformátor épület, amelyet a tulajdonos irodai tevékenységre szeretne hasznosítani. Az épület átalakításához, felújításához az övezeti előírásokat szeretné módosítani úgy, hogy a tervezett funkció megvalósítására alkalmas legyen.
- A módosítási javaslat alapján az ingatlan egy része a tőle északra levő, közvetlenül szomszédos ingatlanon szereplő településközpont övezetbe (Vt-18) kerül, a Csererdei út melletti része (cca. 1000 m²) marad az eredeti, zöldterületi besorolásban (Zkk), amelyen a környező lakosok számára pihenőkert és játszótér alakítható ki.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítással a telek egy része beépíthető, településközpont terület övezeti besorolást kap, így a telken levő volt trafóépület és iroda a kialakult környezetbe illeszkedő módon az új övezeti előírásnak megfelelően bővítésre, felújításra kerülhet. A tervezett funkcióhoz szükséges parkolók kialakítását teljes egészében saját telken belül oldják meg.

- Mivel a módosítás zöldterület csökkenéssel jár, ezért szükséges az ún. biológiai aktivitás visszapótlása, amely a felhagyott szeméttelep területe egy részének véderdő övezetbe (Ev) sorolásával lehetséges.
- A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan a telek kialakításához szükséges, területen kívüli, egyéb infrastrukturális fejlesztések (játszótér, közkert kialakítása) biztosítása és biológiai aktivitás visszapótlásának megoldása érdekében telepítési tanulmányterv (TTT) készítése és ez alapján a kérelmező tulajdonos és Önkormányzat között településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése szükséges.
- Az ingatlan egy bizonyos része „B” és „C” hidrogeológiai terület védőövezetén belül található.
 - A településrendezési terv módosítása érinti a **TSZT, SZT és HÉSZ** előírásait.

A módosításról szóló előzetes döntés

- 338/2020. (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 338/2020. (XII.17.) határozata a volt Bakony Művek, Csererdei út Veszprém 1963/124 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:

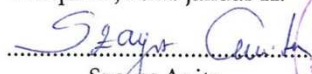
1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a tárgyi területre vonatkozó szabályozási terv módosítását oly módon, hogy a volt Bakony Művek, Csererdei út Veszprém 1963/124 hrsz-ú ingatlant érintő övezeti előírások úgy változzanak, hogy az ingatlan nagyobb része településközpont (Vt) övezetbe kerüljön besorolásra, míg a telek meghatározott – mintegy 1000 m² nagyságú – része a jelenleg is meglévő Zkk övezetben maradjon.
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 volt Bakony Művek, Csererdei út Veszprém 1963/124 hrsz-ú 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 a biológiai aktivitás (BIA) érték csökkenés a felhagyott szeméttelp területére (0105/1 hrsz) további részének véderdő övezetbe (Ev) sorolásával lehetséges.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX.11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával, az eljárással kapcsolatos valamennyi költséget a kérelmezőknek kell viselniük.

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

