

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
113/2021. (III.25.) határozata  
településrendezési szerződés jóváhagyásáról az FKM TEAM Korlátolt  
Felelősségű Társasággal a Veszprém Csererdő, volt Bakony Művek Lk-15  
övezeti besorolású ingatlanok településrendezési előírásainak módosítása  
tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) 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 Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és az FKM TEAM Korlátolt Felelősségű Társaság közötti településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

**Határidő:** 2021. április 10.

**Felelős:** Porga Gyula polgármester

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**

Sulyok Balázs Ede főépítész

Melléklet a 113/2021. (III.25.) határozathoz:

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**FKM TEAM Kft.** (székhely: 8200 Veszprém, Gyertya u. 3., Cg.: 19-09-514538; KSH szám: 23564004-4665-113-19; adószám: 23564004-2-19; számlaszám: 12082104-01573579-00100006, képviseli: Pénzes Etelka ügyvezető) mint Kérelmező, a továbbiakban: **Fejlesztő**,

másrészről **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., adószám: 15734202-2-19, KSH számjel: 15734202 8411 321 19, törzskönyvi szám: 734202, bankszámlaszám: 11748007-15430001-00000000, képviseli: Porga Gyula polgármester), a továbbiakban: **Önkormányzat**,

(a Kérelmező és az Önkormányzat a továbbiakban együtt: szerződő felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

### I. Előzmények

- 1.) A szerződő felek rögzítik, hogy Fejlesztő 1/1-es tulajdonában van a Veszprém 8675, 8676, 8677, 8678, 8679, 8680, 8681, 8682, 8683, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8697, 8698, 8699, 8701, 8702, 8703 hrsz-ú ingatlan.
- 2.) A szerződő felek rögzítik, hogy Fejlesztő 1/1-es tulajdonában van a Veszprém 0111/72, 0111/26, 8709/4, 8704/1 és 8674 hrsz-ú ingatlan.
- 3.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés kizárólag a Fejlesztő 2019. május 6-i keltezésű kérelmének 2. pontjára vonatkozó módosítási kérelmet érinti, amelyben Fejlesztő azzal a kéréssel fordult Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatához, hogy a jelen szerződés 1.) pontjában meghatározott ingatlanok Lk-15 övezeti besorolása Gksz-13 övezeti besorolásra kerüljön megváltoztatásra.
- 4.) Szerződő felek rögzítik, hogy a Veszprém 8675 hrsz-ú ingatlannak egy része esik az Lk-15 övezeti besorolásba, a Veszprém 8676, 8677, 8678, 8679, 8680, 8681, 8682, 8683, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8697, 8698, 8699, 8701, 8702, 8703 hrsz-ú ingatlanok teljes területe Lk-15 övezeti besorolása a szerződéskötéskor településrendezési eszközök alapján.
- 5.) Szerződő felek rögzítik, hogy a Veszprém 0111/72, 0111/26, 8709/4, 8704/1 és 8674 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolása közlekedési területek Köu-03, valamint a 8674 hrsz-ú ingatlan egy részének övezeti besorolása Gksz-13.

- 6.) A szerződő felek rögzítik, hogy Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a .../2021. (.....) határozatával döntött a Veszprém 8675 hrsz-ú ingatlan Lk-15 övezeti besorolású részét, valamint a Veszprém 8676, 8677, 8678, 8679, 8680, 8681, 8682, 8683, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8697, 8698, 8699, 8701, 8702, 8703 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosításának elindításáról.
- 7.) A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képezi a dr. Kovács Péter településtervező (TT-02-0656) által készített, 2021. februári keltezésű telepítési tanulmányterv.
- 8.) A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés elválaszthatatlan 2. számú mellékletét képezi a Moibl City Mérnöki Tanácsadó Bt. által készített, 2021. februári keltezésű, 35/2020 tervszámú, „Veszprém Csererdő városrész volt Bakony Művek területének fejlesztése közlekedési tanulmány” megnevezésű tanulmányterv.
- 9.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a 111/2021. (III.25.) közgyűlési határozatnak megfelelően módosítja a településrendezési tervet a jelen szerződés 1.) pontjában rögzített ingatlanokat érintően, ezzel kapcsolatban háromoldalú tervezési szerződést köt a településrendezési terv készítőjével, és az ezzel összefüggő eljárást egy soron következő rendezési terv módosítási eljárás keretei között elvégzi.
- 10.) Fejlesztő a háromoldalú tervezési szerződésben, mint Költségviselő vállalja a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos tervezési díj kifizetését. A településrendezési eszközöknek a szerződésben szereplő ingatlanokra vonatkozó módosítási eljárás elindítása nem jelent kötelezettségvállalást a településrendezési tervek és önkormányzati rendelet Közgyűlés általi jóváhagyására, az a módosítás eljárásának lefolytatását, a javaslatnak megfelelő előterjesztés elkészítését és az elfogadásra javasolt dokumentáció betérjesztését jelenti.
- A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tervezés során egymással együttműködnek.
- 11.) A Fejlesztő kijelenti, hogy mint a jelen szerződés 1.) pontjában rögzített ingatlanok tulajdonosa hozzájárul az ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításához.

## **II. Megállapodás**

- 12.) A szerződő felek rögzítik, hogy közös szándékuk a jelen szerződés 1.) pontja szerinti ingatlanok és az azok megközelítését biztosító, jelen szerződés 2.) pontja szerinti ingatlanok fejlesztése. Ennek megvalósítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 30/A. §-

ában foglaltakra figyelemmel az alábbiak szerint állapodnak meg az együttműködésükről.

- 13.) Az Önkormányzat vállalja, hogy előkészíti a településrendezési eszközök és tervek módosítását a jelen szerződés 1.) pontjában rögzített ingatlanokra tervezett, dr. Kovács Péter 2021. februári keltezésű telepítési tanulmányterv alapján akként, hogy a ..../2021. (.....) közgyűlési határozattal összhangban a Veszprém 8675 hrsz-ú ingatlan Lk-15 övezeti besorolású része, valamint a Veszprém 8676, 8677, 8678, 869, 8680, 8681, 8682, 8683, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8697, 8698, 8699, 8701, 8702, 8703 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírása gazdasági-kereskedelmi övezetre módosul.
- 14.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a 1.) pontban megjelölt ingatlanokra vonatkozóan Veszprém Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata (együttesen településrendezési eszközök) módosításával összefüggő eljárást – a 13.) pontban foglaltak szerint – a soron következő településrendezési eszközök módosítási eljárás keretén belül lefolytatja, és döntésre a Közgyűlés elé terjeszti.
- 15.) Fejlesztő vállalja a jelen szerződés 1.) pontja szerinti ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításával és eljárásával kapcsolatos tervezési és egyéb szakhatósági költségek finanszírozását.
- 16.) A településrendezési eszközök módosításának véleményezése során az egyeztetési véleményezési szakaszban érintett és résztvevő államigazgatási, társadalmi, valamint egyéb szervezetek által – a hatályos jogszabályokkal és előírásokkal alátámasztottan – előírt környezeti vizsgálatok, hatásvizsgálatok, állapotfeltáró vizsgálatok, hatástanulmányok elkészítéséről, a szükséges tervi módosítások átvezetéséről az Önkormányzat intézkedik. Amennyiben az esetlegesen szükséges vizsgálatok és hatástanulmányok elkészítése az eredeti tervezési költségek kereteit meghaladja, Fejlesztő tudomásul veszi, hogy ezek biztosítása Fejlesztő feladatkörébe tartozik.
- 17.) Fejlesztő vállalja, hogy a Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt. által készített, 2020. novemberi keltezésű, 86/2020 tervszámú, „Veszprém, Bakony Művek Feltáró út bővítése tanulmányterv” munkaközi változata szerinti a Veszprém 0111/72, 0111/26, 8709/4, 8704/1 és 8674 hrsz-ú ingatlanokon vezető utat – a városrész fejlődése érdekében – saját költségén 2022. december 31-ig felújítja. Az Önkormányzat egyetért a városrész fejlődését eredményező felújítással.
- 18.) Fejlesztő vállalja, hogy a 17.) pontban rögzített út felújítását a hatályos jogszabályok és szabványok alapján végzi el, melyhez a terület ellátásához szükséges közlekedési elemeket is tartalmazó tervet készített, kezdeményezi a szükséges engedélyezési eljárások lefolytatását.
- 19.) Fejlesztő vállalja, hogy a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény alapján a 18.) pont szerinti útnak a közforgalom elől elzárt magánútként történő használatát a közlekedési hatóságnál engedélyeztetni. Szerződő felek rögzítik, hogy végleges vagy jogerős engedély birtokában lehet a 17.) pontban jelzett út

közforgalom elől elzárt magánútként történő nyilvántartását kérelmezni az ingatlanügyi hatóságnál.

Szerződő felek rögzítik, hogy a 17.) pontban rögzített út közforgalom elől elzárt magánútként történő nyilvántartásához szükséges engedélyezési eljárások lefolytatását, az azokban hozott végleges vagy jogerős döntések meghozatalát követően kerülhet az út a Településrendezési terv módosítása során Beépítésre szánt területbe, amelynek esetén Fejlesztő gondoskodik a szükséges biológiai aktivitási érték pótlásáról.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 2.) pontjában rögzített ingatlanokat érintő, a jelen pont szerinti településrendezési eszközök esetleges módosításáról egy külön megállapodásban rendelkeznek.

- 20.) Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a 17.) pontban rögzített ingatlanokon (úton) az átjárást – a szomszédos ingatlanok megközelítésének biztosítása érdekében abban az esetben, ha a 17.) pontban rögzített út közforgalom elől elzárt magánútként kerül nyilvántartásba – szolgalmi jog alapításával teremti meg a következők szerint:

Fejlesztő vállalja, hogy a Veszprém 8704/4, 8704/5, 8705/1, 8706/1, 8708, 8709/1, 8709/6, 8709/7, 8709/9, 8709/10, 8709/11, 8709/13, 8709/14, 8709/15, 8710/2, 8710/4, 8710/5, 8710/7, 8710/8, 8710/9 8711/1, 8711/2, 8711/3, 8712 0111/25, 0111/68, 0111/69 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival szolgalmi jogot alapító szerződést köt legkésőbb a 17.) pontban rögzített ingatlanok közforgalom elől elzárt magánútként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzése véglegessé vagy jogerőssé válását követő 15 napon belül.

- 21.) Fejlesztő támogatja, hogy az Önkormányzat a Csererdei út tehermentesítése érdekében súlykorlátozással irányítsa át az ipari forgalmat a 17.) pontban körülírt útra. Szerződő felek rögzítik, hogy a Veszprém 8704/4 hrsz-ú, természetben 8200 Veszprém, Csererdei út 36. szám alatt található, „kivett ipartelep” megnevezésű belterületi ingatlan tulajdonosai, a Bakony Ipari Kerámia Korlátolt Felelősségű Társaság és a Bakony Kopásálló Technológia Korlátolt Felelősségű Társaság akként nyilatkoztak (3. számú melléklet), hogy a Veszprém 0111/72, 0111/26, 8704/1, 8709/4 és 8674 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan bejegyzésre kerülő átjárási szolgalmi joguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően támogatják a Csererdei útra vonatkozó súlykorlátozás bejegyzését tekintettel arra, hogy a hivatkozott utat nem kívánják teherforgalomra igénybe venni.

- 22.) Szerződő felek rögzítik, hogy a Csererdei út tehermentesítése érdekében az Önkormányzat 3,5 t súlykorlátozással az ipari forgalmat – különösen, de nem kizárólagosan a Veszprém 8704/4 és 8705/5 hrsz-ú ingatlant érintő, a Bakony Ipari Kerámia Kft. és Bakony Kopásálló Technológia Kft. által lebonyolított forgalmat illetően – átirányítja a Fejlesztő tulajdonában lévő 17.) pont szerinti útra.

Fejlesztő vállalja a súlykorlátozás megvalósításával járó költségek megfizetését.

Szerződő felek rögzítik, hogy a súlykorlátozás megvalósításával az alábbi költségek merülnek fel: súlykorlátozást jelző közlekedési táblák kihelyezésének költsége.

- 23.) Szerződő felek rögzítik, hogy a Veszprém 8675 hrsz-ú ingatlan K-Okt-01 besorolású része, továbbá a 0111/22 hrsz-ú ingatlan egésze K-Okt-01 övezeti besorolásának megváltoztatása, és minden további fejlesztés feltétele, hogy az ingatlanok – 0111/22, 8675 helyrajzi számú ingatlan K-Okt01 övezetbe sorolt része – megközelíthetősége egy új feltáró úton keresztül legyen biztosítva a Cseri murvabánya irányában.
- 24.) Szerződő felek rögzítik, hogy a Csererdei út - Házgyári úti csomópontja jelenleg is nagy forgalmú, kiépítettsége nem felel meg a forgalmi és forgalombiztonsági igényeknek. A csomópont bővítésének vagy átépítésének terheit az aláírók jelen szerződés keretein belül nem kívánják megosztani, azt egy később kidolgozandó és közösen jóváhagyott megállapodás keretében fogják rögzíteni.
- 25.) Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a 13.) pontnak megfelelően módosított településrendezési előírások hatályba lépésének feltétele Fejlesztő e szerződésben, különösen, de nem kizárólagosan a 10.), 15.), 22.) és 26.) pontban vállalt kötelezettségeinek teljesítése.
- 26.) Fejlesztő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a jelen szerződés 1.) pontjában rögzített ingatlanokra – az Étv. 30/A. § (5) bekezdésének megfelelően – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bekezdés 16. pontja szerinti településrendezési kötelezettség tényének Önkormányzat javára történő feljegyzéséhez. Kérelmező nyilatkozata az Inytv. 29. §-a alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.
- Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a megállapodás 17.), 18.) és 20.) pontjában rögzítettek teljesülését követő 15 napon belül, az Étv. 30/A. § (5) bekezdés alapján megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a településrendezési kötelezettség tényének törlése érdekében.
- Fejlesztő vállalja az ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárással kapcsolatban felmerülő eljárási díj, valamint felmerülő szükséges költség megtérítését.
- 27.) Fejlesztő szavatosságot vállal, hogy rendelkezik minden szükséges joggal és felhatalmazással, hogy a jelen megállapodást megkösse, illetve teljesítse. Az Önkormányzat képviseletében eljáró polgármester a Közgyűlés 113/2021. (III.25.) határozata alapján jogosult a szerződés aláírására.
- 28.) A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás teljesítése során kötelesek együttműködni. A szerződő felek kötelesek egymást minden, a jelen szerződés teljesítését érintő felmerült tényről, körülményről egymást haladéktalanul értesíteni.

A szerződő felek értesítési címei:

Az Önkormányzat esetében:

Név: Porga Gyula polgármester  
Levelezési cím: 8200 Veszprém, Óváros tér 9.  
telefon: 88-549-101  
e-mail: porga.gyula@veszprem.hu  
fax: 88-549-268

A Kérelmező esetében:

Név: FKM TEAM Kft. Pénzes Etelka ügyvezető  
Levelezési cím: 8200 Veszprém, Gyertya u. 3.  
telefon: +36-.....  
e-mail:

### **III.**

#### **Egyéb rendelkezések**

29.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Étv. és az egyéb vonatkozó hatályos magyar jogszabályok az irányadók.

30.) Jelen szerződés módosítása kizárólag írásban érvényes.

A felek jelen megállapodást annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben egyezőt – jóváhagyólag aláírták.

**Veszprém, 2021. ....**

**Veszprém, 2021. ....**

.....  
**FKM TEAM Kft.**  
**Fejlesztő**  
képviseli:  
**Pénzes Etelka**  
**ügyvezető**

.....  
**Veszprém Megyei Jogú Város**  
**Önkormányzata**  
képviseli:  
**Porga Gyula**  
**polgármester**