

MIN-TECH Kft.

8200 Veszprém, Hársfa u. 25.

Veszprém Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatal
8200 Veszprém, Óváros tér 9

Porga Gyula polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Veszprémben, a cégünk által készített, Sorompó-Mester utcák által határolt tömbben épülő, négy épületből álló társas lakóház együttes utolsó épülete is a jövő év során átadásra kerül. A volt söripari- és italnagykereskedés használaton kívüli, leromlott állapotú épületei helyén 2016. év elején kezdtük előkészíteni a barnamezős beruházást és várhatóan jövő év közepén a negyedik ütem épületét is befejezzük.

A telkek kialakítását, az összesen 104 lakás kivitelezését és értékesítését kezdetektől fogva a MIN-TECH Kft. végezte. A lakások zömét a tervek alapján, előszerződésekkel értékesítettük. Az egyes épületek kialakítása során hangsúlyt fektettünk arra, hogy a szükséges parkolóhelyek több mint 75 %-a mélygarázsban kerüljön elhelyezésre, hogy az épületek közti szabad területek a lakók számára is jól használható zöldfelületek maradjanak. Ennek érdekében a 40%-os beépítési lehetőséget sem használtuk ki és úgy határoztuk meg az egyes épületek térszín feletti nagyságát, hogy egyik épület esetében se lépje túl a 30 %-os bruttó beépítést. Úgy gondoljuk - és a visszajelzések alapján ezt mások is megerősítik - hogy ennek eredményeképpen egy jól működő, nagy zöldfelülettel rendelkező, kellemes és színvonalas megjelenésű lakókörnyezet valósult meg.

Ennek is köszönhetően olyan további lakásépítési- és vásárlási igény jelentkezett cégünk felé, hogy kerestük a továbblépés lehetőségét. A terület szomszédságában van a 4939 hrsz-ú Kenyérgyár területe, amely a város rendezési tervében - az előírások alapján - szintén rehabilitációs területnek számít a településközponti területként megjelölt területfelhasználási besorolása alapján. A tulajdonossal történt egyeztetések alapján előzetes felmérések és ingatlan hasznosítási vizsgálat lefolytatása után döntöttünk, hogy a tárgyi területet is megvásároljuk és - a korábbi gyakorlatunknak megfelelően - több telek kialakításával, ütemezett építéssel további társas lakóépületeket valósítunk meg.

A bekerülési - és megtérülési költségek elemzésekor - figyelembe véve, hogy az építési előírások 2018. novembere óta lakásonként 1,5 db parkolóhely kialakítását határozzák meg és ebben a fejlesztésben is a járművek parkolását nagy részben térszín alatt kívánjuk megoldani - felmerült a legnagyobb épületmagasság (jelenleg 7,5 m) egy szinttel történő megemelésének igénye (10,5 m) a rentábilis és fenntartható építés érdekében. Itt jegyzem meg, hogy az elmúlt években az építési költségek, anyagárak nagy mértékben megnövekedtek, amelyeket a megvalósítási elemzéseknél szintén figyelembe kellett venni. Ezek a hatások szükségessé teszik, hogy a megtérülés érdekében – a településképet nem sértő, értelmes kereteken belül - a jelenlegi lehetőségeknél több, beépíthető alapterülettel rendelkezünk.

A fentiekből következően kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy szíveskedjen támogatni Veszprém helyi építési szabályzatának módosítását a 4939 hrsz-ú terület esetében oly módon, hogy a telek tömbjére vonatkozó, Vt-18 övezet előírásában a 7,5 m legnagyobb megengedett épületmagasság 10,5 m-re változzon.

A szabályozási tervben a tárgyi területtől déli irányban elhelyezkedő Sorompó-Mester utcai tömb és Cédus lakóterület tömbjére Vt-25 övezeti előírásában a legnagyobb megengedett épületmagasság 12,5 m, illetve az északnyugatra eső, Ibolya utca mentén található szomszédos terület Vt-48 övezeti előírásában a legnagyobb megengedett épületmagasság 10,5 m. Ennek megfelelően véleményünk szerint a jelenlegi előírás

megengedett magasságától (7,5 m, amelyben jellemzően 2 szint és egy penthouse szint, vagy tetőtérbeépítés építhető) egy szinttel magasabb épületek (10,5 m, amelyben 3 szint és penthouse szint, vagy tetőtérbeépítés építhető) építése nem okoz városszerkezeti és városképi problémát sem a tárgyi területen sem pedig a környezetében.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy kérésemet támogatni szíveskedjen és a szükséges tennivalókról, a módosítás költségvonzatairól tájékoztasson.

Veszprém, 2019. november 04.

Köszönettel és üdvözlettel:



**Cziráki Zsolt ügyvezető
MIN-TECH Kft.**

MIN-TECH KFT.
8200 Veszprém, Hársta u. 25.
Adószám: 13578491-2-19
Bsz.: 73900085-11060888
Cg.sz.: 19-09-508451
2.