



Szám: ÖNK/1-10/2024.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2024. november 7-i
Közygylésére

Tárgy: Előzetes döntések Veszprém településrendezési tervének módosításáról

Előterjesztő: Sulyok Balázs Ede főépítész

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Az előterjesztést megtárgyalta: Veszprém MJV Önkormányzata Közygylésének:
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntések meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Lohonyai Bernadett

Tisztelt Közgyűlés!

A településrendezési eszközök felülvizsgálatát a 2017. szeptember 28-i Közgyűlés hagyta jóvá és 2017. november 1-től hatályos. Legutóbbi módosítására 2024. június 27-én került sor.

A korábbi évek gyakorlata alapján folyamatosan érkeznek az önkormányzati fejlesztésekkel, vállalkozások fejlesztéseivel és magánszemélyek építési szándékaival kapcsolatos településrendezési módosítási igények, amelyekkel kapcsolatosan most az alábbi módosítási témákat nyújtjuk be előzetes döntésre a Tisztelt Közgyűlés elé:

1. Veszprém, Házgyári út 7. 2157 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása
2. Veszprém, Kistréti utca 2065/10 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása

Az 1. téma módosítására vonatkozó kérelem a Komfort Bázis Kereskedelmi Kft.-től érkezett, amelyben kérelmező az ingatlan övezeti paraméter módosítását kezdeményezte. Meglévő iroda és egyéb épületeik bővítését, illetve új raktárépület építését tervezik. Beruházási terveik megvalósítását a jelenlegi övezeti paraméterek nem teszik lehetővé.

Az ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint jelenleg ipari terület övezetben (Gip-08) található. A Gip-08 övezetben a minimálisan kialakítandó zöldfelületi arány 30%-ban van meghatározva. Ahhoz, hogy a beruházásaikat megtudják valósítani, a minimálisan kialakítandó zöldfelületi arány csökkentése szükséges. Kérelmükben a zöldfelületi arány 20%-ra történő csökkentését kérték.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló (a továbbiakban: OTÉK) 253/199. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. melléklet 1. táblázata tartalmazza a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit. Ebben a legkisebb kialakítandó zöldterületi arány 25 %-ban van meghatározva, tehát ennél kisebb % csak az országos előírásoktól, OTÉK-tól való eltérés engedélyezése esetén lehetséges.

Veszprém város területén az ipari övezetekben (Gip) minimálisan kialakítandó zöldfelületi arány 25 %-ban van meghatározva.

A fent leírtak miatt a Kérelmező által eredetileg kért zöldfelületi arány 20%-ra történő csökkentése nem támogatható, azonban a 25%-ra való csökkentés igen, melyet a Kérelmező is elfogadott.

Mivel az ingatlan most is beépítésre szánt területben van, a módosítás nem jár zöldterület csökkenéssel, így nincs szükség biológiai aktivitás visszapótlásra.

A módosítás elindítása előtt szükséges az előzetes döntést megalapozó, a fejlesztést bemutató – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 19. §-ának megfelelő – telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítése és az ahhoz kapcsolódó – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.

A megkötendő településrendezési szerződést (TRSZ) és a már elkészült, véglegesített telepítési tanulmánytervet (TTT) a Kormányrendelet 56/A. § (3) bekezdésének megfelelően a közgyűlési tárgyalást megelőzően véleményeztetni kell a partnerekkel. A módosítással kapcsolatos valamennyi (telepítési tanulmányterv, elkészítése, rendezési tervmódosítás) költség a kérelmezőt terheli.

A módosításra a Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás alapján kerülhet.

A 2. témát érintő módosítási kérelem Kovács Gyulától érkezett, amelyben kérelmező az ingatlan övezeti paraméterének módosítását kezdeményezte. Az érintett ingatlan 22895 m² nagyságú mezőgazdasági terület. A tulajdonos szeretné az ingatlant megosztani annak érdekében, hogy különálló telkeken növény- és gyümölcstermesztésre, valamint állattartásra szolgáló fejlesztéssel hasznosíthassa. Ezen fejlesztésekhez szükséges kiszolgáló épületek építése is. A jelenlegi övezeti előírás nem teszi lehetővé sem a telekosztást, sem a kiszolgáló épület építését.

Az ingatlan a HÉSZ szerint jelenleg mezőgazdasági terület övezetben (Má) található.

„Általános mezőgazdasági terület

67. § (1) Az övezet szántó, rét, legelő, kaszáló, szőlőművelésre, valamint gyümölcs ültetvény, szabadföldi zöldség-, olajnövény-termesztés, rideg és istállózó állattartás céljára szolgál.

(2) Az övezetben 20 m-t meg nem haladó szélességű mezővédő erdősávok övezetmódosítás nélkül telepíthetők.

(3) Az övezetben beépíthető legkisebb telekterület 100 000 m², kivéve az Má-01 jelű övezetben, ahol a beépíthető legkisebb telekterület: 5000 m².”

A HÉSZ előírásaiban jelenleg is szereplő mezőgazdasági övezet Má-01 lehetővé teszi a kérelmező által kért fejlesztési lehetőségek megvalósítását (telekalakítás, kiszolgáló épület).

„67. § (6) Az Má-01 jelű övezet területén:

a) a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, valamint mezőgazdasággal összefüggő szállásjellegű épületek helyezhetők el,

b) a szállásjellegű rendeltetés csak a már meglévő mezőgazdasági rendeltetések mellett, azt kiegészítve helyezhetők el,

c) szállásjellegű rendeltetés összesen legfeljebb 400 m² bruttó szintterületen helyezhető el, valamint d) a kialakult beépítési mérték új épület elhelyezésénél is megtartható az egyéb vonatkozó előírásoktól függetlenül.”

Az ingatlan jelenleg beépítésre nem szánt területen van, ez a módosítással sem változna, továbbra is beépítésre nem szánt területben maradna. A módosítás nem jár zöldterület csökkenéssel, így nincs szükség biológiai aktivitás visszapótlásra.

A Kormányrendelet 7. § (7) bekezdésében leírtaknak megfelelően a településterveket megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. Ezzel kapcsolatos főépítész feljegyzés a készítendő szakhatósági és partnerségi egyeztetés lefolytatásához szükséges megalapozó vizsgálat, valamint alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A módosítás megindítása előtt az eljárás típusára vonatkozóan – amennyiben szükséges – a Kormányrendelet 59. § (3) bekezdése alapján az állami főépítésszel egyeztetünk.

Az előzetes döntésre előkészített dokumentáció a tárgyi területet érintő településrendezési előírások módosításának elindítását tartalmazza. Támogató döntés esetén az eljárás általános és speciális szabályainak, valamint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a partnerségi eljárásról szóló 33/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete előírásainak megfelelően járunk el.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Veszprém, 2024. október 17.

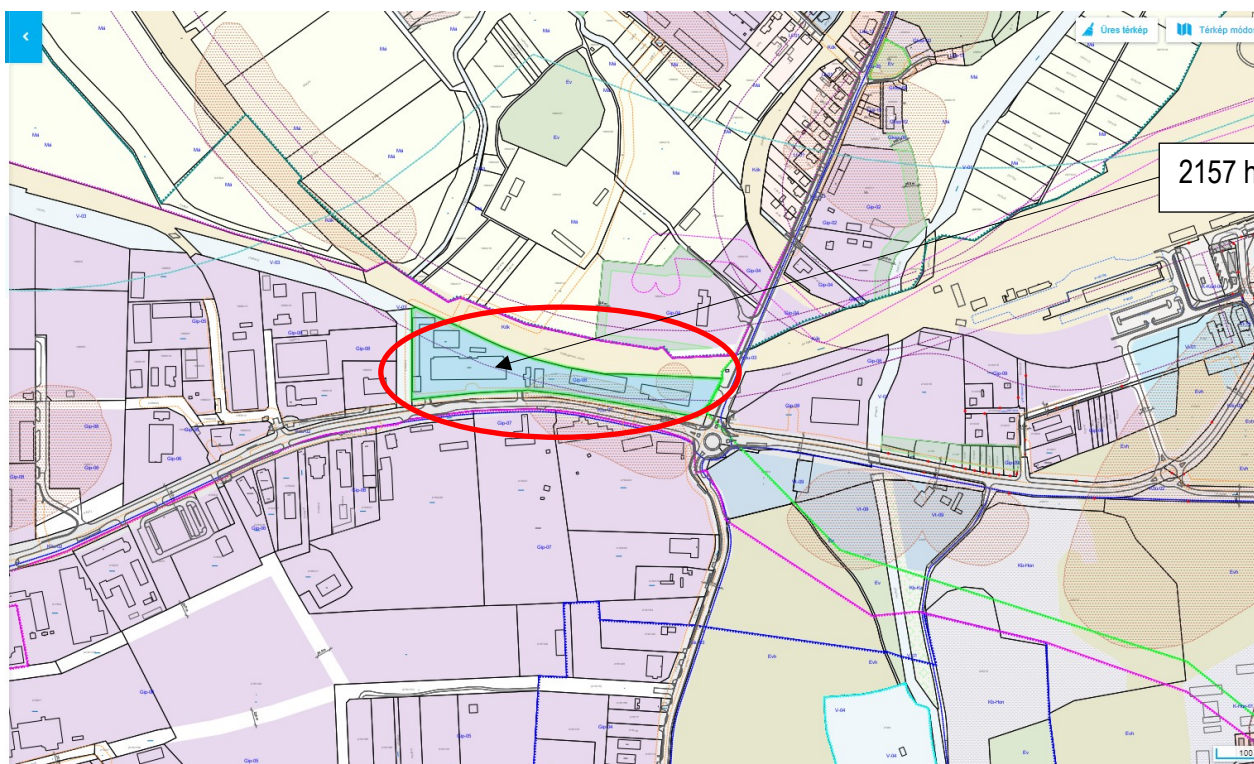
Sulyok Balázs Ede

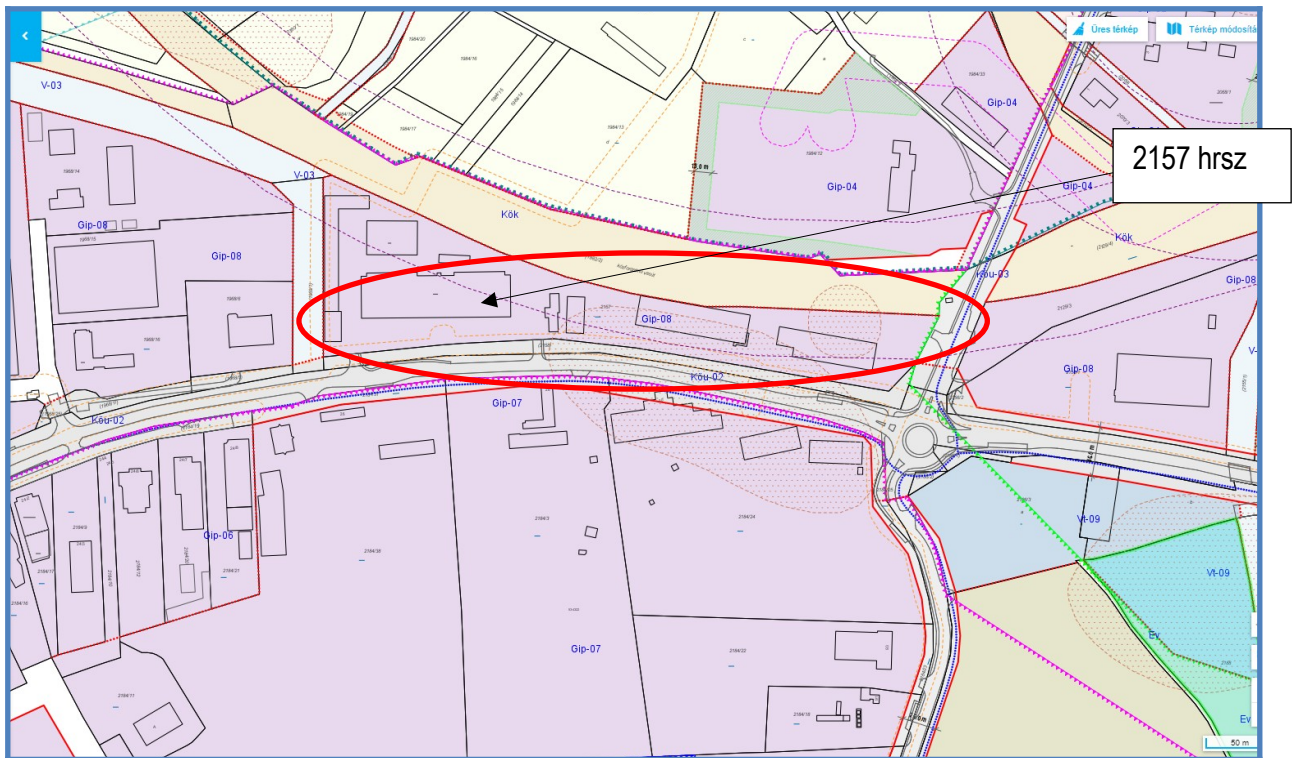
1. Veszprém, Házgyári út 7. 2157 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az ingatlan Veszprém északi részén, az ún. északi iparterületen, a Házgyári út – Tüzér utcai körforgalmi csomópont és a Kistréti utca által határolt tömbben helyezkedik el.
- A Veszprém 2157 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása **„Ipari terület”**, övezeti előírása **Gip-08**, (szabadonálló beépítési mód; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%;

Belterületi Szabályozási Terv kivonat





A módosítási igény előzménye és célja:

- A Komfort Bázis Kereskedelmi Kft. mint tulajdonos kérte az ingatlan övezeti paramétereinek módosítását. Meglévő iroda és egyéb épületeik bővítését, illetve új raktárépület építését tervezik. Beruházási terveik megvalósítását a jelenlegi övezeti paraméterek nem teszik lehetővé.
- A HÉSZ szerint az ingatlan jelenlegi övezeti előírása ipari terület (Gip-08; szabadon álló beépítési mód; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%). Ahhoz, hogy a beruházásaikat meg tudják valósítani, a minimálisan kialakítandó zöldfelületi arány csökkentése szükséges. Kérelmükben a zöldfelületi arány 20%-ra történő csökkentését kérték.
- Az OTÉK 2. melléklet 1. táblázata tartalmazza a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit. Ebben a legkisebb kialakítandó zöldterületi arány 25 %-ban van meghatározva, tehát ennél kisebb % csak az országos előírásoktól, OTÉK-tól való eltérés engedélyezése esetén lehetséges.
- Veszprém város területén az ipari övezetekben (Gip) minimálisan kialakítandó zöldfelületi arány 25 %-ban van meghatározva.
- A fent leírtak miatt a Kérelmező által eredetileg kért zöldfelületi arány 20%-ra történő csökkentése nem támogatható, azonban a 25%-ra való csökkentés igen, melyet a Kérelmező is elfogadott.
- A módosítás nem jár zöldterület csökkenéssel, így nincs szükség biológiai aktivitás visszapótlására.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás során a jelenleg hatályos rendezési terv övezeti paramétereinek felülvizsgálata és módosítása szükséges. A módosítás lehetővé tenné az elképzelt fejlesztések megvalósítását.
- A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan a fejlesztéshez szükséges, területen kívüli, egyéb infrastrukturális fejlesztések biztosítása érdekében telepítési tanulmányterv (TTT) készítése és ez alapján a kérelmező tulajdonos és Önkormányzat között településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése szükséges.
- A településrendezési szerződés megkötésének célja és tartalma, hogy a településrendezési terv módosításával elősegített fejlesztés környezeti többletterheléséből származó, saját területen kívüli, járulékos beruházási igények költségeinek biztosításában vagy a megépítésben a kérelmező az Önkormányzattal külön szerződésben rögzített feltételekkel szerepet vállaljon.
- A településrendezési szerződés megkötéséhez szükség van – a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (1)-(2) bekezdésének megfelelően – telepítési tanulmánytervre (TTT), amelynek elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell. A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, annak elkészíttetése kérelmező feladata.
- A módosításra a Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás alapján kerülhet sor.
- A módosítással és eljárással kapcsolatos valamennyi költség a kérelmezőt terheli.
- Az ingatlan vagy annak egy bizonyos része „B”, valamint „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik. Továbbá gázvezeték védőtávolságán belül fekszik, illetve régészeti lelőhely területén.
- A településrendezési terv módosítása érinti a **HÉSZ** előírásait.

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024. (...) határozata a Veszprém, Házgyári út 7. 2157 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém településrendezési tervének módosításáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém, Házgyári út 7. 2157 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy az ingatlant érintő övezeti besorolás „zöldfelület legkisebb mértéke” 30%-ról 25%-ra módosuljon.
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 Veszprém, Házgyári út 7. 2157 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor megállapítja, hogy a 4. § (2) bekezdése szerinti eljárást az E-TÉR felületen kívül, elektronikus úton kell lefolytatni, ami megelőzi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
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 biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükségeszerű annak visszapótlása.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással kapcsolatos tervezést rendelje meg, a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon. A módosítással

összefüggő eljárás – amennyiben a kérelmező a tervezési szerződést aláírta – elindításra, majd lefolytatásra kerülhet.

7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítésével, valamint a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 6. pont: 2025. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2024. november 7.

Porga Gyula s.k.
polgármester

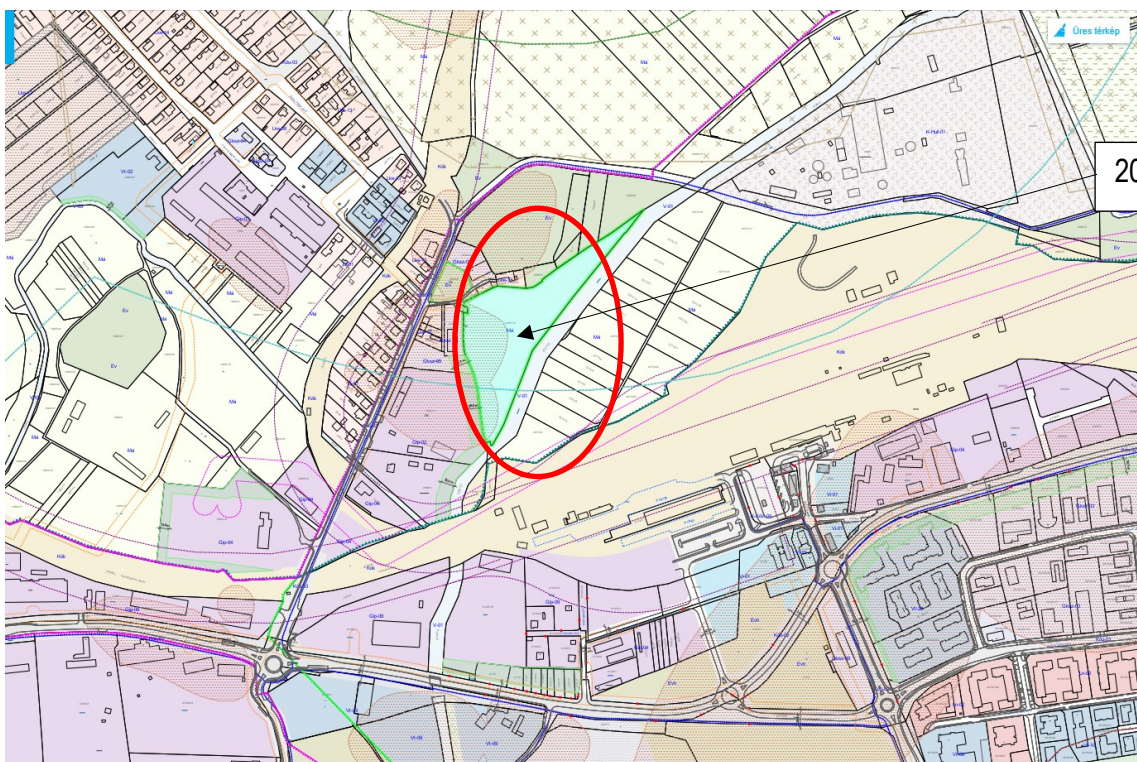
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

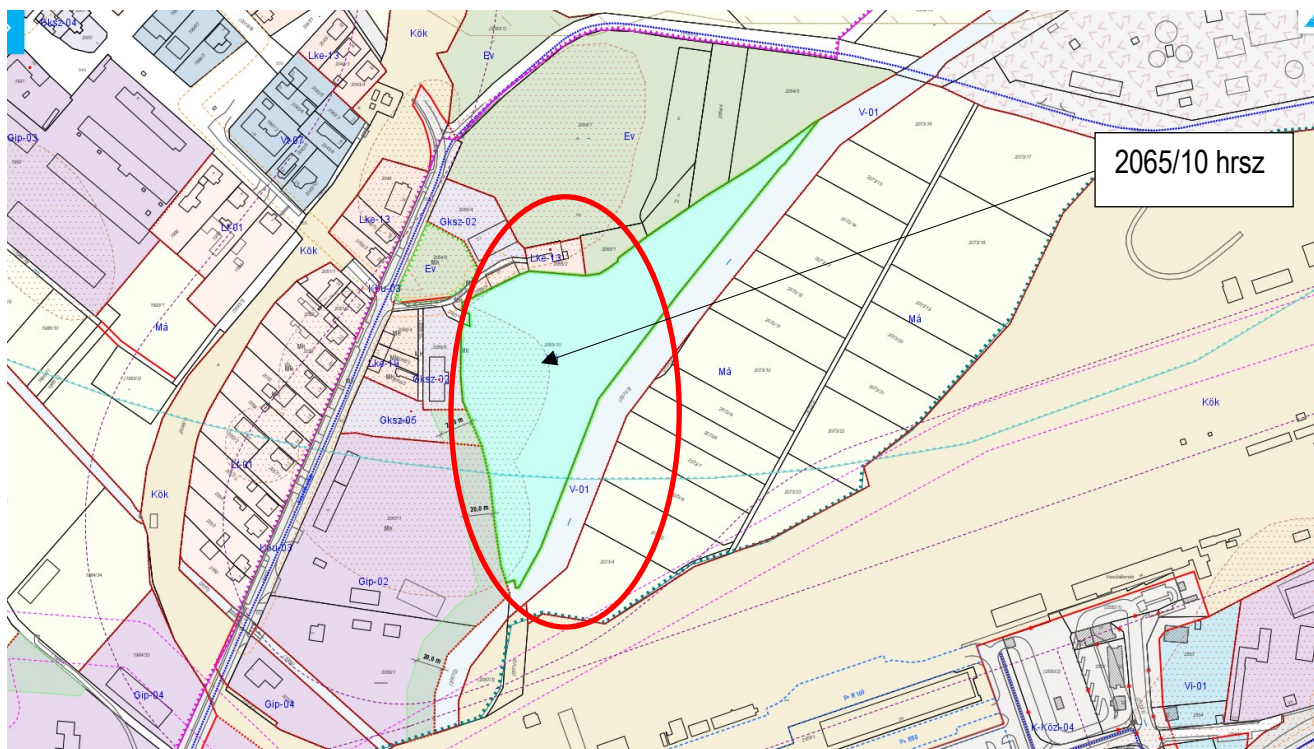
2. Veszprém, Kistréti utca 2065/10 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az ingatlan Veszprém északi részén, Jutaspuszta városrészen, a Kistréti utca közelében helyezkedik el.
- A Veszprém 2065/10 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása **„általános mezőgazdasági terület”**, övezeti előírása **Má**, (kialakítható legkisebb terület 100000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%; megengedett maximális épületmagasság 5,5 m; terepszint alatti beépítés mértéke 3 %;)

Belterületi Szabályozási Terv kivonat





A módosítási igény előzménye és célja:

- A tulajdonostól érkezett kérelem az ingatlan övezeti paraméterének módosítását kezdeményezte. A Veszprém 2065/10 hrsz.-ú ingatlan 22895 m² nagyságú mezőgazdasági terület. Tulajdonos szeretné az ingatlant megosztani annak érdekében, hogy különálló telkeken növény- és gyümölcsstermesztésre, valamint állattartásra szolgáló fejlesztéssel hasznosíthassa. Ezen fejlesztésekhez szükséges kiszolgáló épületek építése is. A jelenlegi övezeti előírás nem teszi lehetővé sem a telekosztást, sem a kiszolgáló épület építését.

- Az ingatlan a HÉSZ szerint jelenleg mezőgazdasági terület övezetben (Má) található.

„Általános mezőgazdasági terület

67. § (1) Az övezet szántó, rét, legelő, kaszáló, szőlőművelésre, valamint gyümölcs ültetvény, szabadföldi zöldség-, olajnövény-termesztés, rideg és istállózó állattartás céljára szolgál.

(2) Az övezetben 20 m-t meg nem haladó szélességű mezővédő erdősávok övezetmódosítás nélkül telepíthetők.

(3) Az övezetben beépíthető legkisebb telekterület 100 000 m², kivéve az Má-01 jelű övezetben, ahol a beépíthető legkisebb telekterület: 5000 m².”

- A HÉSZ előírásaiban jelenleg is szereplő mezőgazdasági övezet Má-01 lehetővé teszi a kérelmező által kért fejlesztési lehetőségek megvalósítását (telekalakítás, kiszolgáló épület).

„67. § (6) Az Má-01 jelű övezet területén:

a) a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására,

tárolására és árusítására szolgáló, valamint mezőgazdasággal összefüggő szállásjellegű épületek helyezhetők el,

b) a szállásjellegű rendeltetés csak a már meglévő mezőgazdasági rendeltetések mellett, azt kiegészítve helyezhető el,

c) szállásjellegű rendeltetés összesen legfeljebb 400 m² bruttó szintterületen helyezhető el, valamint d) a kialakult beépítési mérték új épület elhelyezésénél is megtartható az egyéb vonatkozó előírásoktól függetlenül.”

- Az ingatlan jelenleg beépítésre nem szánt területen van, ez a módosítással sem változna, továbbra is beépítésre nem szánt területben maradna. A módosítás nem jár zöldterület csökkenéssel, így nincs szükség biológiai aktivitás visszapótlásra.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás során a jelenleg hatályos rendezési terv övezeti paramétereinek felülvizsgálata és módosítása szükséges. A módosítás lehetővé tenné az elképzelt fejlesztések megvalósítását.
- A módosításra a Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás alapján kerülhet sor.
- A módosítással és eljárással kapcsolatos valamennyi költség a kérelmezőt terheli.
- Az ingatlan vagy annak egy bizonyos része „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik. Továbbá gázvezeték védőtávolságán belül fekszik, illetve régészeti lelőhely területén.
- A településrendezési terv módosítása érinti a **SZT** előírásait.

2. HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024. (...) határozata a Veszprém, Kistréti utca 2065/10 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém településrendezési tervének módosításáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém, Kistréti utca 2065/10 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy az ingatlant érintő övezeti besorolás általános mezőgazdasági területből Má, általános mezőgazdasági terület Má-01 övezetre módosuljon.
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 Veszprém, Kistréti utca 2065/10 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor megállapítja, hogy a 4. § (2) bekezdése szerinti eljárást az E-TÉR felületen kívül, elektronikus úton kell lefolytatni, ami megelőzi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
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 biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszapótlása.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítészt, hogy a módosítással kapcsolatos tervezést rendelje meg, a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről

gondoskodjon. A módosítással összefüggő eljárás – amennyiben a kérelmező a tervezési szerződést aláírta – elindításra, majd lefolytatásra kerülhet.

7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 6. pont: 2025. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2024. november 7.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző