



Szám: ÖNK/1-13/2024.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2024. december 12-i
Közyűlésére

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 Közyűlésének
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntések meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Lohonyai Bernadett
aljegyző, irodavezető

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, Jutasi út 2364/42 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása
2. Veszprém Sédvölgy 4. számú kút belső védterületének kialakítása miatti településrendezési terv módosítása
3. Veszprém Állvány utca 1945/55 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása

Az 1. téma módosítására vonatkozó kérelem a Veszprém 2030 Kft.-től érkezett. A Veszprém 2364/42 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban, de a Veszprém 2030 Kft. vagyonkezelésében lévő ingatlan övezeti paramétereinek módosítását kérte.

Az ingatlanon jelenleg 7 db salakpályás tenispálya üzemel, valamint egy forfa épület, melyben található a pályákhoz tartozó kiszolgáló helyiségek (mosdó, öltöző). A pályák közül 3 db a téli időszakban légsátorral lefedetten működik. A sátorhoz tartozó gépészet és világítási rendszer elavult, korszerűtlen. A Veszprém 2030 Kft. mint az ingatlan vagyonkezelője, a sportpályák és a kiszolgáló helyiségek fejlesztését, modernizálását tervezi városi igényeket kielégítő teniszközpont létrehozásával.

A tervezett teniszközpontban 3 db gumiburkolatos tenispályát és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket magában foglaló teniszcsarnokot, aszfalt burkolatú parkolót és 8 db nyitott salakos tenispályát terveznek kialakítani.

Beruházási terveik megvalósítását a jelenlegi övezeti paraméterek nem teszik lehetővé, ezért szükséges a településrendezési terv módosítása.

A Veszprém 2364/42 hrsz.-ú ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint jelenleg Különleges, nagykiterjedésű sportolási célú terület övezetben (K-Sp-01) található. A K-Sp-01 övezeti előírása szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%; megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 50%.

Ahhoz, hogy a beruházást meg tudják valósítani, a megengedett maximális épületmagasság növelése szükséges.

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

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. § (2) bekezdésének megfelelő – telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítése és az ahhoz kapcsolódó, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.

A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet (TTT) kell készíteni. A TTT műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza.

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 a Bakonykarszt Zrt.-től érkezett, melyben jelezte, hogy a Sédvölgy 4. számú kút védterülete nem egyezik meg a szabályozási tervben szereplő védterülettel.

Korábban már lezajlott – önkormányzati kötelezettségvállalás alapján – a Veszprém Sédvölgy kutak belső védterületének kijelölésével kapcsolatos rendezési tervi módosítási eljárás, mely 2021. évben be is fejeződött. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 7/2022. (II. 24.) önkormányzati rendeletével fogadta el – több más kút kijelölésével együtt – a 4. számú kút belső védterülete kijelölését is. A településrendezési tervben a Sédvölgyi kutak belső védőterületei vízgazdálkodási terület övezeti besorolást kaptak.

A Bakonykarszt Zrt. jelen kérelmében jelezte, hogy a kutak ingatlanügyi kialakítása során – a telekalakítási vázrajzok elkészítésekor – megállapításra került, hogy a 4. számú kút védterülete nem egyezik a szabályozási tervben szereplő védterülettel, így szükséges annak módosítása.

Az eredetileg elképzelt védterülettel ellentétben a Veszprém 079/88 hrsz.-ú ingatlanból egy 40 m széles sáv lenne kivéve azzal, hogy a Veszprém 079/96 és 079/90 hrsz.-ú ingatlanok határai az újonnan kialakítandó belső védterületi ingatlan határaihoz tolnának (lásd telekalakítási vázrajz).

A Veszprém 079/96, 079/90, 079/88 hrsz.-ú ingatlanok magánszemély tulajdonában vannak, a Bakonykarszt Zrt. tájékoztatása szerint a tulajdonos az elképzeléssel egyetért.

A Veszprém 079/90 és 079/96 hrsz.-ú ingatlanok a HÉSZ szerint jelenleg mezőgazdasági terület övezetben (Má) található. Övezeti besorolásuk nem változna. A Veszprém 079/88 hrsz.-ú ingatlan a HÉSZ szerint vízgazdálkodási területben (V-04), általános mezőgazdasági területben (Má) és közúti közlekedési területben (Köu-04) található. Ennél az övezeti határok módosulnának.

A Veszprém 079/88 hrsz.-ú 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 visszafordításra.

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

A 3. témát érintő módosítási kérelem a H & L Furnérozó Kft.-től mint a Veszprém 1945/55 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától érkezett, amelyben az ingatlan övezeti paramétereinek módosítását kezdeményezte.

A faipari tevékenységet folytató családi vállalkozás a saját tulajdonú telkén szeretné a telephelyét fejleszteni, bővíteni.

A jelenlegi telek mérete és övezeti előírásai ezt elméletileg lehetővé tennék, azonban a telek Állvány utca felőli részén beékelődött egy 169 m²-es átjátszó állomást tartalmazó telek. A jelenlegi szabályozás szerint új beruházás, bővítés esetén az adótorony telkének mindhárom oldalától 6,5 m oldaltávolságot kellene megtartani, ami ellehetetleníti egy bővítés megvalósítását.

Az ingatlanok jelenlegi övezeti előírása Gip-09 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 5000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; kialakítható telekméret 45x50 m).

Beruházói szándék megvalósítása érdekében kérelmező egyeztetett a városi főépítésszel, valamint az állami főépítésszel. Az állami főépítész a módosítás során „építési hely kijelölését” javasolta, így ez alapján adták be kérelmüket.

A fentiek alapján a Veszprém 1945/55 hrsz.-ú ingatlanon – az övezeti előírások megtartása mellett – építési hely kijelölése elfogadható és szükséges.

A módosítás nem jár zöldterület csökkenéssel, így nincs szükség biológiai aktivitás visszafordításra, azonban az átjátszó adótorony elhelyezkedése miatt a környezeti értékelés készítésének szükségességéről az érintett szakhatóságokat megkérdezzük.

A módosítással és eljárással kapcsolatos valamennyi költség a kérelmezőt terheli.

A kérelmezőnek be kell szereznie a másik ingatlan tulajdonosának beleegyezését a módosítási eljáráshoz.

A módosítás elindítása előtt szükséges az előzetes döntést megalapozó, a fejlesztést bemutató – a Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének 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 Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet (TTT) kell készíteni. A TTT műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza.

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 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 területeket 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 javaslatokat elfogadni szíveskedjék.

Veszprém, 2024. december 12.

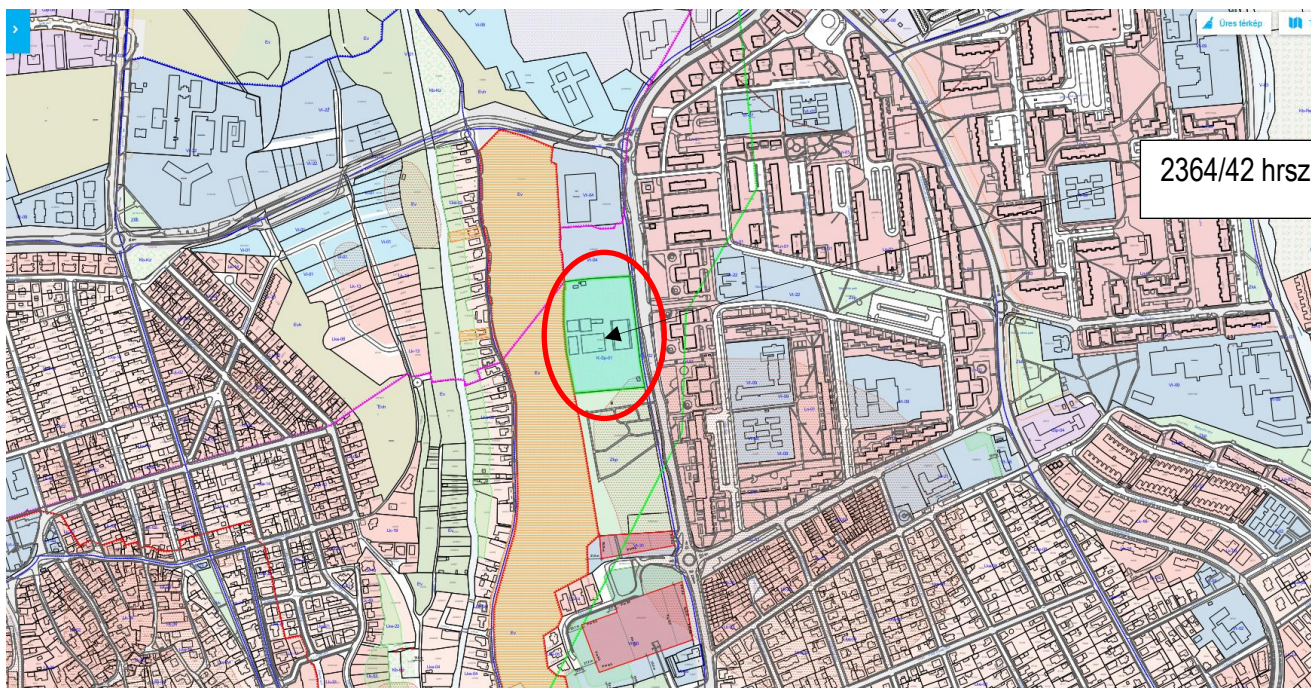
Sulyok Balázs Ede

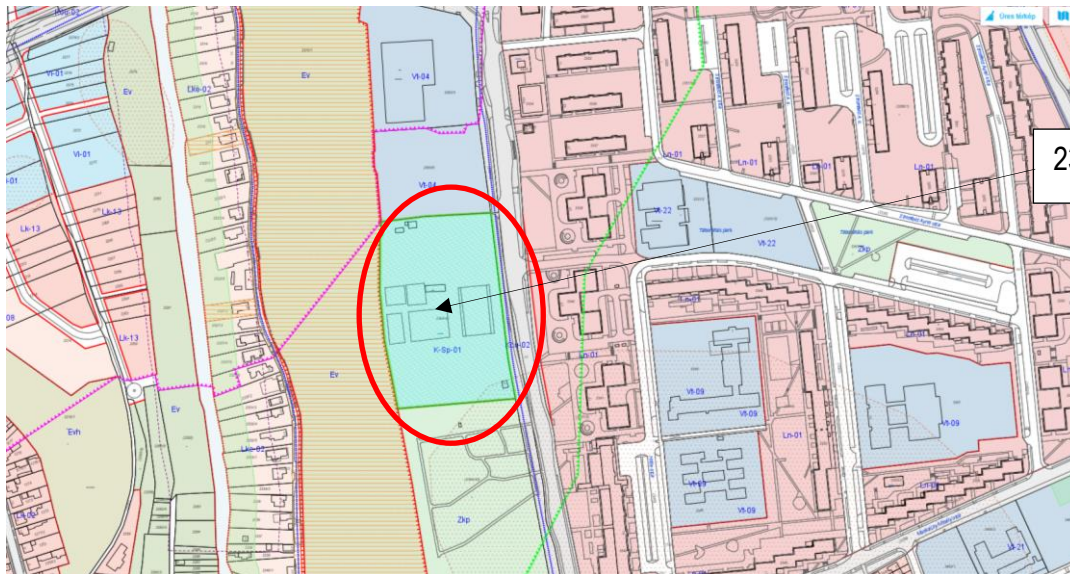
1. Veszprém, Jutasi út 2364/42 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- A módosítással érintett terület Veszprém településközpontjától cca. 1 km távolságra, a Jutasi út mentén helyezkedik el. A terület környezetében, a Jutasi úttól keletre lakótelepi panelházak találhatók. A Veszprém 2364/42 hrsz.-ú ingatlantól délre az ún. Barátság park, tőle északra a Jutasi úti Spar áruház található.
- A **Veszprém 2364/42** hrsz.-ú ingatlan beépítésre szánt területben található, jelenlegi területfelhasználása **„Különleges területek”**, övezeti előírása **„különleges, nagykiterjedésű, sportolási célú terület” K-Sp-01** (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 5000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%; megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 50%).
- Az ingatlanok „B” és „C” hidrogeológiai védőövezetén belül és a telek egy bizonyos része régészeti lelőhely területén belül található.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat





A módosítási igény előzménye és célja:

- A Veszprém 2030 Kft. mint az önkormányzati tulajdonban lévő Veszprém 2364/42 hrsz.-ú ingatlan vagyonkezelője kérte az ingatlan övezeti paramétereinek módosítását.
- Az ingatlanon jelenleg salakpályás tenispályák, valamint egy forga épületben a pályákhoz tartozó kiszolgáló helyiségek (mosdó, öltöző) üzemelnek. A pályák közül 3 db a téli időszakban légsátorral lefedetten működik. A Veszprém 2030 Kft. mint az ingatlan vagyonkezelője a sportpályák és a kiszolgáló helyiségek fejlesztését, modernizálását tervezi városi igényeket kielégítő teniszközpont létrehozásával. A tervezett Teniszközpontban 3 db gumiburkolatos tenispályát és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket magában foglaló teniszcsarnokot, aszfalt burkolatú parkolót és 8 db nyitott salakos tenispályát terveznek kialakítani.
- A teniszcsarnok koncepcióterve alapján a tervezett épületmagasság meghaladja az ingatlanra vonatkozó jelenlegi épületmagasságot, így a fejlesztéshez szükséges az övezeti paraméterek módosítása.
- A HÉSZ szerint az ingatlan jelenlegi övezeti előírása K-Sp-01 különleges, nagykiterjedésű sportolási célú terület. A övezeti előírása szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%; megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 50%.
- 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 Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településtervezési módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, annak elkészíttetése kérelmező feladata. Az elkészített telepítési tanulmányterv megfelelően igazolja majd a HÉSZ-ben szükséges paramétereket.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő a telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges 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 településrendezési szerződés megkötésének célja és tartalma, hogy a településrendezési terv módosításával elősegített fejlesztés esetleges 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 telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.
- 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 régészeti lelőhely területén belül fekszik.
- A településrendezési terv módosítása érinti a **SZT** előírásait.

1. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2024. (...) határozata
a Veszprém, Jutasi út 2364/42 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, Jutasi út 2364/42 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy az övezeti előírások úgy módosuljanak, hogy a tervezett teniszcsarnok megvalósulhasson.
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, Jutasi út 2364/42 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 419/2021. (VII. 15.) 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 419/2021. (VII. 15.) 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 visszaforgatása.
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. december 12.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

2. Veszprém Sédvölgy 4. számú kút belső védterületének kialakítása miatti településrendezési terv módosítása

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az érintett terület Veszprém nyugati részén, külterületen, az út gyűrűn kívül helyezkedik el. A Séd 4. sz. vízműkút a Veszprém 079/88 hrsz. ingatlanon található.

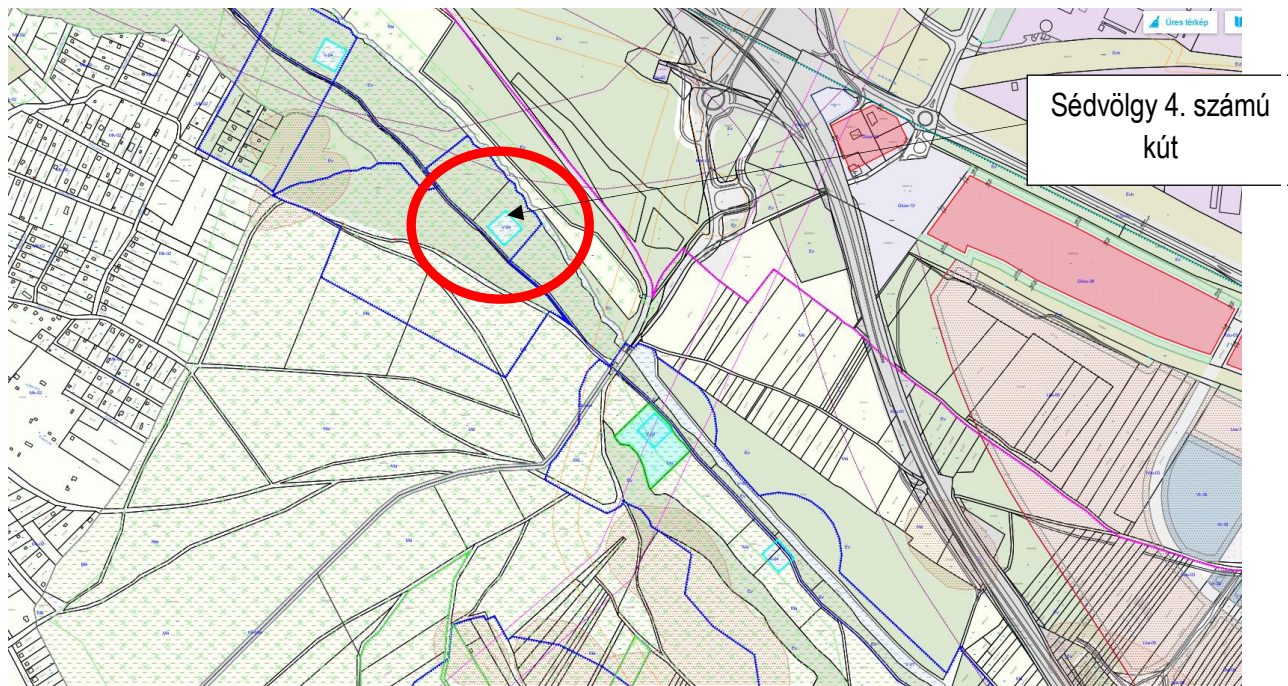
A Veszprém 079/88 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása az alábbi:

a Veszprém **079/88 hrsz. egy része „vízgazdálkodási terület”**, övezeti előírása **V-04** (megengedett legnagyobb beépítettség 10%, zöldfelület legkisebb mértéke 50%);

a Veszprém **079/88 hrsz. egy része „mezőgazdasági terület”**, övezeti előírása **általános mezőgazdasági terület Má** (kialakítható legkisebb telekterület 100000 m², megengedett legnagyobb beépítettség 3%, épületmagasság legnagyobb mértéke 5,5 m);

a Veszprém **079/88 hrsz. egy része „közúti közlekedési terület”**, övezeti előírása **Köu-04** (megengedett legnagyobb beépítettség 2%, épületmagasság legnagyobb mértéke 4,5 m)

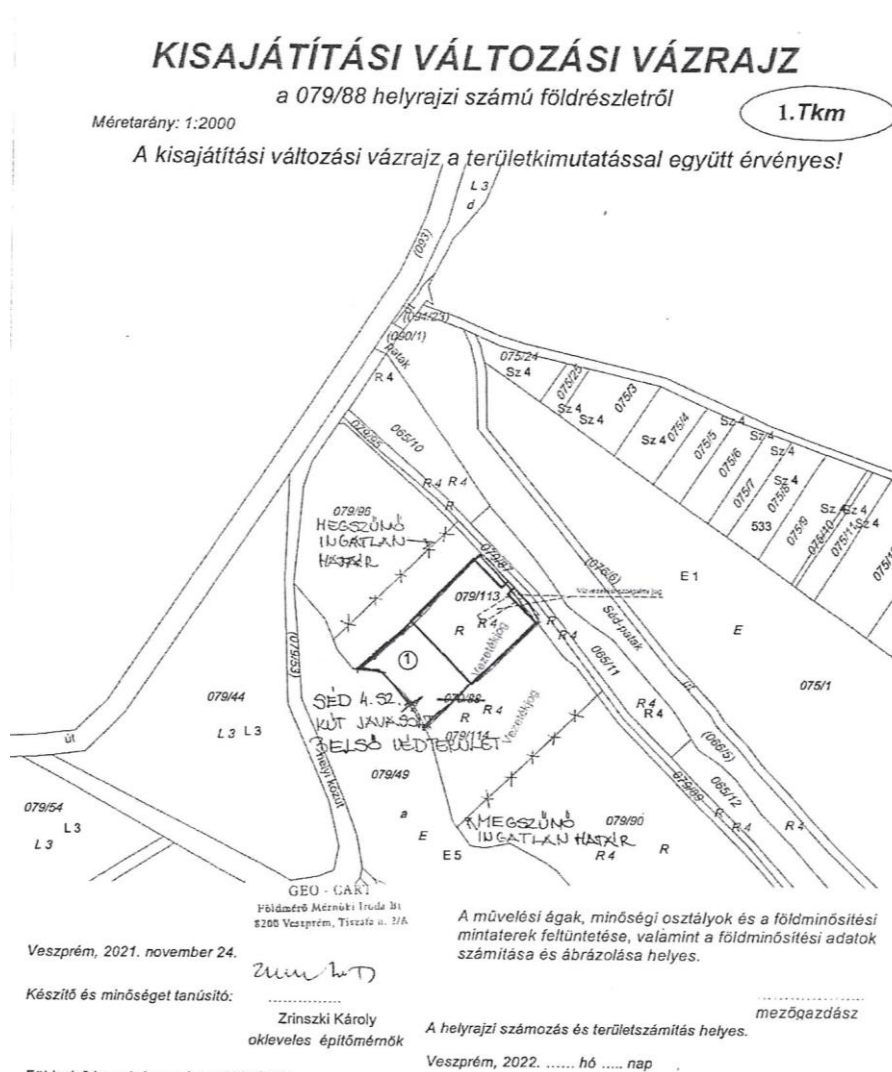
Belterületi Szabályozási Terv kivonat



Belterületi Szabályozási Terv kivonat



Telekalakítási javaslat



A módosítási igény célja:

- A Bakonykarszt Zrt. kérelmezte a Sédvölgy 4. számú kút védterülete módosítását. Kérelmében jelezte, hogy a kutak ingatlanügyi kialakítása során – a telekalakítási vázrajzok elkészítésekor – megállapításra került, hogy a 4. számú kút védterülete nem egyezik a szabályozási tervben szereplő védterülettel, így szükséges annak módosítása.
- 2021. évben már lezajlott – önkormányzati kötelezettségvállalás alapján – a Veszprém Sédvölgy kutak belső védterületének kijelölésével kapcsolatos rendezési tervi módosítási eljárás. Több más kút kijelölésével együtt a 4. számú kút belső védterülete is kijelölésre került. A településrendezési tervben a Sédvölgyi kutak belső védőterületei vízgazdálkodási terület övezeti besorolást kaptak.
- Jelen módosítási kérelem alapján az eredetileg elképzelt védterülettel ellentétben a Veszprém 079/88 hrsz.-ú ingatlanból egy 40 m széles sáv lenne kivéve azzal, hogy a Veszprém 079/96 és 079/90 hrsz.-ú ingatlanok határai az újonnan kialakítandó belső védterületi ingatlan határaihoz tolódnának.
- Bakonykarszt Zrt. tájékoztatása szerint a Veszprém 079/96, 079/90, 079/88 hrsz.-ú ingatlanok magánszemély tulajdonában vannak, aki az elképzeléssel

egyetért. A módosításhoz kérelmezőnek be kell szerezni a tulajdonos hozzájárulását.

A módosítási igény várható hatása:

- A beruházás Veszprém közigazgatási területét érinti. Az Önkormányzatnak kiemelt feladata a város vízbázisának védelme. A módosítással lehetővé válik a 4. számú kút védőterület kijelölése.
- 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 egy része Natura 2000 területen, illetve a földrészlet vagy annak egy része Országos ökológiai hálózat Magterületén fekszik.
- Az ingatlan vagy annak egy bizonyos része az "A", „B” és „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik.
- Az ingatlan vagy annak egy bizonyos része hidrogeológiai belső védőövezetén belül fekszik.
- Az ingatlan vagy annak egy bizonyos része hidrogeológiai külső védőövezetén belül fekszik.
- Az ingatlan vagy annak egy bizonyos része vízfolyások védőterületén fekszik.
- Az ingatlan vagy annak egy bizonyos része gázvezeték védőtávolságon belül, illetve nagyfeszültségű légvezeték védőtávolságon belül fekszik.
- A településrendezési terv módosítása érinti a ***TSZT, SZT*** előírásait.

2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2024. (...) határozata
a Veszprém, Sédvölgy 4. számú kút belső védterületének kialakítása miatti
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, Sédvölgy 4. számú kút belső védterületének kialakítása miatti településrendezési terv módosítását oly módon, hogy az ingatlanon a 4. számú kút kijelölésre kerülhessen.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
3. 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.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszafordítása.
5. 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.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 5. pont: 2025. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2024. december 12.

Porga Gyula s.k.

polgármester

dr. Dancs Judit s.k.

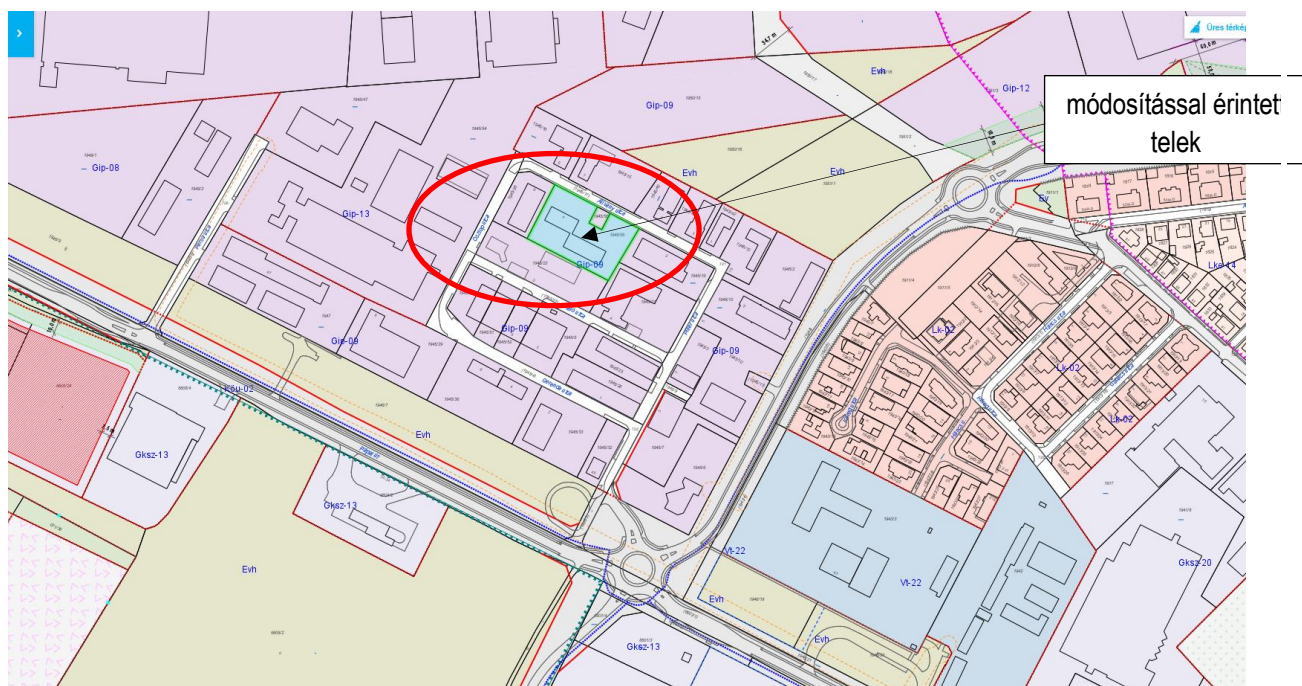
jegyző

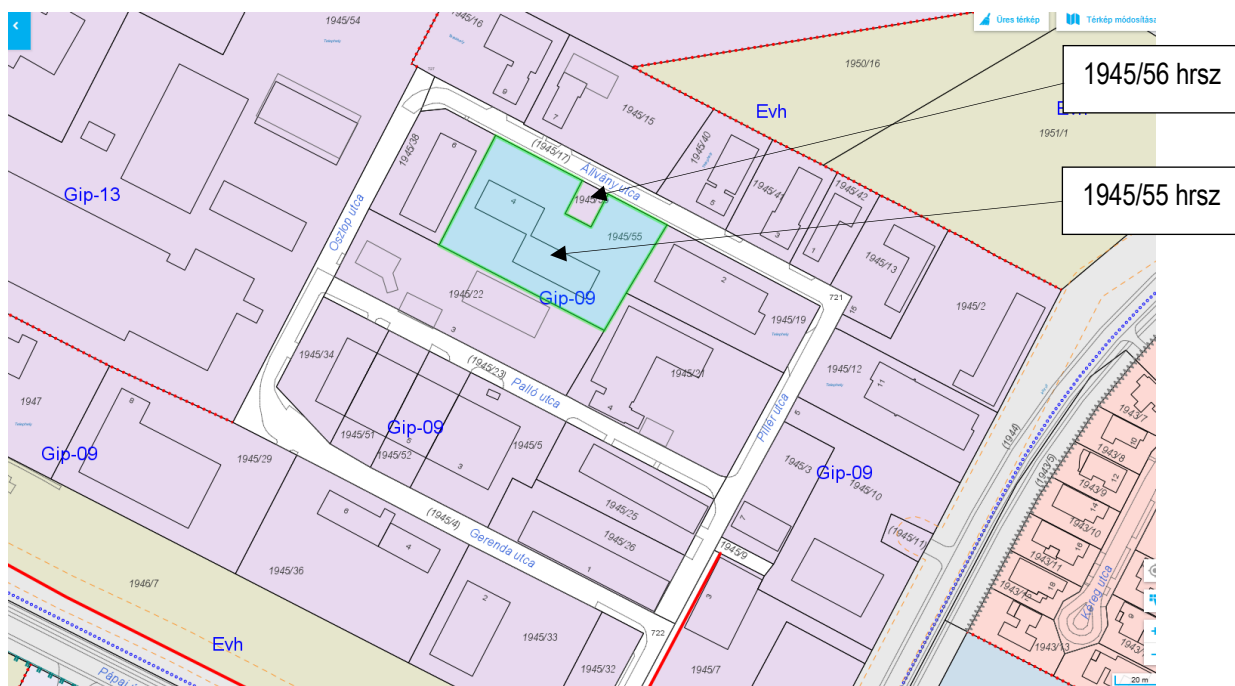
3. Veszprém, Állvány utca 4. 1945/55 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az érintett ingatlan Veszprém észak-nyugati részén, a Pápai út közelében, az Állvány utca – Oszlop utca – Palló utca – Pillér utca közötti területen helyezkednek el.
- A **Veszprém 1945/55 és 1945/56 hrsz.-ú** ingatlanok jelenlegi területfelhasználása: **„ipari területek”**, övezeti előírása **Gip-09** (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 5000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; kialakítható telekméret 45x50 m).
- A Veszprém 1945/55 hrsz.-ú ingatlan kivett telephelyként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. A Veszprém 1945/56 hrsz.-ú ingatlan kivett átjátszó állomásként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
- Az ingatlanok „B” és „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszenek.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat





A módosítási igény célja:

- A módosítási kérelem a H&L Furnérozó Kft.-től mint a Veszprém 1945/55 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától érkezett, melyben az ingatlan övezeti paramétereinek módosítását kezdeményezte annak érdekében, hogy az ingatlanon lévő telephelyet fejleszteni tudják.
- A jelenlegi telek mérete és övezeti előírásai (Gip-09) ezt elméletileg lehetővé tenné, azonban a telek Állvány utca felőli részén beékelődött egy 169 m²-es átjátszó állomást tartalmazó telek. A jelenlegi szabályozás szerint új beruházás, bővítés esetén az adótorony telkének mindhárom oldalától 6,5 m oldaltávolságot kellene megtartani, ami ellehetetleníti egy bővítés megvalósítását.
- A városi főépítésszel, valamint az állami főépítésszel történt egyeztetés alapján a módosítás során építési hely kerül kijelölésre.
- A módosítás nem jár zöldterület csökkenéssel, így nincs szükség biológiai aktivitás visszapótlásra, azonban az átjátszó adótorony elhelyezkedése miatt a környezeti értékelés készítésének szükségességéről az érintett szakhatóságokat megkérdezzük.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás lehetőséget biztosít a fejlesztés megvalósítására.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A telepítési tanulmánytervnek a fejlesztési elképzeléseket kell tartalmaznia, annak elkészíttetése kérelmező feladata. Az

elkészített telepítési tanulmányterv megfelelően igazolja majd a HÉSZ-ben szükséges paramétereket.

- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-ának, valamint a Kormányrendelet 56/A. §-ának megfelelő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése.
- A településrendezési szerződés megkötésének célja és tartalma, hogy a településrendezési terv módosításával elősegített fejlesztés esetleges 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 telepítési tanulmányterv elfogadásáról a településrendezési szerződés elfogadása és megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell.
- 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 „B” és „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik.
- A településrendezési terv módosítása érinti a **SZT** előírásait.

3. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2024. (...) határozata
a Veszprém, Állvány utca 4. 1945/55 hrsz.-ú ingatlant érintő
településrendezési terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém, Állvány utca 4. 1945/55 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 1945/55 hrsz.-ú ingatlanon építési hely kerüljön kijelölésre.
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 Állvány utca 4. 1945/55 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor az érintett szakhatóságok véleményét kikéri. A megkeresést az E-TÉR felületen kívül, elektronikus úton kell lefolytatni, ami megelőzi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) 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 419/2021. (VII. 15.) 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 visszaforgatása.
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: a 2025. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2024. december 12.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző