



Szám: ÖNK/1-13/2024.

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

Tárgy: Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Valeo Auto-Electric Magyarország Kft. Veszprém 1959/92 hrsz.-ú ingatlanát érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában

Előterjesztő: Porga Gyula polgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Sulyok Balázs Ede városi főépítész
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Az előterjesztést megtárgyalta: Veszprém MJV Önkormányzata Közgyűlésének:
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 módosítással érintett terület Veszprém északi részén, az ún. Északi Iparterületen, a Henger utca – Píramis utca – Ipar utca közötti területen helyezkedik el. A módosításra vonatkozó kérelem a Valeo Auto-Electric Magyarország Kft.-től érkezett, és a Veszprém 1959/92 hrsz.-ú ingatlant érinti. A módosítás elindítását a 2022. szeptemberi Közgyűlés a 255/2022. (IX. 29.) határozatával előzetesen támogatta.

Az ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete szerint jelenleg ipari terület övezetben (Gip-13) található, amely korábban a tulajdonos kérelmére módosult. A 2016-os módosítás az akkori fejlesztések miatt vált szükségessé. A Veszprém 1959/50 és 1959/72 hrsz.-ú ingatlanok összevonásra kerültek, és a különböző övezeti előírások (Gip-09, Gip-11) új egységes övezetet kaptak (Gip-13).

A cégnek újabb fejlesztései miatt vált szükségessé ismételten az övezeti paraméterek közül a zöldfelületre vonatkozó paraméter módosítása, a kialakítható legkisebb zöldterület 30%-ról 25%-ra csökkentése. A módosítás vagy egy már meglévő övezet alkalmazásával vagy egy új övezet létrehozásával készül.

Mivel a módosítás zöldterület csökkenéssel jár, ezért az Önkormányzat az eljárás során szükségesnek tartja környezeti vizsgálat lefolytatását.

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az ún. biológiai aktivitás visszafordításra nincs szükség.

A településrendezési terv készítése során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint, valamint az 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján a főépítész által összeállított feljegyzést közgyűlési döntéssel szükséges elfogadni.

A településrendezési terv módosításával kapcsolatosan a fejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések (közlekedés, parkolók kialakítása, csapadékvíz elvezetés, világítás, egyéb közműellátás, zöldterület pótlás, stb.) biztosítása miatt a kérelmező tulajdonossal településrendezési szerződés (TRSZ) megkötésére van szükség.

Tárgyi előterjesztés célja, hogy a módosítással összefüggésben megkötendő településrendezési szerződést (TRSZ), valamint az alátámasztó munkarészként már elkészített és mellékelt telepítési tanulmánytervet (TTT) a Közgyűlés megtárgyalja, és elfogadásával támogassa a módosítást.

A szerződés keretén belül az Önkormányzat vállalja a módosítási eljárás lefolytatását.

A tulajdonos vállalja a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos tervezési és eljárási költségek finanszírozását, valamint vállalta a településrendezési szerződés alapjául szolgáló telepítési tanulmányterv elkészíttetését.

A településrendezési szerződést a fejlesztéssel érintett személy és az Önkormányzat a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésének megfelelően a településrendezési előírások módosítását megelőzően köti meg a 4. határozati javaslat mellékletében szereplő szerződéstervezetben foglalt feltételekkel és kötelezettségekkel.

Kérelmező céljai megvalósítását a Méptv. 92. § (2) bekezdésében szereplő, a 3. határozati javaslathoz mellékletként csatolt telepítési tanulmánytervvel támasztja alá.

A településrendezési szerződés kötelező mellékletét képezi a partnerekkel történő véleményeztetés eredménye. A véleményeztetés a Kormányrendelet 56/A. § (3) és (4) bekezdésnek megfelelően megtörtént, a tanulmánytervvel kapcsolatosan nem érkeztek be vélemények.

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

Veszprém, 2024. december 12.

Porga Gyula

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024. (...) határozata a Veszprém, Píramis utca 1959/92 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítása tárgyában

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Valeo Auto-Electric Magyarország Kft. Veszprém 1959/92 hrsz.-ú ingatlanát érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy előzetesen a 255/2022. (IX. 29.) határozatával támogatta a Veszprém, Píramis utca 1959/92 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását.
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 felkéri a városi főépítészt, hogy a 255/2022. (IX. 29.) határozatával hozott döntésnek megfelelően a tervezést indítsa el, és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.

Határidő: 3. pont: 2025. márciusi 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. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2024. (....) határozata
a Veszprém, Píramis utca 1959/92 hrsz.-ú ingatlan érintő
településrendezési előírások módosítását megalapozó telepítési
tanulmányterv és a Valeo Auto-Electric Magyarország Kft.-vel kötendő
településrendezési szerződést véleményező feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Valeo Auto-Electric Magyarország Kft. Veszprém 1959/92 hrsz.-ú ingatlanát érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

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 szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést.

Veszprém, 2024. december 12.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

3. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2024. (....) határozata
a Valeo Auto-Electric Magyarország Kft.-vel kötendő településrendezési
szerződést megalapozó telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a
Veszprém, Píramis utca 1959/92 hrsz.-ú ingatlan településrendezési
előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Valeo Auto-Electric Magyarország Kft. Veszprém 1959/92 hrsz.-ú ingatlanát érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és Valeo Auto-Electric Magyarország Kft. között kötendő településrendezési szerződés alapját képező telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Veszprém, 2024. december 12.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

4. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2024. (....) határozata
a Valeo Auto-Electric Magyarország Kft.-vel kötendő településrendezési
szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Piramis utca 1959/92 hrsz.-ú
ingatlan településrendezési előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Valeo Auto-Electric Magyarország Kft. Veszprém 1959/92 hrsz.-ú ingatlanát érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és az Valeo Auto-Electric Magyarország Kft. közötti településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2024. december 16.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2024. december 12.

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

Melléklet a/2024. (...) határozathoz

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

VALEO Auto-Electric Magyarország Kft. (székhely: 8200 Veszprém, Piramis utca 1.; adószám: 11761606-2-19; Cégjegyzékszám: 19-09-504674; képviseli: Katona Attila ügyvezető és Gubacsi Tamás cégvezető együttesen) a továbbiakban: mint Kérelmező
másrészről

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9., adószám: 15734202-2-19, KSH számjele: 15734202-8411-321-19, törzskönyvi szám: 734202, bankszámlaszám 2024. december 31-től: 11748007-15430001; 2025. január 1-től: 50400209-16290602), képviselében eljár: Porga Gyula polgármester, a továbbiakban: **Önkormányzat**,

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

I. Előzmények

- 1.) A szerződő felek rögzítik, hogy Kérelmező 1/1 hányad arányú tulajdonában van a Veszprém 1959/92 hrsz.-ú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Tulajdonosa	Területe	Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés	Építési övezeti besorolása
1959/92	Valeo Auto-Electric Magyarország Kft.	9 6773 m ²	Kivett ipartelep és üzem	Gip-13

- 2.) A szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a 255/2022. (IX.29.) közgyűlési határozatával (a továbbiakban: határozat) döntött a Veszprém 1959/92 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosításának elindításáról.
- 3.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a határozatnak megfelelően módosítja a településrendezési tervet az Ingatlant érintően, ezzel kapcsolatban háromoldalú tervezési szerződést köt a településrendezési terv készítőjével, és az ezzel összefüggő eljárást egy soron következő módosítási eljárás keretei között folytatja.
- 4.) Kérelmező a háromoldalú tervezési szerződésben mint költségviselő vállalja a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos tervezési díj kifizetését. Kérelmező költségviselőként a tervezési díjat közvetlenül a tervező részére fizeti meg, Kérelmező és az Önkormányzat pénzügyi elszámolási jogviszonyba nem kerülnek egymással.

- 5.) A településrendezési eszközöknek a szerződésben szereplő ingatlanra vonatkozó módosítási eljárás elindítása nem jelent kötelezettségvállalást a településrendezési tervek és önkormányzati rendelet Közgyűlés általi jóváhagyására, az alatt szerződő felek a módosítási eljárás lefolytatását, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti módosítási eljárás lefolytatását követően a javaslatnak megfelelő előterjesztés elkészítését és az elfogadásra javasolt dokumentáció beterjesztését értik.
- 6.) A Kérelmező kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonosaként hozzájárul az ingatlant érintő településrendezési eszközök módosításához.
- 7.) A településrendezési szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés és a Veszprém 1959/92 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv, valamint annak Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 33/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete szerinti partnerekkel való véleményeztetése során beérkezett vélemények. Amennyiben a partnerségi egyeztetés során vélemények nem érkeznek, ennek tényéről szóló feljegyzés képezi a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét.

II. Megállapodás

- 8.) A szerződő felek rögzítik, hogy közös szándékuk az Ingatlan és annak megközelítését biztosító terület fejlesztése. Ennek megvalósítása érdekében – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-ában foglaltakra figyelemmel – az alábbiak szerint állapodnak meg az együttműködésükről.
- 9.) Az Önkormányzat vállalja, hogy előkészíti a településrendezési eszközök és tervek módosítását oly módon, hogy Veszprém 1959/92 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti besorolás paraméterei közül a zöldfelület legkisebb mértéke 25% legyen.
- 10.) Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanra vonatkozóan Veszprém Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata (együttesen településrendezési terv) módosításával összefüggő eljárást – a 9.) pontban foglaltak szerint – a soron következő településrendezési terv módosítási eljárás keretén belül lefolytatja és döntésre a Közgyűlés elé terjeszti.
- 11.) Kérelmező vállalja az Ingatlant érintő településrendezési eszközök módosításával és az eljárással kapcsolatos tervezési- és egyéb költségek finanszírozását.
- 12.) 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 a tervezőtől elvárható gondosság ellenére sem volt előre látható és az eredeti tervezési költségek kereteit meghaladja, Kérelmező tudomásul veszi, hogy ezek biztosítása Kérelmező feladatkörébe tartozik feltéve, hogy azt előzetesen írásban jóváhagyta. Kérelmező előzetes írásbeli jóváhagyásának elmaradása esetén Önkormányzat nem vállalja a költségek viselését, így Felek rögzítik, hogy ebben az esetben, ha VALEO Auto-Electric Magyarország Kft. nem vállalja a felmerült költségek viselését, Önkormányzat azonnali hatállyal felmondhatja a jelen szerződést, és Önkormányzatot nem terheli a 3.) pontban foglalt vállalás teljesítése, Kérelmező semmilyen követeléssel nem élhet Önkormányzattal szemben.

- 13.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Kérelmező a terület beépítése miatti módosítással együtt hozzájárul a város zöldfelületi fejlesztésének keretében történő, környezetvédelmi célú fásítás költségeihez, ennek keretében – a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 58. § (2) bekezdés d) és e) pontjában, továbbá (4) bekezdésében, valamint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a helyi környezetvédelmi alapról szóló 36/2010. (XI. 12.) önkormányzati rendelet 1. § f) pontjában foglaltaknak megfelelően – a 2025. évtől kezdődően öt éven keresztül, minden év március 31-ig évenként bruttó 3.000.000,- Ft-ot, azaz bruttó hárommillió forintot az Önkormányzat részére megfizet a 50400209-16290736 számlaszámú Helyi Környezetvédelmi Alapba.
- 14.) Kérelmező tudomásul veszi, hogy a 9.) pontnak megfelelően módosított településrendezési előírások hatályba lépésének az a feltétele, hogy Kérelmező az e szerződésben vállalt kötelezettségeinek eleget tegyen, különösen a 11.) pontban részletezett eljárással kapcsolatos tervezési és egyéb költségek finanszírozását, valamint a 13.) pontban foglalt hozzájárulás fizetésének megkezdése a Helyi Környezetvédelmi Alapba.
- 15.) A szerződő felek rögzítik, hogy Veszprém város településrendezési eszközeinek a soron következő eljárás keretén belül kerül sor a jelen szerződést érintő ingatlan településrendezési eszközeinek módosítására is. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tervezés során egymással együttműködnek.
- 16.) Kérelmező feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy amennyiben a 13.) pontban szereplő ütemezésnek megfelelő összeget a meghatározott határidőre nem utalja át, az Ingatlanra – a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (8) bekezdésének megfelelően – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv) 17. § (1) bekezdés 16. pontja szerinti településrendezési kötelezettség ténye feljegyzésre kerüljön az Önkormányzat javára. Kérelmező mint tulajdonos nyilatkozata az Inytv. 29. §-a alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, ha a szerződésben vállalt összeg kiegyenlítésre kerül, azt követő 15 napon belül a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (8) bekezdése alapján megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a településrendezési kötelezettség tényének törlése érdekében.

- 17.) Kérelmező szavatosságot vállal, hogy rendelkezik minden szükséges joggal és felhatalmazással, hogy a jelen megállapodást megkösse, illetve teljesítse. Az Önkormányzat képviselőjében eljáró polgármester a Közgyűlés/2024. (.....) önkormányzati határozata alapján jogosult a szerződés aláírására.
- 18.) 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 haladéktalanul értesíteni.

A szerződő felek értesítési címe:

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: Katona Attila és Gubacsi Tamás együttesen
Levelezési cím: 8200 Veszprém, Píramis u. 1.
e-mail: info@valeo.com

III.

Egyéb rendelkezések

- 19.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény és az egyéb hatályos magyar jogszabályok az irányadóak.
- 20.) Jelen szerződés módosítása kizárólag írásban érvényes.
- 21.) Jelen szerződés annak mindkét fél által történő aláírása napján lép hatályba azzal a kiegészítő feltétellel, hogy Önkormányzat Közgyűlése elfogadó határozatot hoz a Kérelmező által benyújtott, a Veszprém 1959/92 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervről.
- 22.) A jelen szerződésben szereplő személyes adatok kezelésének jogalapja a GDPR általános adatvédelmi rendelet (az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete /2016. április 27./ a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja, mely szerint a személyes adatok kezelése jogszerű, ha az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett az egyik fél.

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

Veszprém, 2024.

Veszprém, 2024.

.....
Valeo Auto-Electric Magyarország
Kft.
képviselésében eljár:
Katona Attila ügyvezető
és
Gubacsi Tamás cégvezető
együttesen

.....
Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviselésében eljár:
Porga Gyula polgármester