



Szám: ÖNK/1-1/2025.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2025. január 30-i
Közyűlésére

Tárgy: Előzetes döntés Veszprém településrendezési tervének módosításáról

Előterjesztő: Sulyok Balázs Ede főépítész

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

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

A döntés 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. december 12-én került sor.

A korábbi évek gyakorlata alapján folyamatosan érkeznek az önkormányzati fejlesztésekkel, vállalkozások fejlesztéseivel és magánszemélyek építési szándékaival kapcsolatos településrendezési módosítási igények.

Jelen módosítás önkormányzati érdek, melynek során a Veszprém, Cholnoky városrészben lévő buszforduló területét – a Veszprém 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz.-ú ingatlanokat – érintő településrendezési terv módosítását nyújtjuk be előzetes döntésre a Tisztelt Közgyűlés elé.

Veszprém dél-nyugati részén a Cholnoky városrészben, a Cholnoky Jenő utca – Lóczy Lajos utca – Dornyai Béla utca – Rómer Flóris utca által határolt területen található egy használaton kívüli buszvégállomás, az ún. Cholnoky buszforduló.

A Veszprém 4273/139 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van. A területet jelenleg a környék lakói rendezetlen módon parkolóként használják. Az Önkormányzat több ízben próbálta hasznosítani a területet, de ez idáig végleges megoldás nem született. Cél a jelenlegi állapot megszüntetése azzal, hogy a parkolók száma ne változzon, létrejöjjön egy rendezett zöldterület, valamint lehatárolásra kerüljön egy olyan rész, ahol kialakítható a környék ellátását gazdagító üzletként vagy piacként használt rész is. A parkolás egy része a Cholnoky út mentén tervezetten továbbra is biztosítható lesz.

A vizsgált terület a Veszprém 4273/139, 4273/140, 4273/176 hrsz.-ú ingatlanokat jelenti, melyek beépítetlen közterületek, és Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete szerint közlekedési (Köu-03) övezeti besorolásban vannak.

A jelenlegi övezeti előírások nem teszik lehetővé a Veszprém 4273/139 hrsz.-ú, egykori autóbusz forduló területén a közterület rendezést úgy, hogy azon épületek kerüljenek elhelyezésre, ehhez szükséges a településrendezési terv módosítása.

Az Önkormányzat a terület hasznosításának és rendbetételének feltárására első körben közterület rendezési tervet készítettett, melyre beszerzési eljárás alapján került kiválasztásra a tervező. A közterület rendezési terv és településrendezési terv készítésére vonatkozóan 2023 decemberében tervezési szerződés került aláírásra. Az elkészült koncepció alapján kerülhet sor a településrendezési terv módosítására. A terület jelenlegi övezeti besorolása beépítésre nem szánt, közlekedési terület (KÖu-03), a módosítással a terület beépítésre nem szánt, különleges terület övezetbe kerülne, maximum 10%-os beépíthetőséggel.

A településszerkezeti tervet és szabályozást is érintő módosításra a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

(a továbbiakban: Kormányrendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás alapján kerülhet sor.

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 javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Veszprém, 2025. január 14.

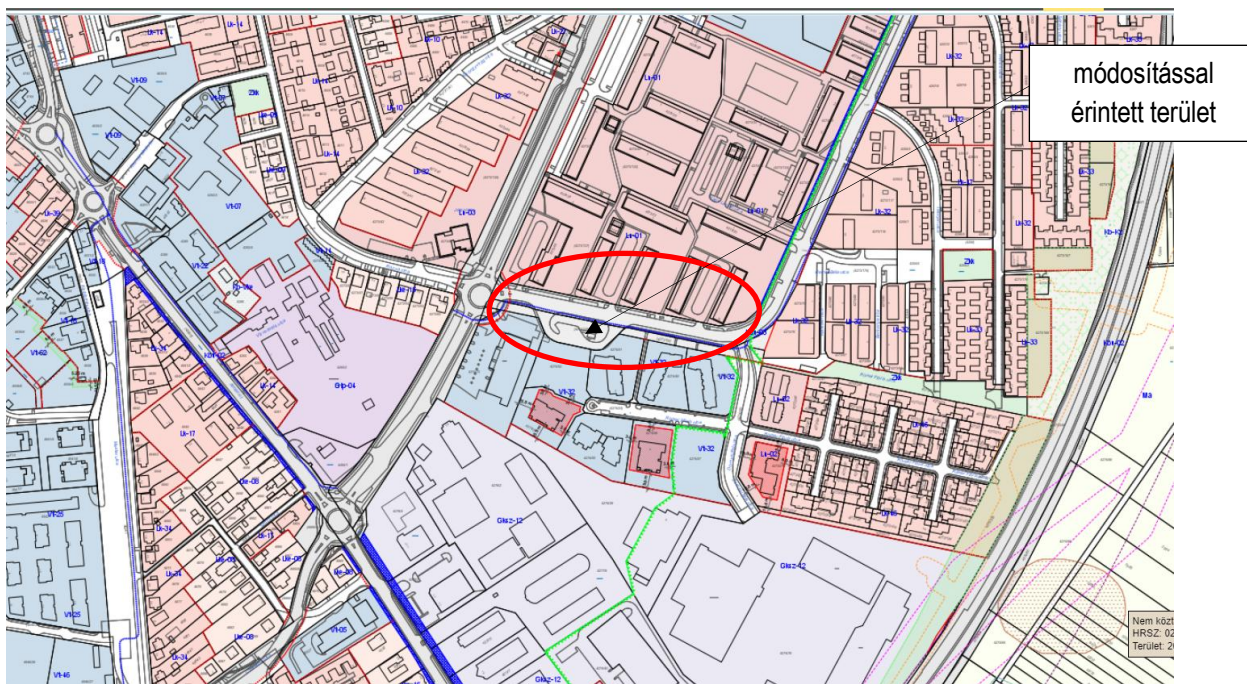
Sulyok Balázs Ede

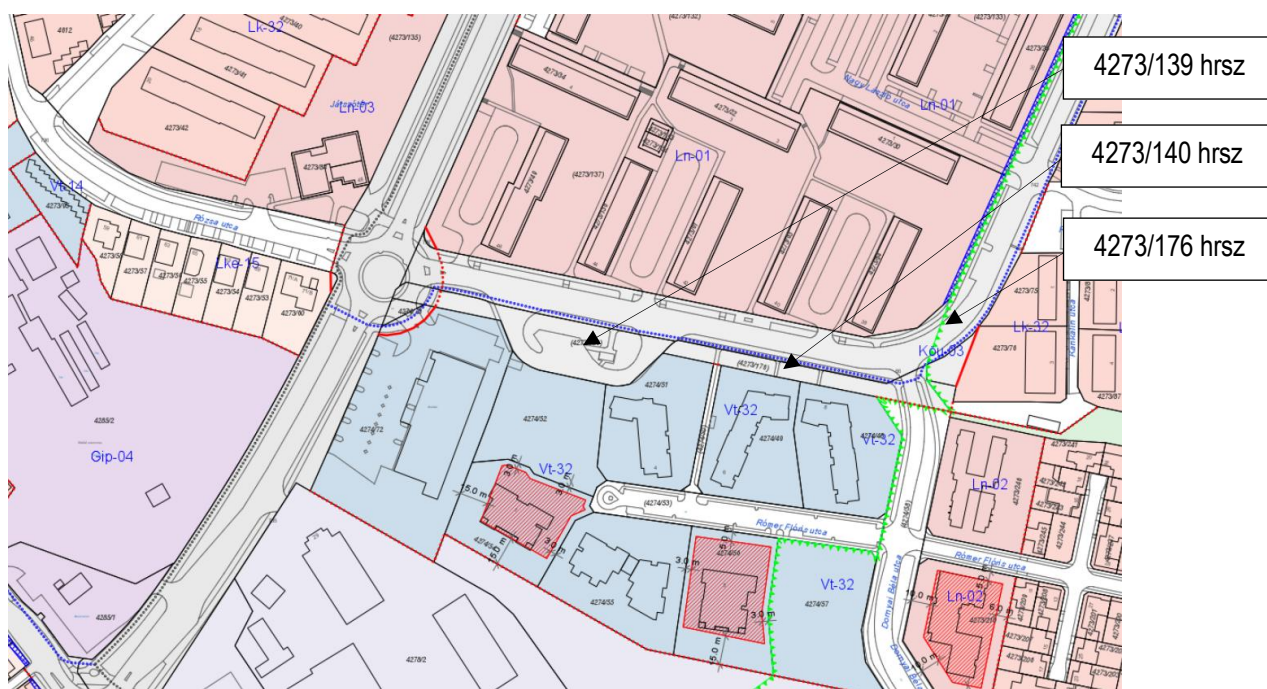
Veszprém, Cholnoky városrészben lévő buszforduló területét érintő (Veszprém 4273/139, 4273/140 és 4273/169 hrsz.-ú ingatlanok) településrendezési terv módosítása

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az érintett telek a város dél-nyugati részén, a Cholnoky városrészben található, a Cholnoky Jenő utca – Lóczy Lajos utca – Dornyai Béla utca – Rómer Flóris utca által határolt tömbben.
- Az érintett Veszprém 4273/139 hrsz.-ú ingatlan beépítésre nem szánt terület, közlekedési területek jelenlegi területfelhasználása **„Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe”, (KÖu-2)** és **„Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe”, (KÖu-3)** övezetbe tartozik.
- Az ingatlantól
 - északra és keletre elhelyezkedő tömbben lévő ingatlanok jelenlegi területfelhasználása **„Nagyvárosias lakóterület” (Ln),**
 - délre elhelyezkedő tömbben lévő ingatlanok jelenlegi területfelhasználása **„Településközpont terület” (Vt),**
 - nyugatra elhelyezkedő tömbben lévő ingatlanok jelenlegi területfelhasználása **„Kertvárosias lakó terület” (Lke), és „Kereskedelmi, szolgáltató terület” (Gksz).**

Szabályozási Terv kivonat





A módosítási igény célja:

- A Veszprém 4273/139 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van. Cél, hogy létrejöjjön egy rendezett zöldterület, valamint lehatárolásra kerüljön egy olyan rész, ahol épületek helyezhetők el a környék ellátását gazdagító üzletek vagy piac létrehozása érdekében.
- Az ingatlan a jelenleg hatályos 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv közlekedési területként szabályozza. Az ingatlan környezetében nagyrészt többemeletes lakóházak, valamint családi-sorházak és kereskedelmi egység is található.
- A terület olyan különleges beépítésre nem szánt övezeti besorolást kapna, amely biztosítana 10%-os beépíthetőséget, 4,5 méter épületmagasságot és legalább 40% minimális zöldfelület kialakításával.

A módosítási igény várható hatása:

- A fejlesztés megvalósításához telekalakítás szükséges, mivel a telket érinti a Lóczy utca – Cholnoky utca – Rózsa utca körforgalmát érintő szabályozási vonal.
- A módosítással a telek egy része különleges beépítésre nem szánt övezeti besorolást kap.
- Az ingatlan egy bizonyos része „C” hidogeológiai terület védőövezetén belül található.
- A településrendezési terv módosítása érinti a **TSZT, SZT és HÉSZ** előírásait.

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2025. (...) határozata
a Veszprém, Cholnoky városrészben lévő buszforduló területét érintő
(Veszprém 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz.-ú ingatlanok)
településrendezési terv módosításáról**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Cholnoky városrészben lévő buszforduló területén a Veszprém 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a telek beépítésre nem szánt, különleges övezeti besorolást kapjon, maximum 10%-os beépíthetőséggel, 4,5 m megengedett épületmagassággal és 40% minimálisan kialakítandó zöldfelülettel.
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 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor felkéri a főépítést, hogy az érintett szakhatóságok véleményét ebben a kérdésben a módosítás megkezdése előtt kérje ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2017. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
4. 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.
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 megállapítja, hogy a közterület rendezési terv, valamint a településrendezési terv készítésével kapcsolatos háromoldalú tervezési szerződés 2023. december 7-én aláírásra került, mely alapján elindításra kerülhet a településrendezési terv módosítási eljárás.

Határidő: 6. pont: 2025. szeptemberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2025. január 30.

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző