



Szám: ÖNK/1-2/2025.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2025. február 27-i
Közygyűlésére

Tárgy: Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a H&L Furnérozó Kft. Veszprém, Állvány utca 1945/55 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 ingatlan Veszprém észak-nyugati részén, a Pápai út közelében, az Állvány utca – Oszlop utca – Palló utca – Pillér utca közötti területen helyezkedik el. A módosításra vonatkozó 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 módosítás elindítását a 2024. decemberi Közgyűlés a 384/2024. (XII. 12.) határozatával előzetesen támogatta.

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

A jelenlegi telek mérete és övezeti előírása 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.

Az ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete szerint jelenleg ipari övezetben 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) található.

Beruházói szándék megvalósítása érdekében kérelmező egyeztetett a városi, valamint az állami főépítésszel, mely alapján az övezeti előírások megtartása mellett építési hely kerül kijelölésre a módosítás során.

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 szakhatóságok megkérdezésre kerültek.

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 támogatja a módosítást.

A telepítési tanulmánytervnek partnerekkel történő véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) és (4) bekezdésének megfelelően megtörtént, a tanulmánytervvel kapcsolatosan nem érkeztek be vélemények.

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 3. határozati javaslat mellékletében szereplő szerződéstervezetben foglalt feltételekkel és kötelezettségekkel.

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

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

Veszprém, 2025. február 6.

Porga Gyula

1. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2025. (....) határozata
a Veszprém, Állvány utca 1945/55 hrsz.-ú ingatlant érintő
településrendezési előírások módosítását megalapozó telepítési
tanulmánytervet és a H&L Furnérozó Kft.-vel kötendő településrendezési
szerződést véleményező feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a H&L Furnérozó Kft. Veszprém, Állvány utca 1945/55 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 Veszprém, Állvány utca 1945/55 hrsz.-ú ingatlant érintő, 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, 2025. február 27.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2025. (....) határozata**

**a H&L Furnérozó Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést
megalapozó telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Állvány
utca 1945/55 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítása
tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a H&L Furnérozó Kft. Veszprém, Állvány utca 1945/55 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 a H&L Furnérozó Kft. között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, Állvány utca 1945/55 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Veszprém, 2025. február 27.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

3. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2025. (....) határozata
a H&L Furnérozó Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés
jóváhagyásáról a Veszprém, Állvány utca 1945/55 hrsz.-ú ingatlan
településrendezési előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a H&L Furnérozó Kft. Veszprém, Állvány utca 1945/55 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 a H&L Furnérozó Kft. közötti, a Veszprém, Állvány utca 1945/55 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2025. március 10.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2025. február 27.

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

Melléklet a/2025. (...) határozathoz

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

"H&L Furnérozó" Kft. (székhely: 8443 Bánd Kossuth Lajos utca 9.; adószám: 13815426-2-19; Cégjegyzékszám: 19-09-509107; számlaszám: 12082104-01541963-00100008; képviseli: Heizer Szabolcs ügyvezető) a továbbiakban: mint **Kérelmező**,

másrészről

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhely: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., adószám: 15734202-2-19, KSH számjele: 15734202-8411-321-19, törzskönyvi szám: 734202, bankszámlaszám: 50400209-16290602, képviseletében 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 1945/55 hrsz.-ú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Tulajdonosa	Területe	Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés	Építési övezeti besorolása
1945/55	"H&L Furnérozó" Kft.	3471 m ²	Kivett telephely	Gip-09

- 2.) A szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat Közgyűlése a 384/2024. (XII. 12.) határozattal (a továbbiakban: határozat) döntött a Veszprém 1945/55 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv 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 lefolytatja.
- 4.) Kérelmező a háromoldalú tervezési szerződésben mint költségviselő vállalja a településrendezési terv 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 tervnek 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 betérjesztését értik.
- 6.) A Kérelmező kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonosaként hozzájárul az ingatlant érintő településrendezési terv 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 1945/55 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv 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 az Önkormányzat támogatja Beruházó munkahely megtartó és vállalkozás fejlesztő elképzeléseit a módosítandó területen. Ennek megvalósítása érdekében – a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-ában foglaltakra figyelemmel – az alábbiak szerint állapodnak meg az együttműködésükről.
- 9.) Az Önkormányzat vállalja, hogy előkészíti a településrendezési terv módosítását oly módon, hogy Veszprém 1945/55 hrsz.-ú ingatlant érintően, változatlan övezeti paraméterek mellett építési hely kerül kijelölésre.
- 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 terv módosításával és az eljárással kapcsolatos tervezési és egyéb költségek finanszírozását.

- 12.) A településrendezési terv 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 egyéb 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 (különösen megrendelése, finanszírozás) 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 "H&L Furnérozó" 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 település infrastrukturális fejlesztéseihez való hozzájárulás érdekében mindösszesen bruttó 500.000 Ft-ot, azaz ötszázezer forintot az Önkormányzat részére megfizet az 50400209-16295009 számlaszámú Esélyegyenlőségi feladatok megvalósítása megnevezésű alszámlára, melyből akadálymentesített útkereszteződések létesülhetnek a város különböző területein, így a fejlesztési terület tágabb környezetében is.
- 14.) Kérelmező tudomásul veszi, hogy a 9.) pontnak megfelelően módosított településrendezési terv 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 befizetését az Esélyegyenlőségi feladatok megvalósítása alszámlára.
- 15.) A szerződő felek rögzítik, hogy Veszprém város településrendezési tervének a soron következő eljárás keretén belül kerül sor a jelen szerződést érintő ingatlan településrendezési tervének 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 összeget a meghatározott határidőre nem utalja át, az Ingatlanra – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (8) bekezdésének megfelelően – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 17. §-a alapján az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 21. § 25. pontja szerinti településrendezési kötelezettség ténye feljegyzésre kerüljön az Önkormányzat javára. Kérelmező mint tulajdonos

nyilatkozata az Inyvtv. 32. § (2) bekezdése 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.

Kérelmező a jelen pont szerinti bejegyzési engedélyének megfelelő településrendezési kötelezettség ténye feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtása tekintetében kifejezett ügyleti felhatalmazását adja a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (8) bekezdésére is figyelemmel az Önkormányzat jegyzője részére. A felhatalmazás kiterjed a törlés kérésére is.

- 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/2025. (.....) 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: +3688-549-101
e-mail: porga.gyula@veszprem.hu
fax: 88-549-268

A Kérelmező esetében:

Név: Heizer Szabolcs ügyvezető
Levelezési cím: 8443 Bánd, Kossuth L. u. 9.
telefon: +36309795166
e-mail: info@ajtolapok.hu

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 1945/55 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv 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, 2025.

Veszprém, 2025.

.....
"H&L Furnérozó" Kft.
képviselésében eljár:
Heizer Szabolcs ügyvezető

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