



Szám: ÖNK/1-3/2025.

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

Tárgy: Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém 8676-8703, 8712, 8675, 0111/22 hrsz.-ú (Csererdő) ingatlanokat 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 Közygyűlésének:
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, Csererdő városrészben, a volt Bakony Művek területén helyezkedik el és a 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanokat, a 8712 hrsz.-ú ingatlant, a 8675 hrsz.-ú és a 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érinti. A módosítás a leendő tulajdonos kérelmére történik, melyet előzetesen a 2024. júniusi Közgyűlés megtárgyalt, és a 214/2024. (VI. 27.) határozatával támogatta a módosítás elindítását.

A Csererdő területének egy részét érintően korábban már érkezett be módosítási kérelem, mely során több ütemben fejlesztést szeretett volna megvalósítani a tulajdonos. Első ütemben a jelenleg kisvárosias lakóövezetben lévő ingatlanok (Veszprém 8675 hrsz.-ú ingatlan egy része és a Veszprém 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanok) övezeti módosítását kérte. A kérelmének célja az volt, hogy a szomszédos gazdasági funkciójú területekhez hasonlóan gazdasági-kereskedelmi övezetbe kerüljenek az ingatlanok. A lakóterület céljára már kialakított telkek megtartásával kisebb telephelyek kialakítását, míg a Veszprém 8675 hrsz.-ú ingatlan egy részén 2000 m² körüli gazdasági célú telkek kialakítását tervezte.

A 2021-es kérelem alapján telepítési tanulmányterv készült, az eljárás elindult, de nem fejeződött be, a HESZ módosítási eljárás megszüntetésre, a településrendezési szerződés felbontásra került.

Jelen módosítási kérelem ugyanezt a területet érinti, vagyis a Veszprém 8676-8703 hrsz.-ú, 8712 hrsz.-ú, 8675 hrsz.-ú ingatlant és a módosítási igény kiegészül a Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlannal, melyen több ütemben fejlesztést kíván megvalósítani a leendő új tulajdonos.

A Veszprém 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanok, a 8712 hrsz.-ú és a 8675 hrsz.-ú ingatlan egy részének övezeti előírása kisvárosias lakóövezet, egy része különleges oktatási központok övezet, egy része pedig védelmi rendeltetésű erdő övezeti besorolásba tartozik. A Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlan nagy részének övezeti előírása különleges oktatási központok övezet, kisebb része pedig védelmi rendeltetésű erdő övezeti besorolásba tartozik.

A jelen kérelem célja, hogy az ingatlanok a szomszédos gazdasági funkciójú területekhez hasonlóan gazdasági-kereskedelmi övezetbe kerüljenek átsorolásra olyan paraméterekkel, melyet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 1. melléklet 1. táblázat kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetre vonatkozó paraméterei, valamint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete kereskedelmi, szolgáltató területekre (Gksz) vonatkozó paraméterei megengednek.

Szakmai szempontból támogatható, hogy a Csererdő városrészben a Lőszergyári út fölött egységesen Gksz területek jöjjenek létre, tehát itt cél a jelenlegi Lk besorolás módosítása. Szintén javasolható, hogy ott, ahol már megtörtént a telekosztás, és

kialakult az úthálózat, kisebb paraméterekkel legyen lehetőség kisvállalkozások telephelyeinek kialakítására.

A Veszprém 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a 2021-ben készített telepítési tanulmányterv a módosítási igény alapja.

A Veszprém 8675 hrsz.-ú telek belterület, mérete közel 11 ha. Ennek a teleknek egy része Lk-15 övezetben, másik része K-Okt-01 övezetben van, itt javasolt a területet egységesen egy nagyobb telekosztású Gksz övezetbe átsorolni. A TÉKA maximálisan 60 % beépíthetőségre és 20 % minimális zöldterületre ad lehetőséget, de Veszprémben ez a maximális paraméter nagyon kevés esetben megengedett, itt sem cél ennek elérése. A magasság nincs meghatározva az TÉKA-ban, de Veszprémben a Gksz övezetekben 12-16 m a maximum.

A telken az Ev véderdő területet telekalakítással le kell választani. Ennek esetleges átminősítése jelenleg nem támogatott.

A csatlakozó Veszprém 0111/22 hrsz.-ú terület külterület, mérete 9,8 ha, belterületbe vonása földhivatali eljárás keretében lehetséges. Besorolása K-Okt-01 és Ev. Ennek a teleknek a beépíthetősége tervezői javaslat szerint határozandó meg, az Ev módosítása itt sem támogatott önkormányzati hatáskörben.

A módosítás során fontos kérdés és kiemelt feladat a terület közlekedési megközelítésének megoldása. A Házgyári út csomópontja jelenleg nem képes akadálytalanul biztosítani a Csererdő forgalmát, ezért minden további fejlesztés magával vonja a csomópont fejlesztésének szükségességét, valamint egy másik megközelítési lehetőség vizsgálatát és kialakítását.

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, az övezeti besorolás és előírások változnak. A módosítás során biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükségszerű annak visszapótlása. Az Önkormányzat előzetes döntése alapján ezen településrendezési terv módosításának esetében szükséges környezeti vizsgálat készítése.

A módosításra a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 66-67. §-a szerint az egyeztetés általános szabályai alapján kerülhet sor.

A módosítás elindítása előtt szükséges az előzetes döntést megalapozó – jelen előterjesztésben szereplő, a fejlesztést bemutató – telepítési tanulmányterv elkészítése és az ahhoz kapcsolódó településrendezési szerződés megkötése. 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

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 telepítési tanulmánytervnek partnerekkel történő véleményezése a Kormányrendelet 56/A. § (3) és (4) bekezdésének megfelelően megtörtént, a tanulmánytervvel kapcsolatosan nem érkeztek be vélemények.

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

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

A településrendezési szerződést a fejlesztéssel érintett személy 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 javaslatához melléklétként csatolt telepítési tanulmánytervvel támasztja alá.

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

Veszprém, 2025. március 17.

Porga Gyula

1. HATÁROZATI JAVASLAT

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

**a Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanokat, a Veszprém 8712
hrsz.-ú ingatlant, a Veszprém 8675 hrsz.-ú és a Veszprém 0111/22 hrsz.-ú
ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítását megalapozó
telepítési tanulmányterv és a Pansol Invest Kft.-vel kötendő
településrendezési szerződést véleményező feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém 8676-8703, 8712, 8675, 0111/22 hrsz.-ú (Csererdő) ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat mellékletében foglalt tartalommal 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. március 27.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2025. (....) határozata
a Pansol Invest Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést
megalapozó telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém,
Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanokat, a Veszprém 8712 hrsz.-ú
ingatlant, a Veszprém 8675 hrsz.-ú és a Veszprém 0111/22 hrsz.-ú
ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém 8676-8703, 8712, 8675, 0111/22 hrsz.-ú (Csererdő) ingatlanokat 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 Pansol Invest Kft. között kötendő, a Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanokat, a Veszprém 8712 hrsz.-ú ingatlant, a Veszprém 8675 hrsz.-ú és a Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési szerződés alapját képező telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Veszprém, 2025. március 27.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

3. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2025. (....) határozata
a Pansol Invest Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés
jóváhagyásáról a Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanokat, a
Veszprém 8712 hrsz.-ú ingatlant, a Veszprém 8675 hrsz.-ú és a Veszprém
0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások
módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém 8676-8703, 8712, 8675, 0111/22 hrsz.-ú (Csererdő) ingatlanokat 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 Pansol Invest Kft. közötti, a Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanokat, a Veszprém 8712 hrsz.-ú ingatlant, a Veszprém 8675 hrsz.-ú és a Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés szerinti külön megállapodások megkötésére.

Határidő: 2. pont: 2025. április 11.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2025. március 27.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

Melléklet a .../2025. (.....) határozathoz

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Pansol Invest Kft. (székhely: 8597 Ganna, Fő u. 105., Cg.: 19-09-524567; KSH szám: 23564004-4665-113-19; adószám: 32590263-2-19; számlaszám: 10300002-13810591-00024901, képviseli: Cseke István ügyvezető) mint Kérelmező, a továbbiakban: **Fejlesztő**,

másrészről

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhely: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., adószám: 15734202-2-19, KSH számjel: 15734202 8411 321 19, törzskönyvi szám: 734202, bankszámlaszám: 50400209-16290602, képviseli: Porga Gyula polgármester), a továbbiakban: **Önkormányzat**,

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

I. Előzmények

- 1.) A szerződő felek rögzítik, hogy a módosítási kérelemmel érintett Veszprém 8675, 8676, 8677, 8678, 8679, 8680, 8681, 8682, 8683, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8697, 8698, 8699, 8701, 8702, 8703, 8712, 0111/22 hrsz.-ú ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) nem a Fejlesztő tulajdonában vannak.

Az ingatlanok jelenlegi tulajdonosai hozzájárulásukat adták az ingatlanok építési övezeti besorolását eredményező településrendezési terv módosításához.

- 2.) Az Ingatlanok adatai az alábbiak:

Hrsz.	Tulajdonosa	Területe	Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	Építési övezeti besorolása
0111/22	FKM TEAM Kft.	9.8152	erdő	K-Okt-01; Ev
8675	FKM TEAM Kft.	10.9285 m ²	erdő	Lk-15; K-Okt-01; Ev
8676	Zirci Építő Kft.	928 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8677	FKM TEAM Kft.	1048 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8678	FKM TEAM Kft.	1051 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8679	FKM TEAM Kft.	1458 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15

8680	FKM TEAM Kft.	1418 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8681	FKM TEAM Kft.	1564 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8682	Veszclean Tisztítástechnikai Kft.	1042 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8683	Eler Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	1050 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8685	FKM TEAM Kft.	940 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8686	FKM TEAM Kft.	900 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8687	FKM TEAM Kft.	1000 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8688	FKM TEAM Kft.	1089 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8689	FKM TEAM Kft.	982 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8690	FKM TEAM Kft.	990 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8691	FKM TEAM Kft.	947 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8692	Tavaszwáró Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	903 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8693	FKM TEAM Kft.	1086 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8694	FKM TEAM Kft.	1262 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8695	FKM TEAM Kft.	1082 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8697	FKM TEAM Kft.	1501 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8698	FKM TEAM Kft.	903 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8699	Balaton-Busz Idegenforgalmi és Kereskedelmi Kft.	1857 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8701	FKM TEAM Kft.	1180 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8702	FKM TEAM Kft.	1495 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8703	FKM TEAM Kft.	1241 m ²	kivett beépítetlen terület	Lk-15
8712	Cseripco Kft.	3213 m ²	kivett ipartelep	Lk-15

- 3.) A szerződő felek rögzítik, hogy Fejlesztő szándékában áll a Veszprém 8675 és 0111/22 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogának megszerzése.
- 4.) A szerződő felek rögzítik, hogy a módosítással érintett terület belső úthálózatát képezik az alábbi magánutak:

- a) Gyertya utca: 8674, 8696 hrsz.;
- b) Lőpor körút: 8709/3, 8709/12, 8710/10, 0111/66, 0111/73 hrsz.;
- c) Lőszergyári út: 8674, 8704/1, 8709/4, 0111/26, 0111/72 hrsz.;
- d) Gépraktár út: 0111/71 hrsz.;
- e) Kürt utca: 8684 hrsz.

Az Ingatlanok adatai az alábbiak:

Hrsz.	Tulajdonosa	Területe	Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	Út megnevezése
8674	Bakony Cseri Kft.	9637 m ²	kivett saját használatú út közforgalom számára megnyitott	Gyertya utca; Lőszergyári út
8696	Bakony Cseri Kft.	1648 m ²	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	Gyertya utca
8709/3	Bakony Cseri Kft.	2471 m ²	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	Lőpor körút
8709/12	Flexmont Kft.	274 m ²	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	Lőpor körút
8710/10	Flexmont Kft.	803 m ²	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	Lőpor körút
0111/66	Tobak Terra Kft.	964 m ²	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	Lőpor körút
0111/73	Tobak Terra Kft. Ulrich Trans	810 m ²	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	Lőpor körút
8704/1	Bakony Cseri Kft.	1797 m ²	kivett saját használatú út és 2 üzemi épület	Lőszergyári út
8709/4	Bakony Cseri Kft.	2306 m ²	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	Lőszergyári út
0111/26	Bakony Cseri Kft.	1434 m ²	kivett út	Lőszergyári út
0111/72	Bakony Cseri Kft.	2739 m ²	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	Lőszergyári út
0111/71	CAVEO Zrt.	2245 m ²	közforgalom elől elzárt magánút	Gépraktár út
8684	Bakony Cseri Kft.	2520 m ²	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	Kürt utca

5.) Szerződő felek rögzítik, hogy Fejlesztő 2024. június 11-i keltezésű módosítási kérelmében a jelen szerződés 1.) és 2.) pontjában meghatározott ingatlanok övezeti besorolásának kereskedelmi, szolgáltató (Gks) övezetre történő megváltoztatását kezdeményezte.

6.) Szerződő felek rögzítik, hogy:

- a) a Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása különleges oktatási központok terület K-Okt-01, egy része védelmi rendeltetésű erdő Ev,
- b) a Veszprém 8675 hrsz.-ú ingatlan egy részének övezeti besorolása különleges oktatási központok terület K-Okt-01, egy része kisvárosias lakóterület Lk-15, egy része védelmi rendeltetésű erdő Ev,

- c) a Veszprém 8676, 8677, 8678, 8679, 8680, 8681, 8682, 8683, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8697, 8698, 8699, 8701, 8702, 8703, 8712 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolása kisvárosias lakóterületek Lk-15.
- 7.) A szerződő felek rögzítik, hogy Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 214/2024. (VI. 27.) határozatával döntött a Veszprém 8675, 8676, 8677, 8678, 8679, 8680, 8681, 8682, 8683, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8697, 8698, 8699, 8701, 8702, 8703, 8712 és 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának elindításáról.
- 8.) A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képezi a KreÁlom 1000 Kft. Kovács Krisztina településtervező által készített, 2025. január 27-i keltezésű telepítési tanulmányterv.
- 9.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a 214/2024. (VI. 27.) közgyűlési határozatnak megfelelően módosítja a településrendezési tervet a jelen szerződés 1.) pontjában rögzített ingatlanokat érintően, ezzel kapcsolatban háromoldalú tervezési szerződést köt a településrendezési terv készítőjével, és az ezzel összefüggő eljárást egy soron következő rendezési terv módosítási eljárás keretei között elvégzi.
- 10.) Fejlesztő a háromoldalú tervezési szerződésben mint Költségviselő vállalja a településrendezési terv módosításával kapcsolatos tervezési díj kifizetését. Költségviselő a tervezési díjat közvetlenül a tervező részére fizeti meg, Költségviselő és az Önkormányzat pénzügyi elszámolási jogviszonyba nem kerülnek egymással.
- 11.) A településrendezési tervnek a szerződésben szereplő ingatlanokra 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.
- 12.) Fejlesztő kijelenti, hogy a Veszprém 8675, 8676, 8677, 8678, 8679, 8680, 8681, 8682, 8683, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8697, 8698, 8699, 8701, 8702, 8703, 8712, 0111/22 hrsz.-ú ingatlanok valamennyi tulajdonosától a településrendezési terv módosításához a hozzájáruló nyilatkozatokat beszerezte.
- 13.) A településrendezési szerződés elválaszthatatlan 2. 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 8675, 8676, 8677, 8678, 8679, 8680, 8681, 8682, 8683, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8697, 8698, 8699, 8701, 8702, 8703, 8712, 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat 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 2. mellékletét.

II. Megállapodás

14.) A szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat támogatja a Fejlesztő fejlesztési elképzeléseit a módosítandó területen. Ennek megvalósítása érdekében – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-ában foglaltakra figyelemmel – az alábbiak szerint állapodnak meg az együttműködésükről.

15.) Az Önkormányzat vállalja, hogy előkészíti a településrendezési terv módosítását a jelen szerződés 1.) pontjában rögzített ingatlanokra tervezett, KreÁlom 1000 Kft. 2025. január 27-i keltezésű telepítési tanulmányterve alapján akként, hogy a Veszprém 8675, 8676, 8677, 8678, 869, 8680, 8681, 8682, 8683, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8697, 8698, 8699, 8701, 8702, 8703, 8712, 0111/22 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolása gazdasági-kereskedelmi övezetre módosul az alábbiak szerint:.

15/1.) A Veszprém 8676, 8677, 8678, 869, 8680, 8681, 8682, 8683, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8697, 8698, 8699, 8701, 8702, 8703 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolása Gksz-31 övezetre módosul.

Hrsz.	Tulajdonosa	Jelenlegi építési övezeti besorolása	Módosítás utáni építési övezeti besorolása
8676	Zirci Építő Kft.	Lk-15	Gksz-31
8677	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8678	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8679	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8680	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8681	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8682	Veszclean Tisztítástechnikai Kft.	Lk-15	Gksz-31
8683	Eler Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	Lk-15	Gksz-31
8685	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8686	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31

8687	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8688	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8689	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8690	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8691	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8692	Tavaszháró Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	Lk-15	Gksz-31
8693	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8694	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8695	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8697	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8698	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8699	Balaton-Busz Idegenforgalmi és Kereskedelmi Kft.	Lk-15	Gksz-31
8701	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8702	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31
8703	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-31

15/2.) A Veszprém 8712 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása – a tömb övezetével azonosan – Gksz-13 övezetre módosul egyedi szabályozással kiegészülve, mely a szálláshely/munkásszálló elhelyezését megengedi.

Hrsz.	Tulajdonosa	Jelenlegi építési övezeti besorolása	Módosítás utáni építési övezeti besorolása
8712	Cseripco Kft.	Lk-15	Gksz-13 (munkásszálló elhelyezhető)

15/3.) A Veszprém 8675 hrsz.-ú ingatlan jelenleg Lk-15 övezeti besorolású része Gksz-29 övezetre módosul.

Hrsz.	Tulajdonosa	Jelenlegi építési övezeti besorolása	Módosítás utáni építési övezeti besorolása
8675	FKM TEAM Kft.	Lk-15	Gksz-29

15/4.) A Veszprém 8675 hrsz.-ú ingatlan jelenleg K-Okt-01 övezeti besorolású része és a Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlan jelenleg K-Okt-01 övezeti besorolású része Gksz-30 övezetre módosul.

Hrsz.	Tulajdonosa	Jelenlegi építési övezeti besorolása	Módosítás utáni építési övezeti besorolása
8675	FKM TEAM Kft.	K-Okt-01	Gksz-30
0111/22	FKM TEAM Kft.	K-Okt-01	Gksz-30

- 16.) Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan településrendezési terv módosításával összefüggő eljárást – a 15.) pontban foglaltak szerint – a soron következő településrendezési terv módosítási eljárás keretén belül lefolytatja, és döntésre a Közgyűlés elé terjeszti és a 24.) pontban foglalt feltételek teljesülésének ütemében hatályba lépteti.
- 17.) Fejlesztő vállalja az Ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos tervezési és egyéb költségek finanszírozását.
- 18.) 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, Fejlesztő tudomásul veszi, hogy ezek biztosítása (különösen megrendelése, finanszírozás) Fejlesztő feladatkörébe tartozik feltéve, hogy azt előzetesen írásban jóváhagyta. Fejlesztő előzetes írásbeli jóváhagyásának elmaradása esetén Önkormányzat nem vállalja a költségek viselését, így Felek rögzítik, hogy ebben az esetben, ha Pansol Invest Kft. nem vállalja a felmerült költségek viselését, Önkormányzat azonnali hatállyal felmondhatja a jelen szerződést, és Önkormányzatot nem terheli a 3.) pontban foglalt vállalás teljesítése, Fejlesztő semmilyen követeléssel nem élhet Önkormányzattal szemben.
- 19.) Fejlesztő saját költségen, több ütemben, ütemezetten vállalja a Veszprém 8675, 8676, 8677, 8678, 8679, 8680, 8681, 8682, 8683, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8697, 8698, 8699, 8701, 8702, 8703, 8712, 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokhoz kapcsolódó, az Önkormányzat által szükségszerűnek ítélt infrastrukturális elemek megvalósítását.
- 20.) Fejlesztő jelen szerződés hatálybalépését követően 1. ütemű fejlesztésként legkésőbb 2029. december 31. napjáig vállalja a 8.) pontban lévő tanulmányterv szerinti Gksz-31 övezetre módosuló ingatlanokat érintő (8676, 8677, 8678, 8679, 8680, 8681, 8682, 8683, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8697, 8698, 8699, 8701, 8702, 8703 hrsz.) településrendezési terv módosítása előtt a tömb belső úthálózatának és közműveinek fejlesztését.
- Vállalja a Gyertya utca (8674, 8696 hrsz.), Lőpor körút (8709/3, 8709/12, 8710/10, 0111/66, 0111/73 hrsz.), Lőszergyári út (8674, 8704/1, 8709/4, 0111/26, 0111/72 hrsz.), Gépraktár út (0111/71 hrsz.) felújítását az érvényben lévő közlekedési és egyéb ágazati szabványoknak, építési, műszaki előírásoknak, valamint Veszprém Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megfelelően, melyhez a terület ellátásához szükséges közlekedési

elemeket is tartalmazó tervet készített, a szükséges engedélyezési eljárások lefolytatását kezdeményezi.

Ugyancsak az 1. ütemű fejlesztésként legkésőbb 2029. december 31. napjáig vállalja a korábbi főkapu előtti Csererdei úti csomópont kialakítását és felújítását a Veszprém 1963/8 és 1963/5 hrsz.-ú telkeket érintően az érvényben lévő közlekedési és egyéb ágazati szabványoknak, építési, műszaki előírásoknak, valamint Veszprém Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tevének megfelelően, melyhez a terület ellátásához szükséges közlekedési elemeket is tartalmazó tervet készített és beszerzi a beruházáshoz szükséges engedélyeket.

A Veszprém 1963/8 és 1963/5 hrsz.-ú telkek tulajdonosa Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata, aki a felújításhoz és átépítéshez előzetesen hozzájárul, amelynek feltételeit külön szerződésben szükséges rögzíteni.

A Veszprém 1963/141 hrsz.-ú magánút érintettsége esetén a tulajdonos hozzájárulását Fejlesztőnek be kell szereznie.

Felek a közművek fejlesztése alatt az ivóvíz, szennyvíz és csapadékvíz elvezető rendszerek fejlesztését értik.

- 21.) Fejlesztő 2. ütemű fejlesztésként legkésőbb 2029. december 31. napjáig vállalja, hogy a 8.) pontban lévő tanulmányterv szerinti Gksz-29 övezetre módosuló ingatlant érintő fejlesztés megkezdése előtt az érvényben lévő közlekedési és egyéb ágazati szabványoknak, építési, műszaki, valamint kezelői és hatósági előírásoknak, továbbá Veszprém Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tevének megfelelően a Házgyári út – Csererdei út becsatlakozását körforgalmú csomóponttá fejleszti, amelynek érdekében szerződést köt.
- 22.) Szerződő felek rögzítik, hogy a Veszprém 8675 hrsz.-ú ingatlan K-Okt-01 besorolású része, továbbá a Veszprém 0111/22 hrsz.-ú ingatlan K-Okt-01 besorolású része a 8.) pontban lévő tanulmányterv szerinti Gksz-30 övezetre módosításának és minden további fejlesztés feltétele, hogy az ingatlanok – a Veszprém 0111/22, 8675 helyrajzi számú ingatlan K-Okt01 övezetbe sorolt része – megközelíthetősége egy új feltáró úton keresztül legyen biztosítva a Cseri murvabánya irányában.
- 23.) Fejlesztő 3. ütemű fejlesztésként legkésőbb 2029. december 31. napjáig vállalja a 8.) pontban lévő tanulmányterv szerinti Gksz-30 övezetre módosuló ingatlanokat érintő fejlesztés megkezdése előtt a terület megközelítését szolgáló gyűjtőút kiépítését és kikötését a hulladéklerakó feltáró út nyomvonalán keresztül a 8. sz. út tervezett csomópontjára vagy a Házgyári útra egy új csomóponttal együtt. Az Önkormányzat vállalja a rendezési terv szerinti út kisajátítását, a felmerülő költségek a Fejlesztőt terhelik.
- 24.) Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a 15.) pontnak megfelelően módosított településrendezési előírások hatályba lépése ütemezetten történik, és feltétele Fejlesztő e szerződésben, különösen, de nem kizárólagosan a 17.), 19.), 20.),

21.), 22.) és 23.) pontban vállalt kötelezettségeinek teljesítése az alábbiak szerint:

24/1.) A 15/1.), 15/2.) és 15/3.) pontban felsorolt ingatlanokra vonatkozó településrendezési előírások hatályba lépésének feltétele a Fejlesztő által a 20.) pont szerinti 1. ütemben vállalt fejlesztések megvalósítása. A vállalás a szükséges közműfejlesztések műszaki átadásával és a közlekedési építmények (utak, csomópontok) megvalósulásával és forgalomba helyezésével tekinthető teljesítettnek.

A hatályba lépés további feltétele, hogy a Fejlesztő a 15/3.) pontban felsorolt ingatlanokra vonatkozóan a Fejlesztő által a 21.) pont szerinti 2. ütemben vállalt fejlesztések megvalósítására megkötött tervezési és vállalkozási szerződéssel rendelkezzen, és ezt az Önkormányzat részére bemutassa. A Fejlesztő vállalja, hogy a vállalkozási szerződésben kialakított vállalkozói díjat ügyvédi letétbe helyezi. A letétbe helyezett vállalkozói díjat Fejlesztő a vállalkozási szerződés esetleges részfeladatainak teljesítése után, a vállalkozó díjának kifizetésére – az Önkormányzat jóváhagyásával – az ügyvédi letétből felszabadíthatja.

Az ügyvédi letéttel kapcsolatos minden költség Fejlesztőt terheli.

24/2.) A 15/4.) pontban felsorolt ingatlanokra vonatkozó településrendezési előírások hatályba lépésének feltétele a Fejlesztő által a 23.) pont szerinti 3. ütemben vállalt fejlesztések megvalósítására megkötött tervezési és vállalkozási szerződés és annak Önkormányzat részére történő bemutatása. A Fejlesztő vállalja, hogy a vállalkozási szerződésben kialakított vállalkozói díjat ügyvédi letétbe helyezi. A letétbe helyezett vállalkozói díjat Fejlesztő a vállalkozási szerződés esetleges részfeladatainak teljesítése után, a vállalkozó díjának kifizetésére – az Önkormányzat jóváhagyásával – az ügyvédi letétből felszabadíthatja.

Felek a vállalkozói díj letéti számlán történő elhelyezésére és az abból történő fizetési összegek kivételére külön megállapodást kötnek.

Az ügyvédi letéttel kapcsolatos minden költség Fejlesztőt terheli.

A letéti számlán elhelyezett vállalkozó díj utolsó részteljesítés utáni összege (végösszeg) csak akkor szabadítható fel, ha a szükséges közműfejlesztések műszaki átadása és a közlekedési építmények (utak, csomópontok) megvalósultak és forgalomba helyezésük megtörtént. Az utolsó részteljesítési összeg nem lehet kevesebb, mint a teljes vállalkozói díj 25 %-a.

- 25.) A szerződő felek rögzítik, hogy Veszprém város településrendezési tervének módosítására a soron következő eljárás keretén belül kerül sor a jelen szerződést érintő ingatlanok tekintetében. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tervezés során egymással együttműködnek.

- 26.) Fejlesztő vállalja, hogy a Veszprém 8675 és 0111/22 hrsz.-ú ingatlan jelen szerződéses kötelmen kívüli tulajdonosától beszerzi a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az ingatlanokra a magyar építészetről 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. A Veszprém 8675 és 0111/22 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának nyilatkozata az Inytv. 32. § (2) bekezdése alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, ha Fejlesztő a szerződésben vállalt kötelezettségeiket – különösen a 17.), 19.), 20.), 21.) és 23.) pontban foglaltakat – teljesíti, az együttes teljesítést követő 15 napon belül a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (8) bekezdése alapján megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a településrendezési kötelezettség tényének törlése érdekében.

A jelen pont szerinti nyilatkozat a településrendezési kötelezettség ténye feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtása tekintetében kifejezett ügyleti felhatalmazásnak is minősül a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (8) bekezdésére is figyelemmel az Önkormányzat jegyzője részére. A felhatalmazás kiterjed a törlés kérésére is.

- 27.) Fejlesztő szavatosságot vállal, hogy rendelkezik minden szükséges joggal és felhatalmazással, hogy a jelen megállapodást megkösse, illetve teljesítse. Az Önkormányzat képviseletében eljáró polgármester a Közgyűlés /2025. (.....) határozata alapján jogosult a szerződés aláírására.
- 28.) 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 címei:

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 Fejlesztő esetében:

Név: Pansol Invest Kft. Cseke István ügyvezető
Levelezési cím: 8597 Ganna, Fő u. 105.
telefon: +36-70-611-6400
e-mail: cseke.istvan22@gmail.com

III. Egyéb rendelkezések

- 29.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és az egyéb hatályos magyar jogszabályok az irányadóak.
- 30.) Jelen szerződés módosítása kizárólag írásban érvényes.
- 31.) Jelen szerződés annak mindkét fél által történő aláírása napján lép hatályba azzal a kiegészítő feltétellel, hogy Önkormányzat Közgyűlése elfogadó határozatot hoz a Fejlesztő által benyújtott, a Veszprém 8675, 8676, 8677, 8678, 8679, 8680, 8681, 8682, 8683, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8697, 8698, 8699, 8701, 8702, 8703, 8712, 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervről.
- 32.) 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.

Ganna, 2025.

Veszprém, 2025.

.....
Pansol Invest Kft.
Fejlesztő
képviseli:
Cseke István
ügyvezető

.....
Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviseli:
Porga Gyula
polgármester