



Szám: ÖNK/1-4/2025.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2025. április 24-i
Közygűlésére

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 Közygűlésének
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntések meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felűlvizsgálatát 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 2025. március 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 témát nyújtjuk be előzetes döntésre a Tisztelt Közgyűlés elé:

1. Veszprém, Gerenda utca 9. 1945/34 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása
2. Veszprém, Bajcsy Zsilinszky Endre utca 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása

Az 1. témára vonatkozó módosítási kérelem az InnoUnits Kft.-től mint a Veszprém 1945/34 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától érkezett, amelyben az ingatlan övezeti paramétereinek módosítását kezdeményezte.

A cég tevékenységi körébe magas hozzáadott értékű gépgyártás és mérnöki tervezés tartozik. A saját tulajdonú telken szeretnék a telephelyüket fejleszteni, bővíteni. A megfelelő minőségű munkavégzéshez magas komfortfokozatú, igényes munkakörnyezetet biztosító épületet szeretnének megvalósítani a dolgozók és az ügyfelek számára.

A jelenlegi telek mérete és övezeti előírásai ezt nem teszik lehetővé, ezért szükség lenne annak módosítására.

Az ingatlan 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, és ez alapján adták be kérelmüket. Szeretnék a maximális beépíthetőség mértékét 40%-ra, míg a minimálisan kialakítandó zöldfelület nagyságát 25%-ra módosítani.

A telek jelenleg is beépítésre szánt terület, ezért biológiai aktivitás visszapótlásra nincs szükség, azonban a környezeti értékelés készítésének szükségességéről az érintett szakhatóságokat megkérdezzük.

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 sor.

A 2. témát érintő módosítási kérelem a Bakony-Balaton Régió Fejlesztő Zrt.-től és a VEMÉV-SZER Építő és Szerelőipari Kft. Kft.-től mint a Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. u. 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosaitól érkezett, amelyben az ingatlan övezeti paraméterének módosítását kezdeményezték.

A két cég fejleszteni szeretné a saját tulajdonú ingatlanokat, új lakóház építését tervezik, melynek gazdaságos megvalósításához kedvezőbb paraméterek kialakítását kérték.

Az ingatlanok jelenlegi övezeti előírása Vt-47 (zártosrú beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 300 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 8,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 15%).

Beruházói szándék – új lakóház lakó-szolgáltató funkcióval – megvalósítása érdekében kérelmezők egyeztettek a városi főépítésszel, ez alapján adták be kérelmüket. Szeretnék a maximális beépíthetőség mértékét 45%-ra módosítani.

A telek jelenleg is beépítésre szánt terület, ezért biológiai aktivitás visszapótlásra nincs szükség, azonban a környezeti értékelés készítésének szükségességéről az érintett szakhatóságokat megkérdezzük.

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 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 kérelmezőket 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, 2025. április 10.

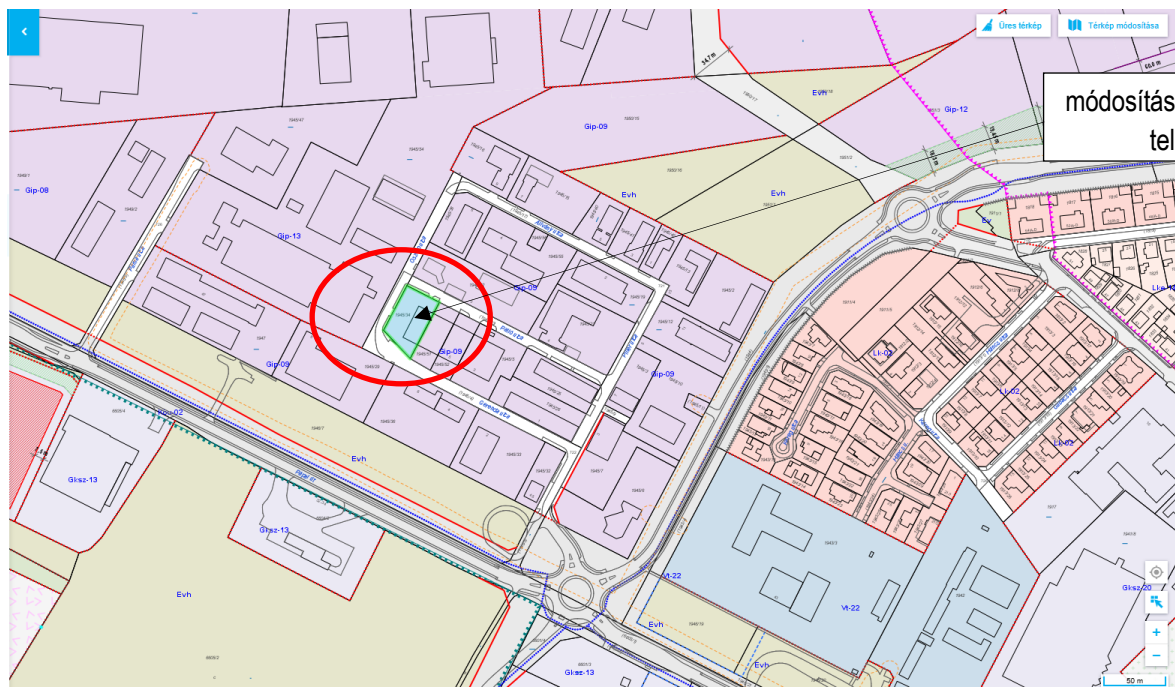
Sulyok Balázs Ede

Veszprém, Gerenda utca 9. 1945/34 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az érintett ingatlan Veszprém észak-nyugati részén, a Pápai út közelében, a Gerenda utca – Oszlop utca – Állvány utca – Pillér utca közötti területen helyezkedik el.
- A **Veszprém 1945/34 hrsz.-ú** ingatlan 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 1945/34 hrsz.-ú ingatlan kivett telephelyként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
- Az ingatlan „B” és „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszenek.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat





A módosítási igény célja:

- A módosítási kérelem az InnoUnits Kft.-től mint a Veszprém 1945/34 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) a kívánt fejlesztést nem teszik lehetővé, így szükséges azok módosítása. A városi főépítésszel, valamint az állami főépítésszel történt egyeztetés alapján, a kívánt fejlesztés megvalósítása érdekében szeretnék a maximális beépíthetőség mértékét 40%-ra, míg a minimálisan kialakítandó zöldfelület nagyságát 25%-ra módosítani.
- A módosítás nem jár új beépítésre szánt területbe vonással, így nincs szükség biológiai aktivitás visszapótlásra.

A módosítási igény várható hatása:

- A módosítás lehetőségét biztosíthat majd 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 építészetről 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, HÉSZ** előírásait.

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2025. (...) határozata a Veszprém, Gerenda utca 9. 1945/34 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, Gerenda utca 9. 1945/34 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 1945/34 hrsz.-ú ingatlanon az övezeti paraméterek módosításával – beépíthetőség növelésével és a zöldterület minimális csökkentésével – a kívánt fejlesztés megvalósítható legyen.
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, Gerenda utca 9. 1945/34 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 Konceptcióval 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 visszapótlása.
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. decemberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2025. április 24.

Porga Gyula s.k.
polgármester

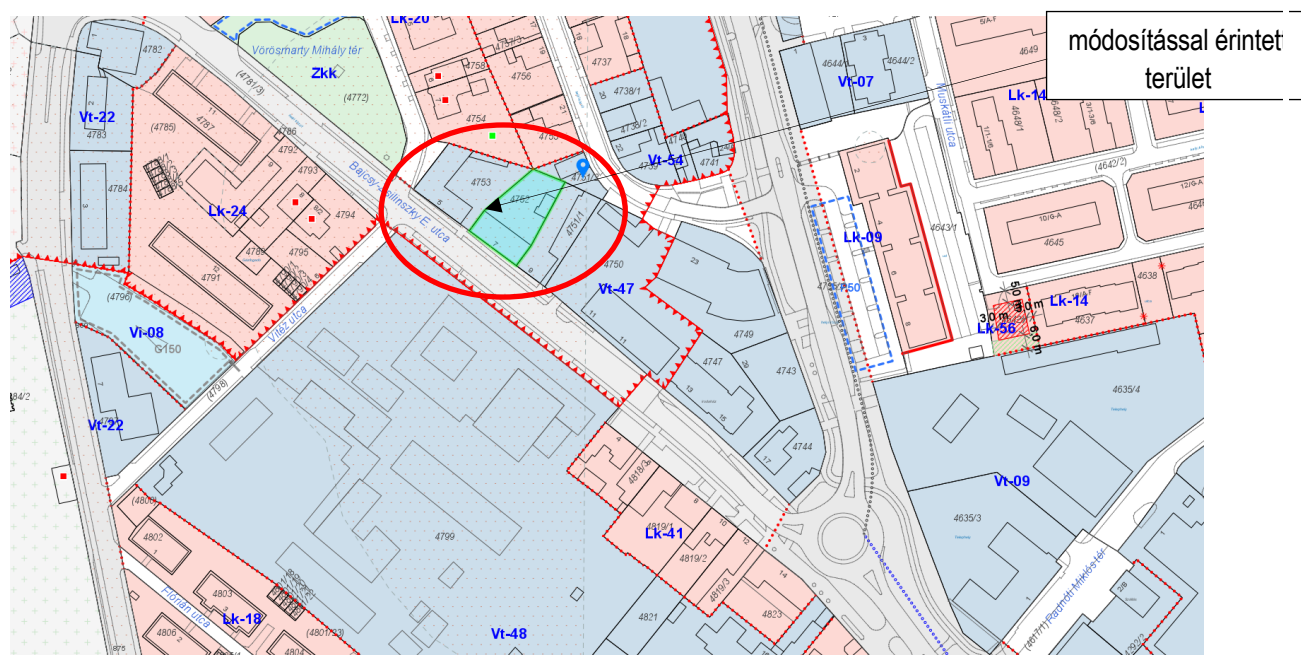
dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

2. Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása

A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- Az érintett ingatlanok Veszprém belvárosában, a Bajcsy Zsilinszky E. utca – Bezerédi utca – Ádám Iván utca közötti területen helyezkednek el.
- A **Veszprém 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú** ingatlanok jelenlegi területfelhasználása: **„Településközpont terület”**, övezeti előírása **Vt-47** (zártosrú beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 300 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 8,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 15%; legkisebb telekszélesség 16 m).
- Az ingatlanok „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszenek. Az ingatlanok helyi értékvédelmi területen, valamint régészeti lelőhely területén belül fekszenek.

Belterületi Szabályozási Terv kivonat



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

- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdésének megfelelő telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítéséhez szükséges a magyar építészetről 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 „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik. Az ingatlan helyi értékvédelmi területen, valamint régészeti lelőhely területén belül fekszik.
- A településrendezési terv módosítása érinti a **SZT, HÉSZ** előírásait.

2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2025. (...) határozata
a Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-
ú ingatlanokat 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, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanokon az övezeti paraméterek módosításával a kívánt fejlesztés megvalósítható legyen.
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, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanokat 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 Konceptcióval 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 visszapótlása.
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. decemberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2025. április 24.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző