



**Szám:** ÖNK/1-6/2025.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
**2025. június 26-i**  
**Közigyűlésére**

**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 Közigyűlésének  
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 2025. április 24-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:

Veszprém, Füredi út melletti 5007/32 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása

A módosítási kérelem az MPC Invest Ingatlanfejlesztő és Vagyongazdálkodó Kft.-től, valamint a PLANINVEST Ingatlanforgalmazó Kft.-től mint a Veszprém 5007/32 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaitól érkezett, amelyben az ingatlan övezeti besorolásának módosítását kezdeményezték.

A cégek 2021-ben vásárolták meg az ingatlant az Önkormányzattól, és az elmúlt időszakban megterveztették, engedélyeztették és kiépítették a telek közúti kapcsolatát. Szándékuk szerint üzemanyagtöltő állomást kívánnak az ingatlanon létesíteni.

Az ingatlan közvetlenül a 8-as számú főközlekedési út és a 73-as számú főközlekedési út csomópontjában helyezkedik el. A csomópont a 8-as sz. út felújításakor került kiépítésre.

Üzemanyagtöltő állomás a 8-as számú főút várost elkerülő szakaszán Hajmáskért követően, egészen Balatonfüredig jelenleg nem található. A Veszprém 5007/32 hrsz.-ú ingatlan adottságai megfelelőek lehetnek egy üzemanyagtöltő állomás és a hozzá kapcsolódó funkciók elhelyezésére.

Az ingatlan jelenlegi övezeti előírása Vt-22 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20%; kialakítható telekméret 16 m).

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet megengedi a településközpont vegyes területen kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés mellett, kiegészítő funkcióként az üzemanyagtöltő állomás létesítését, azonban a helyi rendelet ezt nem teszi lehetővé.

Mivel a telek jelenlegi övezeti előírásai ennek a funkciónak az elhelyezését nem teszik lehetővé, ezért szükség lenne annak módosítására.

Az Önkormányzat részéről akkor támogatható a módosítás, amennyiben egy közlekedéstervező által készített koncepcióterv igazolja, hogy a jelenlegi vagy átépített csomóponton keresztül az üzemanyag-feltöltés biztosított. Az esetleges átépítés csak

úgy valósulhat meg, ha a Füredi csomópont nem kerül lezárásra, illetve hosszabb ideig korlátozásra.

A telek jelenleg is beépítésre szánt terület, ezért biológiai aktivitás visszapótlásra nincs szükség. Az ingatlanon elhelyezni kívánt funkció miatt környezeti értékelés elkészítése szükséges.

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 építészetéről 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 Kormányrendelet 7. § (7) bekezdésében leírtaknak megfelelően a településterveket megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. Ezzel kapcsolatos főépítési 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. június 5.**

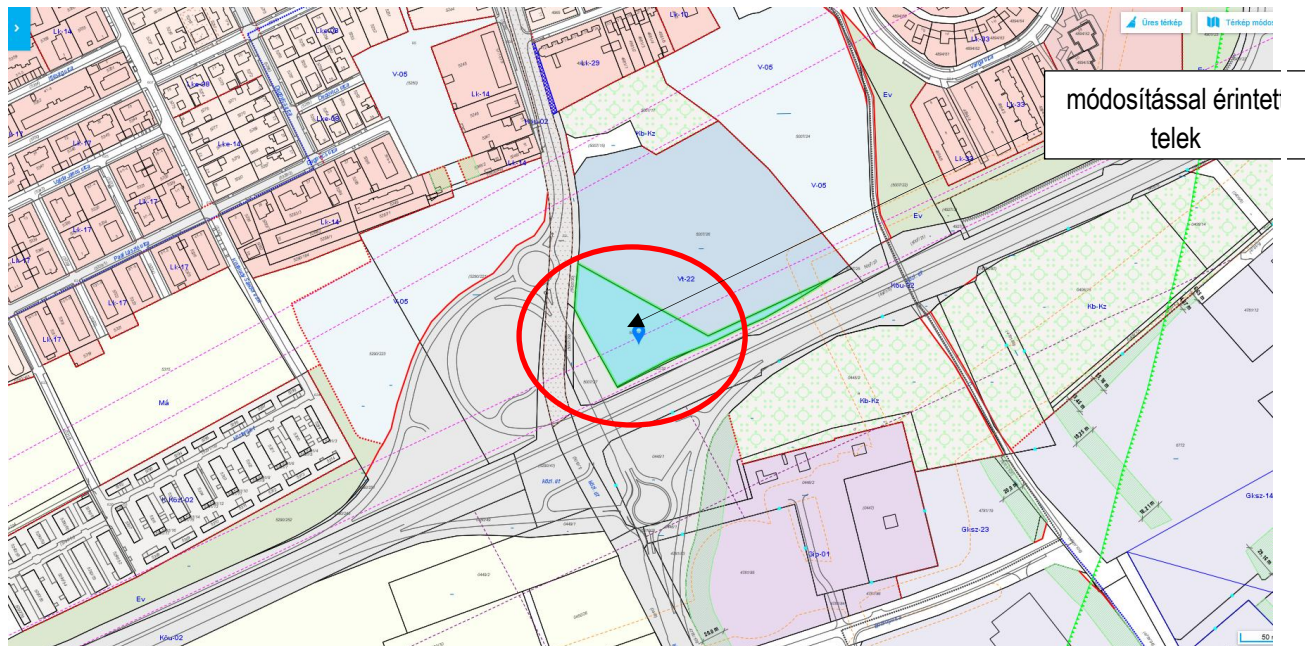
**Sulyok Balázs Ede**

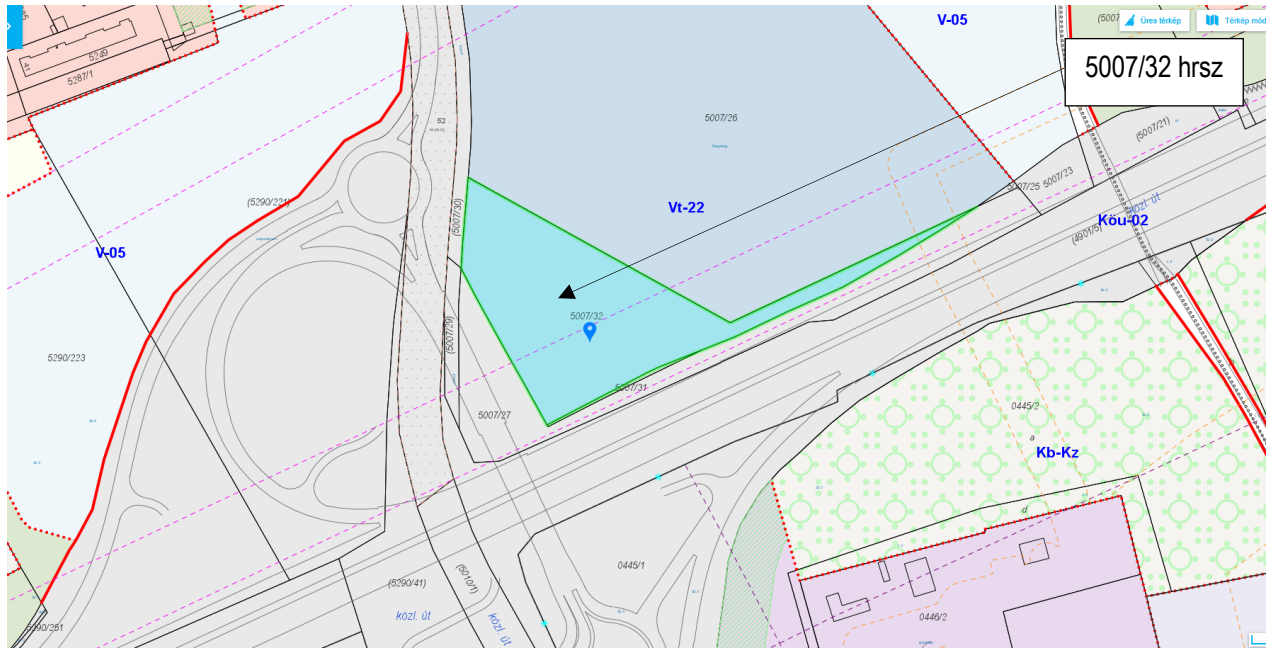
## Veszprém, Füredi út melletti 5007/32 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása

### ***A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:***

- Az érintett ingatlan Veszprém déli részén, a Füredi út és a 8. sz. elkerülő út közötti területen, az ún. Füredi csomópont mellett helyezkedik el.
- A **Veszprém 5007/32 hrsz.-ú** ingatlan jelenlegi területfelhasználása: **„Településközpont területek”**, övezeti előírása **Vt-22** (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20%; kialakítható telekméret 16 m).
- Az ingatlan egy bizonyos része „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik. Az ingatlan egy bizonyos része nagyfeszültségű légvezeték védőtávolságán belül fekszik. Az ingatlan egy bizonyos része gázvezeték védőtávolságán belül fekszik.

### **Belterületi Szabályozási Terv kivonat**





### ***A módosítási igény célja:***

- A módosítási kérelem az MPC Invest Ingatlanfejlesztő és Vagyongazdálkodó Kft.-től, valamint a PLANINVEST Ingatlanforgalmazó Kft.-től mint a Veszprém 5007/32 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaitól érkezett, amelyben az ingatlan övezeti besorolásának módosítását kezdeményezték. Az ingatlan közvetlenül a 8-as számú főközlekedési út és a 73-as számú főközlekedési út csomópontjában helyezkedik el. A cégek 2021-ben vásárolták meg az ingatlant az Önkormányzattól, szándékuk szerint üzemanyagtöltő állomást kívánnak az ingatlanon létesíteni.
- Az ingatlan közvetlenül a 8-as számú főközlekedési út és a 73-as számú főközlekedési út csomópontjában helyezkedik el. A csomópont a 8-as sz. út felújításakor került kiépítésre.
- Üzemanyagtöltő állomás a 8-as számú főút várost elkerülő szakaszán Hajmáskérten követően, egészen Balatonfüredig jelenleg nem található. A Veszprém 5007/32 hrsz.-ú ingatlan adottságai megfelelőek lehetnek egy üzemanyagtöltő állomás és a hozzá kapcsolódó funkciók elhelyezésére.
- A telek jelenlegi övezeti előírásai ennek a funkciónak az elhelyezését nem teszik lehetővé, ezért szükség lenne annak módosítására. Az ingatlan jelenlegi övezeti előírása Vt-22 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20%; kialakítható telekméret 16 m).
- A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet megengedi a településközpont vegyes területen kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés mellett, kiegészítő funkcióként az üzemanyagtöltő állomás létesítését, azonban a helyi rendelet ezt nem teszi

lehetővé. Mivel a telek jelenlegi övezeti előírásai ennek a funkciónak az elhelyezését nem teszik lehetővé, ezért szükség lenne annak módosítására.

- Az Önkormányzat részéről akkor támogatható a módosítás, amennyiben egy közlekedéstervező által készített koncepcióterv igazolja, hogy a jelenlegi vagy átépített csomóponton keresztül az üzemanyag-feltöltés biztosított. Az esetleges átépítés csak úgy valósulhat meg, ha a Füredi csomópont nem kerül lezárásra, illetve hosszabb ideig korlátozásra.
- A telek jelenleg is beépítésre szánt terület, ezért biológiai aktivitás visszapótlásra nincs szükség, az elhelyezni kívánt funkció miatt környezeti értékelés készítése szükséges.

### ***A módosítási igény várható hatása:***

- A módosítás lehetőséget biztosíthat majd a fejlesztés megvalósítására.
- A Kormányrendelet 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetében a településtervezési 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 építészetéről 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, továbbá érinti nagyfeszültségű légvezeték és gázvezeték védőtávolsága.
- A településrendezési terv módosítása érinti a **SZT, HÉSZ** előírásait.

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
...../2025. (...) határozata  
a Veszprém, Füredi út melletti 5007/32 hrsz.-ú ingatlant érintő  
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 Veszprém, Füredi út melletti 5007/32 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 5007/32 hrsz.-ú ingatlanon az övezeti besorolás módosuljon úgy, hogy 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, Füredi út melletti 5007/32 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését.
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 Konceptióval 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. június 26.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző