



Szám: ÖNK/1- 7/2025.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2025. szeptember 25-i
Közygűlésére

Tárgy: Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 hrsz.-ú ingatlant 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 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 módosítással érintett ingatlan Veszprém észak-nyugati részén, a Pápai út közelében, a Gerenda utca – Oszlop utca – Állvány utca – Pillér utca közötti területen helyezkedik el.

A módosítási kérelem az INNOUNITS Kft.-től mint a Veszprém 1945/34 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától érkezett, amelyben az ingatlan övezeti paraméterének módosítását kezdeményezték. A módosítás elindítását a Közgyűlés a 163/2025. (IV. 24.) határozatával előzetesen támogatta.

A kérelmező 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 visszafordításra nincs szükség, azonban a környezeti értékelés készítésének szükségességéről az érintett szakhatóságokat megkérdezzük.

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. szeptember 9.

Porga Gyula

1. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2025. (....) határozata
a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 hrsz.-ú ingatlant érintő
településrendezési előírások módosítását megalapozó telepítési
tanulmánytervet és az INNOUNITS Kft.-vel kötendő településrendezési
szerződést véleményező feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 hrsz.-ú ingatlant 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, Gerenda utca 1945/34 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. szeptember 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2025. (....) határozata
az INNOUNITS Kft.-vel kötendő településrendezési szerződést megalapozó
telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Gerenda utca
1945/34 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítása
tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 hrsz.-ú ingatlant 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 az INNOUNITS Kft. között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 hrsz.-ú ingatlan településrendezési előírásainak módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

Veszprém, 2025. szeptember 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

3. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2025. (....) határozata
az INNOUNITS Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés
jóváhagyásáról a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 hrsz.-ú ingatlan
településrendezési előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 hrsz.-ú ingatlant 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 az INNOUNITS Kft. közötti, a Veszprém, Gerenda utca 1945/34 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. október 10.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2025. szeptember 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

Dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

Melléklet a/2025. (...) határozathoz

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

INNOUNITS Kft. (székhely: 8200 Veszprém Szövetkezet utca 4.; adószám: 24946676-2-19; Cégjegyzékszám: 19-09-517215; számlaszám:; képviseli: Vörös Dániel ügyvezető) a továbbiakban: **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 1945/34 hrsz.-ú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Tulajdonosa	Területe	Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés	Építési övezeti besorolása
1945/34	INNOUNITS Kft.	1323 m ²	kivett telephely	Gip-09

- 2.) A szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat Közgyűlése a 163/2025. (IV. 24.) határozattal (a továbbiakban: határozat) döntött a Veszprém 1945/34 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 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 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 1945/34 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 Kérelmező 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.
- 9.) Az Önkormányzat vállalja, hogy előkészíti a településrendezési terv módosítását Veszprém 1945/34 hrsz.-ú ingatlant érintően oly módon, hogy a Gip területfelhasználás megtartása mellett a beépítési százalék kismértékben növekedjen és a legkisebb kialakítandó zöldfelület kismértékben csökkenjen.
- 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 az INNOUNITS 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 1.000.000 Ft-ot, azaz egymillió 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 az 1.) pont szerinti Veszprém 1945/34 hrsz.-ú ingatlanra – a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (8) bekezdésének megfelelően – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 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 Kérelmező a szerződésben vállalt kötelezettségeit – különösen a 11.) és 13.) pontban foglaltakat – teljesíti, az együttes teljesítést 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. (.....) 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: Vörös Dániel ügyvezető
Levelezési cím: 8200 Veszprém, Szövetkezet u. 4.
telefon: +36 70 656 6166
e-mail: daniel.voros@innounits.hu

A szerződő felek a szerződés teljesítése során kötelesek betartani az Európai Parlament és Tanács 2016/679. számú rendeletének (a továbbiakban: GDPR), illetve az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek (Infotv.) a vonatkozó előírásait.

A szerződő felek a kijelölt kapcsolattartók személyes adatait (név, e-mail cím, telefonszám) – közérdekű feladat végrehajtása érdekében (GDPR 6. cikk (1)

bekezdés e) pontja), a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben és ideig, kapcsolattartás céljából kezelik.

Tekintettel arra, hogy az elérhetőségi adatok megadása nélkül a szerződő felek nem tudnák hatékonyan gyakorolni a szerződésből eredő jogaikat és teljesíteni kötelezettségeiket, a közérdekű feladat ellátásának ténye előnyt élvez a kapcsolattartók személyes adataihoz fűződő rendelkezési jogához képest, valamint az adatkezelés a kapcsolattartó szerződésen alapuló feladatköre (képviselő ellátása) alapján szükséges és arányos korlátozással jár. A kapcsolattartó jogosult tiltakozni az adatkezelés ellen (GDPR 21. cikk (1) bekezdése).

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben meghatározott tevékenység során külön-külön, önálló adatkezelőként járnak el, ennek megfelelően az adatvédelmi jogi előírásoknak való megfelelésre vonatkozó kötelezettség egymástól függetlenül terheli őket.

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 1945/34 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.

.....
INNOUNITS Kft.
képviselésében eljár:
Vörös Dániel ügyvezető

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