



Szám: ÖNK/1-12/2025.

ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 2025. december 18-i Közygűlésére

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 Közygűlésének
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntés 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. október 30-án 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, Tüzér utca - Kistó utca közötti, 2166/7 hrsz.-ú (Jégcsarnok telke) és a mellette lévő Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása.

A módosítási kérelem a Jéglovagok Kft.-től mint a Veszprém 2166/7 és 2167/3 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosától érkezett, amelyben az ingatlan övezeti paramétereinek módosítását kezdeményezte.

A cég építtette és működteti a Veszprém 2166/7 hrsz.-ú ingatlanon üzemelő jégcsarnokot. Szeretnének további fejlesztéseket – mely a jégcsarnok működtetéséhez vagy egyéb sportcélokhoz kapcsolódik – megvalósítani, azonban a jelenlegi telekméret ezt nem teszi lehetővé. A szomszédos, korábban Veszprém 2167 hrsz.-ú – honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezeti besorolású – Magyar Állam tulajdonában és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. kezelésében lévő területből sikerült vásárolniuk 3000 m² területet, mely a Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlan. Szeretnék a már saját tulajdonú ingatlanokat (Veszprém 2166/7, 2167/3 hrsz.) összevonni, hogy a további, a jégcsarnokhoz kapcsolódó fejlesztési elképzeléseiket megvalósíthassák.

Mivel a két ingatlan jelenleg különböző övezeti besorolásba tartozik (Vt-22, Evh), ezért a telekalakítási eljárás (telek összevonás) előtt mindenképpen szükséges a rendezési terv módosítása.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete szerint a Veszprém 2166/7 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi övezeti előírása Vt-22 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2000 m²; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 20%; kialakítható telekméret 16*- m).

A Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlan beépítetlen terület, és Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete szerint Honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezet (Evh) övezeti besorolásban van. A jelenlegi övezeti előírás nem teszi lehetővé, hogy a Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlanból egy részt vagy az egész ingatlant – telekalakítási eljárással – a Veszprém 2166/7 hrsz.-ú ingatlanhoz csatoljunk, ezért szükséges a rendezési terv módosítása.

A fejlesztési szándék megvalósítása érdekében kérelmező egyeztetett az Önkormányzat vezetésével, a városi főépítésszel és ez alapján adták be kérelmüket.

A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Mivel a módosítás be nem építhető terület, honvédelmi rendeltetésű véderdő övezeti besorolású területet érint, így a településrendezési terv módosításának esetében szükséges környezeti vizsgálat készítése. Továbbá a zöldterület csökkenés miatt az ún. biológiai aktivitás visszapótlása is szükséges.

A biológiai aktivitás visszapótlása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) szerint történik – a város közigazgatási területén található – más terület véderdő övezetbe (Ev) sorolásával.

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 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 Kormányrendelet 66-67. §-a szerint az egyeztetés általános szabályai 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. december 3.

Sulyok Balázs Ede

Veszprém, Tüzér utca - Kistó utca közötti, 2166/7 hrsz.-ú (Jégcsarnok telke) és a Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása

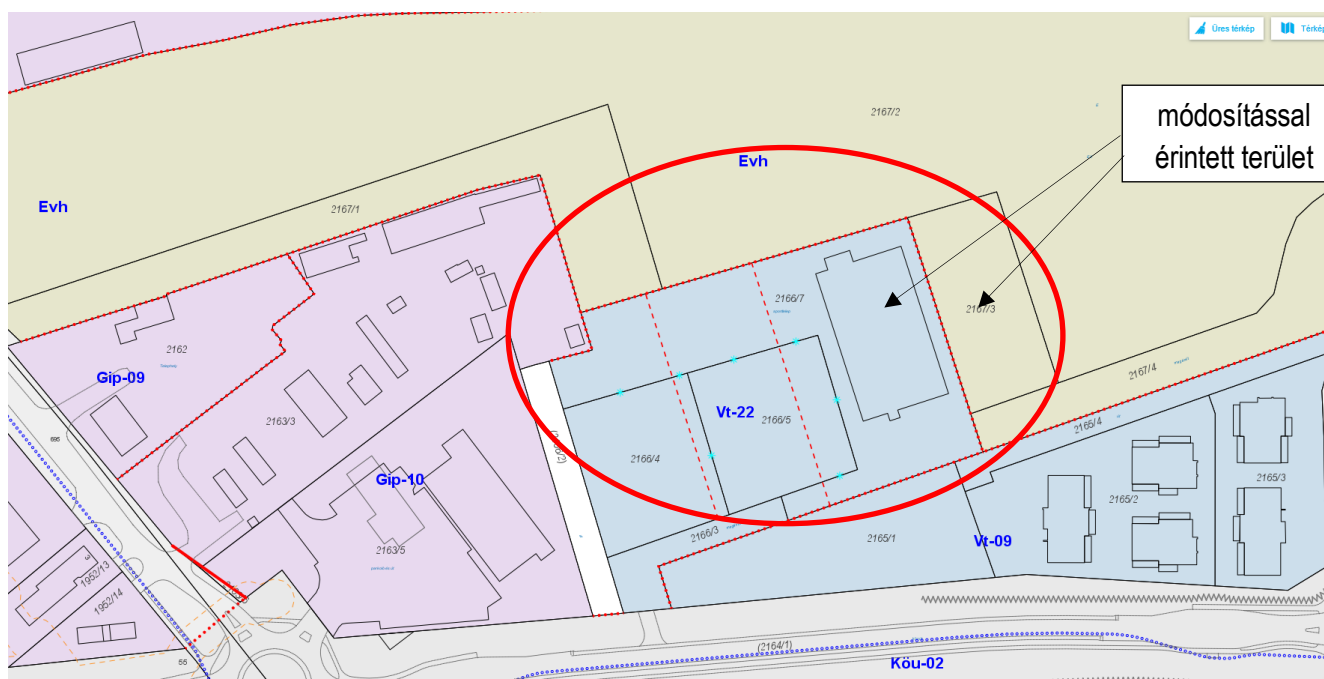
A módosítással érintett terület, jelenlegi előírások:

- A kérelemmel érintett telkek a város északi részén, a Dózsavárosban, a Tüzér utca és Kistó utca között helyezkednek el. Az ingatlanok közelében, a Kistó utca felől található az Aldi áruház, a Tüzér utca felőli részen pedig újonnan épült társasházak helyezkednek el. Az érintett tömbtől északra honvédelmi rendeltetésű erdőterület, délre pedig a Pápai és Jutasi utat összekötő belső útgyűrű található.
- A Veszprém **2166/7 hrsz.-ú** ingatlan, melyen a jégcsarnok épülete van, jelenlegi területfelhasználása **„településközpont területek”** övezeti előírása **Vt-22** (SZ, 2000m², 40%, 10,5m, 20%, 16).
- A Veszprém **2166/4, 2166/5 hrsz.-ú** ingatlanok jelenlegi területfelhasználása **„településközpont területek”** övezeti előírása **Vt-22** (SZ, 2000m², 40%, 10,5m, 20%, 16).
- A Veszprém **2167/1, 2167/3, 2167/4 hrsz.-ú** ingatlanok jelenlegi területfelhasználása **„erdőterületek”** övezeti előírása **Ev-h** honvédelmi rendeltetésű védő erdő.
- A szomszédos Veszprém **2163/5 hrsz.-ú** ingatlan (ALDI áruház) jelenlegi területfelhasználása **„ipari területek”**, övezeti előírása **Gip-10** (SZ, 4000m², 40%, 10,5m, 30%, 45x50m).
- A Tüzér utca felőli – az ingatlannal közvetlenül szomszédos – társasházak jelenlegi területfelhasználása ugyanaz, mint a leendő jégcsarnoké **„településközpont területek”**, övezeti előírása **Vt-09** (SZ, 3000m², 30%, 10,5m, 20%, 35x35m).

Alaptérkép kivonat



Belterületi Szabályozási Terv kivonat



A módosítási igény célja:

- A Veszprém 2166/7 és 2167/3 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a Jéglovagok Kft. rendezési terv-módosítási kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben kérte a Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlan övezeti előírásainak módosítását annak érdekében, hogy a jégcsarnok üzemeltetéséhez kapcsolódóan további fejlesztéseket tudjanak megvalósítani.
- A Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlan a Jéglovagok Kft. tulajdonában van, egy korábbi telekalakítási eljárás során alakult ki a Veszprém 2167 hrsz.-ú ingatlan megosztása során.
- Szeretnék a már saját tulajdonú ingatlanokat (Veszprém 2166/7, 2167/3 hrsz.) összevonni, hogy a további, a jégcsarnokhoz kapcsolódó fejlesztési elképzeléseiket megvalósíthassák.
- Mivel a két ingatlan jelenleg különböző övezeti besorolásba tartozik (Vt-22, Evh), ezért a telekalakítási eljárás (telek összevonás) előtt mindenképpen szükséges a rendezési terv módosítása.
- A módosítás célja, hogy a jelenleg különböző övezeti besorolásban lévő két telek azonos övezeti besorolásba kerüljön (Vt) és ezáltal a telkek összevonhatóak legyenek, majd a kívánt fejlesztés megvalósulhasson.

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 elkészítése kérelmező feladata.
- 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.
- Mivel a módosítás védelmi erdőterületet érint, ezért az Önkormányzat szükségesnek tartja környezeti vizsgálat lefolytatását.
- Továbbá, mivel a módosítás jelentős zöldterület csökkenéssel jár, ezért szükséges az ún. biológiai aktivitás visszapótlása, amely a kérelmező tulajdonában lévő – a város közigazgatási területén található – más terület véderdő övezetbe (Ev) sorolásával lehetséges.
- A módosításra a Kormányrendelet 66-67. §-a szerinti általános eljárás alapján kerülhet sor.

- A módosítással és eljárással kapcsolatos valamennyi költség a kérelmezőt terheli.
- Az ingatlan „A” „B” és „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik.
- A településrendezési terv módosítása érinti a **SZT, HÉSZ** előírásait.

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2025. (...) határozata
a Veszprém, Tüzér utca - Kistó utca közötti 2166/7 hrsz.-ú (Jégcsarnok
telke) és a Veszprém 2167/3 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, Tüzér utca - Kistó utca közötti 2166/7 hrsz.-ú (Jégcsarnok telke) és a Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 2167/3 hrsz.-ú ingatlan övezeti előírása a szomszédos Veszprém 2166/7 hrsz.-ú ingatlan övezeti előírásaival megegyező településközpont övezetre változzon, 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 településrendezési terv módosításának esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését. Az eljárás az E-TÉR felületen kerül lefolytatásra.
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 a biológiai aktivitás (BIA) érték csökkenés visszapótlása a kérelmező tulajdonában lévő – a város közigazgatási területén található – más terület véderdő övezetbe (Ev) sorolásával lehetséges.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a jelen határozat szerinti településrendezés az érintett terület közérdeket nem sértő, közérdeknek megfelelő felhasználása, jégcsarnok fejlesztése érdekében történik. Ez a szándék a módosítani kívánt területen megvalósítható és az Önkormányzat által is támogatott, így a beruházás a település belterületén

belül, más területen – ideértve a rendezési terven jelölt „tartalékterületeket” is – nem megvalósítható.

7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, 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.
8. 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: 7. pont: a 2026. júniusi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Veszprém, 2025. december 18.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző