Szám: ÖNK/1-9/2026.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 2026. november 26-i Közgyűlésére

Tárgy: Döntés „városrendezési, közlekedési és közmű koncepció” tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Házgyári út – Csemete utca melletti ún. 5-ös tömb (2140/2, 2143/11, 2143/12, 2143/8, 2135/8 hrsz.) területét érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Sulyok Balázs Ede városi főépítész
Horváth Éva főépítészi referens

Az előterjesztést megtárgyalta: Veszprém MJV Önkormányzata Közgyűlésének:
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 magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) előírásainak megfelelően készül Veszprém új településterve, mely tartalmazza a településfejlesztési tervet és a településrendezési tervet is. A Közgyűlés kötelezettséget vállalt a településterv elindításához szükséges költségek 2025-2027. évben történő biztosítására és ennek megfelelően 2025. évtől kezdődően ütemezetten elindult a településterv készítésével kapcsolatos eljárás.

2025. október elején széles körben (elektronikus és nyomtatott sajtóban) felhívást tettünk közzé, amelyben kértük a lakosságot, szakmai és társadalmi szervezeteket, hogy az új településterv készítésével kapcsolatban nyújtsanak be módosítási igényt.

A beérkezett kérelmek szakmai vizsgálata megtörtént a településtervbe való beépíthetőség érdekében.

Azon kérelmek esetén, ahol jogszabály szerint – tervezői és önkormányzati döntés megalapozása érdekében – telepítési tanulmányterv, egyéb tanulmányterv készítése válik szükségessé, ott a tanulmányterv finanszírozása a kérelmezőt terheli, és minden tanulmánytervről külön közgyűlési döntés válik szükségessé.

Jelen előterjesztésben szereplő területet érintően a tulajdonosok korábban készíttettek egy városrendezési, közlekedési és közmű koncepció tanulmánytervet, mely megfelelő alapja lehet az új településtervbe való beillesztésnek.

Az érintett ingatlanok (2140/2, 2143/11, 2143/12, 2143/8, 2135/8 hrsz.) Veszprém északi részén, a Házgyári út és a Csemete utca mellett találhatók, és különböző övezeti előírások érintik.

Valamennyi ingatlan egy részének jelenlegi területfelhasználása: „Közúti közlekedési terület”, övezeti előírása Köu-04.

A Veszprém 2140/2 hrsz.-ú ingatlan egy részének jelenlegi területfelhasználása: „ipari terület”, övezeti előírása Gip-04 (beépítés módja: szabadonálló beépítés; kialakítható legkisebb telek 2000 m^2; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; telek méret: 30*50 m).

A Veszprém 2143/11 és 2143/12 hrsz.-ú ingatlanok egy részének jelenlegi területfelhasználása: „ipari terület”, övezeti előírása Gip-09 (beépítés módja: szabadonálló beépítés; kialakítható legkisebb telek 5000 m^2; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; telek méret: 45*50 m).

A Veszprém 2143/8 és 2135/8 hrsz.-ú ingatlanok egy részének jelenlegi területfelhasználása: „ipari terület”, övezeti előírása Gip-09 az ingatlanok másik részének jelenlegi területfelhasználása: „Intézményi terület”, övezeti előírása Vi-01 (beépítés módja: szabadonálló beépítés; kialakítható legkisebb telek 2000 m^2; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 12,5 m;).

A tömbben fekvő Veszprém 2140/2, 2143/11, 2143/8, 2135/8 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai (Alkímia Vegyipari Szolgáltató Kft, Krarusz Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.) a területük új hasznosítását tervezik, amelynek megvalósításához a telkeik összevonásával és új telekalakítással nyílna lehetőségük. Több ütemben raktárcsarnok építését szeretnék megvalósítani, melyhez irodát és az ahhoz szükséges helységeket is kialakítanának. Az összevonást a jelenleg hatályos előírások nem teszik lehetővé, mivel a Veszprém 2143/11, 2143/8, valamint 2140/2 helyrajzi számú ingatlanok között kiszabályozott 14 méter széles út halad keresztül.

Az 5-ös tömb és az ingatlanok kedvező hasznosításának érdekében az érintett tulajdonosok 2022-ben a rendezési terv módosítását kérelmezték. A módosítás érdekében 2022-ben a Kreálom 1000 Kft. „Városrendezési, közlekedési és közmű koncepció” című tanulmánytervet készített, amely a kérelmezők számára elfogadható és ésszerű hasznosítási megoldást tartalmaz. A kiszabályozott utak nyomvonalának módosításával az azonos tulajdonban lévő telkek összevonhatók lennének.

A módosítás elindítását a Közgyűlés a 170/2026. (IV. 30.) határozatával előzetesen támogatta.

A Közgyűlés előzetes döntése alapján tárgyi városrendezési és közlekedési koncepció tanulmánytervet nem követi a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítása, hanem a tanulmánytervben megfogalmazott javaslatok a Méptv. és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülő új településtervbe kerülnek majd beemelésre.

Az érintett ingatlanok kötelező út szabályozással nem érintett része jelenleg is beépítésre szánt területek, ezért biológiai aktivitás visszapótlásra nincs szükség. Környezeti értékelés az új településterv készítése során készül.

Az érintett telkek tulajdonosaival az Önkormányzat szerződést kíván kötni. Ebben Kérelmezők vállalják a Veszprém, Házgyári út mentén, a Jutasi út és a Kisréti utca közötti szakaszon létesítendő, megközelítőleg 850 méter hosszúságú és 2,00 méter szélességű járda tervezési feladatait elvégzik.

Tárgyi előterjesztés célja, hogy a módosítással összefüggésben alátámasztó munkarészként már elkészített és mellékelt városrendezési, közlekedési és közmű

koncepció tanulmánytervet a Közgyűlés megtárgyalja, és elfogadásával támogassa az új településtervbe való beillesztését.

Kérelmező céljai megvalósítását a Méptv. 92. § (2) bekezdésében szereplő, a 2. határozati javaslathoz mellékletként csatolt tanulmánytervvel támasztja alá.

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

Veszprém, 2026. november 10.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (....) határozata
„városrendezési, közlekedési és közmű koncepció" tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Házgyári út – Csemete utca melletti ún. 5-ös tömb (2140/2, 2143/11, 2143/12, 2143/8, 2135/8 hrsz.) ingatlanok településrendezési előírásainak módosítása tárgyában

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés „városrendezési, közlekedési és közmű koncepció" tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Házgyári út – Csemete utca melletti ún. 5-ös tömb (2140/2, 2143/11, 2143/12, 2143/8, 2135/8 hrsz.) területét érintő településrendezési előírások módosítása"* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a Veszprém, Házgyári út – Csemete utca melletti ún. 5-ös tömb (2140/2, 2143/11, 2143/12, 2143/8, 2135/8 hrsz.) területét érintő településrendezési előírásainak módosítására vonatkozó városrendezési, közlekedési és közmű koncepció tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hozzájárul, hogy a tanulmánytervben megfogalmazott javaslatok a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet alapján készülő új településtervbe beemelésre kerüljenek.

Veszprém, 2026. november 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző