



HIRDETMÉNY

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően 24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Veszprém Megyei Jogú Város helyi építési szabályzata és szabályozási tervének


Veszprém, volt Bakony Művek 1963/124 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv

módosítása tekintetében lefolytatta a Korm. rendelet 36.§ szerinti teljes eljárás véleményezési szakaszát.

Ezúton tájékoztatom az érintetteket, hogy az Önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében – a véleményezési szakasz lezárásának dokumentációját (314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdés alapján a beérkezett vélemények elfogadása, el nem fogadása tekintetében összeállított anyag) közzétette a www.veszprem.hu honlapon, valamint Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Aulájában kifüggesztette.

Jelen hirdetményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 39.§ (3) bekezdése, a partnerségi egyeztetési szabályról szóló 25/2017. (X.26.) önkormányzati rendelete, valamint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2014.(X.31.) számú önkormányzati rendelet 4.§ „A Közgyűlés hatáskörei közül a következőket ruhazza át a polgármesterre” 24. pontja alapján teszem közzé.

Veszprém, 2021. május 25.


Sulyok Balázs Ede
főépítész
Porga Gyula
polgármester megbízásából





Ikt.sz.: FOE/21-43/2021

Tárgy: Átruházott hatáskörben hozott döntés a településrendezési eszköz véleményezésében részt vett államigazgatási szervek, közműszolgáltatók és egyéb szervek, valamint a partnerek véleményének elfogadásáról, illetve indoklással alátámasztott el nem fogadásáról.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2014.(X.31.) számú önkormányzati rendelet 4.§ „A Közgyűlés hatáskörei közül a következőket ruházza át a polgármesterre” 24. pontja, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 39.§ (3) bekezdése alapján a 24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Veszprém Megyei Jogú Város helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának véleményezési szakaszát Veszprém, volt Bakony Művek 1963/124 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan, a jelen levélhez csatolt 1. számú mellékletben részletezett válaszok, alapján lezártnak tekintem.

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 39.§ (3) bekezdése értelmében intézkedtem az átruházott hatáskörben hozott döntés dokumentálásáról és közzétételéről.

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét.

Veszprém, 2021. május 25.

Tisztelettel:


Porga Gyula

1. számú melléklet

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEZÁRÁSÁRA VONATKOZÓ DÖNTÉS 314/2012.(XI.8.)Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése szerinti dokumentáció

Válaszok és indoklások a

Veszprém, volt Bakonyművek 1963/124 helyrajzi számú telket érintő településrendezési terv módosítás

című dokumentumra az államigazgatási és önkormányzati
szervektől, valamint az üzemeltető és civil szervezettől beérkezett
véleményeire:

Szakhatóság	előzetes állásfoglalás	teendő
Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda VE/05/66- 4/2021	Megítélése szerint a beépítési javaslatban megfogalmazott beépítési paraméterekhez képest a Vt-18 építési övezetben megengedett 40%-os beépítettség túlzó mértékű és a 20%-os legkisebb zöldfelületi arány nem tükrözi a terület kiemelt zöldfelületi jellemzőit és annak jelentőségét. A zöldfelület ilyen mértékű csökkentése annak indokolatlan megszűnését és aránytalanul nagy burkolt felületek (parkolók, utak) kialakítását eredményezheti. Előbbiek alapján a terület átminősítését csak a beépítési koncepciónak megfelelő (a legszükségesebb mértékű beépítési paraméterek szerinti) építési övezet meghatározása mellett tudja elfogadni.	Új építési övezet (Vt-63) létrehozásával, 30%-os maximum beépítéssel, és 40 %-os minimális zöldfelületi arány előírásával teljesítésre kerül a javaslat. Ez alapján módosultak a megfelelő (alátámasztó, jóváhagyandó) munkarészek.
	Az alátámasztó javaslatához csatolásra kerültek a tervezett beruházást bemutató telepítési tanulmányterv, valamint építészterv egyes tervlapjai. Ez utóbbi alapján az emeleti szinten egy lakó rendeltetés kialakítása is tervezett (?) amelyet ugyan a Vt-18 építési övezet előírásai nem zárnak ki, azonban arra vonatkozóan javaslat nem ad tájékoztatást.	A rajzon szereplő lakás szolgálati lakás. Ennek szöveges szerepeltetését nem érezzük szükségesnek, -mivel a csatolt építészterv egy koncepció szintű terv, ami még változhat a továbbtervezés folyamatában. A településközponti vegyes övezet nem zárja ki a lakófunkciót.

	<p>A tervdokumentáció az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően részben tartalmazza a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát. Az alátámasztó javaslatban szükségesnek tartom a MaTrT 12§, (1) valamint a (3) bekezdésének történő megfelelés igazolását.</p>	<p>A 3.2.2. pontban pótlásra került az összhang vizsgálata.</p>
	<p>Az alátámasztó javaslatban kérem bemutatni a szeméttelep területéből átminősíteni tervezett, a már átminősített és a még fennmaradó (K-Hull-01) terület nagyságát.</p>	<p>Jelen dokumentációban nem tartjuk indokoltnak a már átminősített területekről kimutatás készítését. A tervezői válasz 1. mellékletében szerepeltetjük azt. Miszerint a hulladéklerakó kb. fele nagyságban került átminősítésre. A már átminősített terület nagy része a jelenleg hatályos, 2017-es TSZT-ben is már erdő területfelhasználásban volt. 2017 óta jelen módosítással érintett 1528nm-en kívül összesen: 100 nm lett K-Hull területből Erdő területté minősítve, melyre a Paál I. u. 5290/226 hrsz-ú ingatlan egy részének mezőgazdasági területfelhasználásból lakóba sorolásának kompenzálása miatt volt szükség.</p>
	<p>A hulladéklerakó területét módosító szerkezeti tervlapon (2. melléklet) a módosítással érintett ingatlan teljes területét kérem tervezési területként meghatározni, nem elegendő csak az átminősítésre szánt terület lehatárolása.</p>	<p>Kiegészítésre került.</p>
	<p>Az épített környezet védelme tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartom.</p>	<p>A tervezői választ a 2. mellékletben adtuk meg.</p>
<p>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hatósági Iroda,CS/6519-2/2021</p>	<p>A Hatóság megállapította, hogy a módosítás hírközlési érdeket nem sért, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel.</p>	<p>nincs</p>

Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály VE/NEF /0139-5/2021	A dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.	nincs
Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	A módosított dokumentációval szemben kifogással nem él.	nincs
Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal 04/26-4/2021	Kifogást nem emelnek.	nincs
Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. 2017-2/2021	Kifogásuk nincs, ahhoz hozzájárulnak.	nincs

Budapest, 2021. május 20.



Kovács Krisztina
Felelős tervező
TT1 01-2918

A tervező által összeállított válaszok egyeztetésre és jóváhagyásra kerültek.

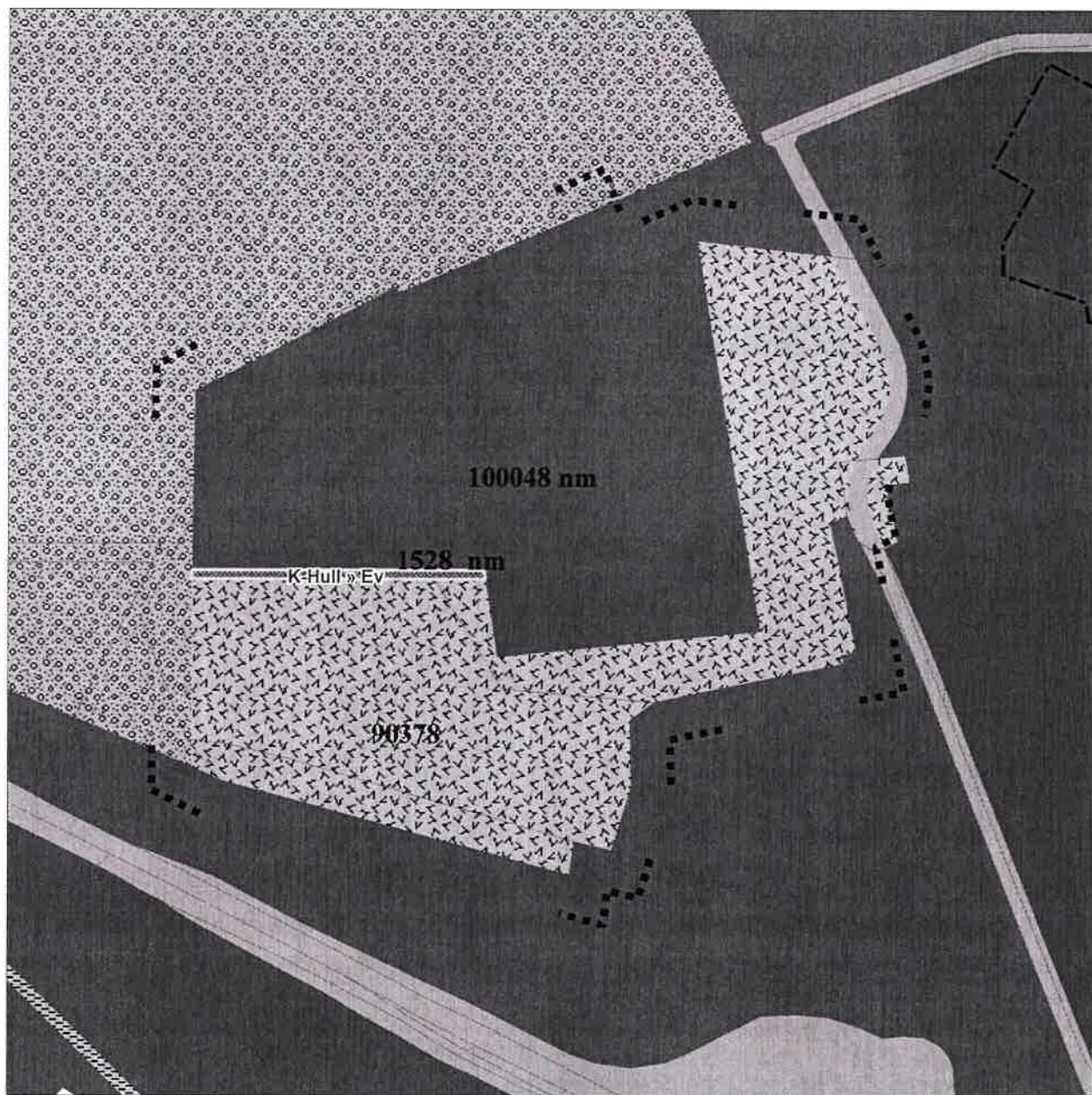
Veszprém, 2021. május 25.



Sulyok Balázs
Veszprém MJV város főépítésze



1. melléklet



2. melléklet

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁHOZ kapcsolódó tervezői válasz

Veszprém MJV Önkormányzata Közgyűlésének 338/2020. (XII.17) – tárgyi ingatlan településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos előzetes döntéséről szóló – határozata 2. pontjában foglaltak szerint:

„Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3.§-ban kapott felhatalmazás alapján – a volt Bakony Művek, Csererdei út 1963/124 hrsz-ú településrendezési eszközeinek módosítása esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor felkéri a főépítést, hogy az érintett szakhatóságok véleményét ebben a kérdésben a módosítás megkezdése előtt kérje ki.”

A fentiek értelmében a főépítész FOE/21-1/2021 iktató számú, 2021. január 11.-i keltezésű levelében megkereste az érintett szakhatóságokat a környezeti vizsgálat szükségességének kérdésében, az alábbi körben:

Veszprémi Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály – nem tartotta szükségesnek

Balaton - felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság– nem tartotta szükségesnek

Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály– nem tartotta szükségesnek

Közép - Dunántúli Vízügyi Igazgatóság- nem kíván részt venni

Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság– nem tartotta szükségesnek

Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály– nem tartotta szükségesnek

Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály– nem tartotta szükségesnek

Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály– nem tartotta szükségesnek

Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész– szükségesnek tartja(VE/05/51-2/2021 ikt.sz. levél).

Budapest Főváros Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (nem jelzett vissza)

Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület) (nem jelzett vissza)

Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály (nem jelzett vissza)

Környezeti vizsgálat elkészítését nem tartotta szükségesnek, csak az állami főépítész.

A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítész hatáskörében eljáró illetékes megyei kormányhivatal az épített környezet védelmére kiterjedően vesz részt.

„A zöldfelületként kijelölt területen álló meglévő épület felújítása településképi szempontból kedvező, ugyanakkor a zöldfelület részleges megszüntetése és azon további építési tevékenységek (épületbővítés, burkolt felületek kialakítása, egyéb építmények elhelyezése, stb.) várhatóan rövid és hosszú távon is hatással lesznek az épített és (kialakult) természeti környezet összhangjára, sokszor visszafordíthatatlan változásokat eredményezve azokban (pl. a rendeltetés által generált forgalom). Véleményem szerint egy tervezett építési tevékenység hatását nem csak a korábbi, már megszűnt kedvezőtlen állapothoz (felhagyott transzformátorállomás) viszonyítva kell vizsgálni, hanem annak tágabb, települési és természeti környezetében is. „

Továbbra sem tartjuk szükségesnek környezeti értékelés készítését az alábbi indokok alapján:

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS ÉRTÉKELÉS

A településrendezési tervek módosításával a jelenleg nem beépíthető terület egy része beépíthetővé válik. A fejlesztés célja, hogy a nem beépíthető területen meglévő - korábban technológiai- és irodai funkciókat magába foglaló - épület átépítésével, felújításával és kibővítésével alapvetően bérirodai szolgáltatásokat biztosító tevékenység valósulhasson meg.

A MÓDOSÍTÁS UTÁN AZ ÉPÍTETT- ÉS TERMÉSZETES KÖRNYEZET VÁRHATÓ VÁLTOZÁSAI

A meglévő épület bővítését, a telek beépítését, a kiszolgáló utak, parkolók kialakítását az épület elhelyezkedése, térrendszere, valamint a kialakult értékes növényzet, faállomány helyzete határozza meg.

Az előzetes beépítési vizsgálat és az építészeti tanulmányterv alapján a gyalogos megközelítés a jelenlegi kapubehajtó nyomvonalán történik. A gépjárművel való megközelítés és parkolás áthelyeződik a déli teleknyúlványra, szemben a Vörösbegy utca Csererdei útba történő becsatlakozásával. Így a közkerti felület gépjárművel történő megközelítésére – karbantartási célú eseteket kivéve – nincs szükség. A parkolóhelyek kialakításánál figyelembe kell venni a meglévő növényzet, fák megtartását, illetve a villamos vezetékek tartóoszlopainak helyzetét. A déli telekrészen – a meglévő magasvezetésű villamos vezetékek miatt – kevés megtartásra alkalmas fa található és a bokros növényzet is gyérebb, így a parkolóhelyek, valamint a kiszolgáló út kialakítása nem igényli értékes növényzet megszüntetését. A módosítással kialakuló, beépíthető telek északi, nyugati részén, valamint az épülettől keletre eső - közkerti besorolásban megmaradó - önállóan kialakítandó területen a jelenlegi növényállomány teljes egészében megmarad, megújításra kerül és új növények telepítésével továbbfejleszthetővé válik. Az Önkormányzattal megkötött településrendezési szerződés értelmében részletes kertészeti- és környezetalakítási terv elkészítésével kell meghatározni a közkerti felületen a játszótér kialakítását, a hozzátartozó eszközök helyét és a növényzet telepítésének megoldásait.

Az építészeti tanulmányterv alapján a meglévő épület részben kétszintes, lapostetős tömegét déli irányban kétemeletes – szintén lapostetős - szárnyal szeretnék bővíteni, amelyek között belső átriumként is működő, árnyékolható teraszt alakítanak ki. A beépítési javaslatban a tervezett épület a belső és külső teraszaival, átriumos megoldásaival nyit a zöldfelület felé, ugyanakkor intimebb köztes tereket is létrehoz, amelyre nagyméretű, teljesen kinyitható üvegfelületekkel határolt tereket tájol.

A kialakult épített környezetben a meglévő épület a bővítés után is nagy távolságra helyezkedik el a szomszédos telkeken levő főépületektől. A délnyugatra eső, 1963/21 hrsz-ú telken levő főépülettől 38 m távolságban, a telekhatár közelében levő földszintes melléképülettől 9,50 m- távolságban helyezkedik el a tervezett bővítés. A nyugatra eső, 1963/96 hrsz-ú telken levő főépülettől mintegy 40 m-re kerül kialakításra a nyugati térfal a beépítési terv alapján. Megállapítható, hogy a tervezett bővítés a kialakult állapotú épített környezet esetében – a viszonylag nagy méretű telek és a szomszédos főépületektől való nagy távolság miatt nem okoz településszerkezeti feszültséget. A kialakult természeti környezet védelme érdekében a településrendezési eszközök módosítása során a telken építési hely kerül kijelölésre, amely biztosítja a túlépítés lehetőségének korlátozását.

A beépíthető területen az épület északi és nyugati oldalán levő - örökzöld és helyenként lomhullató fákkal viszonylag sűrűn betelepített – zöldfelületen alacsonyabb középszintű bokrok ültetésével tagoltabb, intimebb kert alakítható ki, sétánnyal, kiteresedésekkel, pihenő öblökkel. A déli telekrészen a parkolófelületek melletti sávon szintén középszintű bokros növényzet telepíthető, 4-6 parkolóállásonként 1-1 lombos fa ültetésével. A telek délkeleti, déli részén levő tujasor állapotát fel kell mérni és szükség esetén el kell távolítani, vagy fel kell újítani. Ha az állapota nem megfelelő, helyére hasonló, minél magasabbra felnövő, örökzöldet célszerű telepíteni a telekhatár mentén, hogy ezen a telekrészen levő három villamos tartóoszlop kedvezőtlen megjelenését minél jobban ellensúlyozzák.

ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK VIZSGÁLATA

A területen és környezetében örökségi- és környezeti érték nem található. A meglévő ipari jellegű épület felújításával és bővítésével az évtizedek óta használaton kívüli ingatlan és a rajta levő épület megújul és megfelelő fejlesztéssel rentábilisan működtethetővé és fenntarthatóvá válik. Az épület karakteres, korabeli építészeti stílusjegyeit, homlokzati tagozatait, nyílászáró megoldásait ajánlott és javasolt megtartani és felújítani. Az új épületrészek tömegeit, anyaghasználatát, részletmegoldásait a meglévő épület építészeti és településképi megjelenésének színvonalán kell megfogalmazni és kialakítani. A terület gazdag és intenzív növényzet- és faállományát meg kell tartani, a szükséges helyeken meg kell újítani és megfelelő táj és kertépítészeti eszközökkel tovább kell fejleszteni, gazdagítani.

A tervezett funkcióbővítéssel, épület felújítással, átalakítással, bővítéssel, valamint az ingatlan egészének zöldfelületi rendezésével a környezet nem sérül, hanem a településképből és a városszerkezetben is előremutató változást eredményez.