



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/1404-19/2022. **Tárgy:** Veszprém város településrendezési
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna eszközeinek módosítása
Telefon: 06-88/579-314 (Sósköves, Kiskuti csárda)
Hiv. szám: FOE/528-4/2022 – tárgyalásos eljárás –
Melléklet: Jegyzőkönyv (másolatban) **végző szakmai vélemény**
Államigazgatási szervek beérkezett
véleményei (másolatban)

Sulyok Balázs Ede önkormányzati főépítész
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Veszprém
(hivatali kapun)

Tisztelt Főépítész Úr!

A Kreálom 1000 Kft. által elkészített, „Veszprém megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása Sósköves, Kiskuti csárda területére és környezetére vonatkozóan” megnevezésű, 2022. augusztus 18. keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) 42. § (6) bekezdése szerint az alábbi – **záró** – szakmai véleményl adom.

Előzmények:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 62/2022. (III. 20.) számú közgyűlési határozatában döntött a településrendezési eszközöknek a Veszprém Sósköves, Kiskuti csárda és az előtte fekvő út területét érintő módosításáról, továbbá a 143/2021. (III. 25.) számú közgyűlési határozatában a Veszprém Sósköves, Kiskuti csárda és környezetének területét az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programsorozathoz kapcsolódó fejlesztések megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A fentiek alapján az Önkormányzat az Eljr. 32. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított lehetőséggel élve a településrendezési eszköz véleményezése során az Eljr. 42. §-a szerinti „tárgyalásos eljárás” lefolytatását kezdeményezte.

A településen a főépítési feladatokat Sulyok Balázs Ede önkormányzati főépítész látja el.

A hatályos településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök:

- a 202/2013. (VI. 27.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott Veszprém Megyei Jogú Város településfejlesztési koncepciója;
- a 213/2017. (IX. 28.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott Veszprém Megyei Jogú Város településszerkezeti terve (településszerkezeti terv és leírás);

- a 24/2017. (IX. 28.) számú önkormányzati rendelettel megállapított Veszprém Megyei Jogú Város helyi építési szabályzata (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

A településrendezési eszközök módosításának tárgya:

A tervezett módosítás célja az egykori Kiskuti csárda épületének és a hozzá kapcsolódó területnek a megújítása, valamint a csárda területét az erdőterületről elválasztó önkormányzati út nyomvonalának áthelyezése. A módosítással a csárda 0270/3 hrsz.-ú ingatlana kertvárosias lakóterület építési övezetből (Lke) településközponti vegyes területfelhasználásba (Vt-67) kerül átsorolásra, illetve korrekciós szándékkal az ingatlan kis része lakóterületből erdő területhasználatba kerül.

A tárgyi módosítási szándék a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Kreálo 1000 Kft. (cím: 1165 Budapest, Íjász utca 44.; vezető településtervező: Kovács Krisztina okl. üzemmérnök [TT/1 01-2918]; közreműködő tervezők: Heckenast Judit okl. építőmérnök [MMK 01-5295 Tkö, KÖ-T], Dobos Ivett okl. tájépítésmérnök [K 01-5255, TK 01-5255, TR 01-5255], Zentai Katalin okl. tájépítésmérnök [K 01-5107]) által elkészített „Veszprém megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása Sós köves, Kiskuti csárda területére és környezetére vonatkozóan” megnevezésű, 2022. augusztus 18. keltezésű véleményezési dokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A dokumentáció aláírólapja, valamint tervlapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett településtervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Egyeztető tárgyalás:

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr. 42. § (3) bekezdése értelmében **2022. szeptember 5-ére egyeztető tárgyalást hívtam össze** a Veszprém Megyei Kormányhivatalba (Veszprém, Megyeház tér 1.).

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. § (1) bekezdés f) pontja alapján **az egyeztető tárgyalás elektronikus úton került megtartásra** digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével). Az egyeztető tárgyalásról VE/05/1404-15/2022. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

Az egyeztető tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra (a csatolt tervdokumentációval kapcsolatosan) az alábbi államigazgatási szervek írásban válaszoltak:

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály

- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Utügyi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság.

A tervezett módosítással kapcsolatosan a **Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Utügyi Osztály** hatáskör hiányában észrevételt nem tett.

A **Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság**, a **Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály**, a **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály**, a **Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály**, a **Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság**, a **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság** észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.

A **Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály** a VE/30/07136-2/2022. ügyiratszámú 2022. augusztus 30-án kiadmányozott véleményében tájékoztatott, hogy „a **tervezési terület nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, barlang felszíni védőövezetét, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet nem érinti. Az ingatlanok nem tartoznak** a 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózat övezeteihez, területükön a 13/2001. (V. 9.) KöM rendeletben szereplő fajok vagy azok élőhelyének előfordulásáról sincs adatunk.

A tervezési terület érint ex-lege védett természeti értéket, a 0274/3 hrsz.-ú ingatlanon található F-4400-3079 kataszteri számú „Kiskútcsárda forrása” nevezetű forrást. A módosítási szándék az ex lege forrást nem veszélyezteti. Továbbá a tervezési terület a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezetét is érinti, de ennek ténye a módosítási szándékot nem befolyásolja.

A tervezett rendezvényekkel kapcsolatos elsőfokú zaj- és rezgésvédelmi hatáskört Veszprém Megyei Jogú Város Jegyzője gyakorolja a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Kormányrendelet 4. § (1) bekezdése és 1. számú melléklete alapján.

Előzőek alapján, a véleményezési dokumentációban bemutatott módosítás a Kormányhivatal hatáskörébe tartozóan környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi érdeket nem sért.”

„A benyújtott terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (Rendelet) hatálya alá tartozik. A Rendelet 1. § (3) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A tervezett változtatás jellege alapján - a Rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontokat figyelembe véve - véleményem szerint a termódosítás a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával a Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi szakterületét érintően jelentős környezeti hatást várhatóan nem

okoz, így a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését - az Önkormányzattal egyetértve - nem tartom szükségesnek.

Előzőek alapján, Veszprém Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítását a Közgyűlés részére elfogadásra javaslom. Az EljR. 43. § (2) bekezdésének megfelelően kérem Veszprém város polgármesterét, hogy a településrendezési eszközöket elfogadásukat követően szíveskedjen egy példányban (egységes szerkezetben) megküldeni, vagy tájékoztatni az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérhetőségéről.”

A **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** a 883-37/2022. ügyiratszámú, 2022. augusztus 31-én kelt véleményében tájékoztatott, hogy „a módosítással érintett ingatlanok területe nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem része a Natura 2000 hálózatnak, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) szerinti országos ökológiai hálózatnak. A teljes tervezési terület a területrendezési terek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (MvM rendelet) szerinti **tájékvédelmi terület övezetébe** tartozik. Tájékoztatjuk, hogy a 0274/3 hrsz.-ú ingatlanon az F-4400-3079 kataszteri számú, **Kiskútcsárda** forrása elnevezésű **ex-lege forrás** található. Felhívjuk a figyelmet, hogy a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésének hatálya alá esik a törvény ereje által védett valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. A Tvt. 28. § (5) bekezdése értelmében ezen természeti értékek országos jelentőségű természeti emlékek minősülnek. A Tvt. 31. §-a szerint tilos a védett természeti terület állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni. Tájékoztatjuk, hogy a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 18. § (3) bekezdése alapján a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül új építmények elhelyezése nem lehetséges.

A növénytelepítéseknel kérjük tájhonos növényfajok alkalmazását, illetve **invázós fajok kerülését**. Ezzeé kapcsolatos információ megtalálható Igazgatóságunk honlapján (<https://www.bfnp.hu/hu/oldal/invazios-novenyfajok>).”

„Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (Rendelet) 1. § (2) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A Rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembe vételével a jelen módosítás esetében **a környezeti vizsgálat lefolytatását, a környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**

A településrendezési eszközök jelen módosítása ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk, a beruházás megvalósítása során kérjük a fentiek figyelembe vételét és érvényesítését.”

A **Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály** a 18.502/12/2022. ügyiratszámú, 2022. augusztus 31-én kelt véleményében megállapította, hogy „a tárgyi módosítás által érintett a Veszprém külterület 0270/1, 0270/2, 0270/3 hrsz.-ú ingatlanok kivett, nem termőföldterületként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban. Ezért ezen ingatlanok esetében a módosítások termőföldet nem érintenek, a változások a termőföld mennyiségi védelmének érdekét nem sértik.

Továbbá a tárgyi módosítás Veszprém külterület 0274/1, 0274/3, 0274/4 hrsz.-ú ingatlanok esetében a viszonylatában átlagosnál jobb réti -as minőségsztályú termőföldeket is érint. A jelenleg hatályos településrendezési dokumentáció az ingatlanokat beépítésre nem szánt

védelmi erdőterület övezetbe sorolja. A módosítással övezeti változás nem történik, ezért a módosítások ezen ingatlanok esetében sem sértik a termőföld mennyiségi védelmének az érdekét.

A fentiek alapján a Földhivatali Főosztály megállapította, hogy a tervezett változások a termőföld mennyiségi védelmének az érdekét nem sértik.”

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály a VE/30/04468-2/2022. ügyiratszámú, 2022. szeptember 1-én kiadmányozott véleményében az alábbiak szerint nyilatkozott: „A településrendezési eszközök tervezett módosításával (Veszprém 0274/3 és 0274/4) érintett földrészekre az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) nyilvántartott erdő nem található.

A tervlap alapján a tervezési terület az erdők övezetével nem érintett.

A módosítással érintett hrsz.-ú földrészek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 12.§ (1) és a 4.§-ban foglaltak alapján, és mivel az aktuális ortofotók szerint fát, illetve faállományt tartalmaznak – az Evt. vonatkozásában – **fásításnak minősülnek.**

Tájékoztatom, hogy a későbbi beruházások során az Evt. vonatkozásában **fásításnak minősülő** földrészt, illetve annak alrészletét érintő, esetlegesen szükségessé váló **fakitermelést** – az Evt. 12. § (3) bekezdése alapján – a tervezett kitermelés kezdete előtt **legkésőbb 21 nappal be kell jelenteni a területileg illetékes erdészeti hatóságnak.**

A bejelentés módját, és annak adattartalmát az Evt. végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet 44. § (1) és (2) bekezdései tartalmazzák.

Mindezek alapján a településrendezési eszközök tervezett módosításai ellen nem emelek kifogást.”

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály (a továbbiakban: Ütügyi Osztály) a VE/62/00745-2/2022. ügyiratszámú (2022. szeptember 5-i) véleményében a módosítást elfogadásra javasolta azzal, hogy:

„1. csárda alatt megtartandó közlekedési felület gyalogos közlekedést szolgálhat csak (átmenő gépjármű forgalmat nem). Javasolom „Gyalogos övezet (zóna)” kialakítását. Ez esetben mozgáskorlátozott személyt szállító jármű – amennyiben a feltételei adottak – az övezetben közlekedhet és várakozhat;

2. a Veszprémvölgyi úthoz történő csatlakozás kialakítását a csárda feletti útnak biztonságos kétirányú forgalomra alkalmassá kell tenni (min. 5,50 m burkolatszélesség kialakításával);

3. a csárda feletti útnak nemcsak a 10 lakóingatlan telekalakítását kell szolgálnia, hanem az ellenkezője bemutatásáig, az eddig a csárda alatti útról feltárt külterületi (főként mezőgazdasági) ingatlanok megközelítését is biztosítani kell a jellemző járművek számára. A jellemző járműhasználatot az egyedi útépitési engedélyezési eljárás során igazolni szükséges figyelemmel a gépjárművek és gyalogosok egy felületre helyezését zöldmezős beruházás révén – feltételezhetően családi házas környezetben.”

Az egyeztető tárgyaláson Kovács Krisztina településtervező az Ütügyi Osztály fenti véleményére válaszolva előadta, hogy ezen véleményekre már reagáltak, az egyeztető tárgyalást megelőzően azt megküldték az Ütügyi Osztálynak, és az Állami Főépítési Irodának is. A hatályos településrendezési eszközök gyalogút jelkulcsot nem tartalmaznak, ezért a megmaradó gyalogútra jelkulcsot nem tud tenni, helyette a „gyalogút” felirat elhelyezését javasolták.

Heckenast Judit közlekedéstervező többek között előadta, hogy az Ütügyi Osztály emlékeztetőben leírta, hogy hozzájárulnak ahhoz a csatlakozáshoz a Veszprémvölgyi úton,

amit az úttervező a Kiskuti útra egy konkrét projekt keretében bemutatott nekik. Az Útügyi Osztály 3. számú észrevétvel kapcsolatosan jelezte, hogy a járműhasználatot nem a szabályozási tervmódosítás keretében kell igazolni, hanem az egyedi útépitési engedélyezési eljárás során.

A meghívóra hivatkozva írásban nyilatkozó államigazgatási szervek a fentiekben jelzett észrevételek figyelembevétele mellett nem emeltek kifogást a településrendezési eszközök módosítása ellen.

A Veszprém Megyei Önkormányzat a 04/198-2/2022. számú (2022. szeptember 2.-án kelt) véleményében megállapította: „A településrendezési eszközök tervezett módosítás során Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) rendelete (a továbbiakban: VmTrT) 2. mellékletében foglalt szerkezeti tervlap szerint a tervezési terület települési térségben van, mely területfelhasználásban bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

A megküldött dokumentáció megalapozó munkarésze beazonosítja az érintett területfelhasználást, valamint az országos és megyei övezeteket. Az alátámasztó munkarész tartalmazza a Kr. 3. melléklet 12. pontjában foglalt településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatását.

A tervezett módosítás a megyei területrendezési tervvel nem ellentétes, az ellen kifogást nem emelünk.”

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (a továbbiakban: Örökségvédelmi Főosztály) VE/51/02242-2/2022. ügyiratszámú (2022. szeptember 5-én kiadmányozott) véleménye az egyeztető tárgyalást követően érkezett. Az Örökségvédelmi Főosztály véleményében megállapította, hogy a rendelkezésére álló közhiteles nyilvántartás adatai alapján a módosítással érintett terület nyilvántartott, vagy védett kulturális örökségi elemet nem érint. A tervezett módosítási szándékok elfogadásával szemben kulturális örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelt. Felhívta továbbá a figyelmet, hogy „a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, amennyiben régészeti feladatellátással nem kísért földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező (a tevékenység felelős vezetője) az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, a jegyző útján a hatóságnak (Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály) azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt, továbbá köteles a tevékenységet szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a feltárással jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Kötv. 82. § (2) bekezdése, valamint az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után!”

Az egyeztető tárgyalás időpontjáig **nem nyilatkoztak** az alábbi államigazgatási szervek:

- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Innovációs és Technológiai Minisztérium
- Szabályozott tevékenységek Felügyeleti Hatósága
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály.

Az Eljr. 34. § (2) bekezdés alapján, azt az érdekeltet, aki az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott – államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló – véleményt, az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek tekintetem.

Partnerségi egyeztetés:

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Közgyűlés a 25/2017. (X. 26.) számú rendeletében határozta meg.

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az Eljr. 42. § (1) bekezdése értelmében lefolytatta, a polgármester átruházott hatáskörében **döntött a partnerségi egyeztetési szakasz lezárásáról** (FOE/528-3/2022. számú ügyirat).

Záró szakmai vélemény:

A Kiskuti csárda (0270/3 hrsz.) területe a hatályos településrendezési eszközökben kertvárosias lakóterületbe (Lke-5 jelű építési övezetbe) sorolt, a víztermelő kút hidrogeológiai „A” védőterületébe tartozik, és a Séd-patak közelsége miatt az „Egyéb védőterület, védősáv, védőtávolság határa”-val érintett. A szabályozási terv a csárda előtt haladó, jelenleg kb. 3 m széles földút 10 m szélességű úttá történő fejlesztését tartalmazza. A csárdától délre védelmi erdőterületbe sorolt gyepes, fás zöldterület található. A tervezési terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. A tervezett módosítás célja egyrészt a Kiskuti csárda előtti útszélesítés újragondolása, amely a jelenlegi szabályozás szerint a park terhére történne és elválasztaná az épülettől a meglévő, értékes zöldfelületet. A hatályos nyomvonal és szabályozás megtartása a csárda működését akadályozná, továbbá az út patak mellé helyezése csökkentené a park hangulatát, jelentős zöldfelület veszteséggel és fakivágással járna. Az Önkormányzat a lehetséges változatok átgondolása után az útnak a telek északi oldalán történő elvezetéséről döntött. A módosítást követően a csárda telke kb. 950 m²-re növekedne, amelyen a meglévő épület 30%-os maximális beépítést eredményezne. A módosítás része a beépíthetőség 40%-ra emelése egy kisebb épület elhelyezhetősége érdekében. A fejlesztési szándékok megvalósíthatósága a településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, a csárda területe Lke-4 jelű építési övezetből Vt-67 jelű építési övezetbe kerülne, továbbá egy kis részen véderdő is kijelölésre kerül.

A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr. 40. § (2) bekezdése szerinti dokumentumok megküldésre kerültek.

Az Eljr. 3/A §-ának megfelelően a tervdokumentáció részét képezi az önkormányzati főépítész tartalmi elemeket meghatározó feljegyzése.

Veszprém Megyei Jogú Város 2017. évben állapította meg a településrendezési eszközeit, ezért a településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése alapján az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete, valamint a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készülhet.

A tervdokumentáció tartalmazza a településfejlesztési koncepcióval, az Integrált Településfejlesztési Stratégiával, valamint a területrendezési tervekkel – a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, a

területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelet – való összhang vizsgálatát és igazolását, továbbá kitér a településképi követelmények vizsgálatára is.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolására és a visszapótlásra nem volt szükség.

Az egyeztető tárgyaláson az Állami Főépítész Iroda részéről elhangzott észrevételek, kérdések a tervezők részéről megválaszolásra kerültek. **Az egyeztető tárgyaláson egyetértés született a tekintetben, hogy az új Vt-67 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítandó zöldfelületnek (40%) legalább a fele aktív, többszintes növényállománnyal fedett zöldfelületként kerüljön kialakításra és ennek megfelelően a HÉSZ kiegészüljön.**

Környezeti vizsgálat:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a tárgyi módosítással kapcsolatosan a 62/2022. (III. 20.) számú határozatában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését nem tartotta szükségesnek.

Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 8. § (2a)-(2d) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Veszprém Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek – a Sósköves, Kiskuti csárda területét érintő – módosítására irányuló **záró véleményem a HÉSZ kiegészítése mellett** (a Vt-67 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítandó zöldfelületnek (40%) legalább a fele aktív, többszintes növényállománnyal fedett zöldfelületként kerüljön kialakításra), **valamint a beruházás megvalósítása során a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a 883-37/2022. ügyiratszámú, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály a VE/30/04468-2/2022. ügyiratszámú, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály VE/62/00745-2/2022. ügyiratszámú, továbbá a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály VE/51/02242-2/2022. ügyiratszámú véleményében foglaltak figyelembe vétele és érvényesítése mellett egyetértő, javasolom annak képviselő-testületi jóváhagyását.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján **az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.** Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az Étv. 8. § (4) bekezdés a)-c) pontjai szerint a polgármesternek gondoskodni kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról.

Az Eljr. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodik az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek, az állami főépítész, továbbá a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről.

Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), *.pdf formátumban és papíralapon kérem megküldeni.

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményemet az Eljr. 42. § (6) bekezdése alapján adtam ki.

Az állami főépítész szakmai feladatokat a *főépítész tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2022. szeptember 12.

Tisztelettel

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:



Németh Zsolt

állami főépítész

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



