

VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/1124-6/2022. **Tárgy:** Veszprém Megyei Jogú Város
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna településrendezési eszközeinek
Telefon: 06-88/579-314 módosítása
Hiv.szám: FOE/490-28/2022. (volt Lőtér területe: 4948, 4947/2 hrsz.)
egyszerűsített eljárás
záró véleményezési szakasz

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

Tisztelt Főépítész Úr!

A Kreáлом 1000 Kft. által összeállított, „Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása az alábbi területre vonatkozóan: Volt lőtér területét érintő 4948 és 4947/2 hrsz.-ú telkek” megnevezésű, 2022. augusztus 16. keltezésű végső véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 41. §-a alapján veszek részt. A véleményezésre megküldött településrendezési eszközökről az Eljr. 41. § (4) bekezdése, valamint a 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – **záró** – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 310/2021. (X. 28.) és a 112/2022. (IV. 28.) számú közgyűlési határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosításáról a volt lőtér területét érintően, valamint a helyi építési szabályzat telekalakításra vonatkozó előírásairól.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az Önkormányzat az Eljr. 32. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyszerűsített eljárásban kezdeményezte. A VE/05/1124-2/2022. ügyiratszámú véleményemben megállapítottam, hogy módosítási szándék vonatkozásában az Eljr. 32. § (4)-(5) bekezdése szerinti feltételek teljesülnek, a helyi építési szabályzat egyeztetése egyszerűsített eljárásban, az Eljr. 41. §-ában meghatározottak szerint történhet.

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

Tervezési feladat:

1. Veszprém 4848 és 4947/2 hrsz.-ú ingatlanok területfelhasználási módjának és övezeti besorolásának módosítása K-sp-01 jelű építési övezetről Vt-68 jelű építési övezetre, továbbá a területen egy kb. 1300 m² nagyságú közkert kijelölése.

2. A HÉSZ telekalakításra vonatkozó előírásainak módosítása.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

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 közgyűlési rendelettel megállapított Veszprém Megyei Jogú Város helyi építési szabályzata (helyi építési szabályzat és szabályozási terv; a továbbiakban: HÉSZ).

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Kreáloom 1000 Kft. (cím: 1165 Budapest, Íjász utca 44.; vezető településtervező: Kovács Krisztina vezető településtervező /TT/1 01-2918/, szakági tervező: Heckenast Judit okl. közlekedés építőmérnök /MMK 01-5295 Tkö, KÖ-T/) által elkészített „Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása az alábbi területre vonatkozóan: Volt lőtér területét érintő 4948 és 4947/2 hrsz.-ú telkek” megnevezésű, 2022. augusztus 16. keltezésű tervdokumentáció.

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.

Partnerségi egyeztetés, véleményezési eljárás:

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Közgyűlés a 25/2017. (X. 26.) rendeletében határozta meg. A partnerségi egyeztetés 2022. június 29. és 2022. július 15. között (lakossági fórum: 2022. július 12.) megtörtént.

Az Eljr. 41. § (2) bekezdés szerinti egyeztetési eljárásban

- a **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** a 883-28/2022. ügyiratszámú véleményében a *településkép védelméről* szóló 23/2017. (IX. 28.) számú önkormányzati rendelet módosítását javasolta, valamint felhívta a figyelmet a településképi rendelet 14. §-ában rögzített építészeti követelmények érvényesítésére a beruházás tervezése során. Továbbá a meglévő növényállomány minél nagyobb mértékű – a legszükségesebb mértékű és vegetációs időn kívüli fakivágással történő – megtartását, valamint a növénytelepítések során nem inváziós fajok¹ telepítését és a zöldfelület-rendezési javaslat érvényesülését kérte. A településrendezési eszközök módosítása ellen a fent leírtak figyelembe vételével és érvényesítésével táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelt, azt elfogadásra javasolta.

1 a természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok és a kerülendő inváziós fajok listája a Balaton-felvidéki Nemzeti Park honlapján elérhető, az alábbi címen: <https://www.bfnp.hu/hu/oldal/novenyjegyzek>

Az Eljr. 34. § (2) bekezdés értelmében, 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 kell tekinteni.

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármestere 2022. augusztus 17-én átruházott hatáskörében döntött a partnerségi egyeztetés és a véleményezési szakasz lezárásáról (FOE/490-27/2022. számú irat).

Szakmai vélemény:

1. módosítás

A volt lőtér területén egy 25 (+3) lakásos nővérszálló létesítése tervezett. A tervezési munkát megelőzően – a csatolt dokumentáció – szerint a területre telepítési tanulmányterv készült.

A módosítással érintett volt sportlőtér területe egyrészt beékelődik a lakóterületek közé, ugyanakkor kapcsolatban van a jelentősebb gépjármű forgalmat vonzó benzinkúttal és autómosóval (Vt). A terület jelenleg beépítésre szánt különleges terület, amelyen a tervezett településközpont területfelhasználás (Vt-68) egy átmenetet jelenthet a két eltérő szomszédos területfelhasználás között. A módosítás része a tömbbelsőben egy kb. 1300 m² nagyságú közkert kijelölése is.

A tervezett módosítási szándékkal kapcsolatos korábbi egyeztetés során jeleztem a területen kialakult növényállomány minél nagyobb mértékben történő megtartásának a szükségességét, valamint a terület geomorfológiai adottságainak (mélyfekvésű terület) és a feltárást biztosító közlekedési kapcsolatok megvalósíthatóságának vizsgálatát. A tervdokumentáció előbbieknél megfelelően került összeállításra (3.4.-3.6., valamint 4.7.-4.9. fejezetek).

A véleményezési szakaszban adott, VE/05/1124-3/2022. ügyiratszámú véleményemben a tervezett telekalakítások elősegítése érdekében javasoltam továbbá a tervezett és a megszűnő telekhatárok jelölését a szabályozási terven. A záró véleményezési anyag jóváhagyásra szánt tervlapja előbbieknél megfelelően került dokumentálásra.

2. módosítás

A HÉSZ telekalakításra vonatkozó 9. § (8) bekezdésének módosítása (a megengedett legkisebb telekszélességnél keskenyebb telkek mellett) az előírt telekmélységnél kisebb telkek megoszthatósága érdekében.

A tervezett módosítási szándékokat tudomásul veszem, azokkal kapcsolatosan kifogást nem emelek.

Veszprém város 2017. évben fogadta el a hatályos településrendezési eszközeit, előbbiekből következően azok a 2012. december 31-ét követően hatályban lévő jogszabályok alapján kerültek elfogadásra. Ebből adódóan az Eljr. 45. § (6) bekezdése alapján **a településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása** az Eljr. településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet, továbbá a tervdokumentációt az

- OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és
- a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével kell elkészíteni.

A tervdokumentáció a fentiek, továbbá 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, továbbá a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VMTrT) figyelembevételével készült.

A tervdokumentáció az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a településfejlesztési koncepcióval, az Integrált Településfejlesztési Stratégiával, a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát és igazolását, valamint a főépítész feljegyzését az elkészítendő tartalmi elemekről.

A tervezett módosítással a településszerkezeti terv módosul, ugyanakkor **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.**

Környezeti vizsgálat:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a tárgyi módosítással kapcsolatosan a 310/2021. (X. 28.) 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, ugyanakkor kikérte az érintett államigazgatási szervek Kr. 4. § (2) bekezdésében foglalt véleményét.

Felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy a Kr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű környezeti vizsgálat lefolytatását, ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért. Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló törvényességi felügyeleti eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak.

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 város településrendezési eszközeinek – a volt lőtér területén fekvő 4948 és 4947/2 hrsz.-ú telkeket érintő – módosítására irányuló záró véleményem egyetértő. A beruházás tervezése és megvalósítása során a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a 883-28/2022. ügyiratszámú véleményében foglaltak figyelembe vétele és érvényesítése mellett a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.

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. 40. § (2) bekezdés a) pontja 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 14.

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.



