



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/199-19/2020. **Tárgy:** Veszprém város településrendezési
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna eszközeinek módosítása
Szerv. egység: Állami Főépítési Iroda (Jégcsarnok és környezete)
Telefon: 06-88/579-314 – tárgyalásos eljárás –
Hiv. szám: FOE/215-28/2020
Melléklet: Jegyzőkönyv (másolatban)
Államigazgatási szervek beérkezett
véleményei (másolatban)

Horváth Gábor önkormányzati főépítész
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Veszprém

Óváros tér 9.
8200

Tisztelt Főépítész Úr!

A Kreaom 1000 Kft. által elkészített, „Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása az alábbi területekre: Veszprém, Jégcsarnok tömbjét érintő 2166/3, 2166/4, 2166/5, 2166/6, 2166/7 hrsz.-ú ingatlanokat érintően” megnevezésű, 2020. november 23. és 2020. december 10. keltezésű dokumentációkat 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 véleményt adom.

Előzmények:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 233/2020. (IX. 15.) számú közgyűlési határozatában döntött a településrendezési eszközök tárgyi módosításáról, egyben a beruházással érintett ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

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

Hatályos településfejlesztési és -rendezési 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 településen a főépítési feladatokat Horváth Gábor önkormányzati főépítész látja el.

Tervezési feladat:

A Veszprém, 2166/3, 2166/4, 2166/5, 2166/7 hrsz.-ú ingatlanok (Jégcsarnok és környezete) vonatkozásában az övezeti előírások módosítása.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Kreaólm 1000 Kft. (cím: 1165 Budapest, Ijász utca 44.; Kovács Krisztina okl. üzemmérnök, vezető tervező /TT/1 01-2918/; Kurenkov Vjacseszláv vezető településtervező /TT/1 01-4684/; Heckenast Judit okleveles építőmérnök /MMK 01-5295 Tkö, KÖ-T/) által elkészített a „*Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása az alábbi területekre: Veszprém, Jégcsarnok tömbjét érintő 2166/3, 2166/4, 2166/5, 2166/6, 2166/7 hrsz.-ú ingatlanokat érintően*” megnevezésű, 2020. november 23. és 2020. december 10. keltezésű dokumentációk.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmágyakorlási 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 2020. december 8-ára egyeztető tárgyalást hívtam össze a Veszprém Megyei Kormányhivatalba (Veszprém, Megyeház tér 1.).

Az egyeztető tárgyalásról VE/05/199-15/2020. ügyiratszámon jegyzőkönyv készült. Az egyeztető tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra az alábbi államigazgatási szervek írásban válaszoltak:

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Megyei Szakaszmérnökség
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály (egyeztető tárgyalást követően érkezett)
- Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály.

Az Országos Vízügyi Főigazgatóság 20525-0558/2020 számú kijelölése alapján az Országos Vízügyi Főigazgatóság nevében is eljárva a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Megyei Szakaszmérnökség nyilatkozott.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály (a továbbiakban: Ütügyi Osztály) a 2020. december 7-én kelt VE-09/UT/01061-2/2020. számú véleményében a településrendezési terv módosítását támogatta és elfogadásra javasolta, ugyanakkor felhívta a figyelmet az alábbiakra:

„– A belső körgyűrű részeként létrejövő Kisító u. - Tüzér u. összekötése jelenleg még építési engedélyezési szakaszban van, a Jégcsarnok közlekedési létesítményeinek, illetve a használatba vételkor meglévő úthálózathoz történő összekötés építési engedély kérelme még nem érkezett meg a Közlekedési Hatósághoz, ugyanakkor a Jégcsarnok épületét már kivitelezik.

Az épület használatba vételének alapvető feltétele a használatához szükséges közlekedési létesítmények megléte, azaz forgalomba helyezése.

– A belső körgyűrűre tervezett útsatlakozás nem felel meg a Közutak tervezése c. Ütügyi Műszaki Előírásnak feltételezhetően (a megküldött dokumentáció nem került méretezésre). Amennyiben így van, úgy annak kiépítésekor az eltérést indokolni szükséges, valamint az ezt ellensúlyozandó közlekedésbiztonsági elemeket kell beépíteni a dokumentációba, hogy közlekedésbiztonsági problémakör (balesetveszély) ne léphessen fel hosszú távon sem az utakat használók részéről.

– A tervezett belső körgyűrű rész (gyűjtőút) átmenő forgalmat kell, hogy lebonyolítson a városrészek között. Feltáró funkciója csak a tervezett csomópontokon (körforgalmakon) keresztül lehetséges, arról leágazóan, mivel a csomóponti távolságok ott adóttak. Közlekedési szakági szempontból hiányolom azon lehetőség vizsgálatát, hogy a belső, tárgyi ingatlan kivezetések a Tüzér utcára csatlakozzanak, főleg úgy, hogy a jelenlegi ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett utak kiépítése nem történt meg eddig (nem is történhetett, mivel a csatlakozó útja sincsen kiépítve).

– A közúthálózatba történő úthálózat bekötésének tervezése során kérem figyelembe venni az üres ingatlanok tervezett gépjárműforgalmát, jövőbeni (HÉSZ szerint lehetséges mindenfajta) funkcióját, avagy kérem a HÉSZ ezen területre történő módosítását az ingatlanokon elhelyezhető funkciók korlátozása tekintetében.

A figyelem felhívásban szereplő tételek az egyedi építési engedélyezési eljárások kötelező alapkérdései lesznek, melyeket a Közlekedési Hatóság vizsgálni fog.”

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

Az egyeztető tárgyalás időpontjáig nem nyilatkoztak az alábbi államigazgatási szervek:

- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Ütügyi és Hajózási Hivatal
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala.

A Veszprém Megyei Önkormányzat 04/217-2/2020. számú (2020. december 7-én kelt) véleményében megállapította, hogy a tervezett módosítás nem ellentétes a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) rendeletével.

Az Elj. 34. § (2) bekezdés értelmében, azt az érdekelteket, 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.

Az Elj. 34. § (2) bekezdésében, valamint a Kr.1. 3. § (5) bekezdésében foglaltakra való tekintettel a nem nyilatkozó államigazgatási szerveket kifogást nem emelő véleményezőnek tekintettem.

A 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletben kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel az egyeztető tárgyaláson Veszprém megyei jogú város önkormányzati főépítésze, valamint a tervező személyesen nem jelent meg.

Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvébe foglaltakat telefonon ismerttettem Horváth Gábor önkormányzati főépítésszel, továbbá az Ütügyi Osztály véleményét e-mailban megküldtem az Önkormányzat részére.

Kovács Krisztina vezető településrendező tervező az Ütügyi Osztály észrevételeire 2020. december 10-én e-mailben az alábbi válaszokat adta:

„Az útépítések ütemezése a szabályozási tervtől független kérdés. Jogilag a hatályos közterület-szabályozás (ami nem változik), és a kialakult telekállapot szerint is biztosítva van a telkek közterületi, illetve magánúti kapcsolata. Tudomásunk szerint amennyiben a belső körgyűrű érintett szakasza a Jégcsarnok üzembe helyezéséig még nem valósul meg, a létesítmény megközelítését ideiglenes úttal fogják biztosítani.

A belső körgyűrűn tervezett útcsatlakozások kérdésében elfogadtuk a kapott adatszolgáltatást, feltételezzük, hogy az útépítési engedélyezési tervek készítői tisztában vannak az előírásokkal, azoknak a helyi utakra vonatkozóan ajánlott előírásaival, és annak megfelelően készítik a terveket. Ezen tervek szerint a 2166/2hrsz út csatlakozik a körgyűrűre.

A következő észrevételhez az előző véleményt ismételjük, továbbá: jelenleg a Jégcsarnok telke, és a tőle délre eső telkek (2165hrsz telkek) megközelítése biztosítható a Tüzér utca felől is, magánúton keresztül. A hatályos közterület-szabályozás, és a belső körgyűrű útépítési engedélyezési terve a 2166hrsz telkek esetében jelölik a körgyűrű felőli megközelítés lehetőségét, míg a 2165hrsz telkeknél Tüzér utcai megközelítés látható. A 2166/1hrsz telkek felosztásával létrejött 4,5,7 telkek csak a Jégcsarnok telkén, erdőterületen, vagy a 2165/1hrsz „idegen” területen keresztül kaphatnának kikötést a Tüzér utca felé, ezek egyike sem volt megfelelő.

A belső körgyűrű útépítési terveihez részletes forgalmi vizsgálat, forgalomterhelés készült. Az elvégzett kapacitásszámítások alapján az egysávos kialakítású körforgalmak, és a tervezett útkeresztszetszettek megfelelő kapacitást biztosítanak, és a szolgáltatási szint biztosítja a megfelelő forgalomleboncolódást. A körforgalmak ágaiban a kapacitástartalék 50% fölé emelkedett. A körgyűrű érintett szakaszán a 2023-ra becsült forgalom 7100E/nap, 2035-re 9300E/nap, és a forgalom a csúcsórákban se közelíti meg a kapacitáshatárt (de. 690E/ó, du. 540E/ó).”

Záró szakmai vélemény:

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az Eljr. 42. § (1) bekezdése értelmében lefolytatta, a polgármester átruházott hatáskörében döntött a partnerségi egyeztetési szakasz lezárásáról (FOE/215-7/2020. számú üggyirat).

A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr. 42/A. § (3) bekezdése szerinti dokumentumok megküldésre kerültek.

A tárgyi módosítás a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A tervdokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és az Eljr. követelményei szerint, illetve annak jelmagyarázatának alkalmazásával, 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, és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete figyelembevételével készült. A tervdokumentáció az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a településfejlesztési koncepcióval, az Integrált Településfejlesztési Stratégiával, valamint a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát és igazolását.

A 2020. december 8-án megtartott egyeztető tárgyaláson a véleményezésre megküldött tervdokumentációval kapcsolatban (többek között) az alábbi észrevételeket tettem:

- „A jóváhagyásra szánt munkarészek áttekintését követően a Jégcsarnok beépítését illetően érdemi változást nem tapasztaltunk. Véleményünk szerint a javasolt módosítás a Jégcsarnokkal kapcsolatos építészügyi és közlekedési problémák tekintetében nem ad építészjogi szempontból megfelelő megoldást.
- A Jégcsarnok telkén (2166/6 hrsz.) a jelenlegi beépítettség mértéke 53,3 %, ezért a HÉSZ tervezetben javasolt 40 %-os beépíthetőség biztosításához telekalakítás szükséges. A tervdokumentáció alátámasztó javaslat tartalmaz ugyan egy telekalakítási javaslatot, azonban az a szabályozási terv szintjén nem jelenik meg.
- Amennyiben az Önkormányzat szándéka az önkormányzati tulajdonban álló 2166/6 (Jégcsarnok telke) és 2166/3 hrsz.-ú (magánút) ingatlanok összevonása, az esetben felhívjuk a figyelmet, hogy a telekalakítás során nyúlványos telek¹ jön létre. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú melléklete (Fogalom meghatározások) 115. pontja szerint a telek legnagyobb beépítettségének számítása során a telek teljes területébe a teleknyúlvány területe nem számítható bele. Ezáltal az ingatlan jelenlegi beépítettsége továbbra sem felel meg a HÉSZ leendő előírásainak. A 2166/3 hrsz.-ú ingatlan (magánút) megszűnésével egyidejűleg a 2166/5 hrsz.-ú ingatlan megközelíthetősége megszűnik, ezért az a továbbiakban jogilag nem minősül építési teleknek (OTÉK 33. § (1) bekezdés, valamint OTÉK 1. számú melléklet 30. pont).

1 a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 2. § a) pont: „nyúlványos (nyeles) telek: a telekfelosztás során keletkező olyan telektömbön belüli telek, amely csak - a ki- és bejárásra, valamint a közművek elhelyezésére alkalmas - nyélszerű résssel kapcsolódik a köz- vagy magánúthoz”

- Az alátámasztó dokumentációban közölt telekalakítási javaslatot elfogadhatónak tartjuk abban az esetben, ha az a szabályozási terv szintjén is megjelenik. Előbbiekre való tekintettel a szabályozási terven javasoljuk olyan telekalakítás meghatározását, amely a Jégcsarnok építési és használatbavételi engedélyezésével kapcsolatos problémákat jogilag is megoldja. A szabályozási terven kérjük a tervezett telekalakítást legalább a javasolt vagy kötelező telekhatár, valamint a javasolt vagy kötelező megszüntető jel^{2,3} feltüntetésével meghatározni.”

Kovács Krisztina vezető településrendező tervező 2020. december 10-én e-mailben megküldte az állami főépítési észrevételek alapján átdolgozott tervdokumentációt, valamint az állami főépítési észrevételekre az alábbi válaszokat adta:

„Az Állami Főépítész Iroda észrevételeivel összességében egyet értünk. A tervben ígyekeztünk olyan kompromisszumos megoldásokat szerepeltetni, ami megbízói és tulajdonosi oldalról is megfelelnek, és szakmailag képviselhetők. Az alátámasztó munkarészben szereplő telekalakítási megoldás azt próbálja szemléltetni, hogy a módosított beépítési százalékbetartásával megvalósítható a kívánt cél, kialakítható a "megfelelő" nagyságú ingatlan. Ettől eltérő megoldások is lehetségesek, ezt a telekalakítási eljárás szabályainak megfelelően az eljárás során kell majd betartaniuk. Kötelező telekhatárt véleményem szerint sem szerepeltethetünk, de javasolt telekhatár és javasolt megszüntető jel alkalmazását el tudjuk fogadni egyet értve a közös döntéssel.”

Az átdolgozott tervdokumentáció részét képező szabályozási tervlap tervezetet elfogadhatónak tartom. Megjegyzem ugyanakkor, hogy a záró véleményezésre rendelkezésemre bocsájtott, **2020. szeptember 07. dátumozású változasi vázrajz alapján tervezett telekosztást szakmai szempontból nem támogattam.** Megítélesem szerint, az abban jelzett telekosztási javaslat nem felel meg az övezeti előírásoknak (a telek legkisebb szélessége két helyen is a minimális érték alatt van). A változasi vázrajz szerint a 2166/7 hrsz.-ú ingatlan (Jégcsarnok telke) olyan telekalakkal tervezett, amely a 2166/4 és 2166/5 hrsz.-ú ingatlanok feletti (kb. 15 m széles és 90 m hosszú) teleknyúlvány a telek későbbi használhatóságát nagymértékben befolyásolja.

Környezeti vizsgálat:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 233/2020. (IX. 15.) számú közgyűlési határozatában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek, ugyanakkor annak eldöntése érdekében kikérte a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek véleményét. A környezet védelméért felelős államigazgatási szervek a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek. A környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatosan a VE/05/149-2/2020. ügyiratszámú levelemben nyilatkoztam.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Veszprém város településrendezési eszközeinek – a Jégcsarnok tömbjét érintő – módosítására irányuló záró véleményem a telekalakítási javaslattal kapcsolatosan megfogalmazott szakmai véleményem figyelembe vétele mellett egyetértő, javasolom annak képviselő-testületi jóváhagyását.

2 HÉSZ 9. § (5) bekezdése: „Telekalakítás esetén a Szabályozási Terven ábrázolt „Kötelező megszüntető jel” jelölést kötelezően figyelembe kell venni.”

3 HÉSZ 9. § (6) bekezdése: „Telekalakítás esetén a Szabályozási Terven ábrázolt „Javasolt megszüntető jel” jelölést nem kötelezően, de az adottságoktól függően a lehető legnagyobb mértékben kell figyelembe venni.”

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

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központtól, 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.

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

Záró véleményemet az Eljr. 42. § (6) bekezdése alapján adtam meg.

Az Eljr.-ben meghatározott 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, 2020. december 14.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
helyettesében és megbízásából



