



VESZPRÉM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/66-8/2021
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv.szám: FOE/21-44/2021

Tárgy: Veszprém Megyei Jogú Város
településrendezési eszközeinek
módosítása (Bakony Művek,
Csererdei út 1963/124 hrsz.)

teljes eljárásban

záró véleményezési szakasz

Sulyok Balázs Ede önkormányzati főépítész Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Veszprém

(hivatali kapun)

Tisztelt Főépítész Úr!

A Kreálom 1000 Kft. által összeállított, „Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása az alábbi területre vonatkozóan: Veszprém, volt Bakony Művek Csererdei út 1963/124 hrsz.-ú ingatlan érintő településrendezési terv módosítás” megnevezésű, 2021. május 25. keltezésű 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: Eljir.) 38. § (2) bekezdés b) pontja alapján veszek részt. A módosított településrendezési eszközökről az **Eljir. 40. § (3) bekezdése** szerint az alábbi – **záró – szakmai véleményt** adom.

Előzmények:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 338/2020. (XII. 17.) számú közgyűlési határozatában döntött a Bakony Művek területén a Csererdei út 1963/124 hrsz. ingatlant érintően a településrendezési eszközök módosításáról.

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).

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KRÍD azonosító: 566185331

Tervezési feladat:

A Bakony Művek területén a Csererdei út 1963/124 hrsz.-ú, jelenleg közkert (Zkk) övezetbe sorolt ingatlan egy részén a meglévő épületek felújításának és hasznosításának biztosítása érdekében a településrendezési eszközök módosítása. Az ingatlan fennmaradó részén közhasználatú játszótér kialakítása tervezett.

A tervezési feladatok a település közigazgatási területén felmerült változtatási szándékoknak megfelelően a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Kreaálom 1000 Kft. (cím: 1165 Budapest, Ijász utca 44.; vezető településtervező: Kovács Krisztina vezető településtervező /TT/1 01-2918/) által elkészített „Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása az alábbi területre vonatkozóan: Veszprém, volt Bakony Művek Csererdei út 1963/124 hrsz.-ú ingatlan érintő településrendezési terv módosítás” megnevezésű, 2021. május 25. 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.

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 településrendezési eszközök módosítása az Eljir. 32. § (1) a) bekezdés alapján teljes eljárásban került véleményezésre. Az Eljir. 37. § szerinti előzetes tájékoztatás (és adatszolgáltatás) kérés megtörtént, amelyre a VE/05/66-2/2021. ügyiratszámú (2021. február 8-án kelt) levelemben válaszoltam. Az Eljir. 38. § szerinti véleményezési szakaszban VE/05/66-4/2021. ügyiratszámmon (2021. március 22-én) adtam véleményyt.

A csatolt dokumentumok alapján az Eljir. 38. § szerinti véleményezési szakaszban azon államigazgatási szervek és önkormányzatok kaptak értesítést, akik az Eljir. 37. § szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban arról nyilatkoztak, hogy a további egyeztetési eljárásban részt kívánnak venni.

A véleményezési eljárásban résztvevő államigazgatási szervek és önkormányzatok – a csatolt dokumentumok alapján – a tervezett módosítási szándékkal kapcsolatosan észrevételt nem tettek, kifogást nem emeltek.

A partnerségi egyeztetés 2021. január 14. és 2021. február 3., valamint 2021. március 9. és 2021. április 8. között megtörtént. **Veszprém Megyei Jogú Város Polgármestere 2021. május 25-én átruházott hatáskörében döntött a partnerségi egyeztetés és a véleményezési szakasz lezárásáról** (FOE/21-43/2021. számú irat).

Szakmai vélemény:

A Veszprém Csererdei út 25. szám alatti, 1963/124 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg egy kétszintes (volt) transzformátor épület található, amelyet a tulajdonos irodai és vendéglátó tevékenységre szeretne hasznosítani. Az épület átalakításához, felújításához az övezeti előírásokat módosítani szükséges úgy, hogy a tervezett funkció megvalósítására alkalmas legyen. Az ingatlan (3512 m²) egy része (2470 m²) egy új településközpont övezetbe (Vt-63) kerül, a Csererdei út melletti része (kb. 1040 m²) marad az eredeti, zöldterületi besorolásban (Zkk), amelyen a környező lakosok számára pihenőkert és játszótér alakítható ki. A tervezett fejlesztési szándék eredményeként a területen álló, leromlott állagú, eredeti funkciója szerint már nem hasznosítható épület megújulhat, illetve bővíülhet. A biológiai aktivitás visszapótlása a felhagyott szeméttelep egy részének véderdő övezetbe (Ev) sorolásával tervezett.

A tervezett módosítással kapcsolatosan a véleményvezési szakaszban (a VE/05/66-4/2021 ügyiratszámú véleménynyomban) többek között az alábbiakat rögzítettem: „*Megítélésem 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 megszüntését 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 tudom elfogadni.*

A záró véleményvezési anyagban a fejlesztési terület a tervezett Vt-18 jelű építési övezet helyett egy új, Vt-63 jelű építési övezetbe került, amelyben a beépítettség megengedett mértéke 30 %, a zöldfelület legkisebb mértéke 40 %. A beépítési koncepciónak megfelelő új övezeti paramétereket szakmai szempontból elfogadom.

A tervdokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet és az Eljr. követelményei szerint, illetve annak jelmagyarazatának 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, továbbá 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 területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A beépítésre szánt terület kijelölésével (2470 m²) egyidejűleg az ingatlan egy része közkertként megmarad, továbbá a volt hulladéklerakó területén véderdő kijelölése (1528 m²) történik.

Az Étv. 7. § (3) b) pont szerinti biológiai aktivitás érték számítás készült, a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében véderdő kijelölése megtörténik.

A tervdokumentáció tartalmazza a településfejlesztési koncepcióval és az Integrált Településfejlesztési Stratégiával való összhang vizsgálatát és igazolását, valamint az önkormányzati főépítész Eljr. 3/C. § szerinti feljegyzését a tervezési munka során elkészítendő tartalmi elemekről.

Környezeti vizsgálat:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését az Önkormányzat, valamint az érintett államigazgatási szervek nem tartották szükségesnek.

Tárgyi módosítással kapcsolatosan a VE/05/51-2/2021. ügyiratszámú (2021. február 8-án kelt) levelemben az épített környezet védelme tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartottam. Az Önkormányzat ismételt megkeresésére – a tervezői válaszok és a csatolt tervdokumentáció áttekintését követően – a VE/05/51-4/2021. ügyiratszámú (2021. május 14-én kelt) levelemben az alábbiak szerint nyilatkoztam:

„Az Önkormányzat a környezeti vizsgálattal kapcsolatos döntését szakmailag továbbra sem támogatom, de elfogadom, amennyiben a településrendezési eszközök jóváhagyásra szánt munkarészei a VE/05/066-4/2021. ügyiratszámú véleményemben foglaltak figyelembe vételével kerülnek összeállításra.

Felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével kapcsolatos döntés az Önkormányzat hatásköre, ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan, a várható hatásokra vonatkozóan észrevétel érkezik, az állami főépítész tudomásulvétele (mint a módosításhoz történő hozzájárulás) nem hivatkozható.”

Országos főépítész záró véleménye:

Az Étv. 8. § (2a) bekezdése szerint: „Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.”

A Miniszterelnökség Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 14/2018. (VII. 3.) MvM utasítás 114. § (2) bekezdésére hivatkozással 2021. június 2-án elektronikus úton megkértem az országos főépítész nyilatkozatát arról, hogy a tárgyi településrendezési eszköz tervezete megfelel-e az országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek.

Az Országos Főépítész 2021. június 21-én kelt, TKF-72/536/3/2021. ügyiratszámú véleményében megállapította, hogy a településrendezési eszköz elfogadásának az általa vizsgált szempontok alapján nincs akadálya.

Szakmai véleményem összefoglalása:

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést és a véleményezési eljárás lefolytatta, azt az Elj. 39. § (2)-(3) bekezdései szerint lezárta.

Veszprém város településrendezési eszközeinek – Bakony Művek, Csererdei út 1963/124 hrsz. ingatlan érintő – módosítására irányuló záró véleményem egyetértő, 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 Elj. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foeptesz@veszprem.gov.hu

KRID azonosító: 566185331

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

Veszprém, 2021. június 22.

Tisztelettel:



Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshöz szükséges záradékolás megjelentését szolgálja.



