



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA: 2021 JÚL 20.		
Ügyirat száma: FOE/70-18/2021.		
Előadó: Sulyok B.	Előírat: —	Melléklet: —

Ügyiratszám: VE/05/233-4/2021
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv.szám: FOE/70-17/2021

Tárgy: Veszprém Megyei Jogú Város
településrendezési eszközeinek
módosítása
(Dornyai B. utca 4274/46 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 Veszprém, 4274/46 helyrajzi számú telket érintő településrendezési terv módosítása” megnevezésű, 2021. június 4. 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.) 37–40. §-ai alapján veszek részt. A módosított településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – záró – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 168/2020. (VI. 26.) számú közgyűlési határozatában elfogadta a Dornyai B. utca 4274/46 hrsz. ingatlanra készült telepítési tanulmánytervet, majd a 176/2020. (VI. 26.) számú közgyűlési határozatában döntött 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 közgyűlési rendelettel megállapított Veszprém Megyei Jogú Város helyi építési szabályzata (helyi építési szabályzat és szabályozási terv; a továbbiakban: HÉSZ).

Tervezési feladat:

A Veszprém, Dornyai B. utca 4274/46 hrsz.-ú ingatlanon, az ún. STOP SHOP bevásárlóközpont területén vendéglátóegység létesíthetősége érdekében az ingatlan területfelhasználási módjának (és övezeti besorolásának) megváltoztatása, valamint a beépítésre vonatkozó előírások meghatározása.

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

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Kreálmom 1000 Kft. [cím: 1165 Budapest, Íjász utca 44.; Kovács Krisztina okl. üzemmérnök, vezető tervező /TT/1 01-2918/; szakági tervező: Heckenast Judit okl. építőmérnök /MMK 01-5295 Tkö, KÖ-T/] által elkészített a „Veszprém Megyei Jogú Város Veszprém, 4274/46 helyrajzi számú telket érintő településrendezési terv módosítása” megnevezésű, 2021. június 4. 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 2020. július 10. és 2020. július 30., továbbá 2020. augusztus 4. és augusztus 19., valamint 2021. április 7. és 2021. május 7. között megtörtént.

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr. 32. § (1) a) bekezdés alapján teljes eljárásban került véleményezésre. Az Eljr. 37. § szerinti előzetes tájékoztatás (és adatszolgáltatás) kérés megtörtént, amelyre a VE/51/80-2/2020. ügyiratszámú (2020. augusztus 3-án kelt) levelemben válaszoltam. Az Eljr. 38. § szerinti véleményezési szakaszban VE/05/233-2/2021. ügyiratszámon (2021. május 12-én) adtam véleményt.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban a **Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály** a VE-09/KTF/05862-2/2020. ügyiratszámú levelében megállapította, hogy: „Az új VT övezet kijelölésével kapcsolatban jogszabályi kizáró ok nem merült fel, azonban részletes alátámasztás szükséges, mely alapján a vegyes terület és az étterem funkciójú épület védelme biztosítható. ...

A Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a véleményem szerint a védendő terület és védendő épület érintettsége okán a Rendelet 4. számú mellékletében foglalt általános tematika és a zaj- és rezgésvédelmi alátámasztás alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését kérem.”

A **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály** a 8340-2/2020/h. nyilvántartási számú levelében jelezte, hogy az állásfoglalása nem helyettesíti az Eljr. 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását. Az előzetes tájékoztatási szakaszban megkeresett szervek között a **Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály** nem került nevesítésre, ugyanakkor megkeresése a véleményezési szakaszban megtörtént.

A Veszprém Megyei Mérnöki Kamara 142/2020. iktatószámú levelében a településrendezési terv módosítását **szakmai szempontból nem tartotta elfogadhatónak**:

„A víztorony nagyrészt körbe van építve, már csak egy irányból, pont a most tervezett vendéglátó létesítmény telke felől megközelíthető. A megközelíthetőség ez esetben a daruzás (két toronydaru) felvonulási területét, és az esetlegesen bontandó, cserélendő elemek leemelésének lehetőségét jelenti. Az építmény 50 évre tervezett, az 1980-as évek elején épült, tehát egy beavatkozás szükségessége hamarosan aktuálissá válhat.

A Bakonykarszt Zrt. az építtető idejében – még 2017-ben – tájékoztatta erről, aki ennek ellenére megvásárolta a telket, és a rendezési terv módosítása után építkezni fog. A megtervezett épület alápincézett, egyemeletes étterem, amelynek alápincézett sarka a telekhatárra esik, – a torony alapozásától kb. 11 m távolságba – a pince padlóvonala pedig a torony alapozási síkja alá nyúlik kb. 1,0 m-rel.

Elsősorban toronybontás felvonulási területének biztosítása, de az étterem kivitelezése során szükséges pincetömb földkiemelés veszélyességére tekintettel a rendezési terv módosítása szakmailag nem elfogadható.”

A Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. a 4598-2/2020. ügyiratszámú levelében többek között az alábbiak szerint nyilatkozott:

„A tárgyi ingatlan szomszédságában, a 4274/6 hrsz.-ú ingatlanon található a Veszprém Megyei Jogú Város tulajdonában és Társaságunk üzemeltetésében lévő 500 m³-es víztorony, amely létesítmény kulcsfontosságú Veszprém vízellátó rendszerének biztonságos üzemeltethetősége szempontjából. ...

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tervezett tevékenység fedő- és/vagy karsztos vízvezető réteg hidrogeológiai „B” védőterületen történő jelentős megbontása miatt egyedi vizsgálat köteles! Kérjük, hogy az egyedi vizsgálat¹ a településrendezési eszközök módosítását megelőzően készüljön el, a karsztos területek adottságait jól ismerő szaktervező által. ...

Kérjük, hogy az 4274/92 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, mint a vízvezetési szolgalmi jog kötelezettje vegye figyelembe, hogy az ivóvízvezeték biztonsági övezete területén (a vezeték nyomvonalától 2,0-2,0 m távolságban) nem helyezhető el építmény és ingóságok, nem ültethetők fák, nem végezhető anyagok ideiglenes vagy állandó tárolása. ...

Kérjük továbbá, hogy a meglévő víztorony alaptestének a tervezett épület pinceszintje által történő megközelítése vonatkozásában készüljön statikai és talajmechanikai szakvélemény is. A víztorony statikai állapotát nem veszélyeztetheti a tervezet épület.”

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

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály (a továbbiakban: Ütügyi Osztály) a VE-09/UT/00377-2/2021. ügyszámú (2021. április 21-én kelt) véleményében ütügyi szempontból tervdokumentáció továbbdolgozását kérte. Ezt követően a közlekedési vizsgálat és a közlekedési javaslatok munkarész, valamint a HÉSZ tervezet parkolókra vonatkozó előírásai átdolgozásra kerültek, amelyeket az Ütügyi Osztály a VE-UT/00377-4/2021. ügyszámú (2021. június 2-án kelt) véleményében elfogadásra javasolt.

1 Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda – Szakértői vélemény a Betekincs Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. által működtetni kívánt veszprémi önkiszolgáló étterem egyedi vizsgálatáról a Veszprém, Dornyai Béla utca hrsz. 4274/46 cím alatti ingatlanon (1028/2020)

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály a VE-09/KTF/04122-2/2021. ügyiratszámú véleményében zaj- és rezgésvédelmi szempontból megállapította, hogy (a tervezett étterem és annak irodahelyiségei) a védendő létesítmény zajterhelése megfelel a tervezett szabályozási tervmódosítás („Vt”) vegyes területre vonatkozó, jogszabályban megállapított határértékeknek, ezért a szabályozási terv módosítása az ingatlan jelenlegi és távlati zajterhelését figyelembe véve elfogadható. A tervezett módosítás környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi érdekeket nem sért. Az elkészült környezeti értékelést elfogadta, ugyanakkor felhívta a figyelmet a kidolgozó nyilvánosságot érintő tájékoztatási kötelezettségére is.

A **Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt.** a 669-5/2021. ügyiratszámú levelében többek között az alábbiak szerint nyilatkozott:

„A fenti tervekhez a következő kérésünk lenne:

- Kérjük, hogy a kialakítandó közforgalom elől el nem zárt magánút esetében forgalomtechnikai eszközökkel (p. közlekedési táblákkal: behajtani tilos kivéve engedéllyel, megállni, várakozni tilos) biztosítsák a víztorony területére Társaságunk számára minden esetben történő behajtás lehetőségét.
- Kérjük, hogy az épület kivitelezése során a mellékelt dokumentumban tett előírásainkat betartani szíveskedjenek.

A fentiek figyelembe vételével a településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelünk.”

A csatolt dokumentáció szerint az előzetes tájékoztatási szakaszban kifogást emelő **Veszprém Megyei Mérnöki Kamara** megkeresése a véleményezési szakaszban megtörtént. A véleményezési eljárás során a víztorony megközelíthetőségével kapcsolatos kérdések tisztázásra kerültek, a torony állékonyságát veszélyeztető terepszint alatti beépítést a HÉSZ tervezet nem teszi lehetővé. A dokumentumok szerint a Veszprém Megyei Mérnöki Kamara a véleményezési szakaszban nem nyilatkozott.

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 2021. június 15-én átruházott hatáskörében döntött a partnerségi egyeztetés és a véleményezési szakasz lezárásáról (FOE/70-16/2021. számú irat).

Szakmai vélemény:

A változással érintett 4274/46 hrsz.-ú ingatlan a város déli részén, a STOP SHOP bevásárló központ területének szomszédságában a Dornyai Béla utca mellett található. Az ingatlanon egy önkiszolgáló étterem megépítését és működtetését tervezik. A 4274/46 hrsz.-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg a szomszédos (4274/6 hrsz.-ú) ingatlanon álló víztorony, amelynek megközelítését a módosítással érintett területen keresztül továbbra is biztosítani kell.

A 4274/46 hrsz.-ú ingatlant és környezetét a településszerkezeti terv kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként határozza meg (Gksz), amely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A

HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv szerint az ingatlan a helyi közutak, kiszolgáló utak területe övezetbe (KÖu-4) tartozik.

Az igényelt építési övezeti paraméterek:

- Legkisebb telekméret: 500m² (a magánútnak kisebbet is lehet alakítani);
- Maximális beépítés: 50%;
- Épületmagasság: 10,0m;
- Minimális zöldfelület: 10%;
- Terepszint alatti beépítés: 0 %
- Elhelyezhető rendeltetések: kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés.

A véleményezési szakaszban adott véleményemben foglaltakat szakmai szempontból az alábbiak szerint továbbra is fenntartom:

„A tervezett módosítás egy a bevásárlóközpont területén hiányzó szolgáltatás megvalósítására kíván lehetőséget biztosítani, amelyet nem kifogásolok, ugyanakkor az építmény megvalósítására szolgáló telek elhelyezkedése, valamint annak mérete szakmai szempontból kérdéseket vet fel. A víztorony közelsége miatt a telek egy része magánútként leválasztásra kerül, így a fennmaradó telekrész korlátozottan tud megfelelni a szükséges parkoló igényeknek, valamint a zöldfelületek is csak a legminimálisabb mértékben kerülnek kijelölésre. A telek méretéből, alakjából eredően az épület a déli és nyugati telekhatárra tolva helyezhető el, amely az építési hely egyedi meghatározását teszi szükségessé (az előkert és hátsókert 0 m).

A csatolt metszet szerinti épület tervezett homlokzati/tető kialakítása a 10 m-es épületmagasság szükségességét alátámasztja. A gépészeti berendezések attikafalakkal történő takarása településképi szempontból kedvező megoldás. Felhívom ugyanakkor a figyelmet, hogy a szabályozási tartalom meghatározása során elsősorban a hosszútávú településrendezési/településképi szempontok az elsődlegesek, az építési engedélyezési terv a végleges megvalósulásig még változhat.”

A módosítással kapcsolatos előzetes tájékoztatásomban a területfelhasználási mód változását szakmai szempontból elfogadhatónak tartottam. A tervezett Vt-63 jelű építési övezetben az elhelyezhető rendeltetések a korábbi véleményemben megfogalmazottak figyelembevételével kerültek meghatározásra.

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 rendeletének figyelembevételével készült. A tervdokumentáció az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát.

A tervdokumentáció tartalmazza továbbá a településfejlesztési koncepcióval, az Integrált Településfejlesztési Stratégiával való összhang vizsgálatát és igazolását, a településképi védelmről szóló 23/2017. (IX.28.) számú Közgyűlési rendelet (gazdasági, szolgáltató karakter területre) vonatkozó településképi követelményeinek ismertetését, valamint az önkormányzati főépítész feljegyzését az elkészítendő tartalmi elemekről.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, az Étv. 7. § (3) b) pont szerinti biológiai aktivitásérték számítás nem készült.

Környezeti vizsgálat:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 4. §-a alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásával és a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatban a VE/05/72-2/2021. ügyiratszámú véleményemben a tervezett módosítás vonatkozásában az épített környezet védelme tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartottam.

A véleményezése megküldött dokumentáció tartalmazta a Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda által elkészített Környezeti vizsgálatot (Környezeti értékelés), továbbá a Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda által elkészített Vizsgálati jelentést és Szakértői véleményt.

A környezeti értékelés elfogadásáról és a környezeti vizsgálat lezárásáról nem rendelkezem információval nem rendelkezem. Felhívom a figyelmet, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatásában véleményezőként közreműködő, környezet védelméért felelős szervek nem minden esetben azonosak a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásban résztvevő, az Eljr. 9. mellékletében nevesített államigazgatási szervekkel.

A Kr. 10. §-a szerint: „A kidolgozónak a terv, illetve program tervezetét a környezeti értékeléssel, valamint legalább a környezeti vizsgálat során kapott vélemények és észrevételek összegzésével együtt kell benyújtania az elfogadó közigazgatási szerv, illetőleg ha az elfogadó az Országgyűlés, akkor a Kormány elé.” A döntést követő tájékoztatási kötelezettséget a Kr. 11. §-a részletezi.

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:

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést és a véleményezési eljárás lefolytatta, azt az Eljr. 39. § (2)-(3) bekezdései szerint lezárta.

Veszprém város településrendezési eszközeinek – a Dornyai Béla u. 4274/46 hrsz.-ú ingatlan érintő – módosítására irányuló záró véleményem egyetértő, a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen a fentiekben foglaltak figyelembe vétele mellett 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 felülvizsgálati 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.

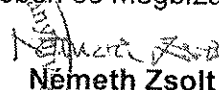
Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon 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, 2021. július 14.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névén és megbízásából

Németh Zsolt
állami főépítész

