



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala	
IKTATVA:	2021. SZEPT 15.
Ügyirat száma:	FOE/142-14/2021
Előadó:	Sulyok B.
Ellátó:	
Melléklet:	

Ügyiratszám: VE/05/475-2/2021  
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna  
Szerv. egység: Állami Főépítési Iroda  
Telefon: 06-88/579-314  
Hiv. szám: FOE/142-13/2021

Tárgy: Veszprém Megyei Jogú Város  
településrendezési eszközeinek  
módosítása (a Pápai út 1941/6  
hrsz. ingatlant érintően)

állami főépítési eljárás  
záró szakmai vélemény

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

Tisztelt Főépítész Úr!

A Kreálm 1000 Kft. által összeállított, „Veszprém, Pápai út 1941/6 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása” „Záró állami főépítési véleményre” megnevezésű, 2021. augusztus 24. 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: Eljr.) 42/A. § alapján veszek részt. A megküldött tervdokumentáció és egyéb iratok alapján az Eljr. 42/A. § (4) bekezdés szerinti, állami főépítési – záró – szakmai véleményemet az alábbiak szerint adom meg.

**Előzmények:**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 244/2021. (VI. 24.) számú közgyűlési határozatában döntött a Veszprém, Pápai út 1941/6 hrsz.-ú ingatlant érintően a szabályozási terv módosításáról, továbbá a 245/2021. (VI. 24.) számú közgyűlési határozatában döntött a helyi építési szabályzat magasabb szintű jogszabályi változás miatti módosításáról.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az önkormányzati főépítész az Eljr. 32. § (1) bekezdés d) pontja szerinti állami főépítési eljárásban kezdeményezte. Az Eljr. 32. § (6a) bekezdése alapján a településrendezési eszköz módosítása állami főépítési eljárás szerint az alábbi esetekben történhet:

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

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

KRÉD azonosító: 566105331

csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,

cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik."

A tárgyi módosítási szándék ismeretében az Eljr. 32. § (6a) bekezdésben foglalt feltételek teljesülnek, a helyi építési szabályzat egyeztetése állami főépítési eljárásban, az Eljr. 42/A §-ában meghatározottak szerint történhet.

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

#### **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 továbbiakban: HÉSZ).

#### **Tervezési feladat:**

1. A Pápai út 1941/6 hrsz.-ú ingatlant érintően a szabályozási terv javítása.
2. A lakás és üdülő önálló rendeltetési egységek után elhelyezendő járművek számának módosítása, a magasabb rendű jogszabályi változás átvezetése.

A tervezési feladatok a HÉSZ és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

#### **Véleményezésre megküldött dokumentáció:**

Jelen szakmai véleményem alapja a Kreálom 1000 Kft. (cím: 1165 Budapest, Íjász utca 44.; vezető településtervező: Kovács Krisztina vezető településtervező /TT/1 01-2918/) által elkészített „Veszprém, Pápai út 1941/6 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása” „Záró állami főépítési véleményre” megnevezésű, 2021. augusztus 24. 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.) számú közgyűlési rendeletében határozta meg. A partnerségi egyeztetés 2021. augusztus 3. és augusztus 19. között megtörtént.

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármestere 2021. augusztus 25-én átruházott hatáskörében döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról (FOE/142-12/2021. számú irat).

### Záró szakmai vélemény:

#### 1. számú módosítás:

A Copé Zrt. tulajdonában álló, a Mecsek Fűszért Zrt. logisztikai telephelyének helyt adó 1941/3-6, és /8 hrsz.-ú ingatlanok együttes hasznosítása (regionális logisztikai központ kialakítása) érdekében az 1941/6 hrsz.-ú ingatlant érintően a szabályozási terv módosítása szükséges a kialakult állapotnak és a korábbi szabályozásnak megfelelően.

A telephely területén fekvő 1941/3-5, és /8 hrsz.-ú Gksz-20 építési övezetbe sorolt ingatlanokat az 1941/6 hrsz.-ú, magántulajdonú út tárja fel, amely a szabályozási tervben Köu-04 övezetbe került besorolásra. A telephely előtt a Pápai út nyomvonalának szélesítése érdekében szabályozási vonal<sup>1</sup> került feltüntetésre, amely az 1941/6 hrsz.-ú ingatlan telekhatárán megszakad, azt a Köu-02 és a Köu-04 övezetek közötti övezethatár váltja fel. A korábbi, 2003. évben elfogadott szabályozási tervben a telephely teljes területe (beleértve a magántulajdonú utat is) Gksz-17 építési övezetbe volt sorolva.

A településrendezési eszközök módosításának a célja, hogy az 1941/6 hrsz.-ú ingatlan továbbra is – a kialakult állapotnak megfelelően – a Gksz-20 építési övezet részeként szerepeljen a szabályozási terven.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 26. § (1) bekezdése szerint: **„A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötőtpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.”**

Előbbieket alapján a magántulajdonú 1941/6 hrsz.-ú ingatlan a településrendezési eszközök 2017. évi felülvizsgálata során az esetben kerülhetett volna közlekedési területbe, ha annak területét az önkormányzat kiszabályozza, vagyis a Köu-04 övezetbe sorolt út telekhatárait szabályozási vonallal jelöli.

Fentiekkel összefüggésben **megállapítható, hogy a településrendezési eszközök készítése során rajzi hiba történt**, ezért a Gksz-20 építési övezet és a Köu-04 övezet közötti övezethatár módosítása (felületi színezés javítása), valamint a szabályozási vonal pontosítása (az 1941/6 hrsz.-ú ingatlan telekhatárán megszakadó szabályozási vonal folyamatossá tétele) szükséges. A tervezett módosítással kapcsolatosan kifogást nem emelek.

#### 2. számú módosítás:

A HÉSZ a 3. mellékletének 3. jelű sorában a minden új lakás önálló rendeltetési egysége után elhelyezhető személygépkocsik számát 1,5 db-ban határozta meg. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 190/2021. (IV. 21.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Kr.) történt módosítása a HÉSZ hatáskörébe helyezte a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a személygépkocsi elhelyezésének a biztosítását azzal, hogy a HÉSZ kötelezően legfeljebb

<sup>1</sup> OTÉK fogalommagyarázat: „107. Szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár.”

egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő [OTÉK 42. § (4a)]. A Kr. 1. § (1) bekezdése értelmében, ha a HÉSZ a Kr. hatálybalépésekor olyan rendelkezést tartalmaz, amely alapján az OTÉK 42. § (2a) bekezdésében foglalt felső értéknél több személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, akkor a helyi (kerületi) építési szabályzat e rendelkezése szerinti számú személygépkocsi helyett kötelezően egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani [OTÉK 120. § (2) bekezdés].

Fentiek alapján megállapítható, hogy a HÉSZ 3. mellékletének 3. jelű sorában, a minden új lakás önálló rendeltetési egysége után elhelyezhető személygépkocsik számának módosítása 1,5 db-ról 1,0 db-ra megfelel az Eljr. 32. § (6a) bekezdése a) pont szerinti magasabb szintű jogszabályi változás átvezetésének, ezért azzal kapcsolatosan kifogást nem emelek.

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 jelmagyarozatának alkalmazásával készült.

A tervezési feladat nem indokolta 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 rendeletével való összhang vizsgálatát.

#### **Környezeti vizsgálat:**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatos döntéséről információval nem rendelkezem.

#### **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 Pápai út 1941/6 hrsz.-ú ingatlan érintő, valamint a HÉSZ 3. melléklet 3. jelű sorának – 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 felügyeleti eljárás lefolytatását.

#### **Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

Az Eljr. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester gondoskodik a

---

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: [allami.folepitesz@veszprem.gov.hu](mailto:allami.folepitesz@veszprem.gov.hu)

KRÉD azonosító: 566785331

településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

b) megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas – digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt

ba) a Lechner Tudásközpont részére,

bb) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,

bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy

c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek.

**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/A. § (3b) bekezdése alapján adtam ki.

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

Veszprém, 2021. szeptember 9.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs  
kormány megbízott  
névében és megbízásából



Németh Zsolt  
állami főépítész