

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat
és Szabályozási Terv

módosítása

az alábbi területre vonatkozóan:

Veszprém 014/27 hrsz.-ú ingatlant érintően

Jóváhagyásra szánt dokumentáció
2023. február 7.

Kreálom 1000 Kft.
1165. Budapest, Íjász utca 44.
Tel.: +36 20 536 91 09
E-mail: krealom1000@gmail.com

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat
és Szabályozási Terv

módosítása

az alábbi területre vonatkozóan:

Veszprém 014/27 hrsz.-ú ingatlant érintően

VÁROSRENDEZÉS

KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt
KÖZLEKEDÉS:

településtervező


Heckenast Judit

közlekedésmérnök

Tkö

Kreálom 1000 Kft.
1165. Budapest, Íjász utca 44.
Tel.: +36 20 536 91 09
E-mail: krealom1000@gmail.com

Tartalomjegyzék

1.	BEVEZETŐ.....	4
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK		
	HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS	9
2.	VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK.....	9
2.1.	Területrendezési tervekkel való összefüggések.....	9
2.1.1.	Az Országos Területrendezési Terv	9
2.1.2.	A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:	12
2.1.3.	Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT)	15
2.2.	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	20
2.2.1.	Településszerkezeti Terv (TSZT).....	20
2.2.2.	Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT).....	21
2.2.3.	Településképi rendelet (Tkr.).....	22
3.	EGYÉB VIZSGÁLATOK	24
3.1.	Épített környezet vizsgálata	24
3.2.	Tulajdonvizsgálat.....	25
3.3.	Közlekedésvizsgálat.....	25
3.4.	Közművizsgálat.....	25
3.5.	A környezet	26
4.	JAVASLAT	26
4.1.	Építészeti és beépítési javaslat	26
4.2.	Városrendezési javaslat	27
4.3.	A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata	27
4.4.	Az OTÉK előírásaitól történő eltérés, felmentés	29
4.4.1.	A szálláshely szolgáltató funkció kialakítás	29
4.5.	Közlekedési kapcsolatok, parkolás	30
4.6.	Közművesítési javaslatok	30
4.7.	A Javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	30
4.8.	Településképi rendelet	36
4.9.	Területrendezési terveknek való megfelelés	37
4.10.	Biológiai aktivitásérték egyensúly	37
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ		
5.	1.sz. melléklet Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkező vélemények.....	43
6.	2.sz. melléklet Államigazgatási szervek véleményei	60

1 . BEVEZETŐ

A módosítás készítésének célja

A tulajdonos, Mezőgazdasági Zrt. főként gyümölcsstermesztéssel foglalkozik, szüksége van az idénymunkások elszállásolására szolgáló kisebb munkásszálló építésének lehetőségére. Ehhez a hatályos előírásokat Veszprém hatályos településrendezési eszközeiben módosítani szükséges.

A Balatonfüred felé vezető 73-as számú út jobb és bal oldalán is, valamint a 014/27 hrsz.-ú ingatlan tágabb környezetében is mezőgazdasági övezeti besorolású területek vannak.

A 014/27 hrsz.-ú ingatlan közvetlen környezetében a Zrt. által telepített gyümölcsös található, az ingatlanon jelenleg három épület van, melyek közül az egyikben gépjavító műhely üzemel, kettő pedig raktározási funkciót lát el.

Az ingatlan közvetlen szomszédságában található a 014/2 hrsz.-ú ingatlan, ami szintén mezőgazdasági övezeti besorolásban van, azonban lakófunkciót is magában foglal.

A módosítás során olyan alacsony beépítettségű övezet létrehozása a cél, amely megengedi szállásjellegű funkció elhelyezését.

A módosítási igény várható hatása:

A módosítással lehetővé válik a munkásszállás/szállás jellegű épület elhelyezése a 014/27 hrsz.-ú ingatlanon.

A módosításra a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormány rendelet) 66. § alapján az egyeztetés általános szabályai alapján kerül sor.

Az ingatlan egy bizonyos része „B” és „C” hidrogeológiai terület védőövezetén belül található.

A településrendezési terv módosítása érinti a TSZT, SZT és a HÉSZ előírásait.

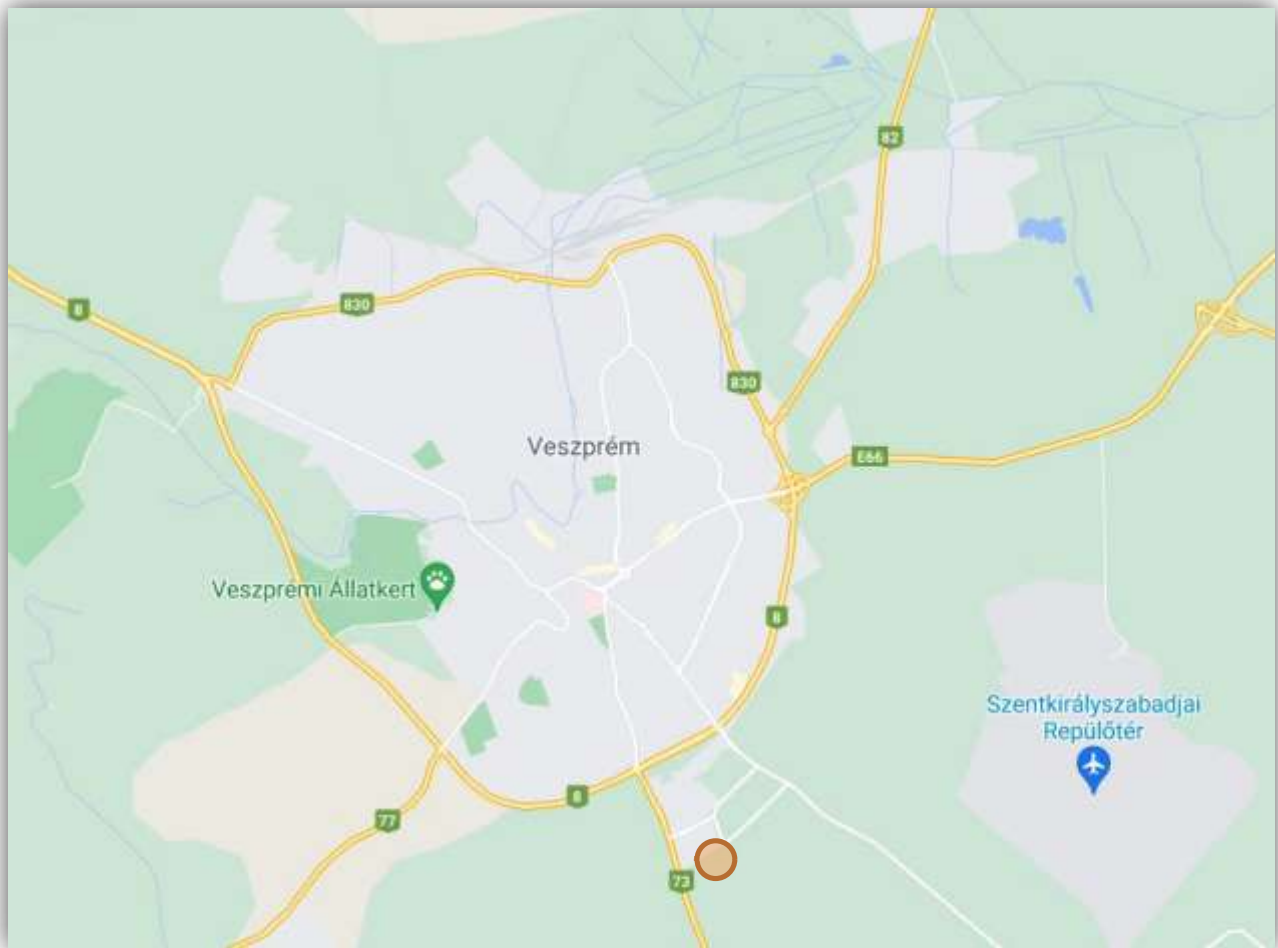
Környezeti értékelés szükségessége, beérkező államigazgatási szervek véleménye

Az Önkormányzat az előzetes döntése alapján, valamint a megkeresésre kerülő államigazgatási szervek sem tartják szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. (Isd. 1.sz. melléklet)

A beérkezett államigazgatási szervek véleményét a 2. sz. mellékletben csatoltuk.

A módosítással érintett terület:

A módosítással érintett, Veszprém 014/27 hrsz alatti ingatlan Veszprém város déli részén, a várost elkerülő útgyűrűn kívül, a Balatonfüred felé vezető 73-as számú út mellett található.



A 014/27 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása „mezőgazdasági területek”, övezeti előírása „általános mezőgazdasági terület” (Má). Az övezet szántó, rét, legelő, kaszáló, szőlőművelésre, valamint gyümölcs ültetvény, szabadföldi zöldség-, olajnövény-termesztés, rideg és istállózó állattartás céljára szolgál.

Az ingatlan „B” és „C” hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik.



A változtatási igényről előzetesen döntött Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése, 195/2022.(VI.30.) határozatával támogatta azt.

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
195/2022. (VI.30.) határozata
a Veszprém 014/27 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök
módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém településrendezési eszközeinek módosításáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém 014/27 hrsz.-ú ingatlan településrendezési eszközeinek módosítását oly módon, hogy a mezőgazdasági övezeti besorolás különleges beépítésre nem szánt övezetre változzon, mely lehetőséget ad szállás jellegű funkció elhelyezésére.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém 014/27 hrsz.-ú ingatlan településrendezési eszközeinek módosítása esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor felkéri a főépítést, hogy az érintett szakhatóságok véleményét ebben a kérdésben a módosítás megkezdése előtt kérje ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2017. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos valamennyi költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

Határidő: 4. pont: 2022. decemberi Közgyűlés

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

Önkormányzati főépítési feljegyzés

Veszprém, 014/27 hrsz-ú ingatlant érintő

településrendezési eszköz módosításához

A településrendezési eszközök módosításához azoknak a munkarészeknek az elkészítését tartom szakmailag szükségesnek, amelyek a módosítás miatt indokoltak, a tervezési terület nagyságát, a tervezési feladatot és a tervezési célokat figyelembe véve a műleírás térjen ki konkrétan a módosítás céljára, valamint a településrendezési eszközök jelen módosításához minimum az alábbi tartalmi elvárást határozom meg:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (szöveges és rajzi)

HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS

Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

Jelenlegi területfelhasználás

Tulajdonvizsgálat

Közlekedési vizsgálat

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ (szöveges és rajzi)

Városrendezési javaslat

Településszerkezeti Terv módosítási javaslata (ha szükséges)

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata

Közlekedési javaslat

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HÉSZ, SZT, TSZT módosítás - tervezet

A településrendezési tervvel való összhang igazolása, az annak való megfelelés bizonyítása akkor szükséges, ha a módosítás igényli a Településszerkezeti Terv bármely munkarészének módosítását.

A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.

Az egyéb szakági (környezetvédelmi, közmű) munkarészek tekintetében jelen részterületre történő módosítások az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításoknak tekinthetők, részletesen nem szükséges ezeket a munkarészeket elkészíteni.

Veszprém, 2022. augusztus 31.


Sulyok Balázs Ede
főépítész



2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

Jelen településrendezési tervmódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásaival, Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével (továbbiakban: VMTrT) az alábbiak szerint összhangban van.

2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

A Tv. 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlan területét az erdőgazdálkodási térség kategóriába sorolja.



Országos területfelhasználási kategóriák

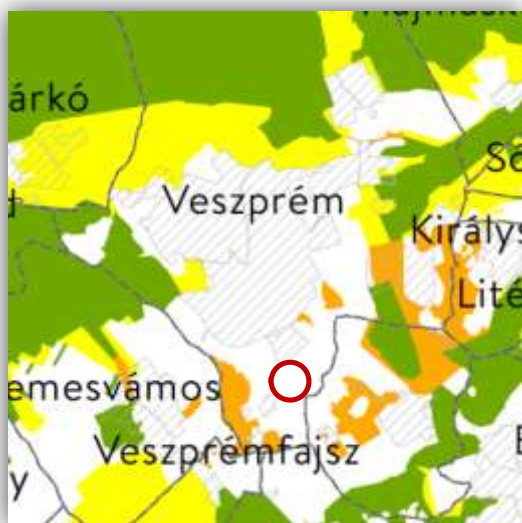
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

A Tv. ételmező rendelkezései szerint az erdőgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a - települési térségen, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső - Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt.

A Tv. 10.§ (1) bek. c) pontja értelmében az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni a megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során.

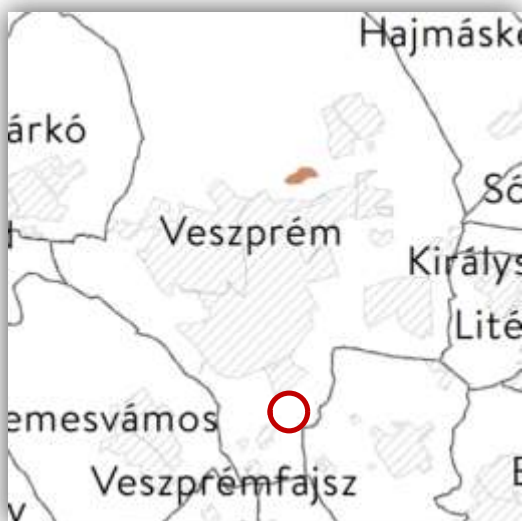
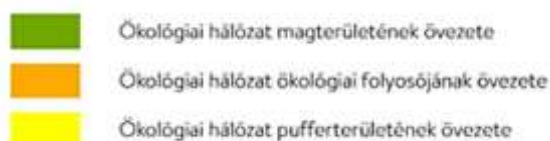
A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Tv. 11.§ a) pontja alapján az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni.

A Tv. 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



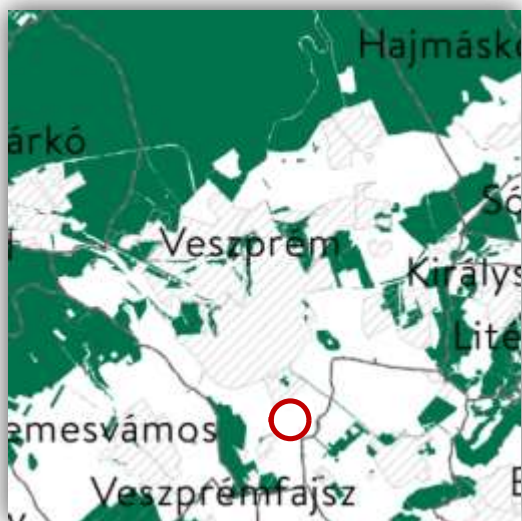
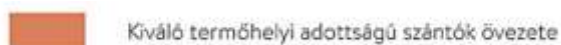
3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat pufferterületének övezeti tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti egyik övezet sem.



3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének tervlapja.

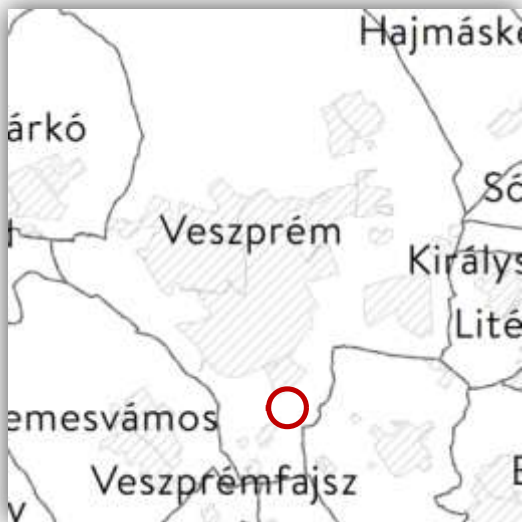
A tervlap alapján a tervezési terület a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.



3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.

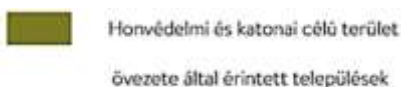
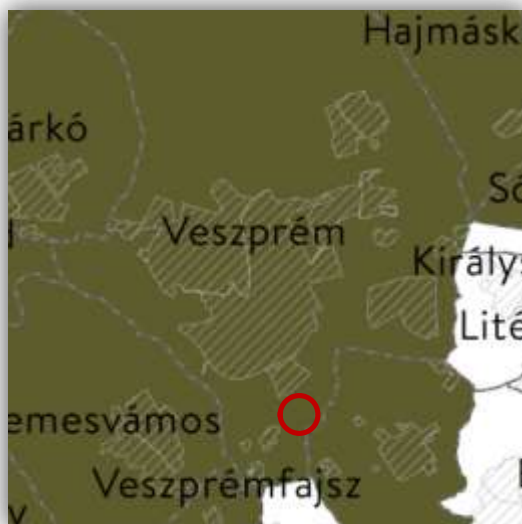
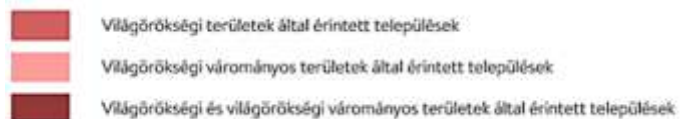
A tervlap alapján a tervezési terület az erdők övezetével nem érintett.





3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések.

A tervlap alapján a tervezési terület a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintett.



3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések.

A tervlap alapján a tervezési terület a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt köteleességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.

A Tv. 32.§ értelmében a honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt területet a településrendezési eszközökben

- a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.


A fenti területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

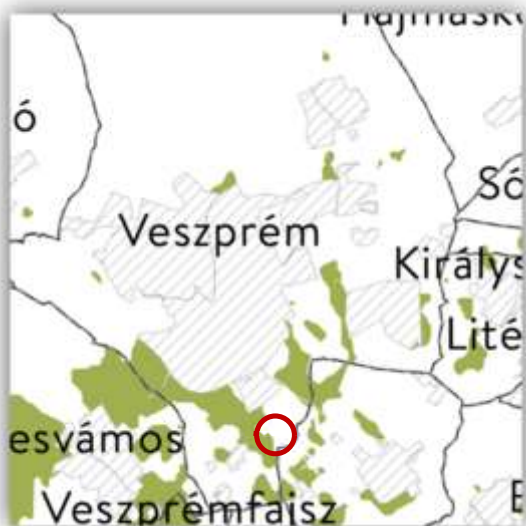
2.1.2.A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.

 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintett.



 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Az NFK Erdőtérkép adattár adatai alapján sem a 014/27 hrsz-ú ingatlanon, sem a környezetében nincs nyilvántartott erdőrészlet.

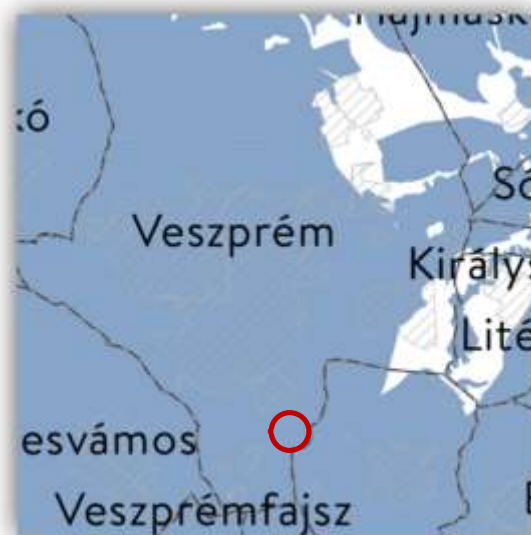


3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a tájképvédelmi terület övezete által nem érintett.



Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a vízminőség-védelmi terület övezete által érintett.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a Vízminőség-védelmi terület övezete a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

A rendelet 5.§ értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket.



Vízminőség-védelmi terület övezete

A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a nagyvízi meder övezetével nem érintett.



Nagyvízi meder övezete



6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a VTT-tározók övezetével nem érintett.



VTT-tározók övezete

2.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT)

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályairól, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VMTrT.).



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált terület mezőgazdasági térségbe tartozik. A VMTrT a települési térségre, mint országos területfelhasználási kategóriára nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény állapítja meg.

Tv. 11.§-a szerint a települési területfelhasználási egységek kijelölése során *a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.*

A VMTrT 3. mellékletét képző övezeti tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



3/3. melléklet: Erdők- és erdőtelepítésre javasolt terület övezetei.

A tervezési területet nem érinti az *erdőtelepítésre javasolt* terület övezete.




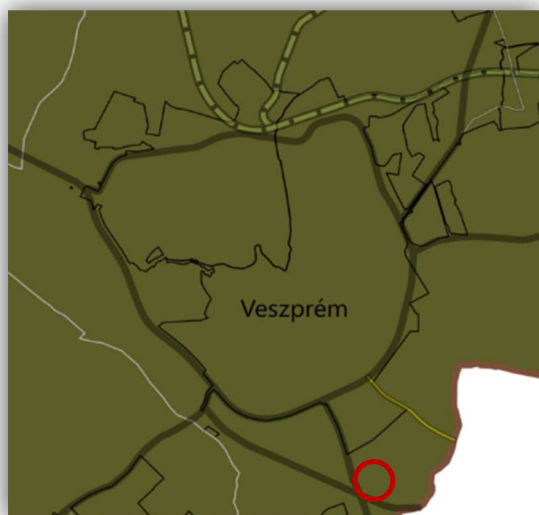
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3/6. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete.

A tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete. A VMTrT a vízminőség-védelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

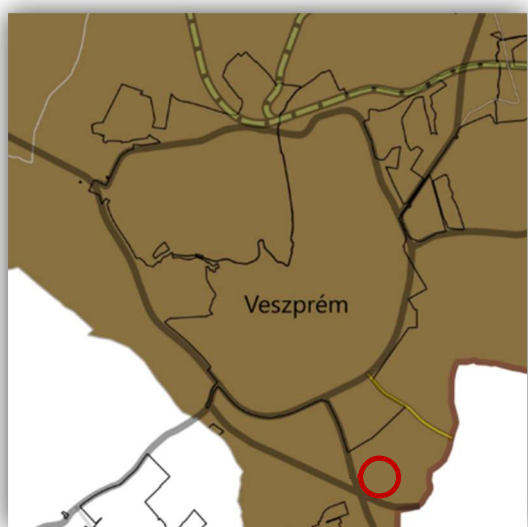
 Vízminőség-védelmi terület övezete



3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A tervezési területet érinti a honvédelmi és katonai célú terület országos övezete. A VMTrT az országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



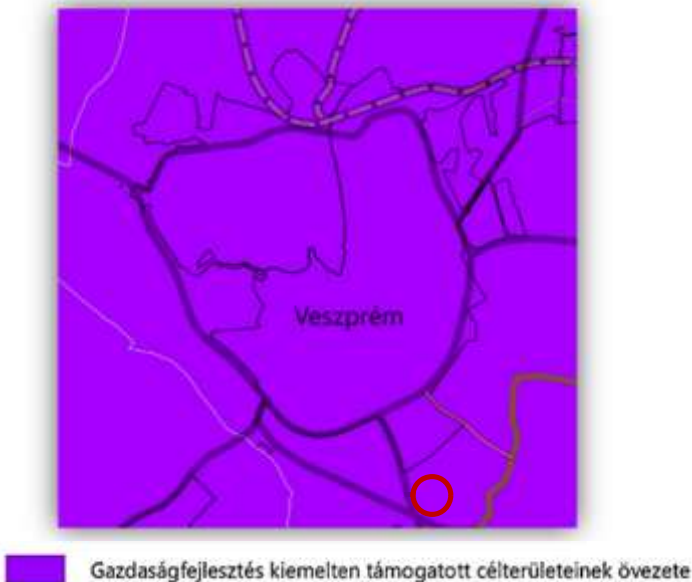
3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A tervezési területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete. A VMTrT az megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

3/12.1. melléklet: Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

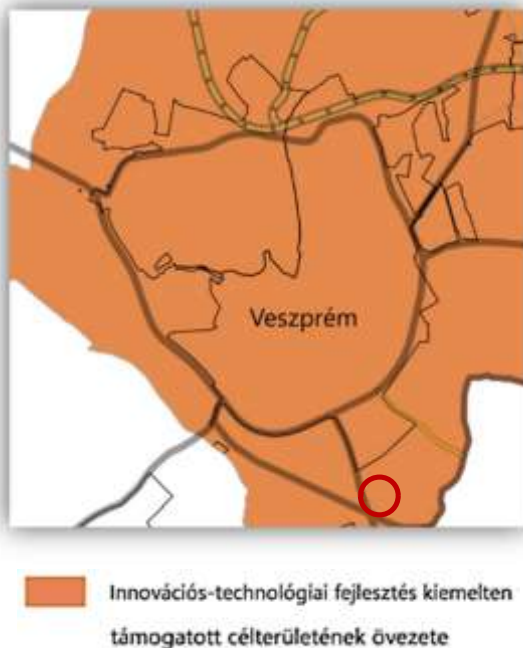
A tervezési területet érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 8.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.



Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

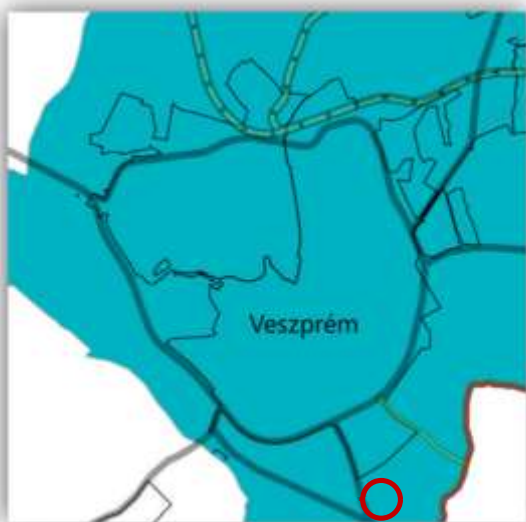
3/12.2. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.


A tervezési területet érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 9.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről




szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.



 Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete



 Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

3/12.3. melléklet: Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

A tervezési területet érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A rendelet 10.§ értelmében érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.

A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.

3/12.4. melléklet: Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A tervezési területet érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 11.§ értelmében övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.


Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.

A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.



 Veszprém várostérsege



 „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérsegeinek övezete.

A tervezési területet érinti Veszprém megye várostérsegeinek övezete. A rendelet 12.§ értelmében Veszprém megye egyes várostérsegei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérsegre kitekintéssel kell előkészíteni.

3/12.6. melléklet: Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

A tervezési területet érinti az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete. A rendelet 13.§ értelmében az övezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

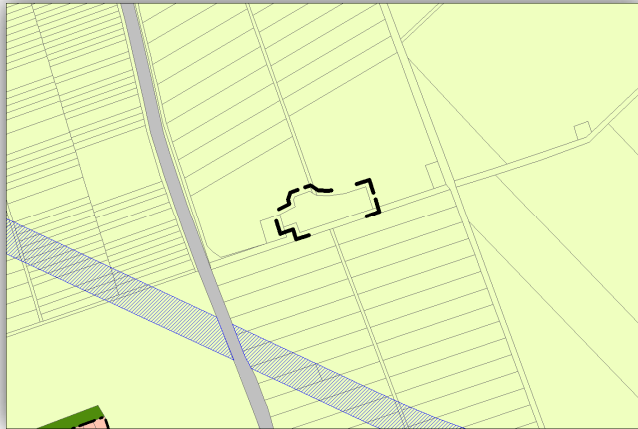
Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

2.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

2.2.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)



Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve - 213/2017.(IX.28.) – a 014/27 hrsz.-ú telkét külterületen elhelyezkedő „Má” jelű, „Általános mezőgazdasági terület” területfelhasználásba sorolja.



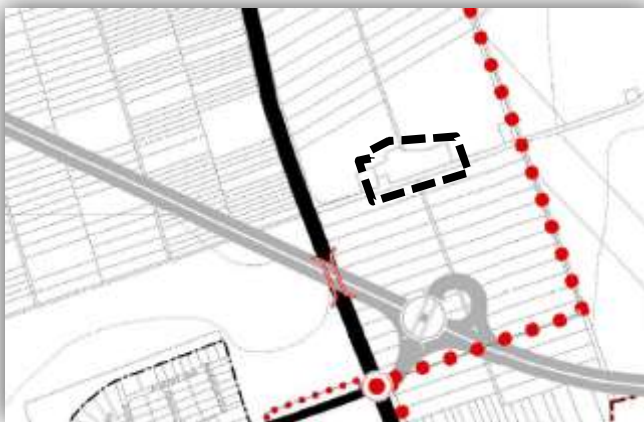
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK






-  Kőúti közlekedési terület (KÖU)
- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**
-  Általános mezőgazdasági terület
(itt képezhető az Mb övezet) (Má)

Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja nem érinti.



JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK

-  Meglévő országos mellékút
-  Gyorsforgalmi út irányadó távlati nyomvonala
-  Fontosabb körforgalmú csomópont
-  Fontosabb jelzőlámpás csomópont
-  Tervezett országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

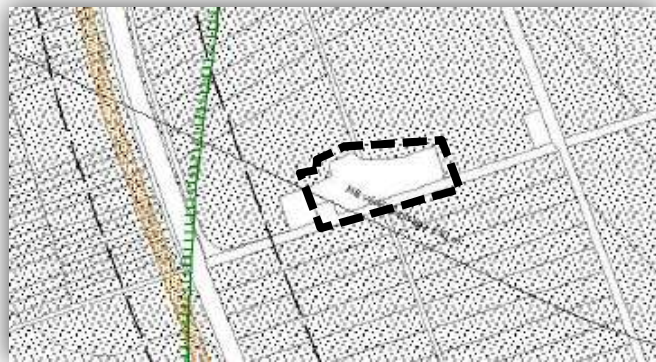
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlap az érintett ingatlant nem érinti.

Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlap az érintett ingatlant országos főút védőtávolsága elemmel érinti.



VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK



M8 védőtávolsága 250 m

2.2.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban.

Szabályozási tervlap:

Az érintett 014/27 hrsz-ú ingatlan Má jelű, *Általános mezőgazdasági terület* övezetbe tartozik.



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI



Szabályozási vonal



Építési övezet, övezet határa



Építési övezet, övezet jele



Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési terület (Kou)

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK



Egyéb védőterület, védősáv, védőtávolság határa

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEN



Általános mezőgazdasági terület (Má)

A külterületi szabályozási terv a közterület alakítására javaslatot nem tartalmaz.

Helyi Építési Szabályzat

A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen.

HÉSZ előírások kivonata:

XXIV. Fejezet MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

66. Általános rendelkezések 66. §

- (1) A mezőgazdasági területek elsősorban a növénytermesztés, állattenyésztés céljára, valamint az ezekkel kapcsolatos terménytárolás, feldolgozás építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Mezőgazdasági területen – amennyiben övezeti előírás másképp nem rendelkezik – lakóépület elhelyezése tilos.
- (3) Mezőgazdasági területen különálló ürgödrös árnyékszék nem építhető, vízőblítéses wc csak zárt ürgödrös (szivárgásmentes) szennyvíz-gyűjtő kialakítása esetén létesíthető.
- (4) Az Má-01 és Mk-01 jelű övezetekben már kialakult beépítés esetén, amennyiben a telek mérete legalább 10 000 m² (1 ha), akkor az egyéb övezeti mutatók megtartása mellett a beépítettség mértéke legfeljebb 300 m² lehet.

67. Általános mezőgazdasági terület (Má) 67. §

- (1) Az övezet szántó, rét, legelő, kaszáló, szőlőművelésre, valamint gyümölcs ültetvény, szabadföldi zöldség-, olajnövény-termesztés, rideg és istállózó állattartás céljára szolgál.
- (3) Az övezetben beépíthető legkisebb telekterület 100 000 m².
- (5) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 26. pontja tartalmazza.

26. Általános mezőgazdasági területek (Má)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2							szélessége (m)	mélysége (m)
3	Má	100000	3	5,5	-	3	-	-

2.2.3. Településképi rendelet (Tkr.)

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) 6.§-a az építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozóan az alábbi általános egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

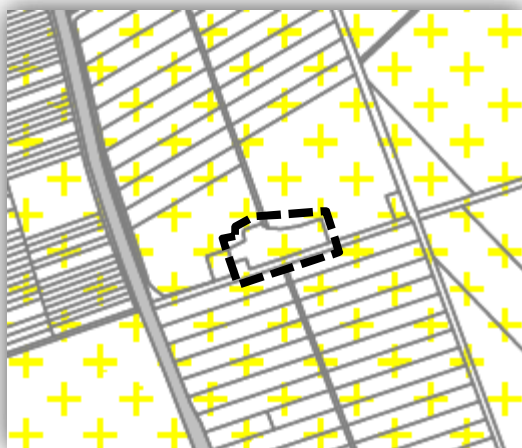
- Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.

- Meglevő épületek átalakítása, bővítése, felújítása során az épület jellegéhez, építészeti megjelenéséhez illeszkedő, annak látványát előnyösen befolyásoló szempontok alapján kell az alkalmazott anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát meghatározni.
- Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképből bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.
- Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat, egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez, építészeti részletmegoldásaihoz illeszkedő formai megoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani.
- Abban az esetben, ha az adott településkarakterben a jellemző karaktertől eltérő beépítés, épület, épületegyüttes található, úgy a Helyi Építési Szabályzatban szereplő építési övezetre vonatkozó előírásokat kell mérvadónak tekinteni, oly módon, hogy a tervezett fejlesztés az adott településkarakterbe illeszkedjen.

Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

- Épületek, építmények homlokzatán, homlokzati üvegfelületein, nyílászáróin színes öntapadó fólia sem a belső, sem a külső oldalon látható módon nem helyezhető el, kivéve az áttetsző savmaratott, opál, vagy csiszolt üveg hatású monokróm fóliát, amely kizárólag az üvegfelületek belső oldalára erősíthető fel.
- Mobil házat, valamint konténer szerkezetű, modul rendszerű vagy építési rendszerű, tartós használatú épületegyüttest, épületet a műemléki és helyi védett területeken tilos elhelyezni.

A Tkr. 3. melléklete az ingatlant általános mezőgazdasági terület településképi szempontból meghatározó területbe sorolja.



Településképi szempontból meghatározó területek

	A vár területe
	Történelmi beépítésű városközpont területe
	Történelmi beépítésű lakóterület
	Terület amelyre a várból rálátás adódik
	Újabb beépítésű városközpont területe
	Jellemzően telepszerű és társasházas beépítésű lakóterület
	Jellemzően kertvárosias lakóterület
	Városias, vegyes funkciójú terület
	Gazdasági, szolgáltató terület
	Park, egyéb zöldterület
	Temető
	Különleges, nagy zöldfelületű terület (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédség)
	Általános mezőgazdasági terület
	Kertes mezőgazdasági terület
	Védett táji, természeti és erdő terület
	Tartalék terület határa
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Fő közlekedési útvonalak

A Tkr. 21/A.§-a az általános mezőgazdasági terület településképi szempontból meghatározó területen az alábbi építészeti követelményeket definiálja:

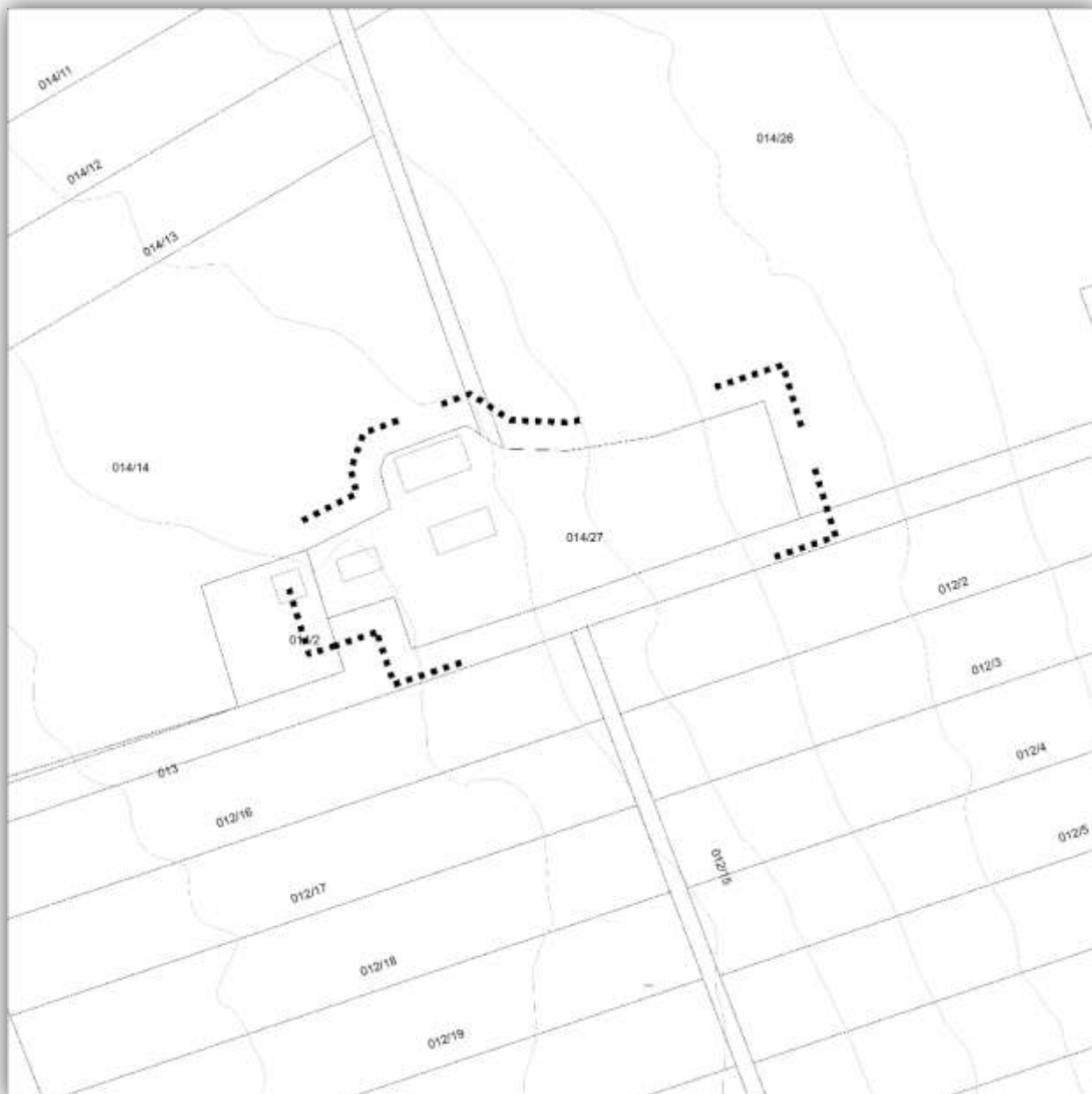
- A létesítendő funkciókat összevontan, a lehető legkevesebb számú épületben kell elhelyezni.
- A tájjelleghez illeszkedő, egyszerű megjelenésű, jellemzően nyeregtetővel fedett épületek létesíthetők.
- Élénk, a környezetétől elütő, rikító színű épületburkolat és tetőhéjzat nem alkalmazható.

- Lakókocsi, fém konténer nem helyezhető el.
- Területek, csak vadhálóval, vagy tömör lábazat nélküli, átláthatóan kialakított fa kerítéssel keríthetők be.

3. EGYÉB VIZSGÁLATOK

3.1. Épített környezet vizsgálata

A 014/27 hrsz-ú ingatlanon jelenleg három épület van, melyek közül az egyikben gépjavító műhely üzemel, kettő pedig raktározási funkciót lát el. Környezetében csak egy földszintes lakóépület található, ezért az épített környezet vizsgálata itt nem releváns.



alaptérkép

Az épületcsoport az ingatlan nyugati részébe telepített, elzártságot biztosítva a meglévő funkcióhoz. Földszintes, magastetős kialakítású épületek.

Az épületek és az ingatlan megközelítése a határos földút felől történik. Az elkerített ingatlanon keresztül közelíthetők meg az északra elhelyezkedő mezőgazdasági földek, gyümölcsösök.

A telek viszonylag síknak mondható, rendezett terepfelszínű.

3.2. Tulajdonvizsgálat

A 014/27 hrsz-ú ingatlan ingatlannyilvántartás szerinti adatai:

fekvése:	külterület
helyrajzszám:	014/27
alrészlet adatok	
művelési ág/kivett megnevezés:	kivett 3 épület, udvar
min. o.:	0
terület:	8394 m ²
tulajdon:	vegyes/gazdasági társasági tulajdon
egyéb:	illeti a 013/1 hrszt terhelő ivóvíz vezetési szolgalmi jog

3.3. Közlekedésvizsgálat

Az ingatlan közterületen, a 013/1 hrsz dűlőúton keresztül közelíthető meg. A dűlőút közvetlenül kapcsolódik a 73sz. főúthoz. Az útcsatlakozásban minden irányú mozgás megengedett. A dűlőút telekszélessége kb. 12m, gyenge aszfalt burkolata van. A közösségi közlekedést a 73sz. főúton közlekedő autóbuszjáratok biztosítják, a legközelebbi megálló a területtől délre, mintegy 500 méterre, a "Szabadság lakótelep bejárati út" megálló. A területet önálló kerékpárút, vagy gyalogút nem érinti, a közelben (a területtől keletre) távlati helyi kerékpárút tervezett. A szükséges mértékű parkolás az ingatlanon belül megoldott.

3.4. Közművizsgálat

Az ingatlan és környezete mezőgazdasági művelés alatt álló, elsősorban gyümölcsös. A külterületi fekvésnek megfelelően környező közterületeken csak alap közműszolgáltatás található meg. A telek eddigi funkciója is igényelte minden jelenlévő közmű hálózatra történő rákötést, így a telek a meglévő alapközművekkel rendelkezik.



Közmű-nyilvántartás szerinti állapot

Gáz: (sárga)

Nincs hálózat a határoló közterületen.

Vízellátás: (kék)

Használati víz a városi, a Bakonykarszt Zrt. vízhálózatáról történik bekötővezetékéről.

Szennyvízelvezetés: (bordó)
Városi hálózat nem kiépített.

Csapadékvíz-elvezetés

Nincs. Hálózati - felszíni zöldterületre vezetett csapadékvíz-elvezetéssel rendelkezik a terület.

Villamos energiaellátás (piros)

Az elektromos hálózat szolgáltatója az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt., mely szabadvezetékes kialakítású, elosztó hálózati szerepkörű közép feszültségű hálózattal biztosítja az ingatlanon az ellátást.

Elektronikus hírközlés (zöld)

Az ingatlanra vezetékes hálózaton elektronikus hírközlés nem biztosított. A szomszédos ingatlant az INVITEL Zrt. földalatti helyi (elosztó) hálózata látja el vezetékes hírközléssel.

3.5. A környezet

Az ingatlant minden oldalról mezőgazdasági művelés alatt álló területek határolják.

A nyugati oldalról határos 014/2 hrsz.-ú ingatlanon egy lakóépület helyezkedik el.

4. JAVASLAT

4.1. Építészeti és beépítési javaslat

A Balatonfüred felé vezető 73-as számú út jobb és bal oldalán is, valamint a 014/27 hrsz.-ú ingatlan tágabb környezetében is mezőgazdasági övezeti besorolású területek vannak.

A 014/27 hrsz.-ú ingatlan közvetlen környezetében a Veszprémi Mezőgazdasági Zrt. által telepített gyümölcsös található, az ingatlanon jelenleg három épület van, melyek közül az egyikben gépjárvíró műhely üzemel, kettő pedig raktározási funkciót lát el, illetve szociális helyiségek találhatók benne.

A Veszprémi Mezőgazdasági Zrt. főként gyümölcstermesztéssel foglalkozik, melynek gondozásához idénymunkásokat kell igénybe vennie. Az idénymunkások elszállásolása jelenleg nem megoldott, ezért az ingatlanon lehetőséget kell biztosítani az idénymunkások elszállásolására szolgáló kisebb munkásszálló építésére.

A meglévő épület szociális blokkokat, étkezési funkciót, pihenő helyiségeket tartalmaz. Jelenleg használaton kívül van, mivel szerkezetileg és általános értelemben is véve leromlott állapotban van, nem biztonságos. Az épület elbontásával a meglévővel azonos alapterülettel, a jelenlegi beépítés kontúrjain belül, új épület kialakítása tervezett.

Az új épület kialakítás egy egyszerű funkcionális dobozszerű tömeg, amit a bejáratnál egy előtető tör meg.

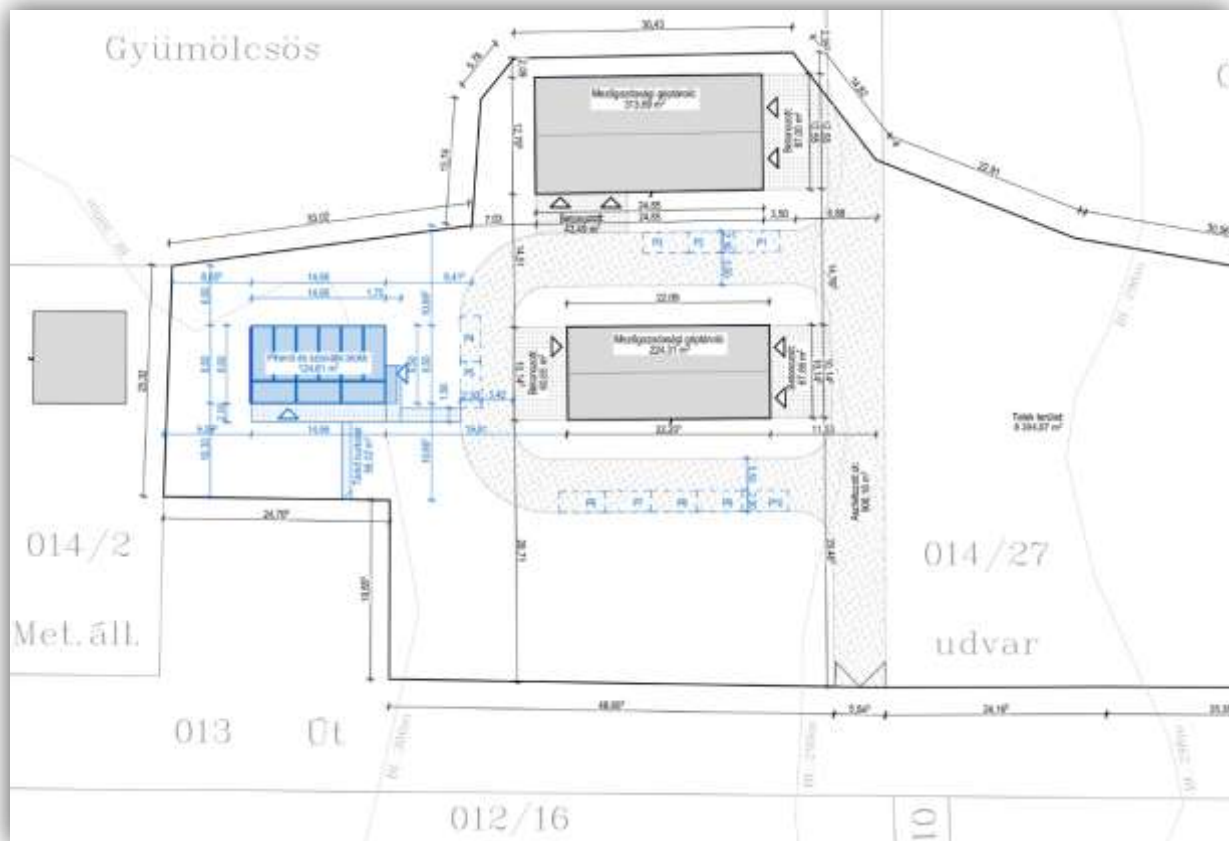
Az épület és a szomszédos lakóépületnek használt meteorológiai állomás között új zöldsáv kerül kialakításra cserjékkel és bokrokkal beültetve.

A tervezett fejlesztés a kialakult beépítettséget, az ingatlan kialakult használatát nem változtatja meg.

A jelenlegi (és a tervezett) beépítés mértéke 8 %.

A tervezett új épület épületmagassága 5,4 m.

Az adatszolgáltatásban kapott telepítési javaslat:



4.2. Városrendezési javaslat

Az építészeti koncepció alapján az idényjellegű munkásszálló és a szociális helyiségek elhelyezését szolgáló földszint és 1 emeletes új épület kialakításához az alábbi városrendezési módosítások szükségesek:

A településszerkezetet érintő változtatást, azaz új területfelhasználási egység alkalmazását nem tartjuk szükségesnek

A jelenlegi Má jelű, általános mezőgazdasági területfelhasználáson belül az ingatlant érintően egy új Má-01 jelű övezet kialakítása javasolt, amely OTÉK felmentéssel lehetővé teszi a szállásjellegű épület elhelyezését. Az ehhez szükséges HÉSZ módosítást a következő fejezet részletezi.

4.3. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

A városrendezési javaslat szerint új övezet létrehozása szükséges, mert az ingatlanon a meglévő mezőgazdasági üzemi terület ma is túlépített, illetve a tervezett idényjellegű munkásszálló rendeltetés kialakítását a hatályos HÉSZ előírása nem teszi lehetővé.

A Helyi Építési Szabályzat módosításának javaslatai:

- Az övezetben elhelyezhető rendeltetések előírásainak megváltoztatása, az idényjellegű munkásszálló rendeltetés megengedése.
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértékének növelése a kialakult állapot figyelembevételével 3 %-ról 10 %-ra.
- A legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó előírás módosítása 5000m²-re.
- A mezőgazdasági területen általánosan meghatározott beépíthető 100 000 m²-es telekterület csökkentése szintén 5000 m²-re.

Tehát a HÉSZ módosítási javaslata konkrétan:
67. § (3) módosítása az alábbiak szerint:

(3) Az övezetben beépíthető legkisebb telekterület 100 000m², kivéve az Má-01 jelű övezetben, ahol a beépíthető legkisebb telekterület: 5000 m².

2.§ A HÉSZ 67. §-a az alábbi új (6) bekezdéssel egészül ki:

(6) Az Má-01 jelű övezet területén

a) a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, valamint mezőgazdasággal összefüggő szállásjellegű épületek helyezhetők el,

b) a szállásjellegű rendeltetés csak a már meglévő mezőgazdasági rendeltetések mellett, azt kiegészítve helyezhető el,

c) szállásjellegű rendeltetés összesen legfeljebb 400 m² bruttó szintterületen helyezhető el.

d) a kialakult beépítési mérték új épület elhelyezésénél is megtartható az egyéb előírásoktól függetlenül.

3.§ A HÉSZ 1. melléklete 26. pontjában foglalt táblázat a következő, 4. sorral egészül ki (a 3. sor a meglévő paramétesor):

26. Általános mezőgazdasági területek (Má)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2							szélessége (m)	mélysége (m)
3	Má	100000	3	5,5	-	3	-	-
4	Má-01	5000	10	5,5	-	3	-	-

Az övezet beépítési paramétereit az OTÉK beépítésre nem szánt mezőgazdasági területfelhasználásnál megengedett paramétereinek keretein belül a kialakult állapot figyelembevételével kerültek meghatározásra. Az épületek magasságának szabályozása során az ingatlan mezőgazdasági üzemi felhasználására is tekintettel olyan érték került meghatározásra, mely a környező fás növényállomány takarásában kialakítva nem eredményez idegen táj- és településképi elemet.

Szabályozási tervlapok módosítási javaslata:

Az alábbi módosítási javaslatok az M-33 és a KM-33 jelű tervlapokon jelennek meg:

- az ingatlan Má-01 jelű övezetbe kerül, ezért a környező ingatlanoktól övezethatárral szükséges elválasztani,
- a déli és a 013 hrsz-ú közút mentén a meglévő behajtóig tartó szakaszon "Telek zöldfelületként fenntartandó része" jelölés került feltüntetésre a meglévő és a tervezett beépítés figyelembevételével 6,0 m szélességben. Ez biztosítja a vizuális védelmet, így a tervezett épület nem jelenik meg zavaróan a táj- és településképből.

Jelenleg hatályos szabályozási terv



Javasolt szabályozási terv módosítási javaslata



4.4. Az OTÉK előírásaitól történő eltérés, felmentés

A jelenlegi eljárásban a hatályos HÉSZ módosítását az OTÉK 121. § (2) bekezdés a) pontjának előírása szerint 2012. augusztus 6-át követően készült településrendezési eszközök módosítása során az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével kell elkészíteni.

4.4.1. A szálláshely szolgáltató funkció kialakítás

A fenti időpontban hatályos OTÉK előírások Má, általános mezőgazdasági területfelhasználásban, nem teszik lehetővé szálláshely szolgáltató funkció kialakítását.

(Itt jegyezzük meg, hogy a jelenleg hatályos OTÉK-ban már lehetőség van 29. § (1) bekezdésében foglaltak alapján "... a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek elhelyezésére, valamint ezen elhelyezhető rendeltetéseken kívül mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű, valamint hitéleti rendeltetést is tartalmazó épületelhelyezésre.) Azonban az OTÉK megengedett új rendeltetéseinek alkalmazása az első bekezdésben hivatkozott eljárásrend szerint jelenleg nem alkalmazható.

Az OTÉK az egyes előírásoktól való eltérés feltételeit meghatározó 111. § (2) bekezdése alapján a II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél a településrendezési terv megállapíthat megengedőbb követelményeket.

Fentiek alapján a kialakult és a tervezett állapotokra, valamint az új hatályos, de jelen eljárásban még nem alkalmazható országos építészeti szabályozási környezetben a tervezett idényjellegű munkásszállás funkció kialakításának szabályozását a fent ismertetett különleges településrendezési ok indokolja, az közérdeket nem sért, valamint az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, mert az építmény elhelyezése együttesen megfelel a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az

egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan.

A tervezett szabályozásokhoz az eljárás végső szakaszában szükséges lesz OTÉK felmentés kérésére, azaz az Állami Főépítész szakmai véleményének és engedélyének kikérésére a rendeltetés módosítás általi HÉSZ-be emeléséhez.

4.5. Közlekedési kapcsolatok, parkolás

A módosítás nem teszi szükségessé a hatályos TSZT közlekedési hálózatának megváltoztatását. A hálózati kapcsolatokat, a kialakult közutakat, a közösségi közlekedést, a gyalogos/kerékpáros közlekedést a módosítás nem érinti, és a parkolás elvében sem jelent változást. A HÉSZ közlekedési előírásai nem változnak.

Az ingatlan továbbra is a 013/1 hrsz dűlőúton keresztül lesz megközelíthető. A dűlőút vonalvezetése, telekszélessége, és a 73sz. főúti csatlakozása továbbra is megfelelő, legfeljebb burkolatfelújításra lehet szükség. A tervezett létesítmény várható forgalma jelentéktelen. A közösségi közlekedést változatlanul a 73sz. főúton közlekedő autóbuszjáratok biztosíthatják. A területet önálló kerékpárút, vagy gyalogút továbbra sem fogja érinteni, a közelben (a területtől keletre) távlati helyi kerékpárút tervezett. A szükséges mértékű parkolás az ingatlanon belül lehetséges, a kapott adatszolgáltatás szerint 10 telken belüli parkoló kerül kialakításra.

4.6. Közművesítési javaslatok

Az ingatlan a meglévő és a tervezett fejlesztésnek is megfelelő közmű kapcsolatokkal és bekötésekkel rendelkezik.

4.7. A Javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A tervezetést indító 195/2022.(VI.30.) Kgy. határozat 2. pontjában foglaltaknak megfelelően a hivatal 2022. októberében Veszprém 014/27 hrsz alatti ingatlant érintő településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatosan előzetesen megkereste az érintett szakhatóságokat a véleményük kikérése érdekében a módosítás megindítása előtt.

A megkeresésre érkezett szakhatósági véleményekben véleményezők nem tartották szükségesnek, indokoltnak az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben szabályozottak szerinti környezeti vizsgálat elkészítését jelen eljárásban (a Közgyűlési döntést megerősítve).

A tervezett beruházás célja idényjellegű, mezőgazdasági munkásszállást és szociális kiszolgálást biztosító épület elhelyezése. Ennél fogva a tervezett épület építése, illetve ezek használata nem minősül jelentős környezethasználatnak.

Levegővédelem

A tervezési terület a 4. számú légszennyezettségi agglomerációba tartozik: Székesfehérvár-Veszprém.

3. számú táblázat: A légszennyezettségi zóna jellemzői

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)

4. Székesfehérvár- Veszprém	F	C	F	D	F	O-I	F	F	F	F	D
-----------------------------------	---	---	---	---	---	-----	---	---	---	---	---

Az egyes betűjelzések jelentése:

B csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határértéket és a túréhatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra túréhatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettség meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.

C csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határérték és a túréhatár között van.

D csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.

E csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

O-I csoport: azon terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

Veszprémbe automata levegőminőségvizsgáló állomás üzemel, így a környezeti levegő minőségére ezen mérőállomás adatai alapján lehet következtetni.

A levegőminőséget befolyásoló tényezők:

Nagyobb forgalmú utak közelsége: 73-es jelű, Balatonfüredi út.

Levegőterhelés, levegőigénybevételek

A tervezett létesítmény üzemelése során várhatóan mozgó, illetve a fűtés és a melegvíz előállítására szolgáló gépészeti berendezések légszennyező forrásainak hatásával is kell számolni, a fűtés és használati melegvíz előállítása nem földgáz felhasználással fog történni.

Mozgó légszennyező forrás a kapcsolódó gépjárműforgalom.

A parkolók részben az épületen kívül terepszinten, nyitott gépkocsitárolóként készülnek el. Az egyidejűleg mozgó járművek száma legfeljebb a parkolóhelyek 10%-át foglalják magukban.

Ezen járműforgalomból származó kibocsátások nem jelentősek, a kibocsátott légszennyező anyagok hasonlóak a légkörben már jelenlévő légszennyező anyagokhoz. A légköri keveredés következtében a parkolók esetében nem várható egészségügyi határértéket megközelítő légszennyezőanyag-koncentráció.

Talajvédelem

A tervezési terület ingatlan nyilvántartás szerinti besorolása: Kivett terület.

A területre különleges előírások nem vonatkoznak.

Talaj

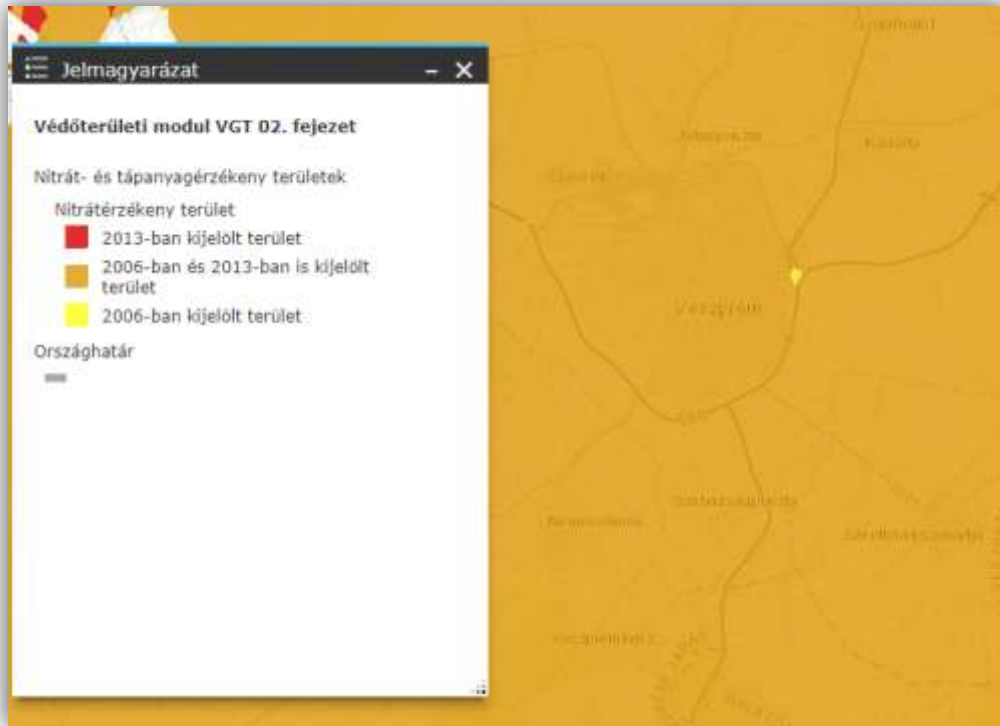
A tervezési terület Veszprém külterülete. Az érintett ingatlan részben beépített, illetve tereprendezett terület, így az eredeti talajtakaró már csak foltokban lelhető fel, a területen mentésre való humusz nagy mennyiségben nem található.

A tervezett idényjellegű, mezőgazdasági munkásszállás kialakítása során az épületek, illetve kapcsolódó burkolt felületek alatt a talaj elveszíti eredeti funkcióját. Ennek várható mértéke kb. 1.500 m² a szükséges kültéri parkolókkal együtt.

A létesítmény üzemelése további talajfelhasználással, talaj-igénybevétellel nem jár.

Felszíni és felszín alatti vizek védelem

Felszíni vizek



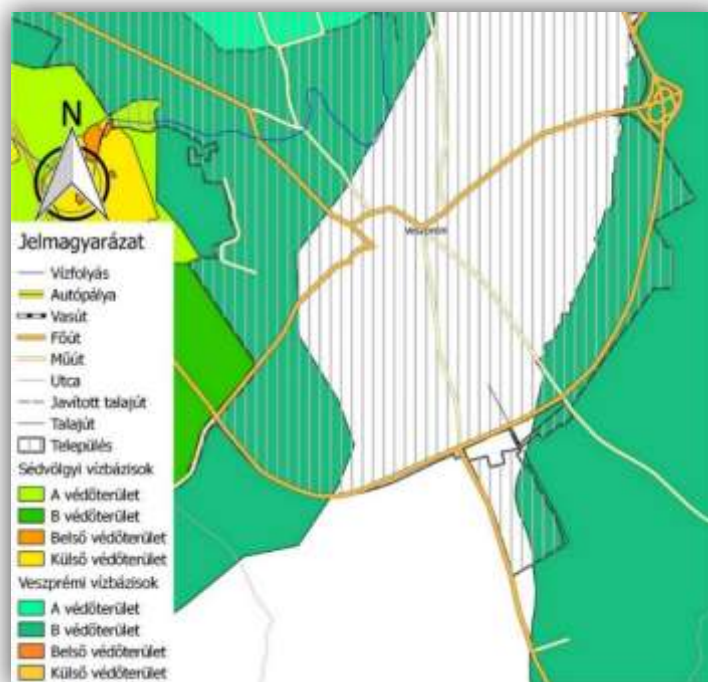
Nitrátérzékenység a tervezési terület környezetében

A tervezési terület az 1-13 Észak-Mezőföld és Keleti Bakony vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységhez tartozik. A tervezési terület a közvetlenül az Veszprémi-Séd vízgyűjtő területéhez tartozik.

A terület a felszíni vizek érzékenységi besorolás alapján az általános védeltségi kategóriába tartozik.

A terület a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet alapján nitrátérzékeny területnek minősül.

Felszín alatti vizek



Sérülékeny vízbázisok a tervezési terület környezetében

A tervezési terület szennyeződés-érzékenység tekintetében a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján 1b érzékenységi kategóriába tartozik, azaz nyitott karszt.

Az érintett Veszprém 014/27 hrsz.-ú ingatlan a Veszprém város vízellátását biztosító vízbázisok hidrogeológiai „C” zónáját, valamint a Kádárta galéria 50 éves elérési idejű hidrogeológiai „B” védőterületét érinti. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 1. (1) bekezdése alapján. rendelet 5. számú melléklete értelmében: - „Lakó- vagy irodaépület csatornázással” „B” védőterületen: megengedhető, - „Lakóépületek csatornázás nélkül” „B” védőterületen: a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálati eredmény megfelelően megengedhető.

Víz

Vízigények, szennyvízelvezetés

Az idényjellegű, mezőgazdasági munkásszállás üzemelése csak kommunális célú vízfelhasználással jár, technológiai vízfelhasználás nem tervezett.

Az épület várható vízfelhasználása kb. 6,0 m³/d. A vízigényeket vagy a települési vezetékes hálózatról biztosítható.

A használati melegvizet a gépészeti terv szerinti kalorikus rendszer állítja elő indirekt fűtésű melegváltóval.

A keletkező kommunális szennyvizet a városi szennyvízelvezető hálózatba kell vezetni, ez műszakilag nem oldható meg, a szennyvízgyűjtőben kell gyűjteni az időszakos elszállításról a törvény kereteken belül gondoskodni kell. A mértékadó kommunális szennyvíz mennyisége kb. 6,0 m³/d.

Csapadék elvezetés

Az épületek tetőszerkezetéről a csapadékvíz tiszta csapadékvíznek minősül, így az a nem burkolt felületek irányába elszikkasztható.

A tervezett parkoló esetében olajfogó berendezés telepítése szükséges, tekintettel a tervezett férőhelyekre és terület szennyeződés-érzékenységére.

Hulladék

Építési bontási hulladékok

Az építés, illetve esetenkénti bontás fázisában az alábbi hulladékok keletkezésére kell számítani:

A bontás során keletkező építési hulladékok fajtája

Hulladék megnevezése	Hulladék azonosító kód	Javasolt kezelési mód
Beton	17 01 01	R5 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Beton, téglacserép, kerámia vegyes frakciója	17 01 07	R5 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Vasfém	17 04 05	R4 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Föld és kövek	17 05 04	R4 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Kevert építési bontási hulladék	17 09 04	R5, vagy R10 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Lom	20 03 07	Átadás hulladékártalmatlanító szervezetnek

A keletkező építési bontási hulladékok jellegükben és mennyiségükben nem térnek el a hagyományosan az építés során keletkező hulladékokhoz képest. Különleges kezelés igénylő hulladékok keletkezésére csak a meglévő épületek bontása esetén kell számítani, amennyiben a meglévő bontandó épület tetőhéjalása azbeszt tartalmú palával/hullámpalával történt. Ebben az esetben a bontott pala különös kezelést igényel.

A keletkező hulladékokat a szükséges hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező vállalkozásnak szükséges átadni szállításra és/vagy további kezelésre.

A hulladékszállító/kezelő szervezet kiválasztásánál javasoljuk a hulladékhasznosító szervezetek előnyben részesítését a hulladék lerakással történő ártalmatlanításával szemben.

A kivitelezés során a keletkező építési, bontási hulladékokról nyilvántartást kell vezetni, majd a használatbavételi engedélyezési eljárás alatt hulladék-nyilvántartó lapot kell benyújtani a megfelelő hulladékkezelő szervezet átvételét alátámasztó bizonylatokkal a 191/2009 (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklete szerint.

Működés során keletkező hulladékok

A tervezett idényjellegű, mezőgazdasági munkásszállás jellegét tekintve lakóépületként funkcionál. Így üzemelése alatt elsősorban csak lakossági forrású hulladék keletkezik.

A keletkező hulladékok egy része kommunális jellegű vegyes hulladék, illetve a helyi hulladékgyűjtési rendszernek megfelelően elkülönítetten gyűjtött anyagában hasznosítható csomagolási hulladék.

Kommunális hulladék a lakók révén keletkezik. A képződő 20 03 01 azonosító kódú hulladék várható mennyisége 20-50 l/hét/lakás. A vegyes kommunális hulladék nem tömörített fajsúlya kb. 100-150 kg/m³ értékkel vehető figyelembe.

A kommunális hulladék elszállítására az üzemeltetőnek közszolgáltatási szerződést kell kötnie.

A keletkező csomagolóanyag hulladékok számára elkülönített gyűjtőedényzet kihelyezése szükséges. A várható mennyiség 15-30 l/hét/lakás. Az elkülönítetten gyűjtött csomagolóanyag hulladék (HAK: 15

01 06) várható tömörítetlen fajsúlya 50-100 kg/m³ körüli. A szükséges gyűjtőedényzet méretet a szállítási gyakoriság, illetve közszolgáltatói elvárások szerint szükséges meghatározni.

Zaj- és rezgésvédelem

A tervezési terület teljes egészében különleges terület. Környezetében a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet alapján az alábbi zajterhelési határértékeknek kell teljesülnie:

Betartandó zajterhelési határértékek üzemi zajforrások esetében

	A	B	C
1	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
3	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
5	Gazdasági terület	60	50

Betartandó zajterhelési határértékek építési zaj esetében

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM, megítélési szintre (dB) ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	65	50	60	45	55	40
4.	Gazdasági terület	70	55	70	55	65	50

Zajvédelmi szempontokból figyelembe veendő körülmények:

- közelben húzódó közlekedési útvonalak zajterhelése.

Zaj és rezgés

A meglévő/tervezett mezőgazdasági üzemi terület üzemelése során a külső téri épületgépészeti berendezések, illetve a kapcsolódó járműfoglalom zajterhelésével kell számolni.

Tervezési terület zajvédelmi helyzetének ismertetése

A tervezési terület meglévő/tervezett mezőgazdasági üzemi terület.

A térség jellemző zajterhelése a térségben folyó gépjárműforgalom.

A tervezési terület a feltáró útja és a 73. sz. főút felől közelíthető meg.

Potenciális zajforrások

Potenciális zajforrások lehetnek az épületgépészeti berendezések külsőtéri egységei: hőszivattyúk, légkezelők, szellőzőgépek külsőtéri egységei.

További zajforrás a meglévő/tervezett mezőgazdasági üzemi terület üzemeléséhez kapcsolódó közlekedés zajterhelése. Várható egyidejű személygépkocsi forgalom 5 jármű/óra.

A megközelítési útvonalak jelenleg is magas forgalmú utak, így a tervezett idényjellegű, mezőgazdasági munkásszállás elhanyagolható növekedést okoz.

Várható zajterhelés

A tervezett létesítmény és tevékenységek zajterhelését a gépészeti tervek véglegesítését követően van lehetőség számítani.

Figyelembe kell venni, hogy a tervezési terület közelében kertvárosias lakóövezetek zajvédelmét, ezért olyan fűtési/hűtési rendszer tervezését javasoljuk, amelyhez a kapcsolódó zajterhelés alacsony szinten tartható, különösen az éjszakai időszakban.

A közlekedés várható zajterhelése nem okoz határérték feletti terhelés sem nappali, sem éjszakai időszakban.

Zajvédelmi hatásterület meghatározása

A zajvédelmi hatásterületi meghatározását a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alapján a háttérterhelés értékelésével szükséges meghatározni az engedélyezés fázisában.

A használatbavételi engedélyezési szakaszban a zajterhelési határérték teljesülését és a hatásterület pontos lehatárolását műszeres zajméréssel javasoljuk vizsgálni.

Fenntarthatósági szempontok és javaslatok

Levegővédelmi szempontból mindenképpen előnyben részesítendő a légszennyezéssel nem járó fűtési rendszerek alkalmazása, mint pl. központi fűtés a termálvíz felhasználásával, vagy hőszivattyús rendszerről.

A légszennyezés csökkentése érdekében, illetve az elektromos fogyasztás csökkentése érdekében javasolt napelem rendszer telepítése.

A fogyasztások csökkentése érdekében javasoljuk intelligens épületfelügyeleti/irányítási rendszer alkalmazását.

A felszín alatti közeg és a karsztvíz védelme érdekében a parkolók burkolatát vízzáró burkolattal kell elkészíteni, és olajfogó létesítése szükséges.

Az épület tetőszerkezetéről a tiszta csapadékvizet előtisztítás nélkül lehet elvezetni, vagy akár el is szikkasztható a területen.

A hulladékgyűjtési és tárolási rendszert a helyi gyűjtési előírások szerint, illetve a csomagolóanyagok szelektív gyűjtésének elősegítésének figyelembevételével kell kidolgozni.

A gépészeti elemeket – különösen a kültéri zajos gépészeti elemeket – úgy kell megválasztani, hogy a környezeti zajterhelés a lehető legalacsonyabb legyen.

Élővilág- és tájvédelem

A tervezési terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának működési területére esik. Az élővilág- és a tájvédelem szempontjából nem érintett.

Épített környezet védelme

A tervezési terület sem országos, sem helyi épített örökség védelme alatt nem áll, azt nem érinti régészeti védelem sem.

4.8. Településképi rendelet

A tervezett idényjellegű, mezőgazdasági munkásszállás kialakításához szükséges módosításhoz településképi rendelet módosítása nem vált szükségessé.

4.9. Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat – tekintettel arra, hogy a településszerkezetben új beépítésre szánt területfelhasználás kijelöléssel, változtatással nem jár – megfelel a hatályos területrendezési terveknek, azaz

1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. előírásainak,
2. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásainak, valamint
3. Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervének, továbbá

illeszkedik a hatályos településfejlesztési koncepcióban, valamint Integrált Településfejlesztési Stratégiában megfogalmazott jövőképhez és célokhoz.

4.10. Biológiai aktivitásérték egyensúly

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (BIA) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § előírásai szerint kell számítani.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartás igazolása nem szükséges.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2023.(.....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017.(IX.28.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66-67. §-a szerint lefolytatott általános eljárással érintett, a 62. § (1) bekezdés a) pontjában és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész
- Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Földművelésügyi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Magyar Közút NZrt. Veszprém Megyei Igazgatósága
- Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Igazgatóság
- Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság (világörökség védelme)
- Országos Atomenergia Hivatal
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály (természetes gyógtényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály
- Közép - Dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Országos Vízügyi Igazgatóság
- Balaton - felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály

- Veszprém Megyei Önkormányzat Területrendezési Iroda
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Közép - dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Megyei Szakaszmerénökség
- BAKONYKARSZT Zrt.
- VERGA Veszprémi Erdőgazdaság Zrt.
- Invitel Zrt.
- E-ON Zrt.
- E-ON Közép-dunántúli Gázszolgáltató Zrt.
- Vodafone
- DIGI Kft.
- VMJV Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Iroda
- VMJV Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Iroda
- Veszprém Megyei Építész Kamara
- Veszprém Megyei Mérnöki Kamara
- Veszprém Megyei Kereskedelmi és Iparkamara
- Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Veszprém Megyei Igazgatóság
- KISOSZ
- Nemesvámos Község Önkormányzata
- Veszprémfajsz Község Önkormányzata
- Márkó Község Önkormányzata
- Nagyvázsony Község Önkormányzata
- Szentkirályszabadja Község Önkormányzata
- Hajmáskér Község Önkormányzat
- Sóly Község Önkormányzata
- Királyszentistván Község Önkormányzata
- Litér Község Önkormányzata
- Felsőörs Község Önkormányzata
- Lókút Község Önkormányzata
- Olaszfalu Község Önkormányzata
- Bánd Község Önkormányzata

véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § A Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 66. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Az Má-01 és Mk-01 jelű övezetekben - amennyiben a 67.§ (6)-os bekezdés másképp nem rendelkezik- már kialakult beépítés esetén, amennyiben a telek mérete legalább 10 000 m² (1 ha), akkor az egyéb övezeti mutatók megtartása mellett a beépítettség mértéke legfeljebb 300 m² lehet.”

2. § A HÉSZ 67. § (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés kerül:

„(3) Az övezetben beépíthető legkisebb telekterület 100 000 m², kivéve az Má-01 jelű övezetben, ahol a beépíthető legkisebb telekterület: 5000 m².”

3. § A HÉSZ 67. §-a az alábbi új (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az Má-01 jelű övezet területén

- a) a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, valamint mezőgazdasággal összefüggő szállásjellegű épületek helyezhetők el,
- b) a szállásjellegű rendeltetés csak a már meglévő mezőgazdasági rendeltetések mellett, azt kiegészítve helyezhető el,
- c) szállásjellegű rendeltetés összesen legfeljebb 400 m² bruttó szintterületen helyezhető el.
- d) a kialakult beépítési mérték új épület elhelyezésénél is megtartható az egyéb előírásoktól függetlenül."

4.§ A HÉSZ 1.mellékete 26. pontjában foglalt táblázat a következő, 4. sorral egészül ki:

"

4	Má-01	5000	10	5,5	-	3	-	-
---	-------	------	----	-----	---	---	---	---

"

5.§ A HÉSZ 2. melléklete Szabályozási Terv M-33 és a KM-33 tervlapjai a tervezési területre vonatkozóan az e rendelet 1. mellékletét képező tervlapjai szerint módosulnak.

6.§ E rendelet 2023.-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

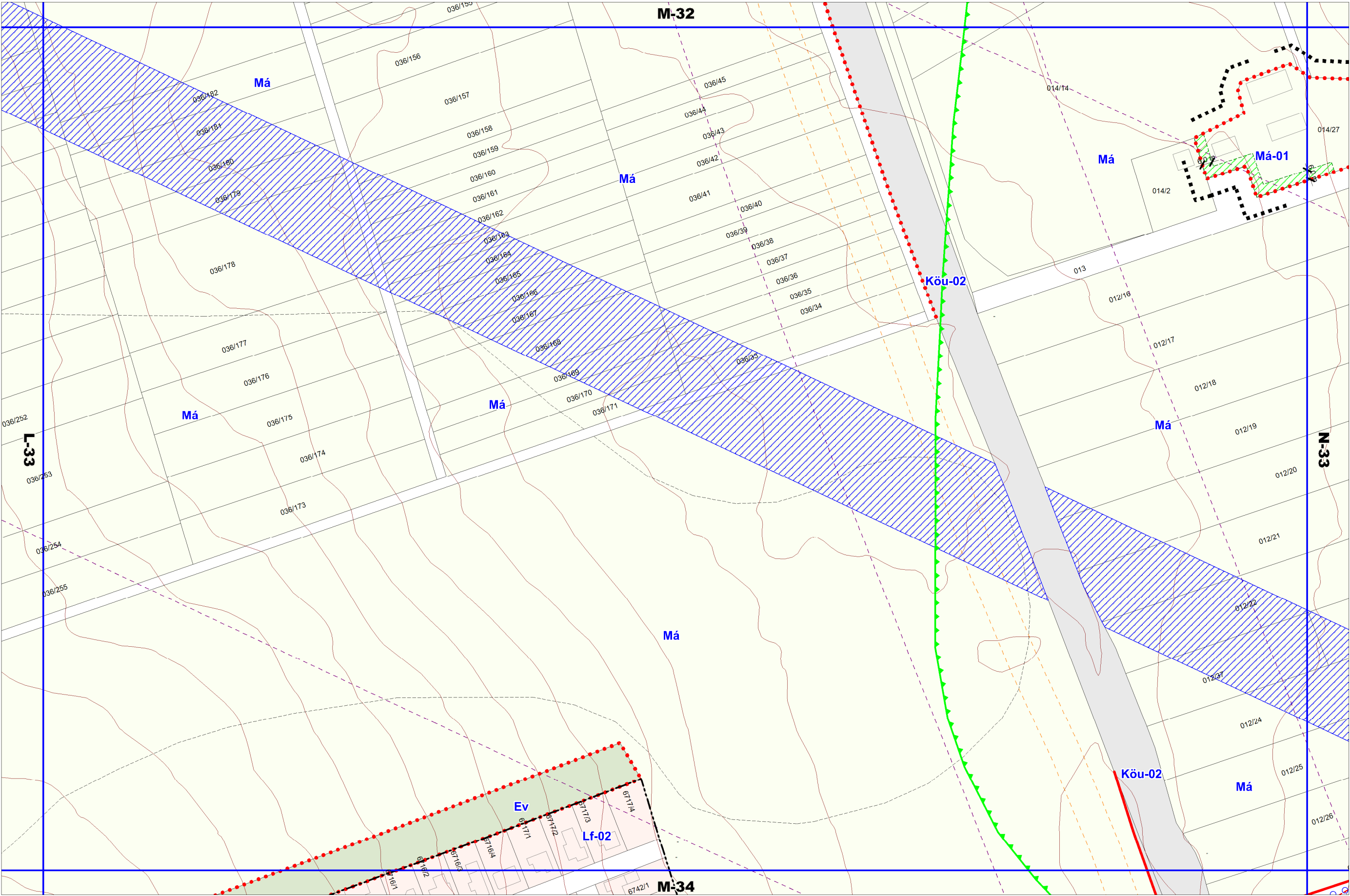
.../2022.(.....) önkormányzati rendelet a
24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

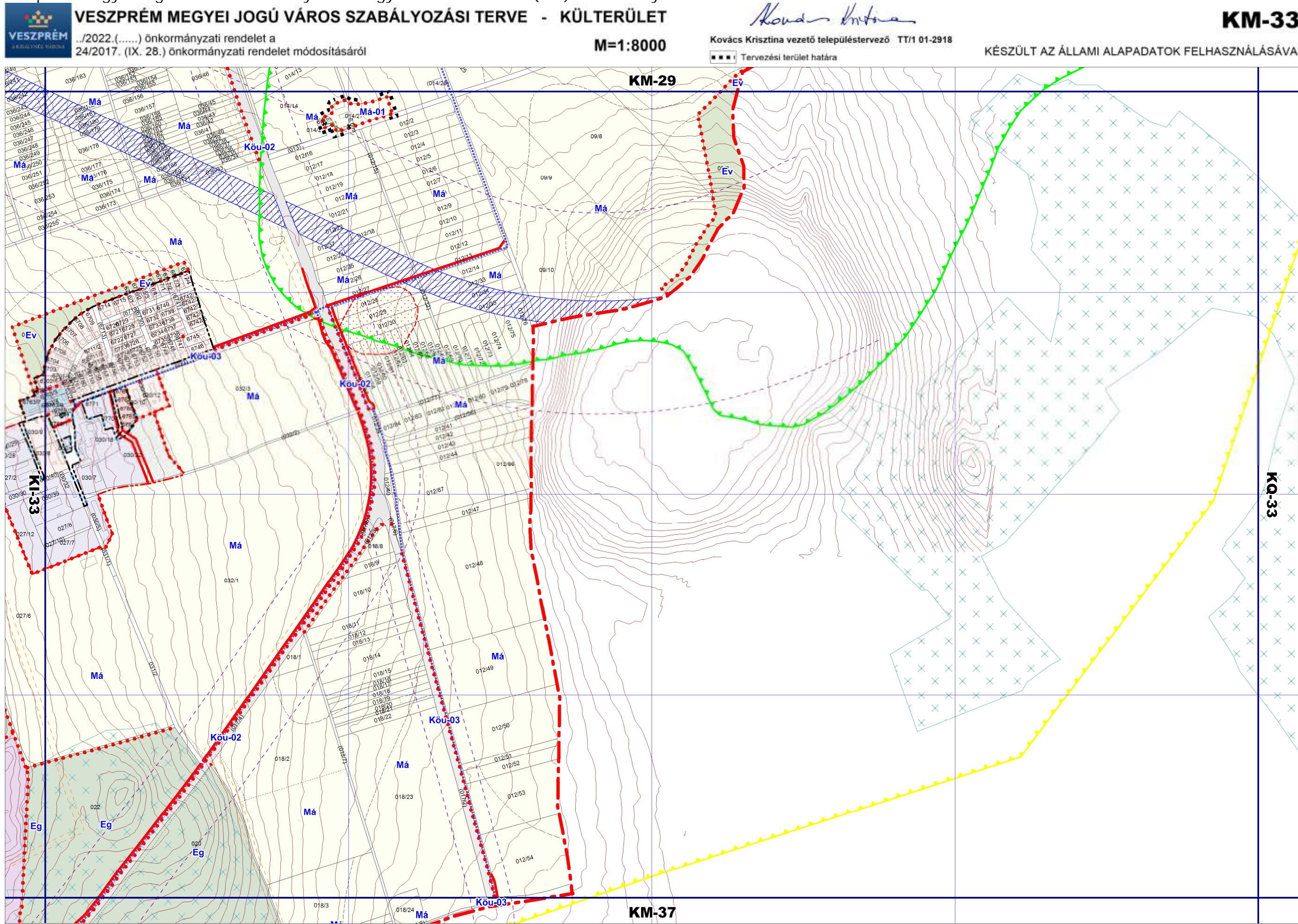
M=1:2000

Kovács Krisztina
Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918
Tervezési terület határa

M-33

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





5. 1.sz. melléklet Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkező vélemények



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnpi@bfnpi.hu

BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 883-42/2022

Ügyintézőnk: Tóth Livia ☎ 87/555-309

Ügyintézőjük: -

Tárgy: Veszprém, 014/27 hrsz-ú ingatlant érintő
településrendezési terv módosítása –
környezeti vizsgálat szükségességének
eldöntése

Melléklet: -

Hivatkozási szám: FOE/547-9/2022

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítési Önálló Csoport

Sulyok Balázs Ede
főépítész

8200 Veszprém
Óváros tér 9.

Tisztelt Főépítész Úr!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató rendszer) digitális egyeztetési felületre feltöltésre került a településrendezési eszközök módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66-67. §-ai alapján **az egyeztetés általános szabályai szerint kerül sor.**

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

A megkeresés az alábbi módosítást tartalmazza:

A módosítás során a 014/27 hrsz-ú, jelenleg mezőgazdasági (Má) övezeti besorolású ingatlanon alacsony beépítettségű, különleges beépítésre nem szánt terület létrehozása a cél, amely megengedi szállás jellegű funkció elhelyezését.

Tájékoztatjuk, hogy a módosítással érintett ingatlan területe ex lege védett értéket nem érint, nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem része a Natura 2000 hálózatnak, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózatnak, illetve a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének sem.

Környezeti vizsgálat szükségessége:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A Rendelet 2. számú

mellékletében foglalt szempontok figyelembe vételével a jelen módosítás esetében a **környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**

Jelen véleményezést Igazgatóságunk a 71/2015. (III.30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, 2018. évi CXXXIX. törvényre Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrt.) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Ezúton nyilatkozunk arról, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.

Csopak, 2022. október 27.

Tisztelettel:



Puskás Zoltán
igazgató

Kapják:

1. Címzett elektronikusan - feltöltés az E-TÉR digitális felületre és hivatali kapun - KRID: 105225375
2. Dr. Nagy Lajos BfNPI TMO osztályvezető – e-mailen
3. Szentmiklósi-Nagy Kornél természetvédelmi őr – e-mailen
4. Irattár - helyben



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Sulyok Balázs Ede főépítész
részére

Veszprém Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
Főépítési Önálló Csoport

Iktatószám:	BP/FNEF-TKI/6054-2/2022.
Ügyintéző:	dr. Tamás Katalin
Telefonszám:	+36-1-465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám:	FOE/547-9/2022

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Úr!

Veszprém város településrendezési terv – 014/27 hrsz-ú ingatlant érintő – módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció véleményezése kapcsán a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. Korm. rendelet) 3. számú melléklete II. 2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

BFKH felhívja a figyelmet a 2/2005. Korm. rendelet 4. § (2a) bekezdésére, mely szerint:

„4. § (2a) Budapest Főváros Kormányhivatala a természetes gyógytényezőkre, gyógyhelyekre vonatkozó nyilvántartását a honlapján közzéteszi a gyógytényezők, gyógyhelyek érintettségének vizsgálata céljából. Ha a gyógytényezők, gyógyhelyek érintettsége nem áll fenn, a döntéshez Budapest Főváros Kormányhivatalának véleményét nem szükséges kikérni.”

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel **elektronikus úton** küldi meg.

BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Veszprém Polgármesteri Hivatala Főépítészí Önálló Csoport – E-TÉR
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

8200 Veszprém
Óváros tér 9.

Iktatószám: BP/2602/00804-2/2022.
Ügyintézők: Bozoki-Ernyey Katalin
Telefonszám: 1/795-9032
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu
Tárgy: Veszprém MJV településrendezési eszközeinek részterületre (014/27 hrsz.) vonatkozó módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Hiv. szám: FOE/547-9/2022.

Tisztelt Főépítész Úr!

A fent megjelölt tárgyban küldött megkeresésükre, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból

nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A módosítással érintett területen az Építési és Beruházási Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján műemlék, régészeti lelőhely nem található.

Ezúton tájékoztatom, hogy a további örökségvédelmi hatósági eljárások során a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 8200 Veszprém, Mindszenty József u. 3–5.) jogosult eljárni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 3/2022.(III.23.) utasítás III. Fejezet III/DD. 295 pontja szerinti kijelölés alapján került sor.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából:
Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Zelenyánszki Éva
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234.

Telefon: +36 (1) 79-59050, KRID: 422374158

E-mail: orokseghmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 61293-2/2022/KBKHF
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Hivatkozási szám: FOE/547-9/2022.

Ügyintézőjük: -

Melléklet:-

Sulyok Balázs Ede
főépítész részére

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Főépítész Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Veszprém Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek idényjellegű munkásszállás létesítése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi Központnak észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2022. október „18”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Surján Orsolya
helyettes országos tisztifőorvos



Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nnk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 355530977

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/12537-2/2022** Hivatkozási szám: **FOE/547-9/2022**
Tárgy: **Vélemény Veszprém Megyei Jogú** Ügyintéző: **Horváth Henrietta**
Város településrendezési eszközeinek Telefon: **+36-72/795-283**
módosításához Mellékletek: **-**

Porga Gyula
polgármester
részére

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

A levél kizárólag E-TÉR rendszeren keresztül kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (Rendelet) 1. § (3) bekezdés a) és b) pontjaira és a 8. § (3a) bekezdésre, valamint a 3. sz. melléklet II.2. fejezet f) pontjára hivatkozva a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) megállapította, hogy Veszprém Megyei Jogú Város hatályos településrendezési eszközeinek módosításához földtani és ásványvagyon védelmi környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

Veszprém Megyei Jogú Város főépítésze a Bányafelügyeletre 2022. október 26-án beérkezett megkeresésében jelezte, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezte a település hatályos településrendezési eszközeinek módosítását. Ennek célja Veszprém 014/27 hrsz.-ú ingatlanon tulajdonosi igények megvalósítása munkásszálló létesítése érdekében.

A napjainkig megvalósult és részletező ásványi nyersanyag kutatások a módosítási szándékkal érintett vált földrészteltekre nem terjedtek ki, így a jelenlegi üledékföldtani ismeretek alapján előirányzott változtatási szándékok gazdaságföldtani érdekekkel nem lehetnek ellentétesek. A változási szándékkal érintett ingatlanok nem szerepelnek a korábban megmutatkozott és felvételezett gravitációs tömegmozgásokat, valamint földtani veszélyforrásokat összegző aktuális kataszterekben, valamint az Országos Felszínmozgásos Kataszterben. A Bányafelügyelet részéről megállapítást nyert, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosításával gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így nincs szükség olyan környezeti vizsgálatra, amelyben földtan és ásványvagyon védelmet szolgáló külön vagy egyedi előírások is szerepelnek.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 3. sz. melléklet II.2. fejezet f) pontja alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét és illetékességét a bányásatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg.

Pécs, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Biró Marcell
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Kele Hajnalka
osztályvezető
(kiadmányozó)

Ennél értesülnek:

1. Címzett
2. Irattár



VESZPRÉM MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Veszprém, 014/27. hrsz-ú ingatlant érintő
településtervezési módosítás
Hív. szám: FOE/547-9/2022.
Ügyintézőjük: -
Ügyintéző: Pammer Péter Pál t. főhadnagy
Telefon: 06-88/620-800

Sulyok Balázs Ede
főépítész

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Veszprém
Óváros tér 9.
8200

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA: 2022 OKT 28.		
Ügyirat száma: FOE/547-12/2022		
Előadó: Sulyok B.	Dátum: -	Melléklet: -

Tisztelt Főépítész Úr!

Veszprém, 014/27. hrsz-ú ingatlant érintő településtervezési módosításának tárgyi egyeztetési dokumentációját áttanulmányoztam. Az abban foglaltak alapján - a környezeti vizsgálat szükségességének és környezeti hatás jelentőségének tárgyában - ipari balesetek és a természeti katasztrófáknak való kitettség vonatkozásában, katasztrófavédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

Véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pontja alapján fogalmaztam meg.

Kérem, hogy az elfogadott tervdokumentációt – elektronikus formában – megküldeni szíveskedjen.

Kelt: Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Dányi Béla t. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

Melléklet: -

Terjedelem: 1 oldal (a kiadományozó pótlap nélkül)

Kapja: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu)

Cím: 8200 Veszprém, Dózsa Gy. u. 31. ☒: 8201 Veszprém Pf.: 403.
Telefon: +36(88)620-800 Fax: +36(88)620-809
E-mail: veszprem.mki@katved.gov.hu
Hivatali Kapu azonosító: 708215715



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Veszprém Megyei Kormányhivatal
2022 NOV 10
Ügyintéző: FOE/547-17/2022
Előadó: Sulyok Balázs

Ügyiratszám: VE/05/1794-2/2022.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv.szám: FOE/547-9/2022.

Tárgy: Veszprém város településrendezési
eszközeinek módosítása
(014/27 hrsz.)
nyilatkozat a 2/2005. (I. 11.) Korm.
rendelet szerinti környezeti
vizsgálat szükségességéről

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

Tisztelt Főépítész Úr!

A fentiekben hivatkozott számú levelében tájékoztatott arról, hogy Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 195/2022. (VI. 30.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 4. §-ára, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 60. §-ára hivatkozással nyilatkozatomat kérte a környezeti vizsgálat szükségességét illetően.

Előzmények:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 195/2022. (VI. 30.) számú közgyűlési határozatában a településrendezési eszközök módosításáról döntött a Veszprém, 014/27 hrsz.-ú ingatlan érintően.

Tervezési feladat:

A tervezett módosítás célja a Veszprém, 014/27 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználásának/övezeti besorolásának módosítása. Május 1-jén általános mezőgazdasági terület övezetből különleges beépítésre nem szánt területbe munkásszálló/szállás rendeltetések elhelyezése érdekében.

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

Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége:

A Kr. 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró illetékes megyei kormányhivatal – a Kr. 4. § (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén – **az épített környezet védelmére kiterjedően** vesz részt.

A Veszprém, 014/27 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa (Veszprémi Mezőgazdasági Zrt.) idénymunkások elszállásolásának megoldása érdekében munkásszállást kíván a telken létesíteni. Előbbiekből következően a tervezett módosítás célja egy olyan alacsony beépítettségű, különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése, amely megengedi a szállás rendeltetés elhelyezését.

Az előzetes tájékoztató anyag szerint az Önkormányzat nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

A tervezési terület (014/27 hrsz.) a déli iparterülettől délre elterülő mezőgazdasági területeken fekszik, a 73-as főútról leágazó útról közelíthető meg. A telek beépített, azon egy gépjármű műhely és raktárak találhatók. Az épületeket a telek körül kialakult többszintes növényállomány, valamint telepített gyümölcsös takarja a mezőgazdasági területek, valamint a 73-út felől.

A kialakult, **a telket takaró növényállomány védelme** (telekhatár mentén többszintes növénytelepítés előírása), **valamint az épületmagasság mértékének a kialakult növényállomány takarásához kötötten történő meghatározása** (a tervezett épületek a táj- és településképből új építményként ne jelenjenek meg) **mellett az Önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatos döntését tudomásul veszem.** Ugyanakkor kérem a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan készülő megalapozó dokumentációban **az épített környezet vizsgálatát részletesen kidolgozni és a szükséges intézkedésekre vonatkozóan az alátámasztó javaslatban, illetve az építési szabályzatban is számon kérhető garanciális eszközöket meghatározni.**

Felhívom továbbá 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 tudomásulvételére (mint a módosításhoz történő hozzájárulás) nem hivatkozhat.

Tájékoztatásként felhívom a figyelmet az alábbiakra:

Az SKVr. 8. § (7) pontja szerint a település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait az Eljr. határozza meg. Ha a településrendezési eszközök módosítása során környezeti értékelés készül, a településrendezési eszközök tervezetét és a környezeti értékelést az Eljr. 62. § (2) bekezdése szerint

a) az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és

b) az önkormányzat a) pont szerinti véleményeztetéssel egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi.

Az SKVr. 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.**

Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint a SKVr. 4. §-a (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2. táblázat b) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2022. november 08.

Tisztelettel

Takács Szabolcs

főispán

névében és megbízásából:

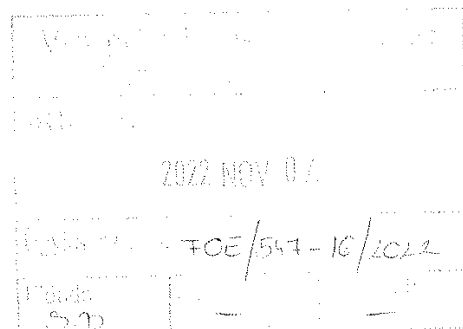




VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 18.502/15/2022.
Ügyintéző: Varga Tibor
Szerv. egység: Földhivatali
Koordinációs Osztály
Telefon: 88/577-024

Tárgy: Veszprém város
településrendezési eszközeinek
módosítása (014/27 hrsz)
Melléklet: -
Hiv. szám: FOE/547-9/2022



Sulyok Balázs Ede
főépítész

Veszprém Megyei Jogú Város

KDIR: 203273755

Tisztelt Főépítész Úr!

Fenti tárgyú és hivatkozási számú levelében a környezeti értékelés elkészítésének szükségességére vonatkozóan az alábbiakról tájékoztatom Önt:

A módosítással érintett 014/27 hrsz-ú ingatlan nem termőföld. Ezért a településrendezési eszközök tárgyi módosítása a termőföld mennyiségi védelmének az érdekét nem sérti. **A Földhivatali Főosztály nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.**

Veszprém, 2022. november 7.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs

névben és megbízásából:

Dr. Bita József
főosztályvezető



Földhivatali Főosztály
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.
Telefon: 88/577-010, Fax: 88/550-825, e-mail: vemkh.foldhivatal@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 751029730



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/30/08138-2/2022. **Tárgy:** Veszprém településrendezési terv
módosítása, vélemény környezeti
vizsgálatról
Ügyintéző: Ádám Bence **Hiv. szám:** FOE/547-9/2022
Szerv. egység Természetvédelmi Osztály
Telefon: 88/550-882 **Melléklet:** -

Sulyok Balázs Ede
főépítész részére

Veszprém Város Önkormányzata

Tisztelt Főépítész Úr!

Hivatkozással fenti számú levelére, a Veszprém Megyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljárva, az egyes *tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdése alapján, **Veszprém Város** településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó **környezeti vizsgálat szükségességéről az alábbi véleményt adom.**

Az Önkormányzat jelen módosítási szándéka levele alapján a következőkre terjed ki: a Veszprém 014/27 hrsz-ú ingatlan a jelenlegi mezőgazdasági (Má) övezeti besorolású területen munkásszálló/szállás jellegű funkciójú épület elhelyezésének a biztosítása. A módosítás célja alacsony beépítettségű, különleges beépítésre nem szánt terület létrehozása, amely megengedi szállásjellegű funkció elhelyezését.

Tájékoztatom, hogy a tervezési terület **nem része** országos jelentőségű védett természeti területnek, ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű természet-megőrzési Natura 2000 területet, barlang felszíni védőövezetét, *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózat övezetét közvetlenül **nem érinti**. A *védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről* szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendeletben rögzített fajok előfordulásáról **nincs adatunk**.

A tervezési terület nem érinti a *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezetét.

A tervezett változtatások jellege alapján - a Rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontokat figyelembe véve - véleményem szerint a módosítás a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával a környezetvédelmi és természetvédelmi szakterület érintően **jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz**, így a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését **nem tartom szükségesnek**.

A kiadmányozási jog gyakorlása *a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 3/2020. (II. 28.) MvM utasítás és a Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozás rendjéről* szóló 18/2022. (VIII.1.) utasítása alapján történt.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Horváth László
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett - Hivatali kapun (E-TÉR)
2. Irattár



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/NEF/1579-2/2022
Ügyintéző: Lieberné Varga Andrea
Szerv. egység: Közegészségügyi és
Járványügyi Osztály
Telefon: 88/550-924

Tárgy: Veszprém, 014/27 hrsz.-ú
ingatlant érintő településrendezési terv
módosítása, valamint állásfoglalás
környezeti vizsgálat szükségességéről
Hiv. szám: FOE/547-9/2022
Mellékletek: -

Sulyok Balázs Ede
főépítész
részére

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Önálló Csoport

Veszprém
Óváros tér 9.
8200

Tisztelt Főépítész Úr!

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyi ügyben az alábbi véleményt adja:

A Kormányhivatal az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése és 3. sz. melléklete II. pontja alapján a dokumentációt a környezet- és település-egészségügyre kiterjedően megvizsgálta, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem tesz.

A Kormányhivatal megállapította, hogy közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, előzetes **környezeti vizsgálat elkészítése, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.**

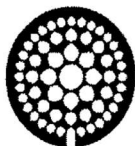
Veszprém, 2022. november 02.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Pápai Enikő
főosztályvezető
megyei tisztifőorvos

6. 2.sz. melléklet Államigazgatási szervek véleménye



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 883-44/2022
Ügyintézőnk: Tóth Livia ☎ 87/555-309
Ügyintézőjük: Schoderbeck Éva

Tárgy: Veszprém, 014/27 hrsz-ú ingatlan érintő
településrendezési terv módosítása –
általános eljárás, véleményezési szakasz

Melléklet: -

Hivatkozási szám: FOE/547-20/2022

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítési Önálló Csoport

Sulyok Balázs Ede
főépítész

8200 Veszprém
Óváros tér 9.

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA		
2022 NOV 29.		
Ügyirat száma: FOE/547-20/2022		
Előadó: S.D.	Előírat:	Melléklet:

Tisztelt Főépítész Úr!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató rendszer) digitális egyeztetési felületre feltöltésre került a településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációja. A módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66-67. §-ai alapján az egyeztetés általános szabályai szerint kerül véleményezésre.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

A véleményezési dokumentáció (Kreálom 1000 Kft., 2022. november 15.) az alábbi módosítást tartalmazza:

A módosítás során a 014/27 hrsz-ú, jelenleg mezőgazdasági (Má) övezeti besorolású ingatlan átsorolása történik egy új Má-01 övezetbe, amelyen a tervezett idényjellegű munkásszálló rendeltetés elhelyezése lehetővé válik.

A módosítás során változik a Helyi Építési Szabályzat illetve a M-33 és KM-33 jelű szabályozási tervlapok.

Tájékoztatjuk, hogy a módosítással érintett ingatlan területe ex lege védett értéket nem érint, nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem része a Natura 2000 hálózatnak, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrt.) szerinti országos ökológiai hálózatnak, illetve a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének sem.

A szabályozási terven a 6 m szélességű "Telek zöldfelületként fenntartandó része" jelölésnek megfelelő növénytelepítések során nem inváziós, tájhozons fajok telepítését kérjük. Ezzel kapcsolatos

www.bfnp.hu

információ megtalálható Igazgatóságunk honlapján is (<https://www.bfnp.hu/hu/invazios-novenyfajok-1>).

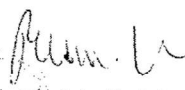
A településrendezési eszközök jelen módosítása ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk, a tervet elfogadásra javasoljuk.

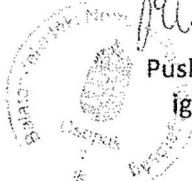
Jelen véleményezést Igazgatóságunk a 71/2015. (III.30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a MaTrt. és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.

Csopak, 2022. november 29.

Tisztelettel:


Puskás Zoltán
igazgató



- Kapják:
1. Címzett elektronikusan - feltöltés az E-TÉR digitális felületre
 2. Dr. Nagy Lajos BfnPI TMO osztályvezető – e-mailen
 3. Sinka Gábor természetvédelmi őr – e-mailen
 4. Irattár - helyben



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Gyetvayné
dr. Kelemen
Erzsébet
Digitálisan al-
Gyetvayné dr.
Kelemen Erzsé-
Dátum: 2022
14:04:38 +01

Sulyok Balázs Ede főépítész
részére

Veszprém Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
Főépítési Önálló Csoport

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA		
2022 DEC 07.		
Ügyirat száma: FOE/547-35/2022		
Előadó: Sulyok E	Előírat: —	Melléklet: —

Iktatószám: BP/FNEF-TKI/6054-4/2022.
Ügyintéző: Cservenák Csilla
Telefonszám: +36-1-465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező
érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám: FOE/547-20/2022

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Úr!

Veszprém város településrendezési terv – 014/27 hrsz-ú ingatlant érintő – módosításához kapcsolódóan az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció véleményezése kapcsán a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel **elektronikus úton** küldi meg.

BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Veszprém MJV Polgármesteri Hivatala Főépítési Önálló Csoport – E-TÉR
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

8200 Veszprém

Óváros tér 9.

Iktatószám:	BP/2602/00804-2/2022.
Ügyintézők:	Bozóki-Ernyey Katalin
Telefonszám:	1/795-9032
E-mail:	bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu
Tárgy:	Veszprém MJV településrendezési eszközeinek részterületre (014/27 hrsz.) vonatkozó módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Hiv. szám:	FOE/547-9/2022.

Tisztelt Főépítész Úr!

A fent megjelölt tárgyban küldött megkeresésükre, az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból

nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A módosítással érintett területen az Építési és Beruházási Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján műemlék, régészeti lelőhely nem található.

Ezúton tájékoztatom, hogy a további örökségvédelmi hatósági eljárások során a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 8200 Veszprém, Mindszenty József u. 3–5.) jogosult eljárni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 3/2022.(III.23.) utasítás III. Fejezet III/DD. 295 pontja szerinti kijelölés alapján került sor.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából:
Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digitálisan aláírta: Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2022.11.15 14:20:19
+0100/
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234.

Telefon: +36 (1) 79-59050, KRID: 422374158

E-mail: proksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Veszprém Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v2

Tervezés alapadatai

Környezeti értékelés
előzetes egyeztetése
(várható hatások,
tematika)



Tervezés



Egyeztetés

[Tervezés eredménye](#)

[Vélemények](#)

[Egyeztetés befejezése](#)

Vélemények

Az alábbi felületen láthatók a véleményező által írt észrevételek.

[Vissza az észrevételekhez](#)

Beküldött észrevétel



Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
JOGSZABÁLYI

2022. 12. 02. 08:56

Az érintett terület vagyonkezelésünkben lévő vízfolyást, belvízvédelmi öblözetet, vízi létesítményt nem érint. Veszprém, 014/27 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása az észrevételek figyelembevételével vízgazdálkodási, vízvédelmi, vízrendezési szempontokból nem kifogásolt.

Aktuális teendők:

Még 6 nap van a véleményezésre.



Ügyfélszolgálat

ÁSZF

[Adatvédelem](#)

Üzemelteti a Lechner Nonprofit Kft. az Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság megbízásából
Nincs verziólevél



Európai Unió
Európai Szociális
Alap



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 67862-2/2022/KBKHF
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Hivatkozási szám: FOE/547-20/2022.

Ügyintézőjük:

Melléklet:-

Sulyok Balázs Ede
főépítész részére

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA		
2022 DEC 02.		
Ügyirat száma: FOE/547-27/2022		
Előadó: Sulyok E	Előirat:	Melléklet:

Tisztelt Főépítész Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Veszprém Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek időnyjellegű munkásszállás létesítése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi Központnak észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2022. november „27”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
névében és megbízásából

Dr. Surján Orsolya
helyettes országos tisztifőorvos

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembiz@mk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



VESZPRÉM MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA		
2022 DEC 05.		
Ügyirat száma: FOE/547-20/2022		
Előadó:	Előirat:	Melléklet:
Sulyok D	-	-

Tárgy: Veszprém, 014/27. hrsz.-ú ingatlan érintő
településrendezési terv módosítása
Hiv. szám: FOE/547-20/2022.
Ügyintézőjük: Schoderbeck Éva
Ügyintéző: Pammer Péter Pál t. főhadnagy
Telefon: 06-88/620-800

Sulyok Balázs Ede
főépítész

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Veszprém
Óváros tér 9.
8200

Tisztelt Főépítész Úr!

Veszprém, 014/27. hrsz.-ú ingatlan érintő településrendezési tervének módosított dokumentációját áttanulmányoztam, az abban foglaltak alapján feladat- és hatáskörömbbe tartozó további követelmények támasztását nem látom indokoltnak, a módosított dokumentációval szemben kifogással nem élek.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 11. sora alapján fogalmaztam meg.

Kérem, hogy az elfogadott tervdokumentációt – elektronikus formában – megküldeni szíveskedjen.

Kelt: Veszprém, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dányi Béla t. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

Melléklet: -

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapja: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali/cégkapu)

Cím: 8200 Veszprém, Dózsa Gy. u. 31. ☎: 8201 Veszprém Pf.: 403.
Telefon: +36(88)620-800 Fax: +36(88)620-809
E-mail: veszprem.mki@katved.gov.hu
Hivatali Kapu azonosító: 708215715



VESZPRÉM MEGYEI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
8200 Veszprém, Megyeház tér 1. Tel.: (88)545-070, FAX: (88)545-012
E-mail: teruletrendezes@vpmegye.hu

Ügyszám: 04/230-5/2022
Ügyintéző: Várszegi Bernadett

Hiv. szám: FOE/547-20/2022
Tárgy: Veszprém város településrendezési
eszközei módosítása általános
eljárásban –véleményezési szakasz

Sulyok Balázs Ede

főépítész

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Veszprém

E-mail: sulyok.balazs@gov.veszprem.hu

Tisztelt Főépítész Úr!

Megkeresésében kezdeményezte Veszprém város helyi építési szabályzata és szabályozási terve, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kr.**) szerinti általános eljárásban történő módosításának véleményezési szakaszát.

A megkeresés mellékletét képezte Kreálom 1000 Kft. (Székhely: 1165 Budapest, Íjász utca 44.; vezető tervező: Kovács Krisztina TT-1 01-2918) által 2022. november 15-én készített, a **Kr.** tartalmi követelményei alapján a véleményezési eljárásra összeállított dokumentáció.

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A §. (5) bekezdés szabályozott feladat ellátása körében a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (XI.15.) Korm.rendelet 9. § (1) d) pontjában meghatározottak szerint a megye települései településrendezési eszközei megyei területrendezési tervvel való összhang megteremtése érdekében a megyei főépítész feladata, hogy – a megyei önkormányzat nevében – véleményezze az illetékességi területét érintő településrendezési terveket.

Veszprém város településrendezési eszközei módosítása a 014/27 hrsz-ú ingatlant érintően történik, mezőgazdasági területfelhasználáson belül, új Má-01 jelű övezet létrehozásával, melyben a beépíthetőség mértéke növekszik és az elhelyezhető funkciók köre is bővül a szállásjellegű épülettel.

Veszprém város 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott településrendezési eszközei módosítása - jelenlegi eljárásban - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (1) bekezdés a) pontjának előírása szerint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készül.

A dokumentáció megalapozó és alátámasztó munkarésze bemutatja, illetve igazolja a megyei területfelhasználásokat és övezeteket és az előírásoknak való megfelelést.

A módosítás során a településszerkezeti terv nem változik. A tervezési területet Veszprém megye területrendezési terve a *Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII. 13.) rendelete (a továbbiakban: VmTrT) 2. melléklete alapján mezőgazdasági térségben van.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv változik. A telek jelenleg is beépített, mely beépítettség a hatályos beépíthetőségi mérték felett van. A beépítési mérték megengedett felső határa növelésre kerül, mely érték meghaladja az OTÉK alkalmazandó időállapot 6. § (1) bekezdés b) pontja szerint megengedett mértéket, ezért a tervezett funkció mellett – véleményünk szerint – az OTÉK előírásaitól történő eltérésről, felmentésről szóló 4.4. kiterjesztése szükséges a beépítési mutatóra is.


A véleményezési dokumentációban foglaltak alapján megállapítottuk, hogy a tervezett módosítás a megyei területrendezési tervben foglaltakkal nem ellentétes. Ugyanakkor kérjük figyelemmel lenni a karsztvízemelkedéssel veszélyeztetett területek érintettségére.

Véleményünket a **Kr.** 64. § (1) bekezdése és a **Kr.** 11. melléklet 28. pontja alapján, a *főépítész tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet 9.§ (1) bekezdésében biztosított hatáskörben adtuk meg.

Veszprém, 2022. december 2.

Tisztelettel:




Fabacsovics Zoltán
megyei főépítész



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	VE/05/1994-2/2022.	Tárgy:	Veszprém város településrendezési
Ügyintéző:	Dunajcsik Zsuzsanna		eszközeinek módosítása
Telefon:	06-88/579-314		(014/27 hrsz.)
Hiv. szám:	FOE/547-20/2022		általános eljárás
			véleményezési szakasz

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

Tisztelt Főépítész Úr!

Az E-TÉR felületre feltöltött, a Kreáalom 1000 Kft. által összeállított, „Veszprém Megyei Jogú Város / Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása az alábbi területre vonatkozóan: Veszprém, 014/27 hrsz.-ú ingatlant érintően / Véleményezési anyag” megnevezésű, 2022. november 15. keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére áttekinttem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 66.-67. §-ai alapján veszek részt. A véleményezésre megküldött településrendezési eszközről az Eljr.419. 66. § (2) bekezdés b) pontja és (3) bekezdése szerint, továbbá a Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről szóló 67/2022. (VIII. 16.) számú utasításának 9. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi szakmai véleményt adom.

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 195/2022. (VI. 30.) számú közgyűlési határozatában a településrendezési eszközök módosításáról döntött a Veszprém, 014/27 hrsz.-ú ingatlant érintően.

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr.419. 66. § (1) bekezdés szerinti általános eljárásban, az E-TÉR felületen kerül egyeztetésre.

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Közgyűlés a 25/2017. (X. 26.) számú közgyűlési rendeletében határozta meg.

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

Tervezési feladat:

A tervezett módosítás célja a Veszprém, 014/27 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása munkásszálló/szállás rendeltetések elhelyezése érdekében.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

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).

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 építómérnök /MMK 01-5295 Tkö, KÖ-T/, Korodi Zsolt településtervező) által elkészített „Veszprém Megyei Jogú Város / Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása az alábbi területre vonatkozóan: Veszprém, 014/27 hrsz.-ú ingatlant érintően / Véleményezési anyag” megnevezésű, 2022. november 15. keltezésű véleményezési dokumentáció.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával és közlekedési szakági tervező bevonásával készült [Kr. 14. § (1)-(2)]. A dokumentáció aláírólapja és tervlapjai tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett település- és szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogszáabályi háttér

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az Önkormányzat az Eljr.419. 66. § (1) bekezdés szerinti általános eljárásban kezdeményezte.

A véleményezési dokumentációt az Étv. 60. § (9) bekezdése alapján, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.314.) szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően, az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése alapján az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete, a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT), a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: 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 kell elkészíteni.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

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

KRID azonosító: 566185331

II. Szakmai vélemények

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép védelem egyeztetési szakterületet érintően az alábbi szakmai véleményt adja:

A Veszprém, 014/27 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa (Veszprémi Mezőgazdasági Zrt.) idénymunkások elszállásolásának megoldása érdekében munkásszállást kíván a telken létesíteni. Előbbiekből következően tervezett módosítás célja a jelenleg általános mezőgazdasági terület Má jelű övezetbe sorolt ingatlanon egy alacsony beépítettségű, különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése volt (a 195/2022. (VI. 30.) számú közgyűlési határozat alapján), amely megengedi a szállás rendeltetés elhelyezését. **A véleményezési dokumentáció Városrendezési javaslat fejezete [4.2.] a településszerkezetet érintő változtatást nem tartja szükségesnek, helyette a jelenlegi Má jelű általános mezőgazdasági övezeten belül, egy új Má-01 jelű övezet meghatározását javasolja a tárgyi ingatlanra, amelyen OTÉK felmentéssel lehetővé teszi a szállás jellegű épület elhelyezését.**

A tervezési terület (014/27 hrsz.) a déli iparterülettől délre elterülő mezőgazdasági területeken fekszik, a 73-as főútról leágazó útról közelíthető meg. A telek beépített, azon egy gépjármű műhely és raktárak találhatók. Az épületeket a telek körül kialakult többszintes növényállomány, valamint telepített gyümölcsös takarja a mezőgazdasági területek, valamint a 73-út felől. Az Önkormányzatnak az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatos megkeresésére válaszolva (a VE/05/1794-2/2022. ügyiratszámú) levelemben a kialakult, **a telket takaró növényállomány védelmének** (telekhatár mentén többszintes növénytelepítés előírása), **valamint az épületmagasság mértékének a kialakult növényállomány takarásához kötötten történő meghatározása** (a tervezett épületek a táj- és településképből új építményként ne jelenjenek meg) mellett az Önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatos döntését tudomásul vettem. Továbbá a kérem a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan készülő megalapozó dokumentációban az épített környezet vizsgálatát részletesen kidolgozni és a szükséges intézkedésekre vonatkozóan az alátámasztó javaslatban, illetve az építési szabályzatban is számon kérhető garanciális eszközöket meghatározni.

A véleményezési dokumentációt áttekintve megállapítottam, hogy az a fentieknek megfelelően került kidolgozásra (a telek beépített részének nyugati és keleti telekhatárai mentén 6 m széles kötelezően fenntartandó zöldterületi sáv került kijelölésre). Az ún. Déli Intézményközpont területétől délre, Veszprémfajsz – Felsőörs – Szentkirályszabadja községek közigazgatási területét érintően egy összefüggő, jellemzően mezőgazdasági művelésű (szántó és gyümölcsös) területfelhasználású településszerkezet alakult ki, kisebb ún. mezővédő erdősávokkal. Előbbiekből következően **a foltszerű, egy telekre kiterjedő különleges beépítésre nem szánt területfelhasználás kijelölésének szükségességének újragondolásával és a kialakult mezőgazdasági jellegű településszerkezet megtartásával szakmai szempontból egyetértek.**

A HÉSZ tervezett módosítása fentieknek megfelelően az alábbi javaslatokat tartalmazza:

- az övezetben elhelyezhető rendeltetések előírásainak megváltoztatása, az idényjellegű munkásszállás rendeltetés megengedése,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének növelése a kialakult állapot figyelembe vételével 3%-ról 10%-ra,
- a legkisebb beépíthető telekméretre vonatkozó előírás módosítása 5000 m²-re.

A tárgyi telek mérete 8394 m². **A telek mérete eléri a HÉSZ tervezet szerint kialakítható legkisebb telekméretet** (5000 m²), ugyanakkor **nem éri el a HÉSZ 66. § (4) bekezdés szerinti 1 ha telekméretet**. A tervezet szabályozással kapcsolatosan felhívom a figyelmet, hogy amennyiben nem a meglévő épületen belül (annak átalakításával, felújításával) történik a tervezett szállás jellegű rendeltetések elhelyezése, az esetben a HÉSZ tervezet alapján **kérem** az új épület elhelyezhetőségnek feltételeit megvizsgálni, tekintettel arra, hogy a meglévő épület bontásával a szerzett jogok (kialakult beépítési mérték) elvesznek. **Javasolom** a kialakítható telekméret mellett a beépíthető legkisebb telek területére vonatkozó szabályozást.

Az OTÉK 29. § (3) bekezdés 3. pontja szerint az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. Előbbiekből következően a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértékének növelésére 3%-ról 10%-ra az OTÉK lehetőséget ad. A telek jelenlegi beépítettsége 8%.

A HÉSZ tervezet előbbieknél megfelelően a HÉSZ 66. § (4) bekezdésének módosítására és egy új Má-01 jelű övezet kialakítására tesz javaslatot. Ugyanakkor az elhelyezhető rendeltetések köre a szállás jellegű rendeltetések mellett kiegészül a „*mezőgazdasággal összefüggő lakó- ... épület*” elhelyezhetőségével, amelynek a 195/2022. (VI. 30.) számú közgyűlési határozat nem tartalmaz és annak szükségességét az alátámasztó javaslat sem dokumentálja. Megjegyzem, hogy a jelenleg hatályos HÉSZ 66. § (2) bekezdése a mezőgazdasági területen – amennyiben övezeti előírás másképp nem rendelkezik – tiltja a lakóépület elhelyezését.

A HÉSZ tervezettel kapcsolatosan **kérem** a lakó rendeltetés elhelyezés szükségességét újragondolni, továbbá a HÉSZ tervezetet kiegészíteni azzal a kikötéssel, hogy a (lakó és) szállás jellegű rendeltetések csak a már meglévő mezőgazdasági rendeltetések mellett, azt kiegészítve létesíthetők, önállóan nem.

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 nem módosul, **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**, ezért a MATrT 12. § (3) bekezdés szerinti zöldterület, valamint az Étv. 7. § (3) b) pont, valamint biológiai aktivitásérték visszapótlásra nem volt szükség.

OTÉK II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb szabályozás

A HÉSZ tervezet az OTÉK III. fejezetében (valamint az OTÉK 25. § (1) bekezdésben hivatkozott 2. számú mellékletében) meghatározottaktól megengedőbb követelményeket tartalmaz. Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- **azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá**
- **közérdeket nem sért, valamint**

az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Az Eljr. 28. § (3) bekezdése szerint a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt

feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a **záró szakmai véleményében hozzájárul**.

Az Alátámasztó javaslat 4.4. fejezete (29. oldal) bemutatja az OTÉK előírásoktól megengedőbb szabályozás szükségességét. A munkarésszel kapcsolatosan (4.4. fejezet első bekezdése) felhívom a figyelmet, hogy Veszprém 2017. évben (2012. augusztus 6-át követően) állapította meg a településrendezési eszközeit, előbbiekből következően a településrendezési eszközök módosítása tekintetében az OTÉK 121. § (2) bekezdése az irányadó (az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete).

A jelenleg hatályos OTÉK 29. § (2) bekezdése szerint a mezőgazdasági területeken elhelyezhető épület a terület használatával összefüggő, az OTÉK 29. § (1) bekezdésben¹ meghatározott foglaltakon kívül a mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű rendeltetést is tartalmazhat. Az önálló lakóépület elhelyezése tekintetében az OTÉK 29. § (4) bekezdése az irányadó.

A mezőgazdasági területek elsődleges rendeltetésének megtartása érdekében, **az OTÉK 29. § (1) és (4) bekezdéseiben megfogalmazott jogalkotói szándékkal összhangban kérem a mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállás jellegű rendeltetések számát és/vagy nagyságrendjét az elsődleges rendeltetésekhez kötötten meghatározni**. A tervezett Má-01 övezetben önállóan csak lakó- vagy szállás jellegű rendeltetések nem létesíthetők.

Az általános mezőgazdasági terület Má-01 jelű övezetében a szállás jellegű rendeltetés elhelyezhetőségéhez szükséges **OTÉK felmentésről a településrendezési eszközök módosításának záró szakmai véleményében fogok dönteni. A döntés során a tervdokumentáció részeként benyújtott OTÉK alóli felmentési kérelmet, az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerinti szempontokat, így a különleges településrendezési okok vagy a meglévő állapot meglétét és a közérdek – az Étv., a MaTrT, valamint a Kr. és a TNM rendelet vonatkozó előírásainak és a jogalkotói szándék szerinti – érvényesülését fogom vizsgálni.**

A véleményezési dokumentáció tartalmazza az önkormányzati főépítész feljegyzését (2022. augusztus 31.) a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat, valamint a jóváhagyásra szánt munkarészek tartalmának meghatározásáról.

Az Eljr.419. 7. § (7) bekezdése szerint: „A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést –

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)

határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”

¹ „29. § (1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.”

Továbbá az Eljr.419. 59. § (2) bekezdése szerint: „A településtervezési koncepció készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

A településrendezési eszközök módosításáról szóló döntés (195/2022. (VI. 30.) számú közgyűlési határozat) az Eljr.419. egyeztetési eljárásra irányadó VIII. Fejezetének alkalmazását (Eljr. 78. § (1) b); 2022. július 1.) megelőzően történt. Előbbiekből következően annak tartalmi elemei a korábbi Eljr.314. tartamának felelnek meg.

A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal a környezetvédelem, természet- és tájvédelem egyeztetési szakterületet érintően az alábbi szakmai véleményt adja²:

„A tervezési terület **nem része** országos jelentőségű védett természeti területnek, ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet, barlang felszíni védőövezetét, egyedi tájértéket, a **MaTrT.** szerinti országos ökológiai hálózat övezeteit, az **MvM rendelet** szerinti tájképvédelmi terület övezetét **nem érinti.**

Az ingatlanon vagy annak környezetében védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendeletben rögzített fajok előfordulásáról **nincs adatunk.**

Környezeti vizsgálat:

A benyújtott terv az SKVr. hatálya alá tartozik. Az SKVr. 1. § (3) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Az Önkormányzat előzetes megkeresésére VE/30/08138-2/2022. ügyiratszámom nyilatkoztam, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek, melyet a kidolgozott véleményezési dokumentáció alapján továbbra is fenntartok.

A véleményezési dokumentációban szereplő módosítási szándék környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, így Veszprém településrendezési eszközeinek tárgyi módosítását a Közgyűlés részére elfogadásra javaslom.”

A népegészségügyi hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal a környezetvédelem, természet- és tájvédelem egyeztetési szakterületet érintően az alábbi szakmai véleményt adja³:

„A népegészségügyi feladatkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyi ügyben az alábbi véleményt adja:

A településtervezési koncepció tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a

2 Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály – VE/30/08574-2/2022

3 Veszprém Megyei Kormányhivatal – Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály – VE/NEF/1579-4/2022

továbbiakban: Eljr.419.) 64.§.(3) bekezdés a) pontja alapján a Kormányhivatal hatáskörébe a **közegészségügyi szakterület tartozik.**

A közegészségügyi szakterület vonatkozásában a jogszabályon alapuló követelmények az alábbiak:

- A rendezés alá vont területen gondoskodni kell az **ivóvíz minőségű víz biztosításáról**, mely kielégíti az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- Biztosítani kell a keletkező **szilárd- és folyékony hulladék** előírásoknak megfelelő **gyűjtését, elhelyezését** a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.

A Kormányhivatal tárgyi ügyben a rendelkezésre álló dokumentációt (a továbbiakban: dokumentáció) szakmai szempontból áttekintette, **a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.**"

A közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal a közlekedési egyeztetési szakterületet érintően – az Eljr. 11. melléklet 13.-15. pont szerinti ügyek kivételével – az alábbi szakmai véleményt adja⁴:

„A Veszprém Megyei Kormányhivatal ügyi hatáskörében eljárva a Kreálm 1000 Kft. 2022. november 15-én készült dokumentáció (közlekedési tervező: Heckenast Judit) alapján megállapítottam, hogy a módosítás ügyi érdeket érint.

A módosítást a város településrendezési tervében elfogadásra javaslom.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a kb. 12,0 m szabályozási szélességgel rendelkező 013/1 hrsz.-ú útfelület kétirányú biztonságos közlekedésre való alkalmasságát a magasépítési engedélyezési eljárás megindulásáig meg kell vizsgálni. Amennyiben annak nem felel meg, úgy annak megfeleltetéséről gondoskodni kell közlekedési szaktervező által."

Az örökségvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal a régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme egyeztetési szakterületet érintően az alábbi szakmai véleményt adja⁵:

„A településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr. 314.) 9. számú melléklet 17. sor szerint a régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme tekintetében vesz részt az Ör. 91. §-ában megfogalmazott szakmai szempontokat figyelembe vevő szakmai vélemény megfogalmazásával, amely alapján a településrendezési eszközök jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárás keretében kialakított szakmai vélemény során figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség és a műemléki értékek helyben történő megőrzésének alapvető követelményére.

Megállapítottam, hogy a hatóságom részére beküldött dokumentáció alapján a módosítási szándék **nyilvántartott, vagy védett kulturális örökségi elemet nem érint.**

4 Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ügyi Osztály – VE/62/00942-2/2022.

5 Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4. – VE/51/03015-2/2022

Felhívom a figyelmet, hogy a Kötv. 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, amennyiben a földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező (a tevékenység felelős vezetője) az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, a jegyző útján hatóságomnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt, továbbá köteles a tevékenységet szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a feltárással jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Kötv. 82. § (1) bekezdése, valamint az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után!

A megküldött dokumentáció/módosítási szándékok elfogadásával szemben kulturális örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelek. Amennyiben a tervezett módosítás a későbbiekben is a megküldött dokumentáció szerinti tartalommal és területi érintettséggel történik, úgy a további egyeztetési eljárásban nem kívánok részt venni.

Az ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal a földvédelem egyeztetési szakterületet érintően az alábbi szakmai véleményt adja⁶:

„A Földhivatali Főosztály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 19. pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. melléklet II. 2. e) pontja alapján a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban.

A Földhivatali Főosztály megállapította, hogy a tárgyi módosítás a Veszprém külterület 014/27 helyrajzi számú ingatlant érinti. Az ingatlan nem termőföld. A településrendezési eszközök módosítása termőföldet nem érint.

A fentiek alapján a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a településrendezési eszközök tárgyi módosítása ellen kifogást nem emel és a továbbiakban a véleményezési eljárásban sem kíván részt venni.”

Az erdészeti hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal az erdőrendezés, erdővédelem egyeztetési szakterületet érintően az alábbi szakmai véleményt adja⁷:

„Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 4. §. 2. c. pontja alapján a településrendezési eszközök tervezett módosításával érintett földrészlet nem esik az Evt. hatálya alá, ezért – hatáskör hiányában – a településrendezési eszközök tervezett módosításáról véleményt nem alkotok.

Amennyiben a tervezett módosítás a későbbiekben is a megküldött dokumentáció szerinti tartalommal és területi érintettséggel történik, úgy a további egyeztetési eljárásban nem kívánok részt venni.”

⁶ Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály – 18.502/16/2022.

⁷ Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály – VE/32/05366-4/2022

Környezeti vizsgálat:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a tárgyi módosítással kapcsolatosan a 195/2022. (VI. 30.) számú közgyűlési határozatában az SKVr. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését nem tartotta szükségesnek, ugyanakkor az Eljr.419. 60. §-ára hivatkozással kikérte az érintett államigazgatási szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről.

A csatolt dokumentumok alapján nincs információ a környezeti vizsgálat szükségességéről szóló döntésről, ezért felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy az SKVr. 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.

SKVr. „5. § (1) Ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.

(2) **A kidolgozó hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá ha van honlapja, azon is nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait,** továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is.

(3) **Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.”**

III. Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet

A településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárása az Eljr. 66.-67. §-ai szerinti általános szabályok vagy az Eljr. 68-70. §-ai szerinti speciális szabályok szerint történik. Az Eljr. 63. § (1) b) pont szerint, az egyeztetési eljárás során a lefolytatandó egyeztetési szakaszoknak, a véleményezési és a záró szakaszban részt vevők körének és a véleményezés egyes eljárási szakaszai határidejének az Eljr.-ben megállapított szabályaitól **nem lehet eltérni.** Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

Az Eljr. 60. § (1) bekezdése alapján a rendezési terv az OTÉK-nál megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

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. A kiadmányozás a Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 8/2022. (VIII. 1.) számú utasításán, valamint a Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről szóló 67/2022. (VIII. 16.) számú utasításán alapul.

Veszprém, 2022. december 15.

Tisztelettel

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:

Németh Zsolt

állami főépítész



ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

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

KRID azonosító: 566185331

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.





ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2022.10.25.

Tárgy: Meghatalmazás

Ügyiratszám:
25778-0830/2022

E-TÉR rendszerbe kézbesítendő

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Tisztelt Önkormányzat!

Melléklet: -

Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek.

Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.

Tisztelettel:


Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

