

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Németh Zsolt (2024.03.04. 16:13:46)



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Veszprém Megyei Jogú Város Földmérési és Tervezési Főosztály	
IKTATVA	
2024. MÁRC. 05.	
Ügyirat száma:	FOE/43-14/2024
Előadó:	Sulyok Balázs
Dátum:	352/2023
Megjegyzés:	

Ügyiratszám: VE/05/366-18/2024.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
E-TÉR azonosító: 14441
Hiv. szám: FOE/43-12/2024.

Tárgy: Veszprém város településrendezési
eszközeinek módosítása
(észak-keleti útgűrű melletti terület
(0393/3 hrsz.), HÉSZ)

záró szakmai vélemény
egyszerűsített eljárás

Melléklet: Jegyzőkönyv (másolatban)
Államigazgatási szervek beérkezett
véleményei (másolatban)

Sulyok Balázs Ede önkormányzati főépítész
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Veszprém
(E-TÉR¹)

Tisztelt Főépítész Úr!

Az E-TÉR felületre feltöltött, a Kreálom 1000 Kft. által összeállított, „Veszprém Megyei Jogú Város / 1. Helyi Építési Szabályzat módosítása és / 2. Veszprém, 0393/3 hrsz.-ú ingatlan érintően Helyi Építési Szabályzat Szabályozási Terv és Településszerkezeti Terv módosítása / Véleményezési dokumentáció” megnevezésű, 2024. január 18. keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. 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. § és 68. §-ai alapján veszek részt. A záró véleményezésre megküldött településrendezési eszközről az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés d) pontja alapján az alábbi – **záró – szakmai véleményt** adom.

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a 292/2023. (IX. 28.) és a 121/2023. (IV. 27.) számú határozataiban döntött a településrendezési eszközök tárgyi módosításáról, továbbá elfogadta az önkormányzati főépítész feljegyzését az elkészítendő tervdokumentáció tartalmi követelményeiről.

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

¹ Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

A településrendezési eszközök módosításának tárgya:

"A" jelű módosítás: a helyi építési szabályzat egyes rendelkezéseinek módosítása (a kertvárosias lakóterület övezeti előírásainak a főépületre és elhelyezhető rendeltetések számára vonatkozó pontosítása; az autóbusz megállóhelyek kijelölésének, kialakításának bizonyos esetekben történő enyhítése; a nagyvárosias lakóterület táblázat Ln-03 paramétereinek javítása).

"B" jelű módosítás: az észak-keleti útgűrű melletti, gazdasági, ipari terület építési övezetben (Gip-10) fekvő 0393/3 hrsz.-ú ingatlan olyan építési övezetbe sorolása, amelyben lehetőség van nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatására, valamint sport és szállás rendeltetésű építmények elhelyezésére.

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

Hatályos településfejlesztési 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 az E-TÉR felületre feltöltött, a Kreálom 1000 Kft. (cím: 1165 Budapest, Ijász utca 44.; vezető településtervező: Kovács Krisztina vezető településtervező /TT/1 01-2918/, szakági tervező: Heckenast Judit okl. közlekedés építőmérnök /TKö/, Fábian Sára okl. tájépítésmérnök, tájvédelmi szakértő [TK 01-5251, SZ-009/2021], Korodi Zsolt településtervező) által elkészített „Veszprém Megyei Jogú Város / 1. Helyi Építési Szabályzat módosítása és / 2. Veszprém, 0393/3 hrsz.-ú ingatlant érintően Helyi Építési Szabályzat Szabályozási Terv és Településszerkezeti Terv módosítása / Véleményezési dokumentáció” megnevezésű, 2024. január 18. keltezésű tervdokumentáció, valamint az egyeztetési eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok.

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

Jogszabályi háttér:

Az Étv. 60. § (9) bekezdése szerint, azon településeknek, amelyek 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.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, **az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük**, és az Eljr.314. tartalmi követelményeinek megfelelő

településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik **módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.**

Az Eljr.419. 78. § (1) bekezdése értelmében, a **településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során az Eljr.419. VII.–IX. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.**

A tervdokumentációt 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 Vármegyei 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.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése szerint, a **2012. augusztus 6-át követően készült** településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a módosítást az OTÉK

- a) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és
- b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével kell elkészíteni.

II. Egyeztetési eljárás

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az Önkormányzat az Eljr.419. 68. § (1) bekezdés szerinti **egyszerűsített eljárásban**, az E-TÉR felületen kezdeményezte. Megállapítottam, hogy a tervezett módosítással a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, ezért az egyszerűsített eljárás lefolytatásának Eljr.419. 68. § (1) bekezdésének bb) pontjában meghatározott **feltételei teljesülnek.**

Partnerségi egyeztetés

A csatolt dokumentumok szerint a partnerségi egyeztetés

- a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 33/2022. (IX. 29.) számú rendelete szerint 2024. január 22. és 2024. február 05. között megtörtént [Eljr.419. 75. §];
- az E-TÉR felületen 2024. január 22-ével kezdődően megtörtént [Eljr.419. 68. § (2)];
- 2024. január 30-án lakossági fórum került megtartásra [Eljr.419. 65. § (3)].

A partnerségi egyeztetés során nem érkezett vélemény. A polgármester átruházott hatáskörben döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról [FOE/43-8/2024.; 2024. február 7.].

Egyeztető tárgyalás

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében **2024. február 23-ra egyeztető tárgyalást hívtam össze** a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalba (Veszprém, Megyeház tér 1.). A kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. § (1) bekezdés f) pontja alapján **az egyeztető tárgyalás elektronikus úton került megtartásra**

digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével). Az egyeztető tárgyalásokról VE/05/366-17/2024. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

Az egyeztető tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra (a csatolt tervdokumentációval kapcsolatban) az alábbi államigazgatási szervek írásban válaszoltak:

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütőgyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály.

A tervezett módosítással kapcsolatosan a **Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály** [BP/0801/000155-2/2024.], a **Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály** [BP/FNEF/01230-2/2024] hatáskör hiányában észrevételt nem tett.

A **Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság** [36900/372-1/2024. ált.], a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály** [18.528/2/2024.], a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály** [VE/NEF/00234-4/2024.], a **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala** [CS/4065-2/2024.] a tervezett módosítási szándékokkal kapcsolatosan észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.

A **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** a VE/30/02700-2/2024. ügyiratszámú véleményében megállapította, hogy a véleményezési dokumentációban bemutatott módosítások táj- és természetvédelmi érdeket nem sértenek, környezetvédelmi, és hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolhatók, ezért Veszprém Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítását a Közgyűlés részére elfogadásra javasolta.

A **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütőgyi Osztály** a VE/62/00981-2/2024. ügyiratszámú véleményében megállapította, hogy a településrendezési terv módosítása ütőgyi érdeket közvetlenül érint a HÉSZ 2. módosítása és a 0393/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában. A módosítást **elfogadásra javasolta azzal, hogy a**

1. „2024. február 23-i egyeztető tárgyalásig a főépítész felé meg kell küldeni azon aláíró lapot újból, ahol a közlekedési tervező jogosultságát igazolandó kamarai szám is szerepel.
2. A Veszprém 0393/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában: Az adott ingatlan előtt már kiépített útfelület (gyűjtőűti kategóriában) található, mely nem rendelkezik kiépített gyalogos felülettel.

A tervezett funkció gyalogos közlekedés kiépítését is maga után vonja, melyet a közösségi közlekedési megállótól (mindkét irányra vonatkoztatva) be kell tudni mutatni szilárd burkolattal a tervezett főépületig a magasépítési engedélyezési eljáráshoz benyújtandó kérelem mellékletét képező tervdokumentációban szakági (közlekedési tervező) tervező által. Ezt követően az ingatlanon épített épület használatba vételéig a gyalogos felület kiépítéséről gondoskodni szükséges.

3. A Veszprém 0393/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában: az ingatlanra tervezett funkció bárki által használható létesítmény lesz, mely közforgalmat vonz. A közlekedési felületeinek kiépítése (útcsatlakozás ingatlanon belüli felületek – út és parkolóhelyek -, kivéve a gazdasági bejárat) építési engedély köteles tevékenység, mely tervezése szakági (közlekedési) tervező által lehetséges már a magasépítési engedélyezési tervfázisban is a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 5. sz. melléklete, az 1988. évi I. tv. 39. § (1) bekezdése, és a törvény 29. § (7) és (9a) bekezdésére figyelemmel."

Az egyeztető tárgyaláson Dunajcsik Zsuzsanna főépítési szakügyintéző az Ütügyi Osztály véleményével kapcsolatosan jelezte, hogy a kiegészített aláírólap megküldésre került, azt Holonics Renáta osztályvezető 2024. február 23-án elfogadta.

A **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** a 128-6/2024. ügyiratszámú véleményében tájékoztatott, hogy „a tervezési terület ex-lege védett természeti értéket nem érint, nem része országos természetvédelmi oltalom alatt álló területnek, a Natura 2000 hálózathoz, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózathoz. Az ingatlan egy részét érinti a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezete.

A „B” módosítással kapcsolatban a tervezés és a kivitelezés során kérjük a településképvédelméről szóló 23/2017. (IX. 28.) számú önkormányzati rendelet 6. §-a (az építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozóan az alábbi általános egyedi építészeti követelmények), illetve a 17. és 18. §-ai (a gazdasági, szolgáltató terület településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó építészeti követelmények) figyelembe vételét és érvényesítését, különös tekintettel a tájba illesztésre és a zöldfelületek kialakítására.

A településrendezési eszközök jelen módosításait táj- és természetvédelmi szempontból a fent leírtak figyelembe vételével és érvényesítésével elfogadásra javasoljuk."

A **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály** a VE/32/01499-2/2024. ügyiratszámú véleményében megállapította, hogy a tervezett módosítások az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) hatálya alá eső olyan földrészleteket, melyeken az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) nyilvántartott erdő van, nem érintenek. A településrendezési eszközök tervezett módosításai ellen nem emelt kifogást. Ugyanakkor jelezte, hogy:

„A „B” jelű módosítással érintett Veszprém 0393/3 hrsz.-ú külterületi földrészlet az Evt. 12.§ (1) és 4.§-ában foglaltak alapján, mivel a 4. § (2) bekezdésében foglalt kivételek közt nincs felsorolva, és az aktuális ortofotók szerint fát, illetve faállományt tartalmaz – az Evt. vonatkozásában – fásításnak minősül.

Tájékoztatom, hogy a későbbi beruházások során az Evt. vonatkozásában **fásításnak minősülő** földrészletet, illetve annak alrészletét érintő, esetlegesen szükségessé váló **fakitermelést** – az Evt. 12. § (3) bekezdése alapján – a tervezett kitermelés kezdete előtt **legkésőbb 21 nappal be kell jelenteni a területileg illetékes erdészeti hatóságnak.**

A bejelentés módját, és annak adattartalmát az Evt. végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet 44. § (1) és (2) bekezdései tartalmazzák. A megküldött véleményezési dokumentáció alapján megállapításra került, hogy a tervezett módosítás, és az általa lehetővé váló beruházások a környék erdőit és azok élővilágát, továbbá az Evt. hatálya alá eső egyéb erdészeti létesítményeket és objektumokat **nem, vagy csak minimálisan terhelik** környezeti negatív következményekkel."

A **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály** a VE/51/00554-2/2024. ügyiratszámú levelében megállapította, hogy a módosítási szándékok örökségvédelmi elemeket (régészet és műemlék) nem érintenek, a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelt, azt a Képviselő-testület részére elfogadásra javasolta. Felhívta a figyelmet, hogy „a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 9. § értelmében régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak, továbbá a Kötv. 22. § (1) bekezdése szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.

A Kötv. 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, amennyiben földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező (a tevékenység felelős vezetője) az ingatlan tulajdonosa, az építető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, a jegyző útján hatóságomnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárást 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 **Veszprém Vármegyei Önkormányzat** a 04/70-2/2024. ügyszámú véleményében megállapította, hogy a tervezett módosítás a vármegyei területrendezési tervvel nem ellentétes. Ugyanakkor kéri figyelemmel lenni a karsztvízmelkedéssel veszélyeztetett területek érintettségére, különösen a „B” jelű módosítási terület beépítésére tekintettel.

A meghívóra **nem válaszolt, illetve a tárgyaláson nem jelent meg** az Építési és Közlekedési Minisztérium Településtervezési és Területrendezési Főosztály, a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály KÖFÁT/11760-1/2024/VHF. iktatószámú véleménye az egyeztető tárgyalást követően érkezett. A tervezett módosítással kapcsolatosan észrevételt nem tett, ugyanakkor tájékoztatott, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építési ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot meg kell keresnie.

Az Eljr.419. 64. § (6) bekezdése értelmében azt az érdekeltet, aki az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

III. Szakmai vélemény

Az "A" jelű módosítás a helyi építési szabályzat egyes rendelkezéseinek módosítására terjed ki az alábbiak szerint:

- az épületek és elhelyezhető rendeltetések számának pontosítása a kertvárosias lakóterület építési övezetben;
- az autóbusz megállóhelyek kijelölésének módosítása a Köu-3 és Köu-2 jelű övezetekben;
- az Ln-03 jelű nagyvárosias lakóterület építési övezet paramétereinek javítása.

A tervezett módosításokkal kapcsolatosan észrevételt nem tesznek.

A "B" jelű módosítás célja az észak-keleti útgűrű melletti, gazdasági, ipari terület építési övezetben (Gip-10) fekvő 0393/3 hrsz.-ú ingatlan olyan építési övezetbe sorolása, amelyben lehetőség van nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatására, valamint sport és szállás rendeltetésű építmények elhelyezésére. A tervezett különleges beépítésre szánt vásár, kiállítás és kongresszus terület építési övezetben a jelenlegi Gip-10 jelű építési övezethez képest a beépítettség mértéke nem változik (40%), **a zöldfelület mértéke 30%-ról 40%-ra emelkedik**, ugyanakkor **az épületmagasság mértéke 10,5 m-ről 16 m-re emelkedik**. A 2024. február 23-án megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján **az épületmagasság mértékét a tervezett futsal csarnok megvalósíthatósága igényli**.

Az OTÉK 24. § (1) bekezdése szerint a különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. **A tervdokumentáció környezeti értékelés munkarésze részletesen vizsgálja a tervezési területen tervezett funkciók várható hatásait, valamint a tervezési területet érő, a környező ingatlanokon meglévő, illetve tervezett funkciókból eredő hatásokat.** A dokumentáció megállapította, hogy a tervezési területre a szomszédos ingatlanon található Állatvédelmi Kompetencia Központ hatást gyakorol (zaj és bűz hatás). Amennyiben a tervezési terület beépítése nem a koncepcióterveknek megfelelően valósul meg, az esetben a környezeti értékelés az alábbi védőtávolságok betartását teszi szükségessé a menhely telekhatárától számítva: **„A nappali és az éjszakai időszakban egyaránt védendő funkciójú helyiségek nyílászáróinak homlokzatát a menhely telekhatárától számított 100 méteres távolságon kívül lehet tervezni, elhelyezni korlátozás nélkül. Ez főképp lakófunkcióra vonatkoztatható, de itt lakó rendeltetés nem helyezhető el, ezért az övezetben megengedett funkciók közül az alábbi rendeltetésekre vonatkozik a 100 méteres védőtávolság:**

- szállás jellegű rendeltetés;
- és egészségügyi rendeltetés.

A csak a nappali időszakban védendő funkciójú helyiségek nyílászáróinak homlokzatát a menhely telekhatárától számított 40 méteres távolságon kívül lehet tervezni, elhelyezni korlátozás nélkül. Az övezetben megengedett funkciók közül az alábbi rendeltetésekre vonatkozik a 40 méteres védőtávolság:

- vendéglátó rendeltetés;
- kereskedelmi rendeltetés;
- kulturális rendeltetés;
- sport rendeltetés.

Ezen távolságokon belül a beépítés és az esetleges zajárnyékoló épületek elhelyezkedésének pontos ismeretében egyedi számításokat szükséges elvégezni, a várható zajterhelés megállapítása érdekében."

A HÉSZ tervezet a K-Vás-02 jelű építési övezetben elhelyezhető rendeltetéseket – fentiek figyelembe vételével – az alábbiak szerint határozta meg:

„(5) A K-Vás-02 jelű építési övezetben a 0393/1 hrsz.-ú ingatlan telekhatárától mért:

- 100 méteres távolságon belül nem helyezhető el szállás jellegű rendeltetés, illetve egészségügyi rendeltetés,*
- 40 méteres távolságon belül nem helyezhető el vendéglátó-, kereskedelmi-, kulturális- illetve sport rendeltetés."*

A tervezett rendeltetések elhelyezésével kapcsolatosan felhívom a figyelmet, hogy a HÉSZ 19. § (3) bekezdés i) pontja szerint **a kistestű állatok és közepes testű állatok elhelyezésére szolgáló építmények minimális védőtávolsága** egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátszóter, sportpálya **telekhatárától 50 m.**

A tervdokumentáció az Eljr.314. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát és igazolását.

A tervezett módosítással a településszerkezeti terv módosul, ugyanakkor 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.

A tervdokumentáció (és a HÉSZ tervezet) az OTÉK II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket nem állapít meg, ezért az Eljr.419. 60. § (1) bekezdés szerinti hozzájárulásra nem volt szükség.

Környezeti vizsgálat

Veszprém MJV Közgyűlése a tervdokumentáció kidolgozását megelőzően kiérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről. A beérkezett vélemények alapján – a Veszprém 0393/3 hrsz.-ú ingatlanra tervezett módosítás vonatkozásában – a környezeti vizsgálat lefolytatásra került és a véleményezési dokumentáció részét képezi a Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda [Bárány Lajos környezetvédelmi szakértő (SZKV 1.1-1.4) 19/0768] által elkészített Környezeti értékelés. A környezeti értékelés véleményeztetése az E-TÉR felületen megtörtént. A környezeti értékelésben feltárt környezeti hatások mérséklésére vonatkozóan javasolt intézkedések a HÉSZ tervezetben megjelennek.

Felhívom a figyelmet, hogy a környezeti értékelésben a módosítással érintett ingatlan helyrajzi száma tévesen szerepel (0393/3 hrsz. helyett több helyen 393/3 hrsz.).

IV. Országos főépítész záró véleménye

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 8. § (2a)-(2d) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

V. Záró szakmai véleményem összefoglalása

Veszprém város településrendezési eszközeinek – a HÉSZ egyes rendelkezéseit, valamint az észak-keleti útgyűrű melletti területet (0393/3 hrsz.) érintő – módosítására irányuló **záró véleményem** a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Utügyi Osztály, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály előbbiekben ismertetett véleményeiben foglaltak **figyelembe vételével egyetértő**. A módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen **nem emelek kifogást**.

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításáról **az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében, annak figyelembevételével dönt** [Étv. 8. § (2d), Eljr.419. 67. § (9)]. A záró szakmai vélemény **6 hónapig érvényes**.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

A polgármesternek **gondoskodnia kell** az elfogadott fejlesztési terv, kézikönyv, rendezési terv és településképi rendelet kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak **az E-TÉR-be történő feltöltéséről** (így teljesítve a Dokumentációs Központba való beküldési kötelezettséget is). A feltöltésnek a fejlesztési terv és a kézikönyv esetében legkésőbb a közzététel napján, a rendezési terv és a településképi rendelet esetében legkésőbb a hatálybalépés napján meg kell történnie [Étv. 8. § (4) bekezdés d) pontja, Eljr.419. 72. § (1)].

Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településtervezési és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – **törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez** [Eljr.419. 73. § (1)].

Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a **mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás** lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál [Eljr.419. 73. § (2)].

Az állami főépítész szakmai feladatokat a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. §-a, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 10/2022. (IX. 22.) MvM utasítás 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, 2024. március 4.

Tisztelettel
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész