



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/115-10/2024.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv.szám: FOE/8-37/2024.
E-TÉR azonosító: –

Tárgy: Veszprém város településrendezési eszközeinek módosítása
(a szabályozási vonalak felülvizsgálata a helyi közutak, kiszolgáló utak (Köu-04) területét érintően)

záró véleményezési szakasz
általános egyeztetési eljárás

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

Tisztelt Főépítész Úr!

A hivatali kapun megküldött, a Kreáloom 1000 Kft. által összeállított, „*Veszprém Megyei Jogú Város / Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása / Szabályozási vonalak felülvizsgálata / Vélemények alapján átdolgozott*” megnevezésű, 2024. május 29. keltezésű egyeztetési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésében *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* (a 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 záró véleményezésre megküldött településrendezési eszközről az Eljr.419. 67. § (2) bekezdés a) pontja alapján az alábbi – **záró – szakmai vélemény** adom.

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 122/2023. (IV. 27.) számú közgyűlési határozatában döntött – az Étv. 27. § (2), valamint a 60. § (15) bekezdései alapján – a szabályozási vonalak felülvizsgálatáról és ezzel összefüggésben a településrendezési eszközöknek a helyi közutak, kiszolgáló utak (KÖu-04) területét érintő módosításáról. A Közgyűlés a 122/2023. (IV. 27.) számú közgyűlési határozatát a 323/2023. (X. 26.) számú határozatában kiegészítette azzal, hogy a szabályozási vonalak felülvizsgálatával egyidejűleg az új telekosztásokkal, telekösszevonásokkal, belterületbe vonásokkal érintett területeken a szabályozási tervlapon ábrázolt elemek (pl. szabályozási vonalak, megszüntető jelek, belterülethatár, övezethatárok) nemcsak a KÖu-04 övezetet érintően, hanem amennyiben szükséges, egyéb esetekben is felülvizsgálatra kerülnek.

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

1 Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

Tervezési feladat:

A tervezett módosítás célja egyrészt a szabályozási vonalak, másrészt az egyéb (kötelező és javasolt) szabályozási elemek felülvizsgálata.

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

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 a Kreálom 1000 Kft. (cím: 1165 Budapest, Ijász utca 44.; vezető településtervező: Kovács Krisztina vezető településtervező /TT/1 01-2918/, közreműködő tervezők: Korodi Zsolt településtervező, Horváth Ábel településtervező [TT 03-0451], Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök [Tkö, MMK 01-5295] által összeállított, „Veszprém Megyei Jogú Város / Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása / Szabályozási vonalak felülvizsgálata / Vélemények alapján átdolgozott” megnevezésű, 2024. május 29. 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, valamint tervlapja tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett település- és szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogszábi háttér

Az Eljr.419. 78. § (1) bekezdés b) pontja értelmében **a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során a 2024. április 30-ig megkezdett egyeztetési eljárásoknál az önkormányzat választása szerint** az Eljr.419. VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit vagy az Eljr.419. 78/D. § eljárási rendelkezéseit, a 2024. május 1-jén vagy ezt követően indult egyeztetési eljárásoknál az Eljr.419. VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

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. 66. § (1) bekezdés szerinti általános eljárásban, biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével (hivatali kapun) kezdeményezte.

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. március 21. és 2024. április 9. között megtörtént [Eljr.419. 75. §];
- az E-TÉR felületen 2024. március 21-ével kezdődően megtörtént [Eljr.419. 68. § (2)];
- 2024. április 3-án lakossági fórum került megtartásra [Eljr.419. 65. § (3)].

A partnerségi egyeztetés során vélemény nem érkezett [Feljegyzés, 2024. április 9.].

Eljr.419. 66. § (2) b) pont szerinti véleményezési szakasz

Az Önkormányzat az egyeztetési dokumentációt 2024. március 21-én küldte meg (hivatali kapun) az önkormányzati és államigazgatási szervek részére.

- a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti, valamint talajvédelmi hatáskörében – a Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről szóló 67/2022. (VIII. 16.) számú utasításának 9. § (1) bekezdése alapján – VE/05/115-7/2024. ügyiratszámom egybefoglalt szakmai véleményt adott.
- Az **állami főépítési hatáskörben** tett észrevételeimmel kapcsolatosan adott, a véleményezési szakaszt lezáró döntés [FOE/8-36/2024 iktatószámú irat] 1. melléklete szerinti **tervezői/önkormányzati válaszokat elfogadom**, azok tervdokumentációba történő beépülését a jelen véleményem „III. Szakmai vélemény” részében vizsgálom.

- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **örökségvédelmi hatáskörében** kifogást nem emelt, azt a Közgyűlés részére elfogadásra javasolta. Véleményében megállapította, hogy egyes módosítások vonatkozásában örökségvédelmi érintettség áll fent. Előbbiekre tekintettel felhívta a figyelmet a régészeti értékek védelme érdekében szükséges feladatokra, kötelezettségekre, valamint az azok elmulasztásának jogkövetkezményeire. Felhívta továbbá a figyelmet arra, hogy Veszprém város örökségvédelmi hatástanulmánya 2023-ban lejárt. A településrendezési terv módosítása ellen nem emelt kifogást.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, valamint ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti, továbbá talajvédelmi hatáskörében** a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan észrevételt nem tett, kifogást nem emelt, **közlekedési hatósági hatáskörében** véleményt nem adott.
- A **Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Vármegyei Szakaszmérnökség** a Vesz-000311-0008/2024. ügyiratszámú véleményében a tervezett módosításokkal szemben vízfolyáskezelői, vízrendezési, vízkészlet-gazdálkodási, vízvédelmi szempontból **kifogást nem emelt**. Véleményében **felhívta a figyelmet**, hogy a településen a tervezett beépítések során a Veszprémi-Séd partvonalától számított 6-6 m szélességű parti sávot biztosítani kell *a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (3) bekezdés b) pontja alapján, egyéb vízfolyások esetén a tárgyi tervvel érintett területen a parti sáv szélessége 3-3 m. Előbbiekkel összhangban „a parti sávot szabályozási vonallal” javasolta lehatárolni. A javaslattal kapcsolatos tervezői/önkormányzati választ a véleményezési szakaszt lezáró döntés [FOE/8-36/2024.] 1. melléklete tartalmazza.*
- A **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály** a 4700-6/2024/h számú véleményében megállapította, hogy a tervezett módosítás a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő ingatlanokat is érint (Veszprém: 01031, 01033, 01034, 0104/4, 0306/2, 0310, 0384/15, 6605/2, 6606/2 hrsz.), amelyek a hatályos szabályozási terveken már ábrázolva vannak. Megállapította továbbá, hogy a *„tárgyi projekt megvalósítása honvédelmi érdekeket nem sért”,* jogszabályon alapuló további észrevételt nem kívánt tenni. Felhívta ugyanakkor a figyelmet arra, hogy *„a Magyar Honvédség működési vagy a honvédelmi területek védőterületén belül – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény nevesített általános, és sajátos építményfajtáknál – az engedélyezési eljárásokba a Honvédelmi Minisztériumot, mint szakhatóságot érintettség esetén be kell vonni az adott építményfajtákra vonatkozó építésügyi, építésfelügyeleti hatósági eljárásokba az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet szerint”.* Tájékoztatott továbbá, hogy a védőterületen belüli építési engedélyhez kötött építési tevékenységet folytatni akkor lehet, ha igazolható, hogy a tervezett építmény építése, használata a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági építmények működését, rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, korlátozza, honvédelmi érdeket nem sért.
- A **Veszprém Vármegyei Önkormányzat** a 04/114-2/2024. ügyszámú véleményében megállapította, hogy a tervezett módosítás a vármegye területrendezési tervében foglaltakkal nem ellentétes.

- A további, az Eljr.419. 11. mellékletében nevesített és az egyeztetési eljárásban nyilatkozó önkormányzati, továbbá államigazgatási szervek – a rendelkezésemre álló dokumentumok alapján – a tervezett módosítási szándékkal kapcsolatosan észrevételt nem tettek, kifogást nem emeltek.
- Az eltérő vélemények tisztázása érdekében az Önkormányzat egyeztetést nem kezdeményezett [Eljr.419. 66. § (4)].

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2014. (X. 31.) számú közgyűlési rendelet 4. §-a alapján a polgármester átruházott hatáskörben döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról, illetve indokolással alátámasztott el nem fogadásáról és a **véleményezési szakasz lezárásáról** (FOE/8-36/2024. iktatószámú irat (2024. május 27.) és annak 1. melléklete (tervezői válaszok és indokolások) [Eljr.419. 66. § (7)].

A csatolt dokumentumok alapján az Eljr.419. 66. §-a szerinti véleményezési szakasz lezárult, a tervezett módosítási szándékkal szemben **kifogást emelő vélemény nem maradt**.

III. Szakmai vélemény

A tervezett módosítás célja Veszprém közigazgatási területén a hatályos településrendezési tervekben szereplő tervezett szabályozási vonalak felülvizsgálata az Étv. 27. § (2) bekezdése², valamint az Étv. 60. § (15) bekezdése³ alapján.

Az I. 1-11. számú módosítások esetében a településszerkezeti és a szabályozási terv módosul, a II. 12-20. számú módosítások esetében csak a szabályozási terv módosul, a III. 21-31. módosítások megvalósult szabályozási elemek, telekhatár- és belterülethatár-változások miatti kisebb korrekciók.

A 28. számú módosítással egyidejűleg, az egységes telekstruktúra kialakulása érdekében a korábbi véleményemben javasoltam a telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásának előírását [Étv. 24. § (2) bekezdés]. A javaslattal kapcsolatosan, a véleményezési szakaszt lezáró döntés [FOE/8-36/2024 iktatószámú irat] 1. melléklete szerinti tervezői/ önkormányzati választ – amely szerint a javaslattal egyetértettek, azt a településrendezési eszközöknek a tömböt érintő módosítása, vagy felülvizsgálata során figyelembe veszik – elfogadom.

Jóváhagyásra szánt munkarészek

A módosítást követően a HÉSZ szabályozási tervlap melléklete teljes egészében kicserélésre kerül, tekintettel a szabályozási vonalaknak a teljes közigazgatási területet érintő felülvizsgálatára, valamint azzal összefüggésben az alaptérkép aktualizálására.

-
- 2 Étv. 27. § (2) „Az (1) bekezdés szerinti kiszolgáló út (azaz kiszolgáló és lakóút) megvalósítását biztosító – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha az útszélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.”
- 3 Étv. 60. § (15) „E törvénynek a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel megállapított 27. § (2) bekezdését a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni.”

A HÉSZ tervezet az OTÉK III. fejezetében meghatározottaktól megengedőbb követelményeket nem tartalmaz.

Alátámasztó munkarészek

A Közgyűlés a 122/2023. (IV. 27.) számú közgyűlési határozatában megállapította, hogy a tervezett módosítás nem ellentétes a településfejlesztési koncepcióval.

A tervezett módosítással a településszerkezeti terv változik, ugyanakkor az Étv. 2. § 3a. pontja, valamint az Eljr.419. 78/D. § (4) bekezdés b) pontja alapján **új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**, ezért a MaTrT. 12. § (3) bekezdés szerinti **zöldterület**, valamint az Étv. 7. § (3) b) pont, **valamint biológiai aktivitásérték visszapótlásra nem volt szükség**.

A tervdokumentáció tartalmi követelményeit meghatározó főépítési feljegyzés a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát nem tartalmazza. A tervdokumentáció a területrendezési tervekkel való összhang tekintetében megállapítja, hogy a tervezett módosítások volumenükből következően „nem eszközölnék ütközést”.

Környezeti vizsgálat

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzat tájékoztatása szerint a tárgyi módosítási szándékkal kapcsolatosan nem tartotta szükségesnek az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti értékelés elkészítését, ugyanakkor azzal kapcsolatosan kikérte az érintett államigazgatási szervek véleményét [FOE/8-1/2024.]. A megkeresésre érkezett nyilatkozatok alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása nem volt szükséges. A tervdokumentáció részeként környezeti értékelés nem készült.

Felhívom a figyelmet az SKVr. 5. § (2)-(3) bekezdések szerinti, a környezeti vizsgálattal kapcsolatos döntésre, illetve annak dokumentálására.

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 szabályozási vonalak felülvizsgálata a helyi közutak, kiszolgáló utak (Köu-04) területét érintő – módosítására irányuló záró véleményem **egyetértő, a módosítást képviselő-testület jóváhagyása ellen kifogást nem emelek**.

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 rendeletet 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 rendeletet 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 településterv 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 megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – **törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez** [Eljr. 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 megyei kormányhivatalnál [Eljr. 73. § (2)].

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

Veszprém, 2024. június 12.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész