



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/231-24/2025. **Tárgy:** Veszprém város településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314 (Jutasi út 2358/24, 2358/25, 2358/26 hrsz.-ú ingatlanokat érintően)
E-TÉR azonosító: 19501
Hiv. szám: FOE/69/2025.
*egyszerűsített eljárás
záró szakmai vélemény*
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 Kreáalom 1000 Kft. által elkészített, „Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása az alábbi területre vonatkozóan: Veszprém, Jutasi út 2358/24, 2358/25, 2358/26 hrsz.-ú (volt Veszprém 2358/9 hrsz.) ingatlanokat érintően Véleményezési dokumentáció” megnevezésű, 2024. december 18. és – a 2025. február 6-án megtartott egyeztető tárgyalást követően átdolgozott, – 2025. március 20. keltezésű tervdokumentációkat kérésére megvizsgáltam. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (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 215/2023. (VI. 29.) számú közgyűlési határozatában döntött a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv tárgyi módosításáról.

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

A településrendezési eszközök módosításának tárgya:

A kisvárosias lakóterület (Lk-54) építési övezetben fekvő Jutasi út 2358/24, 2358/25, 2358/26 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett „kisvárosias léptékű fejlesztések megvalósítása” érdekében a szabályozási előírások módosítása (a beépítettség mértékének növelése 20%-ról

¹ Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

35%-ra, továbbá a kialakítandó zöldfelület csökkentése 60%-ról 50%-ra az épületmagasság változatlanul hagyása mellett).

A tárgyi módosítási szándék a helyi építési szabályzat (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 Kreáloom 1000 Kft. (cím: 1165 Budapest, Írász utca 44.; vezető településtervező: Kovács Krisztina vezető településtervező [TT/1 01-2918]; szakági tervezők: Fábíán Sára okl. tájépítész mérnök, tájvédelmi szakértő [TK 01-5251, SZ-009/2011], Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök [Tkö. MMK 01-5295], közreműködő tervező: Korodi Zsolt településtervező) által elkészített *„Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása az alábbi területre vonatkozóan: Veszprém, Jutasi út 2358/24, 2358/25, 2358/26 hrsz.-ú (volt Veszprém 2358/9 hrsz.) ingatlanokat érintően Véleményezési dokumentáció”* megnevezésű, 2024. december 18. és 2025. március 20. keltezésű tervdokumentációk, továbbá az egyeztetési eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok, valamint a Schultz és Fiai Tervező és Kereskedelmi Bt. (1121 Budapest, Árnas út 38-40/H ép.) által elkészített *„Részleges környezeti vizsgálat és értékelés a Veszprém 2358/24 és 2358/26 hrsz.-ú ingatlanokat érintő szabályozási terv módosításához”* megnevezésű, 2024. február hónap keltezésű dokumentáció (a továbbiakban települési környezeti értékelés).

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 tervlapjai tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett település- és szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogsabályi háttér

A Méptv. 228. § (3) 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: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. ...”**

A Méptv. 228. § (4) bekezdése szerint: „A településtervek készítése és módosítása, valamint a **korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: új R.) **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 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.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése szerint: „A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK² 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

II. Véleményezési 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 az Eljr.419. 66. §-ának és a 33/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendeletnek megfelelően 2024. július 16. és augusztus 5. között megtörtént;
- az E-TÉR felületre a partnerségi megkeresés és a véleményezési anyag 2024. július 12-én feltöltésre került;
- 2024. augusztus 7-én lakossági fórum került megtartásra;
- a partnerségi egyeztetés során eltérő vélemény nem érkezett, a dokumentáció módosítására nem volt szükség;
- a polgármester átruházott hatáskörben döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról [FOE/69-1/2025., 2025. január 20.].

² az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK)

Egyeztető tárgyalás

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében **2025. február 6-ára 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 tárgyalásról VE/05/231-20/2025. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

Az egyeztető tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra válaszolva a tervezett módosítással kapcsolatosan a Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, és a Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály hatáskör hiányában észrevételt nem tett. A Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Soproni Hatósági Iroda, a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, a Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Szentkirályszabadja Község Önkormányzata észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.

A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály a 1431-6/2025/h nyilvántartási számú levelében – többek között – a következő tájékoztatást és állásfoglalást adta:

„... A Veszprém 2357/2, 2358/5, 2358/6, 02358/7, 02358/12, 3018/2 és 3018/23 hrsz-ú ingatlanok teljes területe honvédelmi és katonai célú terület övezetbe sorolt.

... A honvédelmi tárca a fent nevesített ingatlanok hosszú távú, korlátozásmentes, honvédelmi célú használatára – a Magyar Honvédség alapfeladatai rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátása, Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződéseiben vállalt kötelességeinek teljesítése érdekében – továbbra is igényt tart.

A fentiekre és a Hvt. 80. § 16. pontjára tekintettel a katonai ingatlanok korlátozásmentes használatának biztosítása honvédelmi és nemzeti érdek is.

... Megkeresése és a fentiek alapján a Magyar Honvédség érintett szakmai szervezeteinek bevonásával megvizsgáltam a katonai területek védőterületét és azok ágazati követelményeit, valamint a hatályos településrendezési eszközöket.

A vizsgálat eredményeképp tájékoztatom, hogy:

A tervezett módosítás a fenti ingatlanok a Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendelete a – Helyi Építési Szabályzatról (hatályos 2024. 07. 12-től) 10. § (3) bekezdésében is előírt – 200 m-es védőterületét érinti.

A TÉKA 27. § (1) és (2) bekezdései szerint a különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági területen elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, vagy településrendezési adottságuk egyedi, ezért a különleges honvédelmi terület beépítési előírásait és a terület honvédelmi funkcióját, célját a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.

A folyamatban lévő haderőfejlesztési program eredményeképpen várhatóan növekedni fog az érintett ingatlanok, valamint a térségben található katonai objektumok igénybevétele, emiatt a

tervezési terület környezetében is növekedni fog a zaj-, rezgés-, por- és egyéb környezeti terhelés.

A tervezett fejlesztések vonatkozásában tájékoztatom, hogy a fokozott zaj és rezgéshatások miatt a TÉKA 76. §-ának előírásait fokozottan be kell tartani.

A tervezett fejlesztések során (a honvédelmi területek rendeltetésszerű használatából eredő zaj és egyéb hatások) a Honvédelmi Minisztériumot valamint a Magyar Honvédséget és alárendelt szervezeteiket sem most, sem a jövőben költség nem terhelheti, továbbá a bekövetkező – a honvédségi gépjárművek által esetlegesen okozott – károkért kártérítési igény nem érvényesíthető.

Felhívom a figyelmet, hogy a tervezésért, a hatósági engedélyek beszerzéséért, a kivitelezési munkálatok elvégzéséért, az eljárás összes költségéért a Honvédelmi Tárcát és szervezeteit semmiféle anyagi vagy más jellegű – így különösen esetleges káreseményből származó – felelősség nem terhelheti.

A Magyar Honvédség működési vagy a honvédelmi területek védőterületén belül – a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben nevesített általános, és sajátos építményszakfajtáknál – az engedélyezési eljárásokba a Honvédelmi Minisztériumot, mint szakhatóságot érintettség esetén kell bevonni az adott építményszakfajtákra vonatkozó építésügyi, építésfelügyeleti, hatósági eljárások az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet szerint.

A hatályos településrendezési eszközökben leírt paraméterek szerint kialakított épületek létesítésével kapcsolatban kifogást nem emelek.

A fent említett hatások mérséklése, valamint a be- és átlátás korlátozása, akadályozása érdekében javaslom a településrendezési eszközökben a telekhatár mentén többszintes, örökzöld növényzetből álló elválasztó sáv kijelölését.”

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály a VE/30/01285-2/2025. ügyiratszámú véleményében tájékoztatót, hogy a tervezési terület nem érint országos jelentőségű védett természeti területet, ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet, nem része a MaTrT országos ökológiai hálózat övezeteinek, továbbá az MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének sem. Megállapította, hogy a véleményezési dokumentációban bemutatott termőföld módosítás táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolható, azt a Közgyűlés elfogadásra javasolta.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály (a továbbiakban: Ütügyi Osztály) a VE/62/00152-2/2025. ügyiratszámú véleményében a tervezett módosítást módosítást elfogadta azzal, hogy az alátámasztó munkarész 49. oldalán szereplő „*TTT szerinti beépítési javaslat (Emmerich Építész Stúdió)*” által készített tanulmányterven szereplő, a Jutasi útra csatlakozó „*meglévő kapubejáró/útcsatlakozás*” elnevezésű tervezett telekfeltárást a tervezett beruházás során a Török Ignác utca útcsatlakozásával szemben javasolt kialakítani.

Az egyeztető tárgyaláson az Ütügyi Osztály véleményével kapcsolatosan a közlekedéstervező és a településtervező jelezték, hogy a kifogásolt kapubejáró már meglévő, ugyanakkor a beruházás során kialakításra kerülő új kapubejáró vonatkozásában nincs észrevétel. A tervdokumentáció kitér arra is, hogy a meglévő kapubejáró továbbra is kis forgalmú lesz, továbbá véleményük szerint annak áthelyezése nem fog megfelelni a csomóponti előírásoknak. Ez utóbbi okból került megtartásra a jelenlegi állapot. A csomópont áthelyezése egy forgalomtechnikai kérdés, a szabályozást nem érinti.

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Vármegyei Szakaszmérnökség a Vesz-000570-0005/2025. ügyiratszámú véleményében tájékoztatott, hogy a módosítással érintett ingatlanok a 2358/26 hrsz.-ú ingatlan keskeny Ny-i nyúlványától eltekintve a város vízellátást biztosító vízbázisok teljes utánpótlódási területként lehatárolt „C” hidrogeológiai védőterületen helyezkedik el, a 2358/26 hrsz.-ú ingatlan Ny-i keskeny része érinti az Aranyosvölgyi vízbázis 50 és 5 éves elérési idejű hidrogeológiai védőterületeit („B” és „A” zóna). Felhívta a figyelmet arra, hogy a tervezés során figyelembe kell venni a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében, valamint a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben foglaltakat a vízbázis érintettség, valamint a fokozottan érzékeny besorolás miatt. Előbbiekre tekintettel az alábbiak betartását tartja szükségesnek:

- *„Az építkezés – a vízbázis szempontjából a fedő vagy vízvezető réteget érintő tevékenység, vagyis a fedőréteg megbontása – egyedi kockázatértékelési vizsgálat köteles tevékenység;*
- ***A teremgarázsok aljzata olaj- és saválló burkolattal, ipari padló minőségben kell készüljön, elfolyó üzemanyag vagy akkumulátorsav ne szivároghasson át rajta;***
- *Az út- és parkoló felületek elcsöpögő üzemanyaggal, motorolajjal szennyeződhetnek, ezért a közlekedési felületekről lefolyó csapadékvíz előkezelése, tisztítása szükséges (pl. Bárczy-féle olajsűrőn). A területen az ily módon tisztított csapadékvíz sem szikkasztható el.*
- *Törekedni kell viszont a tiszta csapadékvizek (tetővizek) minél nagyobb arányú helyben tartására, helyben történő elszikkasztására (a vízbázis mennyiségi védelme szempontjából fontos ez, mivel a beépítés miatt csökken a beszivárgási terület)."*

A tervezett módosításokkal szemben – a fentiek figyelembevételével, és betartásával – kifogást nem emelt.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4. a VE/51/321-2/2025. ügyiratszámú véleményében megállapította, hogy a módosítással érintett ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyet és műemléket nem érintenek. Véleményében a *kulturális örökség védelméről 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.)* 24. § (2) bekezdésére hivatkozással felhívta a figyelmet a földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgy előkerülése esetén a tevékenység abbahagyására és a szükséges bejelentési kötelezettségre, továbbá az előbbiek elmulasztásából eredő következményekre. A tervezett **fejlesztést illetően tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie.** A tervezett módosítás ellen nem emelt kifogást, azt a Képviselő-testület részére elfogadásra javasolta.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság képviselője az egyeztető tárgyaláson a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelt. Jelezte, hogy a zöldtető kialakítását és az övezethatár mentén a többszintes (cserjékkel, fákkal, többféle faj alkalmazásával történő) növénytelepítést támogatja. Az övezeti előírás szerinti 50% zöldfelület ténylegesen zöldként jelenjen meg és minél több fa és cserje ültetése történjen. A növénytelepítések vonatkozásában az ökológiai igényeknek megfelelő, tájhoz hasonló növények telepítését és az inváziós növények telepítésének megelőzését kérte. Kérte továbbá a területen meglévő, egészséges koros fa egyedek minél nagyobb arányban történő megtartását és a fakivágások vegetációs időn kívül (szeptembertől március elejéig) történő végzését.

Felhívta a figyelmet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöldvédjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletről, amelynek 8. §-a szerint az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogat szintjét.

Az Állami Főépítészeti Iroda képviselője által a tervdokumentációval kapcsolatban megfogalmazott észrevételek a jelen záró vélemény III. részében (Szakmai vélemény) kerül ismertetésre.

A településtervező kérésére pontosításra kerültek a terepszint felett elhelyezhető szintek számára és a legfelső szint kialakítására vonatkozó előírások.

Az egyeztető tárgyaláson a településtervező és az Önkormányzat képviselői az egyeztető tárgyaláson elhangzottak figyelembe vételével vállalták a tervdokumentáció felülvizsgálatát.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium KÖFÁT/9589-1/2025. számú véleménye – amelyben a tervezett módosítással kapcsolatosan nem tett észrevételt – az egyeztető tárgyalást követően érkezett.

A meghívóra **az egyeztető tárgyalás időpontjáig nem válaszolt, illetve a tárgyaláson nem jelent meg** a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Lókút Község Önkormányzata, Eplény Község Önkormányzata, Hajmáskér Község Önkormányzata, Sóly Község Önkormányzata, Királyszentistván Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata, Felsőörs Község Önkormányzata, Veszprémfajsz Község Önkormányzata, Nemesvámos Község Önkormányzata, Bánd Község Önkormányzata, Márkó Község Önkormányzata, Hárskút Község Önkormányzata.

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

Megállapítottam, hogy **az egyeztetési eljárás során kifogást emelő, valamint eltérő vélemény nem érkezett.**

III. Szakmai vélemény

A kisvárosias lakóterület (Lk-54) építési övezetben fekvő Jutasi út 2358/24, 2358/25, 2358/26 hrsz.-ú ingatlanokon a tulajdonosok „*lakóparki és a városrész szolgáltatási színvonalát növelő és igényeit kielégítő beépítést szeretnének megvalósítani*”. A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében szükséges az elhelyezhető rendeltetések számának felülvizsgálata, továbbá – az épületmagasság mértéke (12,5 m) változatlan hagyása mellett – a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 20%-ról 35%-ra növelése, a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértékének 60%-ról 50%-ra csökkentése. A tervezett módosítást követően

- a 2358/24 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő épület emeletráépítésével közel 30 lakás és/vagy szálláshely lesz kialakítható,
- a Veszprém 2358/26 hrsz.-ú ingatlanon 5 db hasonló tömegű fszt.+4, megközelítőleg 240 db lakást is magába foglaló épület kerülne kialakításra, a földszinten üzletekkel. A parkoló felületek kb. 80%-a terepszint alatt kerülne kialakításra.

A 2025. február 6-án megtartott egyeztető tárgyaláson az Állami Főépítész Iroda képviselője jelezte, a környezeti értékelés véleményezése során – a Honvédelmi Minisztérium véleményében foglaltakhoz hasonlóan – észrevételt tettek a honvédelmi területekkel határos telekrészek szabályozásával kapcsolatosan „a K-Hon-01 jelű területtel határos telekhatár mentén jelölt hátsó és oldalkert mérete a szabályozási tervről nem olvasható le. A terv méretarányából következően vélelmezhető, hogy annak mértéke a jogszabályban meghatározott minimum. A két eltérő építési övezetbe sorolt terület határán szükségesnek tartom a be- és átlátás szempontjainak vizsgálatát, továbbá a beépítéssel nem érintett telekrészekben a meglévő növényállomány megtartását, különös tekintettel a koros fákra.”. **A tervdokumentációval kapcsolatosan az alábbi észrevételeket tette:**

- a látványterveken csak a telektömbtől délre és keletre álló épületek látszanak, ugyanakkor a tervezési területtel közvetlenül határos honvédelmi területen álló, földszintes épületek sem a látványterven, sem a csatolt helyszínrajzokon nem jelennek meg.
- A véleményezési dokumentáció részét képező szabályozási terv szerint a terület délnyugati és nyugati telekhatárán az oldalkert mérete 6,0 m, ugyanakkor annak a 12,5 m-es épületmagasság mellett legalább 6,25 m-nek kellene lennie, ezért **kérte a 6 m-es oldalkert méretének újragondolását és növelését** (különösen a „C” jelű épület esetében).
- A honvédelmi területekkel határos oldalkertekben **szükségesnek tartotta a takarást biztosító intenzív, többszintes növénytelepítést.**
- Az **építési hely mértékének csökkentését kérte** (a szabályozási terven jelölt építési hely a telek területének legalább 80-90%-át lefedi, miközben a beépítettség mértéke 35%, illetve 20%), azt a tervezett épületkontúrok mentén és a tervezett mélygarázs figyelembe vételével meghatározni.
- Az alátámasztó munkarészben 4 felszíni parkolóhelyenként 1-1 lombos fa kerül elültetésre, ugyanakkor a HÉSZ tervezet szerint a mélygarázs felett az épület és a burkolatok részére igénybe nem vett területeken csak egyszintes növényállományú, félintenzív, vagy kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető helyezhető el. Előbbiekkel kapcsolatban **kérte az ellentmondás feloldását, a szabályozási tartalom felülvizsgálatát, továbbá olyan műszaki megoldás alkalmazását, amellyel biztosítható a mélygarázs feletti parkolófelületen ültetett fák kapcsolata az altalajjal.**
- Felhívta a figyelmet arra, hogy **a telken belül legyenek lombkoronát növelő fák**, amelyek nemcsak környezeti szempontból, hanem klimatikus- és településképi szempontból is fontosak.
- Amennyiben továbbra is szándék a kereskedelmi rendeltetés elhelyezése, az esetben szükségesnek tartja a szabályozás felülvizsgálatát.

Alátámasztó és jóváhagyásra szánt munkarészek

Az önkormányzati főépítész írásban (feljegyzésben, 2023. június 6.) meghatározta a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit, amelyet a Közgyűlés a 215/2023. (VI. 29.) számú határozatában elfogadott.

A tervdokumentáció az Eljr.419. és a korábbi R. követelményei szerint, továbbá a MaTrT, az MvM rendelet, és a VMTrT figyelembevételével készült.

A tervezett módosítással új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a MaTrT 12. § (3) és a Méptv. 7. § (2) bekezdés szerinti zöld-, mezőgazdasági-, vagy erdőterület visszapótlására, továbbá a Méptv. 8. §-ában meghatározott követelményeknek való megfelelés igazolására (és a biológiai aktivitásérték visszapótlására) nem volt szükség.

Egyeztető tárgyalást követően átdolgozott munkarészek

2025. február 6-án megtartott egyeztető tárgyalást követően átdolgozott tervdokumentáció az E-TÉR felületre 2025. március 26-án feltöltésre került.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján az alábbi javítások történtek a tervdokumentációban:

- az Ütügyi Osztály véleményének figyelembe vételével a 2358/24 hrsz.-ú telek kapubehajtója áthelyezésre került (a változtatásnak szabályozási tervi vonzata nincs, [tervdokumentáció 49. oldal]);
- a szabályozási tervben
 - a 2358/24 hrsz.-ú telken az építési hely nem került ábrázolásra, továbbá a honvédelmi erdővel határos telekhatár mentén a *„Telek zöldfelületként fenntartandó része”* növelésre került 12,5 m-re;
 - a 2358/26 hrsz.-ú telken az építési hely felülvizsgálatra került, továbbá a *„Telek zöldfelületként fenntartandó része”* (ezáltal az oldalkertek mérete) a honvédelmi erdővel határos telekhatár mentén (a 2358/24 hrsz.-ú telekhez hasonlóan) 12,5 m-re, a honvédelmi terület nyugati telekhatára mentén 10 m-re növelésre került (a tervezett E jelű épület északi oldalán a 9 m megtartásra került).
- a HÉSZ tervezetben
 - a preambulum pontosításra került;
 - a kereskedelmi rendeltetés elhelyezhetősége érdekében a 23. § (7) bekezdés kiegészítésre került (*„amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek”* szövegrésszel);
 - a 24. § (13) bekezdés a) pontja pontosításra került (*„a 23. § (4)(5) és (7) bekezdéseket nem kell alkalmazni”*);
 - a 24. § (12) bekezdésben az elhelyezhető rendeltetések száma pontosításra került (*„Az Lk-54 jelű építési övezetben a 2358/24 hrsz.-ú ingatlanon összesen legfeljebb 30 lakó rendeltetési egység helyezhető el.”*);
 - a terepszint felett elhelyezhető szintek száma a 24. § (13) bekezdés e) és f) pontban pontosításra került (*„e) Épület legfeljebb pince, földszint, plusz 4 szinttel, azaz összesen 5 terepszint feletti szinttel építhető.”*, *„f) az 5. szint az adott épület bruttó alapterületének legfeljebb a 60%-ának mértékéig építhető be”*);
 - a növényállomány, mélygarázs feletti zöld kialakítása vonatkozásában a 24. § (13) bekezdés g) pontból a *„csak”* szó törlésre került, valamint kiegészült az előírás (*„A zöldtetőn 100 m²-ként egy kis lombkoronát növelő, tájhonos fa telepítendő”* szövegrésszel). Továbbá a 24. § (13) bekezdés kiegészült egy új alponttal (*„A szabályozás terven jelölt a telek zöldfelületként fenntartandó részén háromszintes növényállomány alakítandó ki az értékesebb faállomány megtartásával, valamint új, tájhonos növények telepítésével, a be- és átlátás korlátozásának biztosítása céljából.”*)
- az alátámasztó munkarész *„Táj- és természetvédelmi-, zöldfelület-rendezési javaslat”* fejezete kiegészítésre került különös tekintettel a Balaton-felvidéki Nemzeti Park véleményében megfogalmazottakra, a honvédelmi területek mellett az át- és belátást korlátozó növénytelepítésre, a parkolók és a zöldtetők kialakítására.

Az átdolgozott munkarészeket áttekintve megállapítottam, hogy az az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően kerültek összeállításra. A HÉSZ tervezet 2. §-ában a 24. § (13) bekezdésben az alpontok felsorolása nem az „a”-val kezdődik, ezért annak javítása szükséges. **Javasolom továbbá,** hogy a 2358/26 hrsz.-ú ingatlan, honvédelmi területbe ékelődő délnyugati részén („E” jelű épület) épület vagy épületrész legfeljebb fszt. + 2 emelettel épüljön, az átdolgozott tervdokumentációval kapcsolatosan **egyéb észrevételt nem teszek.**

A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr.419.-ben meghatározott dokumentumok megküldésre kerültek.

IV. Környezeti vizsgálat

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a 215/2023. (VI. 29.) számú határozatában úgy nyilatkozott, hogy nem tartja szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását, ugyanakkor kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét. A megkeresésére válaszoló szervek közül a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztálya – tekintettel arra, hogy a terület egy része érinti a Veszprém Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai védőterületének „A” és „B” védőzónáit, illetve a terület egésze a Veszprém összesített ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületének „C” védőzónáján található –, a tervezett beruházás hatásait a felszíni és felszín alatti vizekre vonatkozóan jelentősnek tartotta, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartotta. A beérkezett vélemények alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásra került és a véleményezési dokumentáció részét képezi a települési környezeti értékelés. A környezeti értékelés véleményeztetése az E-TÉR felületen megtörtént (2024. július).

V. Országos főépítész záró véleménye

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1) bekezdésének, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

VI. Záró szakmai véleményem összefoglalása

Veszprém város településrendezési eszközeinek – Jutasi út 2358/24, 2358/25, 2358/26 hrsz.-ú ingatlanokat érintő – módosítására irányuló **záró véleményem egyetértő, a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.**

Tájékoztatom, hogy a tervezett beruházás előkészítése, tervezése és megvalósítása során a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (1431-6/2025/h), az Ütügyi Osztály (VE/62/00152-2/2025.), Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Vármegyei Szakaszmerőnőség (Vesz-000570-0005/2025) és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4. (VE/51/321-2/2025.), valamint a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (egyeztető tárgyaláson elhangzott) véleményében foglaltakat figyelembe kell venni.

A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításáról az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében, annak figyelembevételével dönt [Méptv. 55. § (2) b), 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**. A fejlesztési tervet és a kézikönyvet, valamint azok módosítását legkésőbb a közzététel napján; a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján kell az E-TÉR felületre feltölteni [Eljr.419. 72. § (2)].

A **jegyző** a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által működtetett Integrált Jogalkotási Rendszer igénybevételével **gondoskodik** az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül **az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről** [a *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A §].

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 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 *főépítész 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 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, 2025. április 14.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán

nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész