



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/00538-8/2025.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
E-TÉR azonosító: 21192
Hiv. szám: FOE/16/2025.

Tárgy: Veszprém város településrendezési eszközeinek módosítása
(Jutasi út 2364/44 hrsz., Sólyi utca 4086/87 hrsz.)

záró véleményezési szakasz
általános egyeztetési eljárás

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 Veszprém, Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú, valamint a Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan településrendezési eszközök módosítása Görög katolikus templom és parókia megvalósítása céljából Záró véleményezésre szánt dokumentáció” megnevezésű, „2025. május 21.” keltezésű véleményezési dokumentációt (a továbbiakban: Tervdokumentáció), valamint az egyeztetési eljárás során keletkezett egyéb dokumentumokat kérésére áttekintettem. 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. §-ai alapján veszek részt. A záró véleményezésre megküldött településrendezési eszközről az Eljr.419. 67. § (2) bekezdés a) pontja alapján az alábbi – **záró – szakmai véleményt** adom.

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:

Veszprém Megyei Jogú Város (a továbbiakban: VMJV) Közgyűlése a 357/2023. (XI. 16.) számú közgyűlési határozatában döntött a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv tárgyi módosításáról, elfogadta az önkormányzati főépítész feljegyzését, továbbá megállapította, hogy „a jelen határozat szerinti településrendezés az érintett terület közérdeket nem sértő, közérdeknek megfelelő felhasználása, görög katolikus templom és parókia építése érdekében történik. Ez a szándék a módosítani kívánt területen megvalósítható és az Önkormányzat által is támogatott, így a beruházás a település belterületén belül, más területen – ideértve a rendezési terven jelölt „tartalékterületeket” is – nem megvalósítható.” [Eljr.419. 59. § (2) a), b), d), Eljr.419. 7. § (7)].

VMJV Közgyűlése a 389/2024. (XII. 12.) számú közgyűlési határozatában jóváhagyta a főépítész feljegyzését a módosítást megalapozó telepítési tanulmánytervvel és a településrendezési szerződéssel kapcsolatosan [Eljr.419. 56/A. § (1)-(2)], a 390/2024. (XII. 12.)

¹ Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

számú közgyűlési határozatában döntött a településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról és a 391/2024. (XII. 12.) számú közgyűlési határozatában döntött a településrendezési szerződés jóváhagyásáról.

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

Tervezési feladat:

A Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú telken egy új görög katolikus templom és parókia elhelyezése érdekében a jelenleg közpark övezetben fekvő ingatlan beépítésre szánt településközpont vegyes terület Vt-71 jelű építési övezetbe sorolása. Továbbá, az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg csereterületként a 4086/87 hrsz.-ú ingatlan nagyvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt telekrészének védelmi célú erdőterület (Ev) övezetbe sorolása.

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

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a 202/2013. (VI. 27.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott VMJV településfejlesztési koncepciója;
- a 213/2017. (IX. 28.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott VMJV településszerkezeti terve (településszerkezeti terv és leírás);
- a 24/2017. (IX. 28.) számú önkormányzati rendelettel megállapított VMJV helyi építési szabályzata (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Kreáлом 1000 Kft. (cím: 1165 Budapest, Íjász utca 44.; vezető településtervező: Kovács Krisztina településtervező [TT/1 01-2918]; közreműködő tervező: Horváth Ábel településtervező [TT/1 03-0451], Korodi Zsolt településtervező; szakági tervezők: Heckenast Judit okl. közlekedés építőmérnök [MMK 01-5295, Tk], Fábíán Sára okl. tájépítész mérnök, tájvédelmi szakértő [TK 01-5251, SZ-009/2021]) által összeállított Tervdokumentáció, melynek része Fábíán Sára okl. tájépítész mérnök, tájvédelmi szakértő [TK 01-5251, SZ-009/2021] által elkészített „*Környezeti értékelés Veszprém Jutasi út 2364/44 valamint Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan – véleményezési anyag*” (a továbbiakban: *települési környezeti értékelés*), továbbá 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 tervlapjai tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett település- és szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogsabályi háttér:

A Méptv. 229. § (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. 229. § (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.”

A tárgyi módosításról a VMJV Közgyűlése a 357/2023. (XI. 16.) számú közgyűlési határozatában döntött, ezért a tervdokumentáció 2024. október 1-ét megelőző jogszabályi környezetnek megfelelően került kidolgozásra és egyeztetésre.

II. Véleményezési eljárás

VMJV Közgyűlése a partnerségi egyeztetés helyi szabályait a 33/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Ör.) állapította meg.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását VMJV Önkormányzata az Eljr.419. 60. § (6) bekezdése alapján általános eljárásban, az E-TÉR felületen kezdeményezte.

Partnerségi egyeztetés

A csatolt dokumentumok szerint

- a partnerségi egyeztetés az Eljr.419. 66. §-ának és az Ör-nek megfelelően 2025. március 3. és március 27. között megtörtént [Eljr.419. 75. §];
- az E-TÉR felületre a partnerségi megkeresés és a véleményezési anyag 2025. március 3-án feltöltésre került [Eljr.419. 68. § (2)];
- 2025. március 25-én lakossági fórum került megtartásra [Eljr.419. 65. § (3)];
- a partnerségi egyeztetés során vélemény nem érkezett, a dokumentáció módosítására nem volt szükség [Feljegyzés, 2025. március 28.].

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

A Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. 589-7/2025. ügyiratszámú véleményében a vízbázisvédelemmel és víziközmű ellátással kapcsolatosan megfogalmazottak figyelembe vétele mellett a módosítás ellen nem emelt kifogást.

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

Az Önkormányzat az egyeztetési dokumentációt 2025. február 28-án töltötte fel az E-TÉR felületre.

- a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti, valamint talajvédelmi hatáskörében – a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének 44/2023. (V. 3.) számú utasításának 9. § (4) bekezdése alapján – VE/05/538-4/2025. ügyiratszámmon egybefoglalt szakmai véleményt adott.
- Az **állami főépítési hatáskörben** tett észrevételeimmel kapcsolatosan a véleményezési szakaszt lezáró döntés [FOE/8-36/2024 iktatószámú irat] 1. melléklete szerinti **tervezői/önkormányzati válaszokat** (a továbbiakban: Tervezői válasz) **elfogadom**, azok tervdokumentációba történő beépülését a jelen véleményem „III. Szakmai vélemény” részében vizsgálom.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében** nem emelt kifogást, azt a Közgyűlés részére elfogadásra javasolta.
Felhívta az ingatlantulajdonos Önkormányzat figyelmét a következőkre: a **„4086/87 hrsz.-ú telken – a legelő művelési ágú b) alrészleten és az erdő művelésű a) alrészleten, a 62-es erdőtagokban is – jelentős botanikai értékekről van adatunk.**
A telken 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 nyolc védett növényfaj mintegy 720 egyede került felmérésre a természetvédelmi kezelő Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság korábbi terepi bejárásai során.
A telek jelenleg is véderdő területfelhasználásban van, a módosítással szintén véderdő övezet kerül kijelölésre, mely a védett növények fennmaradása szempontjából kedvező, azt a védett természeti értékek előfordulása nem zárja ki. Ugyanakkor az ingatlan jövőbeni hasznosítása, használata során – különösen építmény elhelyezése esetén – kérem a Tvt. 42. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak teljesítése, a természetkárosítás kizárása érdekében a természetvédelmi kezelővel, vagy a természetvédelmi hatósággal előzetesen egyeztessenek.”
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **örökségvédelmi hatáskörében** kifogást nem emelt, azt a Közgyűlés részére elfogadásra javasolta. Véleményében megállapította, hogy a 2364/44 hrsz.-ú módosítással érintett ingatlan a 9668 egyedi azonosítószámú „Pléh-szőlők” nyilvántartott régészeti lelőhelyet érinti. Előbbiekre tekintettel felhívta a figyelmet a régészeti értékek védelme érdekében szükséges feladatokra, kötelezettségekre, valamint az azok elmulasztásának jogkövetkezményeire. A fejlesztést illetően tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a *kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése* szerint ún. **nagyberuházás esetén** a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie.

- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **erdészeti hatáskörében** jelezte, hogy a „Veszprém 4086/87 hrsz.-ú földrészlet "a" jelű, erdő művelési ágú alrészletének teljes területén jelenleg az Adattárban nyilvántartott Veszprém 62/A1 és 62/B erdőrészletek szerepelnek, a "c" jelű, erdő művelési ágú alrészletének területét pedig a Veszprém 56/A1 erdőrészlet foglalja el (33, illetve 36 éves korú, tehát nem a közelmúltban telepített faállományokkal), így ezen hrsz.-alszámokon adattári erdőterület-növekmény – így biológiai aktivitásérték-növekmény elérése – már nem lehetséges. [...]

Amennyiben viszont a biológiai aktivitásérték visszapótlása a "b" alrészleten történne (sajnos a megküldött anyagból ez nem derül ki, tervet nem kaptunk), akkor az övezeti átsorolás megfelelő."

A Tervezői válasz szerint az erdészeti hatósággal egyeztetve, a biológiai aktivitásérték visszapótlás a „b” alrészleten történik, erre vonatkozóan a Tervdokumentáció pontosításra került.

- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **népegészségügyi, közlekedési hatósági, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, talajvédelmi és iparbiztonság hatáskörében** a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.
- A **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** a 62-20/2025 ügyiratszámú véleményében szintén felhívta a figyelmet a 4086/87 hrsz.-ú telken található védett növényfajokra. **A védett fajok élőhelyének megőrzése érdekében** a telek Ev övezetbe sorolt területén semmiféle növény telepítési, faültetési, vagy **a jelenlegi élőhelyet bármilyen mértékben megváltoztató tevékenységet nem tart támogathatónak.** A növényállomány telepítése tekintetében kérte a normaszöveg pontosítását. Előbbiek figyelembevételével a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelt.

A Tervezői válasz a fenti véleményben foglaltakat elfogadta és a Tervdokumentáció annak megfelelően kiegészítésre, átdolgozásra került.

- A **Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Vármegyei Szakaszmérnökség** véleményében a tervezett módosításokkal szemben kifogást nem emelt, azzal, hogy *a területek fejlesztésénél a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ívóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében felszínalatti vízbázisok hidrogeológiai védőövezetekre vonatkozó korlátozásokat figyelembe kell venni.*
- A **Veszprém Vármegyei Önkormányzat** 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)].

VMJV Önkormányzata 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/16-28/2025. iktatószámú irat (2025. május 22.)) [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 érkezett.

III. Szakmai vélemény

A Veszprém Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítását a Hajdúdorogi Metropolita Egyház kérvényezte az Önkormányzattól azzal a céllal, hogy a területen görögkatolikus templomot és ehhez kapcsolódóan parókia épületet létesítsen.

A Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlanra elkészített építészeti koncepció szerint a telken két különálló épülettömeg elhelyezése tervezett. A Jutasi út felé eső telekrészen a templom, míg a telek nyugati részén a parókia épület kerülne elhelyezésre. A terület köré zárt kerítés nem tervezett, ezzel biztosítva a rendeltetés kapcsolódását a környező közterületekhez. A szabályozási koncepció a tervezett beépítésnek megfelelően került meghatározásra. Az új övezeti paraméterek egy új településközpont vegyes építési övezet meghatározását teszik szükségessé (Vt-71).

A Tervdokumentáció vizsgálja a tervezett módosítás Településfejlesztési Koncepcióval és az Integrált Településfejlesztési Stratégiával való összhangját, továbbá bemutatja és igazolja a MaTrT és a VmTrT szerkezeti tervének, valamint övezeteinek történő megfelelést.

Az új beépítésre szánt területbe kerülő Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú ingatlan területe 2000 m², míg a Sólyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlan csereterületként szolgáló telekrésze 2636 m².

A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A VE/00542-4/2025. ügyiratszámú véleményemben az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos követelmények teljesülésének igazolását kértem teljeskörűen bemutatni. A Tervezői válaszban tisztázásra került, hogy a tárgyi módosításról a VMJV Közgyűlése 2024. október 1-ét megelőzően döntött, ezért a záró véleményezésre benyújtott **Tervdokumentáció** (és az új beépítésre szánt terület kijelölésének igazolása) **a 2024. szeptember 31-i jogszabályi állapot figyelembe vételével került át/kidolgozásra.**

A tervdokumentáció részét képezi a biológiai aktivitásérték számítás, amely szerint a tervezett módosítással a biológiai aktivitásérték növekedni fog.

A tervdokumentáció településrendezési és értékvédelmi vizsgálata részletesen bemutatja a módosítással érintett területek területfelhasználását, funkcióját, telekstruktúráját, beépítését, az épített környezet értékeit.

A VE/00542-4/2025. ügyiratszámú véleményemben a tervezett épületmagasság mértékének 10,0 m-ben történő megállapítását kértem indokolni. A záró véleményezésre megküldött Tervdokumentáció szerint **az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 m-ben került megállapításra azzal, hogy az építmény legmagasabb pontja 16,0 m lehet.** A Tervezői választ és annak, a Tervdokumentációban történő átvezetését elfogadom, azzal kapcsolatosan észrevételt nem teszek.

A VE/00542-4/2025. ügyiratszámú véleményemben kértem a szabályozási terven a Vt-31 jelű és a Vt-71 jelű építési övezet közötti **építési hely felülvizsgálatát** (a két építési hely közötti távolság (4,0 m) nem éri el a telepítési távolság minimális mértékét), továbbá a 2364/44 és 2364/23 hrsz.-ú ingatlanokon **tervezett rendeltetések mind funkcionális, mind vizuális elválasztását** (többszintes növényállománnyal történő beültetési kötelezettség jelölése), a módosítással érintett telektömb lehatárolását a szabályozási terven, továbbá a HÉSZ tervezet

29. § (17) bekezdés b) pontjának nyelvtani pontosítását. A záró véleményezésre megküldött Tervdokumentációban **a kért javítások, pontosítások megtörténtek, azzal kapcsolatosan észrevételt nem teszek.**

A HÉSZ tervezet az OTÉK II.-III. fejezeteiben meghatározottaktól megengedőbb követelményeket nem tartalmaz.

Alátámasztó munkarészek

Az önkormányzati főépítész írásban (Önkormányzati főépítési feljegyzés, 2023. november 2.) meghatározta a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit, amelyet a Közgyűlés a 357/2023. (XI. 16.) számú határozatában elfogadott.

Környezeti vizsgálat

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a 357/2023. (XI. 16.) számú közgyűlési határozatában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartotta. Az elkészült települési környezeti értékelés a véleményezési dokumentáció részét képezi.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály a környezeti vizsgálattal kapcsolatosan a BP/2602/00260-2/2025. ügyiratszámú véleményében a települési környezeti értékelést a kiegészítésekkel tartja megfelelőnek a következők szerint: „[...] A Környezeti értékelés bár említi a régészeti érintettséget, azonban nem hangsúlyozza ki, hogy ez a teljes ingatlant érinti, illetve, hogy a beépítés egyértelműen negatív hatást gyakorol a régészeti örökségre, amelyet a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben (Kötv.) írtak betartásával lehet mérsékelni.

Kérem továbbá, hogy a dokumentumot egészítsék ki azzal, hogy amennyiben a tervezett módosítás ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készíttetnie.

[...] Javasolom, hogy a beruházás befejezését követően pl. egy információs tábla erejéig mutassák be a terület több évezreden átívelő, gazdag régészeti örökségét.

Egyébiránt megállapítottam, hogy a régészeti örökségre gyakorolt hatást a csatolt Véleményezési dokumentáció [...] a Környezeti értékelésnél alaposabban foglalta össze.”

A fentiekkel kapcsolatos intézkedéseket a Tervező válasz tartalmazza, annak, valamint a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleményében foglaltak figyelembe vételével **a települési környezeti értékelés kiegészítésre került.**

IV. Országos főépítész záró véleménye

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdése alapján 2025. június 2-án elektronikus úton megkértem az Országos Főépítész nyilatkozatát arról, hogy a településrendezési eszközök tervezete megfelel-e az országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek. Az Országos Főépítész az EPAT/4853-1/2025/TEFO. iktatószámú, 2025. június 11-én kelt véleményében az alábbiak szerint nyilatkozott:

„A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznének 2025. június 2-án beérkezett, VE/05/00538-6/2025. iktatószámú elektronikus levelében megküldött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet általános egyeztetési

eljárás szabályai alapján elindult, Veszprém Megyei Jogú Város településrendezési eszközeit az új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazó módosítási pont tekintetében

támogatom.

Indokolás

Németh Zsolt állami főépítész fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata módosítani kívánja településrendezési eszközeit. A tervezett változások 0,2 ha nagyságban új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazzák (Zkp jelű zöldterületből Vt jelű településközponti vegyes területbe kerül átsorolásra), ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentum áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a településrendezési eszközökben szereplő új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így elfogadásuknak nincs akadálya. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg 0,2636 ha tervezett nagyvárosias lakóterület kerül visszasorolásra erdőterület övezetbe, így Veszprém beépítésre szánt területének nagysága összességében csökken.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és az Építési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 24. § (7) bekezdésében biztosított országos főépítészti hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg.”

V. Záró szakmai véleményem összefoglalása

Veszprém város településrendezési eszközeinek – a Jutasi út 2364/44 hrsz.-ú, valamint a Solyi utca 4086/87 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó – módosítására irányuló záró véleményem **egyetértő, a módosítás képviselő-testület jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.**

Tájékoztatom, hogy **a tervezett beruházás előkészítése, tervezése és megvalósítása során a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi, valamint örökségvédelmi hatáskörében adott véleményében, továbbá a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság és a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. véleményében foglaltakat figyelembe kell venni.**

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. A kiadmányozás a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 58/2024. (XI. 13.) számú utasításán.

Veszprém, 2025. június 16.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán

nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész