



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/988-2/2025.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
E-TÉR azonosító: 27485
Hiv.szám:

Tárgy: Veszprém város településképfelvédelméről szóló önkormányzati rendeletének módosítása
véleményezési szakasz

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

Tisztelt Főépítész Úr!

Veszprém Megyei Jogú Város (a továbbiakban: VMJV) Önkormányzata Közgyűlésének a *településképfelvédelméről szóló 23/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: Tkr.) módosításával kapcsolatos, az E-TÉR felületre feltöltött iratokat megvizsgáltam és a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Eljr.419.) 70. § a) pontja alapján az alábbi **állami főépítészti véleményt** adom.

Előzmények:

VMJV Önkormányzata Közgyűlése a 34/2024. (II. 29.) számú határozatában döntött a Tkr. tárgyi módosításáról.

A Tkr. módosításának tárgya:

A Tkr. módosításának célja a 2024. évben megváltozott jogszabályi környezettel összhangban a rendelet jogharmonizációja, különös tekintettel a reklámokat, reklámhordozókat, valamint a településképpel összefüggő önkormányzati hatósági eljárásokat érintő változásokra, továbbá a Veszprém, Margit tér 4. szám alatti (571 hrsz.-ú) és a Veszprém, Hajnal utca 28. szám alatti (935 hrsz.-ú) ingatlanokon álló épületek helyi védettségének megszüntetése.

Szakmai véleményem:

1. Jogharmonizáció, Tkr. aktualizálás

A Tkr. tervezetben előforduló „*hirdető-berendezés*” fogalmát kérem újragondolni a Tkr. alkalmazásában használt fogalmak körében (pl. „*információs vagy más célú berendezés*”) [Tkr. tervezet 13. §, Tkr. 20. § (2)].

A Tkr., valamint az azt módosító Tkr. tervezet 22. §-a szerint módosuló Tkr. 36. § bekezdéseket nem, csak alpontokat tartalmaz. Ezért kérem a Tkr. tervezetben a 36. § (1) bekezdésre történő hivatkozásokat [Tkr. tervezet 17. § (4)-(8)], vagy a Tkr. tervezet 22. §-ának pontosítását.

A Tkr. tervezet 18. §-ával módosuló 31. § (1) bekezdésének utolsó két sorát kérem felülvizsgálni, szükség szerint tagolni, mert annak hiányában az előírás nem egyértelmű:

¹ Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

„(1) Településképi véleményezési eljárást folytat le a polgármester:

[...]

e) helyi emlék bontási engedélyezési eljárását

megelőzően a város teljes közigazgatási területén belül új lakóépületek egyszerű bejelentése esetén, amennyiben erről településképi szakmai konzultáció keretében a főépítész rendelkezik.”

A Tkr. tervezet 20. §-ának (2) bekezdése szerint kiegészített Tkr. 34. § (7) bekezdés f) pontjának első mondatrészében az „olyan” szó szükségességét kérem felülvizsgálni.

„f) bármely építmény olyan esetben, amely településképi véleményezési eljárásban korábban részt vett, azonban a véleményezési eljárásban beadott tervdokumentációhoz képest olyan módosításra kerül sor, amely nem tartozik az építési engedély-köteles tevékenységek körébe.”

A Tkr.-ben alkalmazott településképi-védelmi bírság összegével kapcsolatosan felhívom a figyelmet arra, hogy annak összege a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 100. § (2) bekezdése alapján legalább 200 000 forint, legfeljebb 2 000 000 forint [Tkr. tervezet 25. § (2)]. Kérem továbbá a „településképi bírság” helyett egységesen a „településképi-védelmi bírság” kifejezés alkalmazását.

2. Helyi védettség megszüntetése

A Tkr. 2. §-a tartalmazza a helyi építészeti örökség feltárására, számbavételére, védetté nyilvánítására, fenntartására, a védelem megszüntetésére, a védettséggel összefüggő korlátozásokra, kötelezettségekre, továbbá a védett helyi építészeti örökség nyilvántartására vonatkozó követelményeket.

A Tkr. 2. § (4) bekezdése szerint, a helyi védelem akkor szüntethető meg, ha a védetté nyilvánításkor fennálló értékek elpusztultak, vagy helyre nem állíthatóan károsodtak és ezt értékvizsgálat alátámasztja.

A **Veszprém, Margit tér 4.** szám alatti (571 hrsz.-ú) ingatlanon álló épület helyi védelmének megszüntetését alátámasztó szakértői dokumentumok:

- Aqua-Mont Mérnöki Iroda Kft. (9027 Győr, Gyóni sétány 4. – Erős Erika műemlékvédelmi szakmérnök, okl. szerkezettervező építésmérnök [É-08-0606], szakértő műemléki épületkutatás és műemléki érték dokumentálása szakterületeken [21-0265], műemléki műszaki ellenőr [ME-É-M 08-0606]) által elkészített kutatási dokumentáció és részleges értékleltár
- Traverz Mérnöki Iroda Kft. (8200 Veszprém, Bajcsy Zs. u. 10. – Szabó Imre statikus tervező, építési szakértő [T-19/0059, SZÉS1,2-19/0059]) által elkészített, tartószerkezeti és építés szakértői vélemény.

A dokumentáció szerint az egykori lakóház bontása jogszerűen, engedéllyel történt, a telken már nem áll teljes épület, csak maradványok: „az „új” ház utcafronti, DNY-i oromfala, és annak kis csonkjai maradtak meg, illetve a telek ÉNYi sarkában a „rég” ház maradványa áll még, a két boltozatos pincének hívott térrel” [...] „A jogerősen elbontott „L” alaprajzú épület északi része (a régi ház) építési helye az északi telekhatáron történeti értékű volt, a tér felőli, szintén telekhatáron álló új ház azonban az történetileg kialakult egykori udvar helyére épült, így annak beépítési helye nem történeti értékű. [...] A megmaradt pince két helyisége és a telek déli végén levő oromfal együttesként nem értelmezhető. [...] A még álló pince két helyisége boltozatos térlfedésű, alaprajzuk téglány forma. [...] A szerkezet életveszélyesnek minősített. [...] A megmaradt oromfal egy olyan lakóháznak a maradványa, amely nem képviselt történetiértéket sem beépítési helyével, sem formai kialakításával. [...] A két megmaradt pince

között nincs történeti térkapcsolat, mindkét helyiség önállóan megközelíthető. A tömör falak vegyes szerkezetűek, részben tömör téglá, részben kő vegyes falazat, melynek habarcsa és helyenként a vakolata is hiányzik már.”

A tartószerkezeti szakértői vélemény az ingatlanon meglévő véghomlokzati falszakasz, illetve romos melléképület – életveszélyes állapota miatt – tartószerkezeti szempontok alapján annak azonnali elbontását javasolja (2025.06.01.).

A csatolt dokumentáció a kialakult állapotra tekintettel a helyi védelem megszüntetését támasztja alá. A telek a veszprémi vár és környezete, a történelmi városmag műemléki jelentőségű terület ex-lege műemléki környezetének, az Édeskúti rom, domonkos zárda maradványai ex-lege műemléki környezetének része, ami a Katalinszeg és a Cséplő utca nevű régészeti lelőhelyen található, ezért a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény alapján védett. Előbbiek miatt az örökségvédelmi kötelezettségek és a településképi követelmények együttesen biztosítják azt, hogy a tárgyi ingatlanon ne jöjjön létre a műemléki érték érvényesülését és megjelenését gátló beépítés, továbbá a történeti telekstruktúra, beépítés továbbra is fennmaradjon.

A Veszprém, Hajnal utca 28. szám alatti (935 hrsz.-ú) ingatlanon álló épület helyi védelmének megszüntetését alátámasztó szakértői dokumentumok:

- Martonné Szilas Katalin okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakértő által elkészített dokumentáció.

A dokumentáció szerint a helyi védetté nyilvánítás az épület egykori értékei alapján történt, amelyek jelentős része mára megsemmisült, vagy rossz állapotú: hiányoznak a párkánydíszek, a tetőszerkezet XX. századi, rossz állapotú, az 1990-es évek elején történt átalakítás során az utcai homlokzaton lévő ablakokat nagy méretű, négy sarkán ferdén lemetszett ablakra és egy hasonló szemöldökű külső bejárati ajtóra cserélték. Az egykori lakóházra már csak az eredeti helyén lévő, de anyagában többszörösen módosult szénabedobó emlékeztet.

A dokumentáció kitér arra is, hogy **megtartandó az id. Csomay Kálmán veszprémi építőmester szabadalma alapján készült, ún. Csomay-féle kerítés.**

Az épület tömege, aránya, homlokzatkialakítása mind hozzájárulnak a kialakult utcaképhez, ezért a rossz műszaki állapot ellenére is szükséges annak védelme, ezért a tárgyi ingatlanon álló épület védettségének törlését csak az esetben tartom elfogadhatónak, amennyiben

- **a Dózsaváros jellegzetes történeti bépítése mind a településképvédelmi, mind a településrendezési eszközök által biztosított marad, különös tekintettel a telekszerkezetre, a beépítések léptékére, tömegére, karakterére, továbbá**
- **az ún. Csomay-féle kerítés helyi védelme fennmarad.**

Szakmai véleményem összefoglalása:

Veszprém város településképi rendeletének tárgyi módosítására vonatkozó véleményem **a jelen véleményemben foglaltak figyelembe vételével egyetértő**, a módosítás Közgyűlési jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az Eljr.419. 70. §-a értelmében a településképi rendelet készítése és módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában véleményeltérés esetén a **polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.**

A településképi rendelet elfogadását követően a polgármester a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre [Eljr.419. 72. § (1) b)].

- Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott 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.
- Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet 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. §].

Az Eljr.419.-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2025. június 19.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész