



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/1232-23/2025. **Tárgy:** Veszprém város településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314 (Cholnoky buszforduló – 4273/139, 4273/140, 4273/176 hrsz.)
E-TÉR azonosító: 28970
Hiv. szám: FOE/41-19/2025. *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 Kreáлом 1000 Kft. által elkészített, „Veszprém Megyei Jogú Város Cholnoky városrészben lévő buszforduló területét érintően 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan településrendezési eszközök módosítása Véleményezési dokumentáció” megnevezésű, 2025. július és 2025. szeptember keltezésű tervdokumentációkat kérésére megvizsgáltam. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésében a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, továbbá 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 (a továbbiakban: VMJV) Önkormányzatának Közgyűlése a 16/2025. (I. 30.) számú közgyűlési határozatában döntött a településrendezési eszközök tárgyi módosításáról, továbbá elfogadta az önkormányzati főépítész feljegyzését (2025. január 14.) az elkészítendő tervdokumentáció tartalmi követelményeiről.

A termódosítást megelőzően a területre közterület alakítási terv készült (Közterület-rendezési terv Veszprém, Lóczy Lajos utca 4273/139, 4273/140 és 4273/176 hrsz.-ú közterületi ingatlanokra vonatkozóan a volt, un. Cholnoky buszforduló és környéke rendezése céljából – Kreáлом 1000 Kft. 2024. június).

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

¹ Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

A településrendezési eszközök módosításának tárgya

A módosítás célja a Cholnoky városrészben fekvő egykori buszforduló (4273/139, 4273/140, 4273/176 hrsz.-ú ingatlanok) területének – a tömegközlekedést átszervezését követő – rendezése érdekében a területfelhasználás/övezeti besorolás módosítása.

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

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök

- a 202/2013. (VI. 27.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott 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 az E-TÉR felületre feltöltött, a Kreáloom 1000 Kft. (cím: 1165 Budapest, Íjász utca 44.; vezető településtervező: Kovács Krisztina vezető településtervező [TT/1 01-2918]; közreműködő tervező: Korodi Zsolt településtervező; szakági tervező: Heckenast Judit közlekedésmérnök [Tkö, MMK 01-5295], Fábán Sára okl. tájépítész mérnök, tájvédelmi-szakértő [TK 01-5251, SZ-009/2021]) által elkészített 2025. július és 2025. szeptember keltezésű Tervdokumentációk, 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 tervlapjai tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett település- és szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogszabályi háttér

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 2025. július 25. és augusztus 11. között megtörtént, 2025. augusztus 5-én lakossági fórum került megtartásra;
- az E-TÉR felületre a partnerségi megkeresés és a véleményezési anyag 2025. július 25-én feltöltésre került;
- a partnerségi egyeztetés során eltérő vélemény nem érkezett, a dokumentáció módosítására nem volt szükség;
- a polgármester átruházott hatáskörben döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról [FOE/41-18/2025., 2025. augusztus 22.].

Egyeztető tárgyalás

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében **2025. szeptember 15-ére egyeztető tárgyalást hívtam össze** a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalba (Veszprém, Megyeház tér 1.). A Méptv. 75. § (3a) bekezdés alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton került megtartásra. Az egyeztető tárgyalásról VE/05/1232-22/2025. 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, az Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, a Veszprém Vármegyei Önkormányzat és Szentkirályszabadja Község Önkormányzata a tervezett módosítási szándékkal kapcsolatosan észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.

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

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprémi Szakaszmérnökség a Vesz-000662-0007/2025 ügyiratszámú véleménye az egyeztető tárgyalást követően érkezett. Véleményében a tervezett módosításokkal szemben vízfolyáskezelői, vízrendezési, vízkészlet-gazdálkodási, vízvédelmi szempontból kifogást nem emelt. Tájékoztató arról, hogy az érintett ingatlanok Veszprém város vízellátását biztosító vízbázisok közös utánpótlási területén, az ún. hidrogeológiai „C” zónán helyezkednek el, továbbá a módosítással érintett ingatlanok területein a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság vagyonkezelésében lévő vízfolyás, vízilétesítmény nem található.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály a VE/30/06107-2/2025. ügyiratszámú véleményében úgy nyilatkozott, hogy a véleményezési dokumentációban bemutatott tervmódosítás táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolható, azt a Közgyűlés részére elfogadásra javasolta.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a 62-44/2025. ügyiratszámú véleményében a beruházással összefüggésben kérte a területen a meglévő fásszárú növényzet megőrzését, továbbá a növénytelepítések során tájhonos fajok telepítését³ és az idegenhonos, inváziós fajok⁴ telepítésének kerülését. A tervezett beruházással kapcsolatban felhívta a figyelmet a *települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről* szóló 282/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 8. § (1) és (2) bekezdéseire. Előbbiek figyelembe vételére és érvényesítésére mellett táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelt, a tervet elfogadásra javasolta.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály (a továbbiakban: Útügyi Osztály) a VE/62/00748-2/2025. ügyiratszámú véleményében a módosítást elfogadta azzal, hogy a közlekedési létesítmények kialakításakor a hatályos vonatkozó útügyi műszaki előírásokat kérte betartani.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4. (a továbbiakban: Építésügyi Osztály) a VE/51/2185-2/2025. ügyiratszámú véleményében tájékoztató, hogy a tervezett módosítás nyilvántartott régészeti lelőhelyet és műemléket nem érint. Felhívta a figyelmet arra, hogy a település közigazgatási területén található nyilvántartott régészeti és műemléki lelőhelyek feltüntetése a HÉSZ függelékében hiányosan szerepel, ezért annak kiegészítését, illetve javítását tartotta szükségesnek. Az egyeztető tárgyaláson a településtervező jelezte, hogy **új településterv⁵ (és örökségvédelmi hatástanulmány) készül, amelyben a nyilvántartási adatok figyelembevételével fogják az örökségvédelem alatt álló elemeket feltüntetni a jogszabályi előírásoknak megfelelően.** Az Építésügyi Osztály véleményében a *kulturális örökség védelméről 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.)* 24. § (2) bekezdésére hivatkozással felhívta a figyelmet a régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgy előkerülése esetén a tevékenység abbahagyására, a szükséges bejelentési kötelezettségre, továbbá az előbbiek elmulasztásából eredő következményekre. A tervezett fejlesztést illetően tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a 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.

³ <https://www.bfnp.hu/hu/oldal/novenyjegyzek>

⁴ <https://www.bfnp.hu/hu/invazios-novenyfajok-1>

⁵ VMJV Önkormányzata 2025. szeptember 29-én az új településterv készítését az E-TÉR felületen kezdeményezte [Eljr.419. 61. § (1) bekezdése]

Az egyeztető tárgyaláson az Állami Főépítészeti Iroda képviselője jelezte, hogy **az OTÉK 30/B. § (5) bekezdése szerint a fásított köztér megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke 5%**, ugyanakkor a HÉSZ tervezet ennél nagyobb mértékben, 10%-ban határozza meg a beépítettség mértékét. **Az egyeztető tárgyaláson megállapodás született arról, hogy a módosítással érintett terület továbbra is különleges beépítésre nem szánt területben marad, ugyanakkor az övezet elnevezése fásított köztér helyett más, a közterületi jelleget, a közösségi funkciót és az önkormányzati szándékot tükröző lesz.** A tervező vállalta a tervdokumentáció – előbbiek figyelembe vételével történő – átdolgozását.

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, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, továbbá Lókút, Eplény, Hajmáskér, Sóly, Királyszentistván, Litér, Felsőörs, Veszprémfajsz, Nemesvámos, Bánd, Márkó, Hárskút Községek 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 tervezett módosítás célja a Köu-3 jelű beépítésre nem szánt közlekedési terület – helyi gyűjtőút – övezetben fekvő, volt buszforduló (2388 m² nagyságú) területének rendezése. Az 2025. július hónap keltezésű tervdokumentáció szerint a terület különleges beépítése nem szánt fásított köztér terület övezetbe került volna, ugyanakkor a 2025. szeptember 15-én megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján – az OTÉK 30/B. § (5) bekezdésére tekintettel – az övezeti besorolás elnevezésének módosítása vált szükségessé (a különleges beépítésre nem szánt területfelhasználás megtartása mellett).

Alátámasztó és jóváhagyásra szánt munkarészek

Az önkormányzati főépítész írásban (feljegyzésben) meghatározta a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit, amelyet a Közgyűlés a 16/2025. (I. 30.) számú határozatában elfogadott.

A tervdokumentáció az OTÉK⁶, valamint 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 visszapótlásra) nem volt szükség.

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

⁶ jelen véleményem IV. része

Egyeztető tárgyalást követően átdolgozott munkarészek

Az Önkormányzat részére 2025. szeptember 29-én az E-TÉR felületen felhívást küldtem az átdolgozott tervdokumentáció megküldésére, amely 2025. október 1-én teljesítésre került.

Az E-TÉR felületre feltöltött, 2025. szeptember keltezésű Tervdokumentáció az egyeztető tárgyaláson elhangzottak figyelembe vételével került összeállításra. A módosítással érintett terület övezeti elnevezése különleges beépítése nem szánt fásított köztér terület (Kb-Fk) övezetről különleges beépítésre nem szánt közösségi tér terület (Kb-Kt) övezetre módosult az övezeti előírások és övezeti paraméterek megtartása mellett. Az átdolgozott Tervdokumentációval kapcsolatosan további észrevételt nem teszek.

IV. Környezeti vizsgálat

VMJV Önkormányzata a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az egyes *tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését nem tartotta szükségesnek, ugyanakkor azzal kapcsolatban kikérte érintett környezet védelméért felelős szervek véleményét. A dokumentáció szerint, a beérkezett vélemények alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása nem volt szükséges.

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 – a Cholnoky buszforduló (4273/139, 4273/140, 4273/176 hrsz. telkek) területét érintő – módosítására irányuló **záró véleményem** – a 2025. szeptember keltezésű tervdokumentáció alapján – **egyetértő, a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.**

Tájékoztatom, hogy a tervezett beruházás előkészítése, tervezése és megvalósítása során az Építésügyi Osztály (VE/51/2185-2/2025.), valamint az Útügyi Osztály (VE/62/00748-2/2025.) és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (62-44/2025.) 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 rendeletet 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 *főépítészti tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. §-a, valamint a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, 2025. október 1.

Tisztelettel

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:

Németh Zsolt

állami főépítész