



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/065-11/2026. **Tárgy:** Veszprém város településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
E-TÉR azonosító: 21311
Hiv. szám: FOE/3-18/2026.

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 Kreáлом 1000 Kft. által összeállított, „Veszprém Megyei Jogú Város településrendezési eszközök módosítása Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanokat, a 8712 hrsz.-ú ingatlant, a 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz.-ú és a 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz.-ú ingatlanokat érintően” megnevezésű (a továbbiakban: Tervdokumentáció), „2026. január” keltezésű tervdokumentációt, 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 Közgyűlése a 214/2024. (VI. 27.) számú közgyűlési határozatával döntött a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv tárgyi módosításáról, elfogadta az önkormányzati főépítész feljegyzését (2024. június 11.) [Eljr.419. 59. § (2) a), b), d), Eljr.419. 7. § (7)]. A tervezett módosítás alátámasztására telepítési tanulmányterv² készült, amelyet a Közgyűlés a 72/2025. (II. 27.) közgyűlési határozatával elfogadott.

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

¹ Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

² Telepítési tanulmányterv a Veszprém, Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú ingatlanokat, a 8712 hrsz.-ú ingatlant, a 8675 hrsz.-ú és a 0111/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintően – Kreáлом 1000 Kft. (2025. január 27.)

Tervezési feladat:

A módosítás célja, hogy a Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú, a 8712 hrsz.-ú, a 8675/1, 8675/2, 8675/3 hrsz.-ú és 0111/74, 0111/76, 0111/75 hrsz.-ú – jelenleg kisvárosias lakó és különleges beépítésre szánt oktatási központok területfelhasználásba sorolt – ingatlanok a szomszédos, egykori Bakony Művek gazdasági funkciójú területekhez hasonlóan a környezetüket nem zavaró gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató építési övezetbe kerüljenek átsorolásra.

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 Kreálom 1000 Kft. (cím: 1165 Budapest, Íjász utca 44.; vezető településtervező: Kovács Krisztina vezető településtervező [TT/1 01-2918]; közreműködő tervező: Horváth Ábel településtervező [TT 03-0451], Korodi Zsolt településtervező; szakági tervezők: Fábíán Sára okl. tájépítész mérnök, tájvédelmi szakértő [TK 01-5251, SZ-009/2021], Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök [Tkö 01-5295], Bíró Attila okl. építőmérnök [MMK 01-2456], Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök, okl. városépítési- és városüzemeltetési szakmérnök [MMK 01-2418], Csima-Takács Judit okl. tájépítész mérnök) által összeállított „2026. január” keltezésű Tervdokumentáció, valamint az egyeztetési eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával és szakági tervezők bevonásával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A dokumentáció aláírólapja és tervlapjai tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett település- és szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogszabályi háttér:

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 OTÉK³ 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 Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a 216/2024. (VI. 27.) és az azt kiegészítő 259/2024. (IX. 26.) számú közgyűlési határozataiban döntött, ezért a **Tervdokumentáció a 2024. október 1-ét megelőző jogszabályi környezetnek megfelelően került kidolgozásra.**

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 2026. január 5. és 2026. január 20. között megtörtént [Eljr.419. 75. §];
- az E-TÉR felületre a partnerségi megkeresés és a véleményezési anyag 2026. január 16-án feltöltésre került [Eljr.419. 68. § (2)];
- 2026. január 13-án lakossági fórum került megtartásra [Eljr.419. 65. § (3)];
- a véleményezési szakaszban a partnerektől eltérő vélemény nem érkezett, a lakossági fórumon állampolgár nem jelent meg, ezért a dokumentáció módosítására nem volt szükség [Feljegyzés, 2026. január 21.].

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

Az Eljr.419. 66. § (4) bekezdése szerinti záró véleményezésre az Önkormányzat a Tervdokumentációt 2026. március 3-án töltötte fel az E-TÉR felületre. Az Eljr.419. 66. § (2) b) pont szerinti véleményezési szakaszban

- a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** (a továbbiakban: VEVKH) állami főépítési, környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, 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/05/00065-2/2026. ügyiratszámom egybefoglalt véleményyt adott.
- A VEVKH **környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, népegészségügyi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti, talajvédelmi és iparbiztonság hatáskörében** a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.
- Az **állami főépítési hatáskörben** tett észrevételekkel kapcsolatosan adott, a véleményezési szakaszt lezáró döntés [FOE/3-16/2026. iktatószámú irat] 1. melléklete

³ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK)

szerinti **tervezői/önkormányzati válaszokat** (a továbbiakban: Önkormányzati válasz), továbbá azok tervdokumentációba történő beépítését a jelen véleményem „III. Szakmai vélemény” részében vizsgálom.

– A VEVKH **üzügyi hatáskörében** megállapította, hogy **a megküldött dokumentáció alapján a felelősségteljes döntés nem hozható, ezért a közlekedés szakági rész kiegészítését, továbbgondolását kérte** az alábbiak szerint:

- Magyar Közút Nzt., mint a Házgyári út kezelőjének az állásfoglalása, nyilatkozata a további csomópontterhelés vonatkozásában.
- A lakóövezet helyett tervezett gazdasági terület másfajta nagyságú (nagyobb), dinamikájú forgalomterhelést fog okozni az amúgy is terhelt úthálózaton. Erre vonatkozóan nem került számítás bemutatásra.
- Ütemterv és feladatvállalás készítése a hatályos rendezési eszközökben szereplő helyi közút, gyűjtőúti kategória rendezési eszközöknek történő megfeleltetéséről, a Házgyári út meglévő csomópontjának átalakításáról, biztonságos közlekedésre történő kialakításához, a nyugati oldali tervezett csomópont kiépítésének időtávjáról. A járműveken túl a gyalogosok, kerékpárosok közlekedésnek biztonságos megoldását. A kiépülő szolgáltatások által felmerülő gyalogos dolgozó és vásárló forgalom közlekedésének, tömegközlekedési pontjának, kiépítési időtávjának bemutatása, ütemezése.
- A 3. pontban szereplő ütemterv végig gondolása során a még be nem épített ingatlanok vonatkozásában megjelölni, meghatározni a használatba vételi engedélyük feltételeit a közlekedési hálózat kiépítése, jogi rendbetétele vonatkozásában – figyelemmel a biztonságos kétirányú közlekedés biztosítására.

Felhívta továbbá az önkormányzat figyelmét arra, miszerint az önkormányzat felelős a településen belüli, szabályozási tervben szereplő helyi közutak kiépítéséért biztosítva a rendezett, közlekedésre alkalmas állapotot minden közlekedő számára.

A záró véleményezési Tervdokumentáció ismeretében a VEVKH üzügyi hatáskörében az alábbi véleményt adta⁴:

„A 2025. decemberben kelt, 2026. januárban módosított, 2026. március 24-én érkezett, a Kreálom 1000 Kft. által készített dokumentáció (közlekedési tervező: Heckenast Judit) alapján megállapítottam, hogy a település rendezési tervének módosítása üzügyi érdeket érint.

A módosítást elfogadom.

azzal, hogy az egyes projektek megvalósítása, az egyedi eljárásoknál az üzügyi érdekek vizsgálata során a beruházónak az úthálózat biztonságos használatához szükséges fejlesztéseit, felújításait el kell végeznie.

INDOKOLÁS

A 2023. évi C. tv. 84. §-a rögzíti a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító jogintézményeket – pl. a településrendezési szerződés.

A 2020-ban készült közlekedési tanulmánytervre a megküldött tervezői válaszok és az Önkormányzat és beruházók között létrejött megállapodás (szerződés) alapján, azon dokumentumokban foglaltak betartása mellett üzügyi szempontból támogatható a módosítás.”

⁴ VEVKH Közlekedési, Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Üzügyi Osztály – VE/62/00010-4/2026.

- A VEVKH **örökségvédelmi hatáskörében** megállapította, hogy a módosítással érintett ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket vagy műemléki környezetet nem érintenek. A tervezett módosítással kapcsolatosan nem emelt kifogást. 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 **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** a 62-54/2025 ügyiratszámú véleményében a környezeti értékelést és a biotikai felmérést elfogadta. A **HÉSZ normaszövegben rögzített 1,75 m magas védelmi célú kerítés helyett legalább 2,5 m magas, csúszásmentes csomózással készült vadelhárító kerítés** (pl. Tornado) **előírását és alkalmazását javasolta**, egyebekben a HÉSZ, valamint a szabályozási terv módosítását (a tervlapokon jelölt *„telek zöldfelületként fenntartandó része”* jelölés megfelelőségével) elfogadta. A dokumentáció 7. fejezetében leírt zöldfelületrendezési, **táj- és természetvédelmi javaslatokat** táj- és természetvédelmi szempontból kiemelten támogatta, azok **érvényesítését kérte a tereprendezés és a beruházás során**.
Megállapítottam, hogy a záró véleményezésre megküldött Tervdokumentáció HÉSZ tervezete a vadelhárító kerítés létesítésének módjára vonatkozó javaslatot tartalmazza.
- A **Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Vármegyei Szakaszmérnökség** Szfvár-004701-123/2026. ügyiratszámú véleményében felhívta a figyelmet arra, hogy **a tervezés során a tényleges többlet vízigényt és elvezetendő szennyvíz mennyiséget az üzemeltető Bakonykarszt Zrt.-vel egyeztetni szükséges**, továbbá a vízbázis érintettség miatt **a terület hasznosítása során figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) korm. rendelet** (kiemelten a III. fejezet és 5. számú melléklet) korlátozásait, illetve **a vízbázisvédelmi tervek, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. Korm. rendelet előírásait**. A településrendezési eszközök módosítása előbbieket figyelembe vételével vízügyi szempontból nem kifogásolt.
- A **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály** 17652-2/2025/h nyilvántartási számú véleményében jelezte, hogy a dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem sértik, a Magyar Honvédség (a továbbiakban: MH) nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért azzal kapcsolatosan külön észrevételt nem tett. Tájékoztattott ugyanakkor arról, hogy **a tervezési terület szomszédos az MH utaltságába tartozó 0112/7 hrsz.-ú ingatlannal, melynek irányából fokozott zaj-, rezgés-, por és egyéb környezeti hatásokkal kell számolni. A fokozott terhelésekből adódóan a tervezett módosításokkal kapcsolatos beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a Honvédelmi Minisztériumot, valamint az MH-t és alárendelt szervezeteiket sem most, sem a jövőben költség nem terhelheti, továbbá a bekövetkező – a honvédség által esetlegesen okozott – károkért kártérítési igény nem érvényesíthető**. Az MH működési vagy **a honvédelmi területek védőterületén belül – a Méptv. nevesített általános, és sajátos építményszakfajtáknál – az engedélyezési eljárásokba a Honvédelmi Minisztériumot, mint szakhatóságot érintettség esetén kell bevonni az adott építményszakfajtákra vonatkozó építészeti, építésfelügyeleti, hatósági eljárások** (ld.: az *egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről* szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet) szerint.

- **A rendelkezésekre álló dokumentumok alapján** a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, a Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Légyügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Lókút Község Önkormányzata, Eplény Község Önkormányzata, Hajmáskér Község Önkormányzata, Sóly Község Önkormányzata, Királyszentistván Község Önkormányzata, Felsőörs Község Önkormányzata, Veszprémfajsz Község Önkormányzata, Nemesvámos Község Önkormányzata, Bánd Község Önkormányzata, Márkó Község Önkormányzata, Hárskút Község Önkormányzata **a véleményezési szakaszban nem nyilatkozott.** Az Eljr.419. 64. § (6) bekezdése alapján azt a véleményezésre jogosult szervet, amely az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.
- A további, az Eljr.419. 11. mellékletében nevesített és az egyeztetési eljárásban nyilatkozó önkormányzati, továbbá államigazgatási szervek 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/3-16/2026. iktatószámú irat (2026. február 16.) [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 Csererdő városrész északi részén, az egykori Bakony Művek ingatlanai mellett található beépítetlen, ugyanakkor beépítésre szánt kisvárosias lakóterület (8675/1 hrsz.), valamint különleges, oktatási központok területe területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt (8675/2 és a 0111/74, 0111/75 hrsz.) ingatlanok tulajdonosainak szándéka a terület gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató jellegű hasznosítása több ütemben, amelyet a hatályos településrendezési eszközök jelenleg nem tesznek lehetővé.

A városrendezési javaslat szerint: „*A fenti gazdasági célú fejlesztés illeszkedik az ország és a város fejlesztési koncepciójának gazdaságélénkítést célzó programelemeivel. A javasolt módosítás által, megteremthető egy egységes gazdasági jellegű használat a Csererdő városrész északi részén, és elkerülhető a jelenlegi területfelhasználások között.*”

A városrendezési javaslat főbb szempontjai:

- biztosított legyen a beépítés nagyságrendjei közötti átmenet az erdőterület irányába haladva nagyobb telekméretre (900 m², 8.000 m², 30.000 m²) és nagyobb épületmagasságok (5,5 m, 12,5 m, 14 m) kialakíthatóságával;
- a természetvédelmi állapotfelmérés alapján értékes növényállomány (kb. 5 ha) kerüljön megtartásra;
- a hatályos településrendezési tervekben védelmi rendeltetésű erdőterület övezetben fekvő területek övezeti besorolása és övezeti paraméterei ne változzanak;
- a közlekedési hálózat felülvizsgálata;

- az ingatlanok beépítési paramétereinek meghatározása során az épületek maximális magasságának, szintszámának, terjedelmének, megjelenésének meghatározása.

A véleményezési szakaszban a VE/05/00065-2/2026. ügyiratszámom egybefoglalt véleményben a **területrendezési tervekkel való összhang** tekintetében megállapítottam, hogy a módosítással érintett ingatlanok jelenleg jellemzően még nem hasznosítottak, ugyanakkor beépítésre szánt területfelhasználásban vannak, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A területfelhasználás változása nem ellentétes a MaTrT⁵, valamint a VMTrT⁶ szerkezeti tervében jelölt területfelhasználással (települési- és erdőgazdálkodási térség), továbbá a MaTrT és a VMTrT országos és térségi övezetei (erdők övezete⁷, ökológiai hálózat puffertérülete, országos tájképvédelmi terület övezete, országos vízminőségvédelmi terület övezete) – a jogszabályban meghatározott feltételek teljesülése esetén – a módosítást nem korlátozzák.

A 8676-8703 hrsz.-ú telkek alkotta telektömbben a gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területre jellemző nagyobb telkek kialakítására vonatkozó javaslatra adott Önkormányzati választ – amely szerint a telekstruktúra már kialakult, a tulajdonosok a gazdasági területnek megfelelő építési lehetősége várnak – tudomásul veszem.

A 8684, 8696 hrsz.-ú utcák jövőbeli szerepének (magánút, vagy Köu-04 övezetbe tartozó közút) tisztázására adott Önkormányzati választ – amely szerint a cél a közterületi kialakítás – tudomásul veszem.

A tervezési terület észak-nyugati részén javasolt „L” alakú telek kialakításával kapcsolatos Önkormányzati választ – amely szerint a szabálytalan alakú és kiterjedésű kötelezően kialakítandó zöldfelület mellett csak így biztosítható a beépítés lehetősége – tudomásul veszem.

A Gksz-30 jelű építési övezetben a 12,5 m, a Gksz-31 jelű építési övezetben a 14,0 m épületmagasságra, a 4. Városrendezési javaslatra, továbbá a Lőszergyári út déli oldalán jelölt szabályozási vonalra vonatkozó észrevételekkel kapcsolatos Önkormányzati választ, valamint az átdolgozott munkarészeket elfogadom.

A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hosszának törlését nem támogattam (az indokolatlanul hosszú magánutak kialakulásának elkerülése érdekében), azt 200-250 m-ben javasoltam maximalizálni. A HÉSZ tervezet előbbieik figyelembe vételével került javításra.

A véleményezési szakaszban a VE/05/00065-2/2026. ügyiratszámom egybefoglalt véleményben – állami főépítési hatáskörben – az alábbiakat fogalmaztam meg:

„A Csererdő városrész élıhetősége és a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága vonatkozásában fontos feladat a megfelelő kapacitással rendelkező közlekedési kapcsolatok kialakítása, a már meglévő úthálózat jogi rendezése, a szabályozási terv szerinti útszabályozás végrehajtása.” [...] „A tervdokumentáció több ponton hivatkozza a fejlesztések ütemezését, ugyanakkor az egyes ütemeket, azok időbeliségét nem részletezi. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi úthálózat a terület kiszolgálását sem a kapacitás tekintetében, sem jogilag nem rendezi, ezért további intézkedések megtételét tartom szükségesnek annak érdekében, hogy a terület csak a megfelelő úthálózat rendelkezésre állása esetén épülhessen be.”

⁵ MaTrT 2. számú melléklete

⁶ VMTrT 2. számú melléklete

⁷ a VEVKH Agrárügyi Főosztály a VE/32/01941-9/2025. ügyiratszámú határozatban engedélyezte az üzemtervezett erdők termelésből való kivonását, a 8675/3, 0111/76-ú telkek továbbra is véderdő besorolásban maradnak

Előbbieket a VEVKH ügyi hatáskörében is megerősített:

„A lakóövezet helyett tervezett gazdasági terület másfajta nagyságú (nagyobb), dinamikájú forgalomterhelést fog okozni az amúgy is terhelt úthálózaton.” [...] „A Házgyári út jelenleg is terhelt forgalommal, minden plusz rávezetés a mozgási lehetőségeket nehezíti. A településrész utolsó kiépítési fázislehetőségbe kerül, ezt követően „beleragad” egy kialakult állapotba, melyben a partnerségi viszonyok elnehezülnek. A jelenlegi közlekedési hálózata nem tisztázott egyértelműen a hatályos rendezési tervvel összhangban, a magán és a köz keveredik (a 0111/72 hrsz.-ú ingatlan Házgyári úthoz közelebbi szakaszkezdetén még jelenleg is látható az elzárt magánutakra vonatkozó kapuzat, mely keresztmetszeti szűkítésen túl az arra közlekedő járművezetőben bizonytalanságot okoz a átközlekedésre vonatkozóan), a felelősségek, feladatmegosztások nem láthatók, így a későbbi problémák esetén (lakossági bejelentések, vállalat továbbfejlődések) vonatkozásában a felelősségek nem lesznek egyértelműek. Abban a helyzetben már csak a rendezési eszközök visszafejlesztésével lehet kevesebb költségvetési forrásból megoldani a helyzetet, mely közlekedésbiztonsági szempontokat nem fog figyelembe venni, az adott településrész élıhetőségét elveszíti, az ott gazdálkodó szervezetek működésében bizonytalanságot, gazdasági nehézséget okoz, a Házgyári út nagyobb baleseti gócponttá, szakasszá válik. A 2023. évi C. tv. 84.§-a rögzíti a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító jogintézményeket – pl. a településrendezési szerződés. A 2020-ban készült közlekedési tanulmányterv szerint „bármilyen többletforgalom megjelenése konfliktusok és torlódások kialakulásához vezethet ebben, a már jelenleg is terhelt csomópontban, így egy új beruházás megjelenése esetén a csomópont fejlesztése szükségszerű...” „A Házgyári út forgalmi terhelésének nagysága miatt már a jelenlegi forgalmi terhelés mellett is szükség lenne balra kanyarodó sáv kiépítésére a főirányból kanyarodni szándékozók számára.” „A terület belső úthálózata jogilag, és kiépítettség tekintetében is elég rendezetlen. Az utak közterület jellegű, de gazdasági társaság tulajdonában lévő, közforgalom elöl el nem zárt magánutak... hatályos településrendezési eszközök szerint ezek az utak helyi kiszolgálóút funkciójú közutak.”

Előbbieket miatt a VEVKH ügyi hatáskörében ütemterv és feladatvállalás készítését kérte

- a hatályos rendezési eszközökben szereplő helyi közút, gyűjtőúti kategória rendezési eszközöknek történő megfeleltetéséről,
- a Házgyári út meglévő csomópontjának átalakításáról,
- a nyugati oldali tervezett csomópont kiépítéséről,
- a gyalogosok, kerékpárosok közlekedésnek biztonságos megoldásáról,
- a kiépülő szolgáltatások által felmerülő gyalogos dolgozó és vásárló forgalom közlekedésének megoldásáról, továbbá a tömegközlekedésről.

Az ütemterv végig gondolása során a még be nem épített ingatlanok vonatkozásában kérte továbbá megjelölni, meghatározni a használatba vételi engedély feltételeit a közlekedési hálózat kiépítése, jogi rendbetétele vonatkozásában – figyelemmel a biztonságos kétirányú közlekedés biztosítására.

Az előbbi észrevételekkel egyetértve az Önkormányzati válasz rögzíti, hogy **az Önkormányzat a Beruházóval településrendezési szerződésben állapodott meg az utak kiépítéséről.** Egyebekben a tervdokumentáció közlekedési szakági munkarésze kiegészítésre került.

A záró véleményezésre megküldött Tervdokumentáció ismeretében **a VEVKH ügyi hatáskörében⁸ a módosítást elfogadta azzal, hogy az egyes projektek megvalósítása, az egyedi eljárásoknál az ügyi érdekek vizsgálata során a beruházónak az úthálózat biztonságos használatához szükséges fejlesztéseit, felújításait el kell végeznie.**

⁸ VEVKH Közlekedési, Műszaki engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály Ügyi Osztály – VE/62/00010-4/2026.

Megállapítottam, hogy a **HÉSZ tervezet** („6. § E rendelet 2025.-án lép hatályba.”) **jelen formájában nem ad garanciát arra vonatkozóan, hogy a szabályozási tartalom** (építési jog) **a településrendezési szerződés teljesítését** – szükséges közműfejlesztések műszaki átadása, közlekedési létesítmények (utak, csomópontok) megvalósítását és forgalomba helyezését – **követően lép hatályba.**

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 80. § (2) bekezdése szerint „Ha jogszabály hatálybalépése valamely jövőbeli feltétel bekövetkeztéhez kötődik, ezt a feltétel bekövetkezésének időpontjával vagy az ezt követő meghatározott nappal kell meghatározni.”

Előbbiekre való tekintettel **a településrendezési eszközök módosítását csak előbbiek figyelembe vételével tudom támogatni.** Kérem a HÉSZ tervezet kiegészítését azzal, hogy a **HÉSZ tervezet 1.-5. §-a a településrendezési szerződés teljesülésének igazolásáról szóló külön Közgyűlési döntést követően lép hatályba.**

A Tervdokumentáció az Eljr.419. és a korábbi R. követelményei szerint, továbbá a MaTrT, az MvM rendelet, és a VMTrT figyelembevételével készült, ugyanakkor az OTÉK előírásoktól megengedőbb szabályozást tartalmaz. 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.

IV. OTÉK II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb szabályozás

A tervezett módosítással összefüggésben Veszprém Megyei Jogú Város Polgármestere a FOE/3-17/2026. iktatószámú levelében hozzájárulásomat kérte a Veszprém, 8712 hrsz.-ú kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-13 jelű építési övezetben – a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás elhelyezéséhez, – az OTÉK II.-III. Fejezeteiben meghatározott előírásaitól eltérő szabályozás megállapításához.

A HÉSZ tervezet 2. §-a szerint: „Az Ö.⁹ 33. §-a az alábbi, (7)-(9) bekezdésekkel egészül ki:”
„(7) Gksz-13 jelű építési övezetben a 8712 hrsz.-ú ingatlanon a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás is elhelyezhető.”

Az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. fejezet 19. §-a¹⁰ szerint:

„19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”

Megállapítottam, hogy a **HÉSZ tervezet az OTÉK II. és III. fejezeteiben meghatározottaktól megengedőbb követelményeket tartalmaz.**

A TÉKA 135. § (6) bekezdése szerint településrendezési eszköz az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

⁹ HÉSZ

¹⁰ a TÉKA 135. § (2) bekezdése figyelembe vételével

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha **azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja**, továbbá **közérdeket nem sért**, valamint az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Az OTÉK – 2021. július 15-i állapota¹¹ – 10. § (2) bekezdése szerint „Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, **e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet**, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.”.

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármestere a FOE/3-17/2026. iktatószámú levelében indokolásként előadta, hogy a „Veszprém 8712 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától érkezett megkeresés alapján a jelenlegi kisvárosias lakóterület (Lk) terület-felhasználásba és építési övezetbe sorolt ingatlan gazdasági kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) terület-felhasználásba és építési övezetbe sorolását követően az ingatlanon munkásszálló/szállás jellegű funkciójú épület elhelyezésére van szükség a környező Csererdei gazdasági területen folytatott tevékenységek során keletkező szállás jellegű (munkásszállás) igények biztosítására. A változtatási igényről előzetesen döntött Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése, 116/2025.(III.27.) határozatával, amelyben jóváhagyta a 8712 hrsz.-ú ingatlant is érintő telepítési tanulmánytervet. [...]”, továbbá nyilatkozott, hogy „A kialakult és a tervezett állapotokra, valamint az új hatályos, de jelen eljárásban még nem alkalmazható országos építészeti szabályozási környezetben, és a HÉSZ 32. § (3) bekezdés g) pontja szerinti általános előírásra is tekintettel a tervezett munkásszállás funkció kialakítás szabályozási javaslatának

- indoka a fent ismertetett különleges településrendezési ok, mely alapján a Csererdei környező gazdasági tevékenységgel összefüggő szállásjellegű, munkásszállás épület elhelyezésére lehetőség nyílik a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetben, továbbá
- a módosítás közérdeket nem sért, valamint
- az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, mert az építmény elhelyezése együttesen megfelel a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan.”

Az OTÉK-tól eltérő, megengedőbb szabályozási követelmények megállapítását a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárásában résztvevő államigazgatási szervek, a szomszédos települési önkormányzatok, valamint a Veszprém Vármegyei Önkormányzat nem kifogásolták.

VI. Környezeti vizsgálat

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a 214/2024. (VI. 27.) számú 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.

¹¹ a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése alapján

IV. 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.

V. Záró szakmai véleményem összefoglalása

Az OTÉK eltérés iránti kérelemben foglaltak és az E-TÉR felületre feltöltött terv- és egyeztetési dokumentumok alapján, a megváltozott jogszabályi környezetre (OTÉK 2021. július 16-át követő állapotára¹², a TÉKA előírásaira¹³), valamint az OTÉK 111. § (2) bekezdésében meghatározott követelmények teljesülésére figyelemmel **hozzájárulok** a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-13 jelű építési övezetben fekvő Veszprém, 8712 hrsz.-ú ingatlanon a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás elhelyezését lehetővé tevő övezeti előírás alkalmazásához.

Veszprém város településrendezési eszközeinek – a Csererdő 8676-8703 hrsz.-ú, a 8712 hrsz.-ú, a 8675 (8675/1, 8675/2, 8675/3) hrsz.-ú és 0111/22 (0111/74, 0111/76, 0111/75) hrsz.-ú ingatlanokat érintő – módosítására irányuló záró **véleményem egyetértő amennyiben,**

- **a HÉSZ tervet kiegészül azzal, hogy annak 1.-5. §-ai a – tárgyi módosítással összefüggésben létrejött, a szükséges közműfejlesztések műszaki átadását, a közlekedési létesítmények (utak, csomópontok) megvalósítását és forgalomba helyezését tartalmazó – településrendezési szerződés teljesülésének igazolásáról szóló külön Közgyűlési döntést követően lép hatályba.**

Előbbieket figyelembe vétele mellett, a módosítás Közgyűlési jóváhagyása ellen **kifogást nem emelek.**

Tájékoztatom, hogy **a tervezett beruházás előkészítése, tervezése és megvalósítása során** a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály és, a VEVKH örökségvédelmi hatáskörében adott véleményében foglaltakat **figyelembe kell venni.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja alapján az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el. Az Eljr.419. 67. § (10) bekezdése szerint a záró szakmai véleményem **6 hónapig érvényes.**

Az Eljr.419. 73. § (1) bekezdése szerint, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Az Eljr.419. 73. § (1) bekezdése kimondja, hogy a 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

¹² OTÉK 19. § (2) bekezdés b) pont: „A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül [...] a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás”

¹³ TÉKA 21. § (2) bekezdés c) pont: „A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen: [...] a gazdasági területhez kapcsolódó diák- és munkásszállás, kapcsolódó egyéb szállás”

elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatom, hogy az Eljr.419. 74. § (1) bekezdése rögzíti, hogy ha az önkormányzat álláspontja szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

A Méptv. 14. § (1) bekezdése szerint „A településtervezés, az építésügyi és az örökségvédelmi hatósági eljárás, valamint az építési folyamat során – a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, valamint azok végrehajtásakor, jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét. Gondoskodni kell – jogszabályban meghatározottak szerint – az érdekeltek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre a véleménynyilvánításra és a javaslattételre oly módon, amely számukra aránytalan nehézséget nem jelent.”

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

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:

Németh Zsolt

állami főépítész