



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/833-10/2024. **Tárgy:** Köveskál község településrendezési eszközök módosítása
Ügyintéző: Meilinger Csilla
Telefon: 06-88/579-320 *általános eljárás*
E-TÉR azonosító: 17198 **– záró véleményezési szakasz –**

Győrffy Szabolcs Zoltán polgármester
Köveskál Község Önkormányzata
(hivatali kapu)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Város és Ház Bt. által összeállított, „Köveskál község településrendezési eszközeinek 2. módosítása Több területre vonatkozóan Záró véleményezési tervdokumentáció A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti Általános eljárás alapján” megnevezésű, „2024. szeptember” keltezésű, valamint az egyeztető tárgyalást követően átdolgozott dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (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.) 66-68. §-ai alapján veszek részt A véleményezésre megküldött településrendezési eszközökről az Eljr.419. 67. § (2) bekezdése szerint az alábbi – **záró** – **szakmai véleményt adom.**

Előzmények:

Köveskál Község Önkormányzata a 25/2024. (II. 12.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal egységes közbenső szakmai véleményét a VE/05/833-4/2024. ügyiratszámom adtam meg.

A településrendezési eszközök módosításának dokumentációja az Eljr.419. 66. § (1) bekezdés alapján általános eljárásban került egyeztetésre.

A településrendezési eszközök módosítása során a dokumentáció szerint az Étv. 6/A. § (3) bekezdése alapján és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Farkas István** önkormányzati főépítész működik közre.

Tervezési feladat:

1. módosítás: Köveskál, 532/1 hrsz.-ú, K-se jelű különleges sajátos, egyedi terület építési övezetbe sorolt ingatlan (ún. Vásártér területén) övezeti átsorolása egy új Lf9,

valamint Lf10 jelű építési övezetbe, több telek kialakíthatósága érdekében.

- 2. módosítás:** Köveskál, 54/1 hrsz.-ú ingatlanon a szabályozási vonal módosítása parkoló kialakítása érdekében.
- 3. módosítás:** Köveskál, 0269/12, 0269/13, 0269/14 és a 347 hrsz.-ú ingatlanokat érintően az útszélesítés módosítása.
- 4. módosítás:** Köveskál, 1495 és 1496 hrsz.-ú, Ev jelű védelmi erdőterület övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása Mkb1 jelű kertés borvidék mezőgazdasági terület övezetbe.
- 5. módosítás:** Köveskál, 0387/2, -/7, -/9, -/14, -/15, -/16, -/17, -/18, -/20, -/21, -/23, -/26 hrsz.-ú ingatlanokat érintően az övezeti besorolás módosítása Máb1 jelű általános borvidéki mezőgazdasági terület övezetről Mkb1 jelű kertés borvidék mezőgazdasági terület övezetre.
- 6. módosítás:** Köveskál, 0330/25, -/26, -/27, -/36 és -/37 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása Máb1 jelű általános borvidéki mezőgazdasági terület övezetről Mkb1 jelű kertés borvidék mezőgazdasági terület övezetre.
- 7. módosítás:** Az alaptérkép aktualizálásából, valamint az ökológiai hálózat magterületének lehatárolásának pontosításából eredő módosítások (Vásártértől nyugatra szabályozott Lf8 jelű építési övezetben megvalósult telekosztás, 518/9-15 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a be nem építhető, zöldfelületként megtartandó terület módosítása a magterület pontosítás miatt) és hibajavítás (519/1-3 hrsz.-ú ingatlanokat érintően az övezeti jel feltüntetése a szabályzási tervlapon).

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

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a 158/2022. (XII. 08.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció,
- a 159/2022. (XII. 08.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás,
- a 18/2022. (XII. 14.) Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási terv.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a VÁROS és HÁZ Bt. (felelős tervező: Bárdosi Andrea [TT/1 01-4073], Bárdosi György, Lázár Tibor [TK1 01-5041/12], Balha Gabriella, Nagy Szabolcs [Tkö 01-11270], Kolláth Krisztina) által összeállított, „Köveskál község településrendezési eszközeinek 2. módosítása Több területre vonatkozóan Záró véleményezési tervdokumentáció A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti Általános eljárás alapján” megnevezésű, „2024. szeptember” keltezésű, valamint az egyeztető tárgyalást követően átdolgozott dokumentáció, valamint annak mellékletei.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A Kr.266. 14. § (5) bekezdése szerint: „A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását. A

településrendezési terv tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését". A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogszáabályi háttér

Az Étv. 60. § (9) 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: Eljr.314.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, **az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük**, és az Eljr.314. tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik **módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük**.

Az Eljr.419. 78. § (1) bekezdése értelmében, **a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során az Eljr.419. VII.–IX. Fejezetének 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.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése szerint a 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

- a) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és
- b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.

Partnerségi egyeztetés, egyeztetési eljárás:

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Képviselő-testület a 9/2017. (VII. 31.) számú rendeletében határozta meg.

Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése céljából lakossági fórumot tartott. A Képviselő-testület **a partnerségi egyeztetést** a 99/2024. (IX. 17.) számú képviselő-testületi határozatában **lezárta**.

Köveskál Község Önkormányzata megkereste az Eljr.419. 11. számú mellékletében nevesített államigazgatási szerveket, valamint az érintett területi és települési önkormányzatokat, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 3. számú melléklete alapján érintett, a környezet védelméért felelős államigazgatási szerveket. A véleményezési szakaszban beérkezett válaszok a záró véleményezési dokumentáció részét képezik.

A csatolt dokumentumok alapján a véleményezési szakaszban az alábbi államigazgatási szervek a tervdokumentációval kapcsolatosan észrevételt **nem tettek**, kifogást **nem emeltek**:

- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság [Szfvár-002563-28/2024.],
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály [BP/0801/00493-2/2024],
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály [BP/NEF/03348-2/2024],
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály [KÖFÁT/36516-1/2024/VHF],
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság [CS/14555-2/2024],
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság,
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóság [SZTFH-BANYASZ/8562-2/2024],

A véleményezési szakaszban a tervdokumentációval kapcsolatosan az alábbi államigazgatási szervek észrevételt **tettek**, kifogást **emeltek**:

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság [2303-4/2024],
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal [VE/05/833-4/2024.].

A Veszprém Vármegyei Önkormányzati Hivatal véleményében megállapította, hogy a dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás a vármegyei területrendezési terv előírásaival nem ellentétes, egyúttal a HÉSZ preambulumban kérte javítani a véleményezők között – helyesen – a „Veszprém Vármegyei Önkormányzat”-ra a megnevezést.

Köveskál Község Önkormányzat polgármestere az Eljr.419. 66. § (4) bekezdése alapján az eltérő vélemények egyeztetését kezdeményezte 2024. július 10-én. Az egyeztetésről készített emlékeztetőt az Önkormányzat 2024. augusztus 8-án megküldte az állami főépítész részére.

Az egyeztető tárgyaláson az érintett államigazgatási szervek **nem emeltek kifogást** a településrendezési eszközök módosítása ellen.

Ezt követően az Önkormányzat az egyeztető tárgyalást követően átdolgozott tervdokumentációt, az eljárás során beérkezett valamennyi véleményt és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentumokat végső szakmai véleményezésre az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak.

A Képviselő-testület a 99/2024. (IX. 17.) képviselő-testületi határozatában a véleményezési szakaszt **lezárta**.

Záró szakmai vélemény

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt.

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

A tervdokumentáció az OTÉK és az Eljr.419. követelményei szerint, illetve annak jelmagyarázatának alkalmazásával, továbbá a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati

rendelete figyelembevételével készült.

A tervdokumentáció az Eljr.419. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza, hogy a területrendezési tervekkel a módosítás nem ellentétes.

Az Önkormányzat az egyeztetést a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatta. A véleményezési eljárás során minden érintett államigazgatási szerv, önkormányzat és partner megkeresésére sor került.

Az 1. módosítással kapcsolatosan az egyeztető tárgyalást követően átdolgozott jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban **javasolom** az új, Lf9 és Lf10 jelű falusias lakóterület építési övezetben a maximálisan kialakítható telekméret meghatározását annak érdekében, hogy a terület felosztása során az önkormányzati szándékok szerinti telekstruktúra valósulhasson meg.

Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése **nem történik**, ezért az Étv. 8. § (2a)-(2d) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

Környezeti vizsgálat:

Köveskál Község Önkormányzata a tárgyi módosítási szándékkal kapcsolatosan nem tartotta szükségesnek az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti értékelés elkészítését, ugyanakkor azzal kapcsolatosan kikérte az érintett államigazgatási szervek véleményét. A megkeresésre érkezett nyilatkozatok alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása nem volt szükséges.

Záró szakmai véleményem összefoglalása

Köveskál község településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró véleményem – fentiek figyelembe vétele mellett – egyetértő, a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.

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 rendelet 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 településtervezési terv 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 megyei kormányhivatalnál [Eljr.419. 73. § (2)].

Az állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. §-a, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 10/2022. (IX. 22.) MvM utasítás 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, 2024. november 06.

**Tisztelettel:
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából**

**Németh Zsolt
állami főépítész**