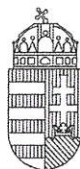


Aláíró: Németh Zsolt
állami főépítész
2025.10.15. 14:20:56



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Köveskál Község Önkormányzati Hivatal

2025 OKT 16. - 731

Előzetes:	Beleírt:	Ügyintéző:
Vezető:	3843-13/2025	CSM.

Ügyiratszám: VE/05/1475-5/2025.
Ügyintéző: Meilinger Csilla
Telefon: 06-88/579-320
Hiv.sz. Krs/3843-13/2025.

Tárgy: Köveskál község településrendezési
eszközeinek módosítása

rövid eljárás

– záró szakmai vélemény –

Györffy Szabolcs Zoltán polgármester
Köveskál község Önkormányzata
Köveskál
(E-TÉR)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Város és Ház Bt. által készített „Köveskál község helyi építési szabályzatának 3. módosítása Záró véleményezési tervdokumentáció A 419/2021. (VII. 15.) Kr. 69. § (1) szerinti Rövid véleményezési eljárásról Elírás javítása érdekében” megnevezésű, „2025. szeptember” keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében a magyar építészetéről 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.) 69. § (2) bekezdése alapján az alábbi – **záró** – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Köveskál Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 97/2025. (IX. 18.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök tárgyi módosításáról, valamint nyilatkozott arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-a szerinti környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek, egyúttal döntött az Eljr.419. 7. § (7) bekezdése szerinti önkormányzati főépítész feljegyzés elfogadásáról.

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait Köveskál Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 9/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendeletében rögzítette.

A településrendezési eszközök módosításának dokumentációja az Eljr.419. 69. § (1) bekezdés alapján rövid eljárásban kerül egyeztetésre.

A településrendezési eszközök módosítása során a Méptv. 56. § (1) bekezdése alapján és a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Farkas István** önkormányzati főépítész működik közre.

A 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.

Tervezési feladat:

A Köveskál 813 hrsz.-ú ingatlanok a hatályos szabályozás tervlapon a „telek beépíthető területe” jelkulccsal lehatárolt terület részének egy új, „A telek nem beépíthető területe” jelkulccsal történő ábrázolása rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítása érdekében.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a helyi építési szabályzat mellékletét képező SZT-1 jelű szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

Véleményezésre megküldött tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Város és Ház Bt. (felelős tervező: Bárdosi Andrea [TT/1 01-4073] és Kolláth Krisztina) által elkészített „Köveskál község helyi építési szabályzatának 3. módosítása Záró véleményezési tervdokumentáció A 419/2021. (VII. 15.) Kr. 69. § (1) szerinti Rövid véleményezési eljárásról Elírás javítása érdekében” megnevezésű, „2025. szeptember” keltezésű dokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A Kr. 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 eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.” A dokumentáció aláírólapja **tartalmazza** a feladat elvégzésében részt vett tervező nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

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.

Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását az Eljr.419. 69. § (1) bekezdés alapján rövid eljárásban folytatja le.

Az Eljr.419. 69. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök módosítása akkor folytatható le rövid eljárásban, „ha a módosítás

a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,

- cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;
- cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;
- d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;
- e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy
- f) a fejlesztési tervben szereplő cselekvési programra és ezzel összefüggésben a fejlesztési tervlapra, részletes fejlesztési tervlapra terjed ki."

A módosítás során a HÉSZ 2. melléklete szerinti szabályozási tervlapon lévő jelmagyarázatában a kék sraffos terület „a telek beépíthető területe”-t jelenti, vagyis a külterületi építési helyet jelenti a belterületi (piros) építési hely mellett. Ugyanakkor a Fő utca nyugati végén kialakított új lakótelkek legészakibb területére (813 hrsz.-ú ingatlanra) is ráfed egy ugyanolyan kék sraffozású terület, azonban ott épp az ellenkezőjét, a nem beépíthető területet kellett volna jelölni.

Jelen módosítás tehát az Eljr.419. 69. § (1) bekezdés b) pontja szerinti elírás javítása érdekében történik, amelynek célja a 813 hrsz.-ú ingatlan érintően a szabályozási tervlapon jelölt „telek beépíthető területe” jelkulccsal lehatárolt terület részének egy új, „A telek nem beépíthető területe” jelkulccsal történő lehatárolása.

A módosítást elfogadom, az ellen **kifogást nem emelek.**

Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1)-(5) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kell alkalmazni.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Köveskál község településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró véleményem egyetértő, javasolom annak képviselő-testületi jóváhagyását.

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 főépítési szakmai feladatokat a főépítési 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 13.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész