



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/1299-23/2025.
Ügyintéző: Szeverényi Judit
Telefon: 06-88/620-022
E-TÉR azon.: 28916

Tárgy: Nemesgulács község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata és új településterv készítése

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Tárgyalás helye: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
(Veszprém, Megyeház tér 1.)

Tárgyalás időpontja: 2025. november 18. (kedd) 10⁰⁰ óra

Elektronikus módon jelen vannak:

Szeverényi Judit főépítési szakügyintéző
Meilinger Csilla főépítési szakügyintéző
Tompos László polgármester - Nemesgulács Község Önkormányzata
Dr. Harkai Barbara aljegyző - Nemesgulács Község Önkormányzata
Födelmes Tamás főépítész - Nemesgulács Község Önkormányzata
Szalay-Szabó Anita műszaki ügyintéző - Nemesgulács Község Önkormányzata
Gergye Péter településtervező

Nemesgulács Község Önkormányzata a 87/2025. (VII. 22.) Képviselő-testületi határozatában a Nemesgulács község településrendezési eszközeinek módosításáról döntött.

Nemesgulács Község Önkormányzata kérelmére indult tárgyi eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében az állami főépítési hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze egyeztető tárgyalást hívott össze a fenti időpontra.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdése alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton kerül megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével). Az egyeztető tárgyalásról a jegyzőkönyv elkészítése céljából kép- és hangfelvétel készül, amelyhez a résztvevők hozzájárulnak.

A tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra az alábbi államigazgatási szervek előzetesen **választottak és nem emeltek kifogást** a módosítás elfogadásával kapcsolatosan:

- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Utügyi Osztály
- Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprémi Szakmérnökség
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KRID azonosító: 566185331

- Veszprém Vármegyei Önkormányzati Hivatal
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály a BP/FNEF/06183-2/2025 ikattaószámú válaszában a következő megállapításokat teszi:

„A BFKH a módosítás jellegére való tekintettel kifogást nem emel, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázisok védelme szempontjából a város településrendezési tervének készítése során szükséges a kijelölt belső védőterületek, továbbá a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 10. § - a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.”

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: BFNP) a 3409-4/2025. ügyiratszámú válaszában a következő megállapításokat teszi:

„A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) az NG/251-4/2025 hivatkozási számú állásfoglalásában a Nemesgulács 1/3 hrsz ingatlan és más területekkel kapcsolatosan megküldte az ökológiai hálózat Nemesgulácsot érintő lehatárolás módosítását.

Felhívjuk a figyelmet, az Igazgatóság a 1826-3/2025. ügyiratszámú levelében rögzítetteknek megfelelően a csarnok épületek elhelyezése kapcsán szükségesnek tartotta/tartja a HÉSZ normaszövegében, valamint a Szabályozási Tervlapon feltüntetve a beruházással érintett ingatlanon belül, a telekhatár mentén a meglévő növényzet megőrzése mellett a „telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész,, jelöléssel, illetve „kötelező fásításként feltüntetett területsávként” jelölni a TRE módosítás kapcsán, mellyel a tervezett épületek tájba-, településképebe való illeszkedése, takarása támogatható.

Tájékoztatjuk, hogy a tervezett módosítás nem érint országos jelentőségű védett természeti területet, ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet, nem része Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózat övezeteinek, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem. A telkek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezetén található.

*A benyújtott terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (Rendelet) hatálya alá tartozik. A Rendelet 1. § (3) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az Igazgatóság a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartotta szükségesnek. **Nemesgulács község településrendezési tervének tárgyi módosítását a Képviselő-testület részére elfogadásra javasoljuk.***

Szeverényi Judit a BFNP véleményét érintően elmondja, hogy a Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének Nemesgulács Község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban) HÉSZ hatályos, illetve tervezett belterületi szabályozási terve a kötelező szabályozási elemek között felsorolja a „beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa” szabályozási elemet, amelyet a szabályozási terv az 1/3 hrsz.-ú telken jelöl. Javasolja a HÉSZ normaszövegének kiegészítését oly módon, hogy az a csarnoképületek takarása érdekében háromszintű növényzet létesítésének kötelezettségét egyértelművé tegye, valamint a telken belüli zöldfelület kialakítása a használatbavételi engedély kiadásának feltételeként kerüljön előírásra.

Gergye Péter a BFNP véleményével kapcsolatban elmondja, hogy háromszintű növényállomány 1/3 hrsz.-ú ingatlan telkén belüli kialakítása feltehetőleg sem az önkormányzatnak, sem a beruházónak nem okoz problémát.

Födelmes Tamás elmondja, hogy a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet már tartalmaz kötelező fásításra vonatkozó előírást, amelyet már a beruházás elindításánál, illetve a kivitelezés közben javasolnak kialakítani.

Gergye Péter elmondja, hogy amennyiben a háromszintű növényzet ültetése a használatbavételi engedély kiadásának feltételeként van a HÉSZ-ben meghatározva, úgy annak hatósági ellenőrizhetősége biztosított.

Szeverényi Judit a BFNP véleményében foglaltakkal összhangban kéri, hogy a HÉSZ 14. § (3) bekezdése kerüljön kiegészítésre, hogy egyértelmű legyen, hogy a „beültetési kötelezettséggel terhelt területen” háromszintű növényzetet kell érteni, valamint, hogy annak kialakítása a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.

Gergye Péter és az Önkormányzat képviselői elfogadják a javaslatot.

Szeverényi Judit kéri egyértelműsíteni a HÉSZ módosításának célját, mivel az önkormányzati döntések, a főépítési vélemény, továbbá a záró szakmai véleményezési dokumentáció is a puffterület módosításáról szólnak, ugyanakkor a tervezett szabályozási terv szerint az ökológia hálózat összes övezete érintett.

Gergye Péter elmondja, hogy az 1/3 hrsz.-ú ingatlant kizárólag a puffterület érinti, ennek megfelelően a döntések a puffterület módosításáról szólnak. Az adatszolgáltatást követően derült ki, hogy az ökológia hálózat összes övezetének határát módosítani szükséges.

Szeverényi Judit kéri, hogy az önkormányzati döntéseket, a főépítési feljegyzést és a záró szakmai véleményezési tervdokumentációt ennek megfelelően módosítsák, illetve egészítsék ki.

Szalay-Szabó Anita kérdezi, hogy az alap önkormányzati döntést is szükséges-e módosítani.

Meilinger Csilla válaszol, hogy igen, azt is szükséges módosítani vagy kiegészíteni az összhang érdekében.

Szeverényi Judit kifogásolja a tervezési feladat meghatározásában a „közigazgatási területet (különösen a 011/4 és 013/27, az 1/3, 9/4, 9/2-1/2, 1/1-9, 035, 045/41, 325/2-394/3, 330, 311/1, 168-177, 193/2-198, 027/13-31, 52-57/1, 781-809, 050, 024, 05, 169-210/3, 022/1, 513-518, 510-511/1, 505, 032 hrsz.-ú ingatlanokat) érintő” megfogalmazást. Kéri a módosítással érintett terület lehatárolásának pontosítását az érintett helyrajzi számok teljes körű felsorolásával.

Gergye Péter elmondja, hogy ennek oka az volt, hogy attól tartottak, hogy esetleg a felsorolásból valamelyik helyrajzi szám kimarad.

Meilinger Csilla elmondja, hogy az E-TÉR-ben a tervezési terület a település teljes közigazgatási területére kiterjed. Javasolja, hogy a helyrajzi számok felsorolását mellőzzék, a döntéshez mellékelteként lehet az adatszolgáltatáskor megkapott térképi állományt csatolni.

Az Önkormányzat képviselői és a településtervező a fentieket tudomásul veszi és vállalja a tervdokumentáció átdolgozását.

Tájékoztatom, hogy az Eljr.419. 67. § (6) bekezdés alapján a polgármester vagy a polgármester nevében eljáró tervező **legkésőbb az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyv feltöltését követő 20 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be.**

Az államigazgatási szervek írásban beérkezett véleményeinek másolatát, valamint a jelen jegyzőkönyvet az állami főépítész a záró véleményhez csatolva megküldi az önkormányzat részére.

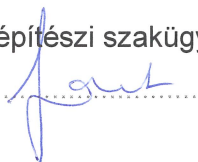
A vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, aki a tárgyaláson nem jelent meg, és nyilatkozatot sem tett, hozzájáruló véleményezőnek kell tekinteni.

Ezek után ellenvélemény, kifogás nem merült fel, ezért a főépítész szakügyintéző lezárja az egyeztető tárgyalást.

Az egyeztető tárgyalásról a jegyzőkönyv elkészítésének céljából kép- és hangfelvétel készült, amelyhez a résztvevők hozzájárultak.

A jegyzőkönyvet összeállította:

Szeverényi Judit főépítész szakügyintéző



A jegyzőkönyvet hitelesítette:

Meilinger Csilla főépítész szakügyintéző

