



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/60-12/2025.
Ügyintéző: Nagy-Fülöp Borbála
Telefon: 06-88/620-042
E-TÉR azonosító: 3281
Hiv. szám: Krs/32-28/2025.
Krs/32-31/2025.

Tárgy: Mindszentkállya község új
településtervének elkészítése
általános eljárás
ismételt záró véleményezési szakasz

Csombó Zoltán polgármester
Mindszentkállya Község Önkormányzata
(E-TÉR)

Tisztelt Polgármester Úr!

A záró véleményezésre feltöltött, „Mindszentkállya településfejlesztési- és településrendezési terve” megnevezésű, az alátámasztó javaslatot, a megalapozó vizsgálatot, a jóváhagyandó munkarészeket, a környezeti értékelést és az örökségvédelmi hatástanulmányt tartalmazó „2025. március” és „2025. június” keltezésű záró véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településterv elkészítésének véleményezési eljárásában a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 75. §-a, valamint a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 67. § (2) bekezdés a) pontja szerint az alábbi – **ismételt záró** – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Mindszentkállya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 44/2020. (VII. 24.) és az 52/2021. (XI. 04.) képviselő-testületi határozataiban döntött az új településterv elkészítéséről. Az önkormányzati főépítész feljegyzése [Eljr.419. 59. § (2) d); Eljr.419. 7. § (7)] a 34/2023. (VII. 15.) képviselő-testületi határozat mellékletét képezi. **A döntéseket a megküldött iratanyag tartalmazza.**

A településterv készítése során a Méptv. 22. § (2) bekezdés alapján és a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Szabó Zoltán** önkormányzati főépítész működik közre.

A véleményezési szakaszban VE/05/330-1/2024. számon adtam egységes közbenső szakmai véleményt. Majd az Önkormányzat 2024. február 20-án egyeztető tárgyalást tartott az eltérő vélemények tisztázása érdekében.

Az Eljr.419. 66. § (9) bekezdése szerint a közbenső szakmai vélemények 6 hónapig érvényesek. Tekintettel arra, hogy a jóváhagyás nem történt meg és az Eljr.419. 66. § (9) bekezdése szerinti 6 hónap eltelt, Mindszentkállya Község Önkormányzatának Képviselő-

testülete a 121/2024. (XII. 04.) határozatában döntött a véleményezési szakasz megismétléséről. A megismételt véleményezési eljárás során a VE/05/60-3/2025. számú levelemben adtam meg a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal egységes közbenső véleményét.

A záró véleményezési szakaszban a VE/05/60-6/2025. ügyiratszámú véleményemben az alábbiakat állapítottam meg:

„A partnerségi egyeztetés keretein belül beérkezett észrevételeket és az azokra adott önkormányzati válaszokat a 39/2025. (III. 18.) számú önkormányzati döntés melléklete tartalmazza. Ezen dokumentum táblázatának 2. pontjában az alábbiak szerepelnek:

„A 197 hrsz.-ú telkén a zöldterületi övezet átsorolását kéri, lehetőség szerint lakóövezetbe, hogy ezzel az esetleges későbbi beépíthetőség biztosított legyen.

Az észrevételt az Önkormányzat elfogadja, a 197 hrsz.-ú terület övezete zöldterület övezetről falusias lakóövezetre módosul.

A zöldterület törlésével összefüggésben további új zöldterületek kijelölése szükséges önkormányzati tulajdonú területeken (hrsz.: 199/5 hrsz.-ú terület keleti sarka)”

Előzőekkel kapcsolatosan tájékoztatom, hogy a véleményezési eljárás ezen szakaszában már ilyen mértékű változtatások nem vezethetők be, a 197 hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolásának (zöldterület övezetből falusias lakóterület építési övezetbe) egyeztetésére külön véleményezési eljárásban van lehetőség annak érdekében, hogy az Eljr.419. 11. melléklete szerinti véleményezésben résztvevő államigazgatási és önkormányzati szervek is véleményt nyilváníthassanak és a településterv elfogadása jogszerű legyen.”

Előzőek alapján az új településterv jogszerűsége érdekében fenti változással kapcsolatosan az Önkormányzat egyeztető tárgyalást tartott 2025. június 10-én, majd a dokumentációt ismételten benyújtotta záró véleményezésre.

Tervezési feladat:

A település teljes közigazgatási területére új településterv (fejlesztési terv, rendezési terv) készítése.

A település területére jelenleg nincs érvényben hatályos településfejlesztési és településrendezési eszköz.

Jogszáabályi háttér

A településterv elkészítése és véleményezése az Eljr.419. VIII. és IX. Fejezetének eljárási rendelkezései szerint általános eljárásban és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (3) bekezdése alapján az OTÉK II. és III. fejezetének, valamint 1. és 2. számú mellékletének, továbbá 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), és 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), és az Eljr.419. 4. § (4) bekezdés b) pontja szerinti településtervezési szabályzatban foglalt műszaki elvárások és technikai szabályok figyelembevételével történik.

Partnerségi egyeztetés, véleményezési szakasz:

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Képviselő-testület a 9/2017. (VII. 28.) rendeletében rögzítette.

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést lefolytatta. A Képviselő-testület a 121/2024. (XII. 04.) és 39/2025. (III. 18.) számú képviselő-testületi határozataiban a partnerségi egyeztetést **lezárta**. A döntést az iratanyag **tartalmazza**.

A partnerségi egyeztetés keretein belül beérkezett észrevételeket és az azokra adott önkormányzati válaszokat a 39/2025. (III. 18.) számú önkormányzati döntés melléklete tartalmazza.

A 197 hrsz.-ú ingatlanon a falusias lakóterület övezet kijelölésével kapcsolatosan **2025. június 10-én megtartott egyeztető tárgyaláson** – a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságával egyetértésben – **kértem az érintett területen a patak mentén egy 10 méter széles, kötelező zöldfelületként megtartandó telekrész jelölését, továbbá egy új építési övezet kialakítását a telekfelosztás elkerülése érdekében.**

Az ismételt záró véleményezésre benyújtott dokumentáció az egyeztető tárgyaláson **kért kiegészítéseket tartalmazza**.

Az új településterv véleményezése az Eljr.419. 63. § (1) bekezdés a) pontja alapján általános eljárásban történik.

Az Eljr.419. 66. § (4) bekezdése alapján Mindszentkállya Község Önkormányzat Polgármestere 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 záró véleményezési tervdokumentáció tartalmazza a véleményezési szakasz során keletkezett államigazgatási szervek szakmai véleményeire adott önkormányzati válaszokat.

A véleményezési szakaszban a véleményező szervektől beérkezett észrevételeket a 39/2025. (III. 18.) számú határozat melléklete alapján az Önkormányzat elfogadta, azok figyelembevételével a dokumentációt a településtervezők átdolgozták.

Megállapítottam, hogy a véleményezési eljárás során eltérő vélemény nem maradt.

Mindszentkállya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 121/2024. (XII. 04.) és a 39/2025. (III. 18.) képviselő-testületi határozataiban a véleményezési szakaszt lezárta.

A 2025. június 10-én megtartott egyeztető tárgyalást követően a véleményezési szakasz **ismételt lezárása** vált szükségessé, ugyanakkor **az arról szóló döntést az iratanyag nem tartalmazza, kérem azt pótlólag megküldeni részemre.**

A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Káli Marianna okl. építészmérnök, felsőfokú urbanista szakmérnök, Födelmes Tamás okl. szerkezettervező építészmérnök, felsőfokú urbanista szakmérnök, Dénes Veronika okl. tájépítész, Óvári Miklós okl. természetmérnök, táj- és élővilágvédelmi szakértő SZ-008/2015., Németh László okl. építőmérnök, településrendezési közlekedési tervező, Horváth Ervin gépészmérnök, Szakács Levente villamosmérnök és Petőházi Attila környezetvédelmi szakértő SZKV-1.1, SZKV-1.2, SZKV-1.3, SZKV-1.4 által

elkészített „Mindszentkállya településfejlesztési- és településrendezési terve” megnevezésű, „2025. március” és „2025. június” keltezésű, az alátámasztó javaslatot, a megalapozó vizsgálatot, a jóváhagyandó munkarészeket, a környezeti értékelést és az örökségvédelmi hatástanulmányt tartalmazó záró véleményezési 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 és tervlapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását a Kr. 14. § (5) bekezdésnek megfelelően.

A korábban, záró véleményezésre benyújtott dokumentációhoz képest a jelenlegi dokumentáció az alábbiakat tartalmazza:

A 197 hrsz.-ú ingatlanon Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezet került kijelölésre, amelyben a minimálisan kialakítható és beépíthető telekméret 5000 m², a maximális beépíthetőség 10%, a minimális zöldfelületi arány 50%, a legnagyobb épületmagasság 4,5 m, továbbá a patak mentén 10 méter szélességben „telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész” jelölés került.

Előzőekkel egyetértek, további észrevételt nem kívánok tenni.

Záró szakmai vélemény:

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt. A záró szakmai vélemény megadásához szükséges dokumentumokat megküldték.

A fejlesztési terv és a rendezési terv készítése során az Eljr.419. 7. § (6) bekezdésének megfelelően közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készült.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat az Eljr.419. 1. és 2. mellékleteiben rögzített tartalmi követelményeknek, valamint a település léptékének megfelelő részletességgel készültek.

A megalapozó vizsgálatban bemutatásra kerültek a területrendezési tervek, mint jogszabályi követelmények. Az alátámasztó javaslatban megtörtént a területrendezési tervekkel, az azokban meghatározott térségi területfelhasználásokkal, valamint a térségi övezetekkel való érintettség és összhang vizsgálata, továbbá a szükséges megfelelés igazolás és eltérés indokolás.

A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása, valamint a területrendezési tervekben meghatározott térségi övezetek lehatárolása a jogszabályi előírásoknak **megfelel**.

Javasolom a HÉSZ-tervezet 3. mellékletének 2. oldalán a fejléctet pontosítani, ott hiányzik a „különleges beépítésre szánt terület” megnevezés.

Javasolom továbbra is az Lf jelű falusias lakóterület építési övezetben a maximálisan kialakítható telekterületet is meghatározni, annak érdekében, hogy a település ezen építési övezettel lehatárolt részein a kialakuló telkek nagysága, terjedelme, valamint azok beépítése a meglévő, már kialakult utcaképhez és telekstruktúrához illeszkedjen.

Országos főépítész záró véleménye:

A Méptv. 76. § (1) bekezdése szerint:

*„Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása esetén – **ide nem értve**, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület, vagy **ha az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az egy hektárt** – az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában a településterv tervezetét köteles véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek.”*

Megállapítottam, hogy **a településterv készítése során a Mindszentkállya, 041/3-4 ingatlanokon új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, amelyek területének nagysága (6 118 m²) nem éri el az egy hektárt**, ezért a Méptv. 76. §-ának az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

A VE/05/330-1/2024. számú közbenső szakmai véleményemben kértem megvizsgálni és részletesen alátámasztani, hogy valóban szükséges-e az új lakóterület ilyen léptékű kijelölése, különös tekintettel a 052/8-12 hrsz.-ú ingatlanokra. Ennek hatására a **052/8-12 hrsz.-ú ingatlanokon az új lakóterületek kijelölésétől az Önkormányzat visszalépett.**

Környezeti vizsgálat:

A településtervvel együtt az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: SKVr.) 1. § (2) bekezdése a) pontja, valamint 1. mellékletének 2. pontja alapján a település egészére készülő településterv környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezett terv. Az egyeztetési eljárás során a környezeti vizsgálat megtörtént [SKVr. 6. §], az elkészült környezeti értékelés a tervdokumentáció részét képezi [SKVr. 8. § (1)].

Szakmai véleményem összefoglalása:

Mindszentkállya község új településtervének elkészítésére irányuló záró véleményem egyetértő, annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.

A jóváhagyást megelőzően kérem **a véleményezési szakaszt lezáró végső döntést pótlólag megküldeni részemre.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításáról az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében, annak figyelembevételével dönt [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 rendeletet esetében legkésőbb a hatálybalépés napján meg kell történnie [Eljr.419. 72. § (1)].

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 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 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, 2025. június 24.

Tisztelettel
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész