

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete
8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.
Tel: 592 660. Pf.: 76. fax: 592 676
e-mail: varpalota@varpalota.hu

Előterjesztés

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének
2024. június 27-i rendkívüli ülésére

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Tárgy: Várpalota város településrendezési eszközeinek módosítása, a Várpalota 4134/6, /7, /8, /9, 4134/15, /16, /17, /18, /22, helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan (egykori hőerőmű területe)


Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Lamos Péter főépítész

Az előterjesztést megtárgyalta:
Gazdasági Bizottság

A határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:


Bérczes Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző


dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete (továbbiakban: Önkormányzat) 6/2024. (IV. 12.) önkormányzati rendeletével a Várpalota 4134/6, /7, /8, /9, 4134/15, /16, /17, /18, /22, helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan telekalakítási és építési tilalmat rendelt el, 2025. december 31-ig tartó időtartamra.

A telekalakítási és építési tilalom elrendelésének indokolása szerint: *„Az egykori hőerőmű jelenlegi tulajdonosa, Várpalota Város Önkormányzata, az NVC rendezvényszervező kollektíva és a Centrum Production közös kezdeményezése közép és hosszú távon, a terület kulturális célú hasznosításában, a terület és az épületek ilyen irányban történő fejlesztésén gondolkodnak. Ezen gondolkozás és munka első lépéseként az Építész Mester Egylet - Mesteriskola XXVII. ciklusa számára „VÁRPALOTA – INOTA városrész, egykori hőerőmű területének és épületeinek hasznosítása” címmel zártkörű építészeti ötletpályázatot hirdetett meg. Ezen pályázat során olyan tervek fognak elkészülni, mely tervek alkalmasak lesznek arra, hogy a tulajdonos, a város és az érintett szervezetek, gazdasági társaságok tovább tudjanak lépni a terület és épületállomány egységes és ütemezett megújításának érdekében.”*

A zártkörű építészeti ötletpályázat pályaműveit a bírálóbizottság számára 2024. június 28-án mutatják be a pályázók, ezt követően a bizottság megkezdí a pályázatok értékelését és a nyár folyamán eredményt fog hirdetni. A bíráló bizottság összetétele:

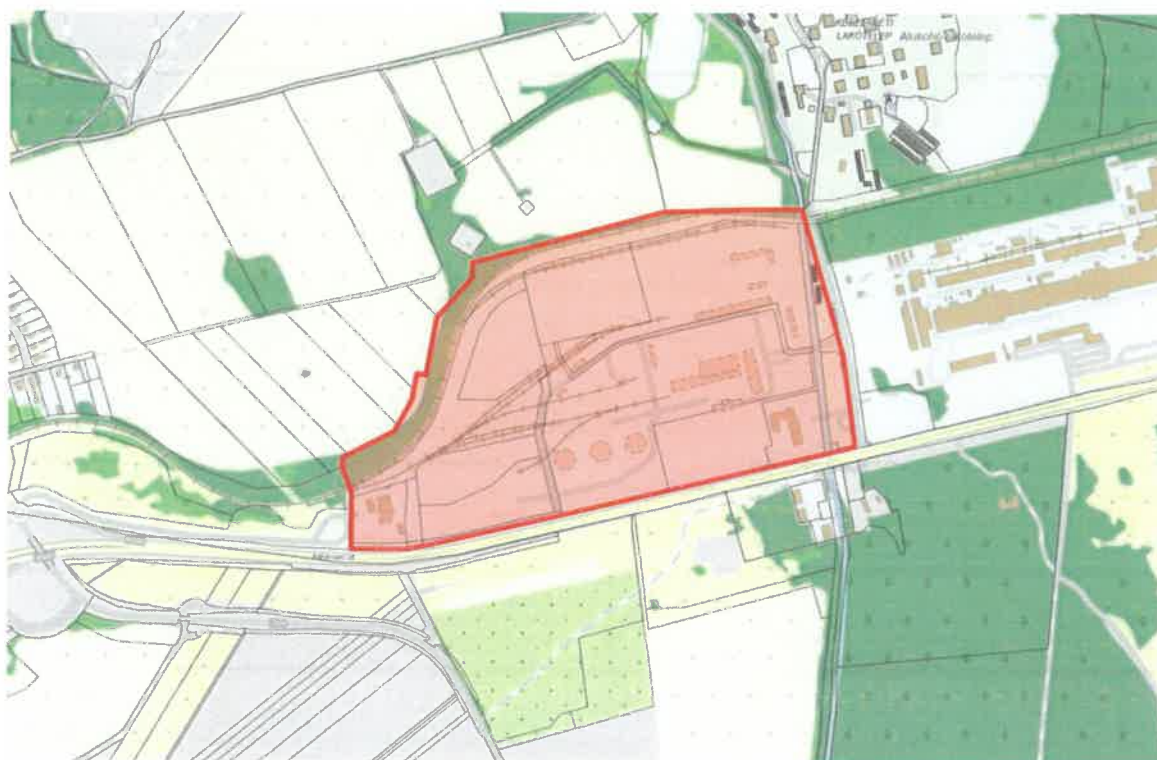
elnök: Katona Csaba, Várpalota Város Önkormányzata, alpolgármester
alelnök: Dévényi Tamás építész, ÉME Mesteriskola
tagok: Lamos Péter, Várpalota város főépítésze
Vándorfi László, igazgató, Pannon Várszínház
Raffai Csilla, Túrajó Egyesület, turisztikai tanácsadó
Szabó Ágnes, építész, Veszprém 2030 Kft.
Besnyő Dániel, Inota Fesztivál társalapítója és társfőszerzője
Kálmán Mátyás, Inota Fesztivál társalapítója és fény művészeti kurátora
Hutvágner István, Almásfüzitői Asset Management Kft. ügyvezető
Antal Sebestyén, Almásfüzitői Asset Management Kft. ügyvezető
Csillag Katalin építész, ÉME Mesteriskola
Pelényi Margit építész, ÉME Mesteriskola
Dobai János építész, ÉME Mesteriskola

A pályaművek rangsortól függetlenül rendelkezésünkre fognak állni, így a településrendezési eszközök felülvizsgálatának, a módosítási folyamat elindításának akadálya nincs, ezért javasolom, hogy a szükséges képviselő-testületi döntés meghozatalával a módosítási folyamatot indítsuk meg. A módosítás célja, hogy az ipari gazdasági (Gip) területfelhasználási övezetbe sorolt területekre a jelenlegi szabályozás felülvizsgálatával új szabályozás készülhessen, figyelembe véve a tervezett kulturális célú hasznosítást.

Az érintett ingatlanok elhelyezkedése:

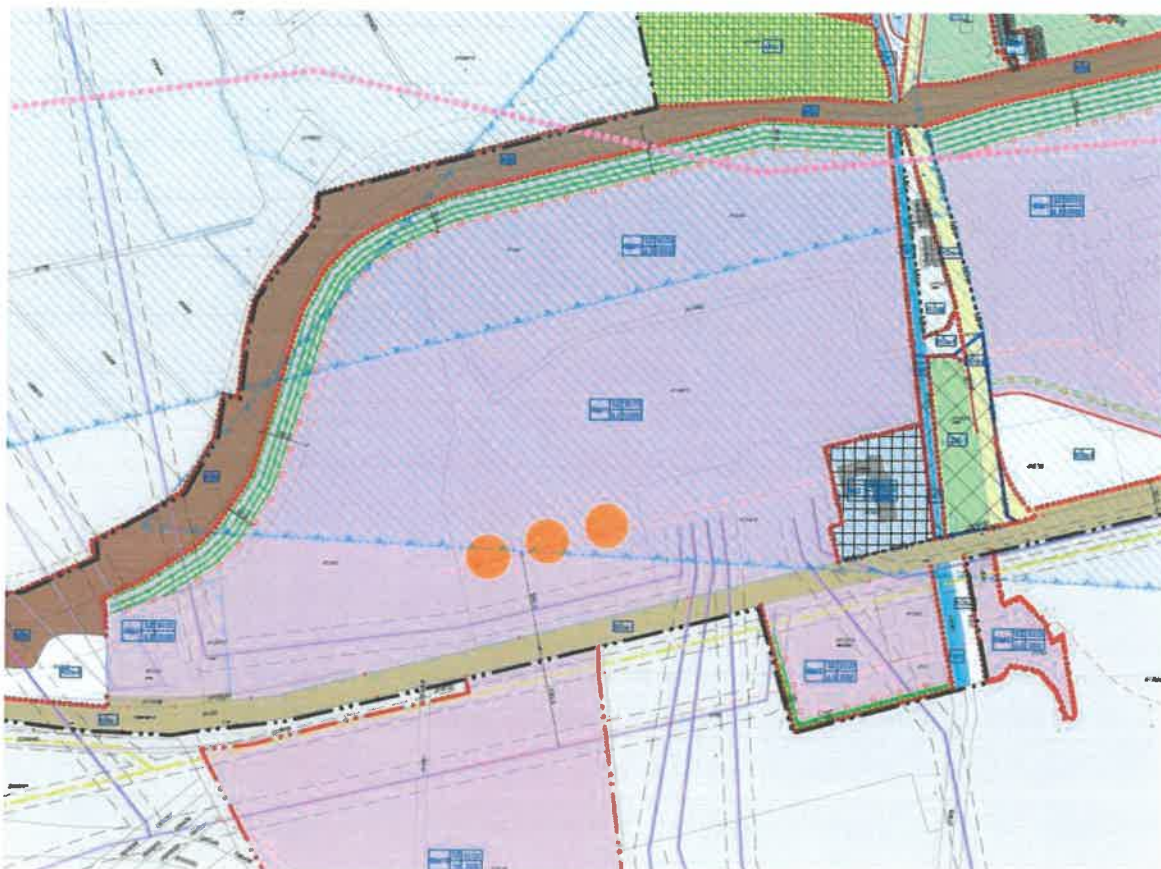


1.sz. kép – Módosítással érintett ingatlanok elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2024.06.15.



2.sz. kép – Módosítással érintett ingatlanok
forrás: e-közmű, 2024.06.15.

A Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendeletének SZT-1 jelű belterületi szabályozási tervlapja az érintett ingatlan vonatkozásában több, különböző építési övezetet, területfelhasználási egységet jelöl ki:



3.sz. kép – Hatályos szabályozás
forrás: Rendelet, SZT-1 szabályozási tervlap, 2024.06.15.

A Rendeletben foglaltak alapján, a módosítással érintett ingatlanokon meglévő építési övezetek és szabályozási előírások:

Ipari gazdasági területek (Gip)

45. § (1) Az ipari gazdasági területek egyéb ipari gazdasági területek.
(2) Egyéb ipari gazdasági területen az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
(3) Egyéb ipari gazdasági területen lakóépület, lakás nem helyezhető el.

Intézményterületek (Vi)

42. § (1) Az intézményterület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Az intézményterületen az (1) bekezdés szerinti rendeltetésű épületeken kívül elhelyezhető:

- a) iroda,
 - b) kereskedelmi,
 - c) szolgáltató,
 - d) szállás,
 - e) kulturális,
 - f) közösségi szórakoztató,
 - g) sport
- rendeltetésű épület.

A módosítással megnyílik az út az érintett ingatlanokon olyan különleges szabályozási előírások megalkotására, melyek közép- és hosszútávon megalapozhatják a területen meglévő épületek kulturális célú hasznosítását, ezáltal hozzájárulva településünk egyik kiemelt ipartörténeti emlékének megmentéséhez és újrahasznosításához.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.R) 59. § (2) bekezdése szerint **a településtervezési koncepció, a településtervezési koncepcióhoz tartozó településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének**

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.**


A Korm.R 7. § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési koncepció módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

- a) a település önkormányzati főépítésze vagy
- b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)

határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassák az előterjesztésben foglaltakat és jelen előterjesztés mellékletét képező határozati javaslat szerinti döntést fogadják el!

Várpalota, 2024. június 17.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

**Várpalota Város Önkormányzati
Képviselő-testülete**
8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.
Tel.: (88) 592 –660 Fax: (88) 592-676
e-mail: varpalota@varpalota.hu

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2024. június 27-i rendkívüli ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2024. (VI. 27.) képviselő-testületi
h a t á r o z a t :**

1. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete támogatja Várpalota város településrendezési tervének, a 4134/6, /7, /8, /9, 4134/15, /16, /17, /18, /22. helyrajzi számú ingatlanokat érintő módosításának megindítását.
2. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a módosításokhoz szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat mellékelt főépítési feljegyzés szerinti tartalmát jóváhagyja.
3. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges jognyilatkozatok, intézkedések megtételére, a településtervezési szerződés megkötésére.
4. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete felkéri a főépítést a határozat végrehajtásával kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos
Felelős: Campanari-Talabér Márta, polgármester
Végrehajtásban közreműködik: Lamos Péter, főépítész

Várpalota, 2024. június 27.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignác Anita Éva
jegyző

FELJEGYZÉS

Címzett: Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete

Tárgy: Várpalota Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2019. (IV.30.) számú önkormányzati rendeletének, Várpalota 4134/6, /7, /8, /9, 4134/15, /16, /17, /18, /22. helyrajzi számú ingatlant érintő módosításához kapcsolódóan a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tartalma.

Készítette: Lamos Péter, főépítész

Dátum: 2024. 06. 15.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.R) 7. § (7) bekezdése a) pontja szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést - a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A Korm.R 7. § (8) bekezdése szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

I. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A megalapozó vizsgálat a településterv készítése és módosítása esetén a település vagy településrész helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében – rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását.

1. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább

a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,

b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),

c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

2. A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok

b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések

c) Területrendezési követelmények

d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

e) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

f) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

g) Környezetiállapot-jellemzők

h) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

i) Közlekedés

j) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás

k) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

II. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében – rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

1. Az alátámasztó javaslat az alábbiakat tartalmazza:

a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

b) Településrendezési javaslat

c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

- d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
- f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
- g) A módosítással érintett területek bemutatása
- h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

Várpalota, 2024. 06. 15.

Lamos Péter, főépítész