

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 0369/39. helyrajzi számú ingatlant érintően (Várpalota-Szélhely)


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) 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendeletével alkotta meg Várpalota Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: Rendelet), amelynek 1. melléklete SZT-1 jelű Belterületi szabályozási tervlapok, 2. melléklete SZT-2 jelű Külterületi szabályozási tervlapok c. szabályozási tervek.

Lehoczky Máté (továbbiakban: Kérelmező) megkereste Önkormányzatunkat, és a Várpalota, külterület, 0369/39. helyrajzi számú ingatlant (továbbiakban: Ingatlan) érintően kezdeményezte a Rendelet (SZT-2 jelű Külterületi szabályozási tervlap) módosítását.

A Kérelmező leírása alapján:

„A várpalotai 0369/39 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömbben a hatályos településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását szeretném kérni, melyben az ingatlan területén közjóléti erdő (Ek) területfelhasználás és Ek/2 jelű övezetté történő átminősítését szeretném, a 8. számú főút úttengelyétől számított 50 méter széles védőtávolság figyelembevételével melletti.”

Az övezet a 2000-es években többnyire ebben a besorolásban volt, Ev-vé minősítését a 8-as számú főút tervezési feladatai tették szükségessé a 2010-es években, amikor még bizonytalan volt a pontos nyomvonal. Mára a kialakult helyzetet figyelembe véve szeretném kérni, a valós állapothoz való igazítást a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (38. § (9) Az országos közút mellett nem sorolható közjóléti erdő rendeltetésű erdő megvalósulását biztosító erdőövezetbe az út tengelyétől számított... b) főút esetében 50–50 m széles terület.) A módosítás egyik fő célja, hogy lehetőséget teremtsünk a későbbi területfejlesztési, beruházási szándék előtt, ami úgy gondolom városunk érdekét is szolgálhatja a jövőben.

Az érintett ingatlan elhelyezkedése:

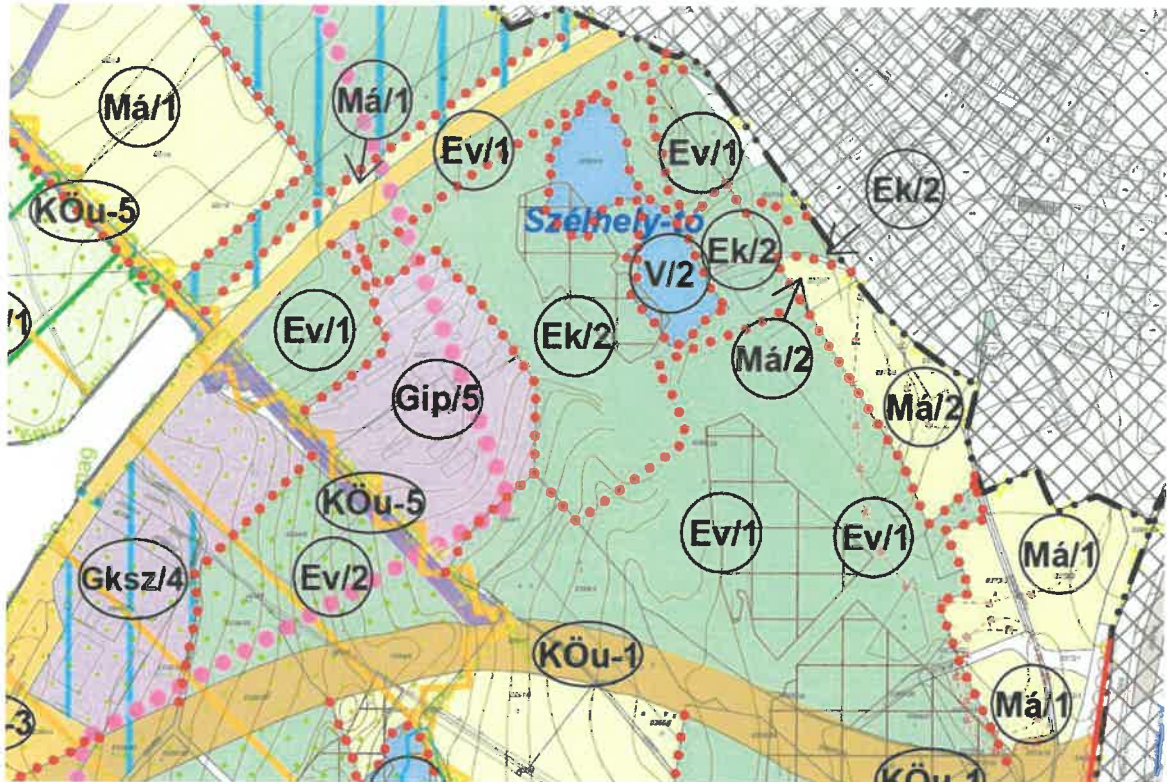


1.sz. kép – Módosítással érintett ingatlan elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2024.06.15.



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

A Rendelet SZT-2 jelű külterületi szabályozási tervlapja az érintett ingatlan vonatkozásában több, különböző övezetet, területfelhasználási egységet jelöl ki:



3.sz. kép – Hatályos szabályozás
forrás: Rendelet, SZT-2 szabályozási tervlap, 2024.06.15.

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

Védelmi erdőterületek (Ev)

61.§ (1) **Ev/... jelű erdőterület övezetekben épületek nem helyezhetők el.**

(2) Az Ev/1 jelű védelmi erdőterület övezetben — településvédelmi vagy erózió ellen védő erdőterületek— építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

(3) Az Ev/2 jelű védelmi erdőterület övezetben —Natura 2000 területen, országos ökológiai hálózat magterületén elhelyezkedő erdőterületeken— **építmények kizárólag a területek táji-természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával helyezhetők el.**

Köziöléti erdőterületek (Ek)

63.§ (1) **Ek/... jelű közijöléti erdőterület övezetekben elhelyezhető:**

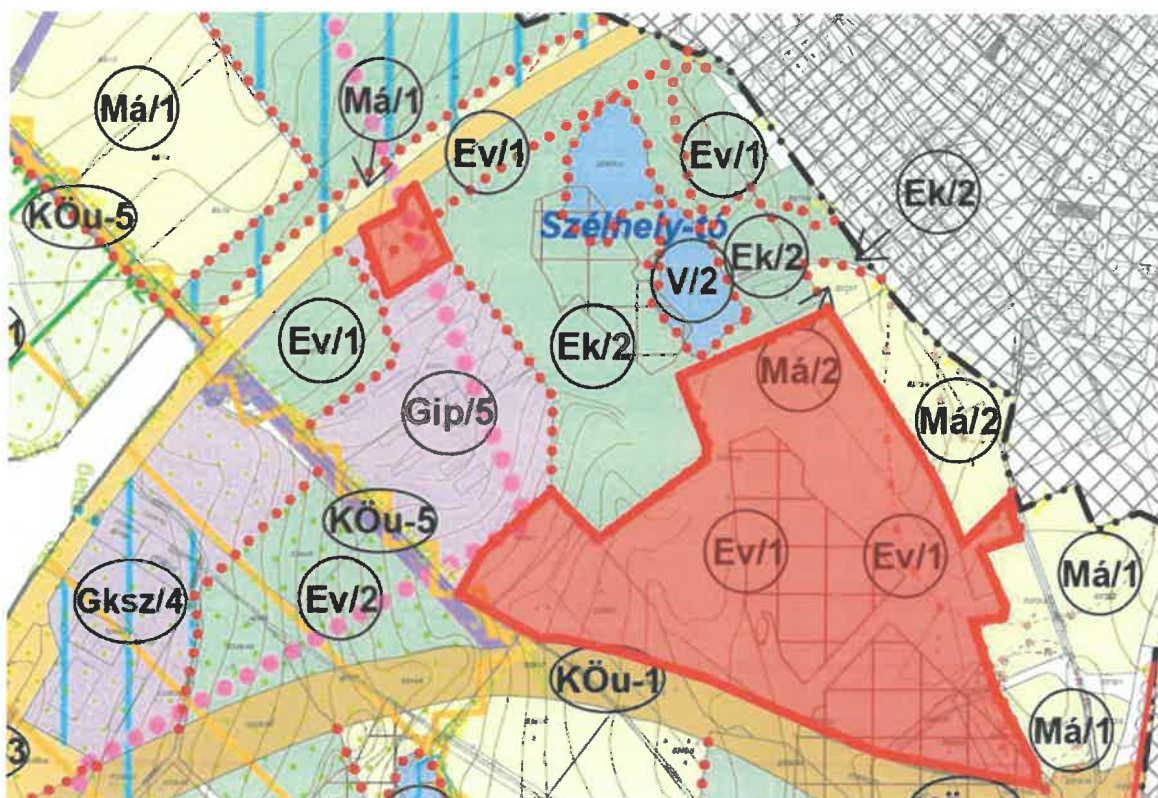
- a) **testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,**
- b) **szabadtéri sportpályák,**

- c) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények,
(2) Ek/1 és Ek/2 jelű övezetekben a (1) bekezdésben felsoroltakon kívül elhelyezhető még:
a) erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
b) az a) pont építményeiben elhelyezett szolgálati lakás,
c) vendéglátó építmények.
(3) Ek/3 jelű övezetekben épület nem helyezhető el.
(4) Az Ek/2 jelű övezetben a 039/15 hrsz.-ú területen az SZT-2 jelű Szabályozási terven jelölt ex lege védett forrás 50m-es védőterületén belül épület, építmény nem helyezhető el.

Kérelmező, a hatályos településrendezési eszközök módosításának céljaként az Ingatlan déli területén kijelölt Ev/1 jelű építési övezet felülvizsgálatát és lehetőség szerint Ek/2 jelű építési övezetre történő módosítását, továbbá az Ingatlan észak-nyugati területén meglévő Ev/1 és Ek/2 övezeti jelű szabályozás lehetőség szerint Gip/5 jelű építési övezetre történő módosítását kezdeményezte. (4. sz. kép)

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.



4.sz. kép – Módosítással tervezetten érintett területszkek
forrás: Rendelet, 2024.06.15.

A módosítással, Kérelmező lehetőségeihez igazodva, megnyílik az út az érintett Ingatlan fejlesztése előtt, ezáltal hozzájárulva településünk közép- és hosszútávú gyarapodásához. Az ingatlanon megvalósítani tervezett tevékenységek városunk számára adóbevételt jelentenek, továbbá, áttételesen, a kapcsolt szolgáltatások várható igénybevételével hozzájárulnak a városunkban működő szolgáltatók forgalmához.

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 településtervezési koncepciók 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 0369/39. helyrajzi számú ingatlan 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, a kérelmező költségviselése mellett.
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 0369/39. 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