

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete


8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.

Tel: 592 660. Pf.: 76. fax: 592 676

e-mail: varpalota@varpalota.hu**E l ő t e r j e s z t é s**Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének
2024. szeptember 26-i ülésére*A rendelet tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.***Tárgy:** Javaslát telekalakítási és építési tilalomról szóló önkormányzati rendelet alkotására**Előterjesztő:** Campanari-Talabér Márta polgármester**Előkészítő:** Lamos Péter főépítész**Az előterjesztést megtárgyalta:**

Gazdasági Bizottság

Jogi és Ügyrendi Bizottság

*A rendelet tervezet törvényességi szempontból megfelel.***Ellenőrizte:**
Bérczes Beáta
jogi előadó
Sándor Tamás
aljegyző
dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. április 12-i ülésén tárgyalta és elfogadta a Várpalota 4134/6, /7, /8, /9, 4134/15, /16, /17, /18, /22, helyrajzi számú (egykori hőerőmű területe) ingatlanokra vonatkozó telekalakítási és építési tilalomról szóló rendeletét. A rendelet 6/2024. (IV.12.) számon kihirdetésre került 2024. április 13-án, és hatályos 2025. december 31-ig.

Várpalota Város Önkormányzata a terület hasznosításával kapcsolatosan az ősz folyamán több egyeztetést folytatott le a tulajdonos képviselőjével, illetve a területen fejlesztést megvalósítani szándékozó gazdasági társaságok képviselőivel. Az egyeztetések célja az volt, hogy mind a tulajdonos, mind a beruházó, mind pedig az önkormányzat számára megfelelő információk álljanak rendelkezésre a tervezett fejlesztés műszaki tartalmával és annak megvalósításával kapcsolatosan.

A tervezett fejlesztés a Várpalota-Inota városrészében található egykori hőerőmű területén, a 4134/7, 4134/8, 4134/9. helyrajzi számú ingatlanokat (a terület északi részét) érinti.



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



2.sz. kép – Módosítással érintett ingatlanok elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2024.09.18.

Az ingatlanokon tervezetten egy **intermodális logisztikai központ** (konténer terminál) kiépítése és üzemeltetése valósul meg. A logisztikai központban vasúton érkező konténerek lerakodása és közúti szállító járművekre történő berakodása történik majd, a területen ipari jellegű tevékenység (gyártás, forgalmazás, szerelés) végzésére nem kerül sor. Az üzemszerű működés érdekében a területen iroda, illetve szociális blokkok telepítésére kerül majd sor, hogy a dolgozók munkakörülményeit megfelelően biztosítani tudják. A tervezett fejlesztést, tárgyi előterjesztés melléklete foglalja össze részletesen.

A tulajdonos képviselői, illetve a fejlesztők, az önkormányzat döntéshozói számára 2024. szeptember 05-én ismertették a fejlesztés keret-terveit, majd ezt követően 2024. szeptember 11-én, Várpalota-Inota városrészében lakossági fórum megtartására került sor. A lakossági fórumon, illetve az önkormányzat döntéshozói számára tartott prezentáció során a beruházást ellehetetlenítő körülmény, észrevétel nem merült fel, azonban a jelenleg a területet érintő és hatályos önkormányzati rendelet alapján építési és telekalakítási tilalom van. A fejlesztés megvalósítása érdekében, az érintett helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában szükséges módosítani a tilalomról szóló önkormányzati rendeletet.

A tervezett beruházás megvalósítása közép- és hosszú távon is hozzá tud járulni városunk fejlődéséhez, munkahelyeket teremt és adóbevételeket keletkeztet.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény

8. § (1) bekezdése és (2) bekezdés a) pontja szerint:

„8. § (1) A hatályos jogszabályi rendelkezést a jogalkotói hatáskörrel rendelkező szerv vagy személy jogszabály megalkotásával, a módosítani kívánt jogszabályi rendelkezést tételesen megjelölő, a módosítást kimondó jogszabályi rendelkezéssel módosíthatja.

(2) Nem lehet módosítani vagy – a jogszabály egészének hatályon kívül helyezése nélkül – hatályon kívül helyezni

a) a jogszabály megjelölését, ...”


27. § (2) bekezdése szerint:

„(2) Törvény kivételével a jogszabály megjelölése annak kihirdetése során magában foglalja a jogszabály megalkotójának megjelölését, a sorszámát, a kihirdetésének napját, a jogszabály elnevezését és címét.”

Fentiekre tekintettel javaslatot teszek a 6/2024. (IV. 12.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére és új önkormányzati rendelet alkotására.

Kérem Önöket, hogy támogassák az előterjesztésben foglaltakat, és a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet szerinti döntést hozzák meg!

Várpalota, 2024. szeptember 18.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában meghatározottak szerint, a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

A hatásvizsgálat során vizsgálni kell a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, amelynek az alábbiakban tesztek eleget:

- a) társadalmi gazdasági hatásai: A telekalakítási és építési tilalom módosításával lehetőség nyílik a tervezett fejlesztés megvalósításához, közép- és hosszú távon is hozzá tud járulni városunk fejlődéséhez, munkahelyeket teremt és adóbevételeket keletkeztet. A módosítás önkormányzati kezdeményezés alapján történik.
- b) költségvetési hatásai: A telekalakítási és építési tilalom módosításának költségvetési hatásai nincsenek.
- c) környezeti és egészségi következményei: A telekalakítási és építési tilalom módosításának hatására nem változnak a környezetvédelmi és egészségügyi körülmények.
- d) adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nincs.
- e) jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendelet megalkotásával lehetőség nyílik a tervezett fejlesztés megvalósítására, mely fejlesztés illeszkedik Várpalota város településrendezési eszközeinek előírásaihoz, az önkormányzat településfejlesztési elképzeléseihez és szükséges feltétele a megfelelő építésjogi keretrendszer biztosításának.
- f) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet megalkotása többlet feltételeket nem igényel, a végrehajtáshoz szükséges, meglévő személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek a továbbiakban is rendelkezésre állnak.

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../.... (...) önkormányzati rendelete

a Várpalota 4134/15, /16, /17, /18, /22 helyrajzi számú (egykori hőerőmű területe) ingatlanokra vonatkozó telekalakítási és építési tilalomról

Várpalota Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdésnek b) és ba) pontjai és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Várpalota 4134/15, /16, /17, /18, /22 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan telekalakítási és építési tilalmat rendel el.

2. §

Hatályát veszti a Várpalota 4134/6, /7, /8, /9, 4134/15, /16, /17, /18, /22, helyrajzi számú (egykori hőerőmű területe) ingatlanokra vonatkozó telekalakítási és építési tilalomról szóló 6/2024. (IV. 12.) önkormányzati rendelet.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és 2025. december 31-én hatályát veszti.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignáczi Anita Éva
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 18. §-a szerint:

„18. § (1) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

(2) A jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint a 20. § szerinti egyeztetési kötelezettségről.

(3) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.

(4) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik.

(5) A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabályszöveggel ellentétes részét.”

II.

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. április 12-i ülésén tárgyalta és elfogadta a Várpalota 4134/6, /7, /8, /9, 4134/15, /16, /17, /18, /22, helyrajzi számú (egykori hőerőmű területe) ingatlanokra vonatkozó telekalakítási és építési tilalomról szóló rendeletét. A rendelet 6/2024. (IV.12.) számon kihirdetésre került 2024. április 13-án, és hatályos 2025. december 31-ig.

Várpalota Város Önkormányzata a terület hasznosításával kapcsolatosan az ősz folyamán több egyeztetést folytatott le a tulajdonos képviselőjével, illetve a területen fejlesztést megvalósítani szándékozó gazdasági társaságok képviselőivel. Az egyeztetések célja az volt, hogy mind a tulajdonos, mind a beruházó, mind pedig az önkormányzat számára megfelelő információk álljanak rendelkezésre a tervezett fejlesztés műszaki tartalmával és annak megvalósításával kapcsolatosan.

A tervezett fejlesztés a Várpalota-Inota városrészében található egykori hőerőmű területén, a 4134/7, 4134/8, 4134/9. helyrajzi számú ingatlanokat (a terület északi részét) érinti.

Az ingatlanokon tervezetten egy **intermodális logisztikai központ** (konténer terminál) kiépítése és üzemeltetése valósul meg. A logisztikai központban vasúton érkező konténerek lerakodása és közúti szállító járművekre történő berakodása történik majd, a területen ipari jellegű tevékenység (gyártás, forgalmazás, szerelés) végzésére nem kerül sor. Az üzemszerű működés érdekében a területen iroda, illetve szociális blokkok telepítésére kerül majd sor, hogy a dolgozók munkakörülményeit megfelelően biztosítani tudják.

A tulajdonos képviselői, illetve a fejlesztők, az önkormányzat döntéshozói számára 2024. szeptember 05-én ismertették a fejlesztés keret-terveit, majd ezt követően 2024. szeptember 11-én, Várpalota-Inota városrészében lakossági fórum megtartására került sor. A lakossági fórumon, illetve az önkormányzat döntéshozói számára tartott prezentáció során a beruházást ellehetetlenítő körülmény, észrevétel nem merült fel, azonban a jelenleg a területet érintő és

hatályos önkormányzati rendelet alapján építési és telekalakítási tilalom van. A fejlesztés megvalósítása érdekében, az érintett helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában szükséges módosítani a tilalomról szóló önkormányzati rendeletet.

A tervezett beruházás megvalósítása közép- és hosszú távon is hozzá tud járulni városunk fejlődéséhez, munkahelyeket teremt és adóbevételeket keletkeztet.

III.

1. Az indokolás közzététele

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.

2. A javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangja, valamint a Jat. 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség

Az önkormányzati rendelet nem esik a Jat. 18. § (2) bekezdésének hatálya alá.

Várpalotai Logisztikai Terminál Fejlesztési Projekt Bemutatósa

2024. 9. 11

Cseh vasútlogisztikai vállalat



1. Projekt Résztvevői

Három logisztikai vállalat partnerségi kapcsolatra lépett a projekt lefolytatása érdekében, amelyben az elmúlt két évben körültekintő tervezés zajlott jogi, környezeti és működési szempontokat is figyelembe véve a sikeres megvalósítás érdekében.



- Cseh Logisztikai Vállalat
- Vasúti operáció / Menedzsment



- Koreai Logisztikai Vállalat (Európai lokáció: HU, PL, NL)
- Projekt vezető

PNS networks PNS Networks promise to be the best business partner leading the logistics of the world.	PNS cargo PNS Cargo Management builds the optimal logistics process and provides fast and accurate transportation services.	PNS Logis We provide specialized services for logistics and transportation.	Pantech C&I Engineering We create efficient value through innovation.
Valex Expert Cargo Valex Expert Cargo will be a safe partner for a successful business.	Valex Service Valex Service will do the best to increase customer value by experts in each field.	T&S Engineering T&S Engineering provides the best professional technology in high-precision fields such as the semiconductor industry.	PANTECH C&I

- Magyar Logisztikai Vállalat
- Terminál operáció / Menedzsment
- Közúti fuvarozás
- Vámszolgáltatás

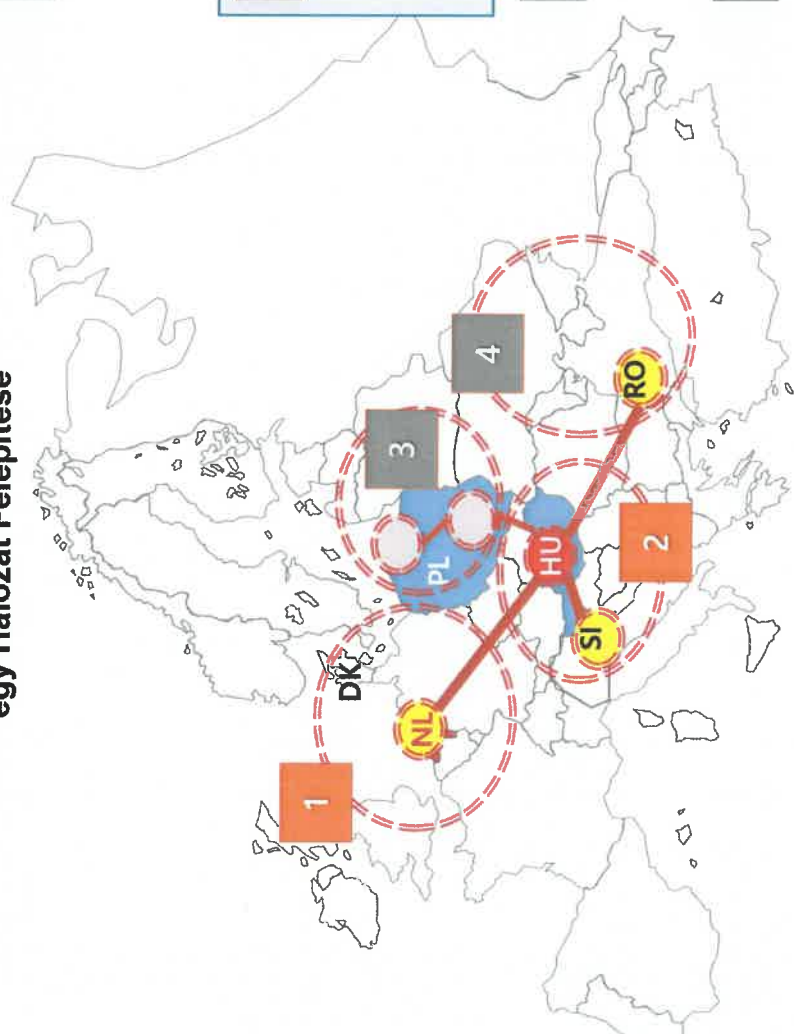
Quality guaranteed 260+ Qualified employees	Comprehensive logistics solutions Road and intermodal freight transport Complete European and domestic coverage
100.000+ Square meter warehouse capacity	Transport by air, sea, rail To any part of the world
550.000+ Annual dispatches	Warehouse logistics Like having your own warehouse
	Customs services Special permits, 350,000+ customs clearance per day

2. Terminál Projekt Leírása

A PROJEKT CÉLJA

[A Magyarországi vasúti terminál mint kulcsfontosságú központ] központi súlypont a keresztirányú logisztikai hálózatban amely összeköttetést biztosít olyan európai kiemelt lokációkkal, mint Hollandia, Adriai-tenger, Lengyelország és Románia.

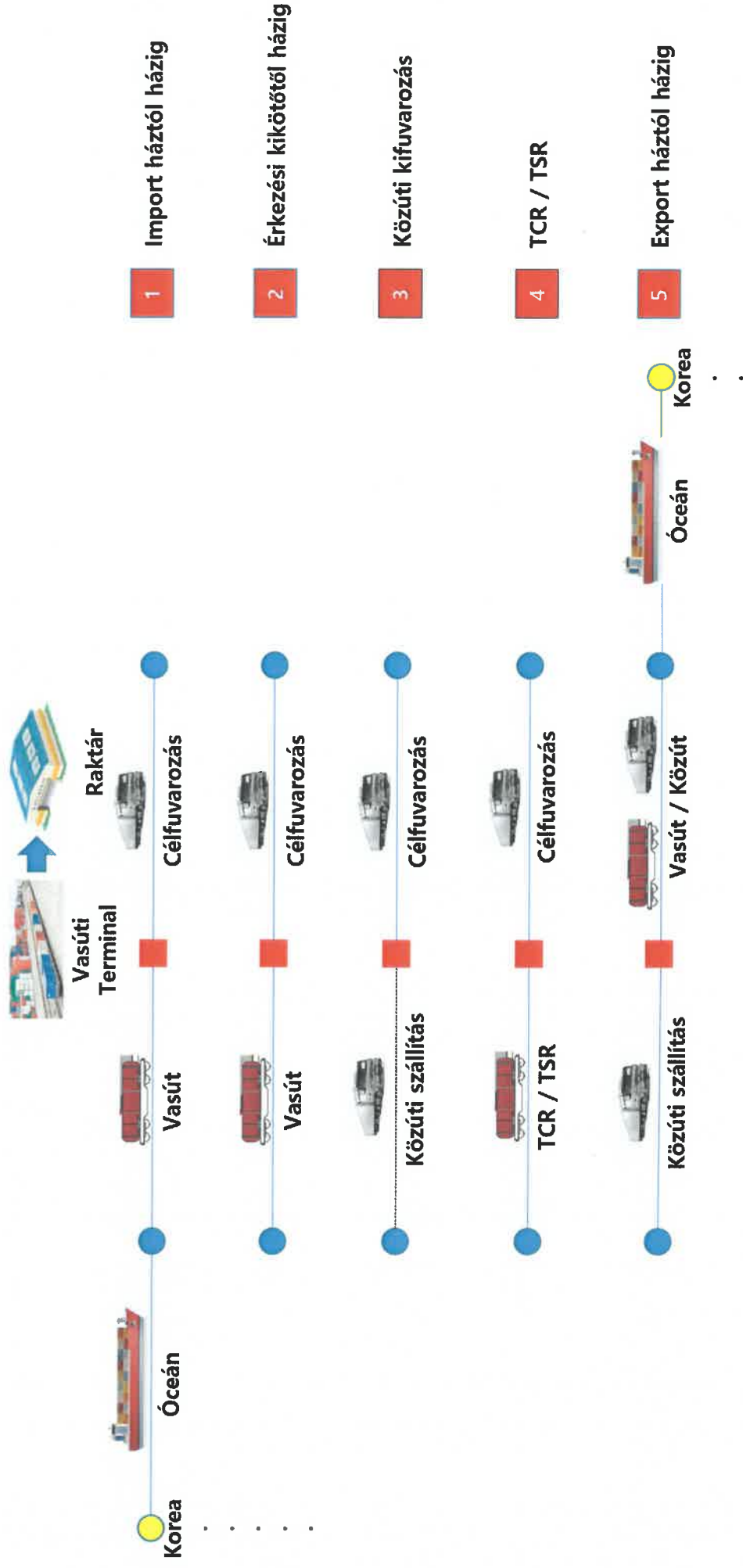
Stratégiai Direktíva a Logisztikai Üzlet Fejlesztéshez
egy Hálózat Felépítése

- 
- 1** Kiemelt import központ létesítése Európában
 - Importált termékek raktározása / eljuttatása Közép-Európába
 - Gyártósorok, berendezések szállítása Közép-Európába
 - 2** Logisztikai központ (szárazföldi) létesítése Közép-Európában
 - Központ az áruk (nyersanyagok, stb.) magyarországi gyártócégekhez való szállításában
 - Központ termékek exportjához
 - 3** Szárazföldi szállítási kapcsolat létesítése Lengyelországgal
 - Szárazföldi szállítási hálózat létrehozása Kelet-Európában a lengyelországi kapcsolaton keresztül
 - 4** Központ létesítése a Ukrajnai újjáépítés előkészítéséhez
 - Tengeri szállítás - Románia (Konstanca) / Vasúti szállítás - Magyarország

2. Terminál Projekt Leírása

OPERÁCIÓ LEÍRÁSA

Több üzleti modell megvalósítható a tervezett szárazföldi vasúti áruszállítási terminál igénybevételeivel



2. Terminál Projekt Leírása

ALAPRAJZ

Vizsgálat tárgya egy vasúti terminál létesítése kontérek ki-, és berakodásra, 88.500 m² kiszolgáló területtel.

- Műszaki átvilágítás és környezeti felülvizsgálat megtörtént 2024. második negyedévben
- Teljes területen a burkolatot és a vasúti pályát fel kell újítani, hogy megfeleljen az előírásoknak és a biztonságos üzemnek



2. Terminál Projekt Leírása

MŰKÖDÉSI TERV

Vizsgálat tárgya egy vasúti terminál létesítése kontér ki-, és berakodásra, 88.500 m² kiszolgáló területtel.

- Műszaki átvilágítás és környezeti felülvizsgálat megtörtént 2024. második negyedévben
- Teljes területen a burkolatot és a vasúti pályát fel kell újítani, hogy megfeleljen az előírásoknak és a biztonságos üzemnek

□ Tervezett terület 50.000 m²

- 35 000 m² van kijelölve a megnövekedett logisztikai volumen kezelésére (2025)

Funkció	Méret	Megjegyzés
Be-, és kirakodás	22.125 m ²	
Tárolás	15.120 m ²	
Kamion parkoló	2.000 m ²	
Részösszeg	39.245 m²	
Hosszú távú tárolás	5.000 m ²	
Puffer terület	5.000 m ²	
Összesen	49.245 m²	

□ Operációs terv

Megnevezés	Megjegyzés
Szerelvények száma	3~5 Hetente
Kamionok száma (terminálból)	20~40 Naponta
Tervezett dolgozói létszám	10~20

□ Fő vasúti útvonal (Koper és Magyarország között)



3. Időbeli Terv

Feltételezve, hogy minden előkészület gördülékenyen halad, a terminál tervezett megnyitása 2025 március

- Kivitelezési tervek elkészítésének ellenőrzése és szerződések a felújításra _ Burkolat (~ 2024.11. – 2. hét)
- Az építkezés és a vasúti pálya karbantartásának előrehaladása (~ 2025.02.)
- Megnyitás (2025.03.)