

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
2025. február 20-i ülésére***A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.*

Tárgy: Várpalota város településrendezési eszközeinek módosítása a Péti út-Dankó Pista utca-Mészáros Lőrinc utca és a Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal (vonalszám: 20) által határolt telektömbre vonatkozóan, a 2393/2, 2395/2, 2413/6, 2413/9, 2439/1, 2474. helyrajzi számú ingatlanokat érintően


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. Ignác Anita Éva
jegyző

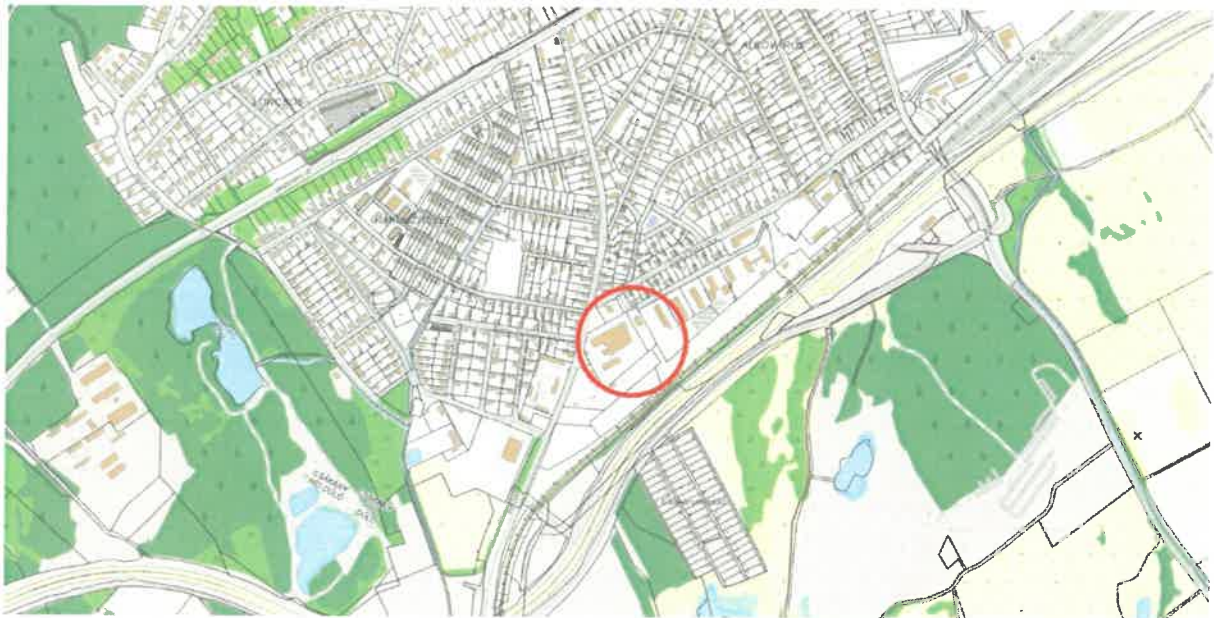
Tisztelt Képviselő-testület!

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.

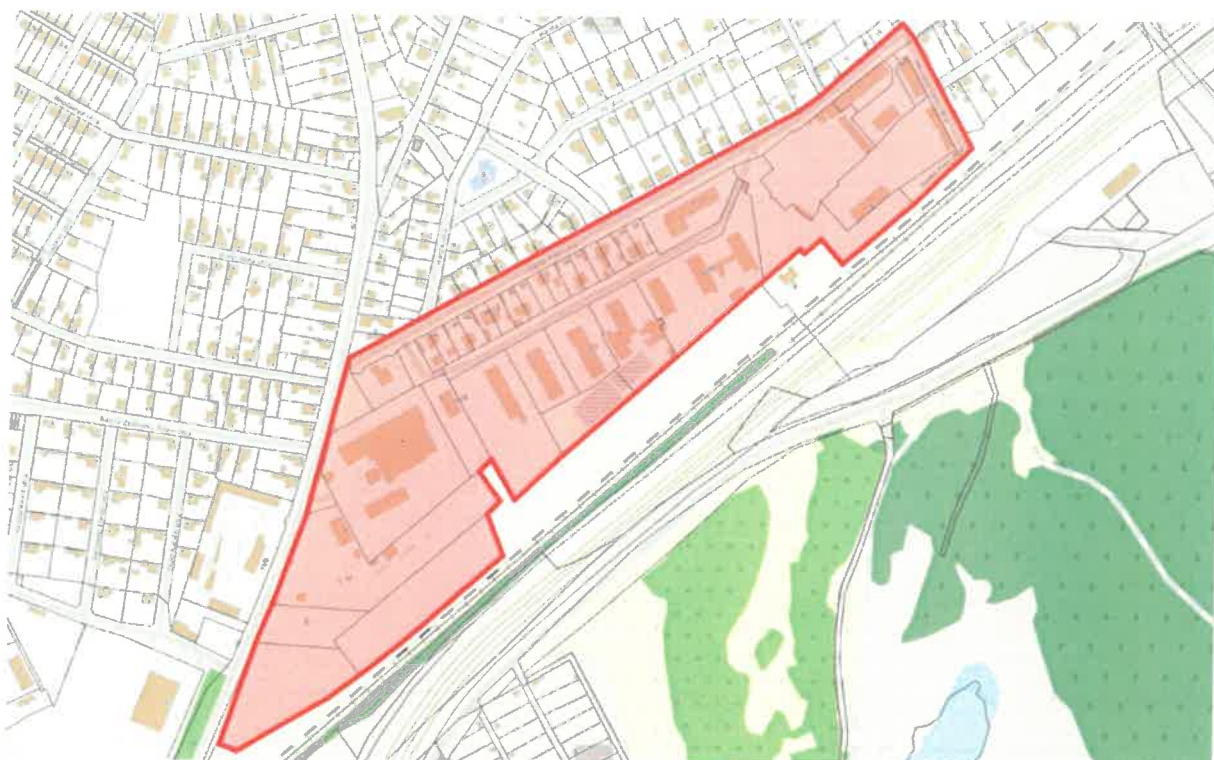
A Péti út-Dankó Pista utca-Mészáros Lőrinc utca és a Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal (vonalszám: 20) által határolt telektömbben **három, a hatályos településrendezési eszközök módosítását igénylő fejlesztés megvalósításának támogatása érdekében érkezett kérelem Önkormányzatunkhoz.**

A kérelmek előterjesztői két esetben a Várpalotai Közszolgáltató Nonprofit Kft, egy esetben pedig Nagy József, a Palota-Út-Ép Kft. képviseletében, a Péti út 48. sz. alatt meglévő és működő betonüzemének tulajdonosaként.

A három kérelem egy adott telektömbön belül elhelyezkedő külön helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat érinti, ezért a hatályos településrendezési eszközök módosítása egységesen kezelhető és kezelendő.



*1.sz. kép – Módosítással érintett telektömb elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2025.02.09.*



2.sz. kép – Módosítással érintett telektömb elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2025.02.09.



3.sz. kép – Módosítással érintett ingatlanok elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2025.02.09.

A módosítási igényekkel érintett ingatlanok helyrajzi számai: 2393/2, 2395/2, 2413/6, 2413/9, 2439/1, 2474.

Az első módosítási igény a Péti úthoz kapcsolódó 2395/2 helyrajzi számú ingatlanon, a Várpalotai Közszolgáltató Nonprofit Kft. által megvalósított **parkoló terület telkeit érinti**. A módosítás kérelmezője a Várpalotai Közszolgáltató Nonprofit Kft. A parkoló jelenleg két ingatlanon (2395/2 és 2474 helyrajzi szám) valósult meg. A két ingatlan övezeti besorolása nem egyezik meg, míg a 2474 helyrajzi számú ingatlan beépítésre nem szánt közlekedési terület, a 2395/2. helyrajzi számú ingatlan beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató terület besorolású. A településrendezési eszközök javasolt módosításnak célja, hogy a kialakított parkoló területe egy övezeti besorolás mellett, egy, újonnan kialakított ingatlanra kerülhessen. **A módosítással a két eltérő övezet (közlekedési terület és kereskedelmi, szolgáltató terület) közötti határvonal kerül majd tervezetten módosításra.**



3.sz. kép – Érintett ingatlanok elhelyezkedése
forrás: Rendelet, SZT-1 szabályozási tervlap, 2025.02.09.

A második módosítási igény, a Várpalotai Közszolgáltató Nonprofit Kft. kérelmére a Faller Jenő Technikum, Szakképző Iskola és Kollégium tervezett fejlesztési helyszínét, a 2413/6, 2413/9 és 2413/7. helyrajzi számú ingatlanokat érinti. A kérelemben foglaltak szerint a tervezett fejlesztés megvalósíthatóságának érdekében a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálata szükséges, kifejezetten a legnagyobb beépítési magasság vonatkozásában, az övezet jelenlegi beépíthetőségi paramétereinek, illetve magának az övezeti besorolásnak a megváltoztatására nincs szükség.

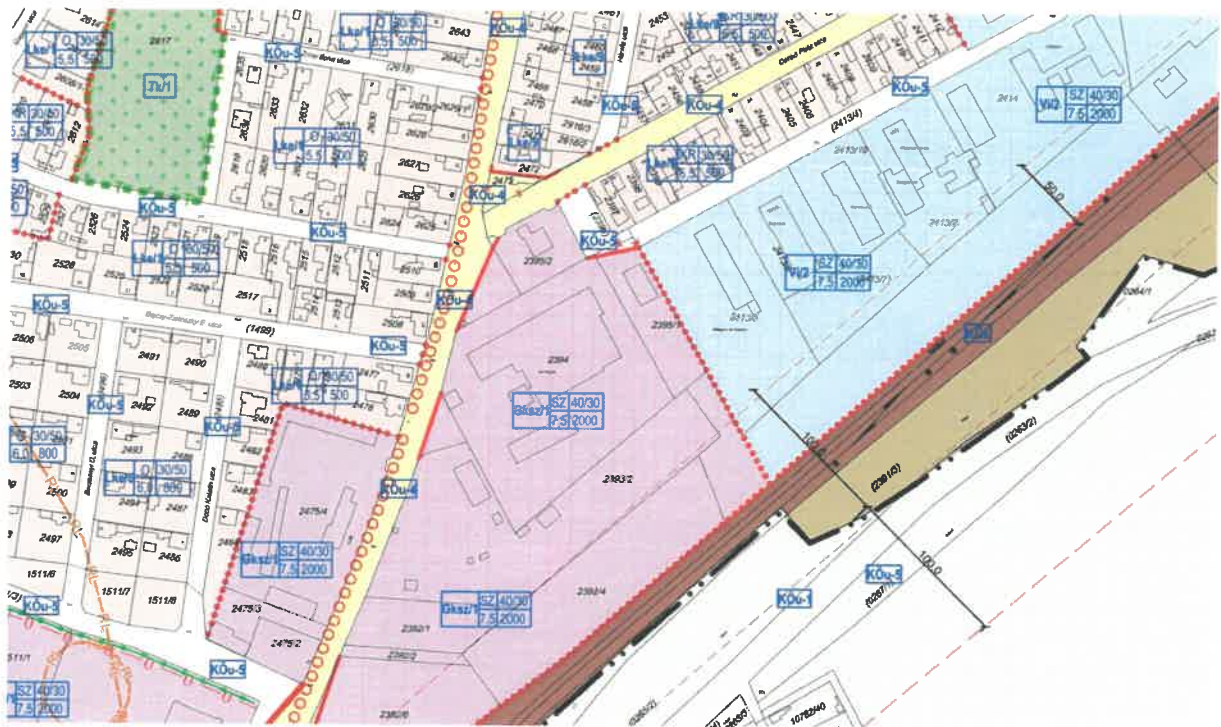


4.sz. kép – Érintett ingatlanok elhelyezkedése
forrás: Rendelet, SZT-1 szabályozási tervlap, 2025.02.09.

A harmadik módosítási igényt Nagy József, a Palota-Út-Ép Kft. képviselőjében, a Péti út 48. sz. alatt meglévő és működő betonüzem tulajdonosa kezdeményezte, az alábbiak szerint: a módosítási kérelem célja, hogy a területen meglévő technológiai építmények miatt a jelenlegi övezeti besorolás adta beépítési magasság értékének növelésével az üzemszerű működés biztosított legyen. **A szabályozás módosításának célja, hogy az üzem területén meglévő technológiai építmények magasságát biztosítani lehessen a szabályozás szintjén.** A legnagyobb beépítési magasság értékének változatlanul hagyása mellett az övezetben egyedi előírás megalkotását szeretnénk lehetővé tenni, kizárólag a technológiai építmények magasságára vonatkozóan.



4.sz. kép – Módosítással érintett ingatlan elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2025.02.09.



5.sz. kép – Hatályos szabályozás
forrás: Rendelet, SZT-1 szabályozási tervlap, 2025.02.09.

A Rendeletben foglaltak alapján, a módosítással érintett ingatlanokra vonatkozó hatályos övezetek és szabályozási előírások:

Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz)

44. § (1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhat:

- a) gazdasági,
- b) termelő vagy raktározási,
- c) kereskedelmi,
- d) közösségi szórakoztató,
- e) kulturális,
- f) sport,
- g) egészségügyi és
- h) az a)—g) rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést.

(3) A Gksz/... jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.

(4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken az SZT-1 jelű szabályozási tervlapokon jelölt helyeken és méretekben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

(5) A Gksz/1 jelű építési övezetben, a 2416, 2418, 2419/1, 2419/2 és a 2419/3 hrsz. telkeken, a kialakult állapotnak megfelelő, oldalhatáron álló, előkert nélküli beépítés megmaradhat, és a beépítettség az építési övezet előírásai szerinti mértékig bővíthető.

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.

(3) Intézmény területen elhelyezett (2) bekezdés szerinti rendeltetésű épület a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgáló lakás is kialakítható.

(4) A Vi-6 övezetben az (1) és (2) bekezdésben meghatározottakon túlmenően lakó funkciót magába foglaló, akár több önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületek is elhelyezhetők.

(5) Intézményterületen nem helyezhető el:

- a) önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- b) termelő kertészeti építmény.

(6) Az intézményterületen a Vi/Z övezet területei közösségi használatú zöldfelületként tartandók meg, közkert jelleggel alakítandók ki. A területen elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.

(7) Az intézményterületen az Vi/P övezetben kizárólag parkolóház, önálló parkoló ill. garázs és a hozzá kapcsolódó, azt kiszolgáló gazdasági létesítmények (pl. autómósó) helyezhetőek el.

Közlekedési területekre vonatkozó előírások (KÖ)

58. § (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló

a) közlekedési építmény

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

c) igazgatási épület

d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

e) illetve növényzet telepíthető.

(3) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.

(4) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.

(5) A közlekedési területeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

(6) A közigazgatási területen belül a szabályozási terv a közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:

a) országos főutak KÖu-1

b) városi főút KÖu-2

c) országos mellékutak KÖu-3

d) helyi gyűjtőút KÖu-4

e) kiszolgáló út KÖu-5

f) kerékpárút KÖu-6

g) gyalogút KÖu-7

h) vegyes használatú út KÖu-8

i) kötőtpályás közlekedési terület KÖk

(7) A közúthálózat elemei számára a beépítésre szánt területek mentén az alábbi szélességű építési területeket ill. szabályozási szélességet kell biztosítani:

a) országos főutak (KÖu-1) 8 sz. (Székesfehérvár M7-Veszprém-Szentgotthárd-(Ausztria)) főút, a tervezett települési elkerülő szakasszal min. 68,0 m, a szabályozási terv szerint,

b) városi főutak (KÖu-2) Fehérvári út-Veszprémi út (a 8 sz. főút visszaminősülő, települési átkelési szakasza) min. 22,0 m

c) országos mellékutak (KÖu-3)

ca) 8 sz. főút elválási- ill. csatlakozási külön szintű csomópontjának csomóponti ágai min. 20,0 m, a szabályozási terv szerint,

cb) 7204 j. Nádasladány - Várpalota ök. út (települési átkelési szakasza nincs) min. 40,0 m, a szab. tervlap szerint

cc) 8213 j. Várpalota-Szápár ök. út, a tervezett települési elkerülő szakasszal, csatlakozva a Fehérvári úthoz 30,0 m

cd) 72106 j. ősi bekötőút módosított nyomvonala a Mészáros Lőrinc u.-Dankó Pista u.-tervezett szakasz a Grábler-tó D-i oldalán vezetve a Fehérvári útig 22,0 m

ce) 82115 j. inotai bekötőút (Radnóti u.-Bercsényi u.-Thököly u.) min. 12,0 m

d) helyi gyűjtőutak (KÖu-4)

- da) Kastélydomb u. (Forrás u.-Május 1. u.) Erdődy-Pálffy Tamás u.-Árpád u.-Sörház u. min. 16,0 m,
- db) az egyirányú szakaszokon min. 14,0 m
- dc) Hétvezér útja, valamint tervezett folytatása a vasútállomás térségéig min. 18,0 m
- dd) Dankó P. utca min. 15,0 m,
- de) Péti út min. 15,0 m - kialakult
- df) Szent István út min. 16,0 m
- dg) Rákóczi u.-Újlaky út min. 22,0 m
- dh) Kossuth L. u (Veszprémi úttól É-ra eső szakasz) min. 13,0 m, kialakult
- di) Szent Imre u. min. 12,0 m
- dj) Mészáros L. u./Kossuth L. u. egyirányú utcapár min. 10,0 m, kialakult
- dk) Arany J. u.-Radnóti u. 20,0 m, ill. 16,0 m
- dl) Munkácsy u.-Kálvária u.-Szabolcska M. u. 16,0 m
- dm) Pipacs u.-Hóvirág u. 16,0, ill. 22,0 m
- dn) Tési út (a 8213 j. ök. út visszaminősülő átkelési szakasza) 16,0 ill. 18,0 m
- do) Tervezett gyűjtőút Inota-Készenléti ltp.-Ipari Park között 16,0 m
- dp) Tervezett gyűjtőút a tervezett 8 sz. főút elkerülő szakaszának D-i oldalán a Péti út és az Ősi bekötőút között 14,0 m
- e) kiszolgáló út (KÖu-5)
- ea) tervezett kiszolgáló utak min. 12,0 m
- eb) meglévő kiszolgáló utak kialakult
- f) kerékpárút (KÖu-6)
- fa) Gárdonyi G. utcával párhuzamosan a patak partján vezetett önálló kerékpárút min. 4,0 m
- fb) A közutakkal párhuzamosan vezetett kerékpárutak területigényét a közutak szabályozási szélessége tartalmazza
- (8) A Fehérvári út-Veszprémi út (a 8 sz. főút visszaminősülő szakasza) átkelési szakaszán két lépcsős forgalom-csillapítást kell végrehajtani. Az egyes csillapítási övezetek szakaszai a következők:
- a) A KÖu-2a („külső”) alövezet: a Péti út/Forrás u.- Szent Imre u. és a Tési út tervezett elkerülő út - Hét vezér útja közötti szakaszok
- b) A KÖu-2b („belső”) alövezet: a Szent Imre út és a Hét vezér útja közötti szakasz
- ba) A közutakon kapubehajtót, vagy útcsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- bb) A gyalogosforgalom biztosítása érdekében a gyűjtőutak mentén mindkét oldalon, a kiszolgáló utak mentén minimum egy oldali járdát kell létesíteni.
- bc) Az autóbusz-megállóhelyek öbölben alakítandóak ki, a megállóban fedett utasváró pavilonokat kell elhelyezni.
- (9) A beépítésre szánt területek fejlesztéséhez kapcsolódóan a területek közösségi közlekedési ellátottságát biztosítani kell. A közösségi közlekedéssel érintett nyomvonalakon a burkolatszélesség min. 6,50 m kell legyen.
- (10) Új létesítmények esetén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához legalább a helyi önkormányzati parkolási rendelet által előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken belül biztosítani.
- (11) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többlet-gépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni a meglévők megtartása mellett.
- (12) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.

(13) Meglévő utcák rekonstrukciója, vagy új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 20%. Az út kialakításával egyidejűleg a 16,0 m alatti szabályozási szélességű utak esetén minimum egyoldali-, a 16,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén kétoldali faszor telepítendő.

(14) A közlekedési területen belüli zöldfelület (KÖuZ) a növényzettel fedett közlekedési terület, amely cserjékkel, fákkal telepítendő be a közlekedésbiztonsági szempontok (pl.: beláthatóság) biztosításának figyelembe vételével. Az övezetben burkolt felület nem alakítható ki.

(15) A közlekedési területen belüli parkolóterület (KÖuP) olyan közlekedési terület, melyet közforgalmú fásított parkolóként kell kialakítani.

(16) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

(17) A külterületi közutak tengelyétől számított 3—3 m-en belül szilárd akadályt, fás szárú növényzetet nem lehet elhelyezni, ill. telepíteni.

(18) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:

- a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
- b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
- c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.

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 településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének**

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-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 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 feljegyzés tárgyi előterjesztés melléklete.

A módosítással érintett ingatlanok tulajdonosa Várpalota Város Önkormányzata és a Palota-Út-Ép Kft.

A településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás tárgyi döntési javaslat elfogadásával kezdődhet meg. A módosítási folyamat során keletkező költségek (pl.: tervezési díj) a Kérelmezőket terhelik, az Önkormányzat számára költségviseléssel nem jár.

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

Várpalota, 2025. február 10.


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 2025. február 20-i ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2025. (II. 20.) képviselő-testületi
h a t á r o z a t :**

1. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete támogatja Várpalota város településrendezési tervének, a Péti út-Dankó Pista utca-Mészáros Lőrinc utca és a Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal (vonalszám: 20) által határolt telektömbre vonatkozóan, a 2393/2, 2395/2, 2413/6, 2413/9, 2439/1, 2474. helyrajzi számú ingatlanokat érintő módosításának megindítását.
2. A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
3. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a módosításokhoz szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat mellékelt főépítési feljegyzés szerinti tartalmát jóváhagyja.
4. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges jognyilatkozatok, intézkedések megtételére, a településtervezési szerződés megkötésére, a kérelmező költségviselése mellett.
5. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete felkéri a főépítészt a határozat végrehajtásával kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

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

Várpalota, 2025. február 20.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignáczi Anita Éva
jegyző

FELJEGYZÉS

Címzett: Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete

Tárgy: Várpalota Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2019. (IV.30.) számú önkormányzati rendeletének, a Péti út-Dankó Pista utca-Mészáros Lőrinc utca és a Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal (vonalszám: 20) által határolt telektömbre vonatkozóan, a 2393/2, 2395/2, 2413/6, 2413/9, 2439/1, 2474. helyrajzi számú ingatlanokat érintő módosításához kapcsolódóan, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tartalma.

Készítette: Lamos Péter, főépítész

Dátum: 2025. 02. 09.

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 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.

Várpalota város hatályos településrendezési eszközei (a Településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv, a továbbiakban együtt: TRE) az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 314/2012.R.) meghatározott tartalommal kerültek kidolgozásra, ezért módosításuk a vonatkozó jogszabályok szerint a 314/2012.R. 2021. július 15-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint az Országos Építési és Településrendezési Követelmények (a továbbiakban OTÉK2021) 2021. július 15-án hatályos előírásainak alkalmazásával történhet. A TRE jelen módosítása során a hatályos TRE megalapozó vizsgálatait, valamint alátámasztó javaslati munkarészeit a tervezési feladat jellegéhez igazodva kerülnek kiegészítésre az alábbi tartalommal:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK és ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A szakági alátámasztó fejezetek, a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó fejezeteinek kiegészítéseként kerüljenek kidolgozásra. Az egyes fejezetekben először röviden kerüljenek ismertetésre a vizsgálatok kiegészítései, majd ezt követően kerüljenek ismertetésre a módosításokra vonatkozó szakági javaslatok:

1. Településrendezési eszközök módosítását megalapozó döntés bemutatása
2. A település hatályos településrendezési eszközei, a város településképi dokumentumai
3. Településrendezési vizsgálatok és javaslatok kiegészítése
 - 3.1. Módosítás tárgya, célja, módosítással érintett terület, tervezési terület
 - 3.2. A terület besorolása a hatályos TRE-ben és a VmTrT-ben
 - 3.3. A módosítással érintett terület összefoglaló bemutatása (településszerkezet, területfelhasználás, rendeltetés, beépítés jellemzői)
 - 3.4. A tervezett TRE módosítások bemutatása
 - 3.5. A településképi követelményeknek való megfelelés igazolása
 - 3.6. Biológiai aktivitásérték szintentartása elvének teljesülése
4. Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése, az adott részterület adottságai által igényelt tartalom és részletezettség szerint differenciáltan
 - 4.1. Tájrendezési-, zöldfelületrendezési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
 - 4.2. Közlekedési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
 - 4.3. Közmű és elektronikus hírközlés szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
 - 4.4. Környezetvédelmi szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
5. Településfejlesztési koncepcióval való összhang igazolása
6. Örökségvédelmi érintettség, Települési örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése érintettség esetén

Várpalota, 2025. 02. 09.



Lamos Péter
főépítész