

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 Várpalota-Inota városrész 4131/8 helyrajzi számú ingatlan fejlesztésének érdekében


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

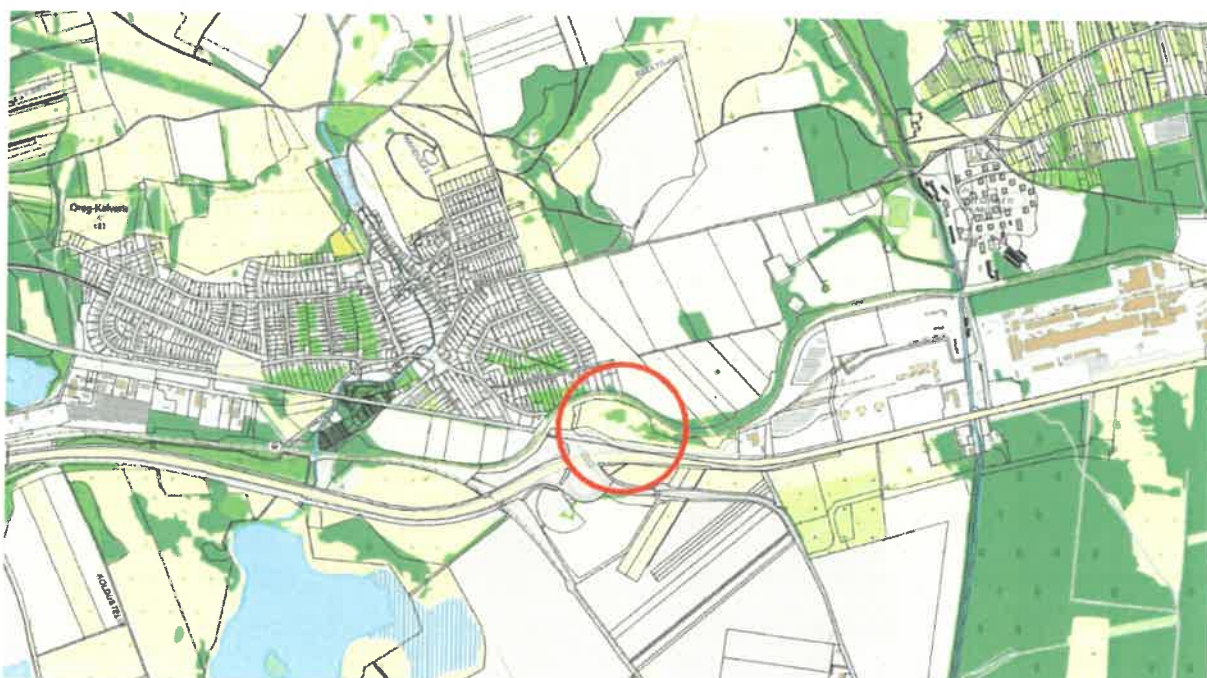

Sándor Tamás
aljegyző


dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Várpalota Város Önkormányzati 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.

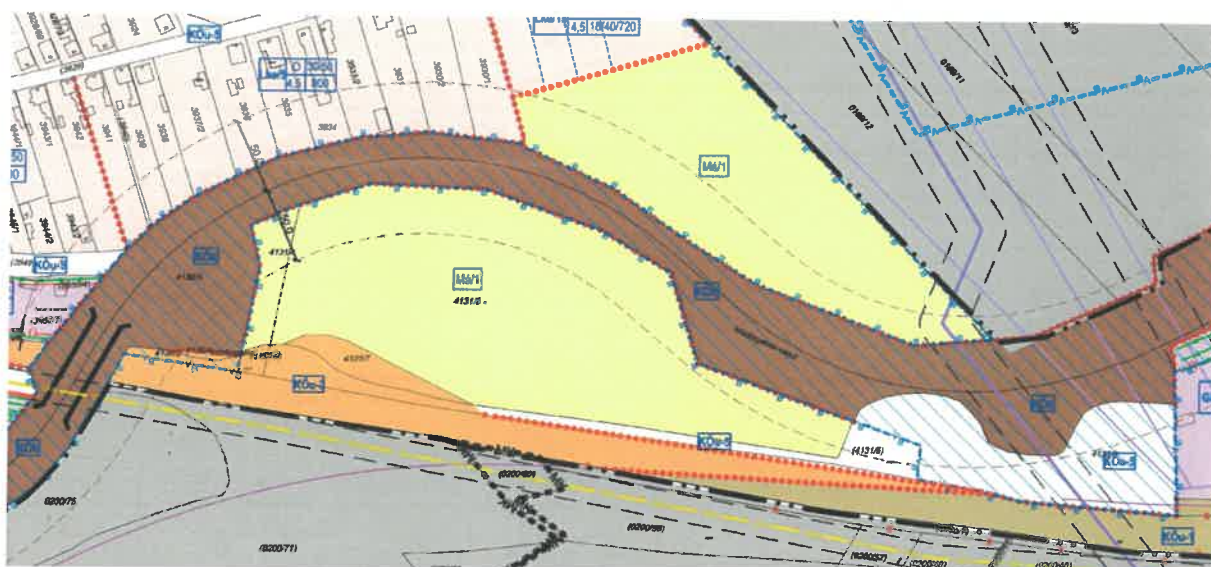
Tóth Ferenc (továbbiakban: Kérelmező), mint Non Stop Gumiszervíz üzemeltetője és az ingatlan tulajdonosa megkereste Önkormányzatunkat, és a Várpalota-Inota 4131/8 helyrajzi számú ingatlan fejlesztése céljából kezdeményezte a Rendelet érintett szabályozási tervlapjának módosítását. Kérelmező az ingatlant telephelyként gazdasági tevékenység céljából kívánja hasznosítani, építmények elhelyezésének lehetőségével biztosítva a szolgáltatási tevékenység végzését.



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



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



3.sz. kép – Módosítással érintett ingatlan
forrás: Rendelet, SZT-1 szabályozási tervlap, 2025.02.09.

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

Általános mezőgazdasági terület (Má)

66. § (1) Má/... jelű általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető:

- a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,
- b) agrárturizmushoz kapcsolódó építmények,
- c) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokolttá teszi.

(2) Egy telken több épület is elhelyezhető.

(3) Lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m² lehet.

(4) Má/... jelű általános mezőgazdasági terület övezeteiben több önálló telekből birtoktest alakítható ki, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktestként egy tulajdonos, vagy családi gazdaság birtokában levő azon általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezkedő, összesen legalább 10 ha [100.000 m² (10ha)] nagyságú, bármely művelési ágban nyilvántartott termőföldek vehetők figyelembe, amelyek valamennyi alábbi feltételnek megfelelnek:

- a) a birtokközponttól legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el,
- b) a birtoktesthez tartozó telkek legalább 35%-a Várpalota közigazgatási területén található,
- c) a birtoktestbe résztulajdon kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a teleképítési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembevételre.
- d) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken — amelyekről nyilvántartást kell vezetni— épületet elhelyezni nem lehet.

(5) A (4) bekezdésben előírt feltételek teljesülése esetén a birtoktesthez tartozó, a birtoktest telkeinek —a vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével kiszámított— összes beépíthetősége, a birtokközponton is kihasználható. A birtokközpontra vonatkozó előírások:

- a) a birtokközpont telkének legalább 10.000 m² (1 ha) nagyságot el kell érnie.
- b) birtokközpont olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.
- c) a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének legfeljebb 3 %-a, de:
 - ca) a birtokközpont területére vetítetten legfeljebb 30 % lehet a beépítettség,
 - cb) a birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb 7500 m² bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné,
 - d) birtokközpont területén lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi. A lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m² lehet.
 - e) birtokközpont telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 10 m széles sávban védő-zöldfelületet kell telepíteni.

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 módosítás során beépítésre nem szánt területből (általános mezőgazdasági terület, Mál), beépítésre szánt terület kijelölése történik meg.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Törvény) 7. § (2) bekezdése szerint zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

A Kérelmezővel folytatott előzetes egyeztetések alapján a módosítás során tárgyi ingatlanon új legalább a meglévővel megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterületi övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre.

A Törvény 8. § (3) bekezdése szerint az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányozó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

A településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás tárgyi döntési javaslat elfogadásával kezdődhet meg. A módosítási folyamat során keletkező költségek (pl.: tervezési díj) a Kérelmezőt terhelik, az Önkormányzat számára a folyamat 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 Várpalota-Inota városrész 4131/8 helyrajzi számú ingatlant 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, 2025. február 20.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

FELJEGYZÉS

Címzett: Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete

Tárgy: Várpalota Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2019. (IV.30.) számú önkormányzati rendeletének, a Várpalota-Inota 4131/8 helyrajzi számú ingatlant érintően 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.

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, 2025. 02. 09.



Lamos Péter
főépítész