

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. április 30-i ülésére

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Tárgy: Várpalota város településrendezési eszközeinek módosítása a 3215/6 helyrajzi számú ingatlant érintően (Gál Gyula Sportcsarnok, szabadtéri sportpályák 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

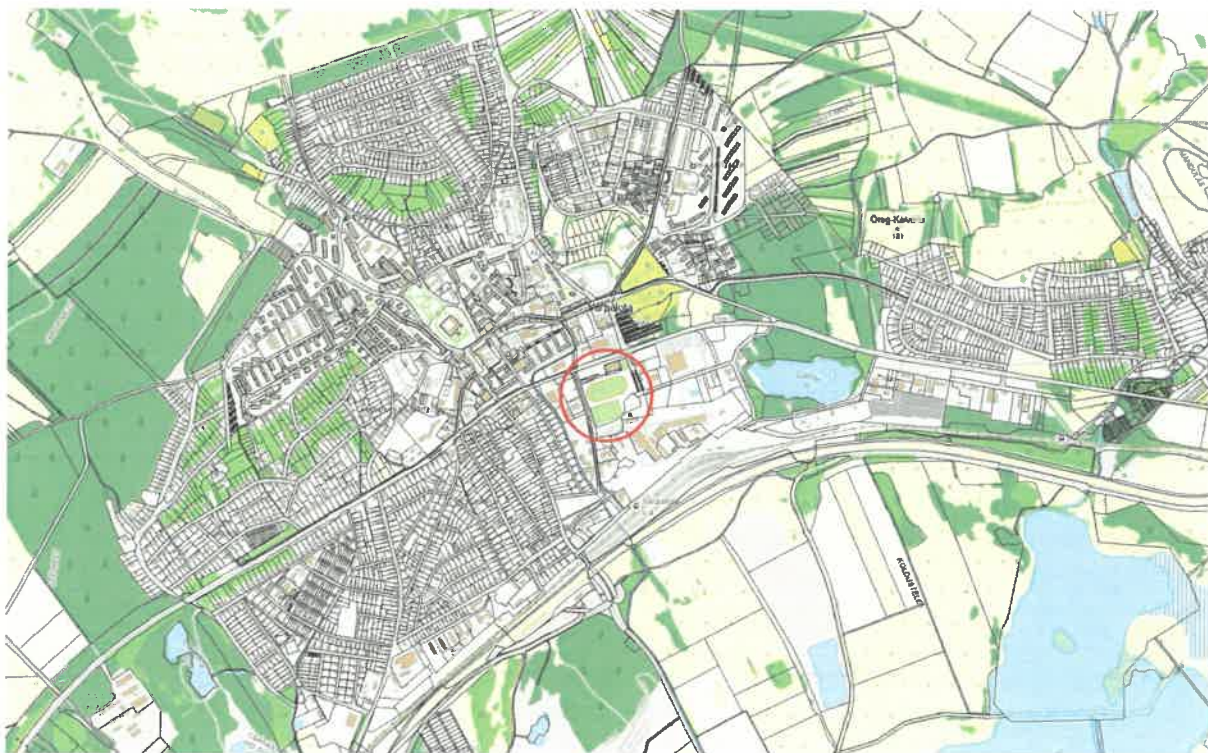

dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

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

A Várpalotai Kiserőmű Tervező és Mélyépítő Kft. (továbbiakban: Kérelmező) 2025. március 26-án kelt levelében megkereste Önkormányzatunkat, és a Várpalota, belterület, 3215/6 helyrajzi számú ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) érintően kezdeményezte a Rendelet módosítását. Kérelmező megbízást kapott a Várpalotai Bányász Sportkörtől, valamint a Trampolin Sportegyesülettől, hogy a Várpalota 3215/6 helyrajzi számú ingatlanon létesítendő kézilabda munkacsarnok és jégcsarnok engedélyezési és kiviteli terveit elkészítse. A tervezési munkák során **az ingatlanon tervezett fejlesztések optimális megvalósíthatóságának érdekében indokolttá vált a Rendelet módosítása.**

Az érintett ingatlan elhelyezkedése:

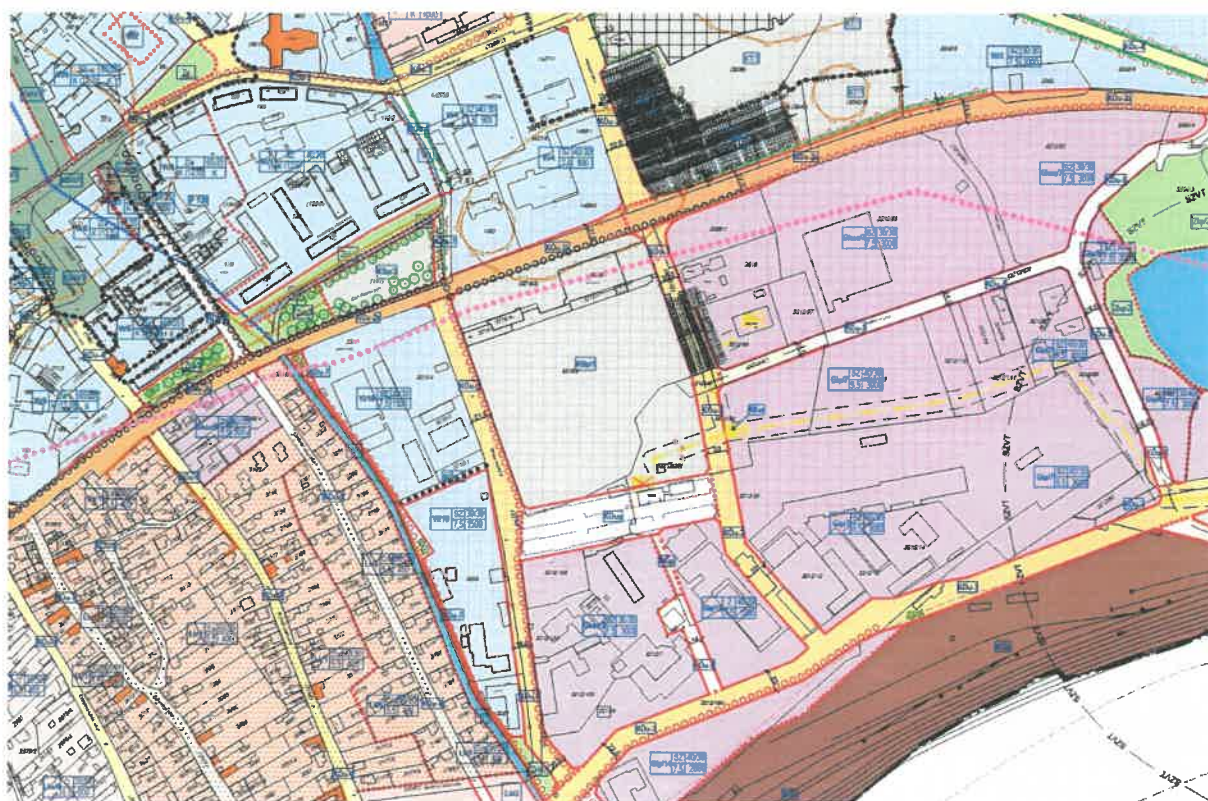


*1.sz. kép – Módosítással érintett ingatlan elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2025.04.16.*



2.sz. kép – Módosítással érintett ingatlan
forrás: e-közmű, 2025.04.16.

A Rendelet SZT-1 jelű belterületi szabályozási tervlapja az érintett ingatlanon beépítésre szánt különleges sport és szabadidős terület övezetét (KSp/1) jelöli ki.



3.sz. kép – Hatályos szabályozás
forrás: Rendelet, SZT-1 szabályozási tervlap, 2025.04.16.

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

Sport- és szabadidős területek (KSp/1):

51. § (1) A KSp/... jelű sport- és szabadidős terület építési övezeteiben a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

(2) A KSp/... jelű építési övezetekben (1) bekezdés szerinti rendeltetésű építményeken kívül elhelyezhető még:

a) vendéglátó-kereskedelmi, szolgáltató

b) szálláshely

rendeltetésű épület.

(3) A KSp/.. jelű építési övezetekben az SZT-1 jelű Szabályozási tervlapokon jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást kell telepíteni.

Kérelmező, a hatályos településrendezési eszközök módosításának céljaként az építmények elhelyezésére vonatkozó előírások módosítását, valamint a legnagyobb megengedett beépítettség módosítását nevezte meg.

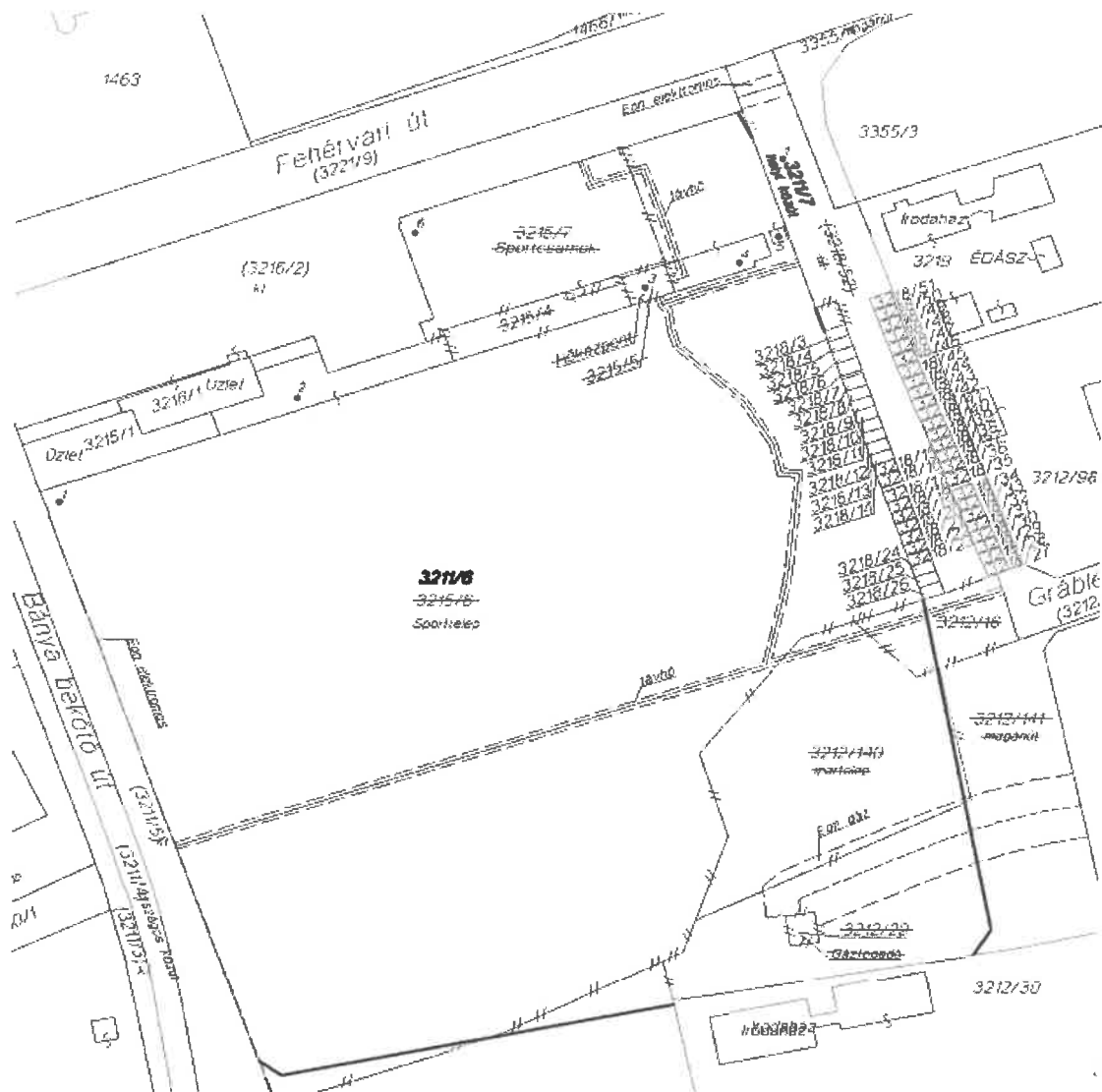


4.sz. kép – Módosítással tervezetten érintett területrészek
forrás: e-közmű, 2025.04.16.

A módosítással, Kérelmező lehetőségeihez igazodva, megnyílik az út az érintett Ingatlanon tervezett fejlesztések előtt, ezáltal hozzájárulva településünk közép- és hosszútávú gyarapodásához.

Kérelmező a fejlesztési területtel kapcsolatosan telekalakítási eljárást is előkészített, így a jelenleg meglévő 3211/2, 3212/6, 3212/29, 3212/140, 3212/141, 3215/4, 3215/5, 3215/6, 3215/7, 3218/52 helyrajzi számú ingatlanokból a 3211/6, 3211/7 és 3211/8 helyrajzi számú

ingatlan fog kialakulni. A módosítási kérelemmel a kialakuló 3211/6 helyrajzi számú ingatlan lesz érintett.



5.sz. kép – Tervezett telekalakítás, munkaközi
forrás: Várpalotai Kiserőmű Tervező és Mélyépítő Kft, 2025.04.16.

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

- a készítés vagy módosítás tényét,
- új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- 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, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze 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 hozzák meg!

Várpalota, 2025. április 16.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

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

Határozati javaslat

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2025. április 30-i ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2025. (IV. 30.) képviselő-testületi
határozat:**

1. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete támogatja Várpalota város településrendezési tervének, a jelenleg meglévő, de telekalakítási eljárás alatt lévő 3211/2, 3212/6, 3212/29, 3212/140, 3212/141, 3215/4, 3215/5, 3215/6, 3215/7, 3218/52 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, 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. április 30.

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, jelenleg meglévő, de telekalakítási eljárás alatt lévő Várpalota 3211/2, 3212/6, 3212/29, 3212/140, 3212/141, 3215/4, 3215/5, 3215/6, 3215/7, 3218/52. helyrajzi számú ingatlanokat érintő módosításához kapcsolódóan a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tartalma.

Készítette: Lamos Péter, főépítész

Dátum: 2025. 04. 16.

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) bekezdés 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.

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 munkarészei 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. 04. 16.

Lamos Péter, főépítész