

TÁJOLÓ-TERV
Területrendezési, Környezetvédelmi és
Közigazgatásfejlesztési Kft.

VÁRPALOTA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
Várpalota Thury György tér, Szent István utca és Táncsics
Mihály utca kereszteződésére, valamint a HÉSZ 65.§
kiegészítésére vonatkozóan



VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
egyszerűsített egyeztetési eljáráshoz

2016. július

VÁRPALOTA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

(VÁRPALOTA THURY GYÖRGY TÉR, SZENT ISTVÁN UTCA ÉS TÁNCICS
MIHÁLY UTCA KERESZTEZŐDÉSÉRE, VALAMINT A HÉSZ 65.§
KIEGÉSZÍTÉSÉRE VONATKOZÓAN)

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ (314/2012 (XI.8.) korm.rendelet 41.§. (2) bekezdés szerinti tervdokumentáció)

MEGBÍZÓ: VÁRPALOTA ÖNKORMÁNYZATA

GENERÁL TERVEZŐ: TÁJOLÓ-TERV TERÜLETRENDEZÉSI, KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS
KÖZIGAZGATÁSFEJLESZTÉSI KFT.
1147 Budapest, Rottenbiller utca 24.

T E R V E Z Ő K

TELEPÜLÉSRENDEZÉS: AUER JOLÁN
vezető településtervező
TT1/T 01-5003

Auer Jolán

TÁJRENDEZÉS, AUER JOLÁN
KÖRNYEZETVÉDELMELEM: településrendezési zöldfelületi és tájrendező vezető tervező
TK1 01-5003
M. ANDRÁSI ÁGNES
okl. tájépítésmérnök
PISÁK BRIGITTA
okl. tájépítésmérnök

KÖZLEKEDÉS: MACSINKA KLÁRA
MOBIL CITY MÉRNÖKI TANÁCSADÓ BT.
településrendezési közlekedési tervező
KÉ-T, K1d-1 / TRk-T 13-1017

Macsinka Klára

KÖZMŰVEK: BÍRÓ ATTILA
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
okl. építőmérnök
TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456
HANCZÁR ZSOLTNÉ
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
okl. gépészmérnök és városrendező
szakmérnök
GO-T, TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418

Bíró Attila

Hanczár Zsolt

Budapest, 2016. július

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK, A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS	3
2. VÁRPALOTA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA, JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK .	7
2.1. A Településszerkezeti terv módosítása	7
2.2. Várpalota Építési Szabályzatának módosítása	16
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK, VÁRPALOTA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEIBEN JAVASOLT MÓDOSÍTÁSOK INDOKLÁSA	18
3.1. Településrendezési javaslatok kiegészítése	18
3.1.1. A tervezési terület jelenlegi használatának értékelése, településszerkezeti kapcsolatok, a területfelhasználás javasolt rendszere	18
3.2. Tájrendezés javaslatok kiegészítése	21
3.2.1. Jelenlegi tájhasználat, Természeti értékek, tájképi értékek.....	21
3.2.2. Tájrendezési javaslatok	21
3.5. Közlekedési javaslat kiegészítése	22
3.5.1. Vizsgálatok kiegészítése	22
3.5.2. Közlekedési javaslat kiegészítése	22
3.6. Közműellátás és elektronikus hírközlés javaslat kiegészítése	23
3.7. Környezetalakítási javaslat kiegészítése	23
3.8. Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése	23

1. ELŐZMÉNYEK, A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Várpalota Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosítását határozta el az alábbi két témakörben:

1. módosítás

Várpalota Város Önkormányzata a Területfejlesztési Operatív Programok megvalósításán belül a „zöld város kialakítása” című pályázati felhívásra (TOP-2.1.2-15) pályázatot kíván benyújtani. A fejlesztés célja alapján a városközpont történelmi örökségen alapuló rehabilitációja, a zöldfelületek és a hozzájuk kapcsolódó önkormányzati tulajdonban lévő közterületek megújítása, a Thury-vár Nemzeti Várprogramon belül lezajló következő fejlesztési ütemének koncepciójával összhangban összefüggő köztéri gyalogos rendszer, térszövet kialakítása.

A vár körüli egykori angolpark zöldfelületi rekonstrukciója, az egykori Rejcsúr területén intenzív városi közpark kialakítása mellett a vár előtt visszaállításra kerül a XVIII., XIX. századi térstruktúra a rekonstruált Mária-kúttal és vízfelülettel. A "zöld város kialakítása" c. pályázat a főtevékenységeken belül olyan gazdaságélénkítő elemeket támogat, amelyeknél pl. a helyi termékek számára piaci terület (városi, helyi piac, vásárcsarnok) is kialakításra kerül. Ennek kapcsán vette tervbe a város a rekonstruált burkolt térfelület folytatásaként az egykori Skála áruház, ékszerbolt előtti tér megújítását, ahol a történelmi telekhatárokhoz, beépítéshez igazodva termelői kézműves piac jönne létre.

A földhivatali térképen a Táncsics Mihály utca Szent István utca kereszteződésében elhelyezkedő 51/4 hrsz.-ú ingatlan esetében a Táncsics Mihály utcai telekhatár nem a már meglévő kialakult épületek által képzett beépítés meghosszabbított vonalában halad (hrsz.: 38, 41, 45, 48), hanem e vonallal szöveget bezáróan. Valamint a hatályos szabályozási terv a Táncsics Mihály utca, Szent István út kereszteződésében korábbi közlekedésszervezési okok miatt **beépítésre szánt különleges várkörnyéki területen belül közlekedési célú területként szabályozza a tér sarkát** (érintett hrsz.: 51/4), **amely viszont nem teszi lehetővé a piac terét határoló épített elemek elhelyezését**. A sarkon a II. világháborút követő újjáépítés, városrendezés során elbontásra került a sarki épület, amely egy ideig a Városi Tanácsnak biztosított helyet. A piac kialakításának és a vár előtti térfelület lezárásának meghatározó eleme a két térfelület, amely a jelenlegi szabályozással csak gyenge kompromisszumokkal lenne rendezhető.

Mivel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerint a tervezési terület úgy kell lehatárolni, hogy az egy vagy több településszerkezeti egység, vagy legalább a sajátos használat szerint azonos, vagy a tervezett szabályozás szempontjából kapcsolódó telektömbök együtteséből álló, együttműködő összefüggő terület legyen, **a tervezés alá vont terület határai az alábbiak: Szent István út — Thury György tér — Újlaki út — Mátyás király utca — Árpád utca — Jókai Mór utca által határolt terület**. A tényleges módosítással az 51/4 hrsz.-ú telek érintett.

2. módosítás

Az Önkormányzat 2013-ban a 220/2013. (XI.28.) Kt. határozattal és a 33/2013. (XI.28.) önk. rendelettel fogadta el „Várpalota XV.—Kavics” védnevű bányaterületre vonatkozó településrendezési eszközök módosítását. A bányatelek Tájrendezési és Újrahasznosítási Előterve (TRUET) újrahasznosítási célként a bányagödörben inert hulladék lerakását tartalmazza. A TRUET alapján a Bányakapitányság határozatában újrahasznosítási célként

elfogadta a bányagödör +0,0 szintre való visszatöltését inert hulladékkal. A rekultiváció már a bányaművelés folytatásával párhuzamosan megkezdődik. Annak érdekében, hogy a területen a rekultiváció során kizárólag inert hulladék lerakása történhessen, egyéb hulladékgazdálkodási tevékenységre ne kerülhessen sor, szükséges a HÉSZ 65. §. kiegészítése szükséges az alábbi (5a) bekezdéssel:

HÉSZ 65. §. (5a) „Várpalota XV.—Kavics” védnevű bányatelek területén (hrsz.: 0198/5 és 0198/8) Tájrendezési és Újrahasznosítási Előtervvel (TRUET) összhangban a rekultiváció során a bányagödör feltöltése legfeljebb az eredeti terepszint magasságáig nem veszélyes inert hulladék lerakásával történhet.”

A módosítás a településszerkezeti tervet és Szabályozási tervet nem érinti, csak a HÉSZ szövegét.

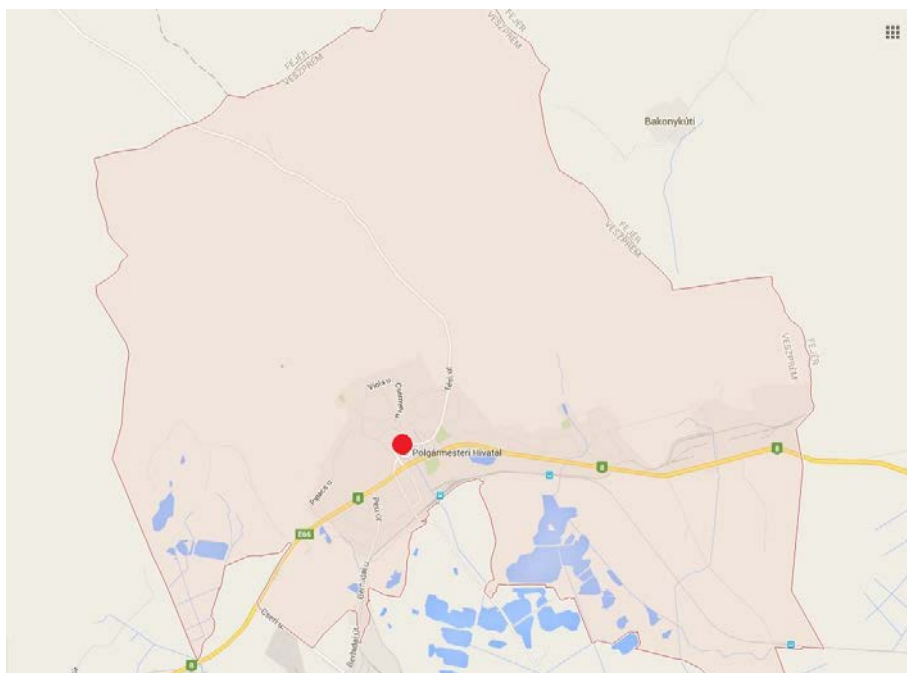
Jelen településrendezési eszközök fentiekben részletezett módosítása során **Várpalota hatályos településrendezési eszközei kerülnek módosításra, nem kerül kidolgozásra új HÉSZ.** Jelen módosítás során:

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

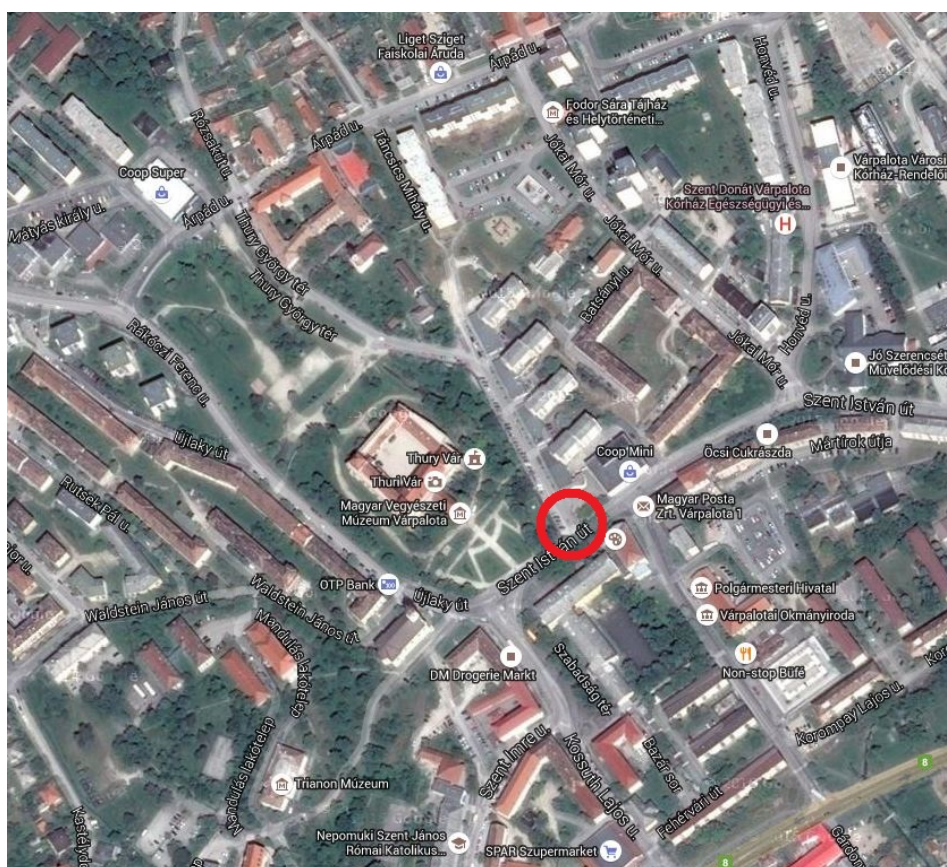
A fentiek miatt a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet előírásai szerint lehetőség van arra, hogy a településrendezési eszközök véleményezése ún. **egyszerűsített eljárás** keretében történjék.

A településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzat a hatályos településrendezési eszközök foltszerű és részleges módosításával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (továbbiakban: **OTÉK**) **2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának** alkalmazásával történik.

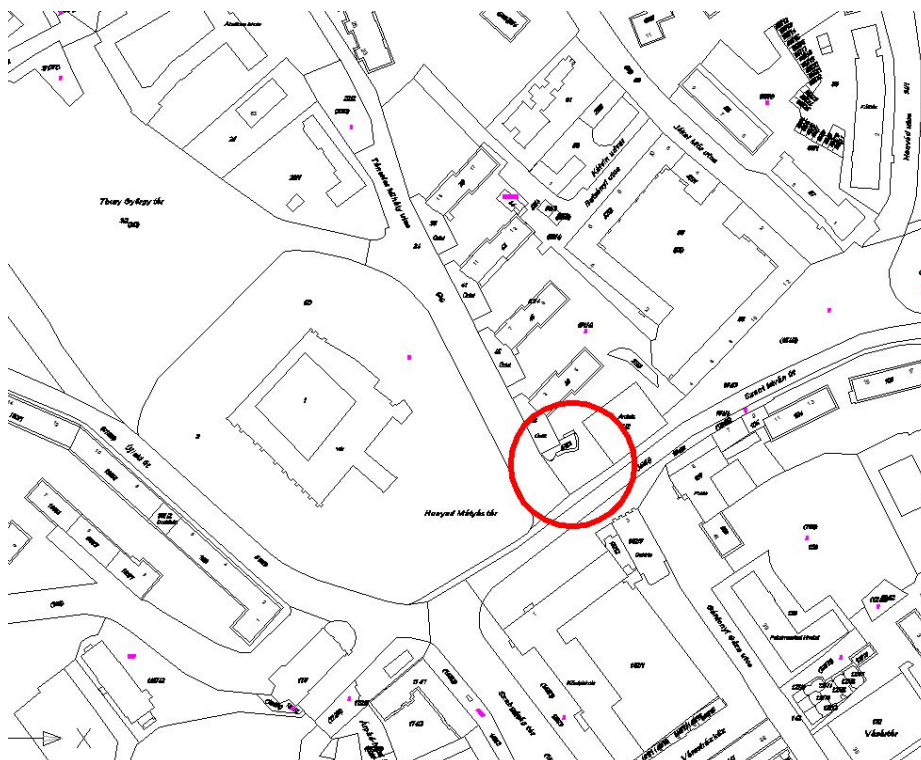
Jelen tervdokumentáció az egyszerűsített véleményezési eljárás ún. Véleményezési tervdokumentációja.



1. ábra: A Thury György tér elhelyezkedése átnézetes térképen



2. ábra: A Thury György tér módosítással érintett területének elhelyezkedése google térképen (forrás: google.hu/maps)



3. ábra: A Thury György tér módosítással érintett területének elhelyezkedése jogerős földhivatali alaptérképen

2. VÁRPALOTA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA, JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

2.1. A Településszerkezeti terv módosítása

1. módosítás

A módosítás során az Thury György tér Táncsics Mihály—Szent István utca kereszteződésében:

- a „településközponti vegyes” terület határvonala az már kialakult beépítés vonalának meghosszabbításában halad (érintett hrsz.-ok: 51/4 és 24) valamint
- a kereszteződésben a tér sarki területe „beépítésre szánt különleges várkörnyéki területből”, „településközponti vegyes” területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.

2. módosítás

A 2. módosítás nem igényli a Településszerkezeti terv módosítását.

Határozati javaslat

VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK ...SZ. HATÁROZATA

Várpalota Város Településszerkezeti tervének módosításáról

Várpalota Város Képviselő-testülete az alábbiak szerint módosítja Várpalota Város 114/2009. (IV.30.) sz. képviselőtestületi határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét:

1. Várpalota 51/4 és 24 hrsz.-ú telkeknek Thury György tér — Táncsics Mihály utca kereszteződésében lévő terület részének területfelhasználása a TSZ-2/.../2016mód jelű tervlap szerint módosul.

2. A módosítással érintett terület területi mérlege:

jelenlegi területfelhasználás	tervezett területfelhasználás	terület /m ² /
beépítésre szánt különleges várkörnyéki terület	településközponti vegyes terület	151,2

3. Az 1. pont szerinti területfelhasználás változások során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitás érték változása nem vizsgálendő.
4. Jelen határozat mellékletei:
 - 1. melléklet: TSZ-2/.../2016mód jelű „Településszerkezeti terv módosítása” c. tervlap (rajzi melléklet),
 - 2. melléklet: Területrendezési terveknek való megfelelés igazolása
5. Jelen határozat az 1. melléklettel, a TSZ-2/.../2016mód jelű, „Településszerkezeti terv módosítása” című tervlappal együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó. Várpalota Város Településszerkezeti terv módosított területre vonatkozó részei hatályukat veszítik.
6. A határozat a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

polgármester

jegyző

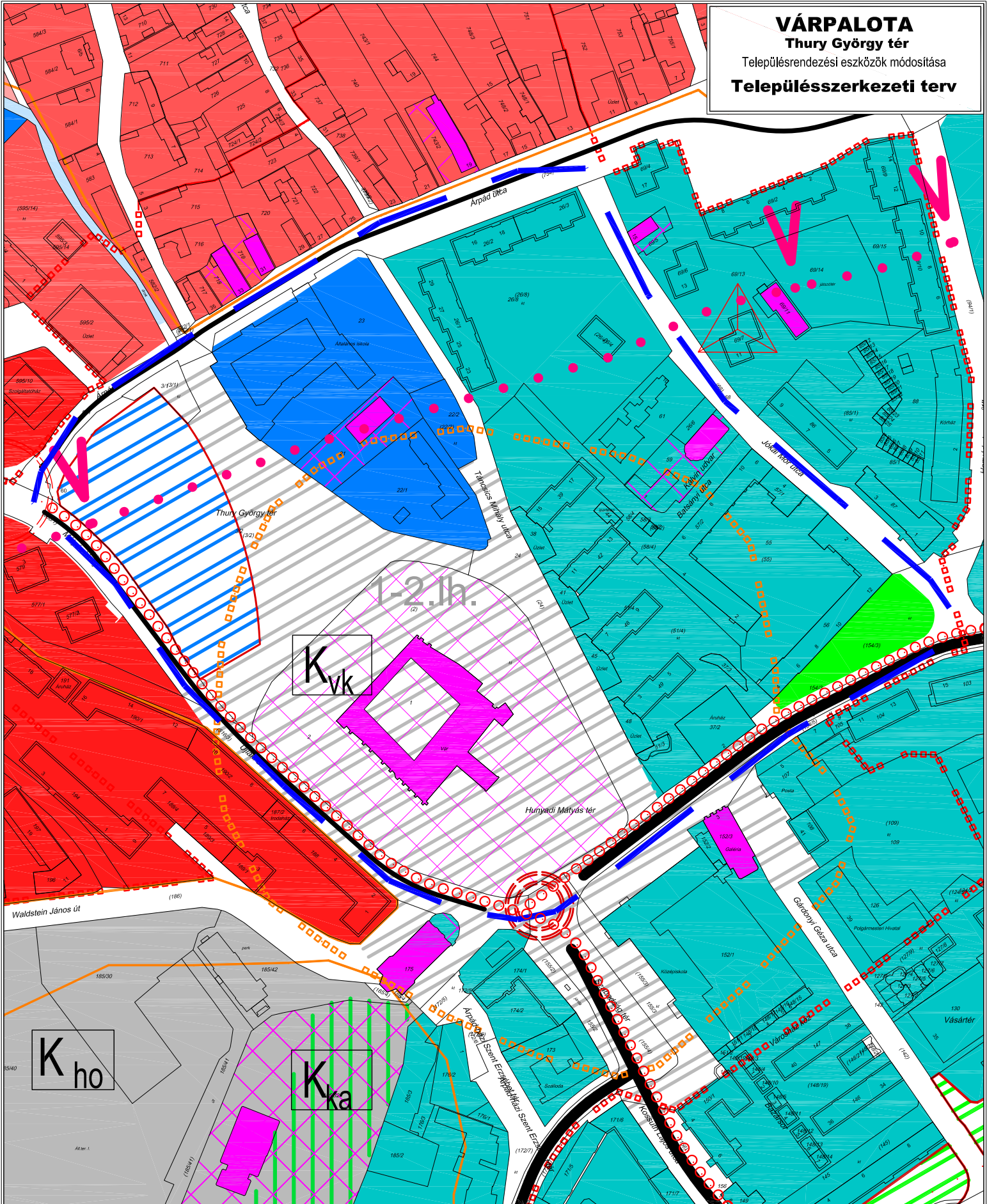
TSZ-2/.../2016mód tervlap

VÁRPALOTA

Thury György tér

Településrendezési eszközök módosítása

Településszerkezeti terv



Munka megnevezése: Várpalota településrendezési eszközeinek módosítása			
Megrendelő: VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 30. 14.; (36-30) 852400 fax: (36-30) 875-000 e-mail: varpalota@varpalota.hu honlap: www.varpalota.hu		Generál tervező: TÁJOLÓ-TERV KFT. 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.com	
Munkarész: Településszerkezeti terv módosítása			
Felelős tervező, településrendezés, tájrendezés, környezetvédelem, zöldfelületrendezés: Auer Jolán MEK: 01-5003 TK1, TT1 <i>auer jolán</i>		Közműtervezés: Bíró Attila MEK: 01-2456 TV-T, TE-T, TH-T Hanczár Zsolt MEK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T	Méretarány: M = 1 : 2 500 Dátum: 2016. július
Tervező munkatárs: Pisák Brigitta OK: TALEPTEZSEK		Közelírástervezés: Dr. Macsinka Klára MEK: 13-1017 TR-T, K1d	Szerviz: TSZ-2/1/2016 mód
Ez a terv a TÁJOLÓ-TERV Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét a 7/1978.(XV.) MT. rendelet biztosítja. Készült az állami alapadatok felhasználásával			

Jelmagyarázat		honvédségi terület (külső/belső) védőtávolsága kerékpáros nyomvonalak meglévő, szintbeni csomópont országos mellékút települést gyűjtőút
	tervezési terület határa	
	területfelhasználásában, funkciójában meváltozó terület	
	településközpont vegyes terület	
	központi vegyes terület	
	különböző terület - várkörnyék terület	
	zöldterület	
	országos védelem alatt álló műemlék és telke	
	nyilvánított régészeti terület határa	
	műemlék környezet határa	

A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELHATÁROZÁSAI, ELŐÍRÁSAI ÉS AZ AZOKNAK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az **Országos Területrendezési Terv** áll, amelyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá. A területrendezési tervek tartalmazzák az adott térség szerkezeti tervét, a térségi övezeti tervlapokat, valamint a térségi övezeti szabályokat. Határozatban ajánlásokat tehetnek a megyei szabályozásra. A kiemelt térségek területrendezési terve törvénnyel vannak elfogadva.

Az **OTrT** határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére. Az OTTrT-t elfogadása óta többször módosította az Országgyűlés. A 2014-től módosult OTTrT felülírt néhány megyei övezeti lehatárolást, jogszabályi előírást. Bizonyos övezeteket megszüntetett, új övezeteket létrehozott.

A térségi, illetve **megyei területrendezési tervek** hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Várpalota közigazgatási területére **Veszprém Megye Területrendezési Terve** (továbbiakban: VM TrT) vonatkozik, amelyet a megyei Önkormányzat a 5/2005. (V.27.) számú rendelettel hagyott jóvá. Veszprém Megye Területrendezési Terének a 2008.évi OTTrT-vel összhangot teremtő módosítását az 5/2011. (II.8.) rendeletével fogadta el a megyei Önkormányzat.

Az OTTrT 2014-től érvényes új módosításait a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek még nem tudták lekövetni, ezért a két terv közötti különbségeket az **OTrT átmeneti rendelkezései alapján** kell kezelni.

- a térségi szerkezet (területfelhasználás) vonatkozásában a VM TrT-et,
- az országos és felülírt térségi övezetek és az infrastrukturális elemek vonatkozásában az OTTrT-et kell figyelembe venni.

Ezért az OTTrT és a VM TrT előírásainak vizsgálata közösen történik.

A területi tervnek való megfelelés az 1. módosítás vonatkozásában történik meg, a 2. módosítás csak HÉSZ előírás pontosítás.

1. ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI ÉS AZ AZOKNAK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

1.1. Az Ország Szerkezeti Terve



Az Ország szerkezeti tervén a települések belterületei, összefüggő beépített területei nem tényleges területi kiterjedésükkel, hanem „jelképes módon” vannak ábrázolva. A módosítással érintett terület Várpalota városközpontjában van, az érintett terület **települési térség**.

Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök módosítása esetében a térszerkezeti terveknek való megfelelést a megyei területi terv, Veszprém Megye térségi szerkezeti tervének való megfelelésnél kerül értékelésre.

1.2. Az OTrT 2013-ban bevezetett új-, ill. módosított további övezetei

2013. decemberében elfogadott OTrT módosítás „új térségi övezeteket” is tartalmaz, melyek a megyei területrendezési tervben még nem kerültek átvezetésre, ezért ezeknek való megfelelést az alábbiakban külön vizsgáljuk.

Az OTrT országos övezetei	Várpalota érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3.1 Az országos ökológiai hálózat övezete	+	—
3.2 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	—	—
3.3 Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	+	—
3.4 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	+	—
3.5 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	+	—
3.6 Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	—	—
3.7 Országos vízminőség védelmi terület	+	+
3.8 Nagyvízi meder területének övezete	—	—
3.8 Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	—	—

3.9 Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

+

+

Megállapítható, hogy az OTrT övezetei közül az országos vízminőség védelmi terület, valamint a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete érinti a módosítással érintett terület. Az alábbiakban ezek megfeleléségét igazoljuk.

3.3 Országos vízminőség védelmi terület övezete



Területrendezési követelmények

- településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani,
- bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni

Megfelelőség

A településrendezési eszközök lehatárolják a hidrogeológiai védőterületeket, a HÉSZ tartalmaz előírásokat.

Bányászati tevékenység nem tervezett.

MEGFELEL

3.9 Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete



Területrendezési követelmények

- a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt

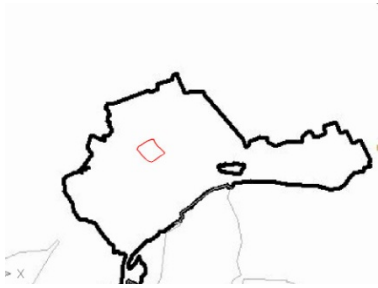
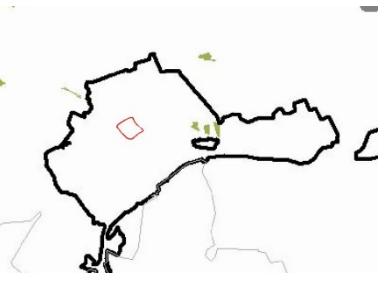
különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni

Megfelelőség

A településrendezési eszközök lehatárolják a honvédelmi területeket, a módosítással érintett terület nem érintett az övezet által.

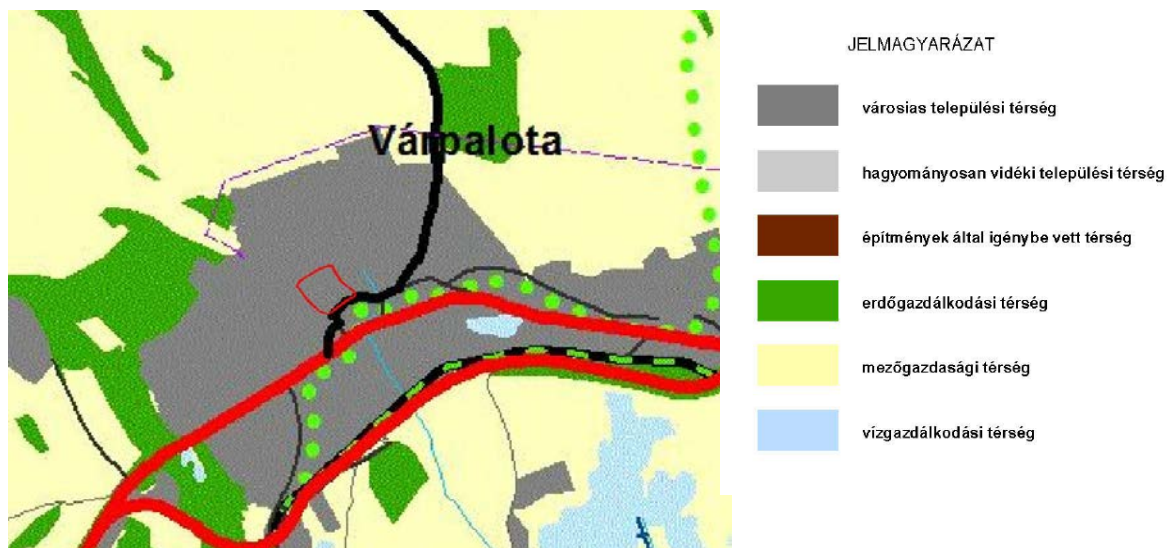
MEGFELEL

Az alábbiakban bemutatjuk az OTTrT Várpalota Város közigazgatási területét érintő, de a módosítással érintett területet nem érintő térségi övezeteit.

3.1 Az országos ökológiai hálózat övezete	3.3 Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
	
3.4 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	3.5 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
	

2. VESZPRÉM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI ÉS AZ AZOKNAK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

2.1. Veszprém Megye Térségi szerkezeti terve



Érintett megyei területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Városias települési térség VM TrT a közigazgatási területen 994,8 ha	- települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható	MEGFELEL

2.2. A VM TrT térségi övezetei

Az alábbi táblázatban bemutatjuk VM TrT térségi övezetei közül (a VM TrT 5/205. (V.27.) önkormányzati rendelet 2. függeléke alapján), melyek érintik Várpalota közigazgatási területét, illetve ezek közül melyek érintik a módosítással érintett területet.

A következő táblázatban a területi tervek változásának nyomon követhetősége miatt, a VM TrT összes övezetét felsoroljuk. Az OTrT 2013. évi módosítása által megszüntetett, illetve felülírt övezeteket az övezetek neve után jelezzük.

	VM TrT térségi övezete	Várpalota közigazgatási területén	Módosítással érintett terület
3/1.	Magterület övezete	+	—
	Ökológiai folyosó övezete	+	—
	Puffer terület övezete	+	—
3/2.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete — OTrT módosította	+	—
3/3.	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete — OTrT módosította	+	—
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	+	—
3/4.	Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete — OTrT megszüntette	0	0

	Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete — OTrT megszüntette	0	0
3/5.	Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete — OTrT megszüntette	0	0
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete — OTrT megszüntette	0	0
3/6.	Történeti települési terület övezete — OTrT megszüntette	0	0
3/7.	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete — OTrT megszüntette	0	0
3/8.	Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtőterületének övezete — OTrT megszüntette	0	0
3/9.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete — OTrT átnevezte	+	+
3/10.	Együtt tervezhető térségek övezete — OTrT megszüntette	0	0
3/11.	Nagyvízi meder övezete — OTrT felülírta	—	—
	Rendszeresen belvízjárta terület — OTrT átnevezete	+	—
3/12.	Földtani veszélyforrás terület övezete	+	+
3/13.	Vízerózióknak kitett terület övezete — OTrT megszüntette	0	0
3/14.	Szélérozióknak kitett terület övezete — OTrT megszüntette	0	0
3/15.	Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	+	—
	Honvédelmi terület övezete	—	—

+: a területet érinti

—: a területet nem érinti

0: az övezet hatályon kívül helyezése miatt nem vizsgálendő

A fenti táblázatból látható, hogy a módosítással érintett területet két övezet, az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület, és a földtani veszélyforrás terület övezete érinti. Mindkét övezet közigazgatási határosan jelöli ki a területét. Kiterjedésüket a településrendezési eszközök pontosítják. Az alábbiakban ezek a megfelelőségét igazoljuk.

3/9 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete — OTrT átnevezte



Területrendezési követelmények

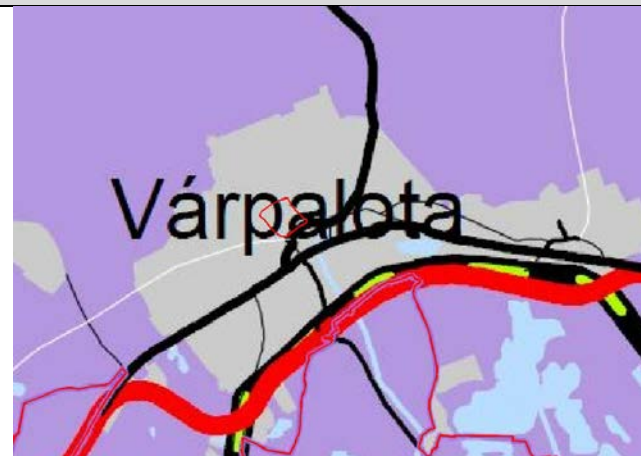
- az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni,
- a kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Megfelelőség

A hatályos településrendezési eszközök lehatárolják a bányatelkeket. A módosításra kerülő terület nem érintett.

MEGFELEL

3/12 Földtani veszélyforrás terület övezete



Területrendezési követelmények

- a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni,
- az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul

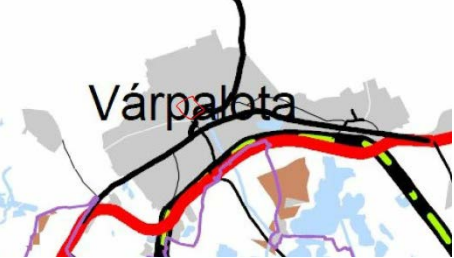
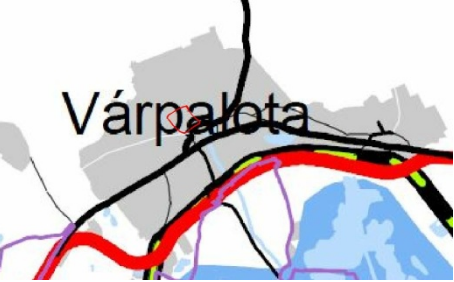
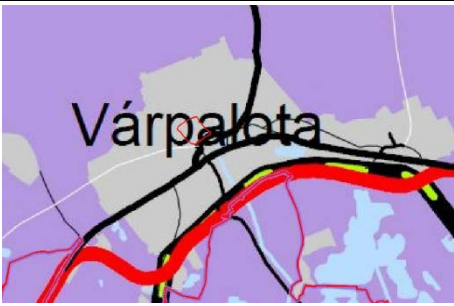
Megfelelőség

A hatályos településrendezési eszközök lehatárolják a földtani veszélyforrások által veszélyeztetett területeket. A módosításra kerülő terület nem érintett. Új beépítésre szánt

terület nem kerül kijelölésre.

MEGFELEL

Az alábbi táblázatban bemutatjuk Várpalota Város közigazgatási területét érintő megyei övezeti tervlapok közül azokat, melyet az OTrT nem szüntetett meg, a település közigazgatási területét érinti, de a módosítással érintett területet nem.

3.1 Magterület, ökológiai folyosó, puffterület övezete	3.2 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
	
3.3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	3.11 Nagyvízi meder, rendszeresen belvízjárta terület övezete
	
3.12 Földtani veszélyforrás terület övezete	3.15 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület, Honvédelmi terület övezete
	

2.2. Várpalota Építési Szabályzatának módosítása

Várpalota Város hatályos Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) és a rajzi mellékleteit képező Szabályozási tervek a 22/2009. (V.4.) sz. önk. rendelettel kerültek elfogadásra.

1. módosítás

A Településszerkezeti terv módosítása a HÉSZ rajzi mellékletének, az SZ-1/C3 jelű Szabályozási tervlap módosítását is megköveteli:

- 51/4 hrsz.-ú telek Thury György tér — Táncsics Mihály utca kereszteződésében lévő területrészt Kkv „különleges várkörnyéki terület” övezetből, Vt-6 „településközponti vegyes terület” övezetbe kerül átsorolásra,
- a területfelhasználási egység határa módosul, Thury György tér — Táncsics Mihály utca kereszteződésében építési vonal kerül feltüntetésre.

A HÉSZ a Vt-6 jelű településközponti vegyes terület övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 37. §-a, tartalmazza. A módosítás következtében ezen HÉSZ előírások kiegészítése nem szükséges.

2. módosítás

A „Várpalota XV.—Kavics” védnevű bányatelek vonatkozásában a módosítás megköveteli a HÉSZ módosítását.

Rendelet –tervezet

Várpalota Város Önkormányzat
..../2016. (.....) önkormányzati rendelete

Várpalota Város Helyi Városrendezési és Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 22/2009. (V.4.) sz. rendelet módosításáról

Várpalota Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A § (3) bekezdés, valamint 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Fejér Megyei Kormányhivatal, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Veszprém Megyei Rendőr Főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém Megyei Önkormányzat, Ősi Község Önkormányzata, Csór Község Önkormányzata, Öskü Község Önkormányzata, Tés Község Önkormányzata, Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata, Isztimér Község

Önkormányzata, Bakonykúti Község Önkormányzata, véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

- 1.§. Várpalota Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2009. (V. 4.) sz. rendelet (továbbiakban: **HÉSZ**) mellékletét képező SZ-1/C3 tervlap az SZ-1/C3/./2016 mód jelű tervlap szerint módosul, amely jelen rendelet rajzi melléklete.
- 2.§. A HÉSZ 65 §-a kiegészül a következő bekezdéssel:
(5a) „Várpalota XV.—Kavics” védnevű bányatelek területén (hrsz.: 0198/5 és 0198/8) Tájrendezési és Újrahasznosítási Előtervvel (TRUET) összhangban a rekultiváció során a bányagödör feltöltése legfeljebb az eredeti terepszint magasságáig nem veszélyes inert hulladék lerakásával történhet.”
- 3.§. Jelen rendelet meghozatalát követő 15. napon, azaz 2016.-én lép hatályba.

Várpalota, 2016.....

polgármester

jegyző

SZ-1/C3/./2016mód. jelű tervlap (Szabályozási tervlap - külterület)

Munka megnevezése;			
Várpalota településrendezési eszközeinek módosítása			
Megrendelő: VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39. tel.: (36-86) 592460 fax: (36-86) 575-760 e-mail: varpalota@varpalota.hu, href: www.varpalota.hu		Generál tervező: TÁJOLÓ-TERV KFT. 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.com	
Munkarész: Szabályozási terv módosítása			
Felelős tervező, településrendezés, tájrendezés, környezetvédelem, zöldfelületrendezés: Auer Józán MKÉ: 01-5003 TK1,TF1 		Közvetűtervezés: Bíró Attila MKÉ: 01-2456 TV-T, TE-T, TH-T Hanczár Zsoltiné MKÉ: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T	
Tervező munkatárs: Pisák Brigitta OK, T-ÉPÉSZTERVEZŐK		Közlekedéstervezés: Dr. Macsinska Klára MKÉ:13-1017 TR-ET, K-É	
		Méretarány: M= 1 : 2 500 Dátum: 2016. július	
		Tervej: SZ-1/C/3/1/2016mód	

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Ez a terv a TÁJOLÓ-TERV Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmére a 17/2013. évi 1MT rendelet biztosítja

Jelmagyarázat			
	tervezési terület határa		beépítésre nem szánt - közlekedési terület
	szabályozási vonal		beépítésre nem szánt - zöldterület
	éptési vonal		országos védelem alatt álló műemlék és telke
	eltérő területfelhasználás határa		nyilvántartott régészeti terület határa
	eltérő övezetek határa		műemléki környezet határa
	megszűntető jel		védett épületegyüttes
	beépítésre szánt vegyes terület - településközpont vegyes terület		honvédségi terület (külső/belső) védtávolsága
	beépítésre szánt terület - településközpont vegyes terület belüli zöldterület		meglévő patak, burkolt és nyílt árok
	beépítésre szánt különleges terület - várkörnyéki terület		kerékpáros nyomvonalak
	beépítésre szánt vegyes terület - központ vegyes terület		

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK, VÁRPALOTA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEIBEN JAVASOLT MÓDOSÍTÁSOK INDOKLÁSA

Várpalota hatályos Településszerkezeti terve, helyi építési szabályzatának és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervének alátámasztó munkarészei változatlanul helytállóak, azok csak a tervezett módosítás indoklása, hatásai tekintetében kerülnek kiegészítésre.

Az alábbi fejezetek az 1. módosítás, a Thury György térre vonatkozó módosítás vizsgálatára és szakági javaslataira terjednek ki. A 2. módosítás, „Várpalota XV.—Kavics” védnevű bányaterületre vonatkozó HÉSZ-t érintő módosítás az Önkormányzat által 2013-ban, a 220/2013. (XI.28.) Kt. határozattal és a 33/2013. (XI.28.) önk. rendelettel már elfogadott területre vonatkozik, a módosítás csak pontosítást tartalmaz a HÉSZ szövegében, a területre 2013-ban készült településrendezési eszközök módosításának megállapításai, javaslatai változatlanul érvényesek, jelen módosítás során a 2013. évi településrendezési eszközök módosításával összhangban levő HÉSZ előírás pontosítására kerül sor.

A Helyzetértékelést nem külön fejezetként tartalmazza a dokumentáció, hanem az egyes szakági alátámasztó munkarészekben belül először a helyzetértékelés megállapításai kerülnek ismertetésre, majd ezt követően a szakági javaslatok.

3.1. Településrendezési javaslatok kiegészítése

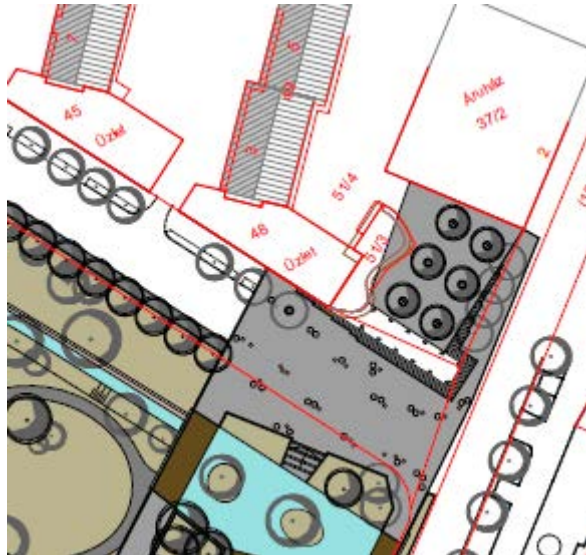
3.1.1. A tervezési terület jelenlegi használatának értékelése, településszerkezeti kapcsolatok, a területfelhasználás javasolt rendszere

Várpalota Thury-vár környékén a Táncsics Mihály utca, Szent István út kereszteződésében a hatályos településrendezési eszközök korábbi közlekedésszervezési okok miatt, le szabályozták a tér sarkát. A sarkon a II. világháborút követő újjáépítés, városrendezés során elbontásra került a sarki épület, amely egy ideig a Városi Tanácsnak biztosított helyet.

A Thury-vár Nemzeti Várprogrammal összhangban az önkormányzati tulajdonban lévő közterületek megújítása, összefüggő köztéri gyalogos rendszer, térszövet kialakítása tervezett a téren. A vár körüli egykori angolpark zöldfelületi rekonstrukciója, az egykori Rejcsúr területén intenzív városi közpark kialakítása mellett a vár előtt visszaállításra kerül a XVIII.-XIX. századi térstruktúra a rekonstruált Mária-kúttal és vízfelülettel. A "zöld város kialakítása" c. pályázat a főtevékenységeken belül olyan gazdaságélénkítő elemeket támogat, amelyeknél pl. a helyi termékek számára piaci terület (városi, helyi piac, vásárcsarnok) is kialakításra kerül. Ennek kapcsán, az egykori Skála áruház, ékszerbolt előtti tér megújítása tervezett, ahol kézműves piac jönne létre.

A piactér kialakításához mind a hatályos Településszerkezeti Terv, mind a Helyi Építési Szabályzat, valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terv módosítása szükséges.

Az alábbiakban „Várpalota zöld város kialakítása tanulmányterv” tervlapjának kivágatán mutatjuk be a tervezett térfal —piac épület— és a jelenlegi telekszerkezetre vetítve.



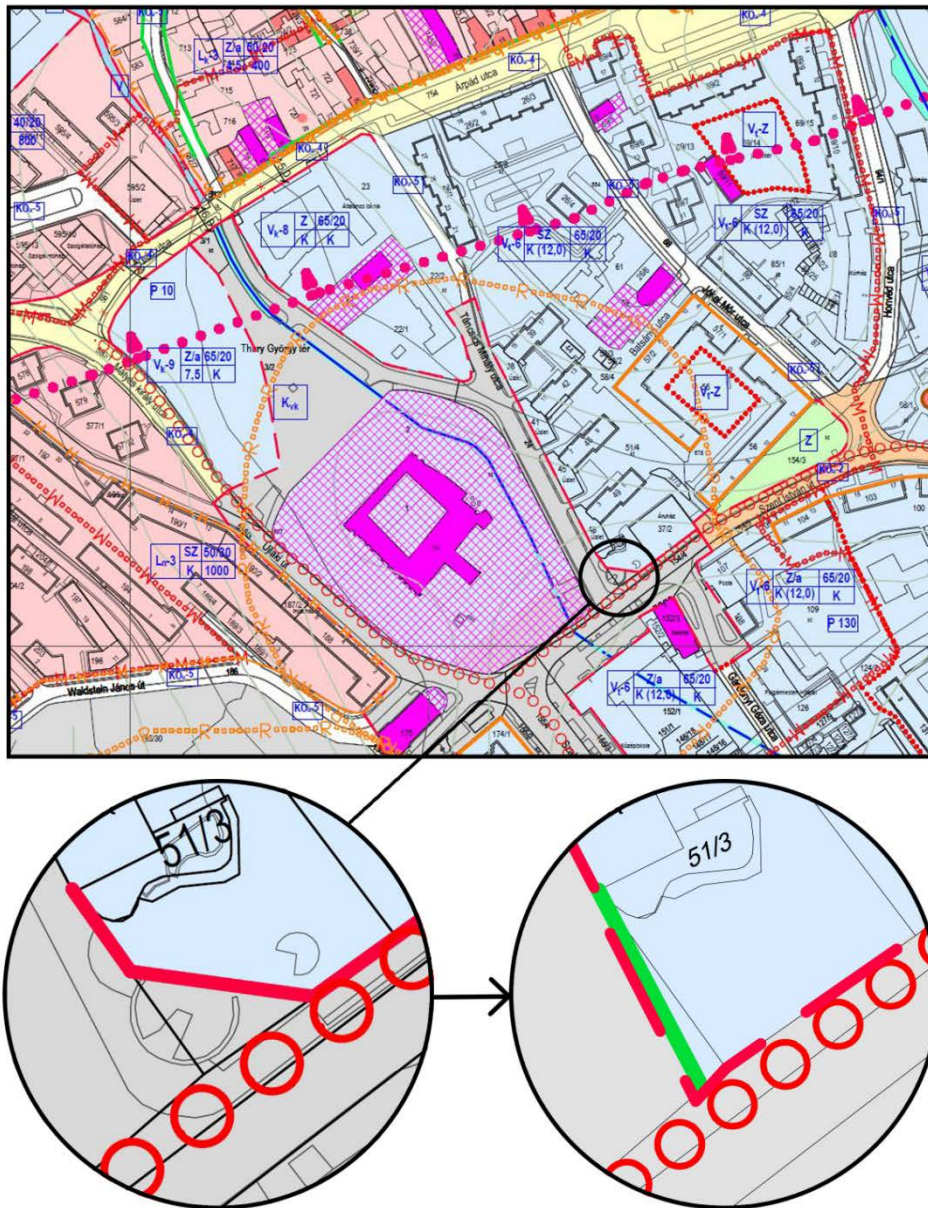
4. ábra: Kivágat „Várpalota zöld város kialakítása tanulmányterv” tervlapjából, pirossal jelölve a jelenlegi telekhatárokat (Pagony Táj- és Kertépítész Kft. 2016. június)

A hatályos **Településszerkezeti terv** részletét és a tervezett módosítást az alábbi ábra mutatja be. A tervezett módosítást a legfrissebb földhivatali alaptérképen mutatjuk be.



5. ábra: A módosítással érintett terület területfelhasználása a hatályos Településszerkezeti tervben (fenti ábra, és alul bal oldalon) és a tervezett módosítás után (alul jobb oldalon)

A módosítás **Szabályozási tervet** igénylő változtatását a következő ábra szemlélteti. A tervezett változtatást a legfrissebb földhivatali alaptérképen mutatjuk be, így a hatályos településrendezési eszközökhöz képest alaptérképi elemek változása ebből adódik.



6. ábra: A módosítással érintett terület területfelhasználása a hatályos Szabályozási tervben (fenti ábra, és alul bal oldalon) és a tervezett módosítás után (alul jobb oldalon)

A Szabályozási terven módosul a Táncsics Mihály utca — Szent István utca kereszteződésében lévő 51/4 és 24hrs.-ú telkeken a Kkv jelű „különleges várkörnyéki terület” övezet és a Vt-6 jelű „településközponti vegyes terület” övezet határa.

A Vt-6 jelű „településközponti vegyes terület” övezetben építési vonal kerül feltüntetésre, annak érdekében, hogy a tervezett beépítés igazodjék a kialakult, ill. rekonstrukcióra tervezett térfal vonalához.

3.2. Tájrendezés javaslatok kiegészítése

3.2.1. Jelenlegi tájhasználat, Természeti értékek, tájképi értékek

A tervezési terület a településen belül, belterületen található, jelenleg beépítésre szánt különleges várkörnyéki terület területfelhasználásba tartozik.

A módosítással érintett terület nem érint országos vagy helyi védett természeti területet, ex lege védett területet, vagy védelemre tervezett területet. Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet, ún. Natura 2000 területet szintén nem érint.

A vizsgált terület nem része az Országos Ökológiai Hálózatnak.

Veszprém Megye Területrendezési terve Várpalotán belül kijelöl országos jelentőségű tájképvédelmi területet. Az övezet érint települési területet is, így a módosítással érintett Thury tér is érintett az övezet által. Az OTrT 2013. decemberi módosítása ezt az övezetet megszüntette. A korábbi “országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete” és “térsgői jelentőségű tájképvédelmi terület övezete” helyett egy tájképvédelmi övezetet, a “tájépvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete”-t hozta létre. Ez az új övezet Várpalota déli részét, valamint a települési területet nem érinti, így a módosítással érintett területet sem.

3.2.2. Tájrendezési javaslatok

A módosítás során a Thury-vár Nemzeti Várprogrammal összhangban, a vár környékének rendezése mellett, gazdaságélénkítő tevékenység támogatása is célként fogalmazódott meg az önkormányzatban. A korábbi közlekedésszervezési okok miatt leszabályozott sarok-rész történelmi telekhatárhoz igazítva termelői kézműves piac létrehozását tenné lehetővé. A tervezett területhasználatnak nem lesz jelentős hatása.

A Thury-tér rekonstrukciójára Megvalósíthatósági tanulmányterv készült (felelős tervező: Pagony Táj- és Kertépítész Iroda), mely olyan látványterveket is tartalmaz, melyen a tervezett piac is látható:



7. ábra: Thury-tér a tervezett kézműves piaccal (jobb alsó sarokban)(forrás: „Várpalota zöld város kialakítása tanulmányterv” (Pagony Táj- és Kertépítész Kft. 2016. június)



8. ábra: Thury-tér a tervezett kézműves piaccal (jobb oldal))(forrás: „Várpalota zöld város kialakítása tanulmányterv” (Pagony Táj- és Kertépítész Kft. 2016. június)

3.5. Közlekedési javaslat kiegészítése

3.5.1. Vizsgálatok kiegészítése

A módosítással érintett terület Várpalotán a 8. sz. főúttól északra, a 8213.j. Várpalota-Szápár összekötő út (Szent István út – Szabadság tér) mellett található.

Érintett úthálózati elemek:

Országos mellékút

- 8213.j. Várpalota – Szápár összekötő út

Települési gyűjtőutak

- Újlaky út
- Rákóczi Ferenc utca
- Mátyás király utca
- Árpád utca

Belterületi kiszolgáló utak

- Táncsics Mihály utca
- Thury György tér
- Jókai Mór utca
- Batsányi utca

3.5.2. Közlekedési javaslat kiegészítése

A Szabályozási terv módosítása a Szent István út és a Táncsics Mihály utca kereszteződésében lévő Kkv jelű „különleges várkörnyéki területen” belül közlekedési funkciójú terület beépíthetőségét tartalmazza. Ennek közlekedés szakági feltétele, hogy a háromszög alakú területre közlekedési szempontból ne legyen szükség.

A Szent István út (országos összekötő út) városi főútként működik, szabályozási szélessége 12 m, mellette széles zöldsávok és gyalogosfelületek találhatók.

A Táncsics Mihály utca egyirányú forgalommal terhelt belterületi kiszolgáló út, melynek szabályozási szélessége 17 m és 21 m között változik. Az egyirányú útpálya bal oldalán ferde parkolósáv található. A csomópontban két gyalogátkelőhely biztosítja a gyalogosok biztonságos mozgását.

Ha a Táncsics Mihály utca érintett részén a területhasználat közlekedési célú funkcióból beépíthetővé változik, így lehetővé válik a csomópont melletti terület bizonyos mértékű beépítése, ami akadályozhatja a Szent István útról jobbra kanyarodók rálátását a Táncsics utcára. Ez a forgalom a gyalogátkelőhely miatt lassan halad, így közlekedésbiztonsági szempontból (figyelembe véve a Táncsics utca közterületi szélességét és egyirányú forgalmi rendjét) a területhasználat módosítása elfogadható, de a részletes beépítési tervek készítése során a csomópont beláthatóságát ellenőrizni kell.

Amennyiben a későbbiekben a Táncsics Mihály utca forgalmi rendje megváltozik és kétirányú forgalom terheli majd, a fennálló beépítési viszonyoknak és forgalmi rendnek megfelelő forgalomtechnikai eszközökkel kell biztosítani a csomópont közlekedésbiztonságát. A tervezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a Szent István úton helyi jelentőségű kerékpáros nyomvonal kiépítését tervezik.

3.6. Közműellátás és elektronikus hírközlés javaslat kiegészítése

A módosítással érintett terület közművesített, azt a módosítás nem befolyásolja, ezért az alátámasztó munkarészek kiegészítést nem igényelnek.

3.7. Környezetalakítási javaslat kiegészítése

A HÉSZ meghatározza a település egyes területfelhasználási egységeiben betartandó környezeti feltételeit. A módosítás nem befolyásolja azokat, így az alátámasztó munkarészek kiegészítést nem igényelnek.

3.8. Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése

A Thury-vár védett műemlék, így a környezete — a módosítással érintett terület is — műemléki környezet.

A Thury vár alatt nyilvántartott régészeti lelőhely található, melybe a módosítással érintett területrész is beleesik.

A régészeti örökség védelmére, valamint a műemléki környezetre vonatkozóan a HÉSZ tartalmaz előírásokat, ezért az alátámasztó munkarészek kiegészítést nem igényelnek.

Amennyiben a téralakítási munkálatok során régészeti emlék kerül elő a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásai szerint kell eljárni, a tevékenységet azonnal abba kell hagyni, és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni kell, és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni kell.