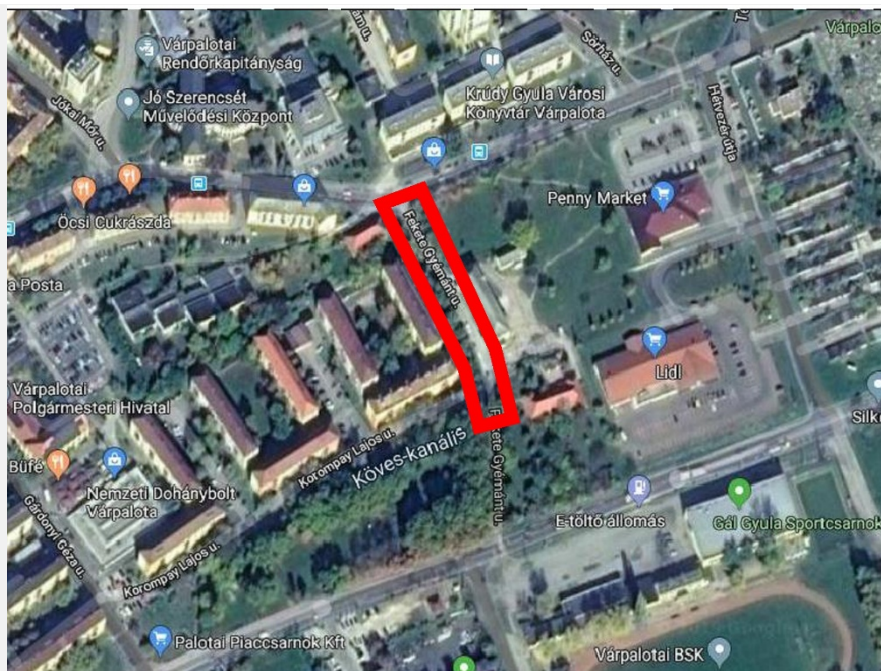


TÁJOLÓ-TERV
Területrendezési, Környezetvédelmi és
Közigazgatásfejlesztési Kft.

VÁRPALOTA VÁROS

ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK PONTOSÍTÁS

Fekete Gyémánt utca Szabályozási terven szereplő övezeti
besorolása tekintetében



ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KÉSZÍTETT TERVDOKUMENTÁCIÓ

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS

(314/2012 (XI.8.) korm.rendelet 42/A §. (3) bekezdés szerinti
tervdokumentáció

2020. MÁRCIUS

MEGBÍZÓ:

Várpalota Város Önkormányzata
8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.



TERVEZŐK:

Településrendezés

TÁJOLÓ-TERV Kft.
1147 Budapest, Rottenbiller u. 24.
Auer Jolán
vezető településtervező
településrendezési zöldfelületi
és tájrendező vezető tervező
TT/1, TK/1, TR 01-5003

Auer Jolán

Közlekedés

MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.
2131 GÖD, Bodza u. 2.
Dr. Macsinka Klára
településrendezési közlekedéstervező
KÉ-K Tkö 13-1017

Macsinka Klára

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	4
2. KÉRT PONTOSÍTÁS ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE	5
3. ÖNKORMÁNYZATI ELFOGADÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK	6
4. A KÉRT PONTOSÍTÁS INDOKLÁSA ÉS SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATA	7

1. BEVEZETÉS

Várpalota Város 2019. áprilisában hagyta jóvá új, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314/2015 korm.rend.) tartalmi követelményei szerinti elkészített településrendezési eszközeit:

- Településszerkezeti tervét a 73/(IV.26.) Képviselő-testületi határozattal,
- helyi építési szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi mellékleteit képező szabályozási terveit a 10/2019. (IV.30.) önkormányzati rendelettel

Az építési hatósági munka során derült fény a településrendezési eszközök alábbi pontosítandó elemére:

- a Fekete Gyémánt utca egy szakasza —Szent István út és a 1460 hrsz.-ú telek közötti szakasz— tévesen szerepel gyalogútként a Szabályozási terven, gépjárműforgalom is zajlik az útszakaszon, az útszakasz ténylegesen és tervezett állapotban is kiszolgáló út szerepkörű.

A 314/2015 korm.rend. 32.§ (6a) bekezdése az alábbi esetekben lehetőséget biztosít ún. főépítési eljárás lefolytatására, amennyiben:

- a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik,
- b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;
- c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:
 - ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,
 - cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy
 - cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;
- d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy
- e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

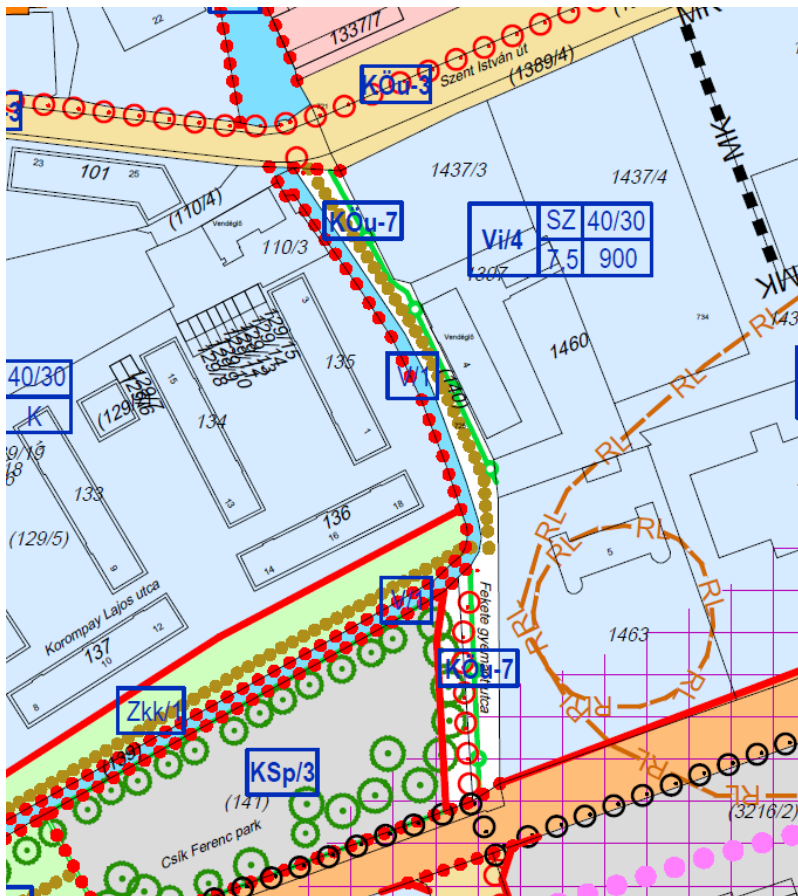
A kért pontosítás „helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása, azon belül övezet határának pontosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé”. Ezért Várpalota Város Önkormányzata a helyi építési szabályzat pontosítását ún. állami főépítési eljárással kívánja lefolytatni.

Az állami főépítési eljárás egyeztetési szabályait a 314/2012 korm.rend. 42/A.§ tartalmazza.

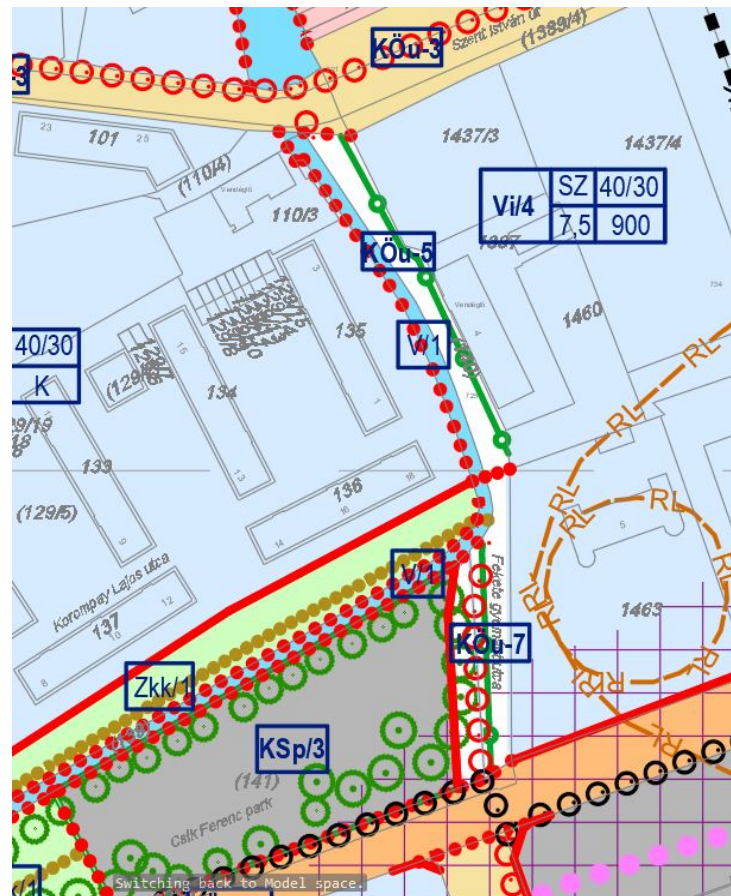
Az állami főépítési eljáráshoz benyújtandó szakmai alátámasztó dokumentáció elkészítésével Várpalota Város Önkormányzata a TÁJOLÓ-TERV Kft.-t bízta meg.

2. KÉRT PONTOSÍTÁS ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

Az SZ-1/A jelű Szabályozási terv I.—Várpalota városrész tervlapon A Fekete Gyémánt utca északi —Szent István u. és a 1460 hrsz.-ú ingatlan közötti része— KÖu-7 övezet (gyalog út) helyett KÖu-5 (kiszolgáló út) övezetbe tartozik.



A hatályos SZ-1/A jelű Szabályozási terv I. —Várpalota városrész tervlap kivonat, amelyen hibásan a Fekete Gyémánt utca teljes szakasza KÖu-7 övezetben (gyalogút) van



Kért pontosítás az SZ-1/A jelű Szabályozási terv I. —Várpalota városrész tervlapon, a Fekete Gyémánt utca Szent István út és a 1460 hrsz.-ú telek közötti szakasza KÖu-5 övezetként (kiszolgáló út) ábrázolva

A kért pontosítás csak az SZ-1/A jelű Szabályozási terv I. —Várpalota városrész tervlapot érinti, a HÉSZ szövegét nem.

3. ÖNKORMÁNYZATI ELFOGADÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

Rendelet-tervezet

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének

...../2020. (.....) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV.30.) ÖK. rendelet módosításáról

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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 42/A. § (3) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró állami főépítész és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (V.26.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően, a következőket rendeli el:

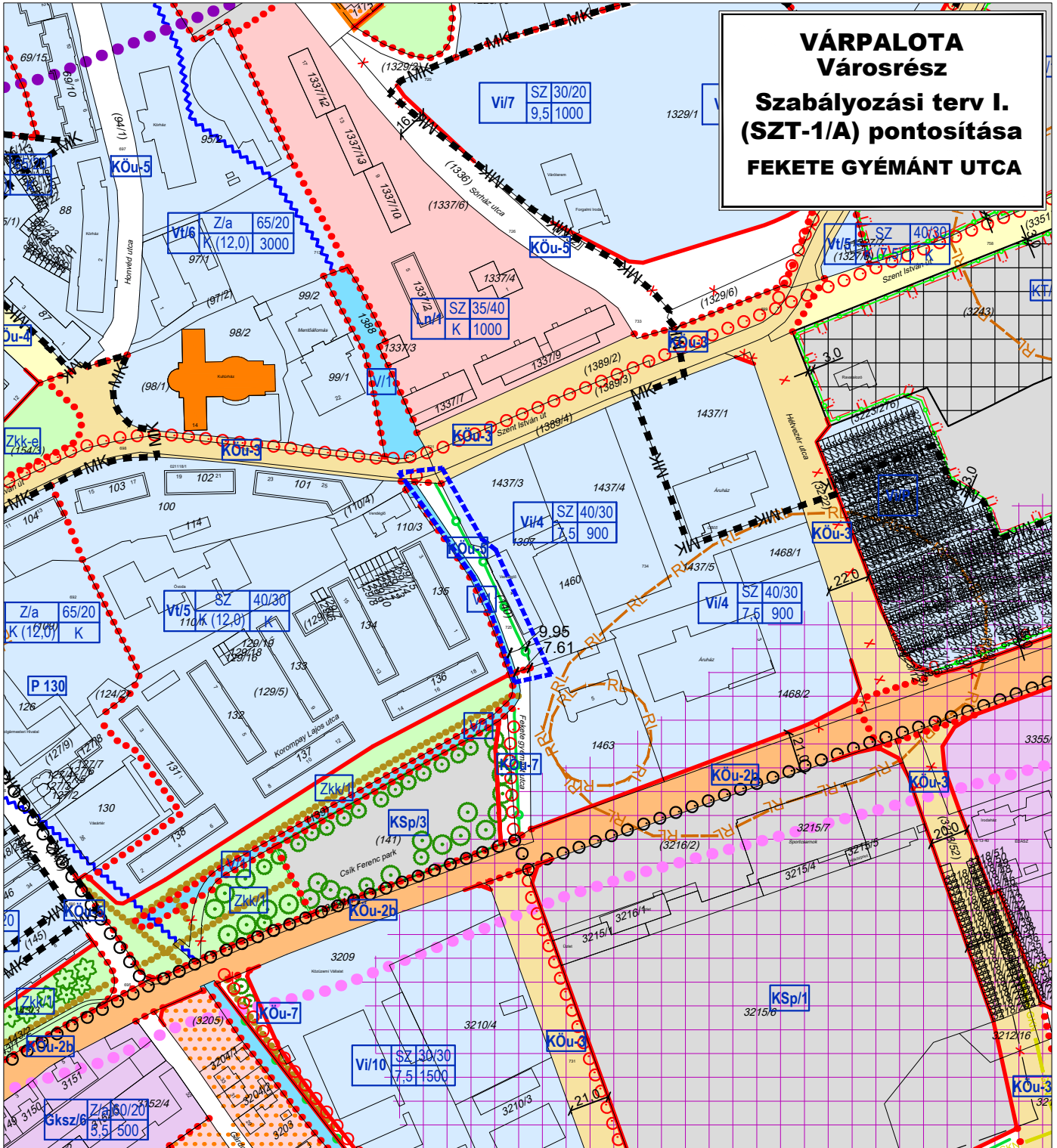
- 1.§.** Jelen rendelet hatálybalépésétől számítva Várpalota Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2019. (IV.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező SZ-1/A jelű Szabályozási terv I.—Várpalota városrész tervlap a SZ-1/A/2020-1mód jelű tervlap szerint módosul, amely tervlap jelen rendelet 1. melléklete.
- 2.§** Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Várpalota, 2020. március

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignáczi Anita Éva
jegyző

VÁRPALOTA
Városrész
Szabályozási terv I.
(SZT-1/A) pontosítása
FEKETE GYÉMÁNT UTCA



1. melléklet .../2020. (...) önkormányzati rendelethez

Munka megnevezése: VÁRPALOTA Helyi Építési Szabályzat pontosítása		
Megrendelő: VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 29. tel.: (36-80) 552-600 fax: (36-80) 575-760 e-mail: varpalota@varpalota.hu honlap: www.varpalota.hu		
Generál tervező: TÁJOLÓ-TERV KFT. 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. tel/fax: (36-1) 786 0643 mobil: (36-30) 398 2819 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu		
Munkarész: SZABÁLYOZÁSI TERV I. - Várpalota városrész (SZT-1/A) pontosítása		
Felkészítő tervező, településtervezés, tájrendezés, környezetvédelem, zöldfelületrendezés: Auer Jolán MEK: 01-5003 TK1,TT1	Közlekedéstervezés: Dr. Macsinka Klára KEK: TIS 13-1017	Méretarány: M = 1 : 3000
Tervező: M. Andrási Ágnes	Tervjel: SZT-1/A/2020-1mód	Dátum: 2020. március

Jelmagyarázat

- pontossítással érintett terület határa
- közúti közlekedési terület - kiszolgálóút övezete
- közúti közlekedési terület - gyalogút övezete
- építési övezet, övezet határa
- szabályozási szélesség (m)
- gyalogút
- tervezett fasor
- építési övezet, övezet jele
- településközponti vegyes terület építési övezete
- intézményi vegyes terület építési övezete
- műemléki környezet határa
- nyilvántartott régészeti terület határa

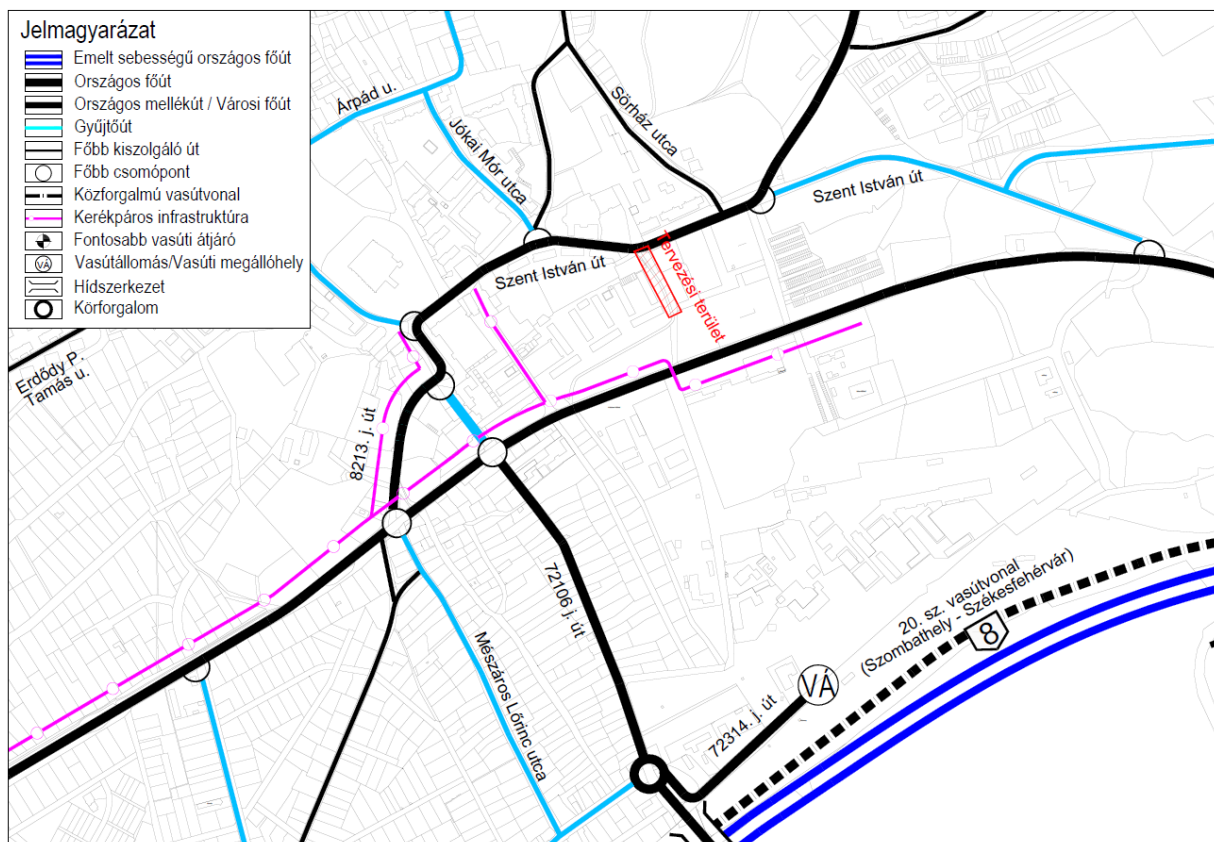
4. A KÉRT PONTOSÍTÁS INDOKLÁSA ÉS SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATA

A konkrét beruházási szándék során derült fény arra, hogy hatályos Szabályozási Terv I. Várpalotán a Fekete Gyémánt utca teljes szakaszát tévesen gyalogútként (KÖu-7 övezet) tartalmazza, holott a Fekete Gyémánt utca Szent István úttól délre eső 120 m hosszú szakasza (1460 hrsz-ú ingatlan határáig) jelenleg és távlatban is kiszolgáló út szerepkörű (KÖu-5 övezet).

A Fekete Gyémánt utca Várpalota város központjának délkeleti szélén helyezkedik el. Közterületként a Szent István út és a 8. sz. főút átkelési szakasza (Fehérvári út) között helyezkedik el, északi (gépjárművel járt szakaszon) a Köves-kanálissal párhuzamosan, attól alacsony támfallal és korláttal elválasztva halad.

Az útszakaszt 120 m hosszan 4,20 m széles, egyik oldalán K-szegéllyel, helyenként betonfolyókával határolt aszfaltburkolat borítja, keleti oldalán keskeny aszfaltjárda kíséri. A közúti forgalom ezen a szakaszon, a 1460 hrsz-ú ingatlan határáig használja. Rendkívül kis forgalmi volumen terheli az utcát, mivel egy lakóingatlan és egy étterem parkolójának megközelítésére szolgál. A déli szakaszon csak gyalogosforgalom által használható a közterület, aszfaltburkolatú, kb. 3 m széles, közvilágítással kiépített sétányként, amely lépcsősorral csatlakozik a 8. sz. főút mellett haladó járdához.

Használata szerint a Fekete Gyémánt utca helyi kiszolgáló út (útkategória: B.VI.d.D.) az északi szakaszon, déli szakaszán pedig gyalogút. Jelenleg a hatályos szabályozási terv övezeti rendszerében a teljes szakaszra a KÖu-7, azaz a gyalogúti övezet meghatározás vonatkozik.



Meglévő közlekedési hálózat (kivonat Várpalota „új” településrendezési eszközök

**I. Megalapozó vizsgálatok kiegészítése dokumentum rajzi mellékletéből) az érintett terület
megjelölésével**

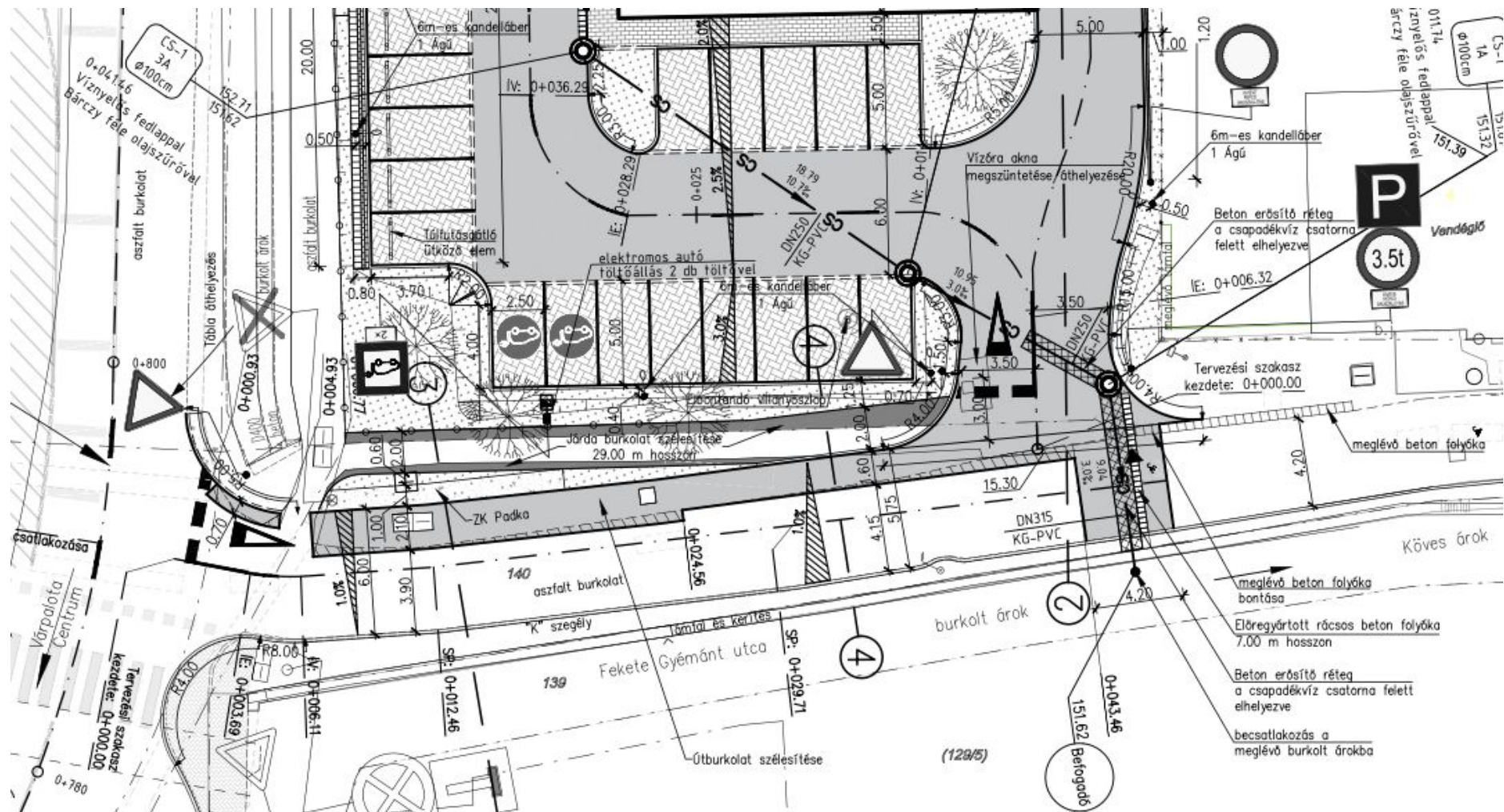
A Fekete Gyémánt utca közúti járművekkel használt szakasza mentén (hrs: 1437/3) egy új kereskedelmi létesítmény tervezett, összesen 22 parkolóhellyel. Bár a létesítmény rendelkezik jogerős építési engedéllyel (ügyiratszám: VEP/454/37/2019, dátum: 2019. szeptember 13.), hatósági oldalról követelmény, hogy a megközelítés megfelelő közlekedési övezetbe sorolt közterületről történjen.

A tervezett kereskedelmi létesítmény megközelítése csak a Fekete Gyémánt utca felől történhet, mivel a Szent István út mentén jelentős magasságkülönbség van az út szintje és a telek szintje között.

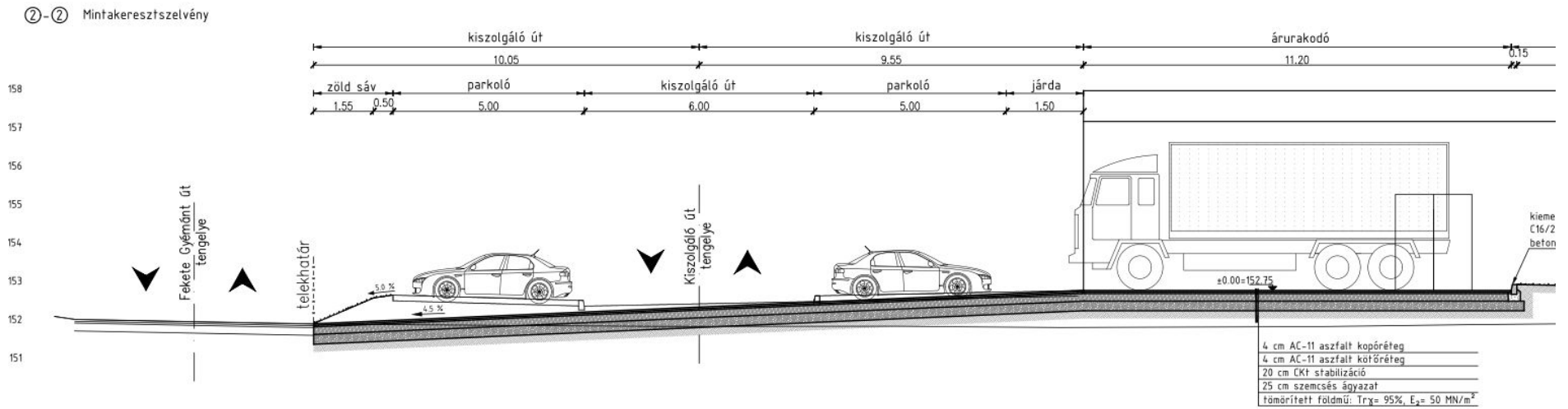
A Fekete Gyémánt utca nyomvonalának érintett szakaszán (a hatályos szabályozási tervben szereplő közterületi szélességek felhasználásával), a tervezett létesítmény építésével párhuzamosan kiszélesítik az útpályát (5,75 m szélességre) és a gyalogos megközelítést segítő 2 m széles járda is épül. Az étterem telkénél az útszélesítés befejeződik.

A létesítményhez 22 merőleges parkolóhely és kerékpár-támaszok épülnek. Mind a Szent István út, mind a Fehérvári út felől biztosított a gyalogos megközelítés és a távlati közlekedéshálózati tervek szerint a kerékpárosok is elérhetik a területet a Szent István út mellett tervezett és a Fehérvári út mentén haladó meglévő kerékpárút irányából.

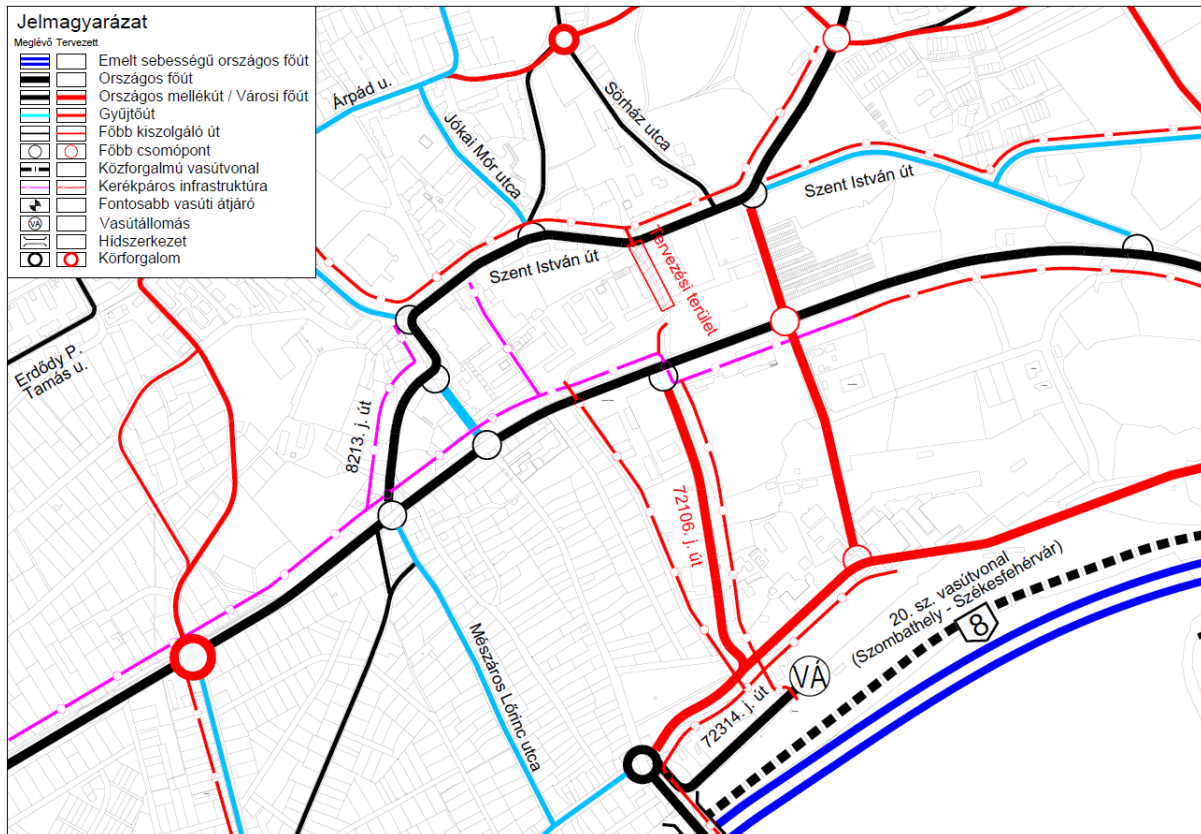
Arra való tekintettel, hogy az útszakasz érintett részén (zsákutcai vég) csak a vendéglőbe (jelenleg nem üzemel) és a 1460 HRSZ-ú ingatlanhoz érkező célforgalom fog megjelenni, a meglévő forgalmi rend (az útszakasz használata) továbbra is fenntartható. A fenti telkekhez érkezők az ingatlanokon belül képesek megfordulni, a Pepcoba érkező gépjárműforgalom annak parkolóját fogja használni parkolásra és megfordulásra. Amennyiben az "eltévedők", akik nem hajthatnak be az ingatlanokra, elérnek a zsákutca végéhez, akkor lehetőségük van a 10 m széles közterületen Y-ban megfordulni. Ennek elősegítésére egy vegyes használatú (csillapított forgalmú) burkolt felület kialakítását javasoljuk a rendelkezésre álló közterületi szélességben. Javasoljuk, hogy az útszakasz csak célforgalom számára legyen megnyitva.



Tervezett útszélesítés helyszínrajza (Tervező: Grósz Krisztina, 2019.)



Mintakeresztszelvény (Közlekedési létesítmények egyesített terve, 2019.)



Tervezett közlekedési hálózat (kivonat Várpalota „új” településrendezési eszközök IV. Alátámasztó javaslatok tervdokumentáció rajzi mellékletéből) az érintett terület megjelölésével

A fentiek értelmében, a Fekete Gyémánt utca meglévő és tervezett (valós) használatát tükröző szabályozás érdekében a HÉSZ rajzi mellékletén, az SZ-1 jelű Szabályozási terv I. —Várpalota városrész tervlapon az útszakasz övezeti besorolásának javítása szükséges az alábbiak szerint:

- északi szakaszán (Szent István út és a 1460 hrsz-ú telek határa, vagyis az étterem parkolója között) KÖu-5 jelű kiszolgáló út övezeti besorolás,
- ettől délre KÖu-7 jelű gyalogút övezeti besorolás.