

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
2026. március 26-i ülésére

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Tárgy: Várpalota, Gál Gyula Sportközpont területére vonatkozó településrendezési eszközök tervezett módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés lezárása és döntés települési környezeti értékelésről


Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Lamos Péter főépítész

Az előterjesztést megtárgyalta:
Gazdasági Bizottság
Jogi és Ügyrendi Bizottság

A határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:


Bérczes Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző

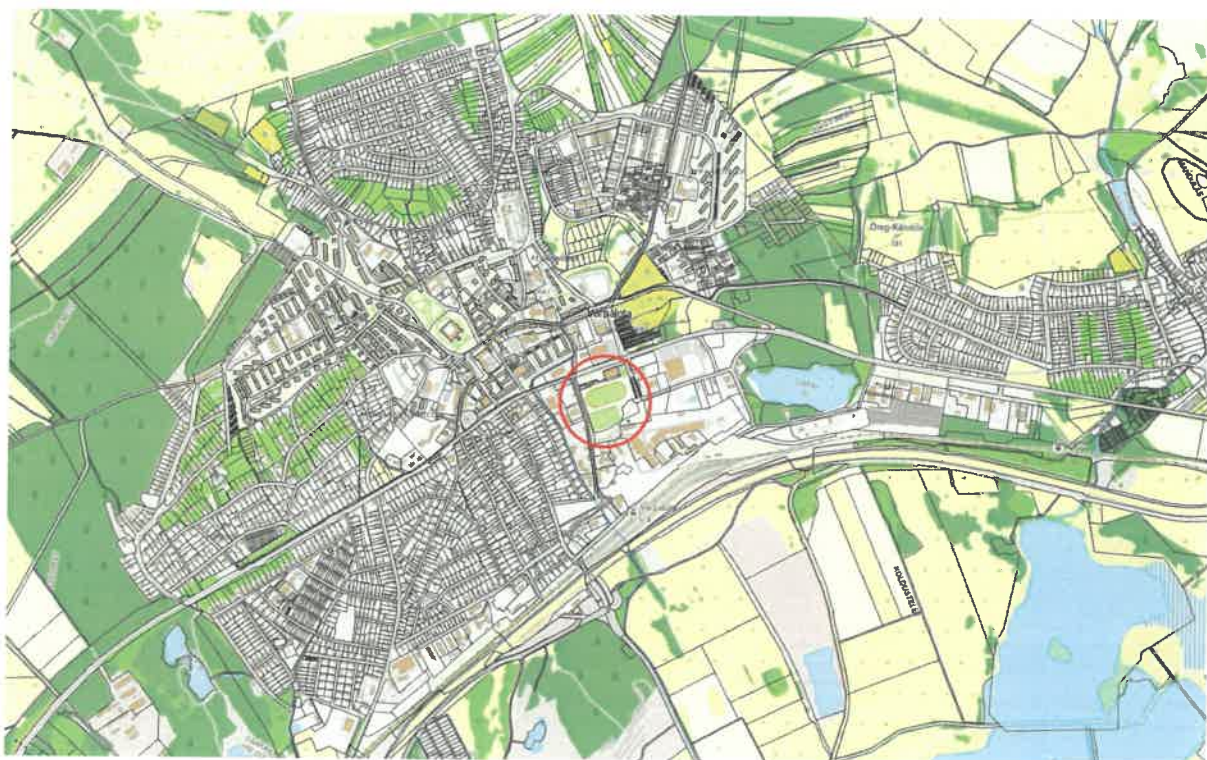

dr. Ignác Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Várpalota Város Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását tervezi a Gál Gyula Sportközpont területét érintően. A módosítás célja a sportközpont fejlesztési lehetőségeinek biztosítása.

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2025. április 30-i ülésén megtárgyalta és 75/2025. (IV.30.) határozatának elfogadásával döntött a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

Az érintett ingatlan elhelyezkedése:



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

A terv egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KormR.) szerint egyszerűsített eljárás szerint történik.

A módosítás érdekében, a szükséges terveket és dokumentációkat a TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft., mint Tervező elkészítette.

A településrendezési eszközök módosítási és elfogadási folyamatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet, valamint Várpalota Város Képviselő-testületének a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendelete szabályozza.

A tárgyi módosítás partnerségi egyeztetése a fenti jogszabályokban foglalt előírások figyelembevételével megtörtént.

A partnerségi véleménynyilvánítás határideje: 2026. január 30-tól 2026. február 13-ig tartott.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerint településrészre készülő településrendezési terv esetében a várható környezeti hatások jelentőségének függvényében döntendő el, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása, és a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2.pontja szerinti Települési környezeti értékelés (a továbbiakban: TSKV) készítése szükséges-e. A környezeti vizsgálat lefolytatása és TSKV készítés szükségességének eldöntéséhez az Önkormányzat megkereste az SKVr. szerinti környezetvédelméért felelős szervezetet. A véleménykéréshez *Tájékoztatósi dokumentáció* került megküldésre a hivatali kapun, amely ismertette a tervezett módosításokat, valamint az SKVr. 2. mellékletének szempontjai szerint értékelést tartalmazott a módosítás várható környezeti hatásairól. Ezen értékelés alapján az Önkormányzat azt a véleményt fogalmazta meg, hogy a módosítással érintett területekre vonatkozó TRE módosítás esetén környezeti vizsgálat lefolytatását, valamint TSKV készítését nem tartja szükségesnek.

A véleménykérő levélben szerepelt, hogy a véleményt nem nyilvánító környezetvédelméért felelős szervezet az önkormányzat úgy tekinti, hogy egyetértene az előbbi állásponttal.

A véleményt nyilvánító környezetvédelméért felelős szervek egyike sem tartotta szükségesnek a tervezett TRE módosítások kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését.

A környezetvédelméért felelős szervek véleményét az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

	Véleményező szerv	Vélemény
1	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály VE/30/09073-2/2025	A TRE módosítás kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatását és TSKV készítését nem tartja szükségesnek. Véleménye szerint a tervezett módosítás a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően a magasabb rendű jogszabályok betartásával jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz.
2	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 385-13/2025.	A TRE módosítás kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatását és TSKV készítését nem tartja szükségesnek.
3	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály VE/NEF/02066-2/2025.	Környezeti vizsgálat lefolytatását és TSKV készítését nem tartja szükségesnek. A tervezett módosítás kapcsán környezet- és település-egészségügyi szempontból kifogást nem emel.
4	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály 30407/8675-2/2025.ált.	Megállapította, hogy a tervezett módosítás várhatóan nem jelent veszélyt a felszíni és felszín alatti vizekre, felhívja a figyelmet, hogy a megvalósuló fejlesztés során vízminőségvédelmi szempontból alapvető

	Véleményező szerv	Vélemény
		környezetvédelmi elvárás a szennyvizek és a csapadékvizek megfelelő kezelése. Környezeti vizsgálat lefolytatását és TSKV készítését nem tartja szükségesnek
5	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (iparbiztonság) 30419/1768-2/2025.ált.	Iparbiztonsági szempontból a tervezett TRE módosítás kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatását és TSKV készítését nem tartja szükségesnek.
6	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda VE/05/262-1/202.	A vélemény határidőn túl érkezett. A véleményben tett észrevételeket megvizsgáltuk és a tervezői és főépítési vélemények a táblázat alatt, külön kerülnek ismertetésre.
7	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály VE/32/04340-3/2025	Környezeti vizsgálat lefolytatását és TSKV készítését nem tartja szükségesnek. A módosítással érintett területeken az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület nem található. A további egyeztetési eljárásban nem kíván részt venni.
8	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály VE/31/01781-2/2025.	Környezeti vizsgálat lefolytatását és TSKV készítését talajvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek.
9	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 88/577-024	A tervezett módosítás kapcsán termőföldet érintően újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért környezeti vizsgálat lefolytatását és TSKV készítését nem tartja szükségesnek.
10	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1 BP/FNEF/06718-2/2025.	A módosítással érintett területen gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
11	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály NNGYK/91985-2/2025.	Környezeti vizsgálat lefolytatását és TSKV készítését nem tartja szükségesnek, mert a tervezett TRE módosítás kapcsán nem azonosítottak olyan elképzelést, amelynek kémiai biztonság szempontjából közvetlen környezeti hatása lenne.
12	Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály	Nem nyilvánított véleményt a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről, ezért a véleménykérő levél alapján egyetért az önkormányzat véleményével, miszerint környezeti vizsgálat lefolytatását és TSKV készítését nem tartja szükségesnek

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda ü.i.sz.: VE/05/262-1/202. véleményére vonatkozó tervezői és önkormányzati észrevételek:

Várpalota Város Önkormányzata a tárgyi módosítás vonatkozásában **nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat lefolytatását, ugyanakkor kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét.

Tervezői vélemény: A TRE módosítás indító önkormányzati határozatában az szerepel, hogy Várpalota Város Önkormányzata abban az esetben nem tartja szükségesnek Települési környezeti értékelés (a továbbiakban: TSKV) készítését, ha azt a környezetvédelméért felelős államigazgatási szervek sem tartják szükségesnek. Abban az esetben, ha valamelyik környezetvédelméért felelős államigazgatási szerv más véleményt fogalmaz meg, akkor a TSKV szükségességéről, illetve tartalmáról a 2/02005. (I.11.) Korm.rendelet szerint folytatódott volna az egyeztetés, és az egyeztetések eredményképpen véleménye változhatott volna, döntést is hozhatott volna TSKV készítéséről. Az alkalmazott önkormányzati döntéssel viszont „egyszerűnek ítélt módosítások esetében” nem kell újratárgyalnia a Képviselő-testületnek TSKV szükségességéről.

veszem. Ugyanakkor kérem a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan készülő megalapozó dokumentációban **az épített környezet vizsgálatát részletesen kidolgozni és a szükséges intézkedésekre vonatkozóan az alátámasztó javaslatban, illetve a helyi építési szabályzatban¹ is számon kérhető garanciális szabályokat (homlokzati tagolás, favédelem, csapadékvíz-tározás, zajvédelem, forgalomtechnika) meghatározni.** A tervezett beépítési paraméterek alátámasztására **kérem telepítési tanulmányterv csatolását.**

Tervezői vélemény: Telepítési tanulmányterv a Fejlesztő, Beruházó fejlesztési szándékait és annak hatásait önkormányzati Képviselő-testület számára bemutató dokumentum, amely a településterv/településrendezési eszköz tervezett módosításának indítására vonatkozó önkormányzati döntést megalapozó döntés előkészítő dokumentum. Amennyiben a tervezett beruházással kapcsolatosan az Önkormányzat és a Fejlesztő településrendezési szerződést köt, a Telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés melléklete. A 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: 419/2021.Kr.) 19.§ sorolja fel, hogy mely esetekben kell Telepítési tanulmánytervet készíteni:

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához,
- b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként és
- c) a Méptv. 195. § (1) bekezdése szerinti közcélú nyomvonalas építményeknél.

Jelen esetben a Fejlesztő az Önkormányzat. Az Önkormányzat saját fejlesztési céljainak megvalósítása érdekében, nem beruházói igény megvalósítása érdekében, saját területén, városi közcélok megvalósítása érdekében, saját döntése alapján fejleszti a területet. Ebből következően az Önkormányzatnak saját fejlesztési céljainak megismeréséhez és saját maga által elhatározott TRE módosításhoz nem volt szüksége Telepítési tanulmánytervre. A fentiekből következően jelen TRE módosítás esetében nem történik/nem történhet településrendezési szerződés kötése Beruházóval, Fejlesztővel (mivel a Megrendelő és a Beruházó ugyanaz). A településrendezési szerződésre vonatkozó általános előírásokat a Méptv. (2023. évi C. tv.) 92. § tartalmazza. A településrendezési szerződés nem azonos a településtervezési feladatok ellátására megkötésre kerülő településtervezési-vállalkozási

szerződéssel. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek, a településtervezési feladatok ellátására megkötésre kerülő településtervezési-vállalkozási szerződés vállalkozási szerződésnek minősül.

Főépítési vélemény: A tervezett módosítás a már kialakult, meglévő állapot figyelembe vételével, a város hosszú távú fejlesztési céljaihoz igazodik. A területen a meglévő kültéri sportpályák felújítása, bővítése, új csarnok épületek építése a célunk, ezeknek a terveknek a készítése jelenleg, engedélyezési tervi szinten folyamatban van. A tervezési folyamatot, mint települési főépítész követem és az önkormányzati érdekek mentén a településrendezési eszközök módosításának koordinálásával segítem. Települési tanulmányterv készítését, a fenti Tervezői véleménnyel egyetértve okafogyottnak látom. Az Önkormányzat a telepítési tanulmányterv finanszírozására forrással nem rendelkezik.

A beépítési mód szabadonállóról zártisorúra történő megváltoztatása a terület városszerkezeti karakterének megváltoztatását eredményezi. A módosítással érintett területen és annak környezetében az épületek szabadonálló jelleggel, nagy távolságokra helyezkednek el egymástól és a sport funkció is alapvetően lazább, pontszerű beépítést igényel. Ettől a zártisorú beépítés teljesen idegen és a csarnoképületek együttesen fal hatást hozhatnak létre a Fehérvári út mentén. Az alátámasztó munkarészben kérem bemutatni az **épülettömegek tervezett homlokzati tagolását** (anyaghasználat, vertikális osztások). Kérem továbbá a közterületek irányából **látványterv** csatolását és a HÉSZ-ben rögzíteni az utcafronton **kötelező előkert vagy zöld sáv** kialakítását.

Tervezői vélemény: A Záró véleményezési tervdokumentációban az épületek látványterve szerepelni fog. Várpalota még nem rendelkezik TÉKA és 419/2021.Kr. alapú HÉSZ-el, addig a HÉSZ-ben egyelőre településképi követelmények nem írhatók elő, csak a településképvédelméről szóló rendeletben.

Főépítési vélemény: A beépítési mód zártisorúra történő módosítása a városszerkezeti karakter tudatos megváltoztatására irányul. A Fehérvári út irányából már kialakult, a közlekedési területekhez közvetlenül csatlakozó, zártisorúan telepített épületekkel beépített ingatlan együttes fejlesztése ennek a már kialakult és meglévő karakterisztikának a folytatása. A pontszerű beépítéssel az épületek eléréséhez és kiszolgálásához szükséges közlekedési útvonalak területe növekszik, ezzel korlátozva a szabadtéri sportpályák építésének lehetőségét. Mivel az ingatlan állomány, a tervezett funkciókhoz viszonyítottan területileg kicsi, az épületek már meglévő közlekedési rendszerekhez történő illesztése, a helyi adottságok figyelembe vétele a kedvező - zártisorú - tervezési irány. A hatályos építésjogi szabályozás a tervezett módosítást lehetővé teszi.

A megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 20%-ról 30%-ra növelése és a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértékének 60%-ról 40%-ra csökkentése a terület biológiai aktivitásának jelentős csökkenésével jár. Jelenleg a sportközpont egyfajta "zöld szigetként" funkcionál az intenzívebb ipari-gazdasági környezetben. A HÉSZ-ben garanciális elemként kérem rögzíteni a **többszintű növénytelepítési kötelezettséget**. Kérem továbbá rögzíteni a fennmaradó 40% zöldfelületen belül a **fásítottság mértékét**.

Tervezői vélemény: Várpalota HÉSZ a KSp építési övezetekben már jelenleg is általános követelményként tartalmazza, hogy a telkek zöldfelületei háromszintű növényzet telepítésével alakíthatók ki.

„HÉSZ 12. § A Vt., Vi..., Gksz..., Gip..., KSp..., KRe..., KHull..., KMü... jelű területek építési övezeteiben a telkek nem beépített, szilárd burkolattal nem fedett területeit a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként kell kialakítani.”

„HÉSZ 3. § 5. Háromszintű növényállomány: a telkek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper talajtakaró kerül ültetésre.”

Megfontoljuk a tervezés további szakaszában, hogy a fentiekén túlmenően szükséges-e még a telkek zöldfelületén belül a fásítottság mértéket további előírásokkal szabályozni.

A beépítettség növelése és a burkolt felületek kiterjesztése drasztikusan növeli a hirtelen lefolyó csapadékvíz mennyiségét. Kérem vizsgálni a városi csatornahálózat befogadó képességét, illetve a HÉSZ-ben rögzíteni a telken belüli vízviasszatartás kötelezettségét (tározó vagy szikkasztó), továbbá azt, hogy a parkolók felületét vízáteresztő burkolattal (pl. gyepezézagos) kell kialakítani.

Tervezői vélemény: Várpalota HÉSZ már jelenleg is tartalmazza a telkeken belül és a nagyobb kiterjedésű parkolófelületeken a csapadékvíz viasszatartására irányuló előírásokat:

HÉSZ 22.§ (5) Ha a telkek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetett csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz viasszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felületenként 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítása. A záportározó túlfolyójából fékezetten vezethető ki a víz, a fékezést úgy kell meghatározni, hogy a vízkifolyás intenzitása nem haladhatja meg a telekről a beruházást megelőző vízkifolyás intenzitását. (Egyéb vízgazdálkodási célból- létesített víztározó, nem lehet azonos a záportározóval.)”

„HÉSZ 13.§ (5) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.”

Megfontoljuk a tervezés további szakaszában, hogy a parkolók vízáteresztő burkolattal történő kialakítása előírásra kerüljön-e. A parkolók felületén a csapadékvizek szennyezettek lehetnek, ez a talaj-, idővel a talajvíz szennyeződését okozhatja.

A jégcsarnok és a munkacsarnok folyamatos technológiai zajforrás (hűtés, szellőzés). Kérem vizsgálni a szomszédos „Vi/10” jelű intézményterület építési övezet közelsége miatt a tervezett intenzitás növekedés következtében a várható zajterhelést. Javaslom a HÉSZ-ben műszaki követelményként rögzíteni, hogy a technológiai berendezéseket (hőközpont, aggregátok) a keleti, gazdasági övezetek felé kell tájolni, vagy építészeti eszközökkel (zajvédő fal, süllyesztett gépészeti udvar) árnyékolni kell.

Tervezői vélemény: Országos szintű jogszabály, a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet tartalmazza az

üzemi tevékenységek során a védendő területhasználatú területeken az épületek védendő homlokzatai előtt betartandó határértékeket. A vonatkozó országos szintű jogszabályok szerint csak olyan technológiai zajforrások létesíthetők, amelyek működése során a vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülnek.

A Tájékoztatósi dokumentáció 6. oldalán bemutatásra került a Gál Gyula Sportcsarnok tervezett helyszínrajza, amelyen jól látható, hogy új épületek a terület északkeleti és keleti oldalán kerülnek elhelyezésre. Keleti irányban kereskedelmi szolgáltaó és ipari gazdasági területek, északra országos közút helyezkedik el. A Vi/10 jelű intézményterületekkel határos területeken sportpályák elhelyezése tervezett.

A tervezett új funkciók egyidejű használata esetén a jelenlegi úthálózat terhelése többszörösére nőhet. Kérem vizsgálni a környező közlekedési területek kapacitását.


Főépítési vélemény: A terület megközelítése, az állami tulajdonban és kezelésben lévő Fehérvári útról lehetséges. Az út, az országos közúthálózat része volt (8.sz. főút) és innen közvetlenül elérhetőek a sportközpont parkoló területei. A terület déli irányba, a lakóterületek irányába történő elhagyása a meglévő célforgalmat foglalja magába, a központ látogatói forgalma a meglévő, nagy kapacitású Fehérvári út irányába történik.

Mivel a környezetvédelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését, tárgyi módosítás kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása és Települési környezeti értékelés készítése nem indokolt.

Önkormányzatunk Képviselő-testületének, mind a partnerségi egyeztetés lezárásáról, mind a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről és Települési környezeti értékelés készítéséről határozatban szükséges döntenie.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassák az előterjesztésben foglaltakat és fogadják el jelen előterjesztés mellékletét képező határozati javaslatot!

Várpalota, 2026. március 18.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete
8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2026. március 26-i ülésén a következő határozatot hozta:

.../2026. (III. 26.) képviselő-testületi
h a t á r o z a t:

- 1) Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Várpalota, Gál Gyula Sportközpont területére vonatkozó településrendezési eszközök tervezett módosítása esetében, figyelembe véve a környezetvédelméért felelős szervek véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását, valamint a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti Települési környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.
- 2) Várpalota Város Önkormányzata a Várpalota, Gál Gyula Sportközpont területére vonatkozó településrendezési eszközök tervezett módosításának partnerségi egyeztetését a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendelet egyszerűsített egyeztetési eljárásra vonatkozó szabályai szerint lefolytatta.
- 3) A Képviselő-testület az 2. pont szerinti módosítás tekintetében a partnerségi egyeztetést lezárja.

Határidő: azonnal

Felelős: Lamos Péter, főépítész

Várpalota, 2026. március 26.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignáczi Anita Éva
jegyző