

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
2022. október 27-i rendkívüli ülésére

A rendelet tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.

Tárgy: Döntés Várpalota város településrendezési eszközei módosítása tárgyában

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester


Előkészítő: Mezei László főépítész

Az előterjesztést megtárgyalta:

Gazdasági Bizottság
Jogi és Ügyrendi Bizottság

A határozati javaslat és a rendelet tervezet törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:


Bérczes Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző


dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Váralota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 160/2021. (IX. 23.) határozatával támogatta Váralota településrendezési eszközeinek az alábbi 3 területre történő módosítását:

1. A Józán szőlőhegy Munkácsy Mihály utcával határos délkeleti részén a hatályos HÉSZ a belterületi határ korrekciójával számol, amely átmetsz meglévő telkeket. A 10034/1 hrsz. körüli telektulajdonosok kérelmezték az Önkormányzatnál, hogy a kertvárosi lakóterület Lke/13 építési övezetének területe olyan módon kerüljön lehatárolásra, hogy a 10034/1 hrsz.-ú telek teljes területe bele tartozzon az építési övezetbe. A telekstruktúra adottságok szükségessé teszik, hogy a módosításba a 10034/5, 10035, 10036, 10037 hrsz.-ú telkek is bekerüljenek. A módosítással érintett terület: Józánhegy 10034/1, 5, 10035, 10036, 10037 hrsz.
2. Az önkormányzat érdekeltségébe tartozó 1121/1-1121/5 hrsz.-ú ingatlanok szennyvízelvezetése a 1117/1 hrsz.-ú útról a terepadottságok miatt csak úgy oldható meg, hogy az 1122 hrsz.-ú telken az építési helyet rögzíteni szükséges. A módosítással érintett terület: Józánhegy 1117/1 hrsz.-ú út - Munkácsi Mihály utca - 1133/2, 1135, 1134 és 1144 hrsz.-ú telkek déli határa - Sörház u. által határolt terület.
3. A Hamburger Recycling Hungary Kft. megkereste az Önkormányzatot, hogy a tulajdonukat képező 0198/9 hrsz.-ú, Gip/4 építési övezetbe tartozó terület ipari gazdasági területet olyan építési övezetbe soroljuk át, ahol az építménymagasság 5,5 m helyett 7,5 m, valamint a legnagyobb beépítettség mértéke 30%-ról 40%-ra nő, a kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m²-ről 2000 m²-re csökken. (Gip/8 jelű övezet megfelelő lenne számukra, ha ott a kialakítható legkisebb telek méret 3000m² maradhatna. A jelenlegi teleknagyság 1-5 ha közötti.) A módosítással érintett terület: 0198/9 hrsz.-ú ingatlan.

A módosítási csomagban szereplő módosítási igényeket a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezéseinek megfelelően véleményeztette az önkormányzat.

2021. december 1-én kelt megkeresésünkben előzetes tájékoztatóval kerestük meg a véleményezésben érintett államigazgatási szerveket.

Az előzetes tájékoztatóval egyidejűleg a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai szerint megkerestük a környezetvédelméért felelős államigazgatási szerveket, hogy nyilatkozzanak a környezeti vizsgálat lefolytatásának és települési környezeti értékelés készítésének szükségességéről. A környezetvédelméért felelő szervek nem tartották szükségesnek a vizsgálat lefolytatását. Az Állami Főépítész az 1. és 3. terület vonatkozásában kiegészítő tájékoztatót követően nyilatkozott arról, hogy a vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Az elkészült véleményezési dokumentációt megküldtük az Eljr.-ben nevesített szerveknek.

Váralota Város Önkormányzati Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (V. 26.) önkormányzati rendeletében foglaltakkal összhangban a településrendezési eszközök elkészült véleményezési dokumentációját társadalmi egyeztetésre bocsátottuk. A partnerségi egyeztetés során a dokumentumokkal kapcsolatban érdemi módosításra okot adó vagy egyéb vélemény nem érkezett.

A beérkezett véleményeket ismertettük a Képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról a Képviselő-testület a 133/2022. (VIII. 11.) határozatában döntött. A településrendezési eszköz tervezetét és az eljárás során beérkezett valamennyi véleményt megküldtük végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek. Az állami főépítész véleményét mellékelten csatoljuk.

Az állami főépítész véleményében azzal a feltétellel javasolja mindhárom módosítás jóváhagyását, ha a VMKH Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztályának infrastruktúra építésre vonatkozó elvárásai az 1. módosítás esetében garantálhatók. Miután a területfejlesztő kérelmező részéről erre vonatkozó szándék nem került rögzítésre, így önkormányzati kötelezettségvállalás mellett nem javasoljuk az 1. módosítás elfogadását. Kérjük a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést ennek figyelembevételével tárgyalja meg és döntsön a mellékelt határozati javaslat elfogadásáról.

A módosítások érintik a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendeletet, a településszerkezeti terv módosítására nincs szükség.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat) 17. §-a szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. A hatásvizsgálat során vizsgálni kell a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, melynek az alábbiak szerint tesztek eleget:

1.) A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Az önkormányzati rendelet tervezett módosításának gazdasági, társadalmi, költségvetési hatása nincs.

2.) A rendelet környezeti és egészségi következményei:

A módosítás az épített környezetre a beépítés lehetőségének biztosításával pozitív hatást gyakorol.

3.) A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendeletalkotás jogalkalmazási változásokkal meghatározóan nem jár.

4.) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

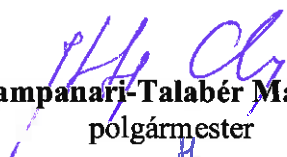
A HÉSZ módosítása javítja a módosításokkal érintett területeken az építés építésjogi feltételeit. Ezáltal az érintett ingatlanok beépítésével javul a környezet állapota.

5.) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendeletalkotás pénzügyi kötelezettséggel nem jár. A jogalkalmazás személyi és tárgyi feltételei az építési igazgatásban adottak.

Kérem a T. Képviselő-testületet, tárgyalja meg az előterjesztést és hozza meg döntését a Helyi Építési Szabályzat módosításáról!

Várpalota, 2022. október 12.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati
Képviselő-testülete
8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39. Pf. 76.
Tel.: 592-660 Fax: 595-676

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 2022. október 27-i rendkívüli ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2022.(X. 27.) képviselő-testületi
h a t á r o z a t :**

1. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete Várpalota településrendezési eszközei módosításának véleményezése során beérkezett államigazgatási szervek vélemények ismeretében nem támogatja a Józsanhegy 10034/1, 5, 10035, 10036, 10037 hrsz-ú ingatlanok esetében az övezeti és belterületi határ módosítást.
2. A Képviselő-testület felkéri a városi főépítést, hogy az érintetteket a döntésről tájékoztassa.

Határidő: folyamatos
Felelős: Campanari-Talabér Márta polgármester
Végrehajtásban közreműködik: Mezei László főépítész

Várpalota, 2022. október 27.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignác Anita Éva
jegyző

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../.... (...) önkormányzati r e n d e l e t e

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet m ó d o s í t á s á r ó l

Várpalota Város Önkormányzata 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 és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi 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 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala, Innovációs Minisztérium, Nemzeti Földügyi Központ, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém Megyei Önkormányzat, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata, Isztimér Község Önkormányzata, Bakonykúti Község Önkormányzata, Csór Község Önkormányzata, Nádásdladány Község Önkormányzata, Ósi Község Önkormányzata, Pétfürdő Község Önkormányzata, Öskü Község Önkormányzata, Tés Község Önkormányzata, valamint a Várpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 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. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Várpalota, 2022. október 27.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignác Anita Éva
jegyző

1. melléklet

„1. melléklet

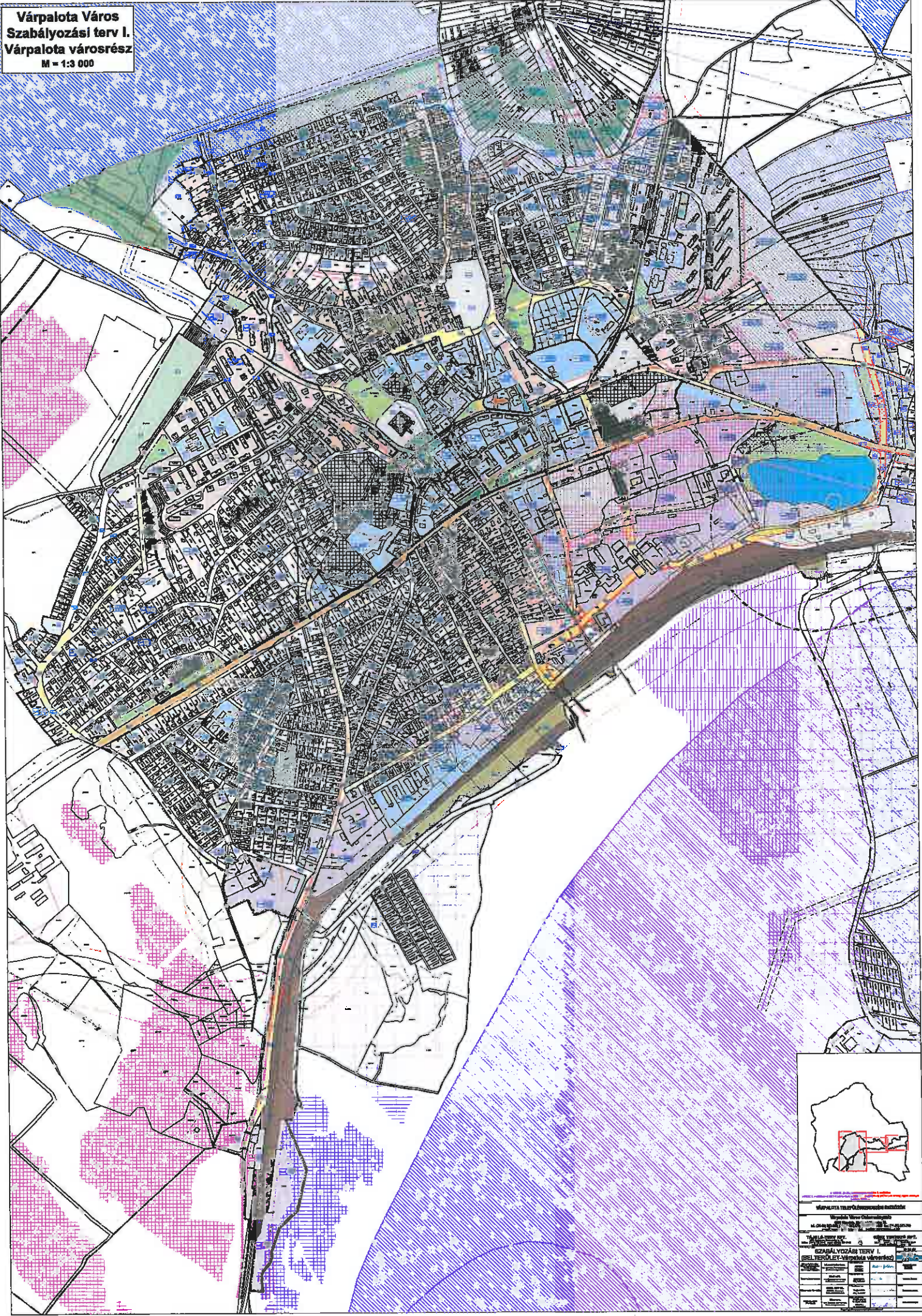
(A melléklet szövegét a(z) Várpalota HÉSZ 1 melléklet -2022.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet

„5. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet-2022.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

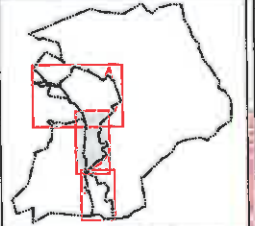
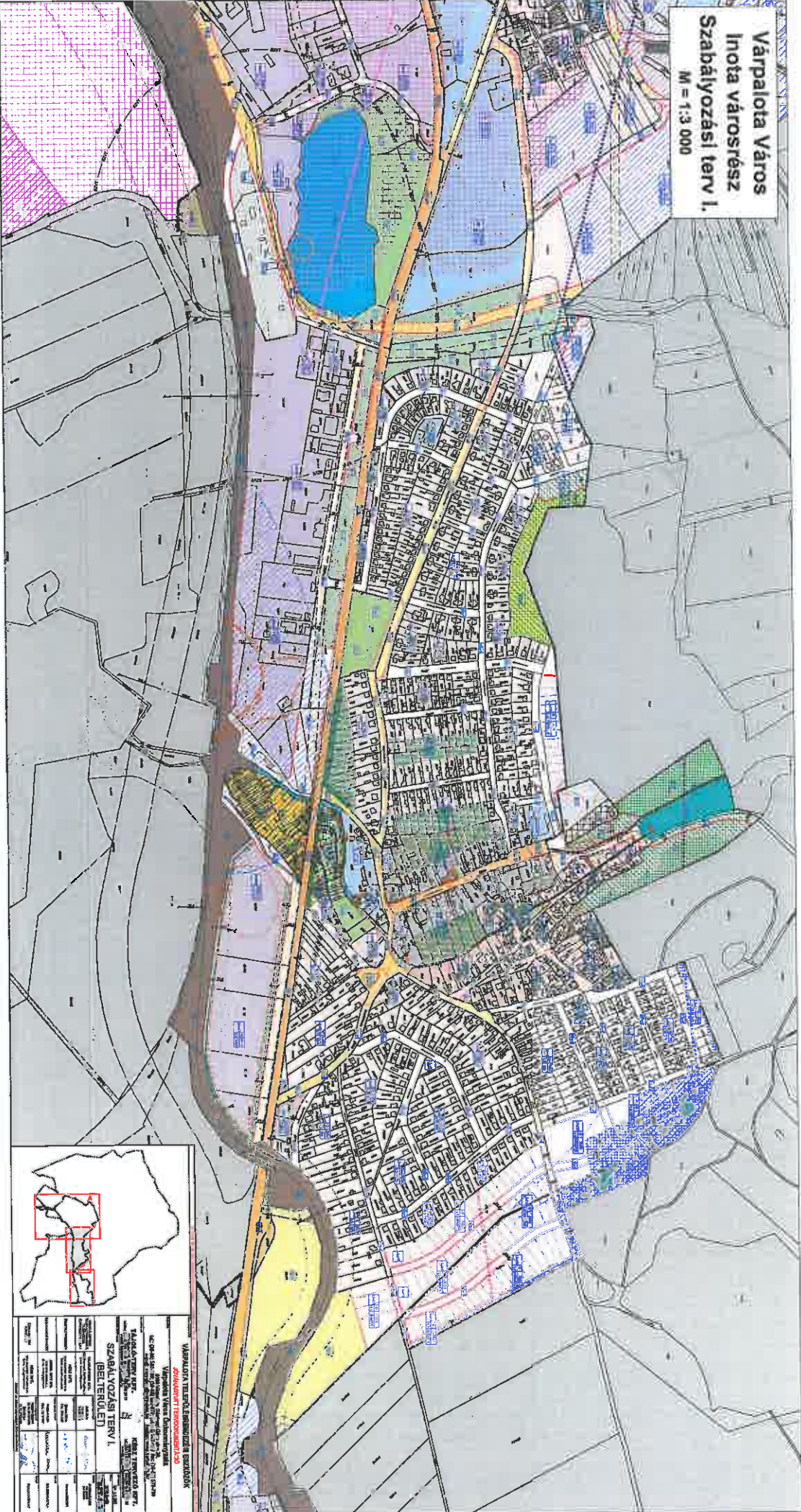
**Várpalota Város
Szabályozási terv I.
Várpalota városrész**
M = 1:3 000



VÁRPALOTA TELEPÜLÉSSZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
 Várpalota Város Önkormányzata
 M. Önkormányzat 10/2018. (VI. 28.) önkormányzati rendje
 Várpalota Város Szabályozási terv I. (BELTERÜLET-VÁRPALOTA VÁROSRESZ)
 2018. évi június 28. napján elfogadva

1.	Építési terület	101	Építési terület	102
2.	Építési terület	103	Építési terület	104
3.	Építési terület	105	Építési terület	106
4.	Építési terület	107	Építési terület	108
5.	Építési terület	109	Építési terület	110
6.	Építési terület	111	Építési terület	112
7.	Építési terület	113	Építési terület	114
8.	Építési terület	115	Építési terület	116
9.	Építési terület	117	Építési terület	118
10.	Építési terület	119	Építési terület	120
11.	Építési terület	121	Építési terület	122
12.	Építési terület	123	Építési terület	124
13.	Építési terület	125	Építési terület	126
14.	Építési terület	127	Építési terület	128
15.	Építési terület	129	Építési terület	130
16.	Építési terület	131	Építési terület	132
17.	Építési terület	133	Építési terület	134
18.	Építési terület	135	Építési terület	136
19.	Építési terület	137	Építési terület	138
20.	Építési terület	139	Építési terület	140
21.	Építési terület	141	Építési terület	142
22.	Építési terület	143	Építési terület	144
23.	Építési terület	145	Építési terület	146
24.	Építési terület	147	Építési terület	148
25.	Építési terület	149	Építési terület	150
26.	Építési terület	151	Építési terület	152
27.	Építési terület	153	Építési terület	154
28.	Építési terület	155	Építési terület	156
29.	Építési terület	157	Építési terület	158
30.	Építési terület	159	Építési terület	160
31.	Építési terület	161	Építési terület	162
32.	Építési terület	163	Építési terület	164
33.	Építési terület	165	Építési terület	166
34.	Építési terület	167	Építési terület	168
35.	Építési terület	169	Építési terület	170
36.	Építési terület	171	Építési terület	172
37.	Építési terület	173	Építési terület	174
38.	Építési terület	175	Építési terület	176
39.	Építési terület	177	Építési terület	178
40.	Építési terület	179	Építési terület	180
41.	Építési terület	181	Építési terület	182
42.	Építési terület	183	Építési terület	184
43.	Építési terület	185	Építési terület	186
44.	Építési terület	187	Építési terület	188
45.	Építési terület	189	Építési terület	190
46.	Építési terület	191	Építési terület	192
47.	Építési terület	193	Építési terület	194
48.	Építési terület	195	Építési terület	196
49.	Építési terület	197	Építési terület	198
50.	Építési terület	199	Építési terület	200

Várpalota Város
 Inota városrész
 Szabályozási terv I.
 M = 1:3 000



VÁRPALOTA HELSÉLYTERVEZÉSI SZABÁLYZATÁNAK
 ZÖRÖMÖZTETI TERVEZÉSÉNEK

4/2-es módosított szabályozási terv I. (BELTERÜLET)

ÁLLÁSOK

Állás	Leírás	Érték	Érték	Érték	Érték
1	Építési terület	0,5	0,5	0,5	0,5
2	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
3	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
4	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
5	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
6	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
7	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
8	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
9	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
11	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
12	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
13	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
14	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
15	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
16	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
17	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
18	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
19	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
20	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
21	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
22	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
23	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
24	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
25	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
26	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
27	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
28	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
29	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
30	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
31	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
32	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
33	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
34	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
35	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
36	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
37	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
38	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
39	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
40	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
41	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
42	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
43	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
44	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
45	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
46	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
47	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
48	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
49	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
50	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
51	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
52	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
53	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
54	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
55	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
56	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
57	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
58	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
59	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
60	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
61	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
62	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
63	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
64	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
65	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
66	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
67	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
68	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
69	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
70	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
71	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
72	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
73	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
74	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
75	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
76	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
77	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
78	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
79	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
80	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
81	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
82	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
83	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
84	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
85	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
86	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
87	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
88	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
89	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
90	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
91	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
92	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
93	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
94	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
95	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
96	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
97	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
98	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
99	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5
100	Önkormányzati közterület	0,5	0,5	0,5	0,5

5. melléklet a 10/2019. (IV.30.) önkormányzati rendelethez

5.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

5.1.1. Nagyvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Ln/1	SZ	35	40	1000		K	K	ek: K ok: K hk: K
4	Ln/2	K	50	30	1000		K	K	ek: K ok: K hk: K
7	Ln/Z	SZ	5	75	K		3,5	1	építési övezeten belül közkert jellegű terület
5	Ln/P	SZ	50	20	1000		6,0	3	parkoló, parkolóház, garázs helyezhető el

5.1.2. Kisvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Béépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Lk/1	Z/a	50	20	400		5,5	2	ek: K ok: K hk: K
4	Lk/2	Z/a	50	20	600		5,5	2	ek: K ok: K hk: K
5	Lk/3	Z/a	50	20	400		4,5	2	ek: K ok: K hk: K
6	Lk/4	O	50	20	600		5,5	2	ek: K ok: K hk: K
7	Lk/5	SZ	40	20	800		9,0	3	ek: K ok: K hk: K
8	Lk/6	SZ	40	30	1000		9,0	3	ek: K ok: K hk: K
9	Lk/7	SZ	40	20	800	20x40	9,0	3	ek: K ok: K hk: K
10	Lk/8	O/a	50	50	400		5,5	2	ek: K ok: K hk: K
11	Lk/9	Z	40	30	800		6,0	2	ek: K ok: K hk: K
12	Lk/Z	SZ	5	75	K		3,5	1	építési övezeten belül közkert jellegű terület
13	Lk/P	SZ	50	20	1000		6,0	3	parkoló, parkolóház, garázs helyezhető el

5.1.3. Kertvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Béépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Lke/1	O O/a	30	50	500		5,5	2	
4	Lke/2	O O/a	30	50	500		4,5	2	
5	Lke/3	O O/a	30	50	300		5,5	2	
6	Lke/4	O O/a	30	50	1000		4,5	2	
7	Lke/5	O O/a	30	50	800		4,5	2	
8	Lke/6	O SZ	30	50	800		6,0	2	
9	Lke/7	Z	30	50	350		5,5	2	
10	Lke/8	Z	25	50	250		6,0	2	
11	Lke/9	IKR	30	50	500		5,5	2	
12	Lke/10	Z Z/a	30	50	800		6,0	2	
13	Lke/11	IKR	30	50	800		6,0	2	
14	Lke/12	O	30	50	720	18x40	6,0	2	
15	Lke/13	O	30	50	800	15x40	4,5	2	
16	Lke/14	O	30	50	700	20x35	6,0	2	
17	Lke/15	O	30	50	720	18x40	4,5	2	
18	Lke/16	Z	30	50	800		6,0	2	

5.1.4. Településközpont vegyes

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	VV1	O	40	30	500		6,0	2	
4	VV2	O, O/a	40	30	1000		6,0	2	
5	VV3	SZ	40	30	2000		7,5	3	
6	VV4	O	60	20	500		6,0	2	
7	VV5	SZ, Z/a	40	30	K		K (12,0)	3	
8	VV6	SZ, Z/a	65	20	K / 3000		K (12,0)	4	ek: 0 m
8a	VV7	Z/a	65	25	1500		K (12,0)	4	
9	VVZ	SZ	5	75	K		3,5	1	építési övezeten belül közkert jellegű terület
10	VVP	SZ	40	20	1000		6,0	3	parkoló, parkolóház, garázs helyezhető el

5.1.5. Intézményterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	VI/1	SZ	40	30	500		7,5	3	Elsődleges rendeltetés: -egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület -igazgatási épület (óvoda, iskola, művelődési ház...)
4	VI/2	SZ, Z	40	30	2000		7,5	3	Elsődleges rendeltetés: -egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület -igazgatási épület (óvoda, iskola, művelődési ház...)
5	VI/3	SZ	30	35	3000		7,5	3	
6	VI/4	SZ	40	30	900		7,5	3	
7	VI/5	Z	65	20	K		K	-	
8	VI/6	SZ	40	30	1000		7,5	3	Az övezetben önálló lakóépület elhelyezhető
9	VI/7	SZ	30	35	1000		9,5	4	Az övezetben önálló lakóépület elhelyezhető
10	VI/8	SZ	30	50	5000		9,5	4	
11	VI/9	Z	40	30	400		7,5	3	
12	VI/10	SZ	30	35	1500		7,5	3	Autóbusz pályaudvar helybiztosítása

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
13	VI/P	SZ	40	30	1000		7,5	3	parkoló, parkolóház, garázs

5.1.6. Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Gksz/1	SZ	40	30	2000		7,5	3	
4	Gksz/2	SZ	40	30	500		5,5	2	
5	Gksz/3	SZ	40	30	5000		9,5	4	
6	Gksz/4	SZ	35	25	3000		5,5	2	
7	Gksz/5	SZ	30	30	10000		7,5	3	
8	Gksz/6	Z/a	60	20	500		5,5	2	
9	Gksz/7	SZ	30	30	3000		7,5	3	

5.1.7. Ipari gazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Gip/1	SZ	40	30	10000		9,5	4	
4	Gip/2	SZ	50	25	3000		9,5	4	
5	Gip/3	SZ	40	30	2000		9,5	3	
6	Gip/4	SZ	40	25	3000		7,5	2	
7	Gip/5	SZ	30	25	10000		7,5	3	
8	Gip/6	SZ	50	25	2000		12,0	4	
9	Gip/7	SZ	40	30	3000		9,5	4	
10	Gip/8	SZ	30	40	3000		7,5	3	
11	Gip/9	SZ	30	50	6000		7,5	3	
12	Gip/10	SZ	25	55	K		10,5*	2	*:Az épületek legmagasabb pontja 12 m lehet
13	Gip/11	SZ	50	25	3000		12,0	4	
14	Gip/12	SZ	50	25	3000		15,0	4	
15	Gip/13	SZ	50	25	3000		18,0	4	

5.1.8. Üdülőházas területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Üü/1	SZ	20	60	10000		5,5	2	

5.1.9. Hétfélgézházas területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Üh/1	SZ	20	60	K		4,5	2	

5.1.10. Beépítésre szánt különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	KT/1	SZ	40	40					
4	KHon/1	K	40	40	K		K		
5	KSp/1	SZ	20	60	5000		7,5	3	sportcsarnok elhelyezése esetén a funkció által megkövetelt beépítési magasság engedélyezett
6	KSp/2	SZ	10	60	K		7,5	3	
7	KSp/3	SZ	25	55	5000		7,5	3	
8	KRe/1	SZ	20	60	K		10,5	4	A beépíthető terület 50%-án az beépítési magasság a 7,5 métert nem haladhatja meg
9	KHull/1	SZ	40	40	K		7,5	3	
10	KHull/2	SZ	40	40	K		6,0	2	
11	KVk			40	telkeket össze kell vonni				
12	KKa			50	K				
13	KMű/1	SZ	25	40	10000		7,5	2	
14	KKm/1	O/SZ	40	40	K		3,5	1	

5.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

5.2.1. Zöldterületek

	A	B	C	D	E		I
1	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m ²)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	Egyéb előírás
2	ZKp/1	SZ	3	1 ha	3,5	1	
3	ZKp/2	SZ	2	1 ha	3,5	1	
4	ZKk/1	SZ	2	K	3,5	1	
5	ZKk/2	—	—	—	—	—	
6	Ze	—	—	—	—	—	

5.2.2. Erdőterületek

	A	B	C	E	G		I
1	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (ha)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	Egyéb előírás
2	Ehon/1	—	—	—	—	—	
3	Ehon/2	SZ	0,1	10	4,5	2	
4	Ev/1	—	—	—	—	—	
5	Ek/1	SZ	2	10	5,5	2	
6	Ek/2	SZ	3	10	6,0	2	

5.2.2. Kertes mezőgazdasági területek

	A	B	C	E	F	G	H	I	J
1	Övezet			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	A beépíthető legkisebb telekterület (m ²)	A beépíthető legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Mk/1	SZ	3	720*	720	12	4,5	2	*: kivéve út és közművek számára kialakításra kerülő telek
4	Mk/2	SZ	3	1000**	1000	12	4,5	2	**: kivéve út és közművek számára kialakításra kerülő telek

5.2.3. Általános mezőgazdasági területek

	A	B	C	E	F	G	H	I
1	Övezet			Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (ha)	A beépíthető legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Má/1	SZ	1	1/10*	30	7,5/5,5**	2	*gazdasági épület 1ha-nál nagyobb, lakóépület 10ha-nál nagyobb telken építhető. **gazdasági épület magassága legfeljebb 7,5, lakóépület magassága legfeljebb 5,5 m lehet.
4	Má/2	SZ	3	3	50	7,5/5,5**	2	**gazdasági épület magassága legfeljebb 7,5, lakóépület magassága legfeljebb 5,5 m lehet.

5.2.4. Korlátozott használatú mezőgazdasági területek

	A	B	C	E	F	G	H	I
1	Övezet			Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (ha)	A beépíthető legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Máko/1	SZ	1	10	30	4,5	2	

5.2.5. Természetközeli területek

	A	B	C	E	F	G	H	I
1	Övezet			Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (ha)	A beépíthető legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Tk/1	I	I	I	I	I	I	

5.2.6. Beépítésre nem szánt különleges területek

	A	B	C	E	G	H	I
1	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (ha)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	Egyéb előírás
2	KbB/1	SZ	300m ^{2*}	—	4,5	1	*: egy bányatelken belül egy épület helyezhető el.
3	KbHv/1	SZ	0,5	10	—	—	a telek 95%-án a meglévő zöldfelület megtartandó
4	KbHull/1	SZ	100m ^{2*}	K	4,5	1	*: egy telken belül egy épület helyezhető el.
5	KbHull/2	SZ	300m ^{2*}	K	4,5	1	*: egy telken belül egy épület helyezhető el.
6.	KbRe/1	SZ	2	K	4,5	2	
7	KbKt/1	SZ	2		4,5	1	
8	KbÁh/1	—	—	—	—	—	
9.	KbÁh/2	—	—	—	—	—	
10.	KbÁh/3	—	—	—	—	—	

Végső előterjesztői indokolás

I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban:Jat.) 18. §-a szerint:

„18. § (1) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

(2) A jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint a 20. § szerinti egyeztetési kötelezettségről.

(3) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.

(4) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik.

(5) A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabályszöveggel ellentétes részét.”

II.

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 160/2021. (IX. 23.) határozatával támogatta Várpalota településrendezési eszközeinek az alábbi 3 területre történő módosítását:

1. A Józán szőlőhegy Munkácsy Mihály utcával határos délkeleti részén a hatályos HÉSZ a belterületi határ korrekciójával számol, amely átmetisz meglévő telkeket. A 10034/1 hrsz. körüli telektulajdonosok kérelmezték az Önkormányzatnál, hogy a kertvárosi lakóterület Lke/13 építési övezetének területe olyan módon kerüljön lehatárolásra, hogy a 10034/1 hrsz.-ú telek teljes területe bele tartozzon az építési övezetbe. A telekstruktúra adottságok szükségessé teszik, hogy a módosításba a 10034/5, 10035, 10036, 10037 hrsz.-ú telkek is bekerüljenek. A módosítással érintett terület: Józánhegy 10034/1, 5, 10035, 10036, 10037 hrsz..
2. Az önkormányzat érdekeltiségébe tartozó 1121/1-1121/5 hrsz-ú ingatlanok szennyvízelvezetése a 1117/1 hrsz-ú útról a terepadottságok miatt csak úgy oldható meg, hogy az 1122 hrsz-ú telken az építési helyet rögzíteni szükséges. A módosítással érintett terület: Józánhegy 1117/1 hrsz-ú út - Munkácsi Mihály utca - 1133/2, 1135, 1134 és 1144 hrsz.-ú telkek déli határa - Sörház u. által határolt terület.
3. A Hamburger Recycling Hungary Kft. megkereste az Önkormányzatot, hogy a tulajdonukat képező 0198/9 hrsz-ú, Gip/4 építési övezetbe tartozó terület ipari gazdasági területet olyan építési övezetbe soroljuk át, ahol az építménymagasság 5,5 m helyett 7,5 m, valamint a legnagyobb beépítettség mértéke 30%-ról 40%-ra nő, a kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m²-ről 2000 m²-re csökken. (Gip/8 jelű övezet megfelelő lenne számukra, ha ott a kialakítható legkisebb telek méret 3000m² maradhatna. A jelenlegi teleknagyság 1-5 ha közötti. A módosítással érintett terület: 0198/9 hrsz-ú ingatlan.

A módosítási csomagban szereplő módosítási igényeket a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezéseinek megfelelően véleményeztette az önkormányzat.

2021. december 1-én kelt megkeresésünkben előzetes tájékoztatóval kerestük meg a véleményezésben érintett államigazgatási szerveket.

Az előzetes tájékoztatóval egyidejűleg a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai szerint megkerestük a környezetvédelméért felelős államigazgatási szerveket, hogy nyilatkozzanak a környezeti vizsgálat lefolytatásának és települési környezeti értékelés készítésének szükségességéről. A környezetvédelméért felelő szervek nem tartották szükségesnek a vizsgálat lefolytatását. Az Állami Főépítész az 1. és 3. terület vonatkozásában kiegészítő tájékoztatót követően nyilatkozott arról, hogy a vizsgálat lefolytatása nem szükséges. Az elkészült véleményezési dokumentációt megküldtük az Eljr-ben nevesített szerveknek.

Váralota Város Önkormányzati Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (V. 26.) önkormányzati rendeletében foglaltakkal összhangban a településrendezési eszközök elkészült véleményezési dokumentációját társadalmi egyeztetésre bocsátottuk. A partnerségi egyeztetés során a dokumentumokkal kapcsolatban érdemi módosításra okot adó vagy egyéb vélemény nem érkezett.

A beérkezett véleményeket ismertettük a Képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról a Képviselő-testület a 133/2022. (VIII. 11.) határozatában döntött. A településrendezési eszköz tervezetét és az eljárás során beérkezett valamennyi véleményt megküldtük végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek.

Az állami főépítész véleményében azzal a feltétellel javasolja mindhárom módosítás jóváhagyását, ha a VMKH Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztályának infrastruktúra építésre vonatkozó elvárásai az 1. módosítás esetében garantálhatók. Miután a területfejlesztő kérelmező részéről erre vonatkozó szándék nem került rögzítésre, így önkormányzati kötelezettségvállalás mellett nem javasolt az 1. módosítás elfogadása.

A módosítások érintik a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendeletet, a településszerkezeti terv módosítására nincs szükség.

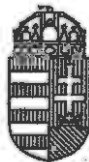
III.

1. Az indokolás közzététele

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.

2. A javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangja, valamint a Jat. 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség

Az önkormányzati rendelet nem esik a Jat. 18. § (2) bekezdésének hatálya alá.



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

VÁRPALOTA VÁROS KÖZTÉR-ÉPÍTÉSI TERVEZÉSE	
Dátum: 08/19-24/22	Állapot: 138
Építési hely: 08/19-26/22	Állapot: 138
Építési hely: 08/19-26/22	Állapot: 138

Ügyiratszám: VE/05/36-5/2022.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv.szám: P08/49-20/2022.

Tárgy: Várpalota város településrendezési
eszközeinek módosítása (3 területen)
teljes eljárás
záró véleményezési szakasz

Campanari-Talabér Márta polgármester
Várpalota Város Önkormányzata
Várpalota
(Hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Asszony!

A TÁJOLÓ-TERV Kft. által összeállított, „Várpalota Város Településrendezési eszközök módosítása a 160/2021. (IX.23.) önkormányzati határozat szerinti területekre vonatkozóan” megnevezésű, 2022. augusztus keltezésű végső véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 36-40. §-ai alapján veszek részt. A véleményezésre megküldött településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – záró – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Várpalota Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 160/2021. (IX. 23.) számú határozatában a településrendezési eszközök módosításáról döntött 3 területet érintően.

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr. 32. § (1) a) bekezdés alapján teljes eljárásban került egyeztetésre.

A településen a főépítési feladatokat Mezei László önkormányzati főépítész látja el.

Tervezett módosítások:

1. A Józsanhegy 10034/1, 10034/5, 10035, 10036, 10037 hrsz. ingatlanokon az Lke/13 építési övezet kijelölésének felülvizsgálata.
2. Az 1122 hrsz.-ú ingatlanon az építési hely meghatározása az 1121/1-1121/5 hrsz.-ú ingatlanok szennyvízelvezetésének megoldhatósága érdekében.
3. A Gip/4 jelű építési övezetbe tartozó 0198/9 hrsz.-ú ingatlanon az építménymagasság mértékének (5,5 m-ről 7,5 m-re), valamint a legnagyobb beépítettség mértékének (30%-ról 40%-ra), a kialakítható legkisebb telek nagyságának (3000 m²-ről 2000 m²-re) módosítása.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KRID azonosító: 566185331

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

A hatályos településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök:

- a 28/2016. (III. 31.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció;
- a 213/2017. (IX. 28.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- a 10/2019. (IV. 30.) számú önkormányzati rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv).

Ismételten felhívom figyelmet, hogy **Várpalota város honlapján** (Városrendezés cím alatt) **a már hatályon kívül helyezett helyi építési szabályzat [22/2009. (V.04.) rendelet],** valamint annak módosításai **találhatóak meg, a hatályos** (egységes szerkezetbe foglalt) **HÉSZ sem a honlapon, sem pedig a Nemzeti Jogszabálytárban (Önkormányzati rendeletek) nem elérhető.** Az Eljr. 43. § (2) bekezdése szerint **a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi az önkormányzati honlapon hirdetményben.**

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a TÁJOLÓ-TERV Kft. (cím: 1147 Budapest, Rottenbiller u. 24.; vezető tervező: Auer Jolán vezető településtervező [TT/1, TR 01-5003], településrendezési zöldfelületi és tájrendező vezető tervező [TK/1 01-5003]; szakági tervezők: Dr. Macsinka Klára településtervezési közlekedés tervező [KÉ-K, Tkö 13-1017], Bíró Attila okl. építőmérnök [TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456], Hanczár Zsolt okl. gépészmérnök és községrendező szakmérnök [GO-T, TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418]; további munkatárs: Pisák Brigitta okl. tájépítésmérnök) által összeállított, „*Várpalota Város Településrendezési eszközök módosítása a 160/2021. (IX.23.) önkormányzati határozat szerinti területekre vonatkozóan*” megnevezésű, 2022. augusztus keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A dokumentáció aláírólapja, valamint tervlapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett településtervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Partnerségi egyeztetés, véleményezési eljárás:

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Képviselő-testület a 11/2017. (V. 26.) önkormányzati rendeletében határozta meg.

Az Eljr. 38. §-a szerinti véleményezési szakaszban

- a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály az SZTFH-BANYASZ/3468-2/2022. iktatószámú véleményében megállapította, hogy „*az 1 és 2 számmal jelölt módosítással érintett józanhegyi területek felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetettek, viszont a*

módosításoknak geotechnikai akadály a nincsen. ... A Bányafelügyelet a módosítások ellen kifogást nem emel."

- A Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály a VE/62/00321-2/2022. ügyszámú véleményében a **településrendezési eszközök elfogadását a következők figyelembe vételével javasolta:** „Az 1. sz. módosítás során újabb területek kerülnek belterületbe, ill. kertvárosias területbe vonásra, ugyanakkor a területet feltáró közlekedési hálózat nincs kiépítve. Kitaposott, mondvacsinált földfelületeken történik a közlekedés, mely nem elégíti ki még a földút fogalmát sem, nemhogy az útkategóriának megfelelő, biztonságos kétirányú forgalomra alkalmas útfelületet (belterületen közvilágítással).

Az elmúlt években egyre gyakrabban jelenik meg a Közlekedési hatóság látókörében azon tény, hogy a város közlekedési hálózata nem épül, nem fejlődik olyan mértékben azon területeken, ahol a lakóingatlanokat használatba veszik a tulajdonosok. Az adott útfelületek, ahol szolgáltatásokat terveznek az ingatlan tulajdonosok nem kerültek kiépítésre, szűk földes felületű nyomvonalakon történik a közlekedés (függetlenül attól, hogy az adott közlekedési felület önkormányzati vagy magántulajdonban van).

Felhívom Tisztelt Önkormányzat figyelmét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28.§ (1) bekezdésére: „A helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési – a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi – önkormányzat feladata.”

A 30/1988. (IV.21.) MT rendelet (továbbiakban: 1988. évi I. tv. végrehajtási rendelete: Vhr.) 5. § kimondja, hogy „A közúthálózat fejlesztésére tervet kell készíteni. A terv készítése során figyelembe kell venni a területfejlesztési koncepciókat és programokat, valamint a terület- és településrendezési terveket. ... Az országos és a helyi közúthálózat fejlesztésére vonatkozó tervet a közlekedési hatósággal egyeztetni kell.... A közúthálózat fejlesztési tervét öt évenként felül kell vizsgálni, és szükség szerint módosítani kell. ... Az elfogadott közúthálózat fejlesztési tervet a terület- és településfejlesztések és a településrendezések során figyelembe kell venni.”

A közforgalom elől el nem zárt magánutak, közutak kiépítése (földút vagy szilárd burkolattal történő ellátása) bejelentés vagy építés engedély köteles tevékenység. Mindkét esetben KÉ Mérnök kamarai tagsággal rendelkező tervező által készített tervdokumentáció készítése, közműnyilatkozatok, stb. beszerzése szükséges.”

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 132/2022. (VIII. 11.) számú határozatában döntött a véleményezési szakasz lezárásáról.

Az Eljr. 34. § (2) bekezdés értelmében, azt az érdekeltet, aki az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott – államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló – véleményt, az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Szakmai vélemény:

1. módosítás

A hatályos településrendezési eszközök a korábban kertés mezőgazdasági területbe tartozó Józanhegy egy részét kertvárosi lakóterület fejlesztési területként jelölték ki. A tervezett kertvárosi lakóterület északi határa nem igazodik a meglévő telkekhez, továbbá a tervezett belterületi határ átmetszi a meglévő telkeket. Előbbiekből eredően az érintett telkek nagyobb telekrésze Lke/13 jelű építési övezetbe, kisebb telekrésze Mk/2 jelű övezetbe tartozik. A tervezett módosítás célja az érintett telkek azonos övezetbe sorolása.

A VE/05/036-3/2022 ügyiratszámú véleményemben az egységes, rendezett telekstruktúra, beépítettség, valamint település- és utcakép érdekében javasoltam a területen a telekcsoport újraosztását (Étv. 24. § (2)), vagy legalább a javasolt telekhatárok meghatározását. A javaslatra adott Önkormányzati választ tudomásul veszem, a tervezett módosítással kapcsolatosan kifogást nem emelek.

2. módosítás

Az 1121/1-től 1121/5-ig terjedő hrsz.-ú ingatlanok szennyvízelvezetésének megoldhatósága érdekében szükséges az 1122 hrsz.-ú telken az építési hely egyedi meghatározása. Az 1122 hrsz.-ú ingatlanon a HÉSZ oldalhatáron álló beépítési módot határoz meg, amely alapján a telek északi telekhatárához igazodva a tervezett szennyvízvezeték nyomvonalában lehet épületet elhelyezni.

A VE/05/036-3/2022 ügyiratszámú véleményemben szükségesnek tartottam a tömb telekstruktúrájának, a tömbbelső feltárásának és megoszthatóságának vizsgálatát, újragondolását. Az előbbiekkal kapcsolatos Önkormányzati választ tudomásul veszem, a tervezett módosítás vonatkozásában kifogást nem emelek.

3. módosítás

A Hamburger Recycling Hungary Kft. várpalotai telephelyén, a 0198/9 hrsz.-ú, ipari gazdasági területbe tartozó ingatlanon fejleszteni kívánja tevékenységét. A tervezett fejlesztés megvalósítása szükségessé teszi, hogy a terület olyan ipari gazdasági építési övezetbe kerüljön besorolásra, ahol az építménymagasság maximális mértéke 7,5 m, valamint a legnagyobb beépítettség mértéke 40%. A telephely jelenleg a Gip/4 jelű építési övezetben fekszik, ahol az építménymagasság maximális mértéke 5,5 m, a legnagyobb beépítettség mértéke 30%.

A VE/05/036-3/2022 ügyiratszámú véleményemben a tervezett módosítási szándékot a tervdokumentációban (3.4.1. fejezet) megfogalmazott zöldfelületi javaslatok figyelembevételével mellett tudomásul vettem.

Várpalota város 2017. évben fogadta el a hatályos településrendezési eszközeit, előbbiekből következően azok a 2012. december 31-ét követően hatályban lévő jogszabályok alapján kerültek elfogadásra. Ebből adódóan az Eljr. 45. § (6) bekezdése alapján a **településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása** az Eljr. településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarzatának alkalmazásával történhet, továbbá a tervdokumentációt az

- OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és
- a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével kell elkészíteni.

A tervdokumentáció a fentiek, továbbá a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, továbbá a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VMTrT) figyelembevételével készült.

A tervdokumentáció az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a településfejlesztési koncepcióval, a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát és igazolását, valamint a főépítész feljegyzését az elkészítendő tartalmi elemekről.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a MaTrT-ben meghatározott követelmények teljesülésének igazolása és a szükséges zöldterület kijelölése megtörtént. Az új beépítésre szánt területek nagysága nem haladja meg az 1 ha-t, ezért a vonatkozó jogszabályok szerint az Étv. 7. § (3) b) pont szerinti biológiai aktivitásérték számítás nem készült.

Környezeti vizsgálat:

Az Önkormányzat a településrendezési eszközök tárgyi módosítását megelőzően megkereste a környezetvédelméért felelős szerveket az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának és a környezeti értékelés elkészítésének szükségességével kapcsolatosan [Kr. 4. § (2)]. Az Önkormányzat a tárgyi módosítási szándékokkal kapcsolatosan a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek.

Felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy a Kr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a környezeti vizsgálat a szabályszerű lefolytatását, különös tekintettel a Kr. 4. § (1) bekezdés szerinti döntésre, és annak a Kr. 5. § (2) bekezdése¹ szerinti tájékoztatási kötelezettségre.

Országos főépítész záró véleménye:

Az Étv. alkalmazásában, az Étv. 2. § 3a. pontja szerint az új beépítésre szánt terület kijelölése a településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása. Előbbiek értelmében a tárgyi módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 8. § (2a)-(2d) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem alkalmaztam.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Várpalota város településrendezési eszközeinek – a 160/2021. (IX.23.) önkormányzati határozat szerinti területekre vonatkozó – módosítására irányuló záró véleményem egyetértő, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály VE/62/00321-2/2022. ügyszámú véleményében foglaltak figyelembe vétele és érvényesítése mellett a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.

¹ Kr. 5. § (2): „A kidolgozó hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá ha van honlapja, azon is nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is.”

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján **az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.** Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az Étv. 8. § (4) bekezdés a)-c) pontjai szerint a polgármesternek gondoskodni kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról.

Az Eljr. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodik az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek, az állami főépítész, továbbá a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről.

Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), *.pdf formátumban és papíralapon kérem megküldeni.

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményemet az Eljr. 40. § (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

Az állami főépítész feladatokat a *főépítész tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2022. szeptember 20.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán

nevében és megbízásából:

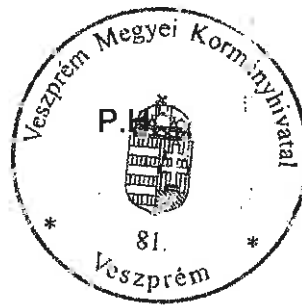
Németh Zsolt
állami főépítész



Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



[Handwritten signature]
aláírás