



**Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete**

8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.

Tel: 592 660. Pf.: 76. fax: 592 676

e-mail: [varpalota@varpalota.hu](mailto:varpalota@varpalota.hu)**ELŐTERJESZTÉS**Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
2022. december 8-i ülésére*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.***Tárgy:** Várpalota város településrendezési eszközeinek módosítása**Előterjesztő:** Campanari-Talabér Márta polgármester**Előkészítő:** Mezei László főépítész**Az előterjesztést megtárgyalta:**  
Gazdasági Bizottság*A határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.***Ellenőrizte:**  
**Bérczes Beáta**  
jogi előadó  
**Sándor Tamás**  
aljegyző  
**dr. Ignácz Anita Éva**  
jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzathoz az alábbi 3 témában érkezett megkeresés a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben:

### 1.

A Penoplex Orange Kft. a tulajdonosa a Várpalotai Ipari Parkban található 4156/28. hrsz. alatti ingatlanok, ahol a meglévő épületek kisebb átalakításával, bővítésével hőszigetelést gyártó üzem kialakításába kezdtek. A beruházással összefüggésben az önkormányzat a 138/2022. (IX. 20) képviselő-testületi határozatában döntött az Ipari Park építési övezeteiben a technológiai építmények magasságával összefüggésben a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításának elindításáról.

A társaság közben vételi szándékát jelentette be a 4156/28 hrsz.-ú ingatlantól északra fekvő 4156/53 hrsz.-ú Gip-11 övezeti jelű gazdasági terület megvásárlására a tevékenységéhez kapcsolódó tárolási, logisztikai funkciók biztosítása számára (zölddel jelölt területek).



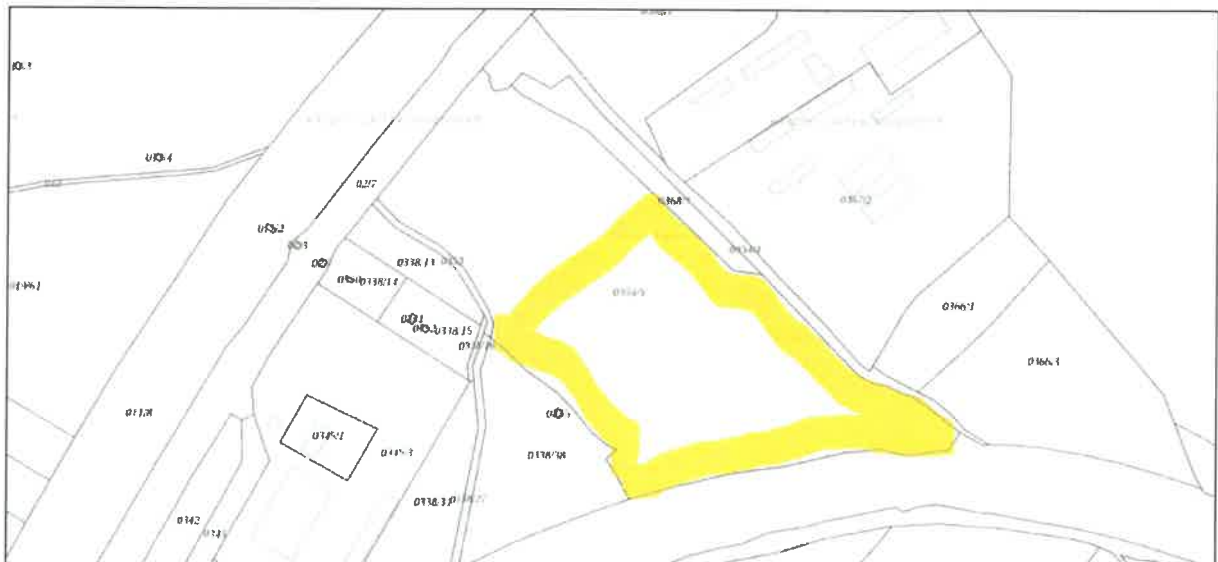
A HÉSZ szabályozási tervlapján a zölddel jelölt területek Gip-11 övezetbe, míg a sárgával megjelölt terület KÖu-5 jelű közlekedési területbe tartoznak. A Penoplex Orange Kft. kérelmében foglaltak szerint szeretné a két ipari övezetbe sorolt ingatlant összekapcsolni, amelyhez szükséges a sárgával jelölt 4156/7. hrsz.-ú közforgalom elől elzárt magánút művelésbe tartozó útterület ipari területekhez csatolása. Az út megszüntetésének telekalakítási akadálya más ingatlan feltárása szempontjából nincs. A változáshoz a HÉSZ szabályozási tervlapjának módosítása szükséges. A változás a településszerkezeti tervet nem érinti ezért a településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 68. § (1) bekezdésben foglaltak szerint egyszerűsített eljárásban történhet miután a módosítási igény az alábbi feltételeknek megfelel:

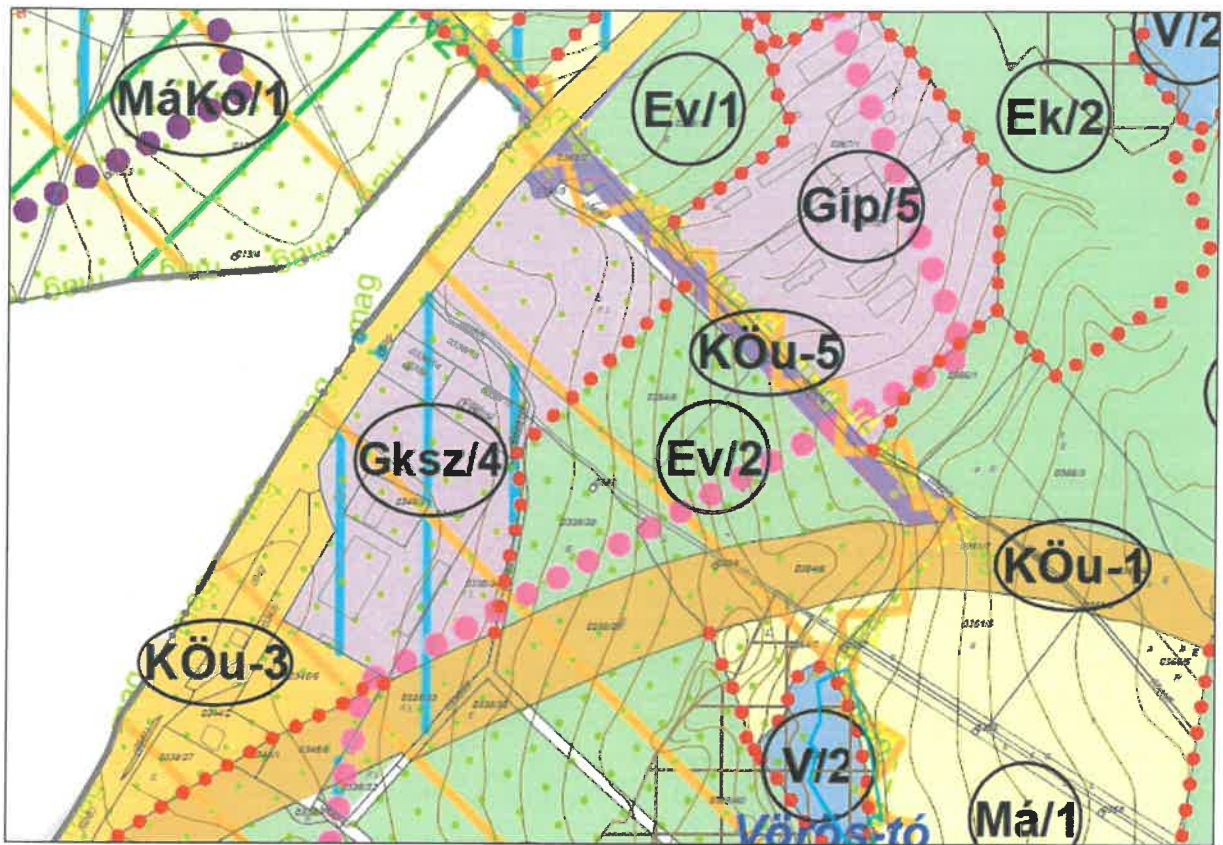
1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.



2.

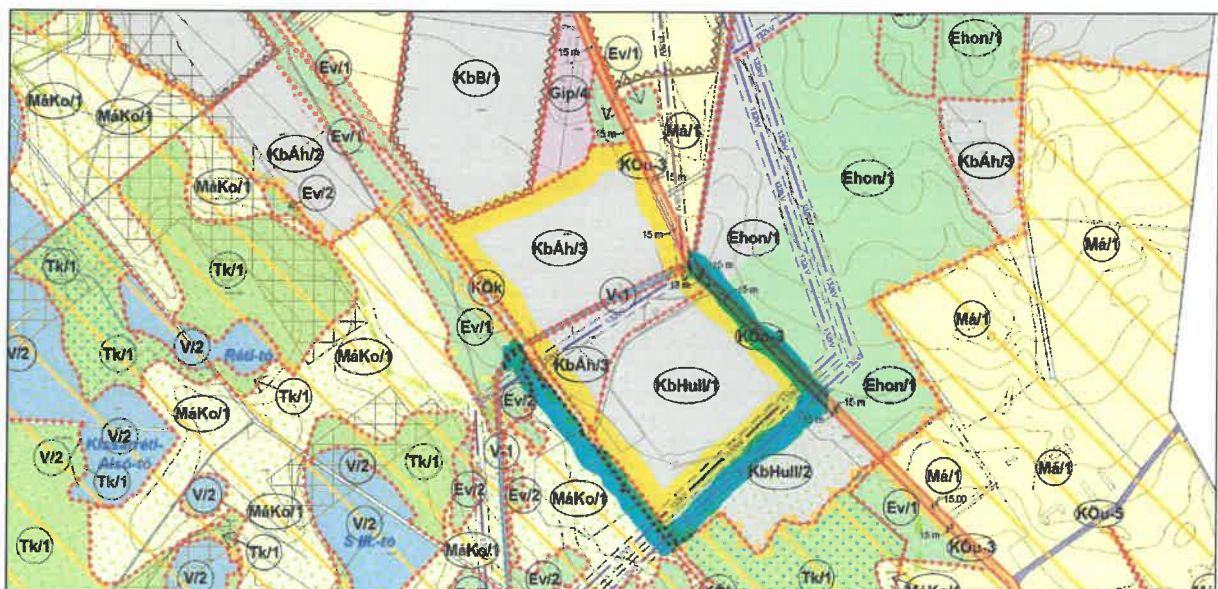
Baloghné Csövári Barbara és Csövári Zsófia Réka kérelmet nyújtottak be a tulajdonukat képező 0354/5 helyrajzi számú ingatlan területén belül lévő védőerdő övezetének módosítására pihenést, szabadidős tevékenységet (tanösvényt), vendéglátást, kereskedelmi szolgáltató, testedzést szolgáló sport és kulturális célú épületek, funkciók elhelyezése érdekében. A módosítás a jelenlegi védőerdő besorolási terület, közjóléti erdőbe való átsorolásával megoldható. Ebben az esetben új beépítésre szánt terület nem jön létre, a település településszerkezeti terve módosítást nem igényel. A módosítási igény a sárgával jelölt területre vonatkozóan az 1. pontban vázolt módosításhoz hasonlóan a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosításával megvalósítható.





3.

A Partner-Depónia Kft. a váralotai települési szilárd hulladék lerakó élettartamának hosszabbítását tervezi oly módon, hogy összekapcsolná a HÉSZ külterületi szabályozási tervlapján KbÁh/3 és KbHull/1 övezeti jelekkel jelölt hulladékkezelési területeket (sárga kiemelés). Ezzel összefüggésben viszont szükséges a két terület között haladó Hidegvölgyi-patak nyomvonalának áthelyezése a terület déli oldalára (kék kiemelés). Erre az áthelyezésre vonatkozóan a társaság már vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik.



Ebben az esetben viszont már nem teljesíthetők a Kr. 68. § (1) bekezdésben megjelölt kritériumok, ezért a módosítás csak a Kr. általános egyeztetési eljárása szerint történhet.

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem, hogy támogassák a településrendezési eszközök előbbi 3 pontban történő módosítását a mellékelt határozati javaslat szerint. Az 1. és 2. pontok tekintetében egyszerűsített, a 3. pont vonatkozásában pedig általános egyeztetési eljárás szabályai szerint történik a módosítás.

A Kr. 60. § (3) bekezdése foglalkozik a környezeti értékelés készítésével.

*Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. §-a szerinti - a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló - eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni. A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás határideje legfeljebb 15 nap, és ilyen esetben az SKVr. 7. §-a szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor.*

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését a módosítási igények vonatkozásában az önkormányzat csak abban az esetben tartja indokoltnak, ha azt az érintett államigazgatási szervek szükségesnek ítélik meg.

A Kr. 7. § (7-8) bekezdései szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a települési főépítész határozza meg képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a Kr.-ben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A 3 módosítás tervezése településtervezési szerződés keretében folytatható le. A tervezési szerződést - miután a módosítások nem önkormányzati célt szolgálnak - a kérelmezők költségviselése mellett javasoljuk megkötni.

A 190/2021. (IV. 21.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésével 2021. április 22. hatállyal kiegészítésre került az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. §-a a következő rendelkezéssel:

*„A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.”*

A jogszabály változás azt jelenti, hogy a települési önkormányzat hatáskörébe került a lakóingatlanok után biztosítandó gépjármű elhelyezési kötelezettség szabályozása. A hatályos helyi építési szabályzatban korábbi jogszabályi ütközés miatt ilyen rendelkezés nem szerepel. Annak megelőzésére, hogy a lakásépítések során szabályozatlan maradjon Várpalota városában a gépjárművek elhelyezése, javasoljuk a Képviselő-testületnek, hogy támogassa a

helyi építési szabályzat erre vonatkozó kiegészítését. A rendelet módosításának rendjét szintén a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályozza. Az állami főépítéssel egyeztetve a egyszerűsített eljárás szerint tervezzük a módosítás véleményezését lefolytatni.

Kérem, hogy támogassák a módosítás elindítását és döntsenek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet rendelkezéseivel összhangban a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a határozati javaslatban foglaltakról, a településrendezési eszközöknek a kérelmekkel összefüggő módosításáról, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet rendelkezéseivel összhangban a környezeti vizsgálat szükségességéről, valamint a főépítész feljegyzésének elfogadásáról!

Várpalota, 2022. november 16.

  
**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. december 8-i ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2022. (XII. 8.) képviselő-testületi  
h a t á r o z a t :**

1. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Penoplex Orange Kft. kérelmében foglaltak alapján támogatja Várpalota településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosítását a Várpalotai Ipari Park 4156/7 hrsz. alatti útja északnyugati végén található zsákutca szakasz, szomszédos ipari gazdasági övezetekbe csatolásával összefüggésben.
2. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete támogatja Várpalota településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosítását a Várpalota 0354/5 helyrajzi számú ingatlan védőerdő besorolású területének közjóléti erdőbe történő átsorolásával összefüggésben.
3. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Partner-Depónia Kft. kérelmében foglaltak alapján támogatja Várpalota településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosítását, ezen belül a társaság érdekeltségébe tartozó KbÁh/3 övezeti jelű 0195 és 0197 hrsz.-ú területek besorolásának módosítását a 0194 és 0196 hrsz.-ú V-1 vízgazdálkodási területekkel együtt a szomszédos KbHull/1 övezetbe, valamint a 0196 hrsz.-ú ingatlanról áthelyezett vízgazdálkodási terület területbiztosítását.
4. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete támogatja a Helyi Építési Szabályzat módosítását, kiegészítését a lakás önálló rendeltetési egysége után meghatározott számú személygépkocsi elhelyezésével összefüggésben.
5. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete az 1., 2., 3., 4. pontokban felsorolt módosításokkal összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését - amennyiben az érintett államigazgatási szervek azzal egyetértenek - nem tartja indokoltnak.
6. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglalt kötelezettségnek eleget téve dönt arról és igazolja, hogy az 1., 2., 3., 4. pontokban felsorolt módosításokkal új beépítésre szánt területek nem jönnek létre.

7. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a módosításokhoz szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékelt főépítési feljegyzés szerinti tartalmát jóváhagyja.
8. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges jognyilatkozatok, intézkedések megtételére, a településtervezési szerződések megkötésére a kérelmezők költségviselése mellett.
9. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt és a városi főépítést a határozat végrehajtásával kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Végrehajtásban közreműködik:** Mezei László főépítész

Várpalota, 2022. december 8.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző



## FELJEGYZÉS

Várpalota településrendezési eszközeinek módosítása során az elkészítésre kerülő tervdokumentáció és azon belül a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint

## 1. ELŐZMÉNYEK

## 2. ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

2.1. A településszerkezeti tervet módosító önkormányzati határozat-tervezete és mellékletei (Településszerkezeti terv módosítása tervlap, területi mérleg változása, területrendezési tervekkel való összhang igazolása).

2.2. Helyi Építési Szabályzatot módosító önkormányzati rendelet-tervezete és melléklete (Belterületi szabályozási terv módosítása tervlap)

A jóváhagyandó munkarészek tervlapjai a Véleményezési tervdokumentációban csak a módosítással érintett területeket és környezetüket bemutató kivágatokon kerüljenek kidolgozásra, jóváhagyást követően készülnek el az egységes szerkezetbe foglalt módosított tervlapok.

## 3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A szakági alátámasztó fejezetek, a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó fejezeteinek kiegészítéseként kerüljenek kidolgozásra. Az egyes fejezetekben először röviden kerüljenek ismertetésre a vizsgálatok kiegészítései, majd ezt követően kerüljenek ismertetésre a módosításokra vonatkozó szakági javaslatok:

## 3.1. Településfejlesztési döntés bemutatása

3.1.1. Hatályos településfejlesztési dokumentumok

3.1.2. Településrendezési eszközök módosítását megalapozó településfejlesztési döntés bemutatása

## 3.2. Hatályos településrendezési eszközök

3.2.1. Településszerkezeti terv

3.2.2. Helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervek

## 3.3. A tervezett módosítások ismertetése és indoklása (az egyes módosításoknál összefoglalóan kerüljön bemutatásra

— a módosítás célja,

— az érintett terület legfontosabb jellemzői,

— a településrendezési eszközök tervezett módosítása)

## 3.4. Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

3.4.1. Zöldfelületi rendszer fejlesztése, tájrendezési vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

3.4.2. Közlekedési vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

3.4.3. Közművesítési és elektronikus hírközlés vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

3.4.4. Környezetvédelmi vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

- 3.5. Települési örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése
  - 3.6. Biológiai aktivitásérték szinten tartása elvének teljesülése
4. Az előzetes véleménykérés során beérkezett vélemények figyelembevétele a tervezés során

Várpalota, 2022. november 16.



Mezei László  
főépítész