

**Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének
.../2023. (...) önkormányzati rendelet-tervezete
Pápa Helyi Építési Szabályzatáról szóló
14/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat Főépítész, Adásztevel Község Önkormányzata, Bakonyjákó Község Önkormányzata, Dáka Község Önkormányzata, Döbrönte Község Önkormányzata, Marcaltó Község Önkormányzata, Mezőlak Község Önkormányzata, Mihályháza Község Önkormányzata, Nagyacsád Község Önkormányzata, Nagygyimót Község Önkormányzata, Nagytevel Község Önkormányzata, Nemesgörzsöny Község Önkormányzata, Nóráp Község Önkormányzata, Nyárad Község Önkormányzata, Pápadereske Község Önkormányzata, Pápakovácsi Község Önkormányzata, Takácsi Község Önkormányzata, valamint a Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 13/2022. (VI.17.) önkormányzati rendelete alapján a következőket rendeli el:

1. §

Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének Pápa Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HESZ) 35. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lk-Z/2 jelű építési övezetben egy főrendeltetésű épület helyezhető el, kivéve az átmenő telkeket, ahol a telek mindkét utcai frontja az előírásoknak megfelelően beépíthető. A Tapolca sétány kivételével – az utcavonali telekhatár egyben az építési vonal is. A Tapolca sétány mentén az építési vonalnak a kialakult beépítéshez kell igazodni. A zártosú beépítés utcavonaltól mért épületmélysége (utcai traktus) legfeljebb 15 m, a hátsókert irányú oldalszárny szélessége legfeljebb 7,5 m lehet. Amennyiben az építési telek legkisebb mélysége a 30,0 métert nem haladja meg, a hátsókertet nem kell tartani, az épületek a telekvégeken összeépíthetők, de a hátsókerti telekhatárral párhuzamos épületszárny szélessége legfeljebb 7,5 m lehet.”

2. §

(1) A HÉSZ 37. § (2) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

(Az Lke-Z jelű építési övezetben)

„h) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke saroktelekre meghatározott határérték abban az esetben alkalmazható, ha az építési telek jogszerű beépítettsége a rendelkezés hatálybalépésekor meghaladta a 30%-ot.”

(2) A HÉSZ 37. § (4) bekezdése a következő j) ponttal egészül ki:

(Az Lke-O/1 jelű építési övezetben)

„j) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke saroktelekre meghatározott határérték abban az esetben alkalmazható, ha az építési telek jogszerű beépítettsége a rendelkezés hatálybalépésekor meghaladta a 30%-ot.”

(3) A HÉSZ 37. § (8) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(Az Lke-I jelű építési övezetben)

„f) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke saroktelekre meghatározott határérték abban az esetben alkalmazható, ha az építési telek jogszerű beépítettsége a rendelkezés hatálybalépésekor meghaladta a 30%-ot.”

3. §

A HÉSZ 41. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Vt-Z/1, Vt-Z/2 és Vt-Z/3 jelű építési övezetekben hátsókertet nem kell tartani, az épületek a telekvégeken összeépíthetők. A Vt-Z/4, Vt-Z/5, Vt-Z/6 építési övezetekben amennyiben az építési telek legkisebb mélysége a 30,0 métert nem haladja meg, és a telket örökségvédelmi érték, és vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávja nem érinti, a hátsókertet nem kell tartani, az épületek a telekvégeken összeépíthetők, de a hátsókerti telekhatárral párhuzamos épületszárny szélessége legfeljebb 7,5 m lehet.”

4. §

A HÉSZ 43. §-a a következő (17) bekezdéssel egészül ki:

„(17) A Vi-SZ/B jelű építési övezetben

- a) üzletközpont létesíthető,
- b) nem helyezhető el – kiegészítő funkcióként sem - lakó és szállás jellegű rendeltetés, üzemanyag-töltő állomás,
- c) árufeltöltés, egyéb gazdasági kiszolgálás és a vásárlói, valamint a dolgozói parkolók megközelítése a Celli út és a Fazekas utca felőli behajtással történhet.
- d) az előkert mérete: 3,0 m, kivéve a Celli út felől, ahol 5,0 m, az oldalkert mérete: 3,0 m.”

5. §

A HÉSZ 68. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) A Kb-Rek/1 övezetben

- a) a 68.§ (6) bekezdés a), d), f), g), h) alpontok szerinti építmények, rendeltetések továbbá legfeljebb egy lakóépület, amelyben legfeljebb 2 lakás létesíthető;
- b) az előkert 5,0 m, az oldal-, és hátsókert mértéke 10-10 m,
- c) a gépjármű parkolókat a beépítéssel érintett telken belül kell biztosítani, lakás rendeltetési egységhez lakásonként legalább 1 parkolót épületen belül.”

6. §

A HÉSZ 66. alcíme a következő 74/A. §-sal egészül ki:

„74/A. §

A Szabályozási terven „gyógyhely tervezett határa” jellel lehatárolt területen és annak környékén nem helyezhető el olyan rendeltetés, nem folytatható olyan tevékenység, amely a betegek gyógykezelését hátráltatja, az éghajlati viszonyokat és a tájjelleget tartósan hátrányosan befolyásolja, a betegek nyugalmát zavarja, gyógyulását hátráltatja. Ilyenek különösen a víz-, por-, füst- és gázszennyezéssel, a levegő kémiai vagy biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével, zajjal, valamint a növényállomány és a domborzat megváltoztatásával járó tevékenységek.”

7. §

- (1) A HÉSZ 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.
- (2) A HÉSZ 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
- (3) A HÉSZ 6. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

8. §

A HÉSZ

- a) 37. § (5) bekezdés nyitó szövegrészában az „övezetekben” szövegrész helyébe az „övezetekben, a Szabályozási Terv eltérő jelölésének hiányában” szöveg,
- b) 37. § (5) bekezdés f) pontjában a „legalább 14,0 m,” szövegrész helyébe a „legalább 14,0 m, saroktelek esetén legalább 18,0 m,” szöveg,
- c) 45. § (4) bekezdés a) pontjában a „termelő” szövegrész helyébe az „a jogszerűen megvalósult gyártó üzemcsarnokot tartalmazó telek kivételével, termelő” szöveg,
- d) 51. § (5) bekezdésében a „vagy sportcélú” szövegrész helyébe a „vagy sportcélú, továbbá a K-St/1 építési övezetben szállás jellegű” szöveg,
- e) 51. § (14) bekezdés nyitó szövegrészában a „K-Mü” szövegrész helyébe a „K-Mü és K-Mü/1” szöveg és az „övezetben” szövegrész helyébe az „övezetekben” szöveg
- f) 51. § (15) bekezdés nyitó szövegrészában a „K-Mü” szövegrész helyébe a „K-Mü és K-Mü/1” szöveg és az „övezetben” szövegrész helyébe az „övezetekben” szöveg
- g) 51. § (16) bekezdés nyitó szövegrészában a „K-Mü” szövegrész helyébe a „K-Mü és K-Mü/1” szöveg és az „övezetben” szövegrész helyébe az „övezetekben” szöveg,
- h) a 67. § (1) bekezdés d) pontjában a „Kb-Rek” szövegrész helyébe a „Kb-Rek és Kb-Rek/1” szöveg,

lép.

9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Pápa, 2023. április 17.

Dr. Áldozó Tamás
polgármester

Dr. Nagy Krisztina
jegyző

1. melléklet a(z) .../2023. (...) önkormányzati rendelethez

1. A HÉSZ 1. melléklet 3. pontja helyébe a következő pont lép:

„3. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei (Lke)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben					
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett		a zöld-felület	
3						legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke	legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
4		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
5	Lke-Z	600	10	Z	30 (35)	3,0	7,5	50	40
6	Lke- Z/E	600	10	Z	30	-	5,0	50	40
7	Lke- 0/1	600	14 (18)	O	30 (35)	3,0	6,0	50	40
8	Lke- 0/2	600	14 (18)	O	30	3,0	5,5	50	40
9	Lke- O/3	700	14 (18)	O	30	3,0	5,5	50	40
10	Lke- O/4	1500	14	O	30	3,0	5,5	50	40
11	Lke-I	400	14	I	30 (35)	3,0	5,5	50	40
12	Lke- SZ/3	750	18	SZ	30	3,0	7,5	50	40
13	Lke- SZ/1	1000	18	SZ	30	-	7,5	50	40
14	Lke- SZ/2	750	18	SZ	30	-	5,0	50	40

() saroktelek esetén alkalmazható paraméter”

2. A HÉSZ 1. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat a következő 26. sorral egészül ki:

”

	(A	B	C	D	E	F	G	H	I)
26	Vi- SZ/B	2000	-	SZ	45	3,5	13,5	25	45

”

3. A HÉSZ 1. melléklet 8. pontja helyébe a következő pont lép:

„8. Különleges területek építési övezetei (K)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben					
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek szélesség	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett		a zöld-felület	
3						legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke	legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
4		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
5	K-Ker	20000	-	SZ	40	6,0	12,5	40	60
6	K-Szk	10000	-	SZ	30	3,5	12,5	50	50
7	K-St/1	30000	-	Z	20	3,0	12,5	60	70
8	K-St/2	20000	-	SZ	10	3,0	4,5	40	10
9	K-Sp	10000	-	SZ	40	3,0	12,5	40	45
10	K-T	10000	-	SZ	10	-	9,0	40	20
11	K-Szt	20000	-	SZ	40	-	7,5	40	60
12	K-Hon	10000	-	SZ	40	3,0	12,5	40	40
13	K-Hull	5000	-	SZ	15	-	9,0	40	30
14	K-Mü	2000		SZ	50	3,5	7,5	25	50
15	K-Mü/1	2 000		SZ	50	3,5	7,5*	25	50

*: technológiai műtárgy legmagasabb pontja a terepszinttől mérve legfeljebb 25,0 m lehet.”

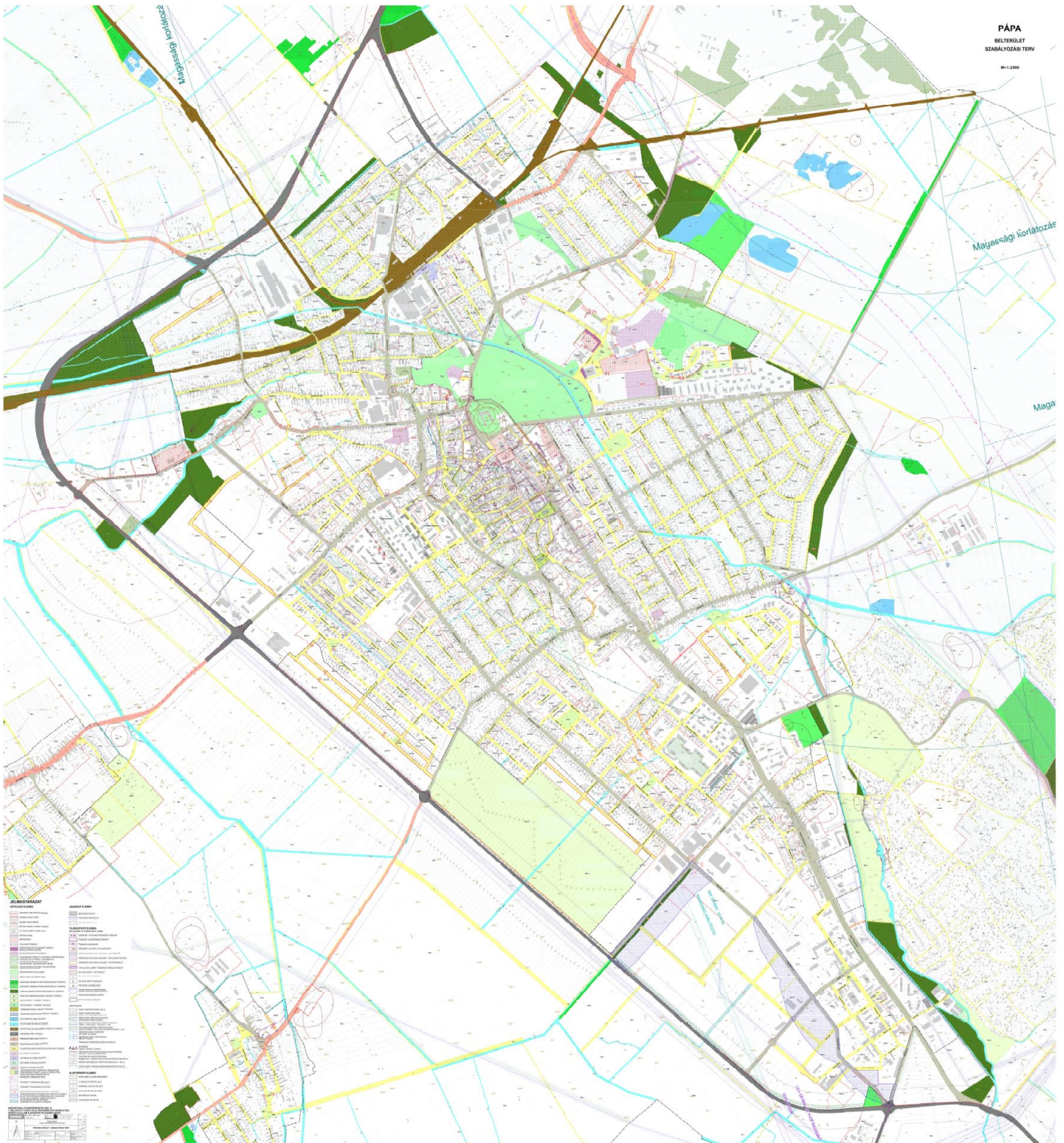
4. A HÉSZ 1. melléklet 13. pontjában foglalt táblázat a következő 12. sorral egészül ki:

”

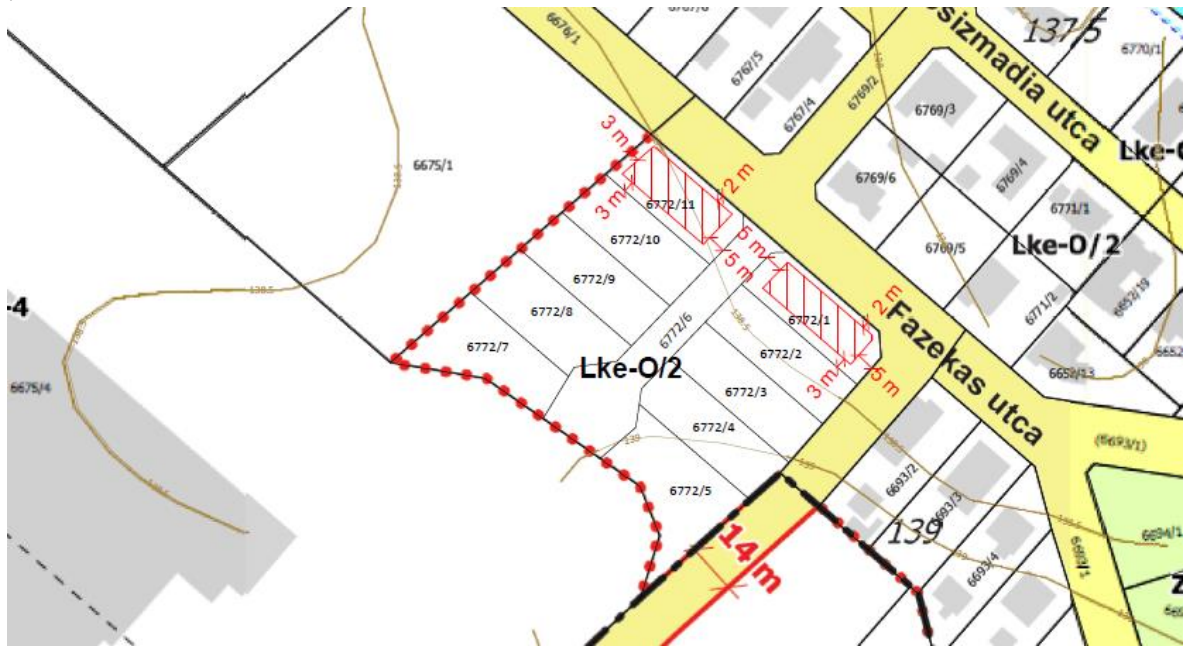
	(A	B	C	D	E	F	G	H)
12	Kb-REk/1	5 000	60	SZ	-	10	6,5	60

”

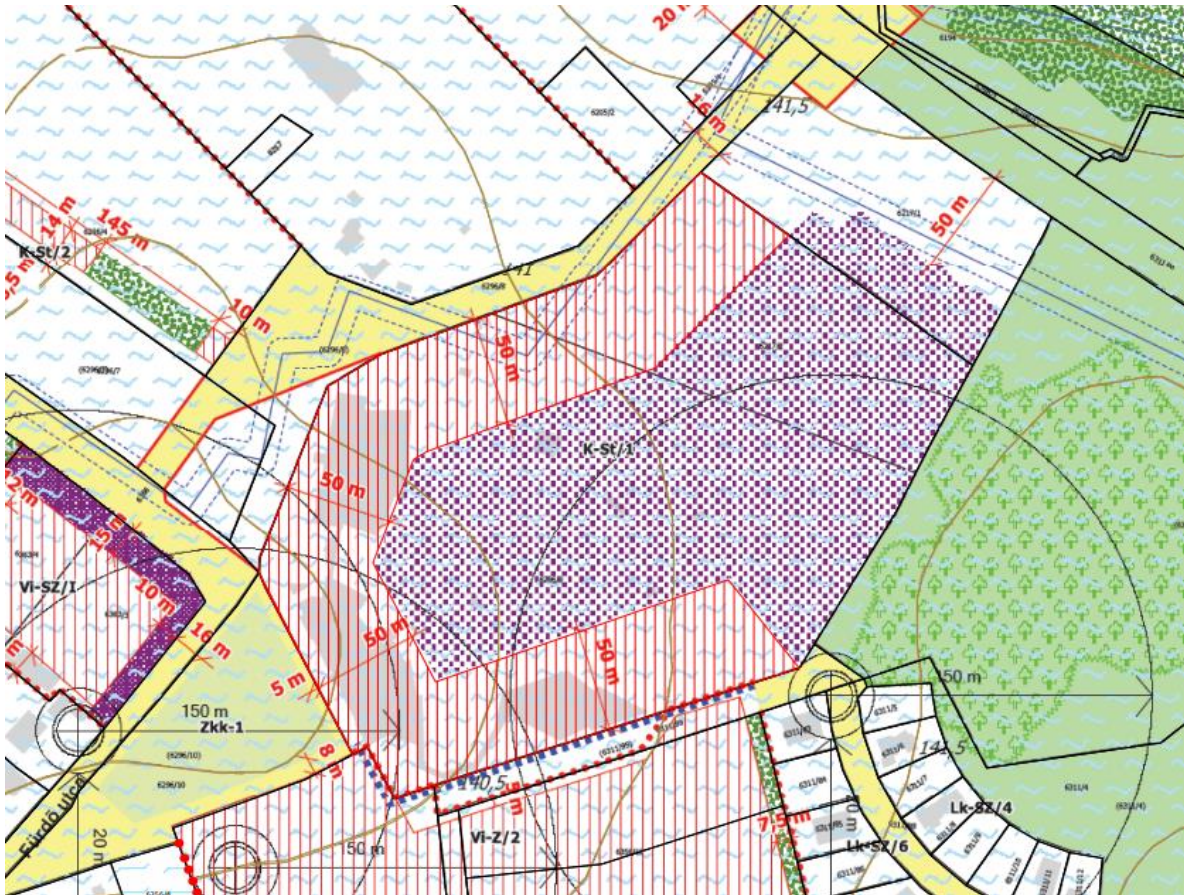
2. melléklet a(z) .../2023. (...) önkormányzati rendelethez
„2. melléklet a 14/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelethez



1. módosítás¹



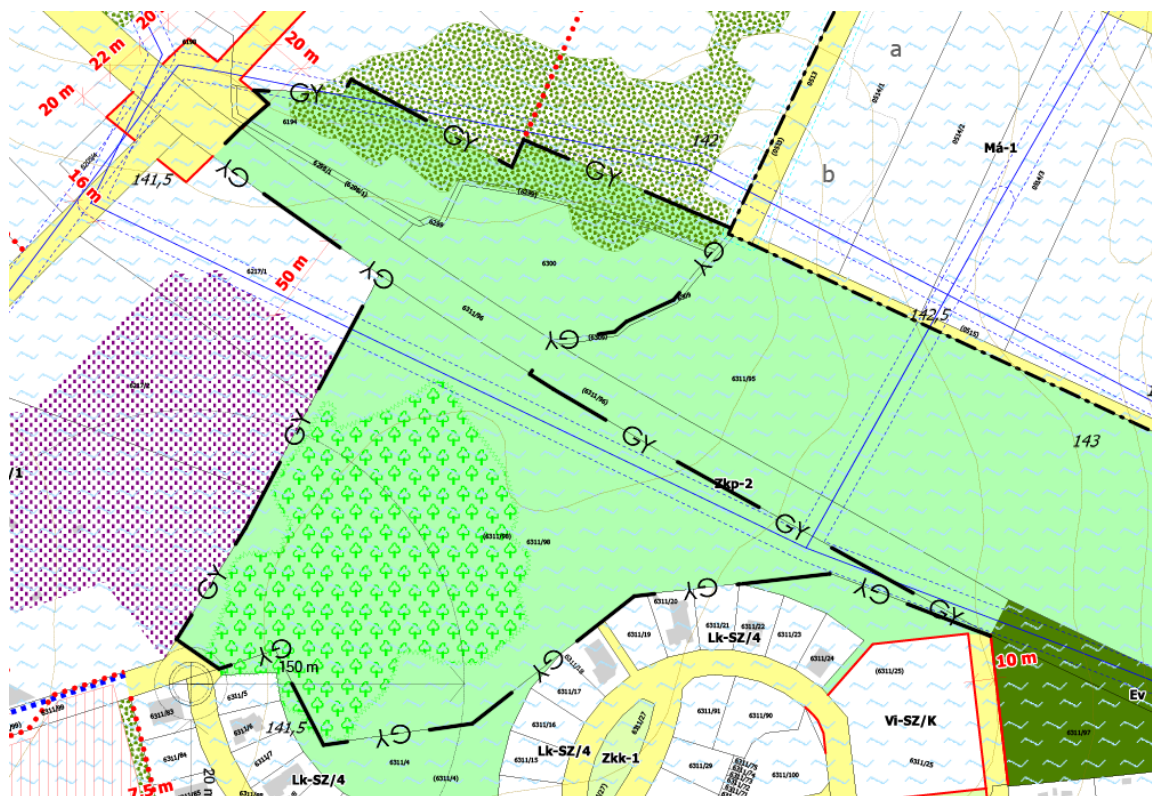
2. módosítás²



¹ A(z) .../2023. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítás, melyek 2023. napján lép hatályba.

² A(z) .../2023. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítás, melyek 2023. napján lép hatályba.

3. módosítás³



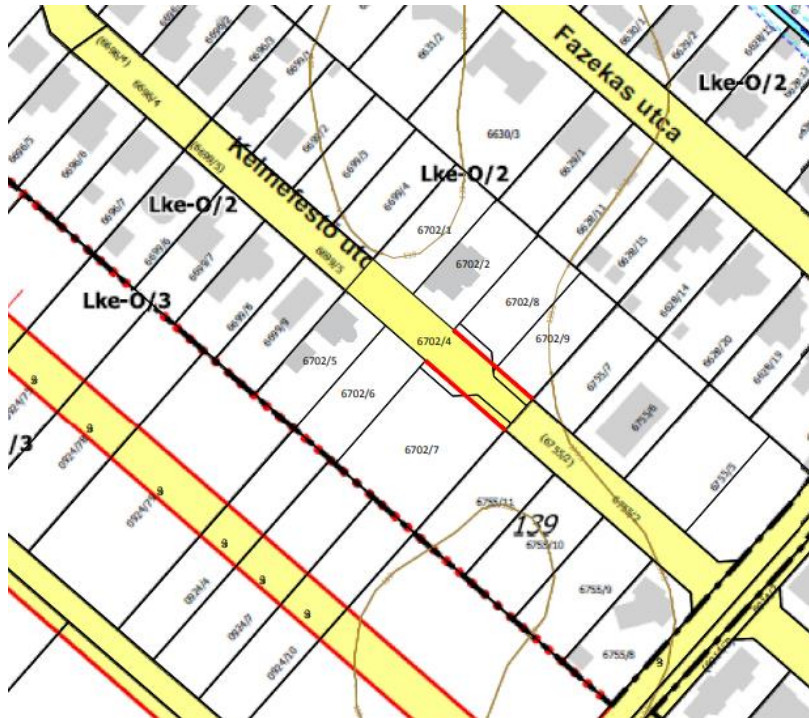
4. módosítás⁴



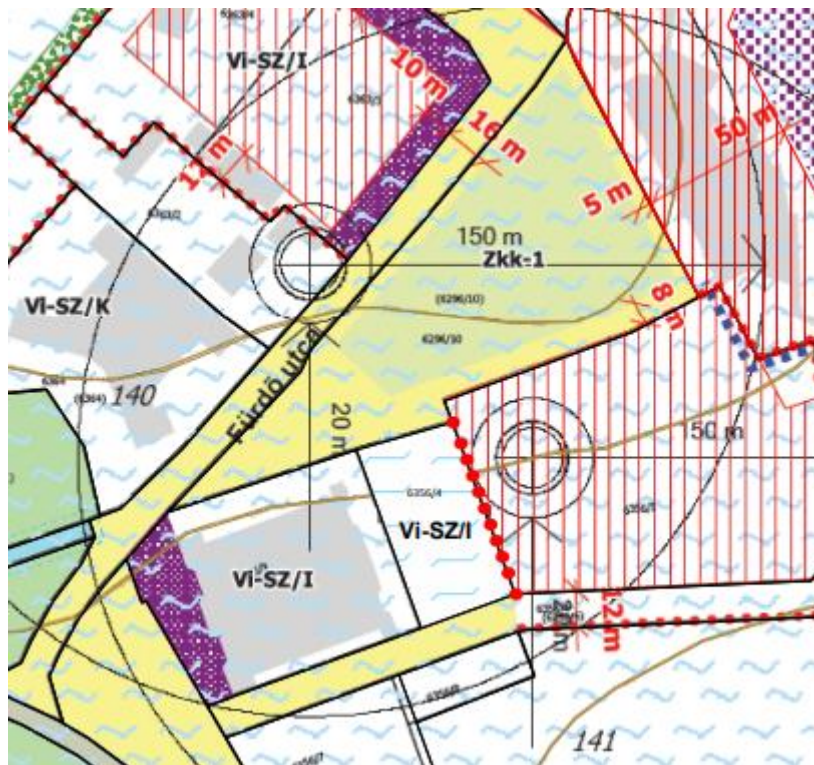
³ A(z) .../2023. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítás, melyek 2023. napján lép hatályba.

⁴ A(z) .../2023. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítás, melyek 2023. napján lép hatályba.

5. módosítás⁵



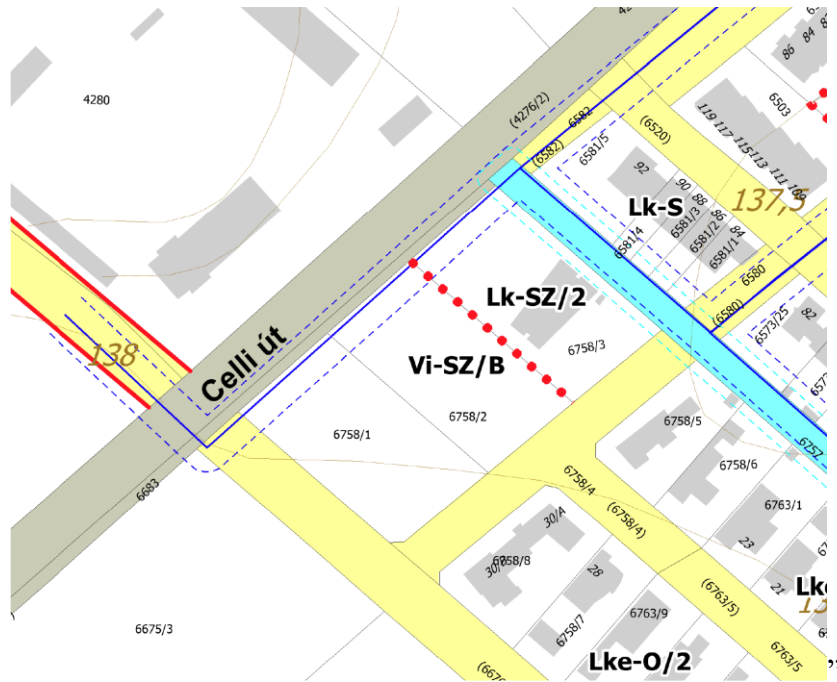
6. módosítás⁶



⁵ A(z) .../2023. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítás, melyek 2023. napján lép hatályba.

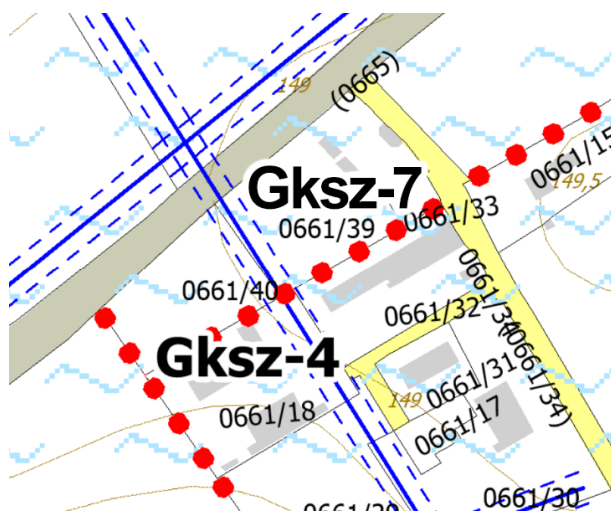
⁶ A(z) .../2023. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítás, melyek 2023. napján lép hatályba.

7. módosítás⁷

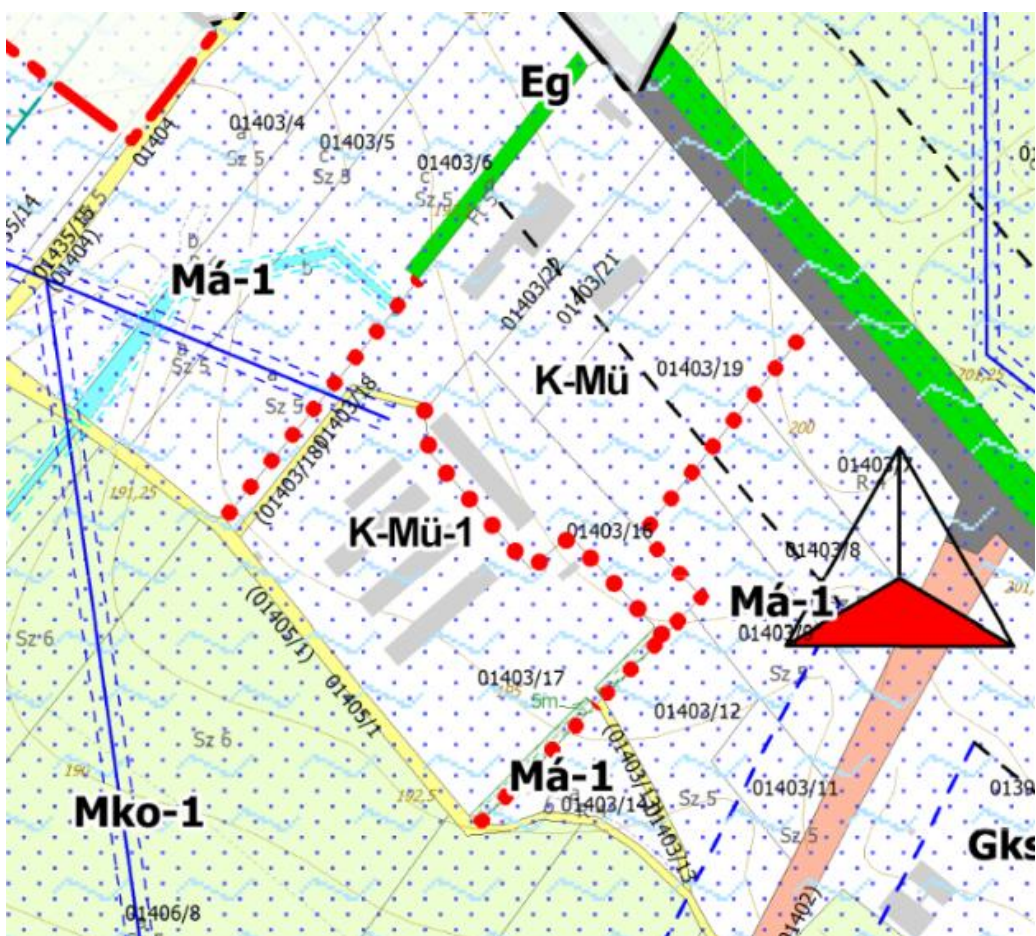


⁷ A(z) .../2023. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítás, melyek 2023. napján lép hatályba.

1. módosítás⁸



2. módosítás⁹



⁸ A(z) .../2023. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítás, melyek 2023. napján lép hatályba.

⁹ A(z) .../2023. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítás, melyek 2023. napján lép hatályba.

Általános indokolás

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 106/2022. (XI.30.) határozatával támogatta Pápa Város településrendezési eszközeinek, ezen belül a Településszerkezeti Tervnek és a Helyi Építési Szabályzatnak 16 pontban általános eljárás szerint történő módosítását, mely az egyeztetés során 15 pontra csökkent.

A településrendezési eszközök módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglalt eljárási rend szerint indítottuk el.

Az eljárás során a Korm. rendelet 60. §-a szerint az E-TÉR digitális egyeztető felületen a tervező által összeállított dokumentáció alapján a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére egyeztetést kezdeményeztünk.

A településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 13/2022. (VI.17.) önkormányzati rendeletben foglaltakkal összhangban a településrendezési eszközök elkészült dokumentációját társadalmi egyeztetésre bocsátottuk.

A dokumentáció ismertetése céljából 2023. január 30-án 16.00 órakor a Városházán lakossági fórumot hirdettünk meg. A Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése alapján a Képviselőtestület a beérkezett véleményeket a 18/2023. (III.30.) határozatával elfogadta.

A Korm. rendelet 67. §-ában meghatározott eljárás szerint az E-TÉR digitális egyeztető felületen a dokumentációt záró szakmai véleményezésre megküldtük az állami főépítésznek.

Az előterjesztés tartalmazza a Small Consulting Kft. által kérelmezett Pápa, Celli út 6758/2 hrsz-ú ingatlannal összefüggő módosítást. A módosítást az állami főépítész jóváhagyta, a záró szakmai véleményét a 2023. február 23-i 10. sorszámú előterjesztés tartalmazza.

Részletes indokolás

Az 1. és 3. §-hoz

A beérkezett kérelmeknek megfelelően módosítja az intenzívebb beépítésű belvárosi területeken a hátsókert előírásait.

A 2. §-hoz

A beérkezett kérelmeknek megfelelően módosítja a kertvárosias lakóterületeken a saroktelek beépítési feltételeit.

A 4. §-hoz

A kérelmező módosítási szándékával összhangban átsorolja a Celli úti kisvárosias lakóterületet vegyes intézményi területbe. A rendelkezés az erre vonatkozó beépítési feltételeket fogalmazza meg.

Az 5. §-hoz

A Fenyves utca végén létrejövő új rekreációs övezet övezeti előírásait határozza meg.

A 6. §-hoz

A Várkertfürdő körüli területek gyógyhellyé nyilvánításával összefüggésben a gyógyhely tervezett határa övezeten belüli előírásokat fogalmazza meg.

A 7. §-hoz

A módosításokkal érintett mellékleteket sorolja fel.

A 8. §-hoz

A módosítási csomagban szereplő kérelmek tartalmával összefüggésben részletezi az egyes övezetekben, építési övezetekben módosuló előírásokat.

A 9. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

Az 1. melléklethez

Az építési övezetekben módosuló beépítési paramétereket tartalmazza.

A 2. melléklethez

A módosított, Pápa belterületre vonatkozó Szabályozási tervet tartalmazza. A megváltozott szabályozás kivágatokban jelenik meg a teljes szabályozási tervlap mellett.

A 3. melléklethez

A módosított, Pápa külterületre vonatkozó Szabályozási tervet tartalmazza. A megváltozott szabályozás kivágatokban jelenik meg a teljes szabályozási tervlap mellett.

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerinti a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Az önkormányzati rendelet tervezett módosítása pozitív hatást gyakorol a város ingatlangazdálkodási helyzetére, a beépítésre szánt és beépített területek fejlődésére, gazdasági potenciáljára, a települési szolgáltatások fejlesztésére és a foglalkoztatottságra.

Környezeti és egészségi következményei:

Az önkormányzati rendelet módosításának eredményeképpen bővül a lehetősége a rendezett épített és természeti környezet kialakításának, az érintett területek hasznosításának, az egészséges környezet megteremtésének.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A módosítás az adminisztratív terheket nem befolyásolja.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A módosítások elmaradása esetén fennmaradnak az érintett területek beépítési problémái.

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

Az önkormányzati rendelet alkalmazásához szükséges fentiekben felsorolt feltételek rendelkezésre állnak.

Összeállította: Dr. Nagy Krisztina jegyző
Rádi Róbert városfejlesztési osztályvezető
Mezei László városi főépítész

Pápa, 2023. április 17.

Dr. Áldozó Tamás
polgármester