PÁPA VÁROS POLGÁRMESTERE
8500 PÁPA, Fő u. 5.
Tel: 89/515-000
Fax: 89/515-083
E-mail: polgarmester@papa.hu

143

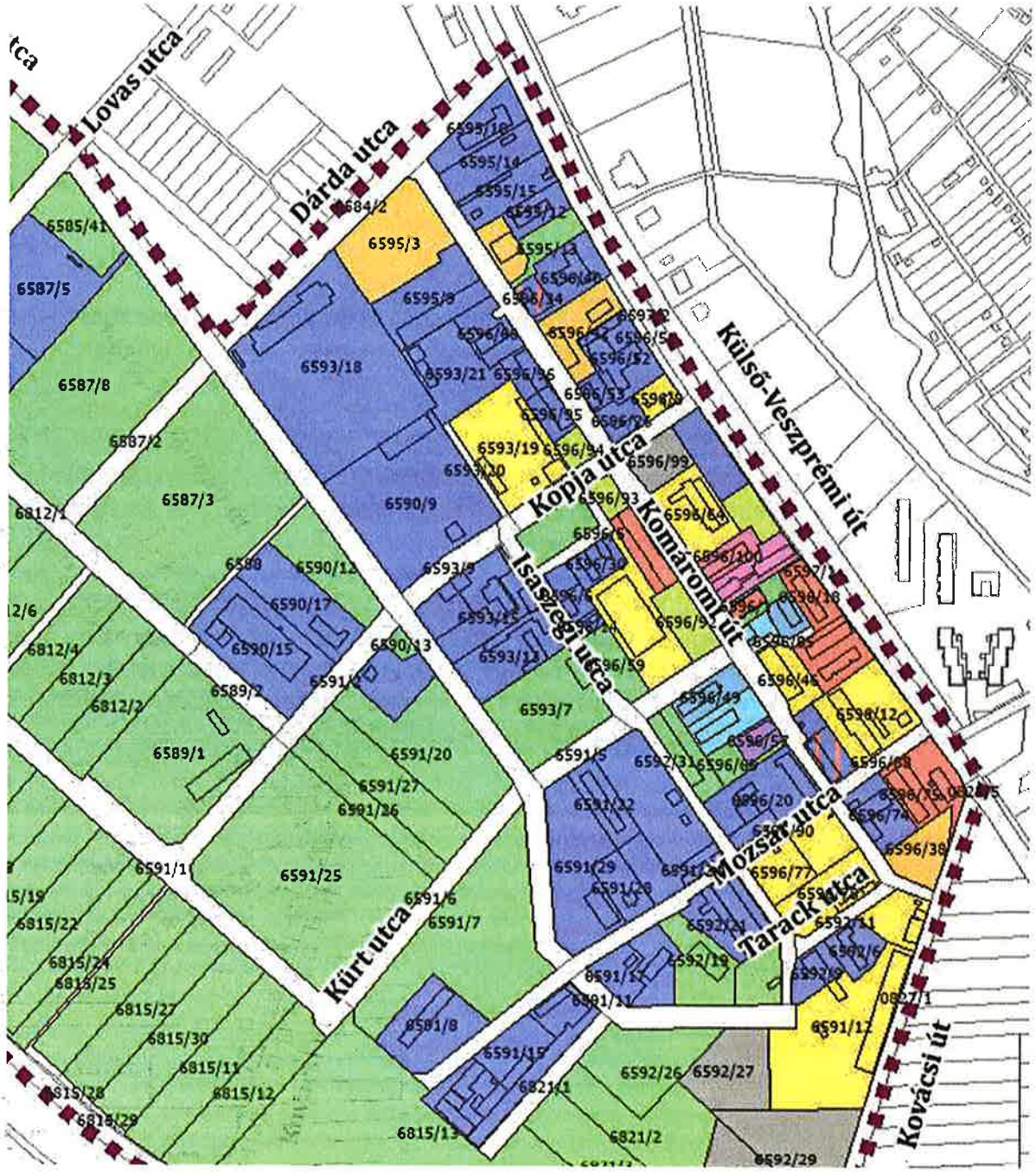
Tisztelt Képviselőtestület!

I.
A BRENNHOLZ FA Kft. (székhely: 8500 Pápa, Margaréta u. 36.) képviseletében Bíró Csaba ügyvezető kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, miszerint az érdekeltségükbe tartozó Pápa, Mozsár utca 2. szám alatti 6596/12. hrsz-ú ingatlan szabályozását a hatályos településrendezési eszközökben, különösen Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének Pápa Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2019. (IX.26.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban HÉSZ) módosítani szeretnék. Kérelmük szerint az egykori legénységi épületben mintegy 50 lakást alakítanának ki, amelyet a jelenlegi Gksz-4 övezeti jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági szabályozás nem tesz lehetővé.

A megkeresés a Pápai Ipari Park Komáromi utca és Külső-Veszprémi út közötti területének módosítására vonatkozik, ahol a gazdasági területfelhasználás mellett vegyesen már megjelennek lakó- és intézményi funkciók is. Úgy gondoljuk, hogy időszerű a terület átfogó szabályozása, az egyes övezetek összehangolása az egymásra gyakorolt környezeti hatások miatt. Funkciók szerint a területen az alábbi kategóriák jelennek meg:

- Lakó
- Szállás
- Kereskedelem, piac, benzinkút
- Egyház
- Iroda
- Oktatás
- Szociális
- Raktár
- Telephely
- Sport, park
- Parkoló
- Használaton kívül

Az alábbi vizsgálat az egyes funkciók térbeli elhelyezkedését szemlélteti:

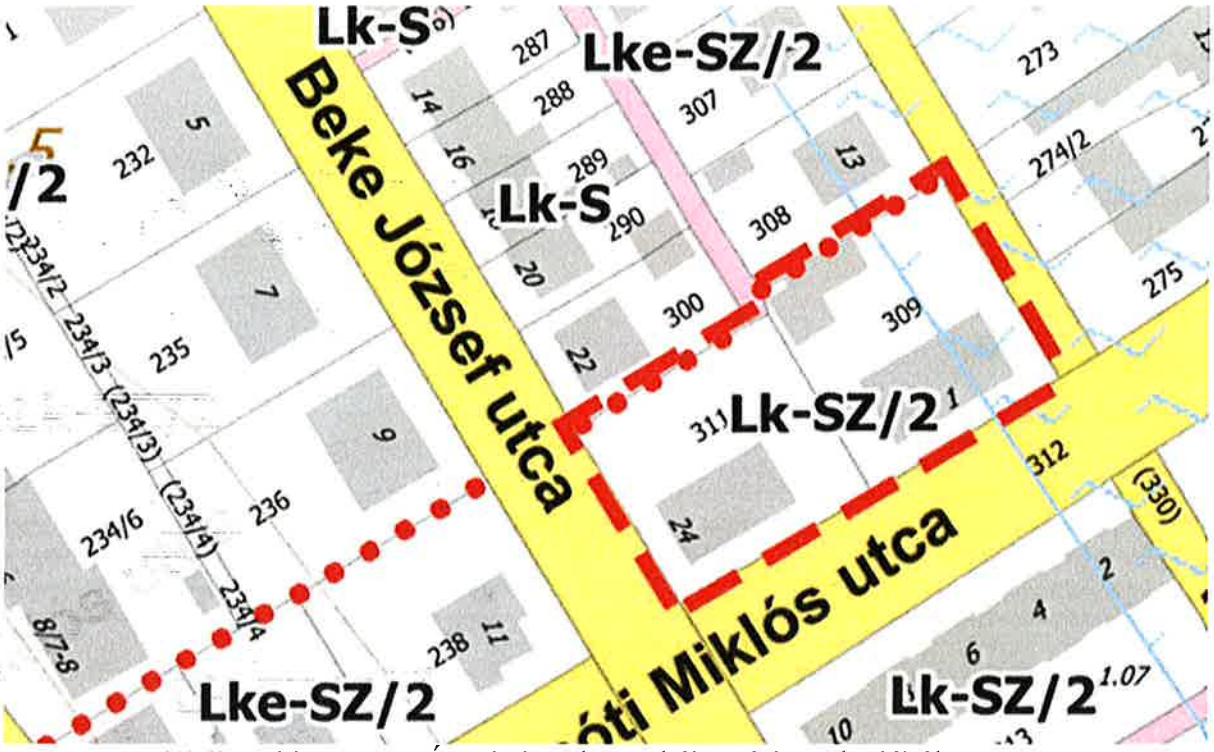


II.

Bíró Csaba magánszemélyként is megkereste az Önkormányzatot a Pápa, Beke József utca 24. szám alatti 311. hrsz-ú ingatlan övezeti előírásaival kapcsolatban. Az Allegro Alapfokú Művészeti Iskola zeneoktatás céljára bérbe venné az épületet, viszont a hatályos övezeti előírások nem teszik lehetővé az Lk-SZ/2 építési övezetben a lakó funkción túl oktatási célú létesítmény elhelyezését.

A HÉSZ 35. § (7) bekezdése szerint *„Az Lk-SZ/2 jelű sortársasházas, társasházas építési övezetben*

a) a lakóépületekben az épületek földszintjén kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási célú létesítmények is elhelyezhetők,.....”



kivonat a HÉSZ belterület szabályozási tervlapjából

A gyakorlatban a hasonló tervezési feladatokra az önkormányzat támogató döntését követően településtervezési szerződést kötünk a kérelmező költségviselése mellett. Emellett azokra a módosítási igényekre, amelyek a tulajdonos gazdasági érdekéből erednek, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. §-a szerinti településrendezési szerződést is kívánunk kötni. Az egyéb módosítási igény tervezési forrását pedig az Önkormányzat költségvetésében meg kell teremteni.

A településrendezési szerződésben a Kérelmező, mint a *településrendezési cél megvalósítója* egyrészt megtéríti a reá eső arányos tervezési díjat, másrészt vállalt kötelezettségként a módosításra kerülő terület függvényében településfejlesztési hozzájárulást fizet. A településrendezési eszközök gazdasági érdekből történő módosítása általában minden esetben együtt jár a települési infrastruktúra szükségszerű fejlesztésével. Erre az infrastruktúra fejlesztésre biztosít fedezetet a szerződésben rögzített településfejlesztési hozzájárulás.

Az ismertetett módosítási igények miatt a településrendezési eszközök módosítása szükséges a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) eljárási szabályai szerint.

A Korm. rendelet 60. § (3) bekezdése értelmében ha 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.

Javaslom, hogy az SKVr. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését a módosítási igények vonatkozásában az önkormányzat csak abban az esetben tartsa indokoltnak, ha azt az érintett államigazgatási szervek szükségesnek ítélik meg.

A Korm. rendelet 7. § (7)-(8) bekezdése szerint megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a települési főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben, amelyet a képviselő-testület hagy jóvá. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy szíveskedjen az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

Összeállította: Mezei László önkormányzati főépítész

Pápa, 2026. október 12.

PÁPA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1. POLGÁRMESTER

Gróber Attila
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete támogatja Pápa településrendezési eszközeinek a módosítását az Ipari Park Külső-Veszprémi út és az Isaszegi utca közötti területen belüli építési övezetek szabályozásával, átfogó rendezésével összefüggésben.

2. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete támogatja Pápa településrendezési eszközeinek, ezen belül a Helyi Építési Szabályzatnak a módosítását az Lk-SZ/2 építési övezetben elhelyezhető funkciók módosítása érdekében.

3. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete nyilatkozik, hogy a 1. és 2. pontban felsorolt módosítások során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

4. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1. és 2. pontban felsorolt módosításokkal összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pont szerinti Települési környezeti értékelés készítését - amennyiben az érintett államigazgatási szervek azzal egyetértenek - nem tartja indokoltnak.

5. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékelt feljegyzés szerinti tartalmát jóváhagyja.

6. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges jognyilatkozatok, intézkedések megtételére, a településtervezési szerződés megkötésére a kérelmezők költségviselése mellett.

7. A Képviselőtestület utasítja a jegyzőt és az önkormányzati főépítészt a határozat végrehajtásával kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos
Felelős: Grőber Attila polgármester
Dr. Nagy Krisztina jegyző
Rádi Róbert városfejlesztési osztályvezető
Mezei László önkormányzati főépítész

Melléklet

FELJEGYZÉS

Mezei László önkormányzati főépítész Pápa város településrendezési eszközeinek az Ipari Park Külső-Veszprémi út és az Isaszegi utca közötti területen belüli építési övezetek szabályozásával, átfogó rendezésével, illetve az Lk-SZ/2 építési övezetben elhelyezhető funkciók módosításával összefüggésben történő módosítása során 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 az alábbi javaslatot teszem:

1. Alátámasztó munkarészek (Megalapozó vizsgálatok és Alátámasztó javaslat munkarészek kiegészítése)

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

1.1. Településrendezési eszközök módosítását megalapozó önkormányzati döntés bemutatása

1.2. Hatályos településfejlesztési koncepció, településrendezési eszközök ismertetése

1.3. A tervezett módosítások ismertetése és indoklása

Az egyes módosítások bemutatása az alábbi tartalom szerint:

1.3.1. Településtervezési vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

1.3.1.1. A módosítás tárgya, célja, indoka

1.3.1.2. A módosítással érintett terület összefoglaló bemutatása (településszerkezeti helyzet-, területhasználat-, rendeltetés stb. vizsgálata)

1.3.1.3. A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési eszközökben

1.3.1.4. A HÉSZ tervezett módosításának ismertetése

1.3.1.5. A Településfejlesztési koncepcióval való összhang bemutatása

1.3.1.6. A módosítással érintett területekre vonatkozó településképi követelményeknek, a településképi követelmények teljesülése

1.3.1.7. A biológiai aktivitásérték szintentartás követelményének teljesülése

1.3.2. Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése, az adott részterület adottságai által igényelt tartalom és részletezettség szerint differenciáltan

1.3.2.1. Közlekedési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)

1.3.2.2. Tájrendezési-, zöldfelületrendezési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)

1.3.2.3. Örökségvédelmi érintettség

1.3.2.4. Közmű és elektronikus hírközlés szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján

1.3.2.5. Környezetvédelmi szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján

1.3.3. Települési örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése érintettség esetén

Megrendelői elvárás rövid, jól áttekinthető, csak a lényegi kérdésekre, megoldandó tervezési feladatokra kitérő alátámasztó munkarészek készítése.

Pápa, 2026. október 12.

Mezei László
önkormányzati főépítész