

VÁRPALOTA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
TELJES FELÜLVIZSGÁLATA,  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ  
KÉSZÍTÉSE

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI  
KONCEPCIÓ

2015-2030

MEGBÍZÓ:

Várpalota Város Önkormányzata  
8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.



**28/2016. (III. 31.) KGY. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

2016. március

## TERVEZŐK:

## Generáltervező

TÁJOLÓ-TERV Kft.  
1147 Budapest, Must u. 4. és

KÉSZ TERVEZŐ Kft.  
1016 Budapest, Naphegy utca 26.

## Településrendezés

TÁJOLÓ-TERV Kft.  
1147 Budapest, Must u. 4.  
Auer Jolán vezető terület- és településtervező  
településrendezési zöldfelületi  
és tájrendező vezető tervező  
TT1,TK/1, TR 01-5003



KÉSZ TERVEZŐ Kft.  
1016 Budapest, Naphegy utca 26.  
Zétényi Zsófia  
vezető településtervező  
TT1 01-2407



## Tájrendezés, környezetvédelem

TÁJOLÓ-TERV Kft.  
1147 Budapest, Must u. 4.  
Auer Jolán vezető terület- és településtervező  
településrendezési zöldfelületi  
és tájrendező vezető tervező  
TT1,TK/1, TR 01-5003



Pisák Brigitta  
okl. tájépítésmérnök

## Közlekedés

MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.  
2131 GÖD, Bodza u. 2.  
Dr. Macsinka Klára közlekedéstervező  
KÉ-T, TRk-T/K1-d1

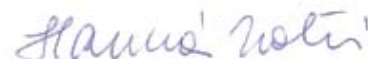


## Közmű

KÉSZ TERVEZŐ Kft.  
1016 Budapest, Naphegy utca 26.  
Bíró Attila  
okl. építőmérnök  
TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456



KÉSZ TERVEZŐ Kft.  
Hanczár Zsoltné  
okl. gépészmérnök és községrendező szakmérnök  
GO-T, TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418



## Tartalomjegyzék:

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Tartalomjegyzék:</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1. Preambulum</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. Várpalota jövőképe</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1 Várpalota jövőképét meghatározó elvek rögzítése   | 5         |
| 2.1.1 Integrált megközelítés, egészben való gondolkodás   | 6         |
| 2.1.2 Fenntartható városfejlesztés, harmonikus település  | 6         |
| 2.1.3 Hatékony fejlesztések   | 7         |
| 2.1.4 Közösségi szemlélet és szolidaritás   | 7         |
| 2.2 Várpalota társadalmi jövőképe   | 8         |
| 2.3 Várpalota gazdasági jövőképe  | 9         |
| 2.4 Várpalota táji és természeti jövőképe, a környezeti magatartás állapota   | 9         |
| 2.5 Várpalota épített környezetének jövőképe  | 10        |
| 2.6 Várpalota térségi szerepének jövőképe   | 11        |
| <b>3. A koncepció célrendszere</b>  | <b>12</b> |
| 3.1 A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása  | 12        |
| 3.2 Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása  | 14        |
| 3.2.1 A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata  | 16        |
| 3.2.2 A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre  | 18        |
| <b>4. Kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz</b>  | <b>23</b> |
| 4.1 A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása   | 23        |
| 4.2 A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra | 23        |
| 4.3 Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére   | 24        |

## 1. Preambulum

Várpalota város településfejlesztési koncepciója települési alapidokumentum. Hosszútávú fejlesztési döntés, amely az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/A. §. (1) bekezdésében foglaltakkal összhangban *"hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására"*.

A településfejlesztési koncepció egy hosszú távra szóló dokumentum, amely megfogalmazza a város jövőképét a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan, valamint rögzíti a településfejlesztés elveit. A településfejlesztési koncepció alapja a közösség véleményére épülő, hosszú távú jövőkép. A jövőkép, illetve a hosszú távú célok kiinduló pontot jelentenek a területrendezési eszközök felülvizsgálatához, elkészítéséhez, illetve alapját képezik a középtávú területi és ágazati stratégiai dokumentumok kidolgozásának.

Várpalota Város Önkormányzata a 32/2015. (III.26.) képviselő-testületi határozatában döntött Várpalota Integrált Településfejlesztési Stratégiájának (továbbiakban: ITS) elkészítéséről, a településfejlesztési koncepció (továbbiakban: TFK) és a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatáról. A TFK a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet (továbbiakban: Településrendezési kódex) szerinti tartalommal kerül kidolgozásra.

A Településrendezési kódexben adott lehetőséggel élve —mivel az ITS, TFK és a településrendezési eszközök felülvizsgálata folyamatos tervezési eljárás keretében történik, valamint az ITS készítésében településrendező szakági tervezők is résztvettek—, az ITS tervezése során elkészült Megalapozó vizsgálatok közös megalapozó vizsgálatai mind az ITS-nek, mind a TFK-nak, mind a településrendezési eszközöknek. Az ITS Megalapozó vizsgálatai kellő alapot nyújtanak a TFK elkészítéséhez, ezért a TFK-hoz külön megalapozó vizsgálatok nem készülnek. A településrendezési eszközök felülvizsgálatához azonban majd szükséges lesz a Megalapozó vizsgálatok kiegészítésére, többek között egyes vizsgálati adatoknak a településrendezési eszközök elkészítéséhez szükséges léptékű térképi feldolgozására, valamint a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet 68. §-ában előírt örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére.

A Településfejlesztési koncepció három fő fejezetre tagolódik:

- meghatározza a város gazdasági, társadalmi, táji, természeti, épített környezetére, térségi szerepére vonatkozó jövőképet,
- megfogalmazza a jövőkép eléréséhez szükséges átfogó és részcélokat, valamint
- összefoglalja a további tervezési feladatok kiinduló adatait.

## 2. Várpalota jövőképe

Kont Miklós nádor, Újlaki Miklós, gróf Zichy Imre, gróf Waldstein János mind hittek abban, hogy palotát építeni, azt védeni nem áldozat, cselekedeteikkel nemcsak a jelennek, hanem a jövő nemzedéknek javára tesznek. Hitük alapozta meg a város fejlődését, adott bátorítást az itt élőknek. A ma városlakója ezt az örökséget hordozza, még a város neve is ezt őrzi. A szocialista városépítés mindent megrengető változásai ellenére a kövek maradtak, a gyökerek a földben vannak, a bányászat is csak a szülőföld energiáját hozta a felszínre.

Várpalota településfejlesztési koncepciója a 2030-ig terjedő időszakra jelöli ki a város helyét a hazai és a térségi településhálózatban, mutatja be a város társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetének jövőbeni állapotát. Ez a jövőkép túlmutat a településen belül jelenleg lezajló folyamatokon, ugyanakkor nem vízió, hanem egy lépcsőfok a város történelmének folytonosságában, egyfajta gondolkodásmód, elkötelezettség és hit eredménye.

A város jövőképe a helyi társadalmi és gazdasági szereplők aktív közreműködésével és bevonásával készült; értékek, érdekek, szándékok egymással harmonizáló egysége, ami találkozik az érdekelttek egyetértésével, vonzó és motiváló erejű. Várpalota jövőképe a város társadalmi, gazdasági és földrajzi adottságaira, lehetőségeire, valamint erőforrásaira (népesség, gazdaság, infrastruktúra, környezeti és egyéb értékei) épít, vonzó, megvalósítható állapotot körvonalaz.

A településfejlesztési koncepció a palotaiak hitének megnyilvánulása, Várpalota jövőbe vetett bizalmának kifejtése, amellyel megteremti és biztosítja valamennyi polgárának életterét, munkáját és egészséges környezetét:

**Várpalota**  
**kedvező életfeltételeket**  
**és minőségi munkahelyeket kínáló,**  
**történelmi hagyományaira építő**  
**kisváros.**

### 2.1 Várpalota jövőképét meghatározó elvek rögzítése

Várpalota történelmi fejlődése a II. világháborúig töretlen, ideértve a római településtől, a gazdag középkoron, a barokk városépítésen át egészen a 19. század végétől kezdődően a bányászat térnyeréséig. A 1951. szeptember 21-én megjelent a belügyminiszter rendelet miszerint "Várpalota, Inota, Pét - egy város" új korszak kezdetét hozta. A rohamos iparosítás, Inota község felduzzasztása a közben már elszakadt Pétfürdővel együtt, alapjaiban formálta át a város életformáját, szerkezetét. Várpalota ipari centrummá válása a rendszerváltást követő ipari recesszió következtében nagy úrt képzett. Ebből a helyzetből kiindulva és az önkormányzatiság elmúlt 25 évében elért eredményekre alapozva Várpalota fejlesztésének elveit a következőképpen fogalmazzuk meg:

### 2.1.1 Integrált megközelítés, egészben való gondolkodás

---

Egy-egy település életének különböző dimenziói (gazdasági, társadalmi-szociális, környezeti, kulturális) egymással szorosan összekapcsolódnak, ezért az egyes településfejlesztési beavatkozások csak integrált megközelítés alkalmazásával lehetnek igazán hatékonyak. A települést tehát ebben az értelemben egészként szükséges kezelni.

Az integrált megközelítés több szempontból érvényesíthető. Fontos, hogy egy-egy felismert komplex társadalmi-gazdasági probléma megoldására ugyanolyan komplex fejlesztési beavatkozás szülessen, az intézkedések ne csak részproblémák megoldására irányuljanak. Az integrált megközelítés az egyes projektek összefüggéseire is értelmezhetőek. Egyedi projektek, pontszerű városi fejlesztések helyett egymás hatását kölcsönösen erősítő beavatkozások, komplex fejlesztések szükségesek. A fizikai, infrastrukturális fejlesztések mellett gyakran háttérbe szorulnak a szoft jellegű (általában társadalmi területre irányuló) beavatkozások, a következő időszakban a nagyobb hatékonyság érdekében együttes kezelésük ösztönzendő. Az integrált megközelítésre a projektek teljes „élettartama” alatt szükség van, tehát nemcsak a tervezéskor, hanem a megvalósítás és a fenntartás során is. Eszközök lehetnek például: több operatív programból történő finanszírozás, több prioritási tengelyhez való együttes illeszkedés, uniós és hazai források mellé magántőke bevonása.

Az integrált megközelítés koncepció, stratégia és projekt szinten egyaránt alkalmazandó a hatások maximalizálása érdekében.

### 2.1.2 Fenntartható városfejlesztés, harmonikus település

---

A globalizációs folyamatok és a közeli megyeszékhelyek gazdasági vonzerejének ellenére Várpalota kijelenti, hogy a település élő város, ahol a lakhatás, a tanulás, a munkavégzés és a szabadidő eltöltésének feltételei adottak. Várpalota harmonikus település kíván lenni ahol kiemelt figyelmet kap a fejlődés társadalmi és környezeti negatív hatásainak elkerülése, ésszerű és fenntartható léptékű fejlesztési folyamatok támogatása.

A fenntartható fejlődés nemcsak környezeti, hanem gazdasági és társadalmi fenntarthatóságot is jelent. A várospolitikában a tervezés és megvalósítás során a fenntarthatóságot szintén komplex módon szükséges értelmezni, mindhárom dimenziót, s egymásra gyakorolt hatásaikat figyelembe véve.

A környezeti fenntarthatóság irányába hathat a változatos területhasználat megvalósítása, a környezetbarát közlekedési módok előtérbe helyezése, az épületek energiahatékonyságának javítása, a helyi gazdaság és a rövid ellátási láncok támogatása, a megfelelő hulladék- és vízgazdálkodás, valamint általánosságban a város életének minden területén az erőforrásokkal való takarékoság és a környezeti terhelés csökkentése. Várpalota lakói számára egészséges környezetet kíván biztosítani a környezeti károk felszámolása mellett.

A gazdasági fenntarthatóság többek között a több lábon álló helyi gazdaságban, a magas innovációs szintben, a prosperáló helyi kis- és középvállalkozásokban ölthet testet. Emellett Várpalota térségi központ, amely ellátja a vonzáskörzet településeivel és több szinten együttműködik velük.

A települési lakosság számára a társadalmi fenntarthatóság is elengedhetetlen, mely például a szubsidiaritáson alapuló demokratikus döntéshozatalt, a megfelelő életminőség és életkörülmények biztosítását, a szociális jólétet, a működő és összetartó helyi közösségeket jelenti.

Várpalota fejlesztése során biztosítani kell, hogy a megvalósuló gazdasági fejlesztésekkel párhuzamosan mind a társadalmi, mind pedig a környezeti fenntarthatóság szempontjai érvényesüljenek. Várpalota védi, óvja és ápolja természeti, kulturális és épített örökségét.

### **2.1.3 Hatékony fejlesztések**

---

A városfejlesztés során kiemelt fontosságú alapelv a helyi, már rendelkezésre álló erőforrásokra építkezés, valamint a költséghatékonyág biztosítása. A hatékony városfejlesztés érdekében a településeknek reálisan kell felmérniük gazdasági és humán erőforrásaikat. A hatékonyság érdekében nemcsak új erőforrások bevonására, de a meglévő kihasználatlan erőforrások hasznosítására (kihasználatlan ingatlanok hasznosítása, barnamezős beruházások, helyi termelési tapasztalatok hasznosítása) is törekedni érdemes.

Szintén fontos városfejlesztési elv a hosszú távú (több költségvetési és tervezési ciklusú) gondolkodás, az egyes fejlesztések, projektek esetében a beruházási költség mellett a fenntartás, működtetés költségeivel, s a fejlesztések hosszú távú hatásaival is kalkulálni kell.

### **2.1.4 Közösségi szemlélet és szolidaritás**

---

A településfejlesztési folyamat valamennyi szakaszában – tervezés, megvalósítás és fenntartás – kiemelt alapelv a közösségi szemlélet, a széles körű partnerség biztosítása, hiszen egy-egy fejlesztés csak valós lakossági igény és megfelelő lakossági támogatás mellett érheti el célját.

A partnerségre ugyanakkor nemcsak a helyi lakosság szintjén érdemes törekedni, hanem a gazdasági élet szereplői és a különböző kormányzati szintek között is. A közösségi tervezés megvalósítása a település társadalmi kohézióját is növeli, hozzájárul a civil szféra erősödéséhez, a helyi identitás kialakulásához, s áttételesen a település népességmegtartó erejének növeléséhez is. Az alulról jövő lakossági kezdeményezéseket a város vezetésének is támogatnia kell.

A közösségi tervezés lehetőséget ad az egyes szereplők fejlesztési elképzeléseinek megismerésére, ahol a partnerek már a tervezés során megismerik a fejlesztési elképzeléseket és véleményt nyilváníthatnak. A partnerek szerepet kaphatnak a megvalósításban is, ennek egyik hatékony eszköze a helyi közösségek működésének ösztönzése. Az egyes projektek megvalósulási és fenntartási időszakában kiemelt figyelmet kell fordítani a lakossági tájékoztatásra, az elért eredmények kommunikációjára, valamint a tapasztalatok visszacsatolására.

A közösségi szemlélet érvényesítése a szolidaritás elvét is magában foglalja. A település működésekor érvényre kell juttatni az esélyegyenlőségi szempontokat, kiemelt figyelmet kell fordítani az egyes esélyegyenlőségi csoportokra (hátrányos helyzetűek, idősek, nők, romák, fogyatékkal élők).

Az elvek elfogadását tükrözi a város 2030-ra vonatkozó gazdasági, társadalmi, táji és természeti, épített környezetére, továbbá térségi szerepére vonatkozó jövőképe.

## 2.2 Várpalota társadalmi jövőképe

Várpalota társadalma 2030-ban az alábbiakkal jellemezhető:

- A város lakónépessége meghatározóan nem változik vagy kismértékben nő, az országos átlagnál magasabb a városban a születéskor várható élettartam és pozitív a város vándorlási egyenlege, lakosságvonzó képessége nő.
- A fiatalok családalapítási hajlandósága az országos átlagnál jobb, helyben biztosított jövőjük, lakhatási, tanulási és munkavállalási lehetőségeik, egzisztenciális biztonságban élnek. Várpalota vonzó a városban élő és az ide érkező fiatalok számára, akik helyben lehetőséget látnak tehetségük kibontakoztatására, boldogulásukat a városban képzelik el. A korábban elköltözöttek szívesen térnek vissza a városba, mert biztosítva látják jövőjüket.
- Várpalota lakosságának egészségi állapota jó, testi és lelki kiegyensúlyozottságukat a közösségi élet, valamint a rekreációs lehetőségek széles tárháza támogatja. Az egészségügyi ellátó rendszer magas színvonalú.
- Várpalota megbecsüli az időseket, gondoskodik ellátásukról, pihenésükről és aktív életvitelükről.
- Várpalota kulturális élete, rendezvényei városon belül és túl is népszerűek, a város idegenforgalmi vonzerejét jelentősen meghatározzák.
- A helyi egyházak és civil szervezetek aktív közéleti tevékenységet folytatnak.
- A településen élők jövedelmi viszonyai jók, az egy főre jutó jövedelem eléri vagy meghaladja az országos átlagot.
- Várpalota nyitottan, befogadóan várja a településért tenni akaró, idetelepülő szakembereket, akik új szemléletet, friss gondolatokat hoznak a városba.
- Várpalota biztonságos város, az itt élők, ill. az ide érkezők személyi-, vagyon- és környezeti biztonsága az országos átlagnál jobb.



## 2.3 Várpalota gazdasági jövőképe

Várpalota gazdasága 2030-ban az alábbiakkal jellemezhető:

- A város gazdaságát a versenyképesség, az innováció, elmélyült integráció és a pénzügyi stabilitás jellemzi.
- Fejlett a kis- és középvállalkozói, valamint a nagyvállalati szektor egyaránt. Széles körben kiépültek a partnerségi, beszállítói kapcsolatok, vállalati klaszterek.
- A város ipari termelése meghatározóvá válik a térség gazdasági potenciáljában, kiemelkedő szerepet kapnak a termelő és a magas hozzáadott értékű (pl.: vegyipari, gépipari, informatikai, logisztikai, energetikai, környezetipari) vállalkozások.
- A szolgáltató szektor ellátja a városban és a térségben jelentkező igényeket. A kereskedelmi hálózatban egyensúlyban élnek egymás mellett a kiskereskedelmi egységek és bevásárló központok. A város idegenforgalmi szolgáltatásaiban meghatározóak a helyi gazdasági szereplők.
- A város mezőgazdasága korlátozott lehetőségei ellenére biztosítja az árutermelő mezőgazdálkodás feltételeit és rendezetté válik a kiskertes területek helyzete, a háztáji mezőgazdaság működése. A mezőgazdasági területhasználat intenzív. Eredményesen működnek a helyi termelői piacok.
- Az önkormányzat a település gazdaságában koordinátor és katalizátor szerepet tölt be, nem az elsődleges gazdasági szereplők között foglal helyet.
- A településen a gazdaságilag aktív lakosság aránya az országos átlagnál jobb, munkanélküliségi rátája az országos átlag alatti.
- Jól kiépült a Fehérvári út és a Vasút közötti iparterület, valamint az Inotai Ipari Park. A tulajdonviszonyok és ingatlanhatárok rendezettek, hasznosítatlan barnamezős terület nem található.

## 2.4 Várpalota táji és természeti jövőképe, a környezeti magatartás állapota

Várpalota táji-, természeti-, környezeti állapota 2030-ban az alábbiakkal jellemezhető:

- A várost övező táji-, természeti értékek védelmével és megőrzésével, a természeti környezet megfelelő hasznosításával, valamint a megújuló energiaforrások széleskörű felhasználásával, a fenntarthatóság szempontjai érvényesülnek, Várpalota környezettudatos várossá válik.
- A város területfelhasználási politikáját az energiahatékonyság kiemelt figyelembevételével alakítja, törekszik a város relatív kompaktságának megőrzésére, a környező mezőgazdasági és erdőterületek megőrzésére, a zöldfelületek és a városi nyitott terek arányának további növelésére, a tájhasználat optimalizálására.

- A város a klímaváltozás hatásainak csökkentése érdekében többek között a zöldfelületek mind mennyiségi mind minőségi szempontból növekednek, nő az elvezett és visszatartott csapadékvizek mennyisége, a víz jelentősége a városképben is jobban megjelenik.
- A városi és külterületi zöldterületek összefüggő zöldfelületi rendszert alkotnak. Legalább a zöldfelületi szempontból szerkezeti jelentőségű utcákban egységes fasorok jelennek meg. Lakókörnyezetétől elérhető távolságban közhasználatú zöldfelületek (közpark, parkerdő, ahol a lakóterület és a zöldterület közti távolság nem több, mint 500m, 5 perc gyaloglás<sup>1</sup>.) biztosított minden városlakó számára.
- A város jelentős területét kitevő honvédelmi célú területeken a terület használat, tevékenységek a város lakosainak jogos elvárásaival összhangban, valamint a környezetvédelmi szempontok figyelembevételével történik.
- A sérült tájképi, környezeti elemek rehabilitációja, rekultivációja megvalósul.
- A gazdasági tevékenységek az elérhető legjobb technológia alkalmazásával működnek. A vízbázis védelmi területeken a vízvédelmi szempontokkal összhangban levő területhasználat valósul meg.
- Az óvodától a középiskoláig bevezetett célirányos oktatás és a felnőtteknek szóló programok eredményeként pozitív szemléletmód-váltás következik be a környezeti magatartásban

## 2.5 Várpalota épített környezetének jövőképe

Várpalota épített környezete 2030-ban az alábbiakkal jellemezhető:

- A fenntartható fejlődés cél- és eszközrendszere mellett egyre nagyobb hangsúlyt kap a harmonikus épített környezet ideológiája, fejlődés határok között.
- Megvalósul a történelmi belváros és Inota faluközpont komplex közterületi és épület rehabilitációja. A védett települési értékek (épületek, utcasorok) az építéskori értékek tiszteletben tartásával és rekonstrukciójával, a kortárs építészet eszközrendszerét nem mellőzve újulnak meg, fenntartásuk folyamatosan biztosított.
- A települési közszolgáltatások infrastruktúrája, épületállománya kiépült és fejleszthető.
- A közösségi lét fórumai (közterek, épületek, egyházi létesítmények) biztosítottak és fenntartásuk megoldott.

---

<sup>1</sup> URGE—Team (2004): Making Greener Cities – A Practical Guide. UFZ \_Bericht Nr. 8/2004. Stadtökologische Forschungen Nr. 37

- Várpalota lakossága egészséges, egészségügyi határérték alatti, por- és zajmentes környezetben él.
- A település épített környezete közművesített, tiszta, rendezett és környezetbarát.
- Az alacsony intenzitású (zöldfelületi, vízközeleti, kiskerti) területek létesítményei harmonikusan élnek együtt a táji környezettel.
- A város ingatlanpiaci kínálata rugalmasan követi az igényeket, a lakóterületek élhetőek és fenntartásuk biztosított.
- A közszolgáltatások mindenki számára elérhetőek, biztonságosak, magas színvonalúak.
- A város közlekedési kapcsolatai, közúthálózata jól kiépített, folyamatosan fenntartható és üzemeltethető. A történelmi Belvárost, Alsóvárost körülölelő tehermentesítő közlekedési gyűrű kiépült, a terület minden irányban jól átjárható. A gazdasági területek közlekedési kapcsolatai jók. Az Inotai Ipari Park és a Készenléti lakótelep új, különbszintű csomóponttal kapcsolódik a nyolcas úthoz. Inota és a Készenléti lakótelep közötti, valamint Várpalota és Öskű közötti közvetlen közútkapcsolat kiépült.
- A városi gyalogos és kerékpáros hálózat összefüggő rendszert alkot. A kerékpáros hálózat a kistérségi hálózathoz kapcsolódik. A Belváros Vasútállomás kapcsolata a Köves-patak mentén kiépült.
- Megépül a Balaton-Bakony kerékpárút, ami összeköti Várpalotát a Balatonnal.
- A gazdasági területek intenzíven hasznosítottak, a szennyezett barnamezős területek folyamatosan megszűnnek.
- A közösségi közlekedés magas színvonalú, fenntartható és mindenki számára elérhető.
- A Készenléti lakótelep sajátos helyzete megoldást nyert.

## 2.6 Várpalota térségi szerepének jövőképe

- Várpalota fejlesztése a térség településeivel együttesen, fejlett kapcsolatrendszerben, minden település javát együttesen szolgálva működik.
- Várpalota a térség gazdasági és kulturális életének aktív, meghatározó jelentőségű szereplője, egészségügyi alapellátási, oktatási és képzési központ.
- A város turisztikai potenciálja és lehetőségei a térségi programokba integrálva fejlődnek.

### 3. A koncepció célrendszere

A Veszprém Megyei Közgyűlés 62/2013 (XII.19.) számú határozatával fogadta el a Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepciót. A koncepció Veszprém megye fejlesztésének 2020-ig tartó átfogó céljait az alábbiakban határozta meg:

1. Gazdasági növekedés, a térségi potenciálokra építő, a versenyképességet fokozó gazdaságfejlesztés
2. A lakosság életminősége javítása, „jól léte” biztosítása, a társadalom fejlesztése
3. A térszerkezet tudatos alakítása, versenyképességet segítő szerkezetfejlesztés, a várostérségek összehangolt fejlesztése

A megyei koncepcióban Várpalota várostérségére (ideértve Várpalota közigazgatási területét is) megfogalmazott fejlesztési célokat Várpalota településfejlesztési koncepciója figyelembe vette.

#### 3.1 A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

A jövőképpen megfogalmazott fejlesztési irányok elérése érdekében kerültek megfogalmazásra azok a 10 évet meghaladó időtávra érvényes általános és komplex hosszútávú célkitűzések, amelyek alapját képezik a közép-, illetve rövidtávú célok kijelölésének. A megyei területfejlesztési koncepció átfogó céljaihoz igazodva Várpalota jövőképe az alábbi **települési átfogó célt** határozza meg:

Várpalota kellemes, élhető kisváros, mely sajátos természeti-területi erőforrásainak kihasználásával képes minőségi munkalehetőségeket biztosítani lakói számára, és kedvező működési környezetet nyújt a tudásintenzív ipari és szolgáltatási ágazatoknak, növelve ezáltal a lakó-népességet, és a helyben foglalkoztatottak arányát. A város egyedi, sajátos kulturális arculattal rendelkezik, közösségi élete pezsgő és változatos. Végvári hagyományaira és műemlékeire épülő turisztikai kínálata országszerte ismert, és vonzó célpontot jelent.

Átfogó cél stratégiai elemei:

- Kellemes, élhető kisváros megteremtése
- Minőségi munkalehetőségek biztosítása
- Tudásintenzív ipari és szolgáltatási ágazatok betelepülésének ösztönzése
- Egyedi, sajátos, végvári hagyományokra épülő turisztikai kínálat kialakítása
- Természeti-területi erőforrások kihasználása
- Pezsgő, változatos kulturális élet megteremtése

Az átfogó cél reflektál a megalapozó vizsgálat elemzéseiből is kirajzolódó legfontosabb beavatkozási területekre, és tartalmazza mindazon célokat és fejlesztéseket, melyek a jövőkép eléréséhez szükségesek.

A három legfontosabb beavatkozási terület (ITS stratégiai célterületei) az alábbiak:

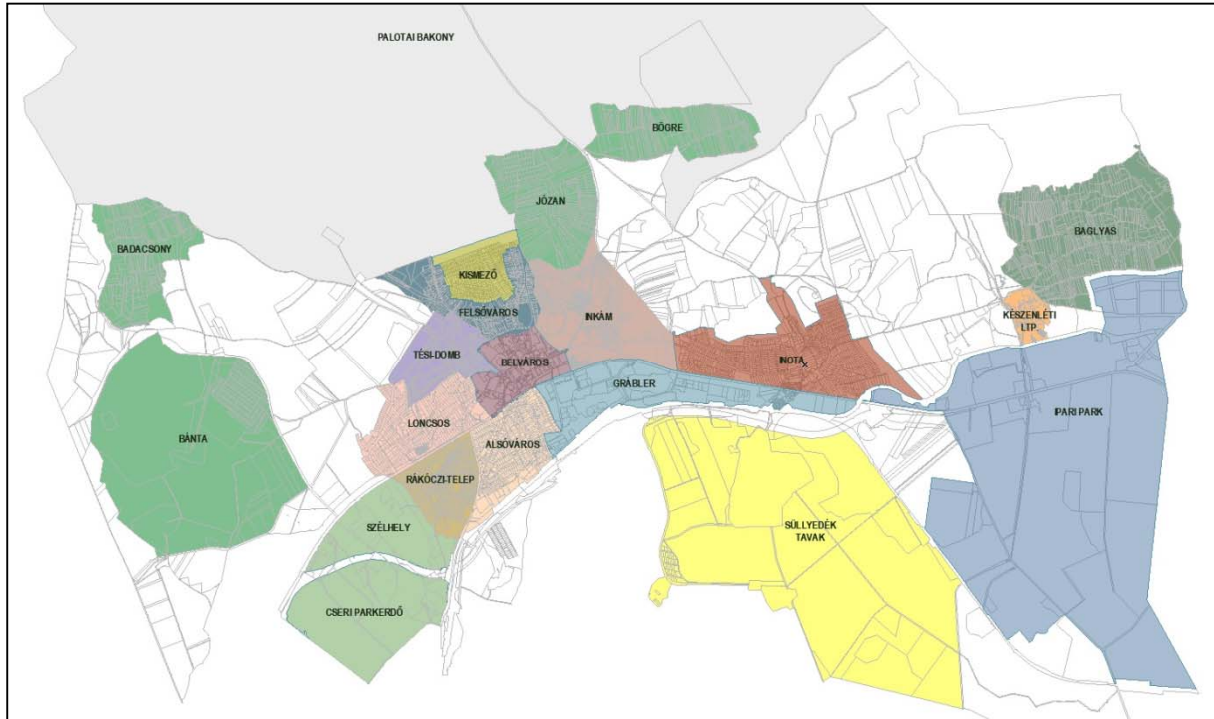
- Gazdaságfejlesztés: minőségi munkalehetőségek teremtése, tudásintenzív és szolgáltatási ágazatok megerősítése
- Társadalom, helyi közösségek, emberi erőforrás fejlesztése: minőségi települési környezet, élettel teli város megteremtése
- Épített és természeti környezet fejlesztése: mobilitás támogatása és sajátos környezeti-területi potenciálok kihasználása

A három beavatkozási területet további részcélokra bontja az ITS. Ezeket tartalmazza az alábbi táblázat.

| <b>Gazdaságfejlesztés</b>   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Helyi kis- és középvállalkozói réteg megerősítése                 | Térségi gazdasági tengelyek fejlesztése | Foglalkoztatás bővítése   | Turizmus fejlesztése                      |
| <b>Társadalom, helyi közösségek, emberi erőforrás fejlesztése</b> |   |   |   |
| Minőségi települési környezet, élettel teli város                 | Helyi közösségek fejlesztése            | Lakosság életminőségének javítása, szociális szolgáltatások minőségének fejlesztése     | Oktatás, képzés, továbbképzés fejlesztése |
| <b>Épített és természeti környezet fejlesztése</b>                |   |   |   |
| Mobilitás támogatása, minőségi városi közlekedés megteremtése     |   | Sajátos környezeti-területi potenciálok kihasználása, fenntartható környezetgazdálkodás |   |

### 3.2 Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása

A koncepció a történelmi fejlődést, a kialakult hagyományokat és a települési identitás erősítését figyelembe véve 21 településrészt, területi egységet határol le.



#### 1. Belváros

Területe nagyjából megegyezik az Alsóváros és a Felsőváros jobbágytelkei kivételével a város 18. századi beépített területével, amely magába foglalja a vár, a Fő tér és a Kastélydomb területét, a Fehérvári és Szent Imre utca kétoldalát, északról az Árpád utca, keleti oldalról a Sörház utca határolja. Mind az épített örökség mind a településszerkezet magában hordozza a történelmi kontinuitást, beleértve az '50-es évek szocialista városrendezési beavatkozásait is.

#### 2. Tési-domb

Tipikus nagyvárosias lakóterület, melyen belül jól elkülöníthetők az Újlaky út, Waldstein János utca, Rutsek Pál utca, Felsőmajor utca 1950-es évek "szocreál" lakóházai és a 1970-es, 80-as évek fogatolt panelépületei.

#### 3. Felsőváros

Már a 18. században beépült terület. Tér- és telekszerkezete ma is őrzi a történelmi határokat. Épületállományának jelentős része 19. századi, illetve a 20. század elején épült, de előfordulnak 18. századból való épületrészek és védett műemlék épületek is.

#### 4. Kismező

Az 1960-as évektől kezdődően beépülő kertvárosias lakóterület, korábban mezőgazdasági terület.

## 5. Alsóváros

Már a 18. században a Kossuth Lajos, Zichy Imre, Mészáros Lőrinc utcák két oldalán többnyire jobbágytelkekkel beépült terület, amely a 19. sz. végén a bányanyitások következtében tovább fejlődik és sűrűsödik. Jelenlegi épületállománya meghatározóan a 20. század második felének arculatát hordozza.

## 6. Inkám

A 19. században Nagymezőként nevezett terület magába foglalja a kálvária dombot. A bányászat 20. század elejei fejlődésével épül be az Alkotmány, Toldy, Kálvária utcák környékén sorházas egyszerű földszintes lakóépületekkel, majd a '70-es évektől általában a Tési út, Munkácsy utca környékén csoportos lakóépületekkel. A Szabolcska utcai Ady lakótelep a '80-as évektől alakul ki.

## 7. Loncsos

Tipikus kertvárosias beépítésű terület, amely jellemzően a '60-as évektől kerül beépítésre.

## 8. Rákóczi telep

Tipikus kertvárosias beépítésű terület, amely a háború utáni szocialista lakásépítési hullám következtében indul fejlődésnek. Az ipari termelés beindulásával egyidejűleg 1949-ig elkészült 122 kertes bányász ház, egy iskola és egy napközöththon. A terület többi része folyamatosan épül be kertvárosi lakóépületekkel.

## 9. Inota

A középkortól említett önálló település, amely 1951-től Várpalota része. A középkori faluközpont még ma is őrzi eredeti szerkezetét, melyhez szervesen kapcsolódik a Nemes és Muszel malomok környékén a háborút követően kialakult faluközpont. A településrész nyugati és keleti széleit kertvárosias lakóterületek alkotják.

## 10. Grábler

Gazdasági terület. A bányászat 19. század végi elindulásával kezdődik a kiépítése. Meghatározó része az egykori S1 bánya területe, valamint az Inotától délre fekvő "mélyfúrók vállalat" iparterülete.

## 11. Készenléti lakótelep

A hőerőmű és az alumíniumkohó építésével egyidejűleg épül ki az '50-es, '60-as években. Az épületek és közterületek állapota leromlott, a terület geotechnikai problémákkal küzd.

## 12. Ipari Park

Az alumíniumkohó és a hőerőmű építésével kezdődik a kiépítése az '50-es években. A terület keleti részén kialakult ipari park a '90-es években indul fejlődésnek. A 8-as úttól délre fekvő területek további fejlesztési célokat szolgálnak.

**13. Szélhely**

Már középkori oklevelekben említett településrész. Beépítetlen terület kiterjedt zöld- és vízfelületekkel.

**14. Cseri parkerdő**

Jellemzően tölgyes erdőterület. Városi fesztiváloknak, programoknak ad helyet.

**15. Józán**

Tipikus szőlőhegy, egykori zártkert pince- és gazdasági épületekkel. Területének lehatárolása a térképi nyilvántartásokon jól követhető.

**16. Baglyas**

Tipikus szőlőhegy, egykori zártkert pince- és gazdasági épületekkel. Területének lehatárolása a térképi nyilvántartásokon jól követhető.

**17. Bögre**

Tipikus szőlőhegy, egykori zártkert pince- és gazdasági épületekkel. Területének lehatárolása a térképi nyilvántartásokon jól követhető.

**18. Bánta**

Védett vízbázis és természeti terület erdő- és vízfelületekkel, helyenként sérült, roncsolt környezeti elemekkel. Összefüggő egységet alkot a területen belül az egykori zártkert területe pincékkel, gazdasági épületekkel.

**19. Badacsony**

Tipikus szőlőhegy, egykori zártkert pince- és gazdasági épületekkel. Területének lehatárolása a térképi nyilvántartásokon jól követhető.

**20. Palotai Bakony**

Meghatározóan katonai gyakorlótér erdő és gyeperületekkel. Magába foglalja az egykori Pusztapalota műemléki együttesét.

**21. Süllyedék tavak**

A mélyművelésű szénbányászat következtében kialakult vízfelületek és természetközeli területek alkotják kisebb beépített területrészekkel.

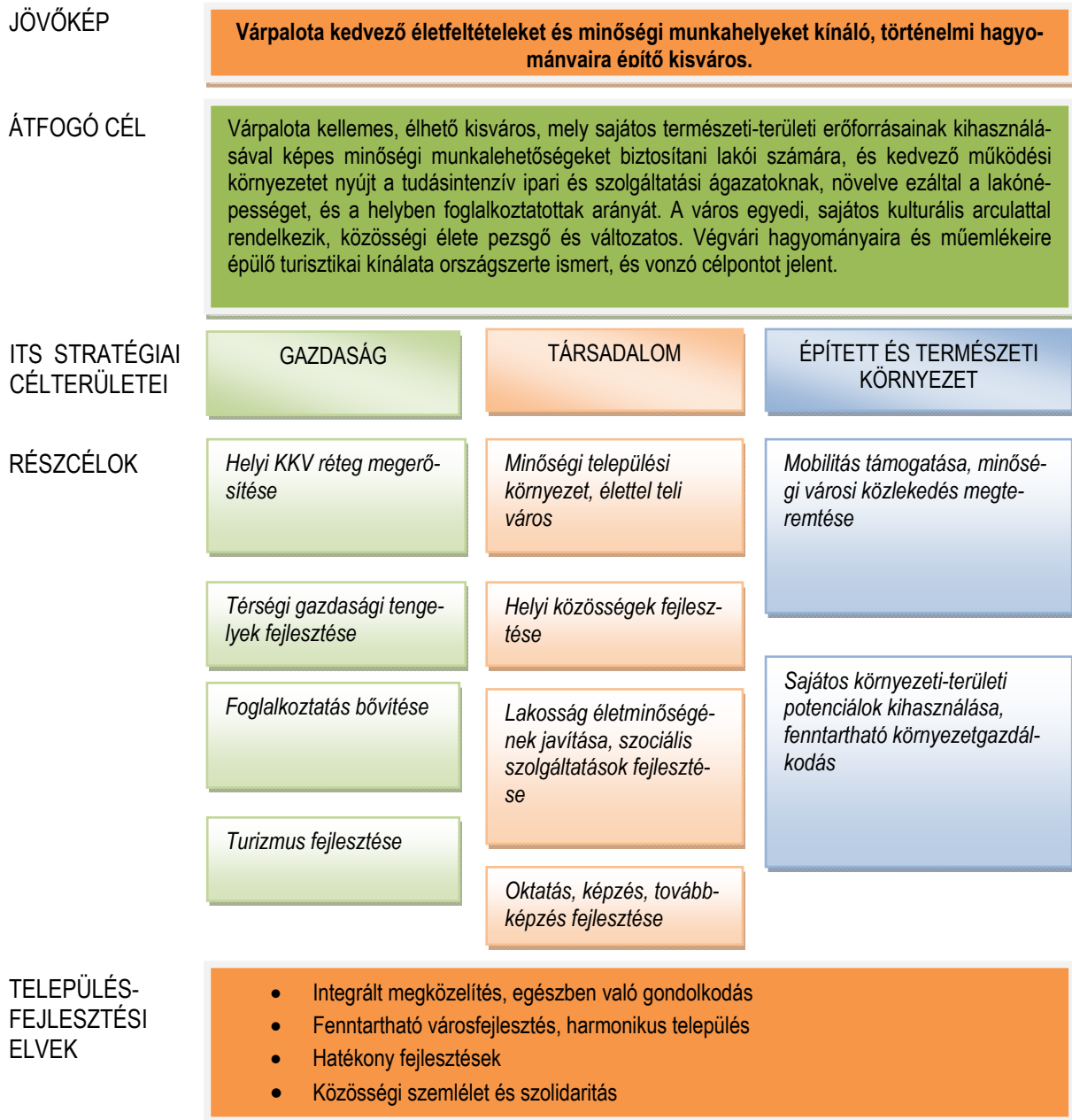
**3.2.1 A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata**

---

A társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre és a város pozíciójára vonatkozó jövőkép megalkotása, nem a jelenlegi társadalmi, gazdasági folyamatok egyszerű kivetítése, hanem a célzott – az értékek kiteljesedését, az erősségekre alapozó, a gyengeségeket felszámoló, a lehetőségeket megragadó, mindazonáltal a kockázatokat is számba vevő, azokat csökkentő – beavatkozások eredményeként elért jövőbeni állapot rögzítése.



A jövőkép elérésében, fontos szerepet játszik a célok és részcélok összefüggő rendszere, ezáltal azok egymást erősítő hatásának érvényesülése. A 2.1 pontban megfogalmazott településfejlesztési alapelvek, az ITS átfogó és rész céljai egymással teljes egészében koherensek. Az alapelvek, a célrendszer és a célok közötti kapcsolatot az alábbi ábra mutatja be:



A településfejlesztési koncepció célrendszere, harmóniát és egyensúlyt kíván teremteni Várpalota társadalmi helyzete, a gazdasági fejlődés és a természeti környezet által biztosított adottságok, lehetőségek között. A koncepció a társadalom jövőbe vetett hitének megnyilvánulása. A város a településfejlesztési koncepció célrendszerével szeretné megerősíteni, hogy Várpalota az elődök által ráhagyott és a természettől kapott örökségét megbecsülve a gazdaság, a társadalom, a természeti és az épített környezetet kiemelten kezeli, fejlesztésüket a hazai és az európai városfejlesztési célkitűzésekkel összhangban, egymásra épülve, időben párhuzamosan kívánja megvalósítani.

### 3.2.2 A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

---

Az egyes településrészek fejlesztési céljait az alábbi pontok foglalják össze. A 21 településrészen túl fennmaradó külterületei területrészeket egy fejlesztési területként kezeli a koncepció.

#### 1. Belváros

- A Belváros közlekedési- és városképi szempontú egységének visszaállítása a 8-as főút elkerülő szakaszának megépülte után a városközpont és környékének rehabilitációja
- A Belváros közlekedési szempontú tehermentesítése, a környezetbarát közlekedési módok előtérbe helyezése, a közösségi közlekedés átszervezése
- A belváros épületeinek korszerűsítése (közösségi, vállalkozói, lakóépületek) energiahatékonyabbá tétele
- Infrastruktúra-korszerűsítés, hatékonyabbá, energiatakarékosabbá tétele
- Ökotudatos zöldfelület-rehabilitáció: a zöldfelületek megújítása, parkoló-kapacitás bővítése
- A kulturális és turisztikai funkciók erősítése, korszerűsítése
- Az egészségügyi és szociális ellátások színvonalának javítása
- Közösségépítés

#### 2. Tési-domb

- Az Újlaky út, Waldstein János utca, Rutsek Pál utca, Felsőmajor utca "szocreál" lakóházainak és környezetének komplex rehabilitációja
- Az 1970-es, 80-as években épített panelépületek energetikai és gépészeti korszerűsítése
- A terület gépjármű elhelyezési és parkolási problémáinak kezelése, parkolási létesítmények kiépítése

#### 3. Felsőváros

- Az épített örökség komplex építészeti és funkcionális megújítása, revitalizációja
- Az épületállomány energetikai és gépészeti korszerűsítése
- A helyi identitást erősítő közösségi programok szervezése

#### 4. Kismező

- Fenntartható közterületi rehabilitáció
- Az épületállomány energetikai és gépészeti korszerűsítése
- Zöld kertváros program megvalósítása

#### 5. Alsóváros

- Az épített örökség komplex építészeti és funkcionális megújítása, revitalizációja
- Az épületállomány energetikai és gépészeti korszerűsítése
- Zöld kertváros program megvalósítása

## 6. Inkám

- Az egykori bányásztelepek (Alkotmány, Toldy, Kálvária utcák környéke) építészeti és környezeti revitalizációja
- A Kálvária domb fejlesztési programjának kidolgozása
- Az Ady lakótelep komplex rehabilitációja
- Az épületállomány energetikai és gépészeti korszerűsítése

## 7. Loncsos

- Fenntartható közterületi rehabilitáció
- Az épületállomány energetikai és gépészeti korszerűsítése
- Zöld kertváros program megvalósítása
- A városrész csapadékvíz elvezetési problémáinak rendezése

## 8. Rákóczi telep

- Fenntartható közterületi rehabilitáció
- Az épületállomány energetikai és gépészeti korszerűsítése
- Zöld kertváros program megvalósítása
- A helyi identitást erősítő közösségi programok szervezése
- A természetvédelmi terület turisztikai potenciáljának kihasználása

## 9. Inota

- A településrészen lakók identitásának megőrzése, a területen élők társadalmi integrációjának erősítése
- A településrész épített örökségének fejlesztése, a leromlott városi területek, a történelmi falu és a közterületek rehabilitációja, a turisztikai értékek felújítása, hasznosítása
- Inota városrészben a további szegregációs folyamatok megállítása, a terület státuszának emelése
- Az épületállomány energetikai korszerűsítése, a megújuló és alternatív energiatermelő adottságok kihasználása, az ipartörténelmi örökség megmentése
- A felszíni vizek, vízfolyások infrastruktúrájának javítása/korszerűsítése, hasznosítási lehetőségek kiaknázása
- Közszolgáltatások fejlesztése
- A helyi identitást erősítő közösségi programok szervezése

## 10. Grábler

- A foglalkoztatási potenciállal bíró kis- és középvállalkozások számára megfelelő infrastruktúrával és kiegészítő szolgáltatásokkal rendelkező telephelyek kialakítása
- Várapalota-Pétfürdő-Berhida-Papkeszi-Balatonfűzfő innovációs, vegyipari és bányaiipari hagyományokra épülő gazdaságfejlesztési tengely erősítése, új vállalatok betelepülésének ösztönzése

- A városban működő vállalkozások versenyképességének, foglalkoztatási potenciáljának növelése, új vállalkozások alapításának, letelepedésének támogatása
- A térség szakmai innovációs potenciáljának kihasználása, tudás intenzív vállalkozások vonzása a K+F tevékenységek támogatásával
- A versenyképes, jól felkészült munkaerő biztosítása érdekében támogató oktatás-képzési tevékenységek megvalósítása

#### **11. Készenléti lakótelep**

- A lakótelepen lévő lakóépületek statikai állapotának és felújítási lehetőségeinek részletes vizsgálata, ez alapján az itt lakó családok lakhatási viszonyainak rendezése
- A részletes vizsgálatok és szakvélemények javaslatainak figyelembevételével az épületek, közterületek, utak, közműrendszerek állapotának javítása, a közszolgáltatások színvonalának fejlesztése
- Amennyiben a vizsgálatok olyan eredményt hoznak, hogy az előző pontban meghatározottak nem valósulnak meg, akkor meg kell vizsgálni Várpalota területén a lakótelepen élők lakhatását.

#### **12. Ipari Park**

- Megközelíthetőség fejlesztése (8-as főút emeltszintű kereszteződés kialakítása)
- A város és a térség szakmai hagyományaira, munkaerőbázisára és képzési potenciáljára alapozva működni képes, elsősorban innovatív területeken működő nagyvállalatok betelepülésének elősegítése
- A vállalatok betelepüléséhez szükséges infrastrukturális fejlesztések megvalósítása
- Kapcsolódó képzési, K+F, munkaerő-fejlesztési környezet megteremtése

#### **13. Szélhely**

- A zöld- és vízfelületek idegenforgalmi potenciáljának fejlesztése
- Komplex táj- és környezeti rehabilitáció
- A terület gazdasági potenciáljának környezetbarát fejlesztése

#### **14. Cseri parkerdő**

- A tölgyes erdőterület közcélú funkcióinak erősítése ökotudatos zöldfelület rendezéssel.
- Az infrastruktúra hálózat fejlesztése

#### **15. Józán**

- A szőlőhegy táji és épített környezetének rehabilitációja, a tájidegen funkciók és használatok felszámolása
- Szőlőművelés és kiskertés gazdálkodási programok támogatása

**16. Baglyas**

- A szőlőhegy táji és épített környezetének rehabilitációja, a tájidegen funkciók és használatok felszámolása
- Szőlőművelés és kiskertés gazdálkodási programok támogatása

**17. Bögre**

- A szőlőhegy táji és épített környezetének rehabilitációja, a tájidegen funkciók és használatok felszámolása
- Szőlőművelés és kiskertés gazdálkodási programok támogatása

**18. Bánta**

- Komplex tájrehabilitáció megvalósítása, a sérült, roncsolt környezeti elemek rekultiválása.
- A vizes területek szabadidős fejlesztéseinek elősegítése
- Az egykori zártkerti területek táji és épített környezetének rehabilitációja, a tájidegen funkciók és használatok felszámolása

**19. Badacsony**

- A szőlőhegy táji és épített környezetének rehabilitációja, a tájidegen funkciók és használatok felszámolása
- Szőlőművelés és kiskertés gazdálkodási programok támogatása

**20. Palotai Bakony**

- A terület szabadidős és turisztikai célú hasznosításának fejlesztése
- A Pusztapalota műemléki rekonstrukciója és hasznosítása

**21. Sülyedék tavak**

- A terület szabadidős és rekreációs célú hasznosításának fejlesztése
- Komplex tájrehabilitáció

**Városrészek és a részcélok kapcsolata**

A városrészi fejlesztési célok és a részcélok kapcsolódását az alábbi táblázat szemlélteti:

| Részcélok<br>Városrészek | Gazdaság   |   |                         |                      | Társadalom  |                              |   |   | Épített és természeti környezet                               |   |
|--------------------------|--|---|-------------------------|----------------------|---|------------------------------|---|---|---|---|
|                          | Helyi kis- és közép vállalkozói réteg megerősítése | Térségi gazdasági tengelyek fejlesztése | Foglalkoztatás bővítése | Turizmus fejlesztése | Minőségi települési környezet, étellel teli város | Helyi közösségek fejlesztése | Lakosság életminőségének javítása, szociális szolgáltatások minőségének fejlesztése | Oktatás, képzés, továbbképzés fejlesztése | Mobilitás támogatása, minőségi városi közlekedés megteremtése | Sajátos környezeti-területi potenciálok kihasználása, fenntartható környezetgazdálkodás |
| 1. Belváros              | ++   | ++                                      | ++                      | +++                  | +++   | +++                          | +++   | +++                                       | +++   | +   |
| 2. Tési-domb             | +  | +                                       | +                       | +                    | +++   | +++                          | +++   | ++  | ++  | +   |
| 3. Felsőváros            | +  | +                                       | ++                      | +                    | +++   | +++                          | +++   | ++  | ++  | +   |
| 4. Kismező               | +  | +                                       | +                       | +                    | +++   | +++                          | +++   | ++  | ++  | +   |
| 5. Alsóváros             | +  | +                                       | +                       | +                    | +++   | +++                          | +++   | ++  | ++  | +   |
| 6. Inkám                 | ++   | +                                       | ++                      | +                    | +++   | +++                          | +++   | ++  | ++  | +   |
| 7. Loncsos               | +  | +                                       | +                       | +                    | +++   | +++                          | +++   | ++  | ++  | +   |
| 8. Rákóczi telep         | +  | +                                       | +                       | +                    | +++   | +++                          | +++   | ++  | ++  | +   |
| 9. Inota                 | +  | +                                       | ++                      | ++                   | +++   | +++                          | +++   | ++  | +++   | ++  |
| 10. Grábler              | +++  | +++                                     | +++                     | +                    | +   | +                            | +   | +   | +++   | +++   |
| 11. Készenléti lakótelep | +  | +                                       | ++                      | +                    | ++  | ++                           | +++   | +   | ++  | ++  |
| 12. Ipari Park           | +++  | +++                                     | +++                     | +                    | +   | +                            | +   | ++  | +++   | +++   |
| 13. Szélhely             | ++   | ++                                      | ++                      | ++                   | +   | +                            | +   | +   | +   | ++  |
| 14. Cseri parkerdő       | +  | +                                       | +                       | ++                   | +   | +                            | +   | +   | +   | +++   |
| 15. Józán                | +  | +                                       | +                       | +                    | +   | +                            | +   | +   | +   | +++   |
| 16. Baglyas              | +  | +                                       | +                       | +                    | +   | +                            | +   | +   | +   | +++   |
| 17. Bögre                | +  | +                                       | +                       | +                    | +   | +                            | +   | +   | +   | +++   |
| 18. Bánta                | +  | +                                       | +                       | ++                   | +   | +                            | +   | +   | +   | +++   |
| 19. Badacsony            | +  | +                                       | +                       | +                    | +   | +                            | +   | +   | +   | +++   |
| 20. Palotai Bakony       | +  | +                                       | ++                      | +++                  | +   | +                            | +   | +   | +   | +++   |
| 21. Süllyedék tavak      | +  | +                                       | ++                      | ++                   | +   | +                            | +   | +   | +   | +++   |

## Jelmagyarázat:

+

Kevésbé  
érvényesíthető cél

++

Általánosan  
érvényesíthető cél

+++

Fokozottan  
érvényesíthető cél

## 4. Kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz

### 4.1 A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

A Településfejlesztési Koncepció kidolgozását megelőzte Várpalota Integrált Településfejlesztési Stratégiájának (ITS) elkészítése a Belügyminisztérium támogatásával. Várpalota Város Önkormányzata a 32/2015. (III.26.) képviselő-testületi határozatában döntött az ITS elfogadásáról. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelően az ITS megalapozó vizsgálata képezi az alapját jelen településfejlesztési koncepciónak is. A megalapozó vizsgálat a koncepció készítését megelőzően kiegészítésre került.

A megalapozó vizsgálat a 2011-es népszámlálás és a legfrissebb statisztikai adatok feldolgozásával készült, beleértve a társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározását. A munkarész az adatok feldolgozása mellett a folyamatok, a város és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők értékelésére is kiterjedt.

### 4.2 A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

Várpalota hatályos településszerkezeti terve a helyi építési szabályzattal együtt 2009-ben került elfogadásra. A 2009 óta bekövetkezett módosítások a településszerkezeti terv alapvető szerkezeti rendjét, területfelhasználását, infrastruktúra hálózatát meghatározóan nem módosították. Kisebb korrekciókat hajtottak végre a 8-as számú főút elkerülő szakaszának tervezésével párhuzamosan, de annak nyomvonalára számottevően nem változott. A beépítésre szánt területek mértéke jellemzően nem módosult, mindössze egyes bánya és gazdasági területek területfelhasználása változott. Kijelenthetjük, hogy a szerkezeti terv 2009-ben elfogadott elemei hosszabb távon is igazolták létjogosultságukat. Az ITS tervezési folyamata során lefolytatott társadalmi és gazdasági egyeztetések ugyanezt erősítik meg. Természetesen szükséges a településrendezési eszközök, így a településszerkezeti terv felülvizsgálata, amely tovább pontosítja a hatályos terv megállapításait és kezeli a fejlesztés, valamint a jogalkalmazás elmúlt években felmerült igényeit az alábbiak szerint:

- A 8-as számú főút megvalósulásával párhuzamosan tovább kell erősíteni a hatályos terv szerkezeti rendjét, amely megszünteti a Belváros és az Alsóváros szétszakítottságát és a két városrészen belüli hálós-sugaras közlekedési infrastruktúra hálózat fejlesztésével, forgalomcsökkentési intézkedésekkel gondoskodik a fokozott közúti terhelés mérsékléséről, vegyes, illetve osztott használatú közterületek (shared space) kialakításáról.
- Várpalota gazdasági motorját képező iparterületek két meghatározó egységre tagolódnak. A kis- és középvállalkozások számára a szerkezeti tervben már kialakított, a Bányabekötő úttól Inota vasúti felüljáróig tartó, a 8-as számú főút és a vasút között elterülő terület (Grábler) infrastruktúra hálózatát a megváltozott közlekedési hálózathoz hozzá kell igazítani. A nagyobb ipari

üzemek vonatkozásában meg kell vizsgálni az Inota Ipari Park területének kiegészítését a 8-as főút, a Nádasdladányi út, a vasútvonal és a közigazgatási határ közötti terület igénybevételével.

- Felül kell vizsgálni a közösségi közlekedés infrastrukturális feltételeit (intermodális létesítmények, buszpályaudvar).
- Felül kell vizsgálni a turisztikai és hivatásforgalmi kerékpárút hálózat elemeit figyelembe véve a térségi, a megyei és az országos fejlesztési irányokat.
- Biztosítani kell a Készenléti lakótelep megfelelő közlekedési (közúti, kerékpáros) kapcsolatait.
- Meg kell vizsgálni a fokozott környezeti érzékenyséű (Natura 2000, vízbázis, természetközeli) területek megóvásának és rekreációs hasznosításának lehetőségeit.
- Az önkormányzat nem kívánja az egykori zártkerti területeket (Badacsony, Baglyas, Bánta, Bögre, Józan) lakóterületté alakítani, ezzel összefüggésben a településrendezés eszközeivel meg kell határozni a településrészek infrastruktúra hálózatát és a hasznosítás, az építés rendjét.
- Meg kell oldani a természetes vízfolyásokkal terhelt területek (Inota, Loncsos) vízrendezését, csapadékvíz elvezetési problémáit.
- Meg kell teremteni a megújuló energiatermelő létesítmények telepítésének feltételeit (biomassza, napenergia, szélenergia).
- A kiemelt fontosságú honvédelmi területeken és a honvédelmi területeken távlatban is biztosítandó a honvédelmi feladatok ellátása. A környező területek fejlesztése a szükséges védőterületek előírásainak figyelembevételével történhet.

#### **4.3 Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére**

A 2009-es rendezési terv felülvizsgálat során készített örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészből és egy értékleltárt tartalmazó művi értékvédelmi fejezetből áll. Az ITS örökségvédelmi munkarészt nem tartalmaz. Jelen koncepcióhoz a "településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében" a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet 68. §-a szerint készült örökségvédelmi hatástanulmány. Az örökségi értékeket és védettségeket bemutató hatástanulmány a kormányrendelet 12. mellékletének 1, 2, 3, 6, 7 pontjaiban felsorolt munkarészeket tartalmazza.

Az örökségvédelmi hatástanulmányában a régészeti lelőhelyek vizsgálata viszonylag sok régészeti érintettségű területet sorol fel, melyeknek csak kis hányada került mindmáig feltárára. A koncepció hangsúlyt helyez Várpalota történelmi örökségének megértéséhez kiemelten szükséges egyes régészeti lelőhelyek közeljövőben történő roncsolás mentes geofizikai kutatására, feltárára és bemutatására: Thury vár külső védőmű rendszere, Pusztapalota, ferences kolostor és templom, Kastélydomb, római



halomsírok és épületek, középkori falvak templomai, temetői. Fontos feladat Várpalota régészeti emlékeinek és értékeinek a tudatosítása a lakosság és a turisztikai fejlesztésekkel foglalkozók számára. A régészeti emlékek fenntartása és fejlesztése csak ez alapján valósítható meg.

A hatályos helyi építési szabályzat a 22/2009. (V.4.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra 2009-ben. A településrendezési eszközök rögzítették a város régészeti és épített örökségi értékeinek védelmével kapcsolatos elveit. A 2008-ban elkészített vizsgálat alapján a műemléki védettség alatt álló épületeken túl helyi védelem alá helyezett a terv egyes tömböket, utcaszakaszokat és épületeket. A helyi védelem szabályait a helyi építési szabályzat állapította meg. A hatósági jogalkalmazás során felvetődött problémák miatt a védelem korrekciójára került sor 2013 folyamán. Az önkormányzat úgy vélte, hogy a védettség megállapításának megalapozottsága miatt nem alkot külön rendeletet a helyi védelemről, hanem azt a helyi építési szabályzatban teszi meg mivel annak módosítási lehetősége sokkal nehezebb, mint egy általános egyeztetési folyamattal elfogadott helyi rendeleté és egyben a szabályozási tervvel összhangban egy helyen kezeli a védettséggel kapcsolatos építési rendelkezéseket is. Ezt a jogalkotási megközelítést továbbra is követendőnek tartja és szakmai alapon megfontolásra javasolja, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésében, az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendeletben és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményeiben foglaltakat figyelembe véve milyen eszközökkel és milyen rendeletben szabályozza a helyi védettséggel érintett építészeti örökséget és szabályozza az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályait.

Alapelvként rögzítjük, hogy a műemléki védettség alatt álló építmények mellett az önkormányzat továbbra is védeni kívánja:

- az értékvizsgálatban helyi védelemre javasolt építészeti, városképi értéket hordozó egyedi építményeket,
- a településkép és a helyi identitás szempontjából védendő értéket hordozó utcafélyi együtteseket, telektömböket,
- összefüggő egyedi történeti telekszerkezetet,
- egymással harmonikus egységet képező építmények összességéből álló városképi és értékvédelmi területeket.

A védelem alá helyezés célja, hogy az önkormányzat biztosítsa a védendő építészeti örökség megóvását, megmentését oly módon, hogy a védettség ne legyen gátja az épületek korszerűsítésének és elkerülje a merev szabályozás azon negatív hatását, amely a védett építmény pusztulásához vezet. Ennek rendeleti szabályozását a tervezés során ki kell dolgozni. Az önkormányzat nem veti el a védett építmény rekonstrukciójának eszközét, amennyiben ezáltal hozzájárul az épített örökség átmentéséhez.

Várpalota közigazgatási területén magyarországi és nemzetközi természetvédelmi védettségű területek is találhatóak; Várpalota homokbánya természetvédelmi terület, ex lege védett források, barlangok, lápok. A belterületről északra elhelyezkedő terület nagy része európai jelentőségű élőhely, a Kelet-

Bakony Natura 2000 terület része. A város településrendezési eszközeiben, rendelkezésre álló lehetőségeivel, továbbra is biztosítja ezen természeti értékek megtartását.

A város közigazgatási területén levő egyedi tájértékek a TÉKA<sup>2</sup> rendszeren belül felmérésre kerültek. Az TÉKA keretén belül Várpalota közigazgatási területén felmért egyedi tájértékek közé nagyrészt a volt zártkerti területek pincéi, útmenti faszületek, szobrok tartoznak. A helyi örökségvédelem szabályozásakor javasolt az egyedi tájértékek megőrzésére is figyelmet fordítani.

Várpalota közigazgatási területén az OTrT jelentős kiterjedésű területeket sorol tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé; a közigazgatási terület északi és déli részén. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek lehatárolása pontosítandó, a rendelkezésre álló lehetőségek keretein belül a tájbaillesztés szempontjai meghatározandók. (Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé tartoznak a honvédségi területek is.)

---

<sup>2</sup> TÉKA: az egyedi tájértékek rendelkezésre álló adatbázisa