

TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel./fax: +36-1-786-0640, E-mail: tajoloterv@gmail.com

VÁRPALOTA VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

**a Várpalota Védelmi Ipari Komplexum megvalósításához
kapcsolódó fejlesztések területeire vonatkozóan**

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE

(egyszerűsített eljárás)



2025. december

Megbízó:

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

Települési főépítész:

Lamos Péter

Tájékoztatási dokumentációt összeállította:

TÁJOLÓ-TERV Kft.
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.



Auer Jolán

vezető településtervező
TT/1 01-5003

Pisák Brigitta

okl. tájépítésmérnök
okl. településmérnök

TARTALOM

I.	BEVEZETÉS	4
II.	A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE.....	6
III.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI	12

I. BEVEZETÉS

Várpalota Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Várpalotai Védelmi Ipari Komplexum megvalósításához kapcsolódó fejlesztések kapcsán Várpalota Város településrendezési eszközeinek módosítását határozta el az alábbi táblázat szerinti területekre vonatkozóan.

sor szám	indító Kt. határozat száma	módosítás tárgya	érintett hrsz.	TSZT módosí tás	HÉSZ módosí- tás	újonnan beépítésre szánt terület
1.	11/2025. (II.20.)	<i>Kálvária városrész</i>				
		Kálvária városrészben intézményterületi területek (ahol a hatályos HÉSZ szerint önálló lakóépületek is elhelyezhetők) átsorolása kisvárosias és kertvárosias lakóterületekbe	1177/4, 1225/1, 1225/4, 1225/5, 1225/6, 1225/7, 1225/8, 1225/9, 1225/10, 1225/11, 1225/12, 1225/13, 1225/14, 1225/15, 1225/16, 1225/17, 1225/18, 1225/19, 1225/20, 1225/21, 1225/22, 1225/23, 1225/24	igen	igen	nem
2.	10/2025. (II. 20.)	<i>önkormányzati útfejlesztések:</i>				
	2.A.	(5-ös út). a Várpalota-Inota és Várpalota-Készenléti lakótelep városrészeket összekötő út — meglévő út fejlesztése		nem	csak SZT módosítás	nem
	2.B.	(6-os út) az 5-ös utat a 8.sz. főúttal összekötő út — új út		igen	csak SZT módosítás	nem
	2.C	(3-as út) a 7204. j. út (Nádasladányi út) és a 8. számú főút keleti összeköttetésének fejlesztése — meglévő út fejlesztése		nem	csak SZT módosítás	nem
3.	12/2025. (II.20.)	<i>Péti út-Dankó Pista utca-Mészáros Lőrinc utca és a Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal (vonalszám: 20) által határolt telektömb</i>				
	3.A.	Péti út és Dankó Pista utca sarkán létesült parkoló területének egy övezetbe sorolása	2395/2 és 2474.	igen	csak SZT módosítás	nem
	3.B.	Faller Jenő Szakközépiskola fejlesztési területének olyan Vi építési övezetbe sorolása, ahol 12,0m építménymagasságú épület helyezhető el.	2413/6. 2413/9 és 2413/7.	nem	igen	nem
	3.C.	a tömbben elhelyezkedő Gkszt/1 jelű építési övezetben a technológiai építmények magasságára vonatkozóan egyedi HÉSZ előírás	tömbben elhelyezkedő Gkszt/1 jelű építési övezet területe	nem	igen	nem

A tervezett módosítások —kivéve a 3.C jelű módosítást— a Várpalotai Ipari Védelmi Komplexum beruházáshoz kapcsolódóan valósulnak meg. A Kormány a 438/2022. (XI. 2.) Korm.rendeletben a Várpalotai Ipari Védelmi Komplexum megvalósítását nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

A településrendezési eszközök tervezett módosítását összefoglalóan a II. fejezet mutatja be.

Várpalota hatályos Településfejlesztési koncepcióját a Képviselő-testület a 28/2016. (III.31.) önkormányzati határozattal fogadta el. A Településfejlesztési koncepció a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 314/2012.R.) meghatározott tartalmi követelmények szerint került kidolgozásra.

Várpalota Város hatályos településrendezési eszközei:

- 73/2019 (IV.26.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, és
- 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervek.

Várpalota város hatályos településrendezési eszközeinek (a Településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv, a továbbiakban együtt: TRE) **módosítása** a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2023. (IX.30) Korm.rendelet (a továbbiakban TÉKA) átmeneti rendelkezései szerint az Országos Építési és Településrendezési Követelmények (a továbbiakban **OTÉK2021**) **2021. július 15-én hatályos** II. és III. Fejezetével, és ezek mellékleteivel együttesen (valamint a **314/2012.R. 2021. július 15-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának**) **együttes alkalmazásával történhet.**

Várpalota **TRE jelen módosítása** során a hatályos TRE megalapozó vizsgálatai, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításokra vonatkozóan, a tervezési feladat jellegéhez igazodva kerülnek majd kiegészítésre a főépítész feljegyzések, a képviselő-testületi határozatok mellékletei alapján.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet szerinti ún. **egyszerűsített eljárással kerülnek egyeztetésre**, mivel a tervezett módosítás során:

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

A TRE módosításához szükséges szakmai alátámasztó dokumentációk elkészítésével Várpalota Város Önkormányzata a TÁJOLÓ-TERV Kft.-t bízta meg.

**Jelen TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE
készített tervdokumentáció**

II. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

A dokumentációban gyakran szereplő rövidítések:

- TRE: településrendezési eszközök,
- TSZT: településszerkezeti terv
- HÉSZ: helyi építési szabályzat
- SZT: Szabályozási terv (HÉSZ rajzi melléklete)
- TAK: Várpalota város Településképi Arculati Kézikönyve
- TkR.: Várpalota város településképeinek védelméről szóló rendelete (28/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet)
- Méptv.: magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény
- Étv.: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
- OTÉK2021: az országos építészeti és területrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet 2021. VII. 15-én hatályos állapota
- 419/2021.R.: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet
- 314/2012.R.: a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet
- Trtv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény,
- OTrT: Országos területrendezési terv, a Trtv. Második Része
- VvmTrT: Veszprém (Vár)megye Területrendezési terve
- OEA: Országos Erdőállomány Adattár
- VVIK: Várpalotai Védelmi Ipari Komplexum

Az alábbiakban összefoglalóan ismertetjük a tervezett módosításokat.

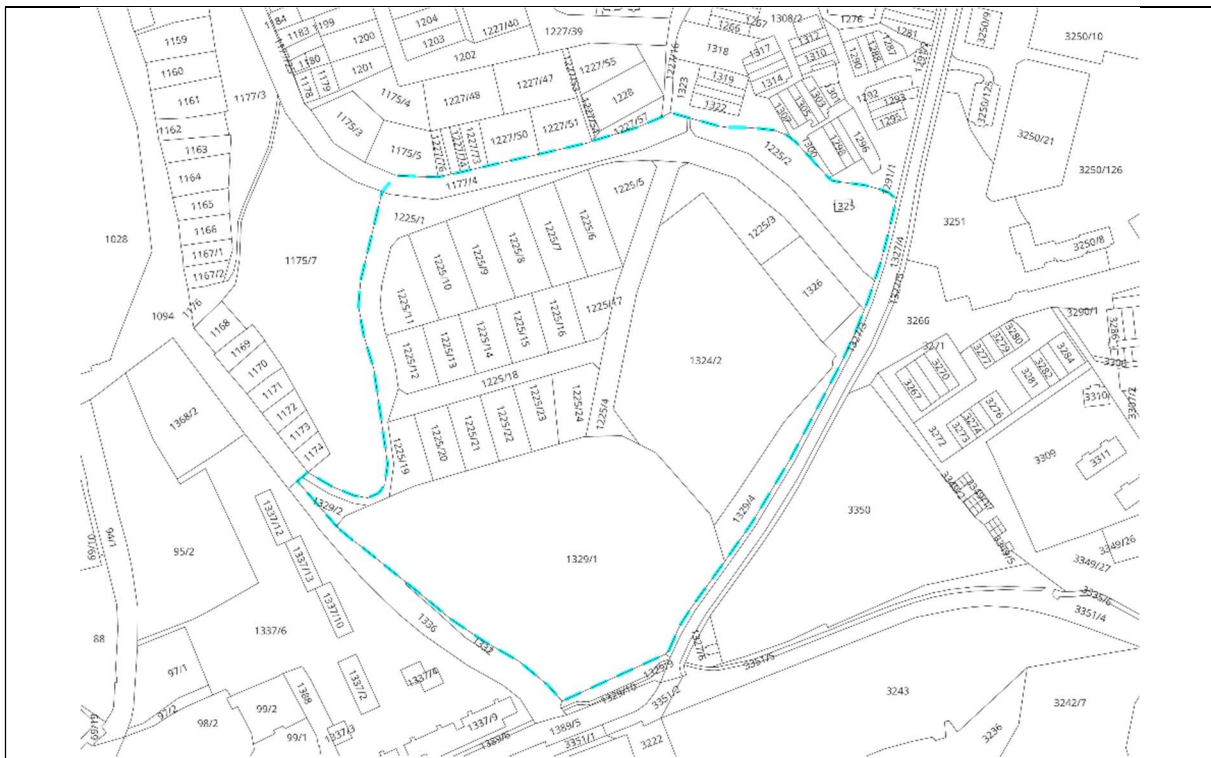
1. MÓDOSÍTÁS: KÁLVÁRIA VÁROSRESZ

➤ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 11/2025. (II.20.) Kt. határozatában támogatja a Kálvária városrész szabályozásának módosítását és a tervezett telekosztásának módosítását.

➤ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZÉSI TERÜLET:

- *Tervezési terület:* Munkácsy Mihály utca – Kálvária út – Tési út – Sörház utca által határolt tömb
- *Módosítással érintett terület:* 1177/4, 1225/1, 1225/4-24 hrsz.-ú telkek



1. ábra: Tervezési terület ingatlan-nyilvántartási térképen

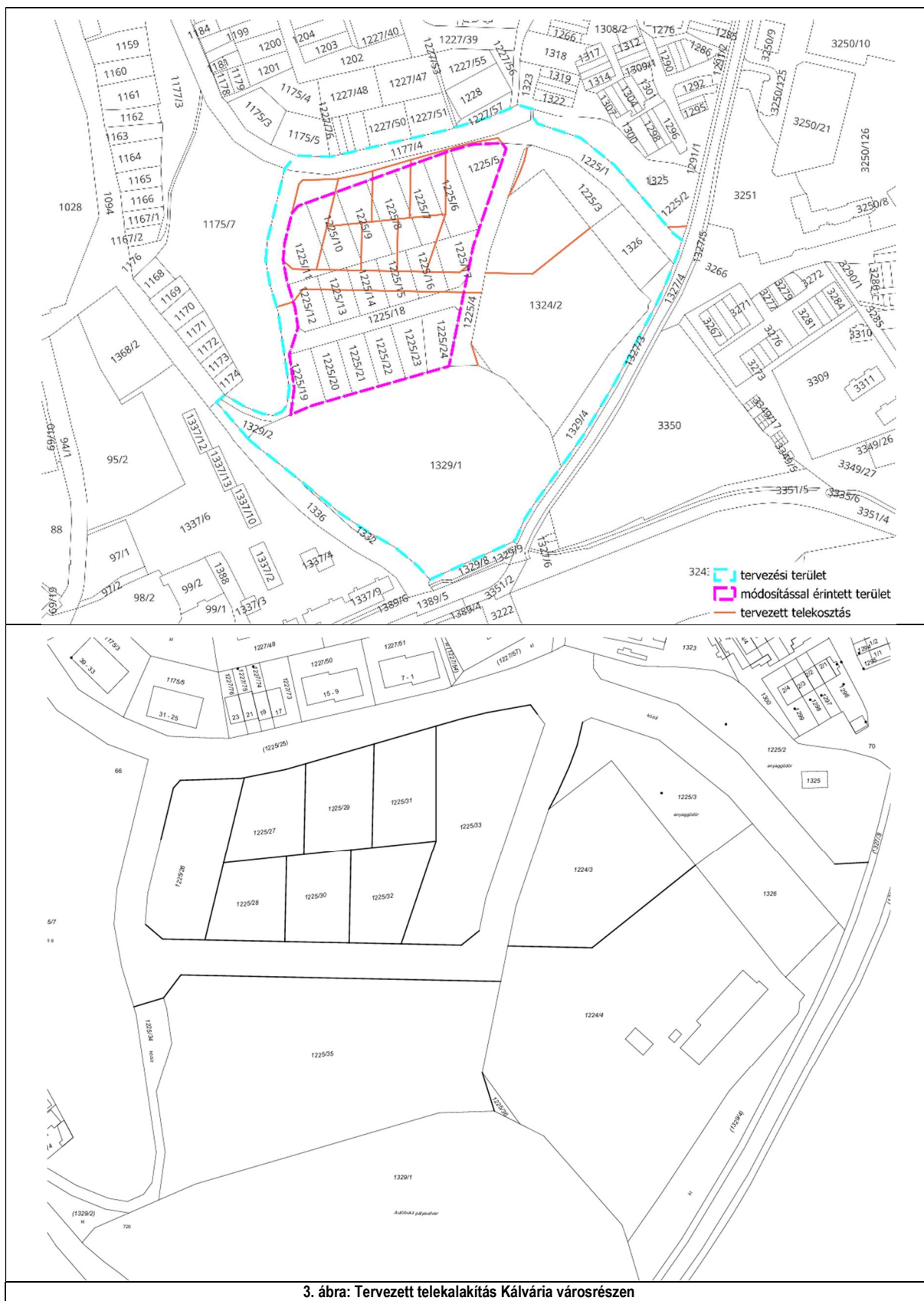


2. ábra: Tervezési terület ortofotón

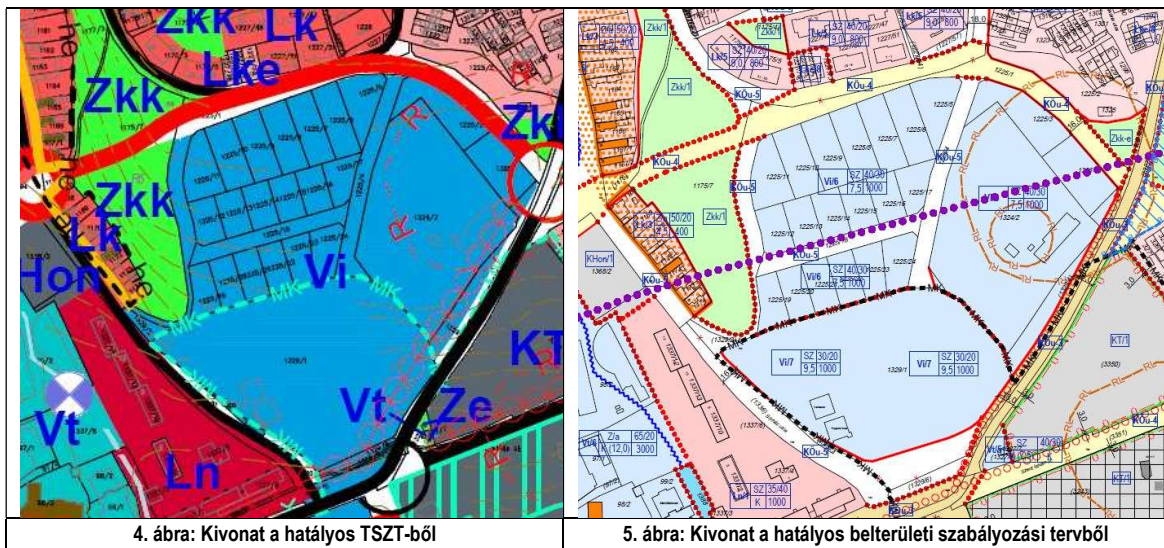
➤ **A MÓDOSÍTÁS CÉLJA**

A módosítási kérelem célja, hogy az önkormányzati tulajdonú területen lakóterületfejlesztés a fejlesztési igények mentén tudjon megvalósulni területen. A fejlesztés megvalósításához szükséges jelenlegi telekszerkezet átalakítása, amely összefügg a fejlesztéshez szükséges közmű és közlekedési célú területek megvalósításával.

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok, a hatályos TRE-ben jelenleg intézményi terület (Vi) besorolásúak, mely területhasználatot a fejlesztői szándékok mentén kisvárosias (Lk) és kertvárosias (Lke) lakóterületbe kerülne átsorolásra.



➤ **A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI BESOROLÁSA A HATÁLYOS TRE-BEN**



4. ábra: Kivonat a hatályos TSZT-ből

5. ábra: Kivonat a hatályos belterületi szabályozási tervből

A módosítással érintett területen és a tervezési területen az alábbi **területhasználatok** szerepelnek a hatályos TSZT-ben, valamint a HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező SZT-1 jelű Szabályozási terv I.—belterület c. tervlapon:

— *Módosítással érintett terület:*

- TSZT: intézményi vegyes terület — HÉSZ, SZT: Vi/6 jelű építési övezet,
- az SZT-1/A jelű szabályozási terven KÖu-5 jelű kiszolgáló út övezet, ami a TSZT tervlapon intézményi vegyes területbe sorolt terület, mivel a kiszolgáló út gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú terület

— *Tervezési terület módosítással érintett területen kívüli területe:*

- TSZT: intézményi vegyes terület — HÉSZ, SZT: Vi/7 jelű építési övezet,

A módosítással érintett területen és a tervezési területen az alábbi **korlátozó tényezőket** jelöli a TRE:

— *Módosítással érintett terület:*

- a „déli tömb” a honvédelmi gyakorló és lőtér 1500 m-es védőterületén belül helyezkedik el,

— *Tervezési terület módosítással érintett területen kívüli területe:*

- a terület déli részét a honvédelmi gyakorló és lőtér 1500 m-es védőterületén belül helyezkedik el,
- a terület keleti részét nyilvántartott régészeti terület érinti,
- a terület déli részét műemléki környezet érinti.

➤ **A TERVEZETT TRE MÓDOSÍTÁS**

A 3. ábrán lehatárolt módosítási területen belül a tervezett telekalakítás során kialakuló új két tömbben a területhasználat és az építési övezetek a tervezett közműellátást is figyelembe véve az alábbiak szerint módosul:

- az északi tömb keleti és nyugati oldalán elhelyezkedő két-két telek kisvárosias lakóterületbe kerülne intézményi vegyes területből. Új kisvárosias építési övezet (Lk10 jelű) kerül kialakításra, ahol telkenként legfeljebb 6-6 lakórendeltetési egység helyezhető el.

- az északi tömb középső 6 telke kertvárosias lakóterületbe kerülne intézményi vegyes területből. Új keretvárosias építési övezet (Lke17) kerül kialakításra, ahol telkenként legfeljebb 2-2 lakórendeltetési egység helyezhető el.
- a déli tömb egy telek marad, amely kisvárosias lakóterületbe kerülne intézményi vegyes területből. Új kisvárosias építési övezet (Lk11 jelű) kerül kialakításra, ahol a telken több lakórendeltetési egység helyezhető el.

Az alábbi ábrákon mutatjuk be a **TSZT jelű és az SZT-1/A jelű tervlapok tervezett változását**:



A HÉSZ szöveges előírásai —a HÉSZ 5. mellékletének 1.2. Kisvárosias lakóterületek c. és a 1.3. Kertvárosias lakóterületek c. táblázatai— kiegészülnek az új Lk10, Lk11 és Lke17 jelű építési övezetek beépítési határértékeivel.

A tervezett **Lk10**, **Lk11** és **Lke17** jelű építési övezetek tervezett beépítési jellemzőinek összehasonlítása a területre jelenleg vonatkozó Vi6 jelű építési övezet jelenleg hatályos beépítési határértékeivel:

	jelenleg	új északi tömb középső 6 db telek	új északi tömb keleti és nyugati telkek	új déli tömb
területfelhasználás, építési övezet	intézményi terület, Vi/6 ép. övezet	kertvárosias lakóterület, új Lke/17 ép. övezet	kisvárosias lakóterület, új Lk10 ép. övezet	kisvárosias lakóterület, új Lk/11 ép. övezet
elhelyezhető rendeltetések köre		nem változik a HÉSZ szerint Lke ép. övezetben elhelyezhető rendeltetések köre	nem változik a HÉSZ szerint Lk ép. övezetben elhelyezhető rendeltetések köre	nem változik a HÉSZ szerint Lk ép. övezetben elhelyezhető rendeltetések köre
kialakítható legkisebb telek	1000 m ²	1000 m ²	1500 m ²	1 ha (10 000 m ²)
1 telken elhelyezhető rendeltetési egységek száma	nem szabályozott	maximum 2 db rendeltetési egység	maximum 6 db rendeltetési egység	rendeltetési egységek száma nem kerül szabályozásra
beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
beépítési %	40%	30%	30%	40 %
zöldfelületi %	30%	30%	30%	30%
max. építmény magasság	7,5 m, maximum 3 szint	7,5 m,	7,5 m,	12,0 m,
előkert	nem szabályozott	3 m	nem kerül külön szabályozásra	nem kerül külön szabályozásra

➤ TÁJ-, TERMÉSZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület érinti:

- Bakony-Balaton Geopark területe.

A tervezési területet nem érinti:

- ex lege védett természeti terület, vagy természeti érték, vagy természeti emlék,
- országos jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület, vagy természeti érték, vagy természeti emlék,
- helyi jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület, vagy természeti érték, vagy természeti emlék,
- az ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, puffterület)
- nemzetközi természetvédelmi érdekelttségű —köztük Natura 2000— területek,
- területrendezési tervben „tájképvédelmi terület” térségi övezetébe sorolt terület.

➤ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELME, ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területet érinti a „Kálvária” nevű nyilvántartott régészeti lelőhely, azonban **a módosítással érintett területet nem érinti régészeti terület.**

Várpalota településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletében a terület besorolása „településképi szempontból meghatározó terület”, azon belül pedig a „Beépítésre szánt területek, a helyi védett területek kivételével” kategóriába sorolt terület.

Helyi egyedi védelem alatt álló érték vagy terület nem érinti a tervezéssel érintett területet.

➤ ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE ESETÉN TELJESÍTENDŐ KÖVETELMÉNYEK

A TRE módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

2. MÓDOSÍTÁS: ÖNKORMÁNYZATI UTAK

➤ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS

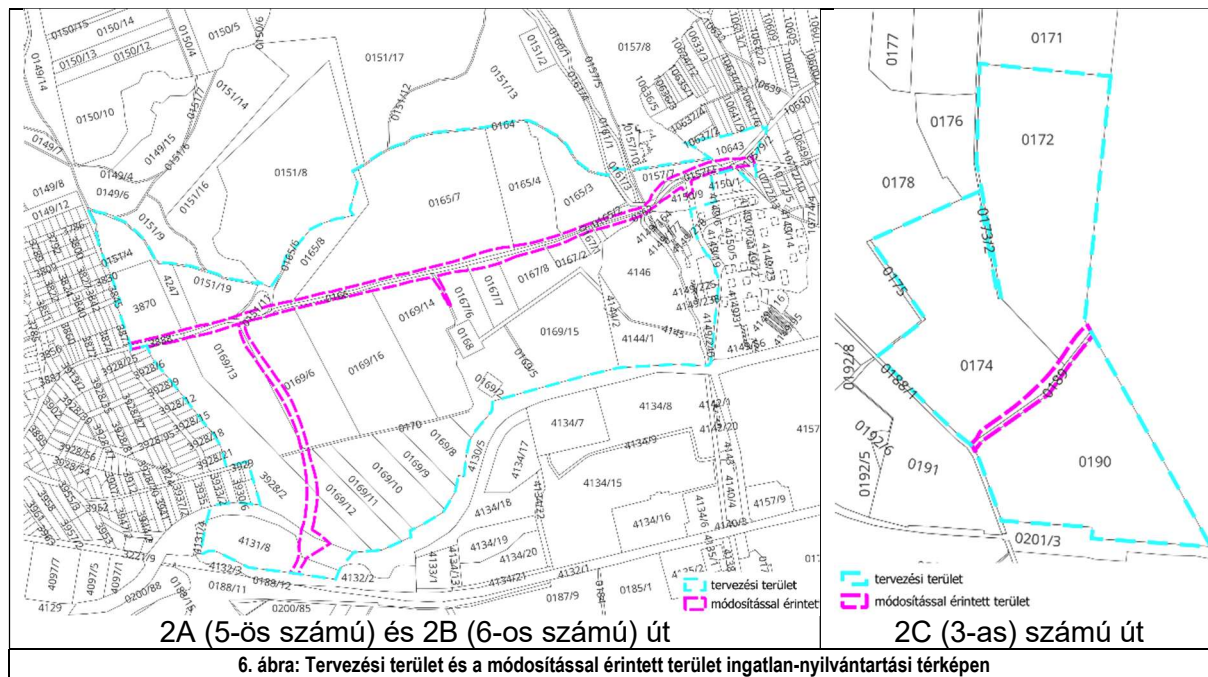
Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 10/2025. (II.20.) Kt. határozatában támogatja az alábbi három önkormányzati út fejlesztését, amelyeket jelen dokumentációban az alábbi jelű módosításokként szerepeltetünk:

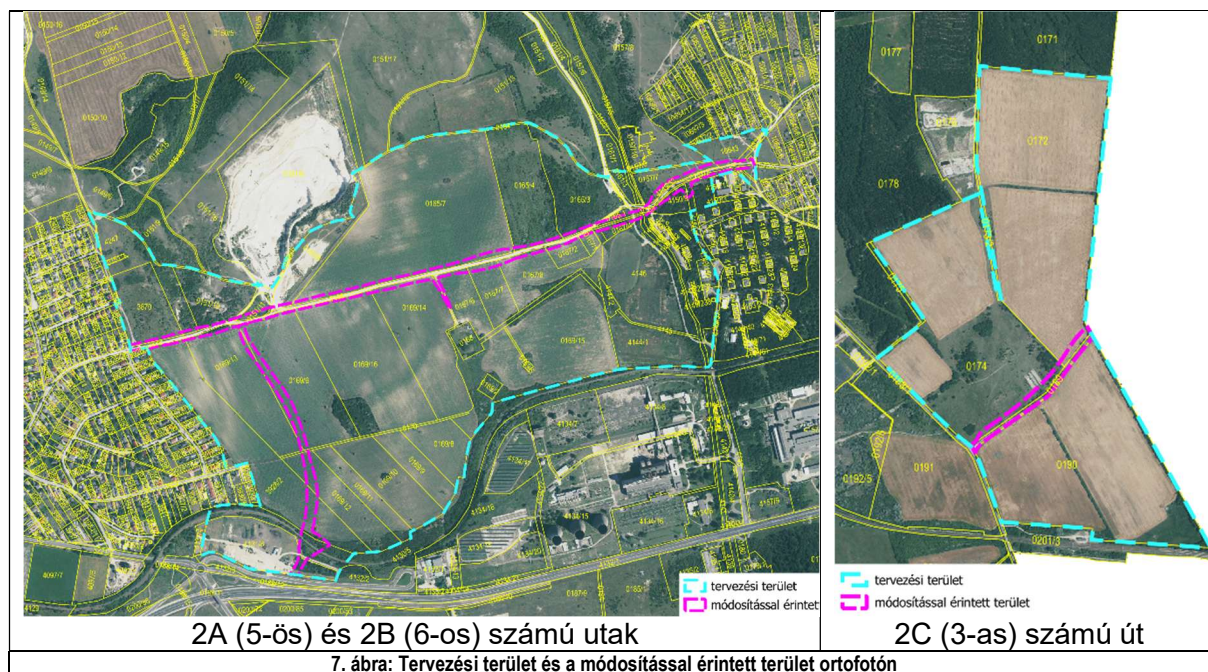
- **2A módosítás:** 5-ös út – a Várpalota-Inota és Várpalota-Készenléti lakótelep városrészeket összekötő út (meglévő út fejlesztése)
- **2B módosítás:** 6-os út – az 5-ös utat a 8.sz. főúttal összekötő út (új út)
- **2C módosítás:** 3-as út – a 7204. j. út (Nádasldányi út) és a 8. számú főút keleti összeköttetésének fejlesztése (meglévő út fejlesztése)

➤ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZÉSI TERÜLET:

Módosítással érintett területek egyben tervezési területek:

- **2A:** 5-ös út érintett hrsz.-ek: 3870; 3928/2; 0166; 4247; 0151/19; 0151/6; 0151/11; 0165/8; 0165/7; 0165/4; 0165/3; 0165/2; 0165/1; 0160/2; 0159; 4150/8; 4145; 0167/4; 0167/8; 0167/1; 0167/2; 0167/8; 0167/7; 0167/6; 0168; 0169/14; 0169/16; 0169/6; 0169/13; 3928/2; 3888
- **2B:** 6-os út érintett hrsz.-ek: 0169/13; 0169/6; 0170; 3928/2; 0169/12; 4131/8; 4130/5
- **2C:** 3-as út érintett hrsz.-ek: 0174; 0172; 0189





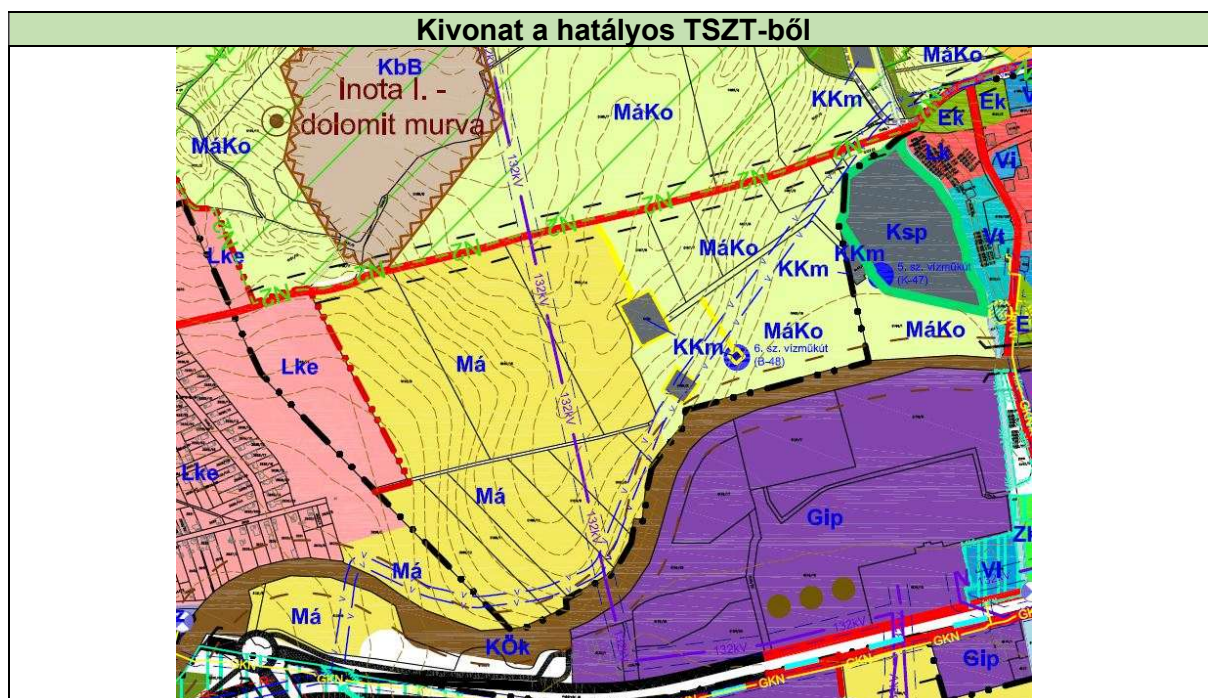
➤ A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS CÉLJA

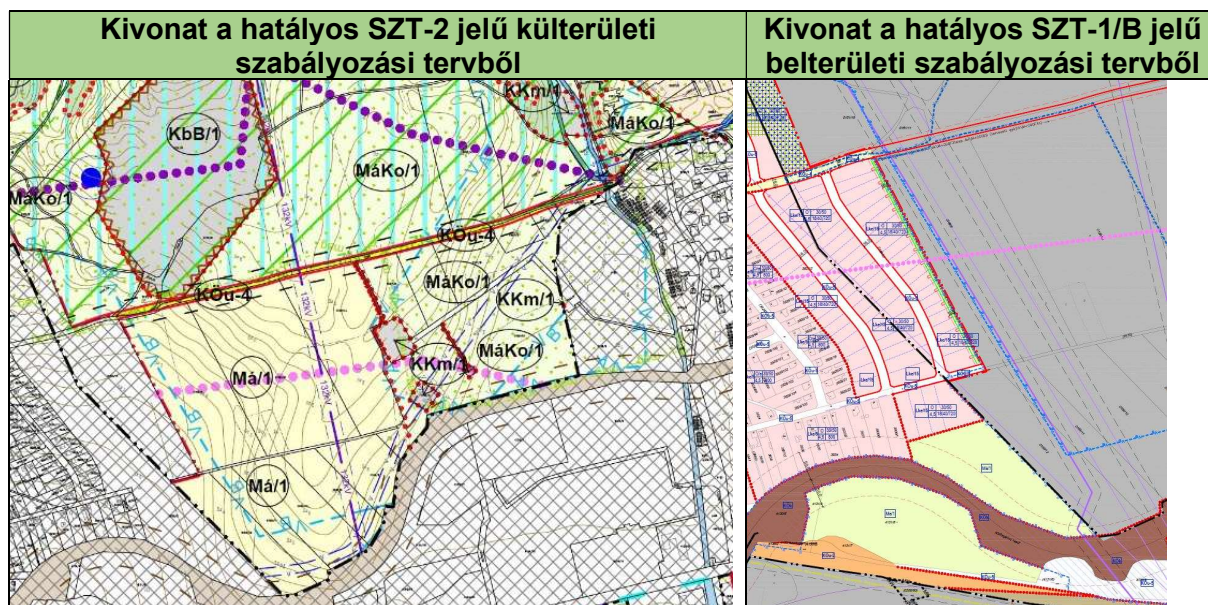
A Várpalotai Közszolgáltató Nonprofit Kft. a hatályos településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte Várpalota Város Önkormányzatánál, a Várpalotai Védelmi Ipari Park Komplexum megvalósításához kapcsolódó útfejlesztések végrehajtása érdekében.

A tervezett 3., 5. és 6. számú útfejlesztések megvalósíthatósága miatt szükséges a településrendezési eszközök módosítása a tervezett utak végleges nyomvonalához igazodó szabályozási vonalak kialakítása, az esetleges későbbi kisajátítási ügy megalapozottsága érdekében.

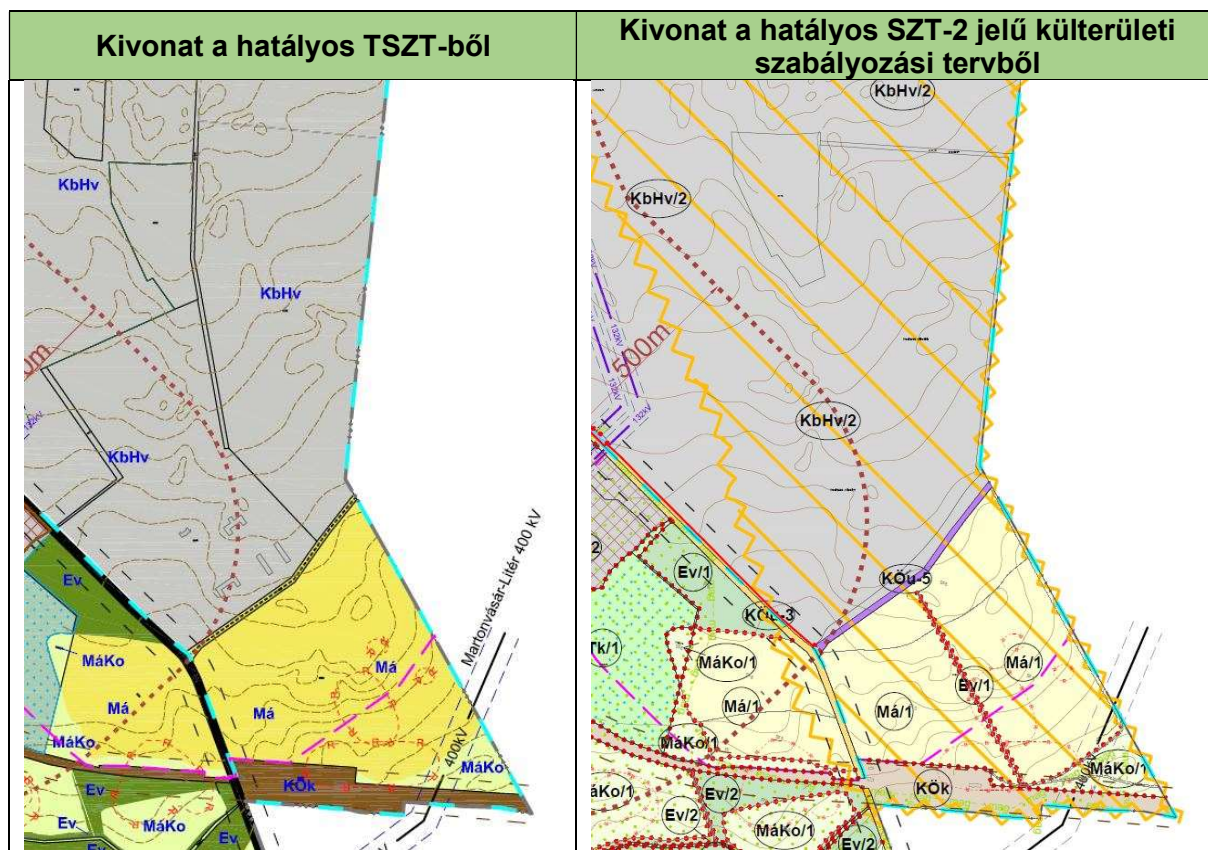
➤ A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK JELENLEGI BESOROLÁSA A TRE-BEN

❖ 2A és 2B módosítás területei





❖ 2C módosítás területe



A tervezési területen az alábbi **területhasználatok** szerepelnek a hatályos TSZT-ben, valamint a HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező SZT-2 jelű Szabályozási terv— külterület tervlapon:

— Településszerkezeti terven és a (Szabályozási terven):

- 2A módosítás, 5-ös út (meglévő út fejlesztése): „közlekedési terület— tervezett helyi gyűjtőút” kategóriába sorolt (KÖu-4 jelű övezet); környezetében: kertvárosias lakóterület (Lke15 jelű építési övezet), általános, korlátozott használatú mezőgazdasági terület (MaKo/1 jelű övezet), külszíni

bányaterület (KbB/1 jelű övezet), különleges beépítésre szánt sport és szabadidős terület (Ksp/2 jelű építési övezet), általános mezőgazdasági terület (Má/1 jelű övezet)

- **2B módosítás, 6-os út (új út):** tervezett útként nem szerepel (nem szerepel); területe jelenleg általános mezőgazdasági terület (Má/1 jelű övezet)
- **2C módosítás, 3-as út (meglévő út fejlesztése):** „közlekedési terület—főbb kiszolgáló út” kategóriába (KÖu-5 jelű övezet) sorolt; környezetében: különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület (KbHv/2 jelű övezet), általános mezőgazdasági terület (Má/1 jelű övezet)

A módosítással érintett területen és a tervezési területen az alábbi **korlátozó tényezőket** jelöli a TRE:

— **Korlátozó tényezők:**

- **2A módosítás, 5-ös út:** 132 kV-os magasfeszültségű villamosvezeték és védőtávolsága, Inota I. – dolomit murva bányatelek, regionális ivóvízvezeték, vízbázis hidrogeológiai A (Hidegvölgyi vízbázis) és B (Hidegvölgyi vízbázis és Csóri vízbázis) védőövezete
- **2C módosítás, 3-as út:** hulladéklerakó 500 m-es védőtávolsága, valamint Várpalotai Védelmi Ipari Komplexum védőtávolsága

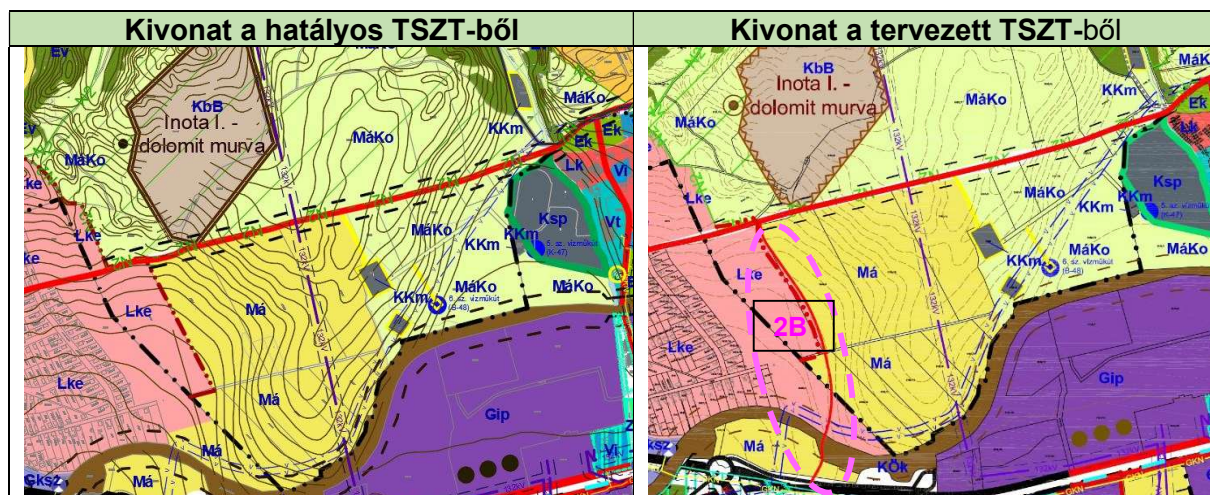
➤ A TERVEZETT TRE MÓDOSÍTÁS

- **2A módosítás esetében:** az 5-ös út – a Várpalota-Inota és Várpalota-Készenléti lakótelep városrészeket összekötő meglévő, szilárd burkolattal nem ellátott, 2,40—3,43 m szélességű út szélesítésre és burkolásra kerül. A tervezett aszfaltburkolatú út burkolatszélessége 6,50 m, koronaszélessége 10,60 m lesz, tervezési sebesség 50km/h. Az út jellemzően déli irányba bővül.
- **2B módosítás esetében:** a 6-os út – az 5-ös utat a 8.sz. főúttal összekötő tervezett új út. A tervezett aszfaltburkolatú út burkolatszélessége 6,00 m, koronaszélessége 9,00 m lesz, tervezési sebesség 50 km/h.
- **2C módosítás esetében:** 3-as út – a 7204. j. út (Nádasdladányi út) és a 8. számú főút meglévő út szilárd burkolattal nem ellátott, 2,50—3,50 m szélességű út szélesítésre és burkolásra kerül. A jelenlegi földút elsősorban mezőgazdasági célokat szolgál, hadiút jellegű. A fejlesztés során az út aszfaltburkolatot kap és szélesítésre kerül északi irányba. A tervezett burkolatszélesség 6,5 m, a koronaszélesség 10,00 m, a tervezési sebesség 50 km/h. Az út útépitési engedéllyel rendelkezik, ikt.sz.: BP/0801/00266-35/2025.

• Településszerkezeti terv tervezett módosítása

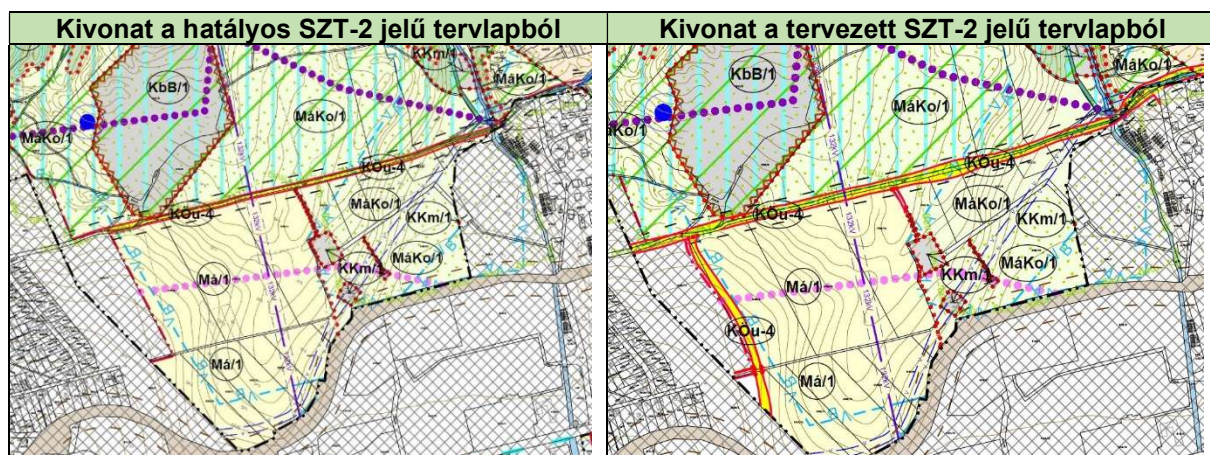
- **2A módosítás, 5-ös út (meglévő út fejlesztése):** a TSZT módosítása nem szükséges,
- **2B módosítás, 6-os út (új út):** TSZT módosítása szükséges, a TSZT tervlapon tervezett gyűjtőútként feltüntetésre kerül,
- **2C módosítás, 3-as út (meglévő út fejlesztése):** a TSZT módosítása nem szükséges,

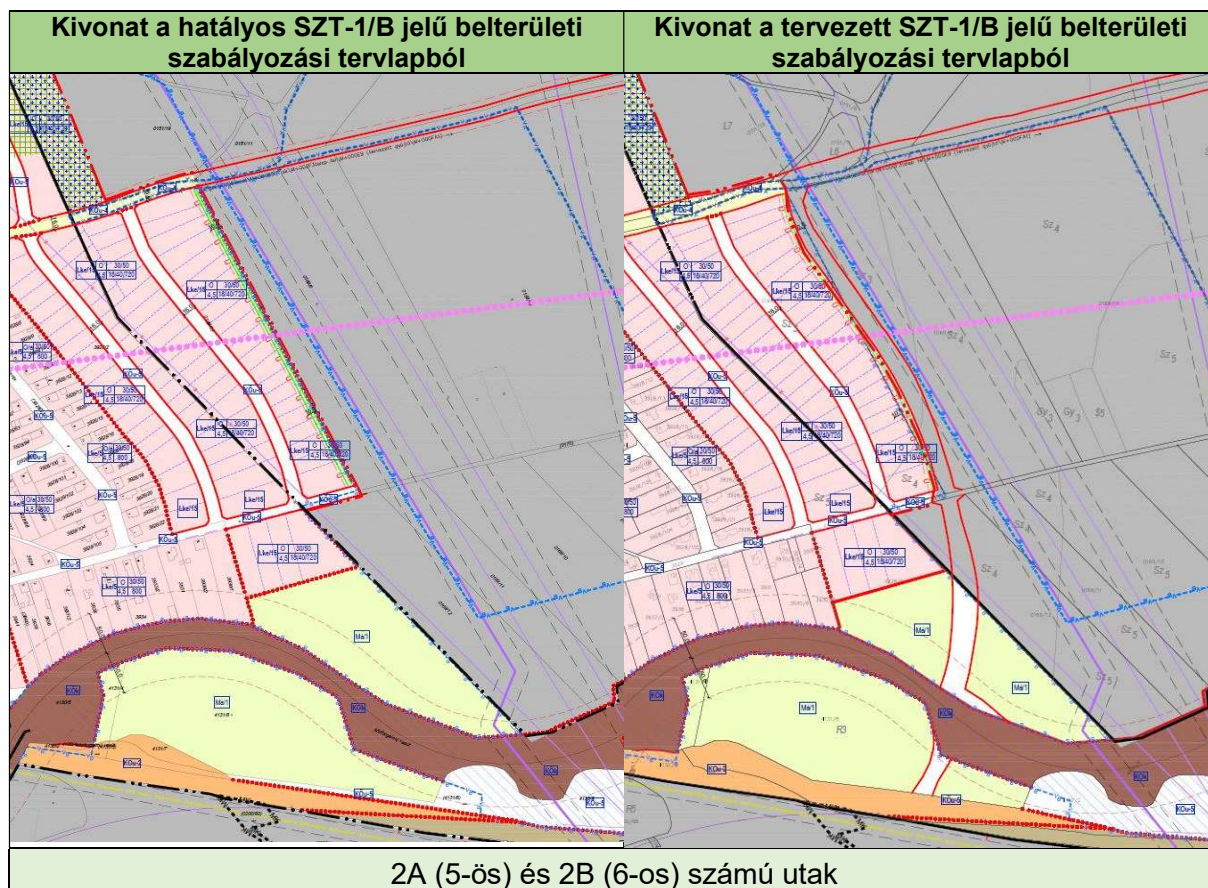
❖ **2B módosítás területe**



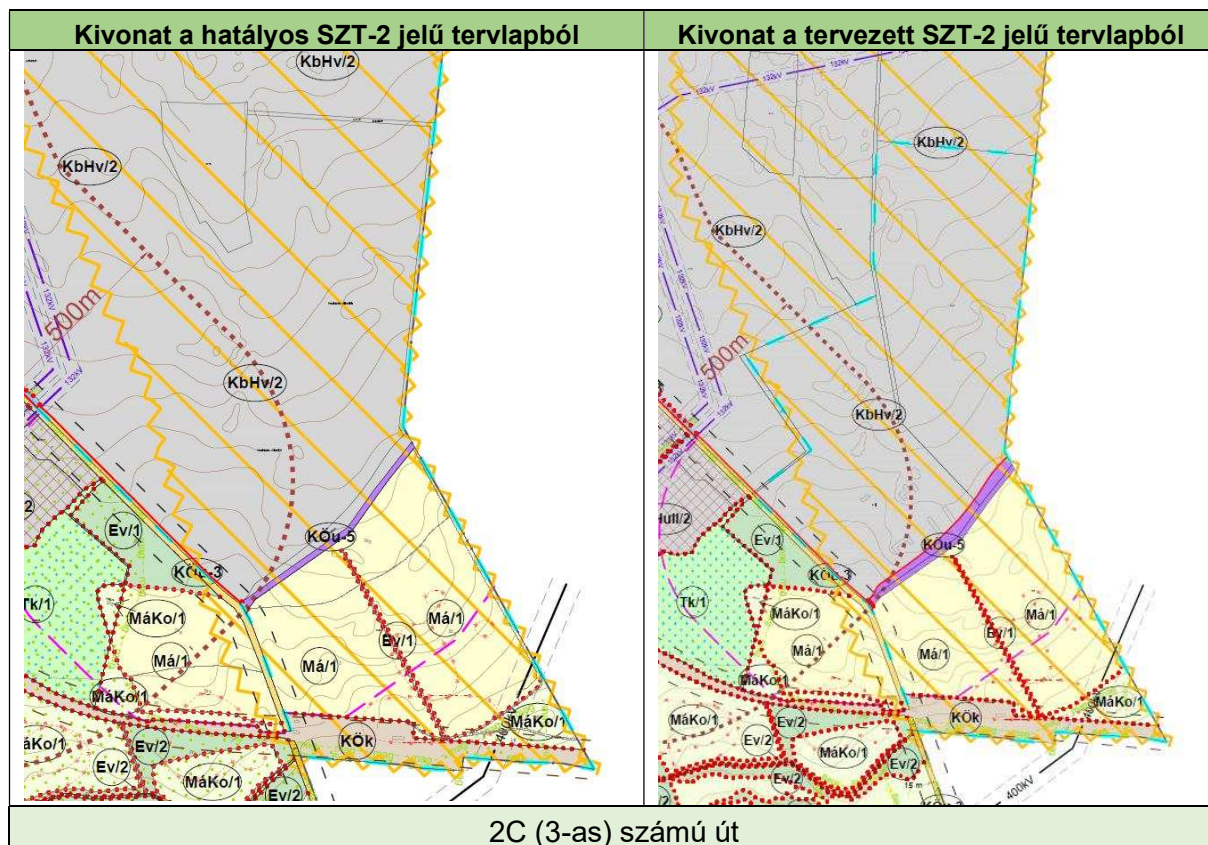
- **Az SZT-1/B jelű Szabályozási terv—belterület (Inota városrész) c. tervlap tervezett módosítása**
 - **2B módosítás esetén, 6-os út (új út):** az SZT-1/B jelű tervlap módosítása szükséges. Az új út területe egy szakaszon belterületen halad. Az SZT-1/B jelű tervlapon az engedélyezési terv alapján biztosításra, szabályozásra kerül a tervezett új út az inotai belterületi területen,
- **Az SZT-2 jelű Szabályozási terv—kületterület c. tervlap tervezett módosítása**
 - **2A módosítás esetén, 5-ös út (meglévő út fejlesztése):** a **SZT-2 jelű tervlap módosítása szükséges.** Az út területe az engedélyezési terv alapján kerül szabályozásra, szélesítésre,
 - **2B módosítás esetén, 6-os út (új út):** a **SZT-2 jelű tervlap módosítása szükséges.** Az új út nagyrésze kületterületen halad. A tervezett új út területe az engedélyezési terv alapján biztosításra, szabályozásra kerül,
 - **2C módosítás esetén, 3-as út (meglévő út fejlesztése):** a **SZT-2 jelű tervlap módosítása szükséges.** Az út területe az engedélyezési terv alapján kerül szabályozásra, szélesítésre,

❖ **2A és 2B módosítás területei**





❖ 2C módosítás területe



➤ TÁJ-, TERMÉSZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területeket érinti:

— **2A módosítás, 5-ös út esetében:**

- Bakony-Balaton Geopark
- Keleti-Bakony Natura2000 terület
- jó minőségű szántóterület térségi övezetében tartozó terület
- I. osztályú szőlő termőhelyi kataszteri terület

A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály JN/59/09465-26/2024. iktatószámú „A Várpalota Védelmi Ipari Központ megvalósításához kapcsolódó létesítmények előzetes vizsgálata” lezáró határozatában megállapította, hogy a Baglyas dűlő- Készenléti lakótelep közötti útépítés (*megjegyzés: 2A módosítás: 5-os számú út*) közvetlenül érinti a Keleti-Bakony (HUBF20001) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek perem területeit. A beruházás meglévő út nyomvonalában, illetve annak szélesítésével valósul meg. A Natura2000 terület védelme érdekében a kivitelezés megkezdése előtti és a kivitelezés alatti időszakokra vonatkozóan természetvédelmi előírásokat fogalmazott meg a környezetvédelmi hatóság, amelyeket JN/59/03019-07/2025. iktatószámú határozatában módosított. Ez utóbbi határozatában a környezetvédelmi hatóság megállapította, hogy előírásai betartása mellett a tervezett beruházás várhatóan nem lesz jelentős hatással a Kelet-Bakony (HUBF20001) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek Natura2000 hálózatra.

— **2B módosítás, 6-ös út esetében:**

- Bakony-Balaton Geopark
- jó minőségű szántóterület térségi övezetében tartozó terület

— **2C módosítás, 3-as út esetében:**

- Bakony-Balaton Geopark
- tájképvédelmi terület térségi övezetében tartozó terület

A tervezési területeket —2A, 2B és 2C módosítás területét— nem érinti:

- ex lege védett természeti terület, vagy természeti érték, vagy természeti emlék,
- országos jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület, vagy természeti érték, vagy természeti emlék,
- helyi jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület, vagy természeti érték, vagy természeti emlék,
- az ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, puffterület).

➤ ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Egyik út területét **sem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.**

Várpalota településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletében az érintett területek besorolása:

- **2A módosítás, 5-ös út:** nagyrészt az „Inota térségi nyílt, szántó-gyep-erdő-mozaikos terület” településképi szempontból meghatározó területen halad, északi oldalon érinti a „Palotai-Bakony” településképi szempontból meghatározó területet.
- **2B módosítás, 6-os út:** az „Inota térségi nyílt, szántó-gyep-erdő-mozaikos terület” településképi szempontból meghatározó területen halad
- **2C módosítás, 3-as út:** településképi szempontból „egyéb” területen halad.

Helyi egyedi védelem alatt álló érték vagy terület nem érinti a tervezéssel érintett területet.

➤ ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE ESETÉN TELJESÍTENDŐ KÖVETELMÉNYEK

A TRE módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

3. MÓDOSÍTÁS: Péti út-Dankó Pista utca-Mészáros Lőrinc utca és a Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal (vonalszám: 20) által határolt telektömb

➤ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 12/2025. (II.20.) Kt. határozatában támogatja a Péti út-Dankó Pista utca-Mészáros Lőrinc utca és a Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal (vonalszám: 20) által határolt telektömbben **három, a hatályos településrendezési eszközök módosítását igénylő fejlesztés megvalósítását**, amelyeket jelen dokumentációban az alábbi jelű módosításokként szerepeltetünk:

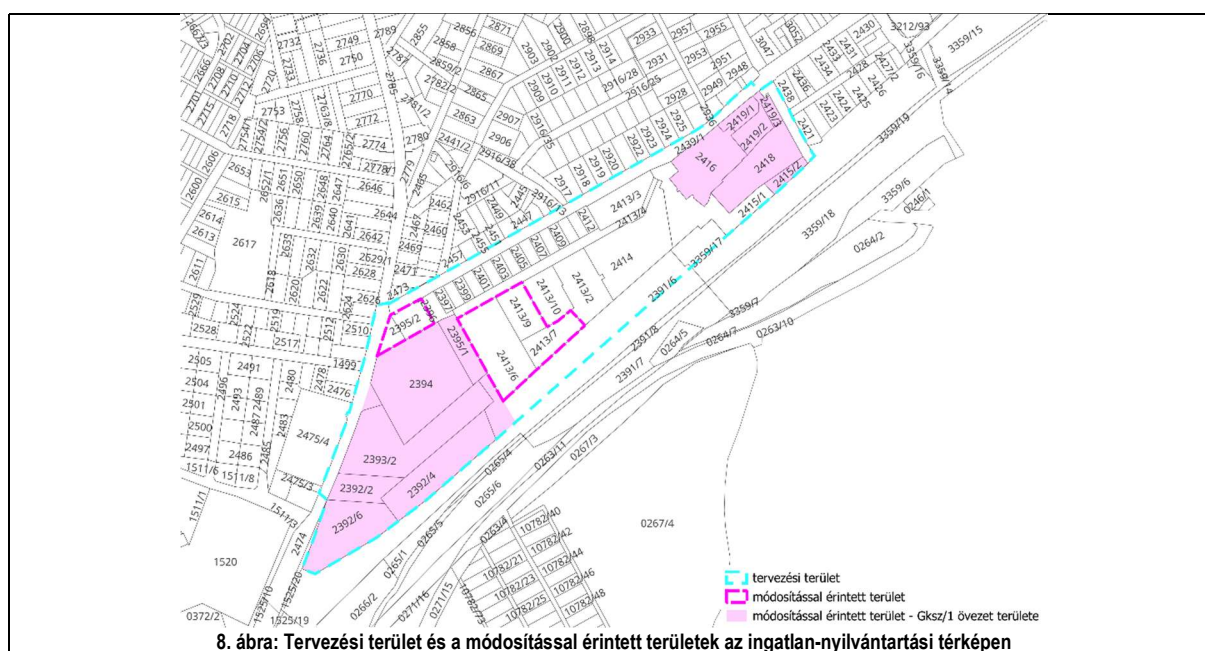
- **3A:** Péti út és Dankó Pista utca sarkán létesült parkoló területének egy építési övezetbe/övezetbe sorolása;
- **3B:** Faller Jenő Szakközépiskola fejlesztési területének olyan intézményterületi (Vi) építési övezetbe sorolása, ahol 12,0m építménymagasságú épület elhelyezhető;
- **3C:** a tömbben elhelyezkedő Gksz/1 jelű építési övezetben a technológiai építmények magasságára vonatkozóan egyedi HÉSZ előírás alkalmazása.

➤ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZÉSI TERÜLET:

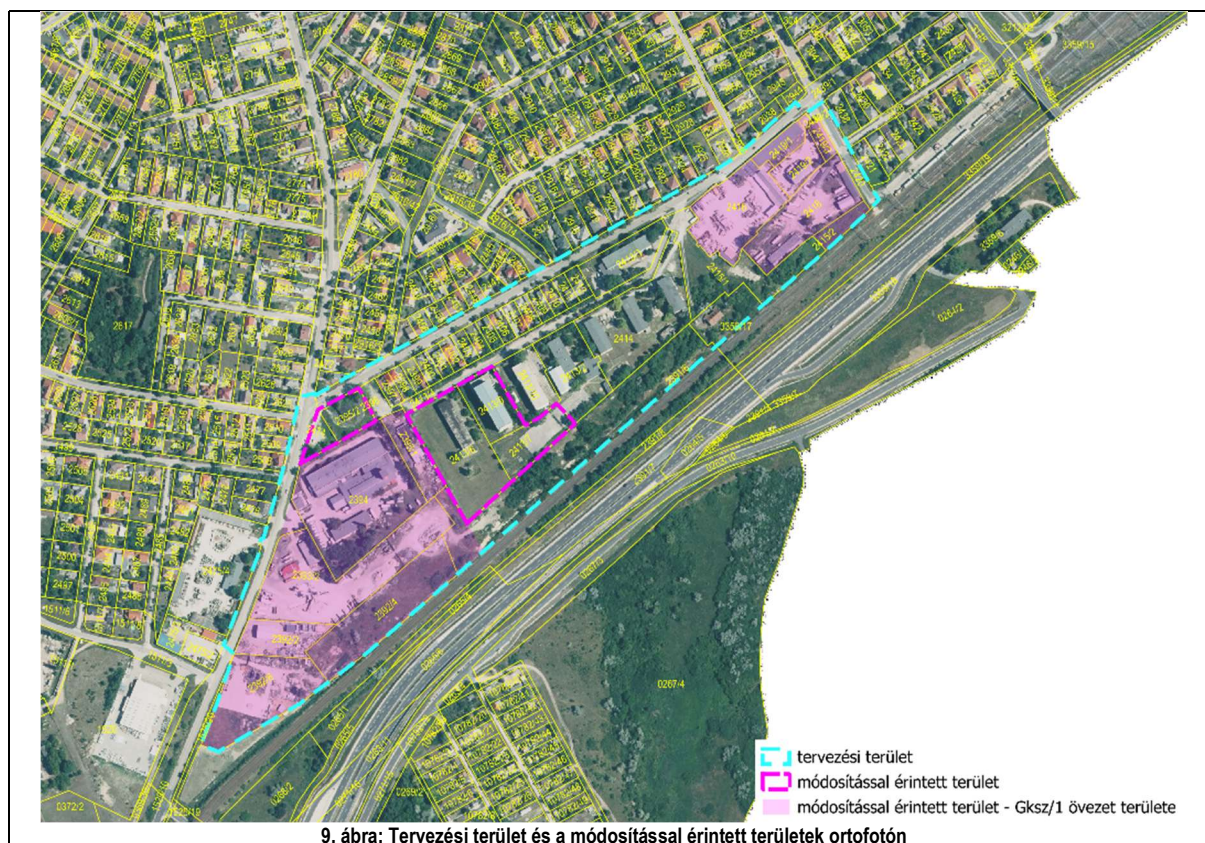
Tervezési terület: Péti út-Dankó Pista utca-Mészáros Lőrinc utca és a Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal (vonalszám: 20) által határolt telektömb

Módosítással érintett terület:

- 3.A módosítás esetében: 2395/2 és 2474 hrsz.-ú telkek;
- 3.B módosítás esetében: 2413/6. 2413/9 és 2413/7 hrsz.-ú telkek;
- 3.C módosítás esetében: tömbben elhelyezkedő Gksz/1 jelű építési övezet területe



8. ábra: Tervezési terület és a módosítással érintett területek az ingatlan-nyilvántartási térképen



➤ A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA

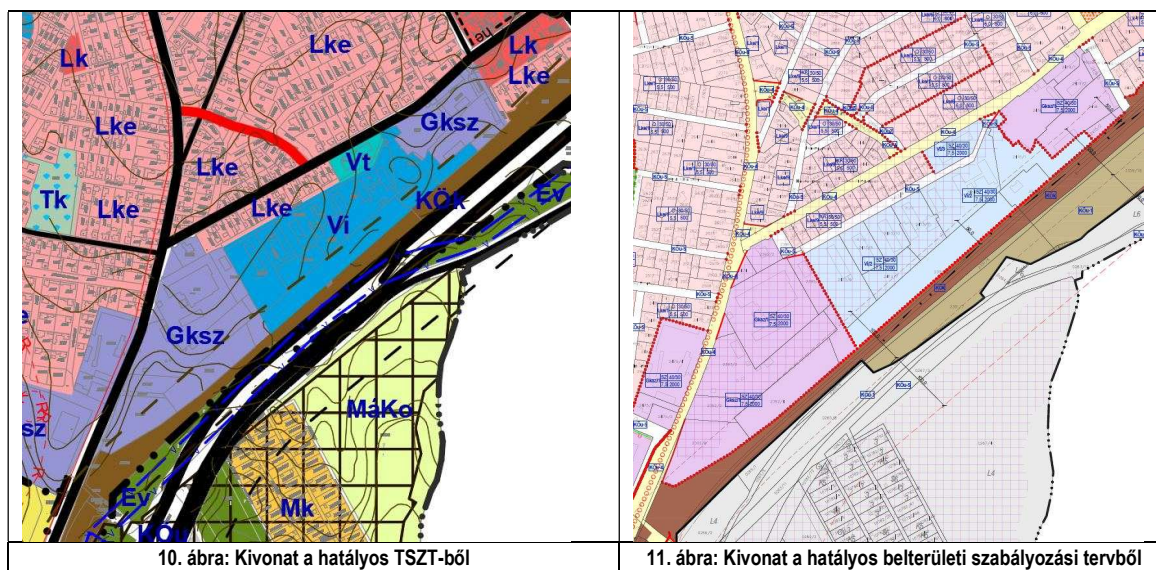
A három módosítási igény egy telektömbön belül elhelyezkedő külön helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat érinti, ezért a hatályos településrendezési eszközök módosítása egy módosításon belül kezelhető és kezelendő.

3.A módosítási igény: a Péti úthoz kapcsolódó 2395/2 helyrajzi számú ingatlanon, a Várpalotai Községüzem Nonprofit Kft. által megvalósított parkoló terület telkeit érinti. A módosítás kérelmezője a Várpalotai Községüzem Nonprofit Kft. A parkoló jelenleg két ingatlanon (2395/2 és 2474. helyrajzi szám) valósult meg. A két ingatlan övezeti besorolása nem egyezik meg, míg a 2474. helyrajzi számú ingatlan beépítésre nem szánt közlekedési terület, a 2395/2. helyrajzi számú ingatlan beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolású. A településrendezési eszközök javasolt módosításának célja, hogy a kialakított parkoló területe egy övezeti besorolás mellett, egy, újonnan kialakított ingatlanra kerülhessen. A módosítással a két eltérő építési övezet, illetve övezet (közlekedési terület és kereskedelmi, szolgáltató terület) közötti határvonal kerül módosításra, a parkoló teljes területe egy övezetbe tartozzon.

3.B módosítási igény: a Várpalotai Községüzem Nonprofit Kft. kérelmére a Faller Jenő Technikum, Szakképző Iskola és Kollégium tervezett fejlesztési helyszínét érinti. A kérelemben foglaltak szerint a tervezett fejlesztés megvalósíthatóságának érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges, az építési övezetben megengedett a legnagyobb beépítési magasság vonatkozásában, az építési övezet további, hatályos beépíthetőségi paramétereinek változtatására nem kerülne sor.

3.C módosítási igény: a tömbön belül elhelyezkedő ipari gazdasági területen működő egyik vállalkozás kezdeményezte. A módosítás célja, hogy az ipari gazdasági területen a technológiai építményekre vonatkozóan az egyéb építmények (köztük épületek) magasságától eltérő magasság biztosítható legyen.

➤ A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET JELENLEGI BESOROLÁSA A TRE-BEN



10. ábra: Kivonat a hatályos TSZT-ből

11. ábra: Kivonat a hatályos belterületi szabályozási tervből

A módosítási területek az alábbi területhasználatokkal szerepelnek a hatályos **TSZT-ben**, valamint a HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező **SZT-1/A jelű Szabályozási terv I. — belterület** terlván:

— *Településszerkezeti terven:*

- 3.A módosítás: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és közlekedési terület (gyűjtő út);
- 3.B módosítás: intézményterület (Vi);
- 3.C módosítás: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz).

— *Szabályozási terven:*

- 3.A módosítás: Gksz/1 jelű építési övezet és KÖu-4 jelű helyi gyűjtőút övezet;
- 3.B módosítás: Vi/2 jelű építési övezet;
- 3.C módosítás: Gksz/1 jelű építési övezet.

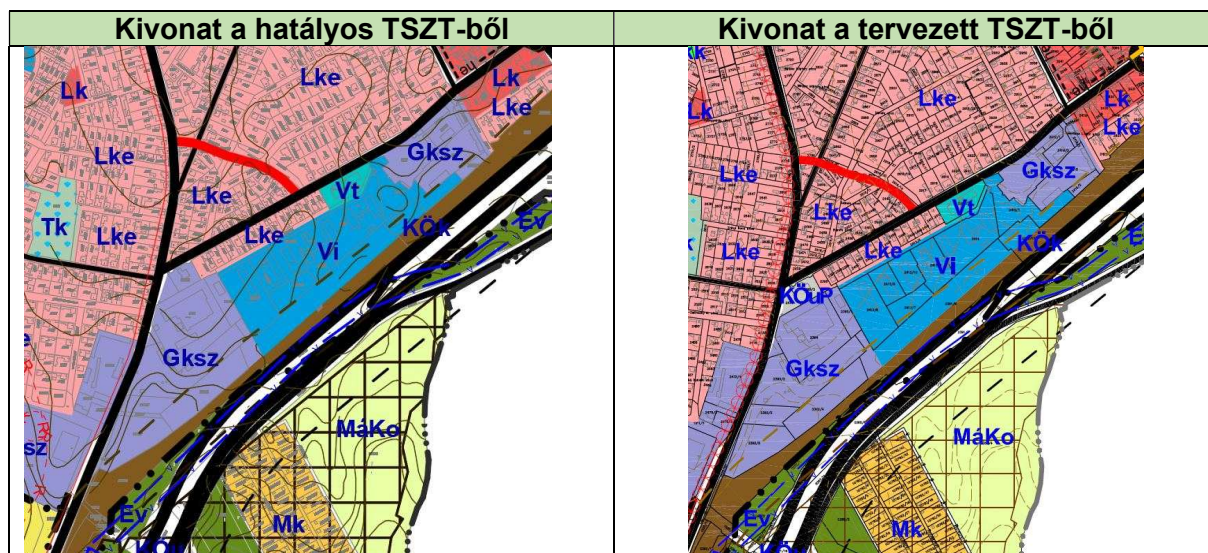
— *Korlátozó tényezők:*

- *alábányászott terület*

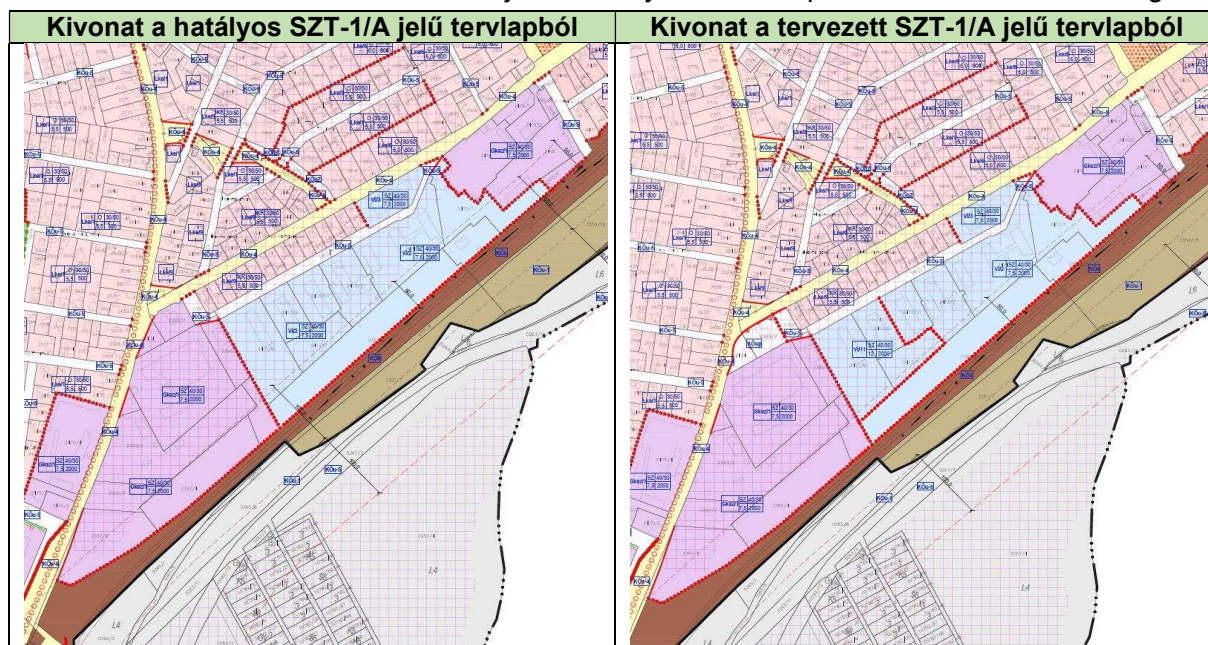
➤ A TERVEZETT TRE MÓDOSÍTÁS

• Településszerkezeti terv tervezett módosítása

- **3A módosítás:** TSZT módosítása szükséges, a TSZT terlván a parkoló teljes területe közlekedési területként kerül feltüntetésre;
- **3B módosítás:** a TSZT módosítása nem szükséges;
- **3C módosítás:** a TSZT módosítása nem szükséges,



- Az SZT-1/A jelű Szabályozási terv—belterület c. tervlap tervezett módosítása
 - **3A módosítás:** a SZT-1/A jelű tervlap módosítása szükséges. A parkoló teljes területe KÖUp jelű övezetbe kerül besorolásra;
 - **3B módosítás:** az SZT-1/A jelű tervlap módosítása szükséges. Faller Jenő Technikum, Szakképző Iskola és Kollégium területe új Vi11 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra;
 - **3C módosítás:** az SZT-1/A jelű szabályozási tervlap módosítása nem szükséges.



- A HÉSZ szöveges előírásainak tervezett módosítása
 - **3A módosítás:** a HÉSZ szöveges előírásainak módosítása szükséges.
 - A HÉSZ 32.§ a (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul *(dőlt betűvel)*:

„32.§ [(1) Beépítésre szánt területeken lakó vagy üdülő rendeltetési egység elhelyezése esetén, lakó, illetve üdülő rendeltetési egységenként telken belül egy személygépkocsi elhelyezését biztosítani szükséges. Egyéb esetekben —kivéve a településközpont vegyes területeket, az intézményterületeket és a különleges beépítésre szánt sport- és szabadidős területeket— a beépítésre szánt területeken az új építmények esetében az azok rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyek, járműtároló épületek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet előírásai szerint helyezhetők el. Településközpont vegyes területen, intézményterületen és különleges beépítésre szánt sport- és szabadidős területen a lakórendeltetést kivéve, egyéb rendeltetés esetén új építmény elhelyezése vagy meglévő építmény bővítése esetén azok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjárművárakozóhelyek a telekhatártól mért 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával kialakíthatók.”

- a HÉSZ szöveges előírásainak módosítása szükséges. A HÉSZ 58.§ a következő (6) bekezdés j) ponttal és (19) bekezdéssel egészül ki *(dőlt betűvel)*:

„58.§ [(6) A közigazgatási területen belül a szabályozási terv a közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:]

.....

j) *közcélú parkoló terület KÖup*”

„58.§ (19) *KÖup jelű közcélú parkolók övezetében parkolók városi vagy városrészi jelentőségű parkolók kialakítására szolgáló terület.*”

- **3B módosítás:** a HÉSZ szöveges előírásainak módosítása szükséges. A HÉSZ 5. melléklet 1.5. Intézményterületek c. táblázata kiegészül a Vi/11 jelű építési övezet előírásaival *(dőlt betűvel)*:

1.5. Intézményterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		Beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
12a.	<i>Vi/11</i>	<i>SZ</i>	<i>40</i>	<i>30</i>	<i>2000</i>		<i>12,0</i>	<i>3</i>	

- **3C módosítás:** a HÉSZ szöveges előírásainak módosítása szükséges. A HÉSZ 44.§ a következő (6) bekezdéssel egészül ki *(dőlt betűvel)*:

„44.§ (6) Péti út-Dankó Pista utca-Mészáros Lőrinc utca és a Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal (vonalszám: 20) által határolt területen belül elhelyezkedő Gksz/1 jelű építési övezetben a tevékenységhez igazolt technológiai indokoltság esetén szükséges technológiai műtárgyak (technológiai építmények) magassága az építési övezetben előírt legnagyobb beépítési magasság értékét 50 százalékponttal meghaladhatja.”

➤ TÁJ-, TERMÉSZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A módosítási területeket —3A, 3B és 3C módosítás területét— nem érinti:

- ex lege védett természeti terület, vagy természeti érték, vagy természeti emlék,
- országos jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület, vagy természeti érték, vagy természeti emlék,
- helyi jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület, vagy természeti érték, vagy természeti emlék,
- az ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület).
- nemzetközi természetvédelmi érdekelttségű —köztük Natura 2000— területek.

➤ ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területet nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

A tervezési terület besorolása **Várpalota településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletében** „Beépítésre szánt területek, a helyi védett területek kivételével” elnevezésű településképi szempontból meghatározó terület.

Helyi egyedi védelem alatt álló érték vagy terület nem érinti a tervezéssel érintett területet.

➤ ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE ESETÉN TELJESÍTENDŐ KÖVETELMÉNYEK

A TRE módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A 3A jelű módosítás során beépítésre szánt kerül átsorolásra beépítésre nem szánt területbe.

III. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

Várpalota közigazgatási területén együttesen tartandók be az alábbi területrendezési tervek követelményei:

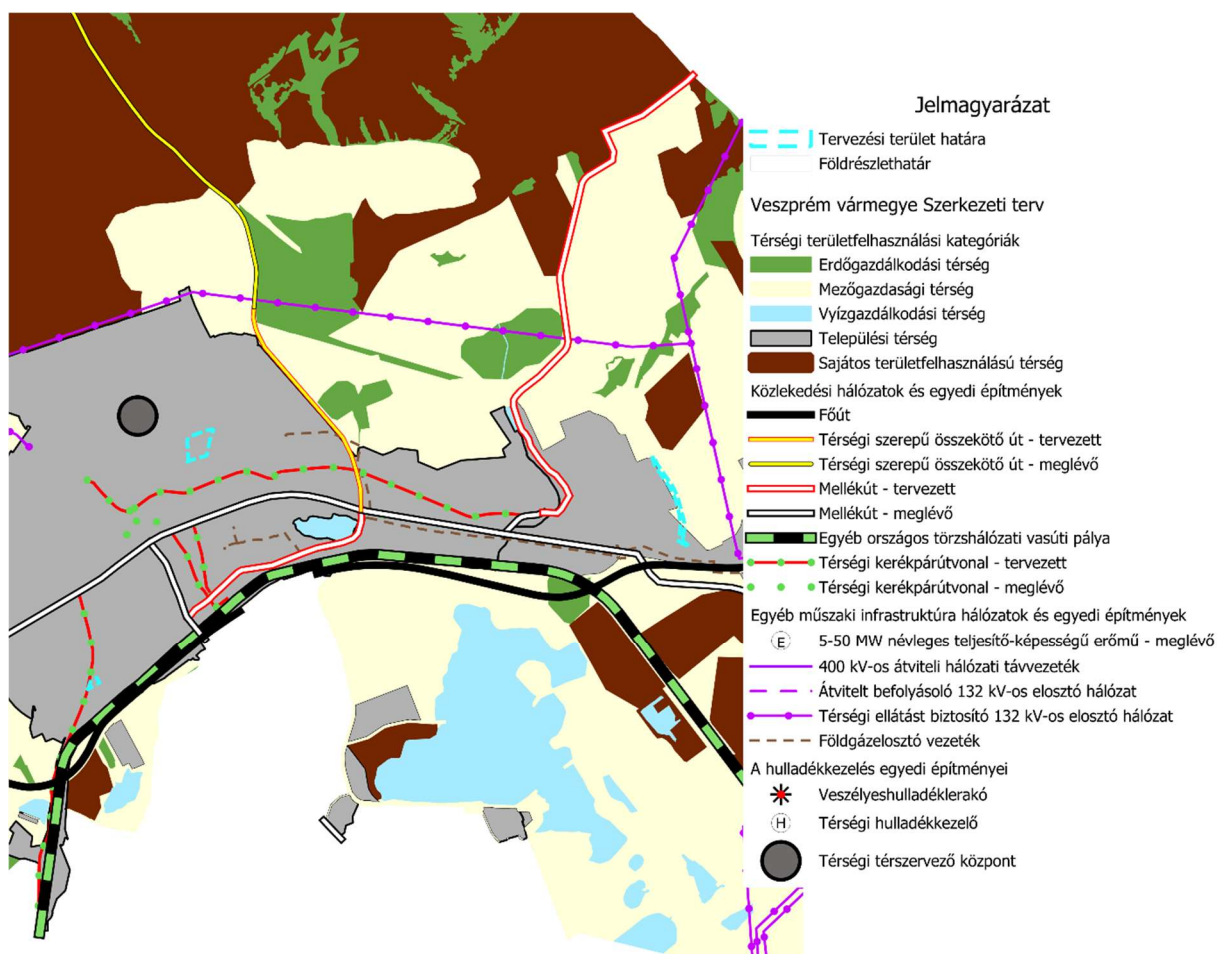
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) Második részében szereplő Magyarországra vonatkozó területrendezési terv (a továbbiakban: OTvT), valamint
- Veszprém Vármegye Területrendezési Terve (a továbbiakban: VvmTrT), amelyet a Veszprém Vármegyei Közgyűlés az 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendeltével fogadott el.

A területrendezési tervek két fő részből állnak:

- térszerkezeti terv
- térségi övezetek: a térségi övezetek között megkülönböztetésre kerülnek az országos térségi övezetek, a megyei övezetek és az egyedileg meghatározott megyei övezetek.

A területrendezési terveknek való megfelelést a településszerkezeti tervi változásokat is szükségessé tevő módosítások esetén szükséges igazolni majd a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során.

➤ A TÉRSZERKEZETI TERVEK VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEI



12. ábra: Tervezési terület a VvmTrT Szerkezeti tervében

A TSZT módosítással is érintett 1. és 3.A jelű módosítási terület a **VvmTrT Szerkezeti tervében települési térségben található, míg a 2.B jelű új út nyomvonala mezőgazdasági térséget és települési térséget érint.**

Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó követelmények:

Települési térség
Területrendezési követelmények
A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.
Mezőgazdasági térség
Területrendezési követelmények
A településrendezési tervben, a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

A módosítások során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó Trtv.-ben meghatározott követelmények:

- Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni
- Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterület képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterület képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.
- Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

A VvmTrT Szerkezeti tervén feltüntetett közlekedési hálózat elemei között nem szerepelnek a 2. módosítás újtjai, mivel alacsonyabb rendű utak, mint amelyeket a vonatkozó jogszabályi előírások szerint területrendezési terv szerkezeti tervén fel kellene tüntetni.

➤ **ORSZÁGOS TÉRSÉGI ÖVEZETEK KÖVETELMÉNYEI**

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy az országos térségi övezetek közül melyek érintik Várpalota közigazgatási területét, illetve a módosítással érintett területet.

4. táblázat: Országos térségi övezetekkel való érintettség

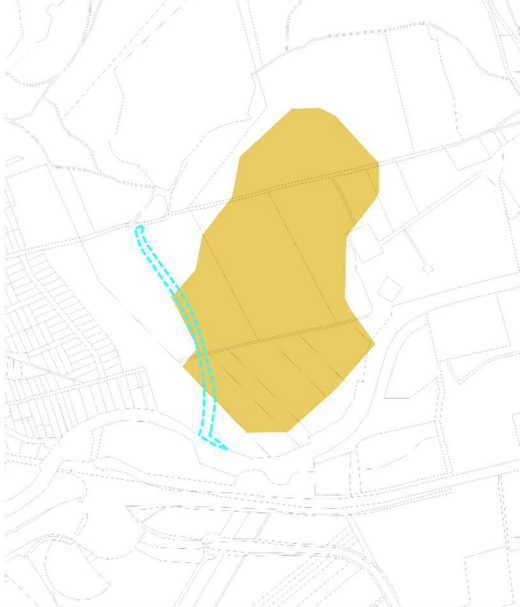
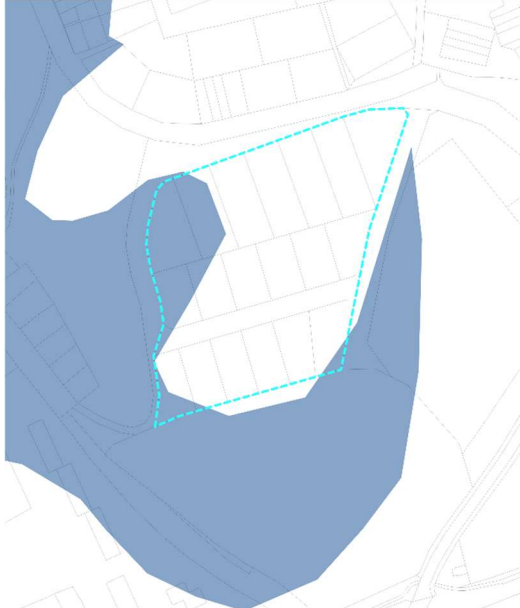
	Trtv	MvM r.	országos övezetek	Település érintettség	Tervezési terület érintettség
	melléklete				
1	3/1		Ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem
2	3/1		Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem
3	3/1		Ökológiai hálózat puffertérületének övezete	igen	nem
4	3/2		Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem
5	3/3		Erdők övezete	igen	nem
6	3/4		Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	nem	nem
7	3/5		Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	igen	nem
8		1	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen	2.B mód.
9		2	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem
10		3	Tájképvédelmi terület övezete	igen	nem
11		4	Vízminőség-védelmi terület övezete	igen	1. mód.
12		5	Nagyvízi meder övezete	nem	nem

	Trtv	MvM r.	országos övezetek	Település érintettség	Tervezési terület érintettség
	melléklete				
13		6	VTT-tározók övezete	nem	nem

* közigazgatási területtel jelölt övezetek

Trtv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

MvM rendelet: 9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	
	
Területrendezési követelmények	
A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni. A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
Vízminőség-védelmi terület övezete	
	

Területrendezési követelményei

A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

➤ VÁRMEGYEI TÉRSÉGI ÖVEZETEK ÉS EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI TÉRSÉGI ÖVEZETEK KÖVETELMÉNYEI

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy a vármegyei- és egyedileg meghatározott vármegyei térségi övezetek közül melyek érintik Várpalota közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a tervezési területet:

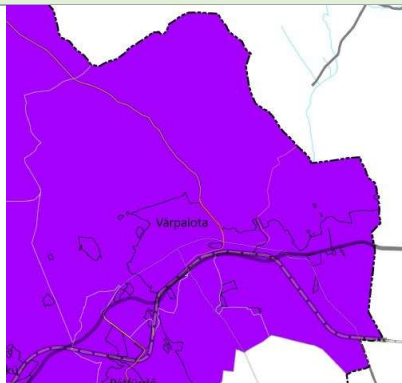
5. táblázat. Vármegyei övezetekkel való érintettség

	VM TrT-ben megállapított vármegyei övezet	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3.9.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete*	igen	nem
3.10.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	nem
	VM TrT-ben megállapított egyedileg meghatározott vármegyei övezet		
3.12.1.	Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete*	igen	igen
3.12.2.	Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete*	igen	igen
3.12.3.	Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete*	igen	igen
3.12.4.	Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete*	igen	igen
3.12.5.	Veszprém megye várostérségeinek övezete*	igen	igen
3.12.6.	Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete*	igen	igen

* közigazgatási területtel jelölt övezetek

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

Területrendezési követelményei

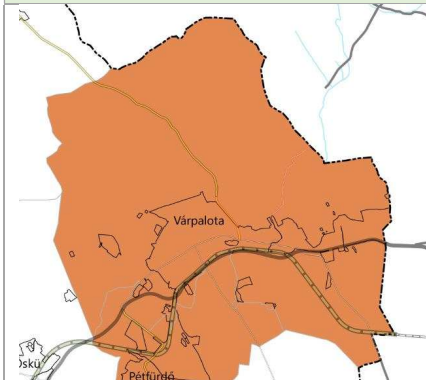


Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt módosítással érintett terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

Területrendezési követelményei

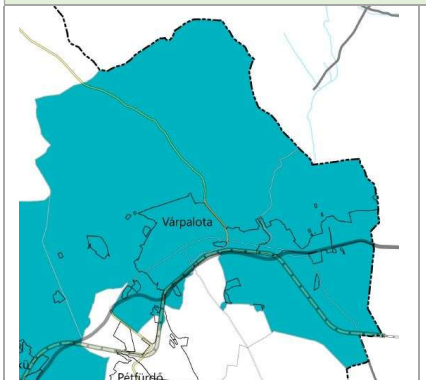


Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „módosítással érintett terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

Területrendezési követelményei



Az érintett települések **Várpalota-Inota**, Öskü, Pápa-Tapolca és Veszprém.

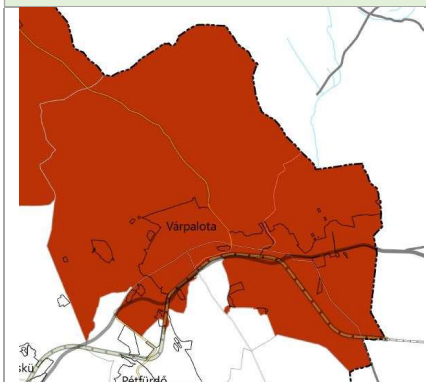
Az érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.

A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.

A módosítással érintett területek közül egyik sem Várpalota-Inota városrészben helyezkedik el.

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

Területrendezési követelményei



. Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

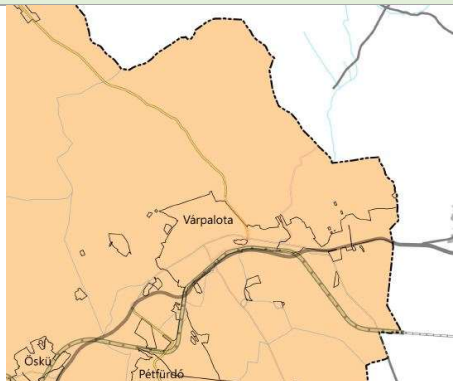
Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.

A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

A módosítással érintett területet nem érinti, valamint nem is határos Várpalota TRE-ben kijelölt turisztikai módosítással érintett területtel.

Veszprém megye várostérsegeinek övezete — Várpalota várostérsege

Területrendezési követelményei

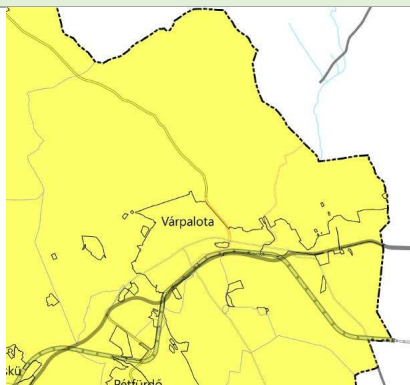


Veszprém megye egyes várostérsegei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérsegre kitekintéssel kell előkészíteni.

Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete

Területrendezési követelményei



Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Jelenleg már ezen övezet „túlhaladott”, már lezajlottak az Európa kulturális fővárosa” eseményei Veszprémben