

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete  
8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.  
Tel: 592 660. Pf.: 76. fax: 592 676  
e-mail: [varpalota@varpalota.hu](mailto:varpalota@varpalota.hu)

---

## ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
2026. március 26-i ülésére

*A rendelet tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.*

**Tárgy:** Várpalota város településrendezési eszközeinek módosítása a 0369/39. helyrajzi számú ingatlant érintően (Várpalota-Szélhely).

**Előterjesztő:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Előkészítő:** Lamos Péter főépítész

**Az előterjesztést megtárgyalta:**  
Gazdasági Bizottság  
Jogi és Ügyrendi Bizottság

*A határozati javaslat és a rendelet tervezet törvényességi szempontból megfelel.*

**Ellenőrizte:**

*Bérczes Beáta*  
**Bérczes Beáta**  
jogi előadó

*Sándor Tamás*  
**Sándor Tamás**  
aljegyző

*dr. Ignác Anita Éva*  
**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete (továbbiakban: Önkormányzat) 10/2019. (IV.30.) önkormányzati rendeletével alkotta meg Várpalota Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: Rendelet), amelynek 1. melléklete SZT-1 jelű Belterületi szabályozási tervlapok, 2. melléklete SZT-2 jelű Külterületi szabályozási tervlapok c. szabályozási tervek.

A Képviselő testület 2024. júniusi ülésén, 97/2024. (VI.27.) számú határozatában döntött a Várpalota, külterület, 0369/39. helyrajzi számú ingatlant (továbbiakban: Ingatlan) érintően a Rendelet (SZT-2 jelű Külterületi szabályozási tervlap) módosításáról.

Az érintett ingatlan elhelyezkedése:



*1.sz. kép – Módosítással érintett ingatlan elhelyezkedése  
forrás: e-közmű, 2024.06.15.*

A Képviselő testület 2025. februári ülésén, 14/2025. (II.20.) számú határozatával döntött a környezeti vizsgálat lefolytatásának indokolatlanságáról, és a partnerségi egyeztetés lezárásáról, továbbá a záró véleményezési szakasz lefolytatásáról.

A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentáció elkészült, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás lezajlott.

Az egyeztetés keretében az Állami Főépítész 2025. április 15-én tartott egyeztető tárgyalást. A tárgyalást követően 2025. május 27-én VE/05/238-24/2025. számon záró szakmai vélemény bocsátott ki, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

A záró szakmai vélemény az alábbiak szerint tartalmazza a **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága** az egyeztető tárgyaláson elhangzott véleményét: „az érintett ingatlan az országos ökológiai hálózat pufferterület övezetébe tartozik, gyep, legelő művelési ágú terület. Táj- és természetvédelmi szempontból soknak találták a tervezett 3%-os beépítést, tekintettel arra is, hogy az érintett ingatlan bizonyos részei már jelenleg is közjóléti erdő besorolásban vannak. Kizárólag a jelen módosítással érintett több, mint 15 ha terület átsorolásával, még körül-belül 4500 m<sup>2</sup> beépíthetőséget tesz lehetővé. Ezt rendkívül túlzónak tartották egy ilyen élőhely esetében. Továbbá hiányolták, hogy a dokumentáció nem tartalmazza a tervezett fejlesztés bemutatását. A hatályos HÉSZ rendkívül sokféle rendeltetésű épületet és építményt megenged. Egy több ezer négyzetméteres beépítés esetén sportpályákkal, vendéglátó építményekkel az véleményük szerint rendkívül túlzó. A HÉSZ-ben szükségesnek tartották az elhelyezhető épületek számának és nagyságának meghatározását, illetve a rendeltetések körének realizálását, továbbá építési hely kijelölését, vagy a telek be nem építhető területének kijelölését. A természet védelméről szóló 1996. évi 53. törvény 18. § (3) bekezdése szerint a tavak partvonalától számított 100 m-en belül új építmények elhelyezése tilos. Kérték ennek az előírásnak is a figyelembe vételét. A tervdokumentáció alapján, a megadott paraméterekkel táj- és természetvédelmi szempontból nem támogatták a módosítást.

Az **állami főépítész** vélemény a tervvel kapcsolatban az alábbi véleményt fogalmazta meg:

„(...)

A módosítás célja a Székhely-tó melletti 0369/39 hrsz.-ú ingatlant érintő védelmi célú erdőterületek közjóléti erdőterületbe történő átsorolása, a meglévő közjóléti erdő területéhez kapcsolódó fejlesztés megvalósítása érdekében.

A módosítással összesen 15,141 ha nagyságú terület átsorolása tervezett Ev/1 jelű védelmi erdőterület övezetéből Ek/2 jelű közjóléti erdőterület övezetbe.

A hatályos HÉSZ alapján Ev/1 jelű védelmi erdőterület övezetében épületet nem lehet elhelyezni, ezzel szemben Ek/2 jelű közjóléti erdőterület övezetében elhelyezhető testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó, szabadtéri sportpályák, az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények, erdőgazdálkodás és vadgazdálkodás építményei és akár szolgálati lakás és vendéglátó építmények is.

Azon túl, hogy az elhelyezhető építmények rendeltetése szerteágazó lehet, a HÉSZ szerinti paraméterek is jóval meghaladják a jelenleg hatályos előírásokat. Ek/2 jelű közjóléti erdőterületre az alábbi beépítési paraméterek vonatkoznak:

- beépítési mód: szabadon álló
- megengedett legnagyobb beépítettség: 3%
- beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha
- legnagyobb beépítési magasság: 6,0 m
- építhető terepszint feletti szintek száma: 2

Fenti beépítési paraméterekkel a jelenlegi állapothoz képest, a megengedett legnagyobb beépítettség 0%-ról 3%-ra emelésével, akár 4542 m<sup>2</sup> nagyságú épületkomplexum is létesíthetővé válik az eddig beépítetlen területen. Véleményem szerint a beépítettség ilyen nagymértékű növelése rendkívül túlzó.

A területfejlesztésben rendkívül fontos szerepe van a fokozatosság elvének. A változtatásoknak apró lépésekben, előre láthatóan és a hatások figyelembevételével kell megtörténniük. A 0%-ról 3%-ra ugrás a beépítettség esetében nem fokozatos, az egy drasztikus változás. Egy ilyen változás mellett, hogy komoly kihívás elé állíthatja a meglévő infrastruktúrát, jelentős környezeti terhelést is okozhat. Emellett a hirtelen beépítési százalék-növelés társadalmi feszültségeket és konfliktusokat generálhat az érintettek között.

*A terület védelmi erdőterületből közjóléti erdőterületbe történő átsorolását kisebb, átgondolt lépésekben, alapos elemzésekre támasztva, jelen esetben legfeljebb 0,5-1% megengedett legnagyobb beépítettségre vonatkozó előírás bevezetésével tudom támogatni.*

*Amennyiben az Önkormányzat a szándékát továbbra is fenntartja, kérem telepítési tanulmányterv csatolását a megengedett legnagyobb beépítési százalék mértékének alátámasztására. Kérem továbbá meghatározni a telek beépíthető, vagy be nem építhető területrészeit, az elhelyezhető épületek számát és azok megengedett legnagyobb bruttó alapterületét.*

**A szakmai vélemény összefoglalása az alábbi: „A záró szakmai véleményemben részletezett indokokra tekintettel, Várpalota város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására irányuló záró szakmai vélemény nem egyetértő, annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást emelek, azt nem támogatom.”**

A fenti vélemények beérkezését követően egyeztetést kezdeményeztük a kérelmezővel és a településtervezővel annak érdekében, **hogy a vélemények figyelembevételével a terveket átdolgozzuk.** Az átdolgozás során a területre vonatkozó előírások közül **a maximális beépíthetőségre vonatkozó előírást 3%-ról 1,5%-ra csökkentettük.** A módosított tervdokumentációt ismételten megküldtük az állami főépítésznek és kértük új záróvélemény kiadását.

Az állami főépítész 2025. december 12-re egyeztető tárgyalást hívott össze. Az egyeztető tárgyalást követően 2026. január 13-án kiállította – ismételt – záró állami főépítési véleményét.

**A szakmai vélemény összefoglalása az alábbi: „A záró szakmai véleményemben részletezett indokokra tekintettel, Várpalota város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására irányuló ismételt záró szakmai véleményem nem egyetértő, annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást emelek, azt nem támogatom.”**

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy az állami főépítész és a nemzeti park igazgatóság képviselője **véleményét jogszabállyal nem támasztotta alá, vagyis az nem jogszabályon alapuló szakmai véleménynek tekinthető.** Álláspontom szerint a településrendezési eszközök előkészített módosítása megfelel a hatályos jogszabályi előírásoknak, és a településünk helyi adottságaihoz és fejlesztési lehetőségeihez, elképzeléseihez maximálisan igazodik, **a természetvédelméről szóló jogszabályok, az építésügyi és területrendezési jogszabályok sem záriák ki az adott területen a közjóléti erdő kijelölését és a terület tervezett kis mértékű (1,5 %-os) beépíthetőségét.**

A Rendelet módosítása megteremti a lehetőségét, hogy a területen az erdő területfelhasználási célja szerint rendeltetése véderdőről közjóléti erdőre változzon. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 28. § (4) bekezdés b) pontja értelmében közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A hatályos HÉSZ a 3 %-os beépíthetőséget már csökkentette 1,5 %-ra, tekintettel a közjóléti erdővezetek nagy területére és a puffer terület érintettségére.

**A fenti indokolás mentén, javaslom, hogy a Rendelet tervezett módosítását változatlan tartalommal fogadja el a Képviselő-testület.**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

**Hatásvizsgálat a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére irányuló kérelemmel érintett településrészek meghatározásáról szóló önkormányzati rendelethez.**

**1. Társadalmi, gazdasági, környezeti hatások**

A rendelet elfogadásának társadalmi, gazdasági, környezeti hatása, hogy elősegíti a város közigazgatási területén a célszerű és okszerű területfelhasználást. Az önkormányzat vonatkozásában gazdasági, környezeti hatással számolni nem kell.

**2. Egészségi következmények**

A rendelet elfogadásának egészségi következménye nincs.

**3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendelet elfogadásának, az önkormányzat tekintetében adminisztratív következménye nincs.

**4. A jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következménye**


A rendelet megalkotásának hiányában a jelenlegi területfelhasználás nem felel meg a fejlesztési szándékoknak, így azok elmaradása miatt a város fejlődése és fejlesztése nem lehetséges.

**5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, pénzügyi feltételek az önkormányzat szempontjából nem relevánsak.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassák az előterjesztésben foglaltakat és fogadják el jelen előterjesztés mellékletét képező határozat és rendelet tervezeteket!**

Várpalota, 2026. március 18.

  
**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**Várpalota Város Önkormányzat Képviselő-testülete**  
8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 2026. március 26-i ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2026. (III. 26.) képviselő-testületi**  
**h a t á r o z a t :**

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a város hatályos Településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatosan az egyeztetési eljárást maradéktalanul lezártnak nyilvánítja és az alábbi döntéseket hozza:

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 73/2019. (IV.26.) képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban Határozat) a következőképpen módosítja:

- 1) A Határozat 1. mellékletét képező TSZT jelű településszerkezeti tervlap a jelen módosítással érintett területrészen hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT jelű településszerkezeti tervlap lép.
- 2) A Határozat 3. melléklete kiegészül jelen határozat szerinti 2. melléklettel.
- 3) A Határozat 4. melléklete szerinti területi mérleg helyébe jelen határozat 3. melléklete szerinti táblázat lép.
- 4) A Határozat 5. melléklete kiegészül jelen határozat szerinti 4. melléklete szerinti megállapítással.
- 5) A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.
- 6) A jelen határozattal módosított településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot és a szabályozási tervet módosítani kell.
- 7) Jelen határozat az elfogadást követő napon hatályba lép.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Végrehajtásban közreműködik:** Lamos Péter főépítész

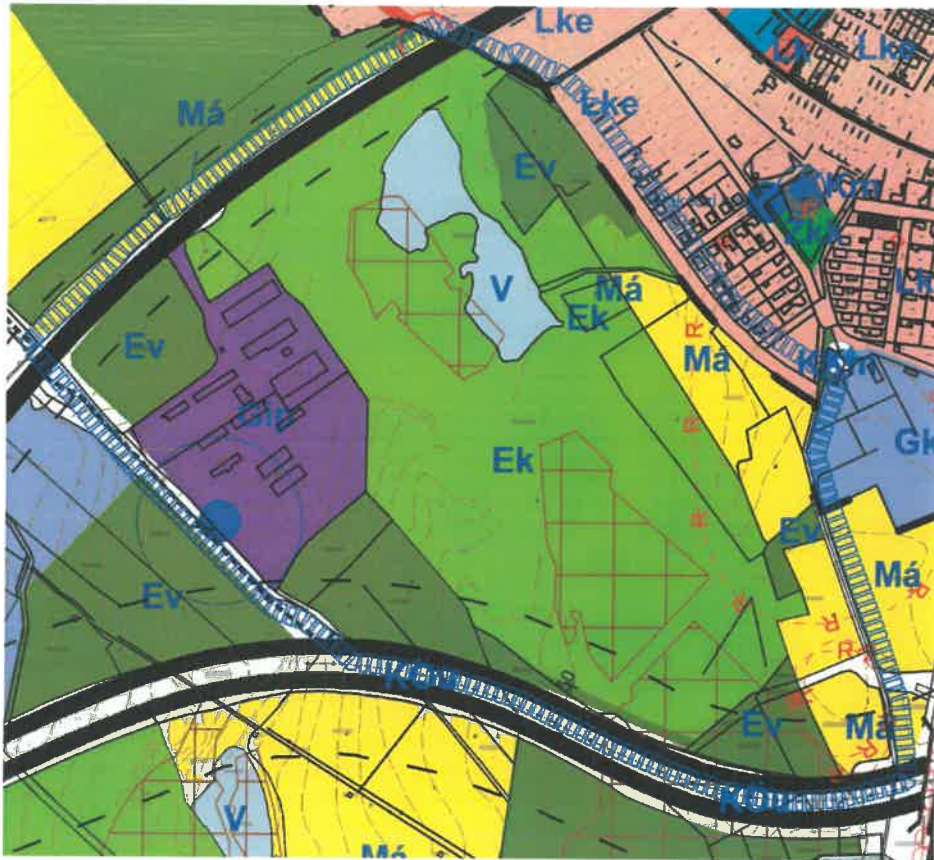
V á r p a l o t a, 2026. március 26.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző

1. melléklet az ...../2026.(III. 26.) képviselő testületi határozathoz

(A terv jóváhagyását követően a településszerkezeti tervlap egységes szerkezetben dokumentálásra kerül. A könnyebb érthetőség miatt a dokumentációban csak a tervezéssel érintett telektömb területét szerepeltetjük.)



2. melléklet az ...../2026.(III. 26.) képviselő testületi határozathoz

A településszerkezeti terv 3. melléklete: Változások bemutatása kiegészül az alábbiakkal



Változás száma	Érintett hrsz.	Érintett terület (ha)	Jelenlegi területfelhasználás	Új területfelhasználás
1.1	0369/39	13,473 ha	Ev	Ek
1.2	0369/39	1,668 ha	Ev	Ek

3. melléklet az ...../2026.(III. 26.) képviselő testületi határozathoz

## 4. VÁRPALOTA VÁROS TERÜLETI MÉRLEGE A MÓDOSÍTÁST KÖVETŐEN

Igazgatási terület 7726,44 ha

### 4.1 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK: (Nem változik)

	A	B	C	D	
	Területfelhasználási egység általános használat szerint	Területfelhasználási egység sajátos használat szerint	terület (ha)	jelen módosítás során változás (ha)	terület módosítás után (ha)
1.	Lakóterület	Nagyvárosias lakóterület — Ln	45,23		45,23
2.		Kisvárosias lakóterület — Lk	75,54		75,54
3.		Kertvárosias lakóterület — Lke	308,62		308,62
4.	Vegyes terület	Településközpont terület — Vt	37,0		37,0
5.		Intézményi terület — Vi	48,97		48,97
6.	Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület — Gksz	65,94		65,94
7.		Ipari gazdasági terület — Gip	174,35		174,35
8.	Üdülőtérület	Üdülõházas üdülõtérület — Üü	10,79		10,79
9.		Hétvégiházás üdülõtérület — Üh	5,1		5,1
10.	Beépítésre szánt különleges területek	Temető — KT	13,39		13,39
11.		Honvédelmi és katonai célú terület — KHon	6,24		6,24
12.		Sport és szabadidõs terület — KSp	16,25		16,25
13.		Rekreációs építmények területe — Kre	5,87		5,87
14.		Hulladékkezelõ terület — Khull	5,71		5,71
15.		Mezőgazdasági üzemi terület — Kmü	1,55		1,55
16.		Közmű terület — KKm	6,8		6,8
17.		Várkörnyék terület — KVk	1,76		1,76
18.	Kastély terület — Kka	1,09		1,09	
19.	<b>Összesen:</b>		<b>831,20</b>		<b>831,20</b>

#### 4.2 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	A	B	C	D	E	
	Területfelhasználási egység általános használat szerint	Területfelhasználási egység sajátos használat szerint	terület (ha)	jelen módosítás során változás (ha)	terület módosítás után (ha)	
1.	Közlekedési és közműterület	Közutak területe — Köu	150,76		150,76	
2.		kötöttpályás közlekedési terület — Kök	58,76		58,76	
3.	Zöldterület	Közpark — Zkp	18,1		18,1	
4.		Közkert — Zkk				
6.	Erdő	Védelmi erdőterület — Ev	563,28	-15,14	548,14	
7.		Honvédelmi erdőterület — Ehon	1694,81		1694,81	
8.		Közjóléti erdőterület — Ek	111,59	+15,14	126,73	
9.	Mezőgazdasági	Kertes mezőgazdasági terület — Mk	374,61		374,61	
10.		Általános mezőgazdasági terület — Má	543,57		543,57	
11.		Általános, korlátozott használatú mezőgazdasági terület — MáKo	750,26		750,26	
12.	Természetközeli terület	Természetközeli terület — Tk	309,28		309,28	
13.	Vízgazdálkodási	Vízgazdálkodási — V	187,58		187,58	
14.	Beépítésre nem szánt különleges területek	Külszíni bányaterület — KbB	105,33		105,33	
15.		Hulladékok kezelésére szolgáló terület — KbHull	56,54		56,54	
16.		Rekreációs területek — KbRe	15,06		15,06	
17.		Honvédelmi és nemzetbiztonsági területek — KbHv	1915,54		1915,54	
18.		Honvédelmi érdekű területen elhelyezkedő állóvíz — KbHvtó	9,07		9,07	
19.		Közlekedés céljára szolgáló honvédelmi érdekű terület	7,08		7,08	
20.		Fásított köztér — KbKt	2,34		2,34	
21.		Átmeneti használatú területek — KbÁh	21,68		21,68	
22.		Összesen:		6895,2		6895,24

*4. melléklet az ...../2026.(III. 26.) képviselő testületi határozathoz*

Várpalota Város Településszerkezeti tervének a területrendezési tervekkel való összhang igazolása kiegészül az alábbi megállapítással:

„A településszerkezeti terv Szélhely településrészen levő 0369/39 hrsz-ú ingatlant érintő módosítása összhangban van a területrendezési tervekkel.”

## Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../.... (...) önkormányzati rendelete

**a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet**

### **módosításáról**

[1] Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének célja, hogy elősegítse a város közigazgatási területén meglévő területfelhasználási egységek célszerű, a város gyarapodását és a közösség erősödését elősegítő kijelölését, szükség szerinti módosítását.

[2] Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésben a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

#### **2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

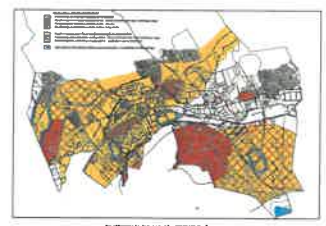
**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

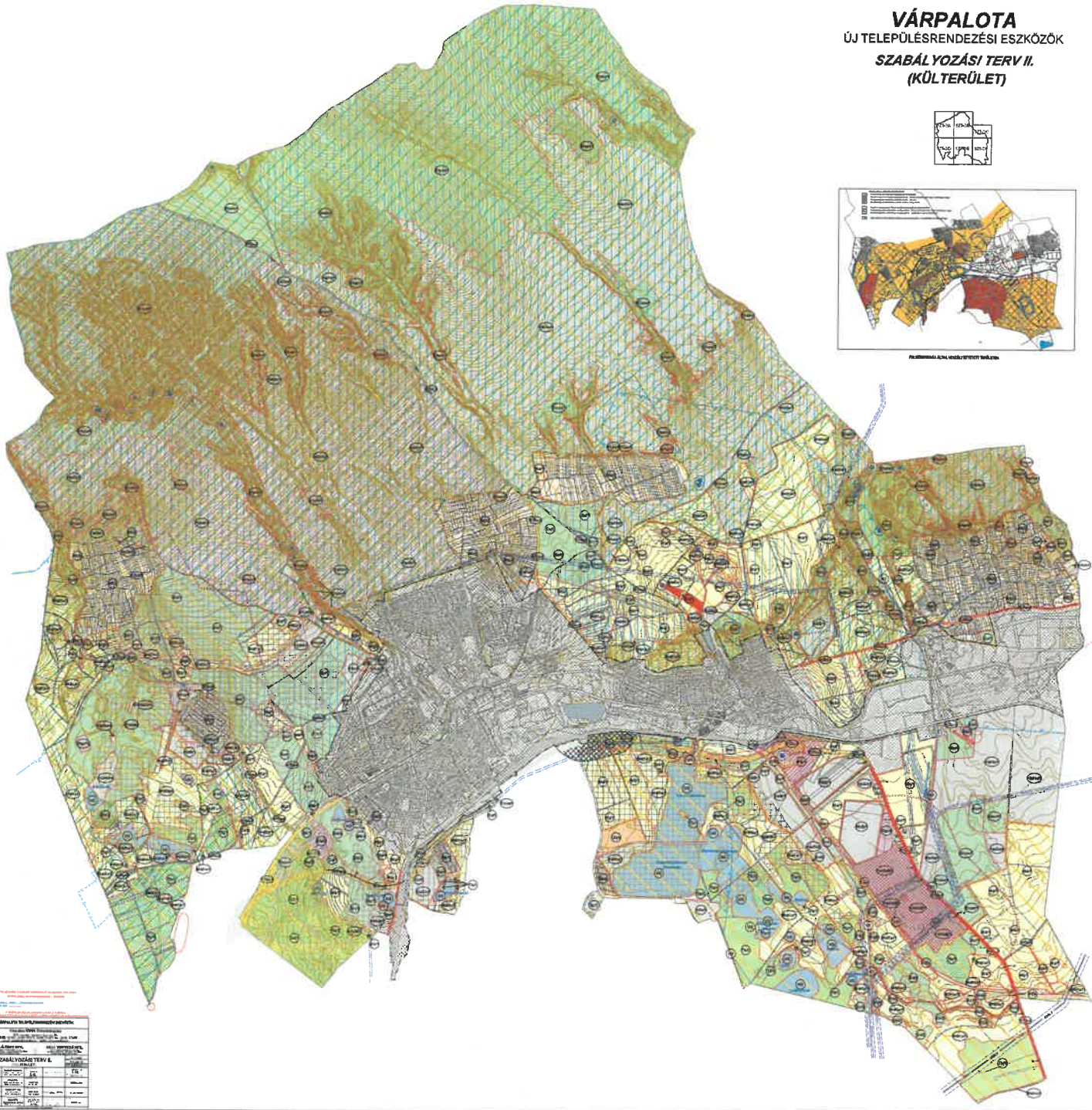
„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) SZT-2 Varpalota KULTERULET SZABALYOZAS.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

**VÁRPALOTA**  
 ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK  
**SZABÁLYOZÁSI TERV II.**  
 (KÜLTERÜLET)



MEGJELENÍTŐ ALAP, LEKÉPZETÉSI TERV ÉS  
 SZABÁLYOZÁSI TERV



**Művelési tervszabványok**

1:10000

1:5000

1:2500

1:1250

1:625

1:312,5

1:156,25

1:78,125

1:39,0625

1:19,53125

1:9,765625

1:4,8828125

1:2,44140625

1:1,220703125

1:0,6103515625

1:0,30517578125

1:0,152587890625

1:0,0762939453125

1:0,03814697265625

1:0,019073486328125

1:0,0095367431640625

1:0,00476837158203125

1:0,002384185791015625

1:0,0011920928955078125

1:0,00059604644775390625

1:0,000298023223876953125

1:0,0001490116119384765625

1:0,00007450580596923828125

1:0,000037252902984614640625

1:0,0000186264514923073203125

1:0,00000931322574615366015625

1:0,000004656612873076830078125

1:0,0000023283064365384150390625

1:0,00000116415321826920751953125

1:0,000000582076609134603759765625

1:0,0000002910383045673018798828125

1:0,00000014551915228365093994140625

1:0,000000072759576141825469970703125

1:0,0000000363797880709127349853515625

1:0,00000001818989403545636749267578125

1:0,000000009094947017728183746337890625

1:0,0000000045474735088640918731689453125

1:0,00000000227373675443204593658447265625

1:0,000000001136868377216022968292236328125

1:0,0000000005684341886080114841461181640625

1:0,00000000028421709430400574207305908203125

1:0,000000000142108547152002871036529541015625

1:0,0000000000710542735760014355182647705078125

1:0,00000000003552713678800071775914132385390625

1:0,000000000017763568394000358879570661926953125

1:0,0000000000088817841970001794397853309634765625

1:0,00000000000444089209850008971989266548173828125

1:0,000000000002220446049250044859946327240869140625

1:0,0000000000011102230246250224299731636204345703125

1:0,00000000000055511151231251121498658181021728515625

1:0,00000000000027755575615612607493290905106428125

1:0,0000000000001387778780780630374664545253214140625

1:0,00000000000006938893903903151873322726266070703125

1:0,0000000000000346944695195155938664545253214140625

1:0,00000000000001734723475975779693322726266070703125

1:0,0000000000000086736173798788984664545253214140625

1:0,00000000000000433680868993944923322726266070703125

1:0,00000000000000216840434496972461661363630353515625

1:0,000000000000001084202172484862333081818151728515625

1:0,0000000000000005421010862424311665409090758926953125

1:0,0000000000000002710505431212155832704545253214140625

1:0,0000000000000001355252715606077916322726266070703125

1:0,0000000000000000677626357803038958161363630353515625

1:0,00000000000000003388131789015194790806818151728515625

1:0,000000000000000016940658945075973954034090758926953125

1:0,00000000000000000847032947253798697701704545253214140625

1:0,000000000000000004235164736268993488508522726266070703125

1:0,000000000000000002117582368134496744254261363630353515625

1:0,0000000000000000010587911840672483721271306818151728515625

1:0,0000000000000000005293955920336241860635534090758926953125

1:0,000000000000000000264697796016812093031776704545253214140625

1:0,0000000000000000001323488980084060465158888522726266070703125

1:0,0000000000000000000661744490042030232594444261363630353515625

1:0,00000000000000000003308722450210151162972221306818151728515625

1:0,0000000000000000000165436122510507558148611306818151728515625

1:0,0000000000000000000082718061255253779074306818151728515625

1:0,0000000000000000000041359030627626889537151728515625

1:0,00000000000000000000206795153138134447685758926953125

1:0,000000000000000000001033975765690672238428926953125

1:0,00000000000000000000051698788284533611921447685758926953125

1:0,00000000000000000000025849394142266805960728926953125

1:0,0000000000000000000001292469707113340298036447685758926953125

1:0,00000000000000000000006462348535566701490182238428926953125

1:0,0000000000000000000000323117426778335074509111921447685758926953125

1:0,000000000000000000000016155871338916753725455960728926953125

1:0,00000000000000000000000807793566945837686272790182238428926953125

1:0,0000000000000000000000040389678347291894313639509111921447685758926953125

1:0,000000000000000000000002019483917364594715681975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000100974195868229735784098772790182238428926953125

1:0,0000000000000000000000005048709793411486789204938639509111921447685758926953125

1:0,000000000000000000000000252435489670574339460246931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000012621774483528716973012346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000631088724176435848650617346931975455960728926953125

1:0,000000000000000000000000031554436208821792432530867346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000001577721810441089621626543367346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000078886090522054481081327168367346931975455960728926953125

1:0,000000000000000000000000003944304526102724054066358367346931975455960728926953125

1:0,000000000000000000000000001972152263051362227033179168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000098607613152568111351658958367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000049303806576284055675829479168367346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000002465190328814202783791473958367346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000001232595164407101391895736979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000006162975822035506959478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000003081487911017753479739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000001540743955508876739869739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,000000000000000000000000000007703719777544383699348936979168367346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000000038518598887721919496739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000000019259299443860959748369739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000096296497219304798741848936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000048148248609652399370924478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000024074124304826199685462239478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000012037062152413099842731119739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,000000000000000000000000000000060185310762065499213655598739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,000000000000000000000000000000030092655381032749606827798739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,000000000000000000000000000000015046327690516374803413898739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,000000000000000000000000000000007523163845258187401706948739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000000000037615819226290937008534748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000000188079096131454685042673748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,000000000000000000000000000000000940395480657273425213368748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000000000004701977403286367126066843748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000000023509887016431835630334218748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,000000000000000000000000000000000117549435082159178151671093748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000000000000587747175410795890758355468748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000000002938735877053979453791777348739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000000000000146936793852698972689588868748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000000000734683969263494463447944343748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000000000000036734198463174723172397217168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000000000183670992315873615861986085843748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000000000091835496157936807930993004292168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,000000000000000000000000000000000000459177480789684039654965021460843748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000000000022958874039484201982748251073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000000000011479437019742100991374125536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000000000005739718509871050495687062768260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000000000002869859254935250247843531384130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000000000001434929627467625123921765692065134130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000000000000717464813733812561960882846032565130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000000000000000035873240686690628098044142301628260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000000000000000017936620343345314049022071150814130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000000000000000008968310171672657024511035575407065130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000000000000044841550858362835122555177877035265130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,0000000000000000000000000000000000000002242077542918141756112758893851763265130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00000000000000000000000000000000000000011210387714590720878063794469258163265130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,005605193857295360439031897234628163265130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,002802596928647680219515948617314163265130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,001401298464323840109757974308657063265130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00070064923216192005487898715432835163265130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,0003503246160809600274394935771641763265130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,000175162308040480013719746788582088163265130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,0087581154020240006859873394291044163265130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,004379057701012000342993679714552208163265130268260536521073042168748739478936979168367346931975455960728926953125

1:0,00218952885050600017149683985727760816326513026826053652107304216874873947893697916836734



## Végső előterjesztői indokolás

**A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 18. §-a szerint:**

„(5) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a jogszabály normatív tartalmával összefüggő társadalmi, gazdasági, szakmai okokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolásában a jogszabály előkészítője bemutathatja a szabályozással összefüggő azon részletes körülményeket, amelyek a szabályozás értelmezését segíthetik, továbbá ismertetheti a szabályozás előzményeit.

(6) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.

(7) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik.

(8) A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabálysöveggel ellentétes részét.”

## II.

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete (továbbiakban: Önkormányzat) 10/2019. (IV.30.) önkormányzati rendeletével alkotta meg Várpalota Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: Rendelet), amelynek 1. melléklete SZT-1 jelű Belterületi szabályozási tervlapok, 2. melléklete SZT-2 jelű Külterületi szabályozási tervlapok c. szabályozási tervek.

A Képviselő-testület 2024. júniusi ülésén, 97/2024. (VI.27.) számú határozatában döntött a Várpalota, külterület, 0369/39. helyrajzi számú ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) érintően a Rendelet (SZT-2 jelű Külterületi szabályozási tervlap) módosításáról.

A Képviselő-testület 2025. februári ülésén, 14/2025. (II.20.) számú határozatával döntött a környezeti vizsgálat lefolytatásának indokolatlanságáról, és a partnerségi egyeztetés lezárásáról, továbbá a záró véleményezési szakasz lefolytatásáról.

A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentáció elkészült, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás lezajlott.

Az egyeztetés keretében az Állami Főépítész 2025. április 15-én tartott egyeztető tárgyalást. A tárgyalást követően 2025. május 27-én VE/05/238-24/2025. számon záró szakmai vélemény bocsátott ki.

**A szakmai vélemény összefoglalása az alábbi:** „A záró szakmai véleményemben részletezett indokokra tekintettel, Várpalota város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására irányuló záró szakmai véleményem nem egyetértő, annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást emelek, azt nem támogatom.”

A fenti vélemények beérkezését követően egyeztetést kezdeményeztük a kérelmezővel és a településtervezővel annak érdekében, **hogy a vélemények figyelembevételével a terveket átdolgozzuk.** Az átdolgozás során a területre vonatkozó előírások közül a **maximális**

**beépíthetőségre vonatkozó előírást 3%-ról 1,5%-ra csökkentettük.** A módosított tervdokumentációt ismételten megküldtük az állami főépítésznek és kértük új záróvélemény kiadását.

Az állami főépítész 2025. december 12-re egyeztető tárgyalást hívott össze. Az egyeztető tárgyalást követően 2026. január 13-án kiállította – ismételt – záró állami főépítész véleményét.

A szakmai vélemény összefoglalása az alábbi: *„A záró szakmai véleményemben részletezett indokokra tekintettel, Várpalota város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására irányuló ismételt záró szakmai véleményem nem egyetértő, annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást emelek, azt nem támogatom.”*

Az állami főépítész és a nemzeti park igazgatóság képviselője véleményét jogszabállyal nem támasztotta alá, vagyis az nem jogszabályon alapuló szakmai véleménynek tekinthető. Álláspontom szerint a településrendezési eszközök előkészített módosítása megfelel a hatályos jogszabályi előírásoknak, és a településünk helyi adottságaihoz és fejlesztési lehetőségeihez, elképzeléseihez maximálisan igazodik, **a természetvédelméről szóló jogszabályok, az építésügyi és területrendezési jogszabályok sem zárják ki az adott területen a közjóléti erdő kijelölését és a terület tervezett kis mértékű (1,5 %-os) beépíthetőségét.**

A Rendelet módosítása megteremti a lehetőséget, hogy a területen az erdő területfelhasználási célja szerint rendeltetése véderdőről közjóléti erdőre változzon. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 28. § (4) bekezdés b) pontja értelmében közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A hatályos HÉSZ a 3 %-os beépíthetőséget már csökkentette 1,5 %-ra, tekintettel a közjóléti erdőövezetek nagy területére és a puffer terület érintettségére.

**A fenti indokolás mentén, javasolt, hogy a Rendelet tervezett módosítását változatlan tartalommal fogadja el a Képviselő-testület.**

III.

#### **Az indokolás közzététele**

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Németh Zsolt állami főépítész  
2025.05.27. 08:38:05



## VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VE/05/238-24/2025.  
**Ügyintéző:** Szlobodáné Bártfai Gabriella  
**Telefon:** 06-88/579-344

**Tárgy:** Várpalota város településrendezési eszközeinek módosítása a Szelhely-tó melletti 0369/39 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan

**E-TÉR Az.:** 22985

– **záró szakmai vélemény** –

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester részére  
**Várpalota Város Önkormányzata**  
(E-TÉR)

### Tisztelt Polgármester Asszony!

A Fehér VÁRtervező Kft. által összeállított „Várpalota város Településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása Szelhely településrészben a 0369/39 hrsz.-ú ingatlant érintően; egyszerűsített eljárásra összeállított tervdokumentáció” megnevezésű, „2025. február” keltezésű záró véleményezési dokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében a magyar építészettről szóló 2023. év C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 67. § szerint az alábbi – **záró** – **szakmai véleményt adom.**

#### Előzmények:

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 97/2024. (VI. 27.) számú képviselő-testületi határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról, egyúttal döntött a települési főépítész Eljr.419. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésének elfogadásáról.

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 12/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendeletében rögzítette.

A Képviselő-testület az 14/2025. (II. 20.) számú határozatában döntött arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés elkészítését – a környezet védelméért felelős szervek véleményével egyetértésben – nem tarja szükségesnek. Határozatában egyúttal döntött a véleményezési szakasz (a partnerségi és az államigazgatási egyeztetés) lezárásáról is.

A településrendezési eszközök módosítása során a Méptv. 56. § (1) bekezdése alapján és a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Lamos Péter** önkormányzati főépítész működik közre.

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr.419. szerinti egyszerűsített eljárásban történik.

### **Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:**

- A 28/2016. (III.31.) számú önkormányzati határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció.
- A 73/2019. (IV. 26.) kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- A 10/2019. (IV. 30.) kt. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv (a továbbiakban: HÉSZ).

### **Tervezési feladat:**

A módosítás célja a Szélhely-tó melletti 0369/39 hrsz.-ú ingatlant érintő védelmi célú erdőterületek közjóléti erdőterületbe történő átsorolása, a meglévő közjóléti erdő területéhez kapcsolódó fejlesztés megvalósítása érdekében.

A tervezett változtatások várhatóan a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat normaszövegének és a mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

### **Véleményezésre megküldött tervdokumentáció:**

Jelen szakmai véleményem alapja a Fehér VÁRtervező Kft. [8000 Székesfehérvár, Rába u. 22.; Ertl Antal építész É 07-0075, településtervező TT 07-0075; Bodó Beáta településtervező TT 07-368] által elkészített, „Várpalota város Településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása Szélhely településrészén a 0369/39 hrsz.-ú ingatlant érintően; egyszerűsített eljárásra összeállított tervdokumentáció” megnevezésű, „2025. február” keltezésű záró véleményezési dokumentáció.

A tervezési munka az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával és szakági tervezők bevonásával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

### **Egyeztető tárgyalás:**

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében 2025. április 15-én egyeztető tárgyalást tartottam. A kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. § (1) bekezdés f) pontja alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton kerül megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével).

Az egyeztető tárgyalásról VE/05/238-23/2025. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

A tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra az alábbi államigazgatási szervek **válaszoltak**:

- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály (a továbbiakban: Ütügyi Osztály)
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság

A Veszprém Vármegyei Önkormányzat 04/124-2/2025. számú véleményében felhívta a figyelmet arra, hogy a dokumentáció 43. oldalán felsorolt övezetek (Kulturális örökségi – történeti fejlesztési övezet, Majorsági térség övezete és a Karsztvíz emelkedésével érintett területek övezete) nem a Veszprém vármegyei területrendezési terv egyedileg meghatározott vármegyei övezetei, ezért szerepeltetésük szükségtelen. Megállapította, hogy a településrendezési terv bemutatott módosításai a vármegyei területrendezési tervvel nem ellentétesek.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága SZTFH-BANYASZ/3915-2/2025 számú véleményében megállapította, hogy a módosítások ásványvagyon-védelmi érdekeket nem sértenek. A tervezett módosítás alábányászott területet érint, az aláfejtések miatt potenciálisan felszínmozgás-veszélyes a terület, viszont a módosítás geotechnikai problémát nem vet fel. Az aláfejtett területeken mindennemű építkezést geotechnikai szakvélemény alapján ajánlatos kivitelezni. A módosítások ellen kifogást nem emelt.

Az Útügyi Osztály VE/62/00385-2/2025. számú levelében kérte a következőket csatolni:

- A közlekedési szakági munkarész kidolgozását a Magyar Mérnöki Kamara tervezői névjegyzékében településtervezési közlekedési szakterületi tervezési jogosultsággal (Tkö) rendelkező tervező készítheti. A benyújtandó közlekedési szakági terveken a közlekedéstervező elérhetősége, kamarai száma, eredeti aláírása kell, hogy szerepeljen.
- A Szélhely utca hálózati szerepkörét, osztályba sorolását az érintett út kezelőjének kell meghatároznia és a szabályozási szélességet a meglévő és tervezett út és tartozékai, illetve a környezeti tényezők figyelembevételével meghatározni.
- A közlekedési létesítmény helyigényét legalább az út mintakeresztmetszelvevényeinek (legszűkebb szelvényben) bemutatásával kell igazolni, figyelembe véve valamennyi kiépült és kiépülő létesítményt (út, járda, kerékpárút, nyílt árok, közvilágítás, utcabútorok stb.). A keresztmetszeti méretezést el kell végezni a meglévő jellemző keresztmetszeti kialakítás egyidejű feltüntetésével.

A megküldött dokumentáció alapján a településrendezési eszközök módosítását útügyi szempontból nem javasolta elfogadásra.

Az Önkormányzat és a tervezők a kért hiányosságokat pótolták, közlekedési munkarészt elkészítették és megküldték az Útügyi Osztály részére. Előzőekre tekintettel az Útügyi Osztály VE/62/00385-2/2025. számú levelében a módosítást elfogadta.

Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság VESZ-000619-0005/2025. számú véleményében tájékoztatásként előadta, hogy nyilvántartása alapján a tervezett módosítással érintett ingatlan területe nem része a 04.05. Cece-Ősi belvízvédelmi szakasz 04.05.06. Ősi őrjárás területének, valamint rendszeresen vízjárta terület övezetével sem érintett. A tervezett módosítással érintett ingatlanon a vagyonkezelésében lévő vízfolyás, vízi létesítmény nem található.

Felhívta a figyelmet, hogy a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése szerint a vizek és a közcélú vízilétesítmények kezelésére jogosult és köteles személyek a vizek és közcélú vízilétesítmények mentén az azokkal

kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladataik ellátására, a meder megközelítésére az e rendeletben meghatározott szélességig terjedő parti sávot használhatnak. Ezt a parti sávot úgy kéri szabályozni, hogy azon felszerelt munkagéppel biztonságosan végig lehessen menni és meg lehessen fordulni. A parti sávot a tervben szabályozási vonallal javasolja lehatárolni.

A Csákány-árok mellett a parti sáv szélessége 3-3 m.

A tervezett módosításokkal szemben vízfolyáskezelői, vízrendezési, vízkészlet-gazdálkodási, vízvédelmi szempontból kifogást nem emel.

A **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága** (a továbbiakban: Igazgatóság) képviselője az egyeztető tárgyaláson előadta, hogy az érintett ingatlan az országos ökológiai hálózat pufferterület övezetébe tartozik, gyep, legelő művelési ágú terület. Táj- és természetvédelmi szempontból soknak találták a tervezett 3%-os beépítést, tekintettel arra is, hogy az érintett ingatlan bizonyos részei már jelenleg is közjóléti erdő besorolásban vannak. Kizárólag a jelen módosítással érintett több, mint 15 ha terület átsorolásával, még körül-belül 4500 m<sup>2</sup> beépíthetőséget tesz lehetővé. Ezt rendkívül túlzónak tartották egy ilyen élőhely esetében. Továbbá hiányolták, hogy a dokumentáció nem tartalmazza a tervezett fejlesztés bemutatását. A hatályos HÉSZ rendkívül sokféle rendeltetésű épületet és építményt megenged. Egy több ezer négyzetméteres beépítés esetén sportpályákkal, vendéglátó építményekkel az véleményük szerint rendkívül túlzó. A HÉSZ-ben szükségesnek tartották az elhelyezhető épületek számának és nagyságának meghatározását, illetve a rendeltetések körének realizálását, továbbá építési hely kijelölését, vagy a telek be nem építhető területének kijelölését.

A természet védelméről szóló 1996. évi 53. törvény 18. § (3) bekezdése szerint a tavak partvonalától számított 100 m-en belül új építmények elhelyezése tilos. Kérték ennek az előírásnak is a figyelembe vételét.

A tervdokumentáció alapján, a megadott paraméterekkel **táj- és természetvédelmi szempontból nem támogatták a módosítást.**

Az egyeztető tárgyaláson a meghívás ellenére nem jelentek meg és nem nyilatkoztak az alábbi államigazgatási szervek:

- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- Veszprém Vármegyei Önkormányzat

Az Eljr.419. 64. § (6) bekezdése értelmében azt az érdekeltet, aki az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre, az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. Ezért az egyeztető tárgyaláson nem képviselt államigazgatási szerveket, önkormányzatokat kifogást nem emelő véleményezőnek tekintetem.

Az egyeztető tárgyaláson a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal egyetértésben a 0%-hoz képest a 3%-os beépíthetőséget túlzónak tartottam 15 hektár nagyságú terület átsorolása esetén, konkrét beruházói igény és telepítési tanulmányterv hiányában. Kértem a beépítési paraméterek csökkentését, illetve a létesíthető építmények alapterületének, az épülettömegek nagyságának korlátozását.

### **Záró szakmai vélemény:**

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt. A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr.419. 67. § (1) bekezdésében meghatározott dokumentumok megküldésre kerültek.

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatai, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításokra vonatkozóan, a tervezési feladatok jellegéhez igazodva kerültek kiegészítésre az önkormányzati főépítész feljegyzése alapján.

A módosítás célja a Szélhely-tó melletti 0369/39 hrsz.-ú ingatlant érintő védelmi célú erdőterületek közjóléti erdőterületbe történő átsorolása, a meglévő közjóléti erdő területéhez kapcsolódó fejlesztés megvalósítása érdekében.

A módosítással összesen 15,141 ha nagyságú terület átsorolása tervezett Ev/1 jelű védelmi erdőterület övezetéből Ek/2 jelű közjóléti erdőterület övezetbe.

A hatályos HÉSZ alapján Ev/1 jelű védelmi erdőterület övezetében épületet nem lehet elhelyezni, ezzel szemben Ek/2 jelű közjóléti erdőterület övezetében elhelyezhető testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó, szabadtéri sportpályák, az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények, erdőgazdálkodás és vadgazdálkodás építményei és akár szolgálati lakás és vendéglátó építmények is.

Azon túl, hogy az elhelyezhető építmények rendeltetése szerteágazó lehet, a HÉSZ szerinti paraméterek is jóval meghaladják a jelenleg hatályos előírásokat. Ek/2 jelű közjóléti erdőterületre az alábbi beépítési paraméterek vonatkoznak:

- beépítési mód: szabadon álló
- megengedett legnagyobb beépítettség: 3%
- beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha
- legnagyobb beépítési magasság: 6,0 m
- építhető terepszint feletti szintek száma: 2

Fenti beépítési paraméterekkel a jelenlegi állapothoz képest, a megengedett legnagyobb beépítettség 0%-ról 3%-ra emelésével, akár 4542 m<sup>2</sup> nagyságú épületkomplexum is létesíthetővé válik az eddig beépítetlen területen. Véleményem szerint a beépítettség ilyen nagymértékű növelése rendkívül túlzó.

A területfejlesztésben rendkívül fontos szerepe van a fokozatosság elvének. A változtatásoknak apró lépésekben, előre láthatóan és a hatások figyelembevételével kell megtörténniük. A 0%-ról 3%-ra ugrás a beépítettség esetében nem fokozatos, az egy drasztikus változás. Egy ilyen változás mellett, hogy komoly kihívás elé állíthatja a meglévő infrastruktúrát, jelentős környezeti terhelést is okozhat. Emellett a hirtelen beépítési százalék-növelés társadalmi feszültségeket és konfliktusokat generálhat az érintettek között.

A terület védelmi erdőterületből közjóléti erdőterületbe történő átsorolását kisebb, átgondolt lépésekben, alapos elemzésekre támasztva, jelen esetben legfeljebb 0,5-1% megengedett legnagyobb beépítettségre vonatkozó előírás bevezetésével tudom támogatni.

Amennyiben az Önkormányzat a szándékát továbbra is fenntartja, kérem telepítési tanulmányterv csatolását a megengedett legnagyobb beépítési százalék mértékének alátámasztására. Kérem továbbá meghatározni a telek beépíthető, vagy be nem építhető területrészeit, az elhelyezhető épületek számát és azok megengedett legnagyobb bruttó alapterületét.

**Országos főépítész záró véleménye:**

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1)-(5) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kell alkalmazni.

**Szakmai véleményem összefoglalása:**

A záró szakmai véleményemben részletezett indokokra tekintettel, **Váralota város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására irányuló záró szakmai vélemény nem egyetértő, annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást emelek, azt nem támogatom.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja alapján az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el. Az Eljr.419. 67. § (10) bekezdése szerint a záró szakmai véleményem **6 hónapig érvényes**.

Az Eljr.419. 73. § (1) bekezdése szerint, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Az Eljr.419. 73. § (1) bekezdése kimondja, hogy a ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatom, hogy az Eljr.419. 74. § (1) bekezdése rögzíti, hogy ha az önkormányzat álláspontja szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

A Méptv. 14. § (1) bekezdése szerint „A településtervezés, az építésügyi és az örökségvédelmi hatósági eljárás, valamint az építési folyamat során – a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, valamint azok végrehajtásakor, jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét. Gondoskodni kell – jogszabályban meghatározottak szerint – az érdekeltek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre a véleménynyilvánításra és a javaslattételre oly módon, amely számukra aránytalan nehézséget nem jelent.”

Az Eljr.419.-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

**Veszprém, 2025. május 26.**

**Tisztelettel  
Takács Szabolcs  
főispán  
nevében és megbízásából:**

**Németh Zsolt  
állami főépítész**



A módosítással kapcsolatosan az Önkormányzat megkeresésére VE/05/238-24/2025. számon záró szakmai véleményt adtam, amelyben a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást emeltem.

A záró szakmai véleményben megfogalmazott indokokra is tekintettel a megrendelő módosította a tervdokumentációt. Várpalota Város Önkormányzata a módosított dokumentáció alapján ismételt záró szakmai véleményemet kérte.

#### **Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:**

- A 28/2016. (III.31.) számú önkormányzati határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció.
- A 73/2019. (IV. 26.) kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- A 10/2019. (IV. 30.) kt. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv (a továbbiakban: HÉSZ).

#### **Tervezési feladat:**

A módosítás célja a Szélhely-tó melletti 0369/39 hrsz.-ú ingatlant érintő védelmi célú erdőterületek közjóléti erdőterületbe történő átsorolása, a meglévő közjóléti erdő területéhez kapcsolódó fejlesztés megvalósítása érdekében.

A tervezett változtatások várhatóan a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat normaszövegének és a mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

#### **Véleményezésre megküldött tervdokumentáció:**

Jelen szakmai véleményem alapja a Fehér Vártervező Kft. [8000 Székesfehérvár, Rába u. 22.; Ertl Antal építész É 07-0075, településtervező TT 07-0075; Bodó Beáta településtervező TT 07-368] által elkészített, „Várpalota; településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása; Szélhely településrészen a 0369/39 hrsz-ú ingatlant érintően; egyszerűsített eljárásra összeállított tervdokumentáció” megnevezésű, „2025. november” keltezésű záró véleményezési dokumentáció.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával és szakági tervezők bevonásával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

#### **Egyeztető tárgyalás:**

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében 2025. december 12-én egyeztető tárgyalást tartottam. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdése alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton kerül megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével).

Az egyeztető tárgyalásról VE/05/97-1/2026. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

A tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra az alábbi államigazgatási szervek válaszoltak:

- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és vízügyi Hatósági Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály

A meghívóra hivatkozva írásban nyilatkozó államigazgatási szervek, valamint a Veszprém Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének Elnöke nem emeltek kifogást a településrendezési eszközök módosítása ellen. Más érintett önkormányzattól vélemény nem érkezett.

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és vízügyi Hatósági Főosztály 30407/8653-2/2025 ált. számú véleményében többek között felhívta a figyelmet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és fakadóvizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról szóló 83/2014. (III.14.) Kormányrendelet rendelkezéseit, különösen a parti sávra vonatkozó 2.§, 3.§ és 4.§-ában szereplő korlátozásaira. Az ingatlan beépítését akkor javasolta, ha a település szennyvizét fogadó szennyvíztisztító telep kapacitása rendelkezik az ingatlanon esetlegesen keletkező többletszennyvizek befogadására. Felhívta a figyelmet arra, hogy a keletkezett szennyvizet csak közcatornán lehet elvezetni. A módosításhoz, fejlesztéshez akkor járult hozzá, ha a beépítés csak olyan mértékű és kialakítású, hogy az ne befolyásolja károsan az erdő védelmi képességét. Továbbá a tevékenységet úgy kell végezni, hogy az ne szennyezze a felszín alatti és felszíni vizeket, valamint a körülötte elhelyezkedő földtani közeget, a tevékenység során valamennyi vonatkozó előírást, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani. A záródokumentáció tartalmával az előzők betartásával egyetértett.

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság VESZ-000619-0012/2025. számú véleményében tájékoztatót, hogy bár a tervezett módosításokkal új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, azonban a későbbiekben a turisztikai terület látogatói számára a megfelelő szanitációs megoldásokat biztosítani szükséges, mely a tervezési terület észak-keleti részén található Sélhely utca felől lehetséges. A közmű üzemeltetővel a megoldást egyeztetni szükséges, véleményük az irányadó. Megfontolásra javasolta a parti sáv rendezési tervben való feltüntetését.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály képviselője a tárgyaláson előadta, hogy a tervezési terület egy a szempontjukból fontos ökológiai hálózat pufferterrületén található. Az ingatlanon belül van két vizes élőhely. A dokumentáció szerint az alsó részen egy kb. 13 hektáros területrész kerülne át az új közjóléti erdő területfelhasználásba. Kérdezte, hogy a tervezés során felmerült-e, illetve figyelembe vették-e, hogy a vizes élőhelyektől a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 18. § (3) bekezdése szerint a tavak partvonalától számított 100 m-en belül új építmények elhelyezése tilos. A 100 méteres zóna figyelembevételével kevés olyan helyszín marad ahol építményt épületet el lehet helyezni. Mindenképpen szükségesnek tartotta az építésre igénybe vehető telekrész kijelölését. Nem ismert számukra, hogy mi a fejlesztés célja. A tervmódosítás környezeti értékelés szükségességével kapcsolatos szakaszában kérték, hogy a véleményezési anyagban legyen bemutatva, hogy miért szeretnének erre a területre építeni, hogy mi a fejlesztési cél. Ezt nem látja az anyagban. A másik tervezési szempont, amihez ragaszkodtak, az a

telekméretből, illetve a tervezett övezet nagyságából adódik. 13 ha esetén az 1,5%-os megengedett beépíthetőség egy kb. 2000 m<sup>2</sup> nagyságú beépíthetőséget jelent. Ezért kérte a HÉSZ-ben olyan előírás szerepeltetését, amely maximalizálja a legnagyobb épülettömeget létesítését, hogy ne egy 2000 m<sup>2</sup>-es egybefüggő épület kerülhessen elhelyezésre.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága képviselője egyetértett a korábban elhangzottakkal. Fenntartotta a korábbi véleményüket. Kérte a maximális épület tömeg, illetve az elhelyezhető épületek számának a meghatározását, továbbá kérte szűkíteni a tervezett övezetben elhelyezhető rendeltetések körét. Kérte a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 18. § (3) bekezdése szerinti védőtávolság szabályozási terven történő feltüntetését. A 1,5%-os beépíthetőséget el tudta fogadni, azonban továbbra is kérte a maximális épülettömeg meghatározását.

Az egyeztető tárgyaláson a meghívás ellenére nem jelentek meg és nem nyilatkoztak az alábbi államigazgatási szervek:

- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály

Az Eljr.419. 64. § (6) bekezdése értelmében azt az érdekeltet, aki az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre, az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. Ezért az egyeztető tárgyaláson nem képviselt államigazgatási szerveket, önkormányzatokat kifogást nem emelő véleményezőnek tekintetem.

Az egyeztető tárgyaláson a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályával és Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal Igazgatóságával egyetértésben kértem az épületek legnagyobb bruttó alapterületének, illetve a telek beépíthető részeinek meghatározását, építési hely/helyek kijelölését. Emellett beépítési tanulmányterv hiányában továbbra is túlzónak tartottam a 1,5%-os beépíthetőséget is. Javasoltam a természetvédelmi hatóságok által kért védőtávolság megjelenítését a szabályozási tervlapokon.

Az önkormányzati főépítész az észrevételekkel kapcsolatosan előadta, hogy a fejlesztői szándék apartman házak létesítése, amely 5-6 db 50-80 m<sup>2</sup>-es kis faházat jelent, amit bérbe lehet venni és rekreációs-pihenési célra használni. A fejlesztő nem egy nagy épülettömegeben gondolkodik. Az épületek a terület adottságainak figyelembe-vételével elszórtan jelennének meg a területen. A vizes élőhelyekkel kapcsolatosan előadta, hogy amit az országos nyilvántartások Várpalota közigazgatási területén nyilván tartanak nem felelnek meg a valóságnak. Ezzel a kérdéssel a teljes felülvizsgálat során kívánnak foglalkozni, akkor tudnak rögzíteni a teljes közigazgatási területre egy aktuális állapotot.

#### **Záró szakmai vélemény:**

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt. A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr.419. 67. § (1) bekezdésében meghatározott dokumentumok megküldésre kerültek.

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatait, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításokra vonatkozóan, a tervezési feladatok jellegéhez igazodva kerültek kiegészítésre az önkormányzati főépítész feljegyzése alapján.

A módosítás célja a Szélhely-tó melletti 0369/39 hrsz.-ú ingatlant érintő védelmi célú erdőterületek közjóléti erdőterületbe történő átsorolása, a meglévő közjóléti erdő területéhez kapcsolódó fejlesztés megvalósítása érdekében.

A módosítással kapcsolatosan az Önkormányzat megkeresésére VE/05/238-24/2025. számon záró szakmai véleményt adtam. Korábbi záró szakmai véleményemben a megengedett legnagyobb beépítettség 0%-ról 3%-ra emelését rendkívül túlzónak tartottam. A fokozatosság elvére figyelemmel legfeljebb 0,5-1% megengedett legnagyobb beépítettségre vonatkozó előírás bevezetését támogattam. Kértem – amennyiben az Önkormányzat a szándékát továbbra is fenntartja – telepítési tanulmányterv csatolását a megengedett legnagyobb beépítési százalék mértékének alátámasztására. Továbbá kértem meghatározni a telek beépíthető, vagy be nem építhető területrészeit, az elhelyezhető épületek számát és azok megengedett legnagyobb bruttó alapterületét.

Az ismételt záró véleményezésre benyújtott, módosított dokumentáció alapján a megengedett legnagyobb beépítettség 1,5%-ban lett meghatározva, amely a korábban már kért garanciális paraméterek meghatározásának hiányában lehetővé teszi egy akár 2000 m<sup>2</sup> nagyságú egybefüggő épület elhelyezését is. Emellett beépítési tanulmányterv hiányában továbbra is túlzónak tartom erdőterületen a beépítettség 0%-ról 1,5%-ra történő növelését.

Amennyiben az Önkormányzat a módosítási szándékát fenntartja, továbbra is kérem telepítési tanulmányterv csatolását a megengedett legnagyobb beépítési százalék mértékének alátámasztására. Kérem továbbá meghatározni a telek beépíthető, vagy be nem építhető területrészeit, az elhelyezhető épületek számát és azok megengedett legnagyobb bruttó alapterületét.

#### **Országos főépítész záró véleménye:**

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1)-(5) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kell alkalmazni.

#### **Szakmai véleményem összefoglalása:**

A záró szakmai véleményemben részletezett indokokra tekintettel, **Várpalota város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására irányuló ismételt záró szakmai véleményem nem egyetértő, annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást emelek, azt nem támogatom.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja alapján az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el. Az Eljr.419. 67. § (10) bekezdése szerint a záró szakmai véleményem **6 hónapig érvényes**.

Az Eljr.419. 73. § (1) bekezdése szerint, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településtervezési jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Az Eljr.419. 73. § (1) bekezdése kimondja, hogy a ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatom, hogy az Eljr.419. 74. § (1) bekezdése rögzíti, hogy ha az önkormányzat álláspontja szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

*A Méptv. 14. § (1) bekezdése szerint „A településtervezés, az építésügyi és az örökségvédelmi hatósági eljárás, valamint az építési folyamat során – a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, valamint azok végrehajtásakor, jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét. Gondoskodni kell – jogszabályban meghatározottak szerint – az érdekeltek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre a véleménynyilvánításra és a javaslattételre oly módon, amely számukra aránytalan nehézséget nem jelent.”*

Az Eljr.419.-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

**Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint**

**Tisztelettel  
Takács Szabolcs  
főispán  
nevében és megbízásából:**

**Németh Zsolt  
állami főépítész**

Aláíró: Németh Zsolt  
állami főépítész  
2026.01.13. 08:08:37



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal	
Dokumentumazonosító: 2026-01-13	
Készítve: 2026.01.13.	
Ellőző: [Signature]	
Küldési dátum: [ ]	
Küldési mód: [ ]	

## VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VE/05/97-1/2026. **Tárgy:** Várpalota város településrendezési eszközeinek módosítása a Szélhely-tó melletti 0369/39 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan

**Ügyintéző:** Szlobodáné Bártfai Gabriella

**Telefon:** 06-88/579-344

**E-TÉR:** 22985

### JEGYZŐKÖNYV

**Tárgyalás helye:** Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
(Veszprém, Megyeház tér 1.)

**Tárgyalás időpontja:** 2025. december 12. (péntek) 10<sup>00</sup> óra

**Elektronikus módon jelen vannak:**

Szlobodáné Bártfai Gabriella főépítész szakügyintéző  
Dunajcsik Zsuzsanna főépítész szakügyintéző  
Tóth Livia Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága  
Horváth László VEVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és  
Hulladékgazdálkodási Főosztály  
Lamos Péter Várpalota város főépítésze  
Vankó Adrienn Várpalota Város Önkormányzata  
Bodó Beáta Fehér Vártervező Kft.

Várpalota Város Önkormányzata kérelmére indult tárgyi eljárásban a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 67. § (2) bekezdés b) pontja értelmében az állami főépítész hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze egyeztető tárgyalást hívott össze a fenti időpontra.

A kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdése alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton kerül megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével).

A tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra a Veszprém Vármegyei Önkormányzat és az alábbi államigazgatási szervek előzetesen, írásban **válaszoltak**:

- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és vízügyi Hatósági Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály

A meghívóra hivatkozva írásban nyilatkozó államigazgatási szervek, valamint a Veszprém Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének Elnöke nem emeltek kifogást a településrendezési eszközök módosítása ellen. Más érintett önkormányzattól vélemény nem érkezett.

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és vízügyi Hatósági Főosztály 30407/8653-2/2025 ált. számú véleményében az alábbiakat adja elő:

„Az érintett terület szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet (továbbiakban: faviR.) 7. § (4) bek. alapuló 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny (2.a) - „Azok a területek, ahol a csapadékból származó utánpótlás sokévi átlagos értéke meghaladja a 20 mm/évet.” és a módosításban szereplő Várpalota 0369/39 hrsz.-ú ingatlan 1.2 változással érintett területrészt középső része fokozottan érzékeny (1.b) „Azok a karsztos területek, ahol a felszínen, vagy 10 m-en belül a felszín alatt mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények találhatók.”

A Várpalota 0369/39 hrsz.-ú ingatlan üzemelő, illetve távlati ivóvízbázis előzetesen lehatárolt, illetve hatósági határozatban kijelölt hidrogeológiai védőidomába nem metszenek bele, védőövezet- és védőterület-rendszerét nem érintenek.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a módosításban szereplő Várpalota 0369/39 hrsz.-ú ingatlan 1.2 változással érintett területrészt középső része nyílt karsztos terület, ahol a felszín alatti vizek védelme érdekében a talajba semmilyen szennyezés nem kerülhet. Ezáltal a parkolóék csapadékvize sem szivároghat be.

Az érintett ingatlan a Szélhely-tavat veszi körül. Így felhívjuk a figyelmet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és fakadóvizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról szóló 83/2014. (III.14.) Kormányrendelet rendelkezéseit, különösen a parti sávra vonatkozó 2.§, 3.§ és 4.§-aiban szereplő korlátozásokat.

A Várpalota 0369/39 hrsz.-ú ingatlanon az elérhető nyilvántartás szerint közművezeték nem található. A tervezési terület észak-keleti részén a Szélhely utca rendelkezik közművesítéssel. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az ingatlan beépítését akkor javasoljuk, ha a település szennyvizét fogadó szennyvíztisztító telep kapacitása rendelkezik az ingatlanon esetlegesen keletkező többletszennyvizek befogadására. A keletkezett szennyvizet csak közcsatormán lehet elvezetni.

A módosításhoz, fejlesztéshez akkor járulunk hozzá, ha a beépítés csak olyan mértékű és kialakítású, hogy az ne befolyásolja károsan az erdő védelmi képességét.

A tevékenységet úgy kell végezni, hogy az ne szennyezze a felszín alatti és felszíni vizeket, valamint a körülötte elhelyezkedő földtani közeget, a tevékenység során valamennyi vonatkozó előírást, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

*Az övezet módosítás várhatóan nem jelent veszélyt a felszíni vagy felszín alatti vizekre, mindazonáltal a megvalósuló fejlesztés során vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek és csapadékvizek megfelelő kezelése.*

*Megállapítottam, hogy a helyi építési szabályzat módosításából jelentős környezeti hatások nem származnak felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontból.*

*A záródokumentáció tartalmával a fentebb leírtak betartásával egyetértünk."*

**A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság VESZ-000619-0012/2025. számú véleményében az alábbiakat adja elő:**

*„Igazgatóságunk nyilvántartása alapján a tervezett módosítással érintett ingatlan területe nem része a 04.05. Cece-Ösi belvízvédelmi szakasz 04.05.06. Ősi őrzés területének, valamint rendszeresen vízjárta terület övezetével sem érintett.*

*A tervezett módosítással érintett ingatlanon Igazgatóságunk vagyionkezelésében lévő vízfolyás, vízi létesítmény nem található.*

*A megküldött megkeresésre válaszul tájékoztatom, hogy a tervezett módosításokkal új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.*

*Azonban megjegyezzük, hogy a későbbiekben a turisztikai terület látogatói számára a megfelelő szanitációs megoldásokat biztosítani szükséges, mely a tervezési terület észak-keleti részén található Szélhely utca felől lehetséges. A közmű üzemeltetővel a megoldást egyeztetni szükséges, véleményük az irányadó.*

*Megfontolásra javasoljuk a parti sáv rendezési tervben való feltüntetését."*

**Horváth László a VEVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** képviselőjében előadja, hogy a tervezési terület egy a szempontjukból fontos ökológiai hálózat pufferterületén található. Az ingatlanon belül van két vizes élőhely. A dokumentáció szerint az alsó részen egy kb. 13 hektáros területre kerülne át az új közjóléti erdő területfelhasználásba. Kérdezi, hogy a tervezés során felmerült-e, illetve figyelembe vették-e, hogy a vizes élőhelyektől a természet védelméről szóló 1996. évi 53. törvény 18. § (3) bekezdése szerint a tavak partvonalától számított 100 m-en belül új építmények elhelyezése tilos. Ha ezt a 100 méteres zónát ráhelyezi az ingatlanra, akkor elég kevés olyan helyszín lenne ahol építményt épületet el lehet helyezni. Mindenképpen szükségesnek tartják az építésre igénybe vehető telekrész kijelölését. Nem ismert számukra, hogy mi a fejlesztés célja. A termódosítás környezeti értékelés szükségességével kapcsolatos szakaszában kérték, hogy a véleményezési anyagban legyen bemutatva, hogy miért szeretnének erre a területre építeni, hogy mi a fejlesztési cél. Ezt nem látja az anyagban. A másik tervezési szempont, amihez ragaszkodnak, az a telekméretből, illetve a tervezett övezet nagyságából adódik. 13 ha esetén az 1,5%-os megengedett beépíthetőség egy kb. 2000 m<sup>2</sup> nagyságú beépíthetőséget jelent. Ezért szeretne a HÉSZ-ben olyan előírást, amely maximalizálja a legnagyobb épülettömeget létesítését, hogy ne egy 2000 m<sup>2</sup>-es egybefüggő épület kerülhessen elhelyezésre.

**Tóth Livia a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága** képviselőjében egyetért az elhangzottakkal. Fenntartják a korábbi véleményüket. Kérik a maximális épület tömeg, illetve az elhelyezhető épületek számának a meghatározását. Illetve kéri szűkíteni a tervezett övezetben elhelyezhető rendeltetések körét. Kéri a természet védelméről szóló 1996. évi 53. törvény 18. § (3) bekezdése szerinti védőtávolság szabályozási terven történő feltüntetését. A 1,5%-os beépíthetőséget el tudják fogadni, azonban továbbra is kérik a maximális épülettömeg meghatározását.

**Szlobodáné Bártfai Gabriella** előadja, hogy állami főépítési szempontból ők is szeretnék kérni az épületek legnagyobb bruttó alapterületének a meghatározását, illetve kérik a területen a telek beépíthető részeinek meghatározását, építési hely/helyek kijelölését. Az Állami Főépítész Úr beépítési tanulmányterv hiányában továbbra is túlzónak tartja a 1,5%-os beépíthetőséget is. Korábbi véleményünkben megengedett legnagyobb beépítettséget 0,5-1,0%-ban kértük meghatározni. Szeretnénk látni valami konkrét elképzelést arról, hogy mi a beruházói szándék. A módosítás egy jelenleg nem beépíthető területen szeretne beépítési lehetőséget biztosítani. Konkrét paraméterek hiányában az Állami Főépítési Iroda nem tud hozzájárulni a módosításhoz.

Az építési hely kijelölésének a szempontjából is jó lenne, ha a természetvédelmi hatóságok által kért védőtávolság megjelenne a szabályozási tervlapokon. A dokumentáció szerinti tervlapon lázható vízfelületnél a valóságban sokkal több van a területen.

**Horváth László** megosztja a képernyőjét, amelyen a hivatalos nyilvántartás szerinti vízfelületek jelennek meg. Az E-TÉR adatbázis alapján az ingatlanon 2 tó (víztest) van jelölve az ingatlanon. Piros vonal ábrázolja a 100 m-es védőtávolságot. Ez eléggé beszűkíti a lehetőségeket. A közmű a szélhely utcán van. A tervezett beruházás ismeretének hiányában nem tudja, hogy milyen szintű közmű kell a tervezett funkcióhoz, hogy hogyan tudnák behozni például a csatorna- illetve ivóvíz hálózatot. Ezek is befolyásolják az építési hely kijelölését.

**Lamos Péter** előadja, hogy a fejlesztői szándék apartman házak létesítése. Ez a gyakorlatban 5-6 db 50-80 m<sup>2</sup>-es kis faházat jelent, amit bérbe lehet venni és rekreációs-pihenési célra használni. A fejlesztő nem egy nagy épülettömegben gondolkodik. Az épületek a terület adottságainak figyelembe-vételével elszórtan jelennének meg a területen.

A vizes élőhelyekkel kapcsolatosan előadja, hogy amit az országos nyilvántartások Várpalota közigazgatási területén nyilván tartanak nem felelnek meg a valóságnak. A vizes élőhelyek az évek során mozgásban vannak, változnak a területei. Ez a helyzet a Szélhely tó esetében is. Várpalota részéről ezzel a teljes felülvizsgálat során kívánnak foglalkozni, hiszen kell foglalkozni ezekkel. Akkor tudnak majd rögzíteni a teljes közigazgatási területre egy aktuális állapotot.

**Horváth László** kérdezi, hogy milyen belső úthálózat tervezett, illetve kéri bemutatni, hogyan kívánják kialakítani a tervezett közműveket.

**Lamos Péter** előadja, hogy több olyan lehetőség is van ami sziget szerű üzemet is lehetővé tesz. Jelen esetben a távolságok és a domborzati viszonyok miatt ő tervezőként valamilyen szigetszerű üzemet javasolna elektromos áram, víz és szennyvíz esetében is.

**Szlobodáné Bártfai Gabriella** kérdezi, hogy az Önkormányzat így a beruházói szándékok ismeretében be tud-e nyújtani telepítési tanulmánytervet, ami megalapozná a módosítást és amelynek alapján meg lehetne határozni a szükséges paramétereket és építési helyet.

**Lamos Péter** előadja, hogy most azt tudja vállalni, hogy az elhangzottak szerint készül ismét egy záró vélemény, amit megvárnak és annak ismeretében fog egyeztetni az Önkormányzattal és a befektetővel a továbbiakról.

**Szlobodáné Bártfai Gabriella** előzőeket elfogadja. Az elhangzottaknak megfelelő tartalommal a rendelkezésre álló dokumentáció alapján fogja kiküldeni a záró szakmai véleményt.

**Az államigazgatási szervek írásban beérkezett véleményeinek másolatát, valamint a jelen jegyzőkönyvet az állami főépítész a záró véleményhez csatolva megküldi az önkormányzat részére.**

A vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, aki a tárgyaláson nem jelent meg, és nyilatkozatot sem tett, hozzájáruló véleményezőnek kell tekinteni.

Ezek után ellenvélemény, kifogás nem merült fel, ezért a főépítési szakügyintéző lezárja az egyeztető tárgyalást.

Az egyeztető tárgyalásról a jegyzőkönyv elkészítésének céljából kép- és hangfelvétel készült, amelyhez a résztvevők hozzájárultak.

A jegyzőkönyvet összeállította:

Szlobodáné Bártfai Gabriella főépítési szakügyintéző

.....

A jegyzőkönyvet hitelesítette:

Polt Péter főépítési szakügyintéző

.....