

ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének
2026. szeptember 24-i ülésére

A rendelet-tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.

Tárgy: Döntés - Várpalota több területrészét illetően - a településrendezési eszközök módosításáról

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Lamos Péter főépítész

Az előterjesztést megtárgyalta:

Gazdasági Bizottság
Jogi és Ügyrendi Bizottság

A rendelet-tervezet törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:


Bérczés Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző


dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Várpalota Város Önkormányzata a város közigazgatási területén több területet érintően elindította és lefolytatta a szükséges eljárásokat, melyek a településrendezési eszközök módosítására irányulnak, az alábbiak szerint:

1. Kálvária városrész

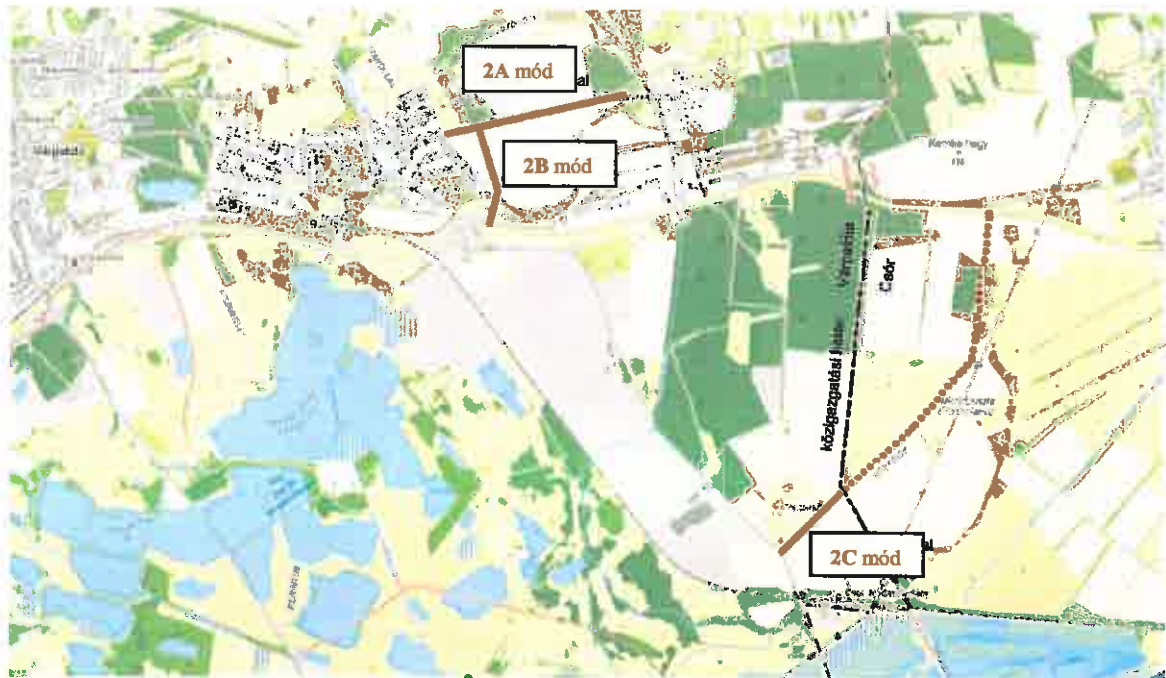
A Várpalotai Közszolgáltató Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Kérelmező) megkereste Önkormányzatunkat, és a Várpalota, belterület, 1177/4, 1225/1, 1225/4, 1225/5, 1225/6, 1225/7, 1225/8, 1225/9, 1225/10, 1225/11, 1225/12, 1225/13, 1225/14, 1225/15, 1225/16, 1225/17, 1225/18, 1225/19, 1225/20, 1225/21, 1225/22, 1225/23, 1225/24. helyrajzi számú ingatlanokat (Kálvária városrész) érintően, és kezdeményezte a Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) (SZT-1 jelű Belterületi szabályozási tervlap) módosítását. A képviselő testület 2025. februári ülésén (11/2025. (II. 20.) határozat) döntött a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.



1.sz. kép – Módosítással érintett ingatlan elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2025.02.09

2. Várpalota-Inota és Várpalota-Készenléti lakótelep városrészeket összekötő szilárd burkolatú út nyomvonala.

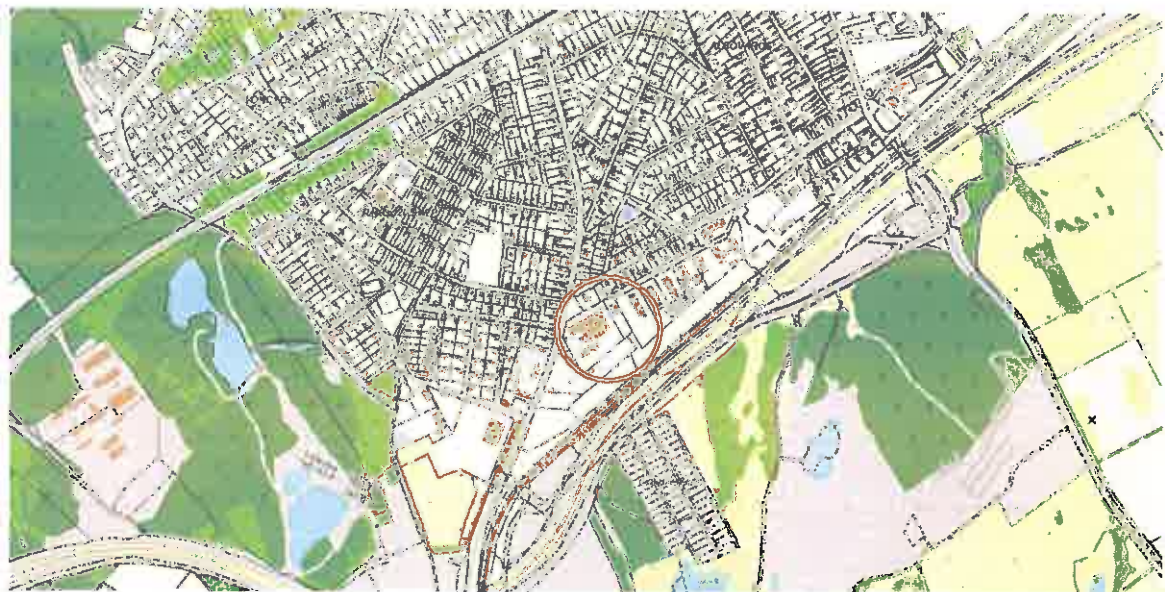
A Várpalotai Közszolgáltató Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Kérelmező) megkereste Önkormányzatunkat, és a Várpalota-Inota és Várpalota-Készenléti lakótelep városrészeket összekötő szilárd burkolatú út nyomvonalának kijelölése érdekében, valamint a 7204. sz. út (Nádasdladány irányába vezető út) és 8. számú főút keleti összeköttetésének fejlesztése céljából kezdeményezte a Rendelet érintett szabályozási tervlapjainak módosítását. A képviselő-testület 2025. februári ülésén (10/2025. (II. 20.) határozat) döntött a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.



3.sz. kép – Módosítással érintett útszakaszok elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2025.02.09.

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

Az érintett területen három, a hatályos településrendezési eszközök módosítását igénylő fejlesztés megvalósításának támogatása érdekében érkezett kérelem Önkormányzatunkhoz. A kérelmek előterjesztői két esetben a Vápalotai Közszolgáltató Nonprofit Kft., egy esetben pedig Nagy József, a Palota-Út-Ép Kft. képviselőjében, a Péti út 48. sz. alatt meglévő és működő betonüzem tulajdonosa. A három kérelem egy adott telektömbön belül elhelyezkedő külön helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat érinti, ezért a hatályos településrendezési eszközök módosítása egységesen kezelendő. A képviselő-testület 2025. februári ülésén (12/2025. (II. 20.) határozat) döntött a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.



2.sz. kép – Módosítással érintett telektömb elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2025.02.09.

A tervek egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KormR.) alapján egyszerűsített eljárás szerint történik.

A módosítás érdekében, a szükséges terveket és dokumentációkat a TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft., mint Tervező elkészítette.

A településrendezési eszközök módosítási és elfogadási folyamatát a KormR., valamint Várpalota Város Képviselő-testületének a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendelete szabályozza.

A tárgyi módosítás partnerségi egyeztetése a fenti jogszabályokban foglalt előírások figyelembevételével megtörtént.

A Képviselő testület a partnerségi egyeztetések lezárásáról 43/2026. (III.26.) számú határozatban döntött.

Várpalota város főépítésze 2026. április 15-én megkérte az állami főépítész záróvéleményét.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Törvény) 75. § (5) bekezdése szerint a településterv elfogadását megelőző egyeztetési eljárás során nem támogató záró szakmai véleményt csak indokolással és jogszabályi hivatkozással ellátva lehet kiadni. Ha a záró szakmai vélemény megküldésére a (2) bekezdés szerinti kormányrendeletben megállapított határidő lejártát követő ötödik napon sem került sor, a településterv elfogadható.

A Törvény 75. § (2) bekezdése szerint a településtervet elfogadása előtt legalább az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményezik, valamint a véleményezési eljárást megelőzően a tervezést végző települési önkormányzat részére a kormányrendeletben meghatározott központi adatszolgáltató adatszolgáltatást teljesít.

A KormR. 67. § (2) bekezdése szerint a záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított a) 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településterv vagy a módosítása elfogadásához,

b) 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, és ha az egyeztető tárgyalás során módosítás szükségességéről döntenek, ennek teljesítésére legfeljebb 20 napos határidőt szab, vagy

c) 10 napon belül – a hiányok pontos megnevezésével –, legfeljebb 20 napos teljesítési határidő meghatározásával hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

A záróvélemény az előterjesztés előkészítésének és leadásának napjáig nem érkezett meg önkormányzatunkhoz, ezért javaslom, hogy a fenti jogszabályi hivatkozások figyelembevételével a módosítási folyamatot zárjuk le.

A rendelet módosítás várható hatásai a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1)-(2) bekezdéseiben foglalt szempontok szerint:

- a) Társadalmi hatás: A rendelet tervezet a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelel.
- b) Gazdasági hatása: A rendelet jelentős gazdasági változást nem eredményez, azonban az útfejlesztések és az oktatási intézmény fejlesztési lehetőségének megteremtésével, hosszú távon a teljes település gazdaságára, áttételesen előnyös hatással lesz.
- c) Költségvetési hatása: A rendelet az önkormányzat költségvetésére nincs hatással.
- d) A rendeletnek közvetlen környezeti hatása nincs.
- e) A rendeletnek közvetlen egészségi hatása, egészségügyi következménye nincs.
- f) A tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A rendelet megalkotásának az adminisztratív terheket tekintve új, többlet terheket eredményező hatása nincs.
- g) A rendelet megalkotásának szükségessége: A rendelet módosítása teremti meg és biztosítja az érintett ingatlanokon tervezett fejlesztés megvalósíthatóságának feltételeit.
- h) A jogalkotás elmaradásának várható következményei: A jogalkotás elmaradása következtében a fejlesztési elképzelések - kifejezetten a települési közlekedési infrastruktúra fejlesztése - nem valósíthatóak meg.
- i) A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet a meglévő szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi feltételekkel alkalmazható, további feltételek biztosítását nem igényli, a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassák az előterjesztésben foglaltakat és fogadják el jelen előterjesztés mellékletét képező határozati javaslatot és rendelet tervezetét!

Várpalota, 2026. szeptember 16.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

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

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2026. szeptember 24-i ülésén a következő határozatot hozta:

.../2026. (IX. 24.) képviselő-testületi
h a t á r o z a t:

1. **Várpalota Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 73/2019. (IV.26.) képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét (a továbbiakban TSZT határozat) a következőképpen módosítja:**

- I. A területfelhasználás a 1/2026VÁLT jelű tervlapon a feltüntetett területeken a következő táblázat szerint változik:

	A	B	C
Módosítás sorszáma	Jelenlegi területfelhasználás	Módosult területfelhasználás	módosuló terület nagysága (m ²)
1	intézményterület (Vi)	kisvárosias lakóterület (Lk)	19 303
	intézményterület (Vi)	kertvárosias lakóterület (Lke)	7 967
	közüti közlekedési terület (KÖu)	kisvárosias lakóterület (Lk)	644
	közüti közlekedési terület (KÖu)	kertvárosias lakóterület (Lke)	485
2B	általános mezőgazdasági (Má)	közüti közlekedési terület (Köu)	13 428
	kertvárosias lakóterület (Lke)	közüti közlekedési terület (Köu)	841
	kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)	közüti közlekedési terület (Köu)	33
3A	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	közüti közlekedési terület–parkoló (KöuP)	2 666
	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	közüti közlekedési terület (KÖu)	17
	közüti közlekedési terület (KÖu)	közüti közlekedési terület–parkoló (KöuP)	155
	A módosuló területfelhasználású terület nagysága összesen:		45 539

2. Jelen határozat mellékletei:

- 2.1. 1. melléklet: TSZT jelű „Településszerkezeti terv” című tervlap (rajzi melléklet)
2.2. 2. melléklet: 1/2026VÁLT jelű „Területfelhasználás változások” című tervlap (rajzi melléklet)
2.3. 3. melléklet: Területi mérleg változása
2.4. 4. melléklet: A településszerkezeti tervi módosításoknak a területrendezési tervekkel való összhangjának igazolása

2. Az 1. pont szerinti módosítások során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Várpalota közigazgatási területén a területfelhasználás változások következtében a 73/2019. (IV.26.) képviselő-testületi határozatban került megállapításra a biológiai aktivitásérték változás egyenlege +0,0 értékben, amely érték jelen módosítást követően nem változik.
3. Jelen határozat a mellékletekkel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó. A hatályba lépéssel egyidejűleg a 73/2019. (IV.26.) képviselő-testületi határozat 2. melléklete helyébe jelen határozat 1-4. melléklete lép.
4. Jelen határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: Campanari-Talabér Márta polgármester

Végrehajtásban közreműködik: Lamos Péter főépítész

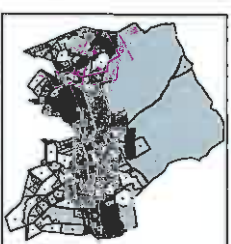
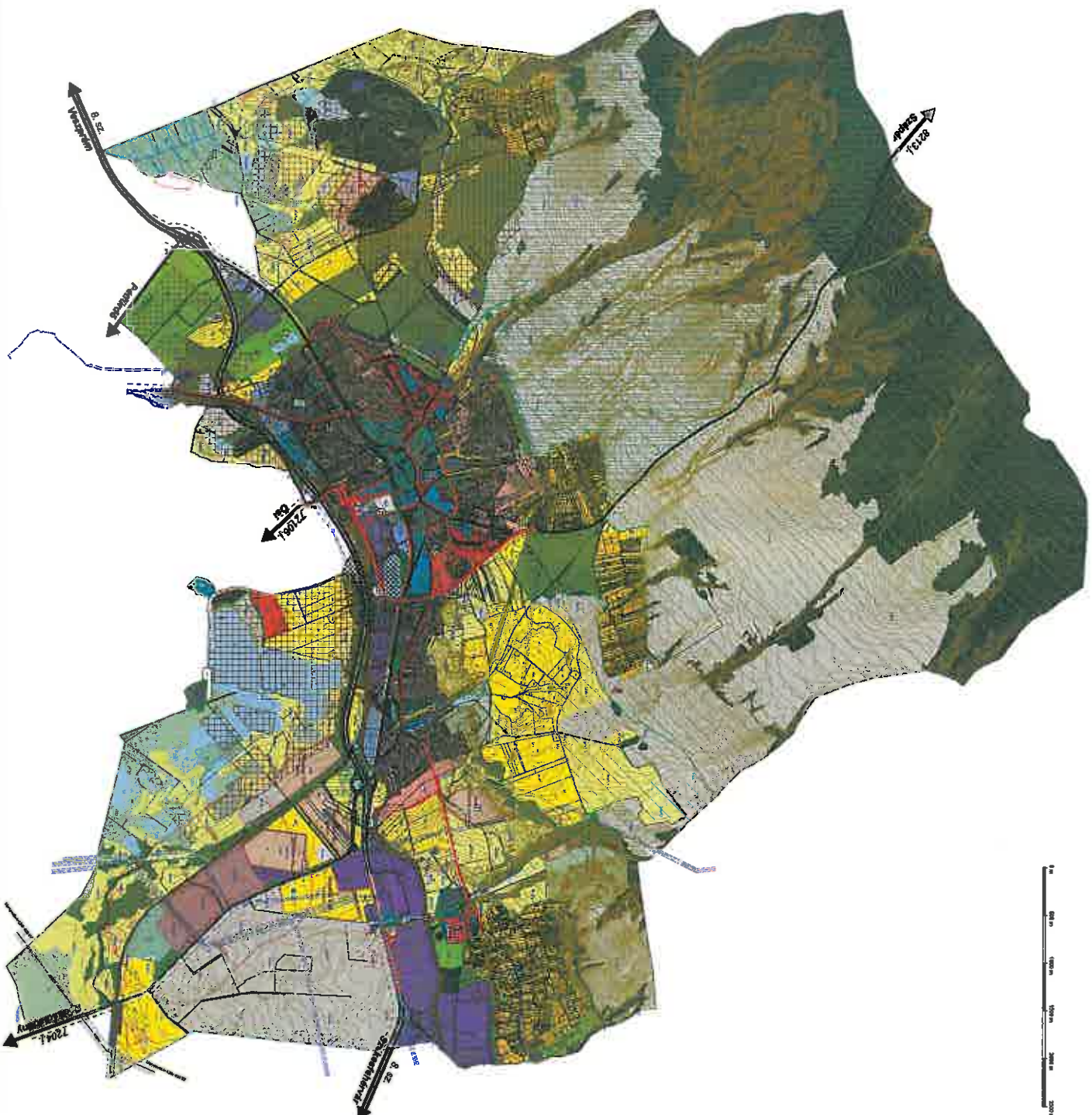
Várpalota, 2026. szeptember 24.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

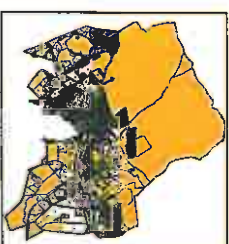
dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Technical
background

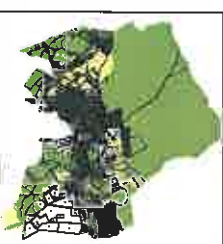
VÁRPALOTA
ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



Hlavní vědeckými obory katedra řeší tyto problémy:



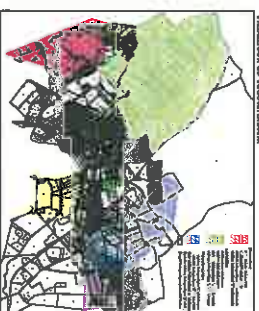
Tijdschrift voor de



Országos Epidemiológiai Központ



Fajardimozoglasol dimerizatsii sintezatsk



Verfahren des Vorforschungs

IDENTIFICATION

NAME: John Doe

DATE OF BIRTH: 12/15/1980

TELEPHONE NUMBER: 555-123-4567

ADDRESS: 123 Main St, New York, NY 10001

EMPLOYER: ABC Corporation

EMPLOYEE ID: 12345

EMPLOYMENT HISTORY

Company	Position	Start Date	End Date
ABC Corporation	Software Engineer	01/2018	01/2020
XYZ Inc.	Software Engineer	01/2016	01/2018
DEF Ltd.	Software Engineer	01/2014	01/2016

EDUCATION

DEGREE: B.S. in Computer Science

UNIVERSITY: University of California, Berkeley

GRADUATION DATE: 05/2005

REFERENCES

NAME: John Smith

PHONE: 555-987-6543

ADDRESS: 456 Oak St, New York, NY 10002

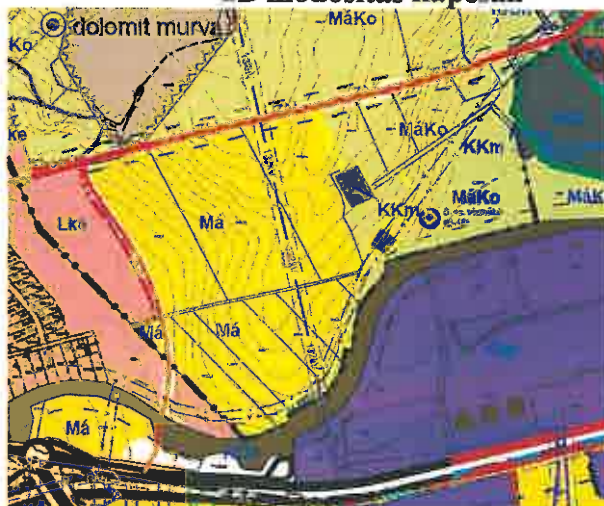
2. melléklet a .../2026. (IX. 24.) képviselős-testületi határozathoz
2.2.2. melléklet a 73/2019. (IV. 26.) képviselő-testületi határozathoz

(A terv jóváhagyását követően a TSZT jelű Településszerkezeti terv c. tervlap egységes szerkezetben dokumentálásra kerül. A könnyebb érthetőség miatt a módosítással érintett területek kerülnek szerepeltetésre.)

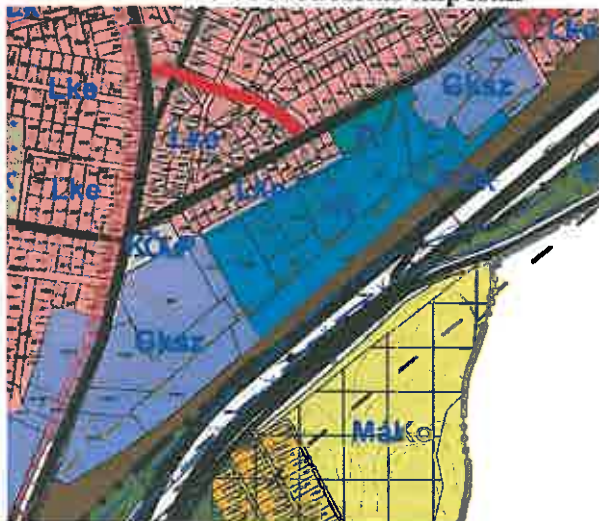
1. módosítás kapcsán



2B módosítás kapcsán



3A módosítás kapcsán



3. melléklet a .../2026. (IX. 24.) képviselő-testületi határozathoz
2.3.3. melléklet a 73/2019. (IV. 26.) képviselő-testületi határozathoz

4.VÁRPALOTA VÁROS TERÜLETI MÉRLEGE A MÓDOSÍTÁST KÖVETŐEN

igazgatási terület	7726,44 ha
--------------------	------------

4.1 BEÉPÍTÉSRE 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.	Lakóterület	Nagyvárosias lakóterület — Ln	45,23		45,23
2.		Kisvárosias lakóterület — Lk	75,54	+1,99	77,53
3.		Kertvárosias lakóterület — Lke	308,62	+0,76	309,38
4.	Vegyes terület	Településközpont terület — Vt	37,0		37,0
5.		Intézményi terület — Vi	48,97	-2,72	46,23
6.	Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület — Gksz	65,94	-0,27	65,67
7.		Ipari gazdasági terület — Gip	173,46		173,46
8.	Üdülőterület	Üdülőházas üdülőterület — Üü	10,79		10,79
9.		Hétvégiházas üdülőterület — Üh	5,1		5,1
10.	Beépítésre szánt különleges területek	Temető — KT	13,39		13,39
11.		Honvédelmi és katonai célu terület — KHon	6,24		6,24
12.		Sport és szabadidős terület — KSp	16,25		16,25
13.		Rekreációs építmények területe — KRe	5,87		5,87
14.		Hulladékkezelő 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.		Összesen:	830,31	-0,24	829,07

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	150,18	+1,30	151,48
2.		kötőtpályás közlekedési terület — KÖk	58,76	-0,0033	58,757
3.		Közút–Parkoló – KÖuP	0	+0,28	0,28
4.	Zöldterület	Közpark — Zkp	18,1		18,1
6.		Közkert — Zkk			
7.	Erdő	Védelmi erdőterület — Ev	529,54		529,54
8.		Honvédelmi erdőterület — Ehon	1639,92		1639,92
9.		Közzóléti erdőterület — Ek	126,73		126,73
10.	Mezőgazdasági	Kertés mezőgazdasági terület — Mk	374,61	-1,34	374,61
11.		Általános mezőgazdasági terület — Má	461,43		460,09
12.		Általános, korlátozott használatú mezőgazdasági terület — MáKo	750,26		750,26
13.	Természetközeli terület	Természetközeli terület — Tk	309,28		309,28
14.	Vízgazdálkodási	Vízgazdálkodási — V	188,18		188,18
15.	Beépítésre nem szánt különleges területek	Külszíni bányaterület — KbB	105,33		105,33
16.		Hulladékok kezelésére szolgáló terület — KbHull	56,54		56,54
17.		Rekreációs területek — KbRe	15,06		15,06
18.		Honvédelmi és nemzetbiztonsági területek — KbHv	2078,95		2078,95
19.		Honvédelmi érdekű területen elhelyezkedő állóvíz — KbHvtó	9,07		9,07
20.		Közlekedés céljára szolgáló honvédelmi érdekű terület	7,08		7,08
21.		Fásított köztér — KbKt	2,34		2,34
22.		Átmeneti használatú területek — KbÁh	15,18		15,18

	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)
23.	Összesen:		6896,09	+0,24	6896,33

4. melléklet a .../2026. (IX. 24.) képviselő-testületi határozat
2.4.4. melléklet a 73/2019. (IV. 26.) képviselő-testületi határozathoz

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAIVAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

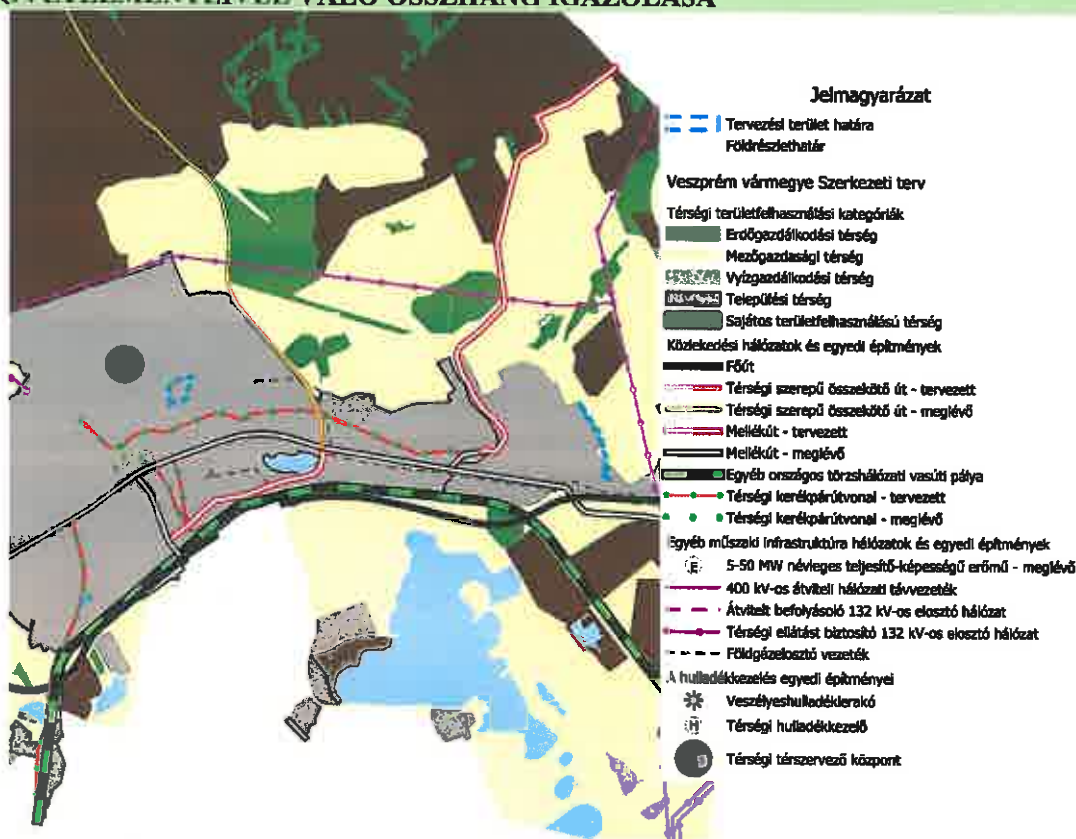
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) Második részében szereplő Magyarországra vonatkozó területrendezési terv (a továbbiakban: OTTrT), valamint
- Veszprém Vármegye Területrendezési Terve (a továbbiakban: VvmTrT), 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 vonatkozó jogszabályi előírások alapján a területrendezési terveknek való megfelelést a településszerkezeti tervi változásokat is szükségessé tevő módosítások esetén szükséges igazolni. Ezért a területrendezési tervekkel való összhang igazolására az 1., a 2B és a 3A módosítások esetében történik.

A TÉRSZERKEZETI TERVEK VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEIVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA



Kivonat VvmTrT Szerkezeti tervlapjából, a TSZT módosítással érintett területek jelölésével

Az 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 és a megfelelés igazolása:

Települési térség	
Területrendezési követelmények	
A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.	
Megfelelés igazolása	
Megfelel.	
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.	
Megfelelés igazolása	
VvmTrT-ben Várpalota közigazgatási területén mezőgazdasági térségbe sorolt terület nagysága 4218,14 ha. Várpalota Településszerkezeti tervében az eddigi TSZT módosítások során Várpalota közigazgatási területén a VvmTrT-ben mezőgazdasági térség sorolt terület 86,84%-a került a TSZT-ben mezőgazdasági terület területfelhasználásba. Jelen TRE módosítás során 1,34 ha nagyságú, a VvmTrT-ben mezőgazdasági térség sorolt terület átsorolása tervezett más területfelhasználásba, ami a VvmTrT-ben Várpalota közigazgatási területén mezőgazdasági térségbe sorolt terület 0,03%-a. A módosítást követően a VvmTrT-ben mezőgazdasági térségbe sorolt terület 86,81%-a lesz a TSZT-ben mezőgazdasági terület övezetébe sorolva. 86,81%>75%. Megfelel.	

A módosítások során —figyelembevéve a 419/2021.Kr. 78/D. § (4) és (4a) bekezdéseinek rendelkezéseit— újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) és (4a) bekezdései szerint nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, abban az esetben sem ha emiatt a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosításra kerül sor. Szintén nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.

➤ **AZ ORSZÁGOS MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK ÉS A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA EGYEDI ÉPÍTMÉNYEINEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ TRTV.-BEN MEGHATÁROZOTT KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

A Trtv. országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozóan az alábbi követelményeket állapítja meg:

- 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 szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet 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.

Megfelelőség igazolása

A VvmTrT Szerkezeti tervén feltüntetett közlekedési hálózat elemei között nem szerepel a 2.B jelű módosítás szerinti út nyomvonala. Az új út nyomvonala a településszerkezeti tervben főbb kiszolgálóútként kerül feltüntetésre a nyomvonalas közlekedési elemek között, a VvmTrT szerkezeti tervén nem kerül feltüntetésre, mivel alacsonyabb rendű út, mint amelyeket a vonatkozó jogszabályi előírások szerint területrendezési terv szerkezeti tervén fel kellene tüntetni. **Megfelel.**

➤ ORSZÁGOS TÉRSÉGI ÖVEZETEK KÖVETELMÉNYEI VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

Országos térségi övezetekkel való érintettség

Trtv	MvM r. melléklete	országos övezetek	Település érintettség	Tervezési terület érintettség
1	3/1	Ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem
2	3/1	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem
3	3/1	Ökológiai hálózat pufferterületének 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
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

2B módosítás területe érintett.

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.

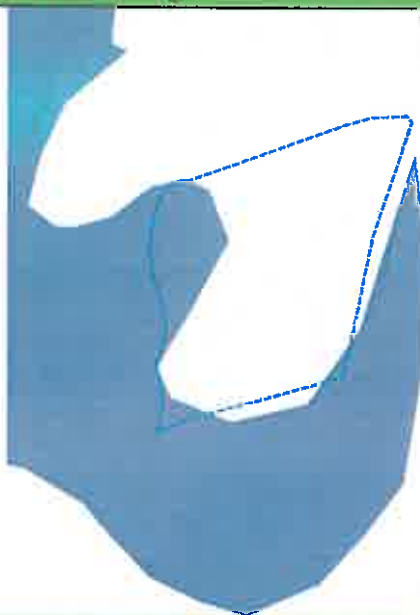
A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Megfelelőség igazolása

A 2B módosítás (tervezett kiszolgálóút) esetében a TRE módosítás során új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatására nem kerül sor.

Megfelel.

Vízminőség-védelmi terület övezete



Területrendezési követelményei

Az 1. módosítás területe érintett.

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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.

Megfelelőség igazolása

A hatályos TRE jelöli a vízminőségvédelmi területeket, és a HÉSZ meghatározta a vízvédelmi területekre vonatkozó előírásokat, közművesítési feltételeket. Jelen módosítás kapcsán ezen feltételek kiegészítése nem szükséges.

Megfelel.

➤ VÁRMEGYEI TÉRSÉGI ÖVEZETEK ÉS EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI TÉRSÉGI ÖVEZETEK KÖVETELMÉNYEI

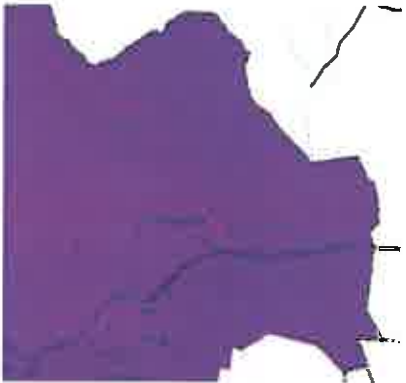
Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy a vármegyei- és egyedileg meghatározott vármegyei térségi övezetek közül melyek érintik Várpalota közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a tervezési területet:

Vármegyei övezetekkel való érintettség

	VM TrT-ben megállapított vármegyei övezet	Település érintettsége	Módosítási területek érintettség
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	igen	1., 2B, 3A mód.

	célterületeinek övezete*		területe
3.12.2.	Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete*	igen	1., 2B, 3A mód. terület
3.12.3.	Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete*	igen	1., 2B, 3A mód. terület
3.12.4.	Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete*	igen	1., 2B, 3A mód. terület
3.12.5.	Veszprém megye várostérségeinek övezete*	igen	1., 2B, 3A mód. terület
3.12.6.	Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete*	igen	1., 2B, 3A mód. terület

* közigazgatási területtel jelölt övezetek

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	
Területrendezési követelményei  <i>Az 1., a 2B és a 3A módosítás területe is érintett.</i> 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.	
Megfelelőség igazolása A TSZT módosítással érintett területeken kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területek nem tervezettek. A TSZT módosítással érintett területeken új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre. Megfelel.	

Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	
Területrendezési követelményei  <i>Az 1., a 2B és a 3A módosítás területe is érintett.</i> Az övezethez 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.	
Megfelelőség igazolása A TSZT módosítással érintett területeken kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területek nem tervezettek. A TSZT módosítással érintett területeken új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre. Megfelel.	

Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete



Területrendezési követelmények

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.

Megfelelőség igazolása

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

Megfelel.

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete



Területrendezési követelmények

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.

Megfelelőség igazolása

A TSZT módosítással érintett területeket nem érinti, valamint nem is határosak Várpalota TRE-ben kijelölt turisztikai módosítással érintett területtel.

Megfelel

Veszprém megye várostérségeinek övezete — Várpalota várostérsége

Területrendezési követelményei



Területrendezési követelmények

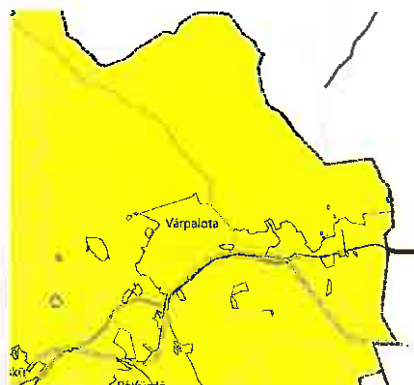
Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitékintéssel kell előkészíteni.

Megfelelőség igazolása

Jelen TRE módosítással összefüggésben a Településfejlesztési koncepció nem került módosításra.

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



Területrendezési követelmények

Az alövezethez 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.

Megfelelőség igazolása

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



Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének

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

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

módosításáról

[1] A településrendezés önkormányzati feladat. Várpalota Város Önkormányzata a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben megfogalmazott alapelvek mentén elkötelezett a településrendezési eszközök jogharmonizációjának biztosításában és a helyi építési tevékenység érdekeinek az érvényesítésében. Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete az állami főépítész záró véleményeinek ismeretében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (9) bekezdésének megfelelően dönt a helyi építési szabályzat módosításának elfogadásáról a módosítási igények átvezetése céljából.

[2] Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 79. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) és b) pontjában és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Veszprémi Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének Elnöke, Építési és Közlekedési Minisztérium, valamint Isztimér Község Önkormányzata, Bakonykúti Község Önkormányzata, Csór Község Önkormányzata, Nádasdladány Község Önkormányzata, Ősi Község Önkormányzata, Pétfürdő Község Önkormányzata, Öskü Község Önkormányzata, Tés Község Önkormányzata, valamint a Várpalota Önkormányzata Képviselő-testületének a településtervezési szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendeletével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

2. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 44. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(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 indokolttság esetén szükséges technológiai műtárgyak (technológiai építmények) magassága az építési övezetben előírt legnagyobb beépítési magasság értékét 50 százalékkal meghaladhatja.”

3. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 58. § (6) bekezdése a következő j) ponttal egészül ki:

(A közigazgatási területen belül a szabályozási terv a közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:)

„j) közcélú parkoló terület KÖup”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 58. §-a a következő (19) bekezdéssel egészül ki:

„(19) KÖup jelű közcélú parkolók övezetében közcélú közintézmények, közszolgáltató rendeltetéshez szükséges parkolók kialakítására szolgáló terület.”

4. §

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

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 5. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

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

1. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 1.2. pontjában foglalt táblázat a következő 12a. és 12b. sorral egészül ki:

	(A)	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A 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 (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma)	
12a	Lk/10	SZ	30	30	1500		7,5		max. 6 rendeltetési egység helyezhető el
12b	Lk/11	SZ	40	30	10 000 (1 ha)		12,0		

2. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 1.3. pontjában foglalt táblázat a következő 19. sorral egészül ki:

	(A)	B	C	D	E	F	G	H	I)
19	Lke/7	SZ	30	30	1000		7,5		e.k. 3,0 m max. 2 rendeltetési egység helyezhető el

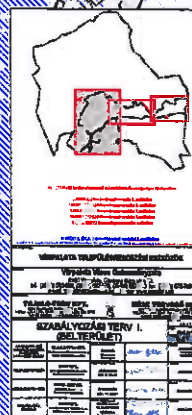
3. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 1.5. pontjában foglalt táblázat a következő 12a. sorral egészül ki:

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I</i>
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	<i>Építési övezet jele</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>A megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m²)</i>	<i>A kialakítható legkisebb telekterület (m²)</i>	<i>Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)</i>	<i>Legnagyobb beépítési magassága (m)</i>	<i>Az építhető terepszint feletti szintek száma</i>	
12a	VI/11	SZ	40	30	2000		12,0	3	

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

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) SZT-1_Varpalota_BELTER SZABALYOZAS_26 09.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



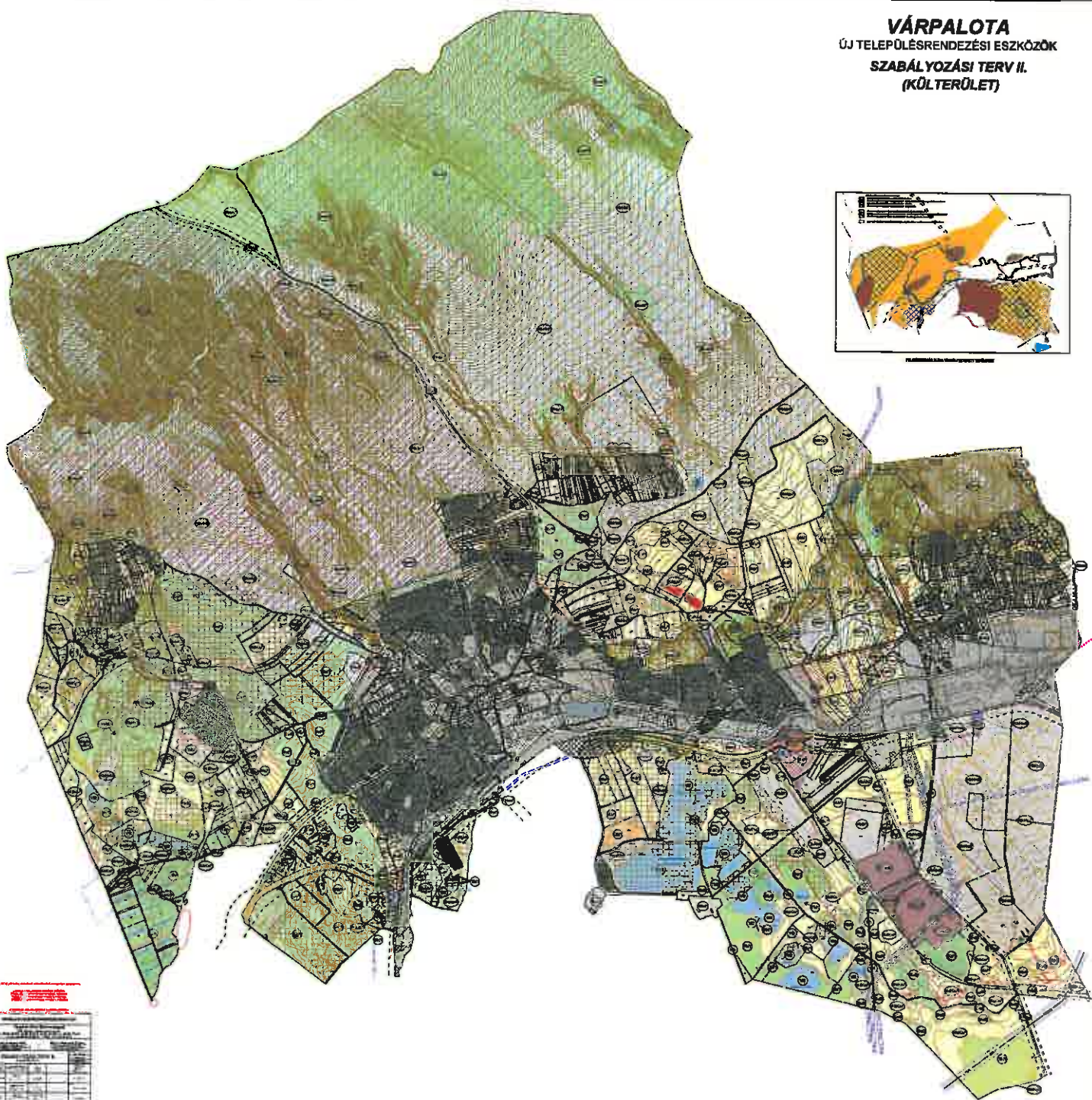
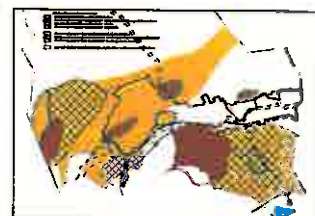
[illegible][illegible]

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

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) SZT-2_Varpalota_KULTER SZABALYOZAS_26 09.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

VÁRPALOTA
ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
SZABÁLYOZÁSI TERV II.
(KÜLTERÜLET)



VÁRPALETA

ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

SZABÁLYOZÁSI TERV II.

(KÜLTERÜLET)

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	közigazgatási terület határa
	belterület határa
	belterület bővítési terület határa
	telekhatár
	szintvonal

SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEK

	szabályozási vonal
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telkekre, telkekre vonatkozó szabályozási elemek

	a telkek be nem építhető része
	telken belüli védő zöldfelület

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

Örökségvédelem

	műemlék, műemlék telke
	műemlék, területi védelem
	műemléki környezet
	helyi védett egyedi építészeti érték
	régészeti lelőhely

Táj-, természetvédelem

	Natura 2000 terület - kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
	országos jelentőségű természetvédelmi terület (Várpalota homokbánya TT, ex lege védett lápok)
	országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték (források, kunhalmok, barlang)
	országos ökológiai hálózat - magterület
	országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területek
	országos ökológiai hálózat - puffterület
	tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

Környezetvédelem, egyéb korlátozó tényezők

	vízvédelmi terület - védőterület
	vízvédelmi terület - A védőterület határa
	vízvédelmi terület - B védőterület határa
	nyílt karszt terület
	bányatelek
	alábányászott terület
	védőtávolság
	hornvédelmi gyakorló és lőtér védőterületei

Közművek korlátozása

	132 kV-s villamosenergia gerinc elosztóhálózat az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel
	400 kV-s elektromos távvezeték és védőtávolsága
	nagy-középfeszültségű földgázvezeték 0-0 m-es biztonsági övezettel
	regionális ivóvízvezeték
	szennyvíztisztító 300 m-es védőtávolsága
	mobil távközlési bázisállomás magassági korlátozással

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	közlekedési terület - emelt sebességű országos főút
	közlekedési terület - országos mellékút
	közlekedési terület - helyi gyűjtőút
	közlekedési terület - főbb kiszolgálóút
	közlekedési terület - karakpárút
	közlekedési terület - vasút
	közlekedés céljára szolgáló hornvédelmi terület

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

	intézményterületek
	kereskedelmi - szolgáltató gazdasági területek
	ipari gazdasági területek
	üdülőkészítés üdülőterületek
	hévízfűtés üdülőterületek
	beépítésre szánt különleges területek
	sport és szabadidős terület
	rekreációs terület
	hulladékkezelők, -lerakók területei
	mezőgazdasági üzemi terület
	közműterület

ÖVEZETEK

	védelmi erdőterületek
	hornvédelmi erdőterületek
	közjóléti erdőterületek
	kertes mezőgazdasági területek
	általános mezőgazdasági területek
	általános, korlátozott használatú mezőgazdasági területek
	vízgazdálkodási területek
	természetközeli területek
	különleges beépítésre nem szánt területek
	kölszini bányaterületek
	hornvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület
	hornvédelmi érdekű területen elhelyezkedő állóvíz
	hulladékok kezelésére szolgáló területek
	rekreációs területek
	átmeneti használatú területek
	közlekedési terület
	közúti közlekedési terület
	vasúterület

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

BEÉPÍTÉSI FELTÉTELEI

beépítési mód	beépítési %
építmény mag. (m)	telekterület (m ²)

SZ: szabadonálló
O: oldalhatáron álló
K: kialakult, tovább nem osztható

	SZ 30 9,5 1000		SZ 20 4,5 K		- - -		SZ 1 4,5 10ha		- - -
	SZ 35 5,5 3000		K 40 K K		- - -		- - -		- - -
	SZ 30 7,5 10000		SZ 10 7,5 K		SZ 2 5,5 10ha		SZ 300 m ² - - -		
	SZ 50 9,5 3000		SZ 40 7,5 K		SZ 3 6,0 10ha		SZ 0,5 - 10ha		
	SZ 30 5,5 3000		SZ 25 7,5 10000		SZ 3 4,5 720		- - -		
	SZ 30 7,5 10000		ONSZ 40 6 K		SZ 3 4,5 1000		SZ 200 m ² 4,5 K		
	SZ 25 10,5 K		- - -		SZ 1 7,5/5,5 1/10ha		SZ 2 4,5 K		
	SZ 20 5,5 10000		SZ 0,1 4,5 10ha		SZ 3 7,5/5,5 3 ha		- - -		

Az SZT-2 jelű területek a következő módosításokkal van együttesen szerkesztve:

...2024. (...) önkormányzati rendelet 2. melléklete
7/2025. (II. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete
7/2025. (IV. 8.) önkormányzati rendelet 2. melléklete
2/2025. (POL.É) önkormányzati rendelet 1. melléklete

A 10/2016. (IV.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

A HÉSZ 3. mellékletét (SZT-1 jelű terület) és a HÉSZ 4. mellékletét (SZT-4 jelű terület) az önkormányzat

VÁRPALETA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK Várpalota Város Önkormányzata 8100 Várpalota, Gárdonyi Géza utca 36. M: (36-43) 692-600; 694-43 692-670; (36-40) 522-400 fax: (36-43) 675-760 e-mail: varpalota@varpalota.hu honlap: www.varpalota.hu	
TÁJOLÓ-TERV KFT. 1011 BUDAPEST, HÉVTEREZŐ U. 13. 2. E. M: (06-1) 460-0000; 460-0001; 460-0002; 460-0003; 460-0004; 460-0005; 460-0006; 460-0007; 460-0008; 460-0009; 460-0010; 460-0011; 460-0012; 460-0013; 460-0014; 460-0015; 460-0016; 460-0017; 460-0018; 460-0019; 460-0020; 460-0021; 460-0022; 460-0023; 460-0024; 460-0025; 460-0026; 460-0027; 460-0028; 460-0029; 460-0030; 460-0031; 460-0032; 460-0033; 460-0034; 460-0035; 460-0036; 460-0037; 460-0038; 460-0039; 460-0040; 460-0041; 460-0042; 460-0043; 460-0044; 460-0045; 460-0046; 460-0047; 460-0048; 460-0049; 460-0050; 460-0051; 460-0052; 460-0053; 460-0054; 460-0055; 460-0056; 460-0057; 460-0058; 460-0059; 460-0060; 460-0061; 460-0062; 460-0063; 460-0064; 460-0065; 460-0066; 460-0067; 460-0068; 460-0069; 460-0070; 460-0071; 460-0072; 460-0073; 460-0074; 460-0075; 460-0076; 460-0077; 460-0078; 460-0079; 460-0080; 460-0081; 460-0082; 460-0083; 460-0084; 460-0085; 460-0086; 460-0087; 460-0088; 460-0089; 460-0090; 460-0091; 460-0092; 460-0093; 460-0094; 460-0095; 460-0096; 460-0097; 460-0098; 460-0099; 460-0100; 460-0101; 460-0102; 460-0103; 460-0104; 460-0105; 460-0106; 460-0107; 460-0108; 460-0109; 460-0110; 460-0111; 460-0112; 460-0113; 460-0114; 460-0115; 460-0116; 460-0117; 460-0118; 460-0119; 460-0120; 460-0121; 460-0122; 460-0123; 460-0124; 460-0125; 460-0126; 460-0127; 460-0128; 460-0129; 460-0130; 460-0131; 460-0132; 460-0133; 460-0134; 460-0135; 460-0136; 460-0137; 460-0138; 460-0139; 460-0140; 460-0141; 460-0142; 460-0143; 460-0144; 460-0145; 460-0146; 460-0147; 460-0148; 460-0149; 460-0150; 460-0151; 460-0152; 460-0153; 460-0154; 460-0155; 460-0156; 460-0157; 460-0158; 460-0159; 460-0160; 460-0161; 460-0162; 460-0163; 460-0164; 460-0165; 460-0166; 460-0167; 460-0168; 460-0169; 460-0170; 460-0171; 460-0172; 460-0173; 460-0174; 460-0175; 460-0176; 460-0177; 460-0178; 460-0179; 460-0180; 460-0181; 460-0182; 460-0183; 460-0184; 460-0185; 460-0186; 460-0187; 460-0188; 460-0189; 460-0190; 460-0191; 460-0192; 460-0193; 460-0194; 460-0195; 460-0196; 460-0197; 460-0198; 460-0199; 460-0200; 460-0201; 460-0202; 460-0203; 460-0204; 460-0205; 460-0206; 460-0207; 460-0208; 460-0209; 460-0210; 460-0211; 460-0212; 460-0213; 460-0214; 460-0215; 460-0216; 460-0217; 460-0218; 460-0219; 460-0220; 460-0221; 460-0222; 460-0223; 460-0224; 460-0225; 460-0226; 460-0227; 460-0228; 460-0229; 460-0230; 460-0231; 460-0232; 460-0233; 460-0234; 460-0235; 460-0236; 460-0237; 460-0238; 460-0239; 460-0240; 460-0241; 460-0242; 460-0243; 460-0244; 460-0245; 460-0246; 460-0247; 460-0248; 460-0249; 460-0250; 460-0251; 460-0252; 460-0253; 460-0254; 460-0255; 460-0256; 460-0257; 460-0258; 460-0259; 460-0260; 460-0261; 460-0262; 460-0263; 460-0264; 460-0265; 460-0266; 460-0267; 460-0268; 460-0269; 460-0270; 460-0271; 460-0272; 460-0273; 460-0274; 460-0275; 460-0276; 460-0277; 460-0278; 460-0279; 460-0280; 460-0281; 460-0282; 460-0283; 460-0284; 460-0285; 460-0286; 460-0287; 460-0288; 460-0289; 460-0290; 460-0291; 460-0292; 460-0293; 460-0294; 460-0295; 460-0296; 460-0297; 460-0298; 460-0299; 460-0300; 460-0301; 460-0302; 460-0303; 460-0304; 460-0305; 460-0306; 460-0307; 460-0308; 460-0309; 460-0310; 460-0311; 460-0312; 460-0313; 460-0314; 460-0315; 460-0316; 460-0317; 460-0318; 460-0319; 460-0320; 460-0321; 460-0322; 460-0323; 460-0324; 460-0325; 460-0326; 460-0327; 460-0328; 460-0329; 460-0330; 460-0331; 460-0332; 460-0333; 460-0334; 460-0335; 460-0336; 460-0337; 460-0338; 460-0339; 460-0340; 460-0341; 460-0342; 460-0343; 460-0344; 460-0345; 460-0346; 460-0347; 460-0348; 460-0349; 460-0350; 460-0351; 460-0352; 460-0353; 460-0354; 460-0355; 460-0356; 460-0357; 460-0358; 460-0359; 460-0360; 460-0361; 460-0362; 460-0363; 460-0364; 460-0365; 460-0366; 460-0367; 460-0368; 460-0369; 460-0370; 460-0371; 460-0372; 460-0373; 460-0374; 460-0375; 460-0376; 460-0377; 460-0378; 460-0379; 460-0380; 460-0381; 460-0382; 460-0383; 460-0384; 460-0385; 460-0386; 460-0387; 460-0388; 460-0389; 460-0390; 460-0391; 460-0392; 460-0393; 460-0394; 460-0395; 460-0396; 460-0397; 460-0398; 460-0399; 460-0400; 460-0401; 460-0402; 460-0403; 460-0404; 460-0405; 460-0406; 460-0407; 460-0408; 460-0409; 460-0410; 460-0411; 460-0412; 460-0413; 460-0414; 460-0415; 460-0416; 460-0417; 460-0418; 460-0419; 460-0420; 460-0421; 460-0422; 460-0423; 460-0424; 460-0425; 460-0426; 460-0427; 460-0428; 460-0429; 460-0430; 460-0431; 460-0432; 460-0433; 460-0434; 460-0435; 460-0436; 460-0437; 460-0438; 460-0439; 460-0440; 460-0441; 460-0442; 460-0443; 460-0444; 460-0445; 460-0446; 460-0447; 460-0448; 460-0449; 460-0450; 460-0451; 460-0452; 460-0453; 460-0454; 460-0455; 460-0456; 460-0457; 460-0458; 460-0459; 460-0460; 460-0461; 460-0462; 460-0463; 460-0464; 460-0465; 460-0466; 460-0467; 460-0468; 460-0469; 460-0470; 460-0471; 460-0472; 460-0473; 460-0474; 460-0475; 460-0476; 460-0477; 460-0478; 460-0479; 460-0480; 460-0481; 460-0482; 460-0483; 460-0484; 460-0485; 460-0486; 460-0487; 460-0488; 460-0489; 460-0490; 460-0491; 460-0492; 460-0493; 460-0494; 460-0495; 460-0496; 460-0497; 460-0498; 460-0499; 460-0500; 460-0501; 460-0502; 460-0503; 460-0504; 460-0505; 460-0506; 460-0507; 460-0508; 460-0509; 460-0510; 460-0511; 460-0512; 460-0513; 460-0514; 460-0515; 460-0516; 460-0517; 460-0518; 460-0519; 460-0520; 460-0521; 460-0522; 460-0523; 460-0524; 460-0525; 460-0526; 460-0527; 460-0528; 460-0529; 460-0530; 460-0531; 460-0532; 460-0533; 460-0534; 460-0535; 460-0536; 460-0537; 460-0538; 460-0539; 460-0540; 460-0541; 460-0542; 460-0543; 460-0544; 460-0545; 460-0546; 460-0547; 460-0548; 460-0549; 460-0550; 460-0551; 460-0552; 460-0553; 460-0554; 460-0555; 460-0556; 460-0557; 460-0558; 460-0559; 460-0560; 460-0561; 460-0562; 460-0563; 460-0564; 460-0565; 460-0566; 460-0567; 460-0568; 460-0569; 460-0570; 460-0571; 460-0572; 460-0573; 460-0574; 460-0575; 460-0576; 460-0577; 460-0578; 460-0579; 460-0580; 460-0581; 460-0582; 460-0583; 460-0584; 460-0585; 460-0586; 460-0587; 460-0588; 460-0589; 460-0590; 460-0591; 460-0592; 460-0593; 460-0594; 460-0595; 460-0596; 460-0597; 460-0598; 460-0599; 460-0600; 460-0601; 460-0602; 460-0603; 460-0604; 460-0605; 460-0606; 460-0607; 460-0608; 460-0609; 460-0610; 460-0611; 460-0612; 460-0613; 460-0614; 460-0615; 460-0616; 460-0617; 460-0618; 460-0619; 460-0620; 460-0621; 460-0622; 460-0623; 460-062	

Végső előterjesztői indokolás

I.

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.

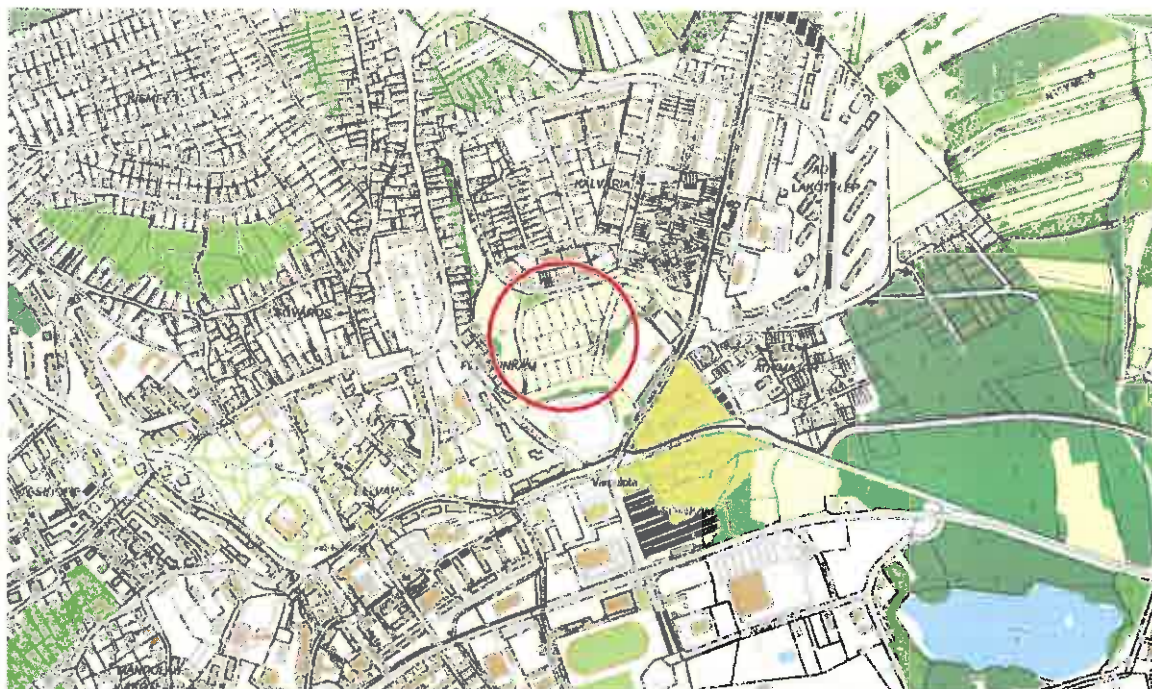
(8) A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabályszöveggel ellentétes részét.”

II.

Várpalota Város Önkormányzata a város közigazgatási területén több területet érintően elindította és lefolytatta a szükséges eljárásokat, melyek a településrendezési eszközök módosítására irányulnak, az alábbiak szerint:

Kálvária városrész

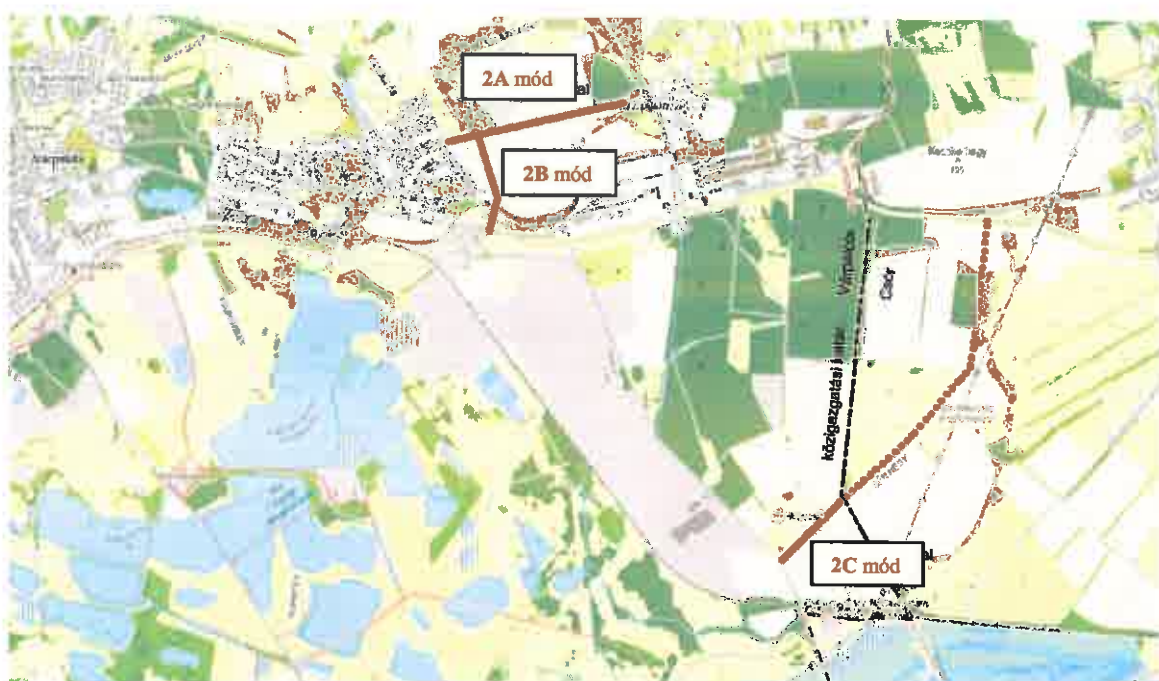
A Várpalotai Közszolgáltató Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Kérelmező) megkereste Önkormányzatunkat, és a Várpalota, belterület, 1177/4, 1225/1, 1225/4, 1225/5, 1225/6, 1225/7, 1225/8, 1225/9, 1225/10, 1225/11, 1225/12, 1225/13, 1225/14, 1225/15, 1225/16, 1225/17, 1225/18, 1225/19, 1225/20, 1225/21, 1225/22, 1225/23, 1225/24. helyrajzi számú ingatlanokat (Kálvária városrész) érintően, és kezdeményezte a Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) (SZT-1 jelű Belterületi szabályozási tervlap) módosítását. A képviselő testület 2025. februári ülésén (11/2025. (II. 20.) határozat) döntött a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.



1.sz. kép – Módosítással érintett ingatlan elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2025.02.09

Várpalota-Inota és Várpalota-Készenléti lakótelep városrészeket összekötő szilárd burkolatú út nyomvonala.

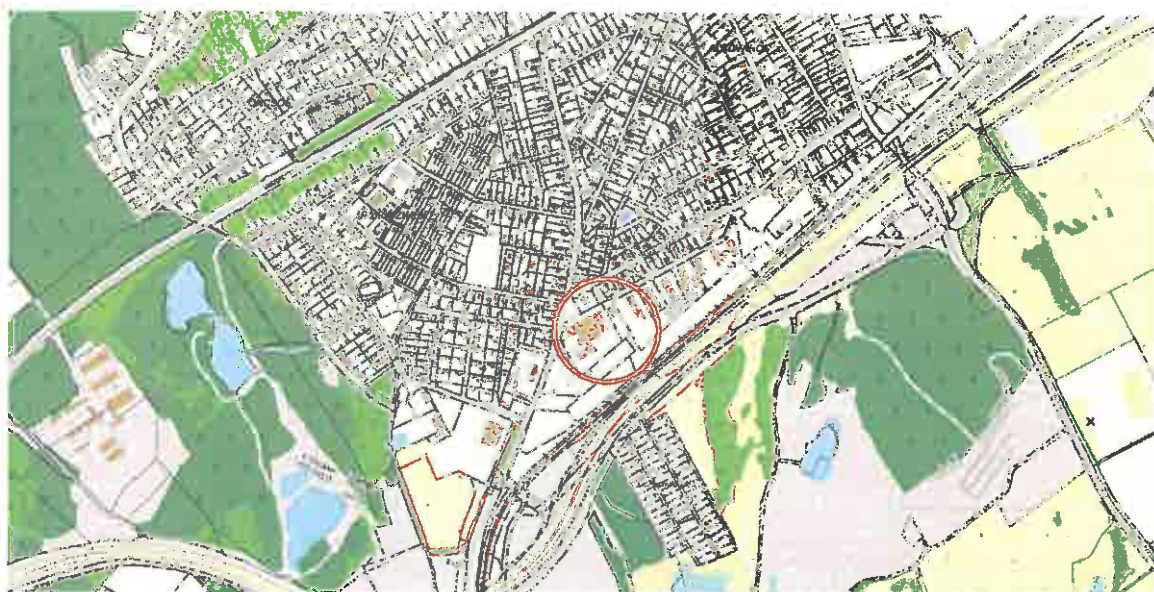
A Várpalotai Közszolgáltató Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Kérelmező) megkereste Önkormányzatunkat, és a Várpalota-Inota és Várpalota-Készenléti lakótelep városrészeket összekötő szilárd burkolatú út nyomvonalának kijelölése érdekében, valamint a 7204. sz. út (Nádasdladány irányába vezető út) és 8. számú főút keleti összeköttetésének fejlesztése céljából kezdeményezte a Rendelet érintett szabályozási tervlapjainak módosítását. A képviselő-testület 2025. februári ülésén (10/2025. (II. 20.) határozat) döntött a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.



3.sz. kép – Módosítással érintett útszakaszok elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2025.02.09.

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

Az érintett területen három, a hatályos településrendezési eszközök módosítását igénylő fejlesztés megvalósításának támogatása érdekében érkezett kérelem Önkormányzatunkhoz. A kérelmek előterjesztői két esetben a Várpalotai Közzszolgáltató Nonprofit Kft., egy esetben pedig Nagy József, a Palota-Út-Ép Kft. képviseletében, a Péti út 48. sz. alatt meglévő és működő betonüzemének tulajdonosa. A három kérelem egy adott telektömbön belül elhelyezkedő külön helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat érinti, ezért a hatályos településrendezési eszközök módosítása egységesen kezelendő. A képviselő-testület 2025. februári ülésén (12/2025. (II. 20.) határozat) döntött a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.



2.sz. kép – Módosítással érintett telektömb elhelyezkedése
forrás: e-közmű, 2025.02.09.

A tervek egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KormR.) alapján egyszerűsített eljárás szerint történik.

A módosítás érdekében, a szükséges terveket és dokumentációkat a TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft., mint Tervező elkészítette.

A településrendezési eszközök módosítási és elfogadási folyamatát a KormR., valamint Várpalota Város Képviselő-testületének a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendelete szabályozza.

A tárgyi módosítás partnerségi egyeztetése a fenti jogszabályokban foglalt előírások figyelembevételével megtörtént.

A Képviselő testület a partnerségi egyeztetések lezárásáról 43/2026. (III.26.) számú határozatban döntött.

Várpalota város főépítésze 2026. április 15-én megkérte az állami főépítész záróvéleményét.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Törvény) 75. § (5) bekezdése szerint a településterv elfogadását megelőző egyeztetési eljárás során nem támogató záró szakmai véleményt csak indokolással és jogszabályi hivatkozással ellátva lehet kiadni. Ha a záró szakmai vélemény megküldésére a (2) bekezdés szerinti kormányrendeletben megállapított határidő lejártát követő ötödik napon sem került sor, a településterv elfogadható.

A Törvény 75. § (2) bekezdése szerint a településtervet elfogadása előtt legalább az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményezik, valamint a véleményezési eljárást megelőzően a tervezést végző települési önkormányzat részére a kormányrendeletben meghatározott központi adatszolgáltató adatszolgáltatást teljesít.

A KormR. 67. § (2) bekezdése szerint a záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E–TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított a) 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településterv vagy a módosítása elfogadásához,

b) 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, és ha az egyeztető tárgyalás során módosítás szükségességéről döntenek, ennek teljesítésére legfeljebb 20 napos határidőt szab, vagy

c) 10 napon belül – a hiányok pontos megnevezésével –, legfeljebb 20 napos teljesítési határidő meghatározásával hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

A záróvélemény az előterjesztés előkészítésének és leadásának napjáig nem érkezett meg az önkormányzathoz, javasolt a fenti jogszabályi hivatkozások figyelembevételével a módosítási folyamatot lezárása.

III.

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.