

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  
2024. június 27-i rendkívüli ülésére

*A rendelet tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.*

**Tárgy:** Várpalota Város településrendezési eszközeinek módosítása


**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:

  
**Bérczes Beáta**  
jogi előadó

  
**Sándor Tamás**  
aljegyző

  
**dr. Ignácz Anita Éva**  
jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Várpalota Város Képviselő-testülete Várpalota város közigazgatási területét érintően három döntésével kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását, az alábbiak szerint:

1. 34/2023. (III. 30.) határozat: egykori S I. bánya területe
2. 46/2023. (IV. 27.) határozat: Szent István út - Hétvezér utca csomópont területbiztosítása
3. 62/2023. (V. 24.) határozat: 4157/8. helyrajzi számú telken a szabályozás módosítása

A módosítás érinti Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 73/2019. (IV. 26.) határozatával elfogadott Településszerkezeti tervét és a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendeletét.

A településrendezési eszközök módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglalt általános eljárási rend szerint véleményeztette az önkormányzat, majd döntésével a beérkezett véleményeket elfogadta.

A Korm. rendelet 68. §-ában foglaltakkal összhangban a dokumentációt záró szakmai véleményezésre megküldtük az Állami Főépítésznek. A képviselő-testületi jóváhagyáshoz az Állami Főépítész záró szakmai véleményét megküldte.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat) 17. §-a szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. A hatásvizsgálat során vizsgálni kell a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, melynek az alábbiak szerint teszek eleget:

### **1.) A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

Az önkormányzati rendelet módosításával Várpalota infrastruktúrája a tervezett fejlesztésekhez igazodva kerülhet átalakításra. Ipari, barnamezős beruházások lehetőségének megteremtésével, középtávon potenciális bevételi forrást teremt az önkormányzat számára, megalapozva ezzel a gazdaságos működtetést.

### **2.) A rendelet környezeti és egészségi következményei:**

Az önkormányzati rendelet módosításával a település infrastruktúra hálózata fejlesztésre kerül, a közlekedési rendszer átalakításával a környezetre gyakorolt közlekedési terhelés, valamint az érintett területen a közúti balesetek előfordulása is csökken. Az ipari zónákban gazdaságosan megvalósítható fejlesztések válnak lehetővé.

### **3.) A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A rendeletalkotás jogalkalmazási változásokkal meghatározóan nem jár.

**4.) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

Az önkormányzati rendelet módosítása a város közép- és hosszútávú fejlődésének lehetőségét teremti meg. A jogalkotás elmaradásának hatása a potenciális gazdasági szereplők fejlesztési lehetőségeinek szűkítésével káros hatást gyakorol a város bevételi forrásaira, általános fejlődésére.

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

A rendeletalkotás pénzügyi kötelezettséggel nem jár. A jogalkalmazás személyi és tárgyi feltételei az építési igazgatásban adottak.

Kérem a T. Képviselő-testületet, támogassa az előterjesztésben foglaltakat és döntsön a településrendezési eszközök módosításáról!

Várpalota, 2024. június 17.

  
**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati  
Képviselő-testülete  
8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.  
29. Tel.: (88) 592-660 Fax: (88) 592-676  
e-mail: varpalota@varpalota.hu

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2024. június 27-i rendkívüli ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2024. (VI. 27.) képviselő-testületi  
h a t á r o z a t :**

Várpalota Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 73/2019. (IV. 26.) határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét a következőképpen módosítja:

1. A területfelhasználás a 2/2024VÁLT jelű tervlap tervlapon a feltüntetett területeken a következő táblázat szerint változik:

	A	B	C
sor szá m	Jelenlegi területfelhasználás	Módosult területfelhasználás	módosuló terület nagysága (m <sup>2</sup> )
1.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület — Gksz	különleges beépítésre szánt, sport és szabadidős terület — KSp	3990
2.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület — Gksz	gazdasági egyéb ipari terület — Gip	35434
3.	településközpont vegyes terület — Vt	közúti közlekedési terület — KÖu	209
4.	településközpont vegyes terület — Vt	egyéb zöldterület — Ze	229
	A módosuló területfelhasználású terület nagysága összesen:		39 862

2. Jelen határozat mellékletei:

- 2.1.1. 1. melléklet: TSZT jelű „Településszerkezeti terv” című tervlap (rajzi melléklet)  
2.1.2. 2. melléklet: 1/2024VÁLT jelű „Területfelhasználás változások” című tervlap (rajzi melléklet)  
2.1.3. 3. melléklet: Területi mérleg változása  
2.1.4. 4. melléklet: A településszerkezeti tervi módosításoknak a területrendezési tervekkel való összhangjának igazolása

3. 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.
4. 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. melléklete lép.

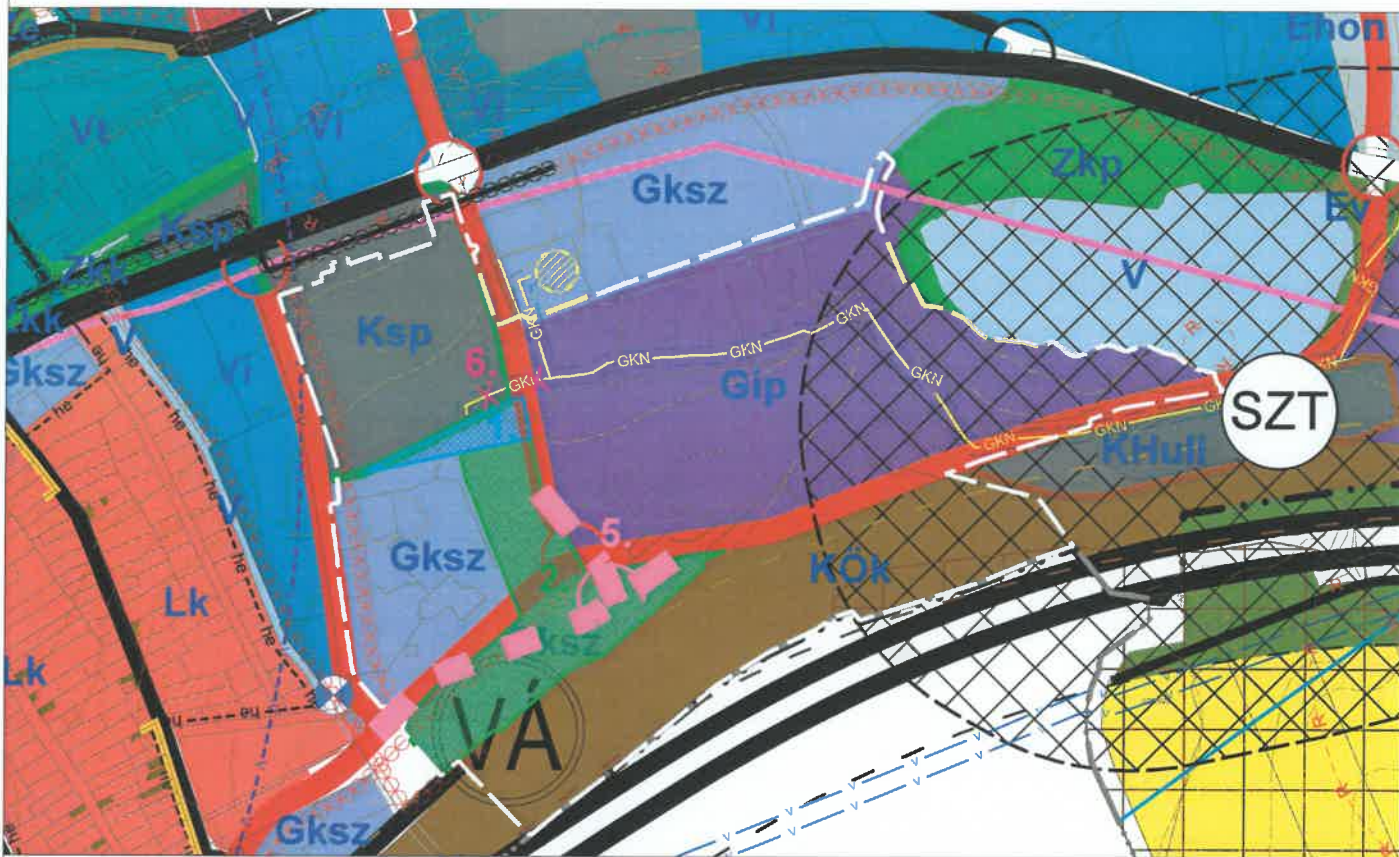
Várpalota, 2024. június 27.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignáczi Anita Éva**  
jegyző

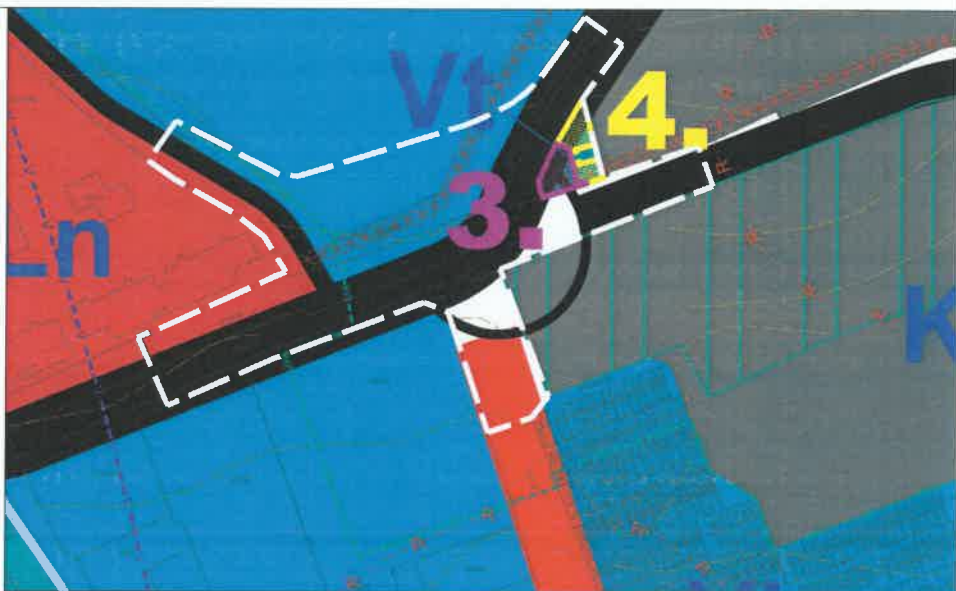


**VÁRPALOTA**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**  
 módosítása  
 Területfelhasználás változások



**Jelmagyarázat**

-  tervezési terület határa
- 1.**  Gksz ► Ksp
- 2.**  Gksz ► Gip
- 3.**  Vt ► KÖK
- 4.**  Vt ► Ze
- 5.**  a tervezett országos mellékút új nyomvonala
- 6.**  megszűnő nagyközépnomású gázvezeték szakasz



**TÁJELŐ-TERV**

Területrendezési, Környezetvédelmi  
 és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. tel/fax: 1/251-7751 e-mail: tajoloterv@gmail.com

Megbízó:

**Várpalota Város Önkormányzata**

8100 Várpalota, Gárdonyi Géza utca 39.  
 tel.: (36-88) 592-660; (36-88) 592-670; (36-88) 592-690 fax: (36-88) 575-760  
 e-mail: varpalota@varpalota.hu honlap: www.varpalota.hu

Tervjel:

**1/2024VÁLT**

Munka megnevezése:

**VÁRPALOTA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**  
 Területfelhasználás változások

Településtervezés,  
 tájrendezés, környezetalkítás:  
 Auer Jolán  
 TT/1, TK/1 01-5003

Tervező:  
 Pisák Brigitta  
 okleveles tájépítésmérnök

Tervező:  
 Pisák Bence

Dátum:

2024. június

## 4.VÁRPALOTA VÁROS TERÜLETI MÉRLEGE A MÓDOSÍTÁST KÖVETŐEN

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

## 4.1 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

	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	38,04	-0,04	37,0
5.		Intézményi terület — Vi	48,97		48,97
6.	Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület — Gksz	69,88	-3,94	65,94
7.		Ipari gazdasági terület — Gip	170,81	+3,54	174,35
8.	Üdülőterület	Üdülőházas üdülőterület — Üü	10,79		10,79
9.		Hétfélgézházás üdülőterület — 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



<b>12.</b>	Sport és szabadidős terület — KSp	15,85	+0,4	16,25
<b>13.</b>	Rekreációs építmények területe — KRe	5,87		5,87
<b>14.</b>	Hulladékkezelő terület — KHull	5,71		5,71
<b>15.</b>	Mezőgazdasági üzemi terület — KMü	1,55		1,55
<b>16.</b>	Közmű terület — KKm	6,8		6,8
<b>17.</b>	Várkörnyék terület —KVk	1,76		1,76
<b>18.</b>	Kastély terület — KKa	1,09		1,09
<b>19.</b>	<b>Összesen:</b>	<b>831,24</b>	<b>-0,04</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	150,74	+0,02	150,76
2.		kötőpályás közlekedési terület — KÖk	58,76		58,76
3.	Zöldterület	Közpark — Zkp	18,08	+0,02	18,1
4.		Közkert — Zkk			
6.	Erdő	Védelmi erdőterület — Ev	563,28		563,28
7.		Honvédelmi erdőterület — Ehon	1694,81		
8.		Közjóléti erdőterület — Ek	111,59		111,59
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		
14.	Beépítésre nem szánt különleges területek	Külszíni bányaterület — KbB	105,33		105,33
15.		Hulladékok kezelésére szolgáló terület — KbHull	56,54		
16.		Rekreációs területek —	15,06		15,06

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
	<b>Területfelhasználási egység általános használat szerint</b>	<b>Területfelhasználási egység sajátos használat szerint</b>	<b>terület (ha)</b>	<b>jelen módosítás során változás (ha)</b>	<b>terület módosítás után (ha)</b>
		KbRe			
<b>17.</b>		Honvédelmi és nemzetbiztonsági területek — KbHv	1915,54		
<b>18.</b>		Honvédelmi érdekű területen elhelyezkedő állóvíz — KbHvtó	9,07		9,07
<b>19.</b>		Közlekedés céljára szolgáló honvédelmi érdekű terület	7,08		7,08
<b>20.</b>		Fásított köztér — KbKt	2,34		2,34
<b>21.</b>		Átmeneti használatú területek — KbÁh	21,68		
<b>22.</b>		<b>Összesen:</b>	<b>6895,2</b>	<b>+0,04</b>	<b>6895,24</b>

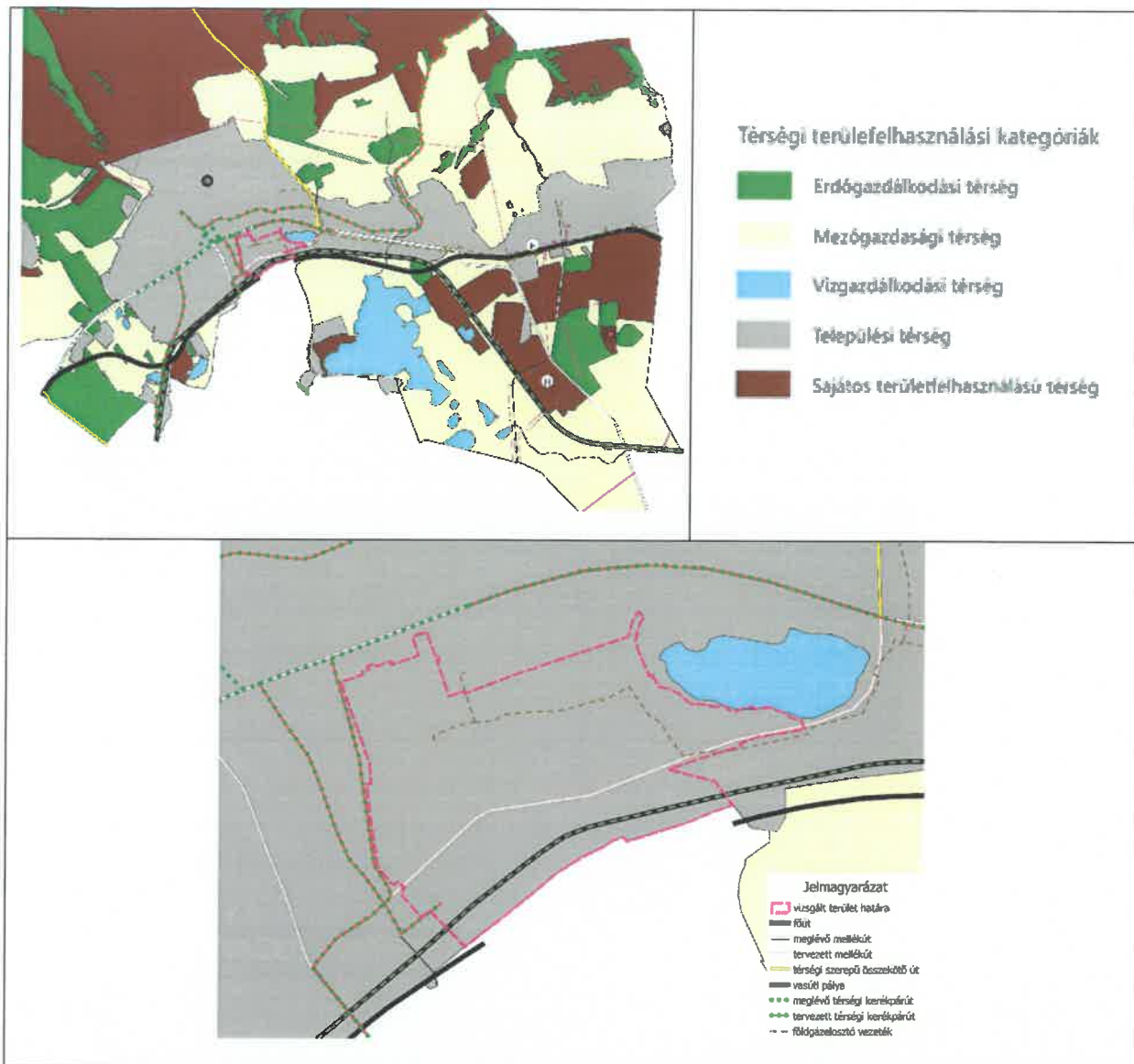
4. melléklet

## **5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAIVAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

Várpalota közigazgatási területére az 2019. február 15-én hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) törvényben meghatározott OTrT és Veszprém Vármegye Területrendezési Terve (továbbiakban: VmTrT) vonatkozik, amelyet a (Vár)Megyei Közgyűlés az 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendeltével fogadott el.

A módosítások közül a **1. módosítás (egykori S-I. bánya területe) és a 2. módosítás (Szent István út-Tési út csomópont helybiztosítása) kapcsán történik Településszerkezeti tervmódosítás.** Mivel a területrendezési tervekkel való összhang igazolása a 314/2021.R. szerint a Településszerkezeti terv része, a területrendezési tervekkel való összhangot az 1. módosítás esetében vizsgáljuk. Kivételt képez ez alól a 3. módosítás (Gip/1 építési övezetén belül a 4157/8 hrsz.-ú telken szabályozás módosítása), amelyet „erdő övezet” területe érinti. **Az „erdő övezet” térségi övezetnek való megfelelés értékelésekor a 3. módosítással való összhang is értékelésre kerül.**

### **4.1. Térszerkezeti terveknek való összhang igazolása**



Kivonat VmTrT Szerkezeti tervéből, magenta szaggatott vonallal jelölve az 1. módosítással érintett terület elhelyezkedése  
 A VmTrT Szerkezeti terve az 1. és a 2. módosítással érintett területet is **települési térség**ként tartalmazza. A települési térség területén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) alapján bármely építési övezet, övezet kijelölhető. **Megfelel.**

#### 4.2. A Trtv. 12. § szerinti egyéb, a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak való összhang igazolása

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Borvidéki településszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészletet a módosítással érintett területet nem érint.

Országos Gyümölcs Termőhelyi Katazster I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletet az 1. módosítással érintett területet nem érint.

### 4.3. Műszaki infrastruktúra-hálózatokra vonatkozó követelményekkel való összhang

VmTrT Szerkezeti tervén az 1. módosítással érintett területen **tervezett országos mellékút nyomvonala** halad keresztül. A tervezett TRE módosítás során ezen mellékút nyomvonalvezetésének pontosítására tesz javaslatot.

**Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó előírások:**

- 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 nyomvonálváltozattól, 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.

Amennyiben jelen TRE módosítás véleményezési szakaszában a közlekedési államigazgatási szerv a módosítás ellen kifogást nem emel, megfelel.

A vonalas infrastruktúrális létesítmények közül VmTrT Szerkezeti terve az 1. módosítással érintett területen feltünteti a **Csór-Várpalota meglévő földgázelosztó vezeték**et. A módosítás során a földgázelosztó vezeték nyomvonala nem változik. **Megfelel.**

### 4.4. Térségi övezetekre vonatkozó követelményekkel való összhang értékelése

#### 4.4.1. Országos térségi övezetek

Az alábbi táblázatban mutatjuk be a település közigazgatási területét érintő, valamint az 1. módosítással érintett területet érintő a Trtv.-ben, valamint a 9/2019 (VI. 14.) MvM rendeletben (továbbiakban: MvM rendelet) szabályozott országos övezeteket:

Trtv	MvM r.	országos övezetek	Település érintettség	1. és 2. módosítás érintettség
melléklete				
1	3/1	Ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem
2	3/1	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem
3	3/1	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	nem
4	3/2	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem
5	3/3	Erdők övezete	igen	1. és 2. módosítás nem,

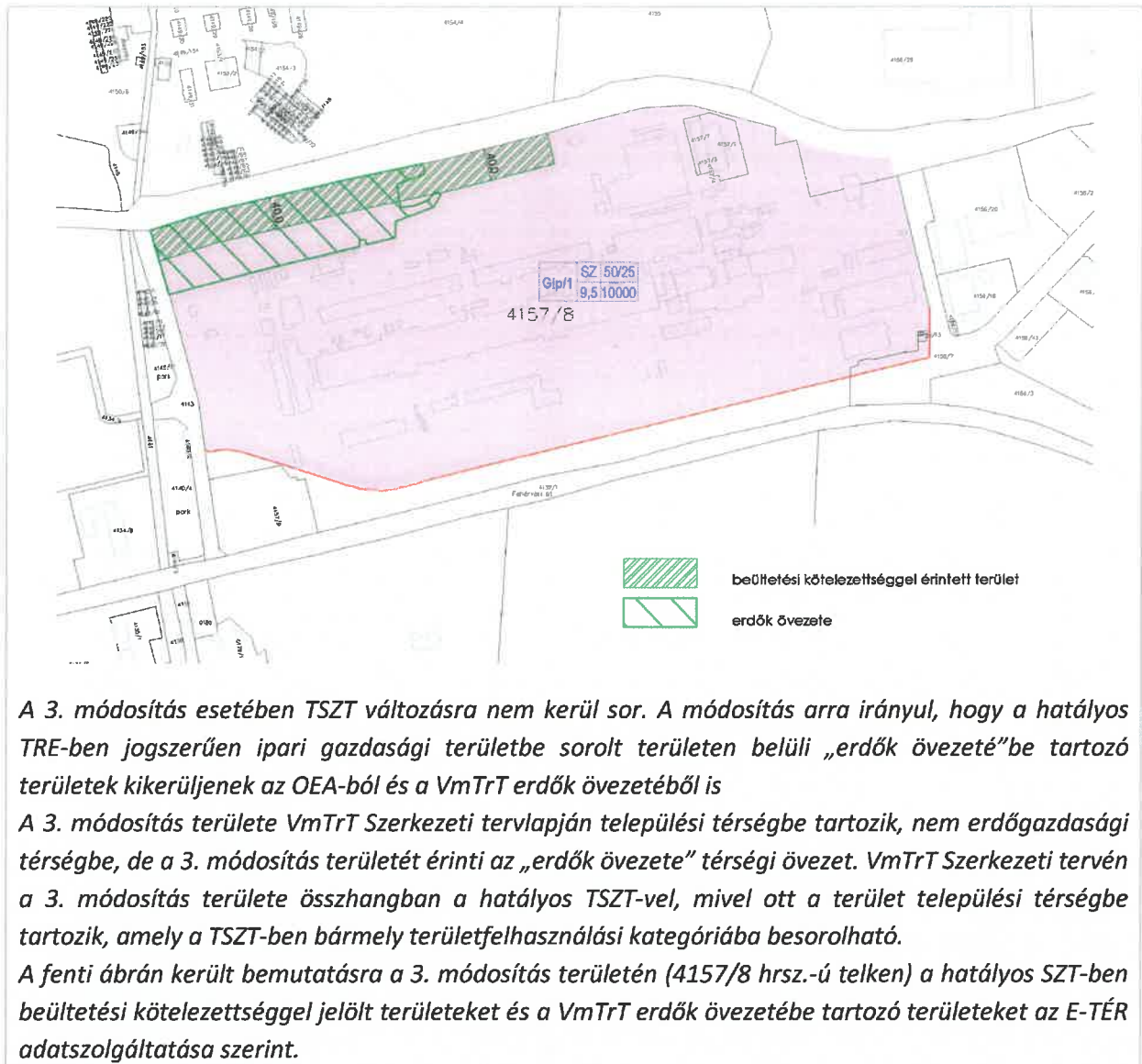
Trtv	MvM r.	országos övezetek	Település érintettség	1. és 2. módosítás érintettség
				3. módosítás igen
6	3/4	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	nem	nem
7	3/5	Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések*	igen	igen
8	1	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen	nem
9	2	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem
10	3	Tájképvédelmi terület övezete	igen	nem
11	4	Vízminőség-védelmi terület övezete	igen	nem
12	5	Nagyvízi meder övezete	nem	nem
13	6	VTT-tározók övezete	nem	nem

\* közigazgatási területtel jelölt övezetek

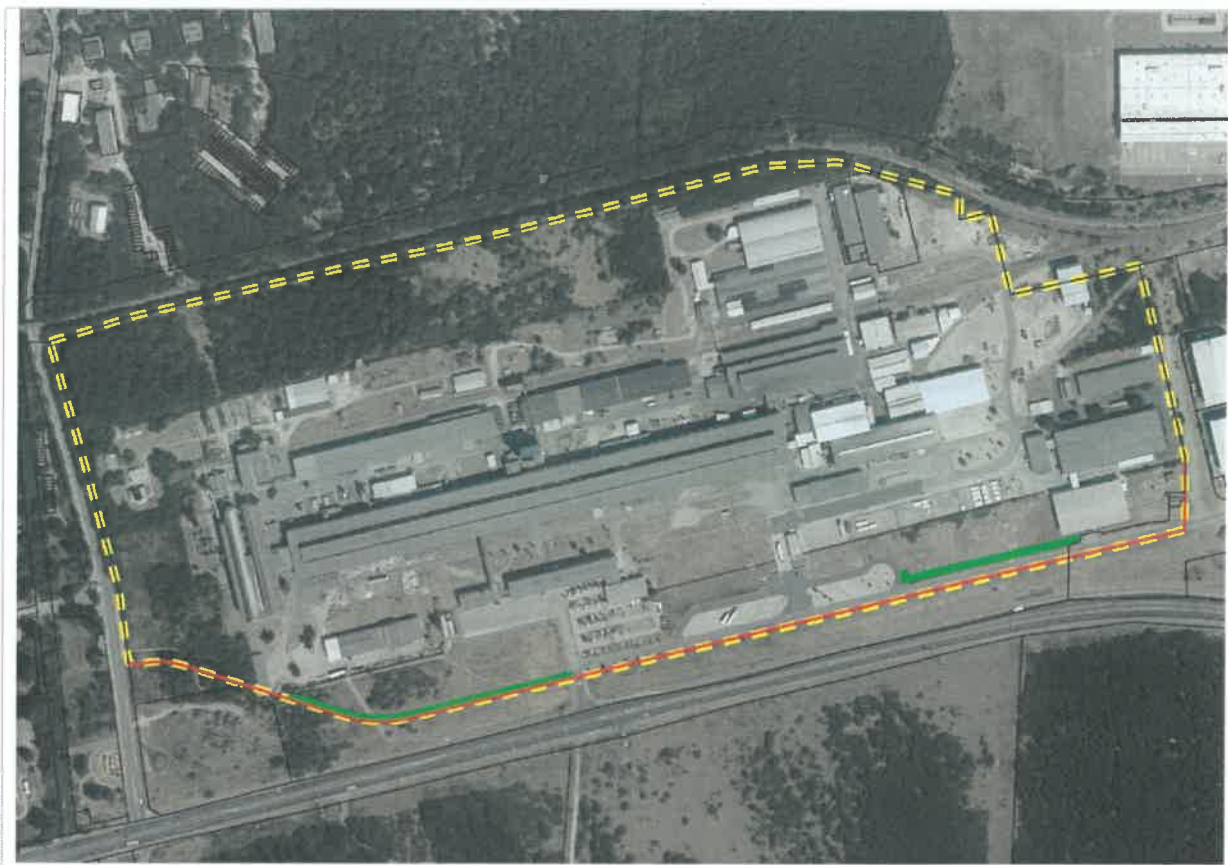
Trtv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

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

Erdők övezete (E-TÉR adatszolgáltatás szerint — 3. módosítás esetében az összhang igazolása)







### **Területrendezési követelmények és összhang igazolása**

1. Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. A Trtv. hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

*A módosítással érintett területen „erdő övezetbe” sorolt terület a Trtv. hatályba lépését megelőzően Várpalota jogszerűen elfogadott TRE-ben beépítésre szánt területbe, ipari gazdasági területbe sorolt terület. Tehát az „erdők övezetére” vonatkozó számítások során a 111/A erdőrészlet területét figyelmen kívül kell hagyni.*

**Várpalota közigazgatási területén VmTrT-ben erdőövezetbe sorolt területek nagysága 2302,55 ha, de Várpalota közigazgatási területén VmTrT „erdő övezetbe” tartozó területek nemcsak a ténylegesen erdőállománnyal borított az OEA szereplő erdőterületeket, hanem nagy területi kiterjedéssel az erdőgazdálkodási tevékenységet szolgáló egyéb területeket (pl.: tisztások, nyíladékok, vadföldek stb.) is magukba foglalják. Ennélfogva Várpalota közigazgatási területének északi részén elhelyezkedő honvédelmi gyakorló terület teljes területe is a VmTrT-ben erdőövezetbe került besorolásra. A TSZT készítésekor VMKH AF Erdészeti Osztállyal 2019.02.20-án történt egyeztetés alapján a területi tervi megfelelés számításakor a honvédelmi gyakorló területen csak a ténylegesen erdőállománnyal borított erdőterületek veendő figyelembe erdőövezetbe tartozó területekként. (Az honvédelmi gyakorló területen az OEA-ban az erdőgazdálkodási tevékenységet szolgáló egyéb területekként szereplő területek a TSZT beépítésre**

*nem szánt különleges terület — honvédelmi és nemzetbiztonsági területbe kerültek besorolásra.)*

A VmTrT-ben „erdő övezetbe” tartozó területekből levonva:

— *az OEA-ban az erdőgazdálkodási tevékenységet szolgáló egyéb területeket (e területek gyakorlatilag a közigazgatási terület északi részén elhelyezkedő gyakorló- és lőtér TRE-ben beépítésre nem szánt különleges honvédelmi területbe sorolt területei)*

— *a jelenlegi VmTrT erdőövezet területén elhelyezkedő, a hatályos TSZT elfogadásakor más területfelhasználásba sorolt területeket (köztük a jelen módosítással érintett 111/A erdőrészlet területét is. A hatályos TSZT elfogadása óta nem történt olyan TSZT módosítás, amely erdőövezetbe tartozó terület erdőterületből más területfelhasználási egységbe történő átsorolását tartalmazta volna.)*

*Az erdőövezetbe tartozó területek nagysága a közigazgatási területen **2041,25 ha. Megfelel.***

2. Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

*A módosítás során külfejtéses bányatelek kijelölésére nem kerül sor. **Megfelel.***

3. Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

*A módosítás arra irányul, hogy a hatályos TRE-ben jogszerűen ipari gazdasági területbe sorolt területen belüli erdők övezetébe tartozó területek kikerüljenek az OEA-ból és a VmTrT erdők övezetéből is. VmTrT Szerkezeti tervlapján a kérdéses terület összhangban a hatályos TSZT-vel nem erdőgazdasági térségbe, hanem települési térségbe tartozik. A Gip/1 jelű építési övezet területén a HÉSZ lehetővé teszi naperőművek elhelyezését.*

*Várpalota Önkormányzat, az INOTAL Zrt. az VVKH erdészeti szakigazgatási szervének és az Állami Főépítészeti Iroda képviselői több alkalommal folytattak egyeztetést. Ennek eredményeképpen:*

— *az INOTAL Zrt nyilatkozott (ikt.sz.:2023-460), hogy az INOTAL Zrt Várpalota 0338/25 hrsz.-ú ingatlanon kész csereerdősítést megvalósítani, amennyiben a 4157/8 hrsz.-ú telek északi részéről a Szabályozási terven lekerül a „beültetési kötelezettségű terület” jelölés.*

— *a telek déli részén, a közúttal határos területen 15 m szélességű beültetési kötelezettségű terület kerül kijelölésre.*

**Megfelel.**



#### 4.4.2. Megyei térségi övezetek

A VmTrT az alábbi megyei övezeteket állapítja meg:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete
- földtani veszélyforrás terület övezete
- egyedileg meghatározott megyei övezetek:
  - gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
  - innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete
  - karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete
  - turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete
  - Veszprém megye várostérségeinek övezete
  - az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete

Az alábbi táblázatban mutatjuk be a település közigazgatási területét érintő, valamint az 1. módosítással érintett területeket érintő, figyelembe veendő megyei övezeteket:

	VmTrT-ben megállapított megyei övezet	település érintettsége	1.módosítással érintett terület
3.9.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	igen	igen
3.10.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	nem
3.11.	Földtani veszélyforrás terület övezete	nem	nem
	<b>VmTrT-ben megállapított egyedileg meghatározott megyei övezet</b>		
3.12.1.	Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	igen	igen*
3.12.2.	Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	igen	igen*
3.12.3.	Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	igen	igen*
3.12.4.	Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	igen	igen*
3.12.5.	Veszprém megye várostérségeinek övezete	igen	igen*
3.12.6.	Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete	igen	igen*

\*közigazgatási területtel jelölt övezetek

## Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete



Felhagyott bányák

### Területrendezési követelmények és összhang igazolása

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

Az övezet területébe tartozó területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

*Az 1. módosítással érintett terület az egykori Várpalota Szénbányászati Tröszt volt ún. S-I. nevű bányaterülete. A vizsgált térségben 1952-től az 1980-as évek végéig folyt szénbányászat. Az S-I. bánya felszámolása 1991. december és 1993 között zajlott. A tervezési területet nem érinti aktív bányatelek, területén egykori, már felhagyott bányaterület volt. **Megfelel.***

## Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete



### Területrendezési követelmények és összhang igazolása

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 vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

*A tervezett 1. és 2. módosítás során új beépítésre szánt gazdasági terület nem kerül kijelölésre, már kijelölt gazdasági területeken belül átsorolás tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből ipari gazdasági területbe, ezt az övezeti előírás lehetővé teszi. **Megfelel.***

#### Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete



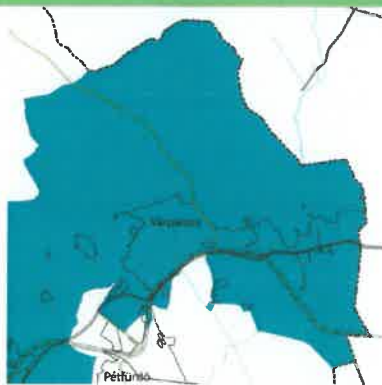
#### Területrendezési követelmények és összhang igazolása

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 vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

*A tervezett 1. és 2. módosítás során új beépítésre szánt gazdasági terület nem kerül kijelölésre, már kijelölt gazdasági területeken belül átsorolás tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből ipari gazdasági területbe, ezt az övezeti előírás lehetővé teszi. **Megfelel.***

## Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete



## Területrendezési követelmények és összhang igazolása

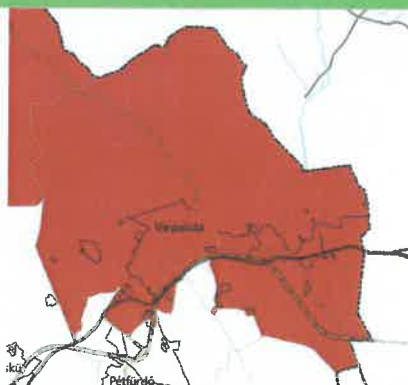
Az érintett települések **Várpalota-Inota, Öskü, Pápa-Tapolca** és Veszprém.

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.

*Az 1. és 2. módosítással érintett terület nem Várpalota-Inota városrészben helyezkedik el. **Megfelel.***

### Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete



### Területrendezési követelmények és összhang igazolása

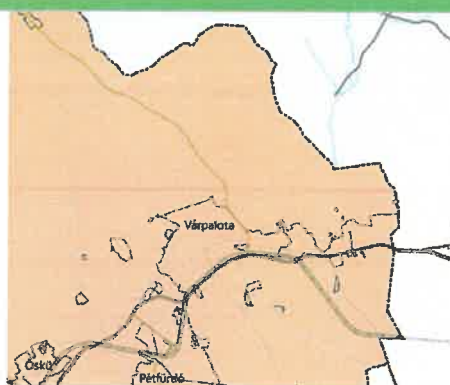
Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, 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.

*Az 1. és 2. módosítással érintett területet nem érinti, valamint nem is határos Várpalota TRE-ben kijelölt turisztikai módosítással érintett területtel. Megfelel.*

### Veszprém megye várostérségeinek övezete — Várpalota várostérsége





### Területrendezési követelmények és összhang igazolása

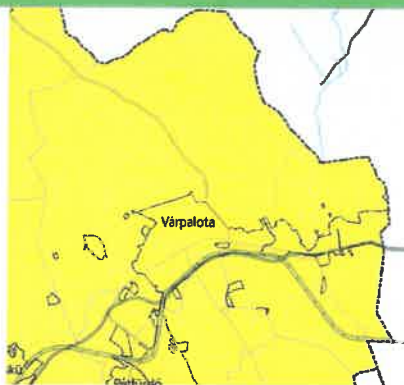
Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

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

*A tervezett 1. és 2. módosítás összhangban van a város településfejlesztési céljaival. **Megfelel.***

Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében

együtműködő térség települések övezete



### **Területrendezési követelmények és összhang igazolása**

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

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

*Jelenleg már ezen előírás „túlhaladott”, már zajlanak az Európa kulturális fővárosa” eseményei Veszprémben. Megfelel.*

## Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének

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

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

### **módosításáról**

Várpalota Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Balatonfelvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala, Építési és Közlekedési Minisztérium, Budapest Főváros Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Honvédelmi Minisztérium, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata, 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 Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (V.26.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően, a következőket rendeli el:

#### **1. §**

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Gip/1 jelű építési övezetben a 4157/8 hrsz.-ú telek déli részén az SZT-1/C jelű Szabályozási terv (Készenléti lakótelep és iparterületek) c. tervlapon jelölt beültetési kötelezettségű terület 5 m szélességű tájhonos fajokból álló cserjesávból alakítandó ki a napelemek létesítésével egyidőben.”

#### **2. §**

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

### 3. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 5. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

### 4. §

Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 5. melléklet szerinti csatolmánya.

### 5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző

# JELMAGYARÁZAT

	SZT-II jelű tervlapon szabályozott terület
	közgazdasági területi határa
	bellelterületi határa
	tervezett bellelterületi határa
<b>SZABÁLYOZÁS ALAPJELEMEI</b>	
	szabályozási vonal
	megtározott elléréssel szabályozott építési vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezeti határa
	építési övezet, övezeti jele

<b>SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS JELEMEI</b>	
	ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI JELEMEK
	javasolt telekhatár
	kötelező, illetve javasolt megszüntetőjel
	telek be nem építhető területe
	beültetési kötelezettséggel érintett terület határa
	2 számú növényzetfelfűző kötelezően beültetendő terület
	telken belüli kötelező védőfásalkák
	tervezett fasor
	megtartandó fa, facsoport
<b>EGYÉB SZABÁLYOZÁSI JELEMEK</b>	
	gyalogút
	meglévő kerékpárút
	tervezett kerékpárút
	burkolts és nyílt árok
	javasolt felláras helye

## VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

	ÖRÖKSÉGVÉDELEM
	országos védelem alatt álló műemlék és telke
	műemlék - területi védelem
	műemléki környezeti határa
	nyilvánított régészeti terület határa
	helyi védett terület
	helyi védett térfal és utcaképi jelleg
	helyi védett egyedi építészeti érték
	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
	országos jelentőségű természetvédelmi terület (Várpalota homokbánya II)
	országos jelentőségű természeti emlék (ex lege védett forrás)
	országos ökológiai hálózat / magterület
	tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, tájképvédelmi terület
	kvádó termőhelyi adottságú erdőterületi övezet
<b>KÖRNYEZETVÉDELEM, EGYÉB KORLÁTOZÓ TÍPUSOK</b>	
	vízbázis hidrogeológiai B védőövezet határa
	vízbázis hidrogeológiai A védőövezet határa
	alibányászott terület
	nyílt karszterület
	utak védőátjárósága
	vasút védőátjárósága
	honvédelmi gyakorlati- és létesítményterületeinek határa
<b>KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI</b>	
	20 kV-os légvezeték és védőátjárósága
	20 kV-os légvezeték - áthelyezési igény (tervezett földkábel)
	35 kV-os légvezeték és védőátjárósága
	nagy középnyomású gázvezeték és védőátjárósága
	nagy középnyomású gázvezeték - áthelyezési igény
	szennyvízvezető 300 mm-es védőátjárósága III.
	szennyvízvezető 20 mm-es védőátjárósága

Építési övezet jele	max. építési magasság (m)	max. beépítési/megszámlált terület (m <sup>2</sup> )	max. szilárdsági terhelés (kN/m <sup>2</sup> )	max. szilárdsági terhelés (kN/m <sup>2</sup> )
---------------------	---------------------------	--	--	--

<b>Építési övezetek</b>	<b>Övezetek</b>
<b>Ln</b>	<b>Zkp</b> közpark
<b>LnZ</b>	<b>Zkk</b> közteret
<b>Ln/P</b>	<b>Zé</b> egyéb zöldterület
<b>Lk</b>	<b>Év</b> védelmi erdő
<b>Lk/Z</b>	<b>Ehön</b> honvédelmi erdő
<b>Lk/P</b>	<b>Ek</b> közölélt erdő
<b>Lke</b>	<b>Mk</b> kertés mezőgazdasági terület
<b>Vt</b>	<b>Má</b> általános mezőgazdasági terület
<b>VtZ</b>	<b>Mko</b> korlátozott használatú mezőgazdasági terület
<b>Vt/P</b>	<b>V/1</b> vízfolyás
<b>Vi</b>	<b>V/2</b> dőlővíz
<b>Vi/P</b>	<b>Tk</b> természetközeli terület
<b>GksZ</b>	<b>KbhV</b> honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület
<b>Gip</b>	<b>Kbki</b> fásított közteret
<b>KT</b>	<b>KÖU</b> közúti közlekedési terület
<b>KHon</b>	<b>KÖUP</b> közlekedési területen belüli parkolóterület
<b>KSp</b>	<b>KÖUZ</b> közlekedési területen belüli zöldfelület
<b>KHull</b>	<b>KÖK</b> vasútterület
<b>KVk</b>	hulladékkezelő terület
<b>KKa</b>	várkőnyék terület
<b>KKm</b>	kastély terület
	kázmű terület

A 10/2019. (IV.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete a HÉSZ 3. mellékletével (SZT-3 jelű tervlap) és a HÉSZ 4. mellékletével (SZT-4 jelű tervlap) együtt olvasható

**VÁRPALOTA TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK**

Várpalota Város Önkormányzata  
 8100 Várpalota, Garay utca 39.  
 Tel: (98-49) 592-489; (98-49) 592-470; (98-49) 592-399. Fax: (98-49) 575-740  
 E-mail: varpalota@varpalota.hu; hivatal@varpalota.hu

**TÁJOLÓ-TERV KFT.**  
 1146 Budapest, Rumbold utca 21/B. 1146 Budapest, Rumbold utca 21/B.  
 Tel: (06) 1 460 1146. Fax: (06) 1 460 1146. E-mail: info@tajolo-terv.hu

**KÉSZ TERVEZŐ KFT.**  
 1146 Budapest, Rumbold utca 21/B. 1146 Budapest, Rumbold utca 21/B.  
 Tel: (06) 1 460 1146. Fax: (06) 1 460 1146. E-mail: info@kesz-tervezo.hu

**SZABÁLYOZÁSI TERV I. (BELTERÜLET)**

TERVEZŐ	TÁJOLÓ-TERV KFT.	TERVEZÉS ÉVE	2019.
TERVEZŐ	KÉSZ TERVEZŐ KFT.	TERVEZÉS ÉVE	2019.
TERVEZŐ	...	TERVEZÉS ÉVE	...

A tervlap a következő módosításokkal van egységes szerkezetben:

...2024. (...) önkormányzati rendelet melléklete  
 10/2023. (III.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete  
 13/2022. (X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete  
 14/2020. (V.16.) önkormányzati rendelet 1. melléklete  
 7/2020. (III.27.) önkormányzati rendelet melléklete





1. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 5. melléklete a következő 1. ponttal egészül ki:

**„1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI**

**1.1. Nagyvárosias lakóterületek**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
<b>1</b>	<b>Építési övezet</b>		<b>A beépítési intenzitást meghatározó mutatók</b>		<b>Az építési telekre vonatkozó mutatók</b>		<b>Az épületre vonatkozó mutatók</b>		<b>Egyéb előírás</b>
<b>2</b>	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m <sup>2</sup> )	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
<b>3</b>	<b>Ln/1</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>1000</b>		<b>K</b>	<b>K</b>	ek: K ok: K hk: K
<b>4</b>	<b>Ln/2</b>	<b>K</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>1000</b>		<b>K</b>	<b>K</b>	ek: K ok: K hk: K
<b>7</b>	<b>Ln/Z</b>	<b>SZ</b>	<b>5</b>	<b>75</b>	<b>K</b>		<b>3,5</b>	<b>1</b>	építési övezeten belül közkert jellegű terület
<b>5</b>	<b>Ln/P</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>20</b>	<b>1000</b>		<b>6,0</b>	<b>3</b>	parkoló, parkolóház, garázs helyezhető el



1.2. Kisvárosias lakóterületek

	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 (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Lk/1	Z/a	50	20	400		5,5	2	ek: K ok: K hk: K
4	Lk/2	Z/a	50	20	600		5,5	2	ek: K ok: K hk: K
5	Lk/3	Z/a	50	20	400		4,5	2	ek: K ok: K hk: K
6	Lk/4	O	50	20	600		5,5	2	ek: K ok: K hk: K
7	Lk/5	SZ	40	20	800		9,0	3	ek: K ok: K hk: K
8	Lk/6	SZ	40	30	1000		9,0	3	ek: K ok: K hk: K
9	Lk/7	SZ	40	20	800	20x40	9,0	3	ek: K

	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 (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
									ok: K hk: K
10	Lk/8	O/a	50	50	400		5,5	2	ek: K ok: K hk: K
11	Lk/9	Z	40	30	800		6,0	2	ek: K ok: K hk: K
12	Lk/Z	SZ	5	75	K		3,5	1	építési övezeten belül közkert jellegű terület
13	Lk/P	SZ	50	20	1000		6,0	3	parkoló, parkolóház, garázs helyezhető el

### 1.3. Kertvárosias lakóterületek

	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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
			mutatók						
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m <sup>2</sup> )	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Lke/1	O O/a	30	50	500		5,5	2	
4	Lke/2	O O/a	30	50	500		4,5	2	
5	Lke/3	O O/a	30	50	300		5,5	2	
6	Lke/4	O O/a	30	50	1000		4,5	2	
7	Lke/5	O O/a	30	50	800		4,5	2	
8	Lke/6	O SZ	30	50	800		6,0	2	
9	Lke/7	Z	30	50	350		5,5	2	
10	Lke/8	Z	25	50	250		6,0	2	
11	Lke/9	IKR	30	50	500		5,5	2	
12	Lke/10	Z Z/a	30	50	800		6,0	2	
13	Lke/11	IKR	30	50	800		6,0	2	
14	Lke/12	O	30	50	720	18x40	6,0	2	
15	Lke/13	O	30	50	800	15x40	4,5	2	
16	Lke/14	O	30	50	700	20x35	6,0	2	
17	Lke/15	O	30	50	720	18x40	4,5	2	
18	Lke/16	Z	30	50	800		6,0	2	

#### 1.4. Településközpont vegyes

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást	Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó		Egyéb előírás	

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	meghatározó mutatók				mutatók				
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m <sup>2</sup> )	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Vt/1	O	40	30	500		6,0	2	
4	Vt/2	O, O/a	40	30	1000		6,0	2	
5	Vt/3	SZ	40	30	2000		7,5	3	
6	Vt/4	O	60	20	500		6,0	2	
7	Vt/5	SZ, Z/a	40	30	K		K (12,0)	3	
8	Vt/6	SZ, Z/a	65	20	K / 3000		K (12,0)	4	ek: 0 m
9	Vt/7	Z/a	65	25	1500		K (12,0)	4	
10	Vt/Z	SZ	5	75	K		3,5	1	építési övezeten belül közkert jellegű terület
11	Vt/P	SZ	40	20	1000		6,0	3	parkoló, parkolóház, garázs helyezhető el

### 1.5. Intézményterületek

	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 (m <sup>2</sup> )	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Vi/1	SZ	40	30	500		7,5	3	Elsődleges rendeltetés: -egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület -igazgatási épület (óvoda, iskola, művelődési ház...)
4	Vi/2	SZ, Z	40	30	2000		7,5	3	Elsődleges rendeltetés: -egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület -igazgatási épület (óvoda, iskola, művelődési ház...)
5	Vi/3	SZ	30	35	3000		7,5	3	
6	Vi/4	SZ	40	30	900		7,5	3	
7	Vi/5	Z	65	20	K		K	-	
8	Vi/6	SZ	40	30	1000		7,5	3	Az övezetben önálló lakóépület elhelyezhető

	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 (m <sup>2</sup> )	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
9	Vi/7	SZ	30	35	1000		9,5	4	Az övezetben önálló lakóépület elhelyezhető
10	Vi/8	SZ	30	50	5000		9,5	4	
11	Vi/9	Z	40	30	400		7,5	3	
12	Vi/10	SZ	30	35	1500		7,5	3	Autóbusz pályaudvar helybiztosítása
13	Vi/P	SZ	40	30	1000		7,5	3	parkoló, parkolóház, garázs

#### 1.6. Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek

	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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m <sup>2</sup> )	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Gksz/1	SZ	40	30	2000		7,5	3	
4	Gksz/2	SZ	40	30	500		5,5	2	
5	Gksz/3	SZ	40	30	5000		9,5	4	
6	Gksz/4	SZ	35	25	3000		5,5	2	
7	Gksz/5	SZ	30	30	10000		7,5	3	
8	Gksz/6	Z/a	60	20	500		5,5	2	
9	Gksz/7	SZ	30	30	3000		7,5	3	

#### 1.7. Ipari gazdasági területek

	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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m <sup>2</sup> )	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Gip/1	SZ	40	30	10000		9,5	4	
4	Gip/2	SZ	50	25	3000		9,5	4	
5	Gip/3	SZ	40	30	2000		9,5	3	
6	Gip/4	SZ	40	25	3000		7,5	2	
7	Gip/5	SZ	30	25	10000		7,5	3	
8	Gip/6	SZ	50	25	2000		12,0	4	
9	Gip/7	SZ	40	30	3000		9,5	4	
10	Gip/8	SZ	30	40	3000		7,5	3	
11	Gip/9	SZ	30	50	6000		7,5	3	
12	Gip/10	SZ	25	55	K		10,5*	2	*:Az épületek legmagasabb pontja 12 m lehet
13	Gip/11	SZ	50	25	3000		12,0	4	technológiai építmények legnagyobb magassága: 25 m
14	Gip/12	SZ	50	25	3000		15,0	4	
15	Gip/13	SZ	50	25	3000		18,0	4	
16	Gip/14	SZ	40	30	2000		7,5	3	
17	Gip/15	Z	40	30	1200		7,5	3	

#### 1.8. Üdülőházak területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---



	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 (m <sup>2</sup> )	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Üü/1	SZ	20	60	10000		5,5	2	

### 1.9. Hétfélgépi házas területek

	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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m <sup>2</sup> )	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Üh/1	SZ	20	60	K		4,5	2	

#### 1.10. Beépítésre szánt különleges területek

	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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m <sup>2</sup> )	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	KT/1	SZ	40	40					
4	KHon/1	K	40	40	K		K		
5	KSp/1	SZ	20	60	5000		7,5	3	sportcsarnok elhelyezése esetén a funkció által megkövetelt beépítési magasság engedélyezett
6	KSp/2	SZ	10	60	K		7,5	3	
7	KSp/3	SZ	25	55	5000		7,5	3	
8	KRe/1	SZ	20	60	K		10,5	4	A beépíthető terület 50%-án az beépítési magasság a 7,5 métert nem haladhatja meg
9	KHull/1	SZ	40	40	K		7,5	3	
10	KHull/2	SZ	40	40	K		6,0	2	
11	KVk			40	telkeket össze kell vonni				
12	KKa			50	K				
13	KMü/1	SZ	25	40	10000		7,5	2	

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>
<b>14</b>	<b>KKm/1</b>	<b>O/SZ</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>K</b>		<b>3,5</b>	<b>1</b>	

”

2. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 5. melléklete a következő 2. ponttal egészül ki:

**„2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI**

**2.1. Zöldterületek**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>		<b>I</b>
<b>1</b>	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	Egyéb előírás
<b>2</b>	ZKp/1	SZ	3	1 ha	3,5	1	
<b>3</b>	ZKp/2	SZ	2	1 ha	3,5	1	
<b>4</b>	ZKk/1	SZ	2	K	3.5	1	
<b>5</b>	ZKk/2	—	—	—	—	—	
<b>6</b>	Ze	—	—	—	—	—	

**2.2. Erdőterületek**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>E</b>	<b>G</b>		<b>I</b>
--	----------	----------	----------	----------	----------	--	----------

	A	B	C	E	G		I
1	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (ha)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	Egyéb előírás
2	Ehon/1	—	—	—	—	—	
3	Ehon/2	SZ	0,1	10	4,5	2	
4	Ev/1	—	—	—	—	—	
5	Ek/1	SZ	2	10	5,5	2	
6	Ek/2	SZ	3	10	6,0	2	

### 2.3. Kertés mezőgazdasági területek

	A	B	C	E	F	G	H	I	J
1	Övezet			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás

	A	B	C	E	F	G	H	I	J
2	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	A beépíthető legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	A beépíthető legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Mk/1	SZ	3	720*	720	12	4,5	2	*: kivéve út és közművek számára kialakításra kerülő telek
4	Mk/2	SZ	3	1000**	1000	12	4,5	2	** : kivéve út és közművek számára kialakításra kerülő telek

#### 2.4. Általános mezőgazdasági területek

	A	B	C	E	F	G	H	I
1	Övezet			Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás

	A	B	C	E	F	G	H	I
2	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (ha)	A beépíthető legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Má/1	SZ	1	1/10*	30	7,5/5,5**	2	*gazdasági épület 1ha-nál nagyobb, lakóépület 10ha-nál nagyobb telken építhető. **gazdasági épület magassága legfeljebb 7,5, lakóépület magassága legfeljebb 5,5 m lehet.
4	Má/2	SZ	3	3	50	7,5/5,5**	2	**gazdasági épület magassága legfeljebb 7,5, lakóépület magassága legfeljebb 5,5 m lehet.

### 2.5. Korlátozott használatú mezőgazdasági területek

	A	B	C	E	F	G	H	I
1	Övezet			Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás

	A	B	C	E	F	G	H	I
2	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (ha)	A beépíthető legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Máko/1	SZ	1	10	30	4,5	2	

#### 2.6. Természetközeli területek

	A	B	C	E	F	G	H	I
1	Övezet			Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (ha)	A beépíthető legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3	Tk/1	—	—	—	—	—	—	

#### 2.7. Beépítésre nem szánt különleges területek



	A	B	C	E	G	H	I
1	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (ha)	Legnagyobb beépítési magassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	Egyéb előírás
2	KbB/1	SZ	300m <sup>2</sup> *	—	4,5	1	*: egy bányatelken belül egy épület helyezhető el.
3	KbHv/1	SZ	0,5	10	—	—	a telek 95%-án a meglévő zöldfelület megtartandó
4	KbHull/1	SZ	100m <sup>2</sup> *	K	4,5	1	*: egy telken belül egy épület helyezhető el.
5	KbHull/2	SZ	300m <sup>2</sup> *	K	4,5	1	*: egy telken belül egy épület helyezhető el.
6	KbRe/1	SZ	2	K	4,5	2	
7	KbKt/1	SZ	2		4,5	1	
8	KbÁh/1	—	—	—	—	—	
9	KbÁh/2	—	—	—	—	—	
10	KbÁh/3	—	—	—	—	—	

22

## Végső előterjesztői indokolás

### I.

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

„18. § (1) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

(2) A jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint a 20. § szerinti egyeztetési kötelezettségről.

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

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

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

### II.

Város Képviselő-testülete Várpalota város közigazgatási területét érintően három döntésével kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását, az alábbiak szerint:

- 1) 34/2023. (III. 30.) határozat: egykori S I. bánya területe
- 2) 46/2023. (IV. 27.) határozat: Szent István út - Hétvezér utca csomópont területbiztosítása
- 3) 62/2023. (V. 24.) határozat: 4157/8. helyrajzi számú telken a szabályozás módosítása

A módosítás érinti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendeletét.

A településrendezési eszközök módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglalt általános eljárási rend szerint véleményeztette az önkormányzat, majd döntésével a beérkezett véleményeket elfogadta.

A Korm. rendelet 68. §-ában foglaltakkal összhangban a dokumentációt záró szakmai véleményezésre megküldtük az Állami Főépítésznek. A képviselő-testületi jóváhagyáshoz az Állami Főépítész záró szakmai véleményét megküldte.

Az önkormányzati rendelet módosításával Várpalota infrastruktúrája a tervezett fejlesztésekhez igazodva kerülhet átalakításra. Ipari, barnamezős beruházások lehetőségének megteremtésével, középtávon potenciális bevételi forrást teremt az önkormányzat számára, megalapozva ezzel a gazdaságos működtetést.

Az önkormányzati rendelet módosításával a település infrastruktúra hálózata fejlesztésre kerül, a közlekedési rendszer átalakításával a környezetre gyakorolt közlekedési terhelés, valamint az érintett területen a közúti balesetek előfordulása is csökken. Az ipari zónákban gazdaságosan megvalósítható fejlesztések válnak lehetővé.

Az önkormányzati rendelet módosítása a város közép- és hosszútávú fejlődésének lehetőségét teremti meg. A jogalkotás elmaradásának hatása a potenciális gazdasági szereplők fejlesztési lehetőségeinek szűkítésével káros hatást gyakorol a város bevételi forrásaira, általános fejlődésére.

### III.

#### **1. 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.

#### **2. A javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangja, valamint a Jat. 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség**

Az önkormányzati rendelet nem esik a Jat. 18. § (2) bekezdésének hatálya alá.