



Zalakaros Város Önkormányzata

8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

Telefon: 93/340-100, Fax: 340-531

E-mail: foepitesz@zalakaros.hu

Ügyiratszám: ZK/2018-98/2019
Ügyintéző: Berczeli Emília főépítész

Tárgy: Zalakaros város településrendezési eszközeinek módosítása – Felsőhegy idegenforgalmi funkció létesítése – véleményezési szakasz, egyeztető tárgyalás kezdeményezése

Tisztelt Véleményező Államigazgatási Szerv / Partnerek / Érintettek!

Zalakaros Város Önkormányzati Képviselő-testülete 31/2017. (III. 09.) számú határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek módosítását az alábbiak szerint:

- Gránit gyógyfürdő beépíthető területének fejlesztése/növelése;
- Gránit gyógyfürdő telephely-kialakításra építési övezet létrehozása;
- Felsőhegyi Szent Orbán utca 2049; 2074 hrsz.-ú ingatlanokra idegenforgalmi funkció létesítés elősegítése.

A településrendezési eszközök módosításának eljárása 2017-ben indult. A Gránit gyógyfürdőt érintő módosítások a településrendezési eszközökben jóváhagyásra kerültek. A Felsőhegyi ingatlanok vonatkozásában az Állami Főépítész kifogással élt, és az akkori programban szereplő 2074 hrsz.-ú telek egymagában más övezethez való sorolásával kapcsolatos kifogását továbbra is fenntartotta a záró véleményben kiemelt főbb indokokra hivatkozva. A 2074 hrsz.-ú telekre vonatkozó módosítást a képviselő-testület nem hagyta jóvá.

Zalakaros Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 121/2019. (IV.25) számú határozatban döntött arról, hogy továbbra is támogatja a Felsőhegyen idegenforgalmi funkció létesítését, és a korábbi záró véleményben kifogásoltaknak megfelelően a módosítás alá vont területet a korábbi egyről több telekre kiterjesztette.

A kiterjesztett területre a véleményezési tervdokumentáció elkészült, melynek csatolt megküldésével egyeztető tárgyalást kezdeményezek a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § alapján.

Az EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS-t

2019. szeptember 20-án (péntek) 10.00 órakor

tartjuk a **Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatal első emeleti tanácskozó termében.**
(8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.)

melyre tisztelettel meghívjuk.

Zalakaros, 2019. szeptember 10.

Üdvözlettel:



Novák Ferenc
polgármester

24-1278-131/2019

JEGYZŐKÖNYV EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Tárgya: Zalakaros HÉSZ módosítása - Felsőhegyi idegenforgalmi funkció létesítése
Hely: Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatal első emeleti tanácskozó terem
Időpont: 2019. szeptember 20. 10 órától
Jelenlévők: Berczeli Emília - főépítész
mellékelt jelenléti ív szerint

A Főépítész köszöntötte jelenlévőket, és ismertette az egyeztető tárgyalás célját. Felkérte a tervezőt, hogy ismertesse a módosítások tartamát, a tervdokumentációt.

Agg Ferenc tervező ismertette a tervdokumentációt.

A tervezett módosítással kapcsolatban az megjelentek részéről az alábbiak merültek fel:

Magyari Máté – BfNPI-

- Kérte garancia beépítését, hogy a 10 %-os a tervezés alá vont területen nem fogják túlépíteni.
- A táj- és tájképvédelem miatt a terület kertes művelésű terület maradjon, így javasolja, hogy a zöldfelületként szabályozott területen teljes egészében kert, gyümölcsös és szőlő művelés folytatható a város Településképi rendeletének megfelelően. Ez kerüljön bele a HÉSZ övezeti előírásokba is.

Takács Anna – Korm. Hiv. Állami Főépítész

- Az önkormányzat kiterjesztette a módosítást – nem egy telek, hanem több telek kerül más övezetbe – ezért a záróvélemény megadható.
- A biológiai aktivitásérték számítás maradványa a településszerkezeti terv határozat mellékletébe kerüljön bele, hogy egyértelmű legyen mennyit használhat még módosítások esetén az önkormányzat Zalakaros város közigazgatási területén.
- A tervdokumentáció a főépítési feljegyzést a tervdokumentáció tartalmára nem tartalmazza, ezzel kéri kiegészíteni a dokumentált anyagot.
- A javított – kiegészített tervdokumentáció alapján a záróvélemény a jogszabály szerint megkérhető.

A fentiek alapján az alábbiak szerint javasolt a módosítás:

- Beépítési mód: szabadon álló (változatlan)

- Beépíthetőség szabályozása:

Építési telken elhelyezhető legfeljebb egy vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület, legfeljebb 150 m² beépített területtel. További épületek beépített területe legfeljebb 30 m², melyek rendeltetése szálláshely és gazdasági funkció.

- Épületek között kialakítható legkisebb távolság 20 méter. Elő-, oldal- és hátsókert mértéke 10 méter.

- A zöldfelület mértéke: 80% (változatlan)

- Az épület beépítési magassága: homlokzatmagasság 5 m, épületmagasság 4 m (változatlan)
- Kialakítható legkisebb telek területe és szélessége: 3000 m², 30 m (változatlan)
- Beépíthető legkisebb telek területe: 2000 m² (változatlan)

Az oldalkert 5 méterről 10 méterre történő növelésének célja, hogy a szomszédos teleken az épületek közti 20 méteres távolság a beépíthetőséget ne korlátozza. Ezzel ösztönözzük a beruházót arra, hogy a beruházását telkek összevonásával minél nagyobb területen valósítsa meg. Szabályozási javaslatához az alábbi épület elhelyezési vázlat egy lehetséges megoldást tartalmaz.

Egyéb kérdés, javaslat, észrevétel nem merült fel. A főépítész az egyeztető tárgyalást bezárta.

K.m.f.

Összeállította:
Berczeli Emília s.k.
Zalakaros főépítésze

Fentiekkel egyetértek:

Tascsák Anna
.....
Kovács László
.....
Berczeli Emília
.....
Berczeli Emília
.....

HIRDETMÉNY LAKOSSÁGI FÓRUM

ZALAKAROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA anyagának ismertetése

Tájékoztatom a lakosságot, hogy Zalakaros Város Önkormányzati Képviselő-testülete 31/2017. (III. 09.) határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek módosítását az alábbiak szerint:

- Gránit gyógyfürdő beépíthető területének fejlesztése/növelése;
- Gránit gyógyfürdő telephely-kialakításra építési övezet létrehozása;
- Felsőhegyi Szent Orbán utca 2049; 2074 hrsz.-ú ingatlanokra idegenforgalmi funkció létesítés elősegítése.

A településrendezési eszközök módosításának eljárása 2017-ben indult. A Gránit gyógyfürdőt érintő módosítások a településrendezési eszközökben jóváhagyásra kerültek. A Felsőhegyi ingatlanok vonatkozásában az Állami Főépítész kifogással élt, és az akkori programban szereplő 2074 hrsz.-ú telek egymagában más övezethez való sorolásával kapcsolatos kifogását továbbra is fenntartotta a záró véleményben kiemelt főbb indokokra hivatkozva. A 2074 hrsz.-ú telekre vonatkozó módosítást a képviselő-testület nem hagyta jóvá.

Zalakaros Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 121/2019. (IV.25) számú határozatban döntött arról, hogy továbbra is támogatja a Felsőhegyen idegenforgalmi funkció létesítését, és a korábbi záró véleményben kifogásoltaknak megfelelően a módosítás alá vont területet a korábbi egyről több telekre kiterjesztette.

A kiterjesztett területre a véleményezési tervdokumentáció elkészült, melyet lakossági fórum keretében ismertetünk.

**Lakossági fórumot,
2019. szeptember 20-án (péntek) 15.00 órakor**
tartjuk a **CIVIL HÁZ** közösségi helyiségében.
(8749 Zalakaros, Hegyalja út 40.)

A fórumon rövid tájékoztatás keretében bemutatásra kerül a településrendezési eszköz módosítási anyaga.

A település szabályozási tervének és helyi építési szabályának módosítás anyaga megtekinthető 2019. szeptember 11-től - munkaidőben - a Közös Önkormányzati Hivatalban (8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.), valamint letölthető a www.onkormanyzat.zalakaros.hu honlapról.

Kérjük, jelenlétükkel tiszteljék meg a fórumot, véleményezzék az elkészült anyagot!

Zalakaros, 2019. szeptember 11.



Novák Ferenc
Zalakaros Város polgármester



JEGYZŐKÖNYV
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS - LAKOSSÁGI FÓRUM
FELSŐHEGY IDEGENFORGALMI FUNKCIÓ LÉTESÍTÉSE - VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Tárgya: Zalakáros HÉSZ módosítása

Hely: Zalakáros, Hegyalja utca 40. Civil Ház

Időpont: 2019. szeptember 20. 15.00 órától

Jelenlévők: Berczeli Emília - főépítész

1 fő – lakosság a melléklet jelenléti ív szerint

A Főépítész köszöntötte jelenlévőt, és ismertette a lakossági fórum célját, valamint a módosítások tartalmát.

Zalakáros Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 191/2019. (VI.27.) számú határozatában döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek – helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének (továbbiakban: HÉSZ) és településszerkezeti tervének módosítását a Zalakáros, 1437, 1438, 1439/1-2, 1441, 1468 hrsz-ú ingatlanokra. Tájékoztatást adott a tárgyban elkészült dokumentációról és az egyeztető tárgyalásról.

A megtartott fórumon kérdések, észrevételek, javaslatok nem merültek fel.

A Főépítész felhívta a figyelmet, hogy írásban még lehet észrevételt tenni a vonatkozó partnerségi előírások szerint.

K.m.f.

Összeállította:

Berczeli Emília s.k.

Zalakáros főépítésze

Beruhazas

Feladó: Gabriella Ruzsa <ruzsagabi@gmail.com>
Küldve: 2019. szeptember 24. 20:54
Címzett: Polgármesteri Hivatal Zalakaros
Másolatot kap: polgarmester@zalakaros.hu; aggferenc@aodkft.hu
Tárgy: Zalakaros Felsőhegyi idegenforgalmi funkció létesítése

Tisztelt Címzett!

Zk/2018-134/2019

A 2019. szeptember 20-án történt szakhatósági egyeztetés jegyzőkönyvét látva és megismerve, Én, mint beruházó, az alábbi észrevételekkel, illetve kérésekkel fordulok Önökhöz:

A jegyzőkönyvben szereplő előírásokat rám, mint beruházóra nézve túlzottan korlátozónak tartom, így a szakhatóságok álláspontját megismerve és szem előtt tartva, az alábbi módosításokat javaslom:

- Beépíthetőség szabályozása:

Építési telken elhelyezhető legfeljebb egy vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület, legfeljebb 150 m² beépített területtel (a szőlőhegy túlzott beépítését elkerülendő, javaslom ezen épület helyének konkrét behatárolását, elhelyezésének pontos megjelölését) További épületek beépített alapterülete legfeljebb 35 m², melyek rendeltetése szálláshely és gazdasági funkció.

A telkekre vonatkozóan, a különböző szakhatóságok álláspontját megismerve, 5 % beépítési százalék meghatározását, illetve az alábbiakat javaslom:

- Épületek között kialakítható legkisebb távolság 10 méter.
- Oldalkert mértéke 5 m
- Elő és hátsó kert mértéke 10 méter
- A zöldfelület mértéke 80% (változatlan)

Kérem, hogy az általam javasolt módosításokat, melyek az eredeti beépítési tervek és az Önök javaslata között egy konszenzusos megoldást kínál, átgondolni és támogatni szíveskedjenek

Tisztelettel és köszönettel:

Ruzsa Gabriella