

ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. január 16-i ülésére

Napirendi pont címe: Településrendezési terv módosításával kapcsolatos döntések meghozatala - Zalakarosi Fürdő Zrt. kérelme napelemes rendszer telepítéshez

Készítette: Káli Marianna főépítész

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel:

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Pénzügyi fedezet biztosítása nem szükséges.

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés: Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. január 16-i ülésére

Napirend címe: településrendezési terv módosításával kapcsolatos döntések meghozatala - Zalakarosi Fürdő Zrt. kérelme napelemes rendszer telepítéshez

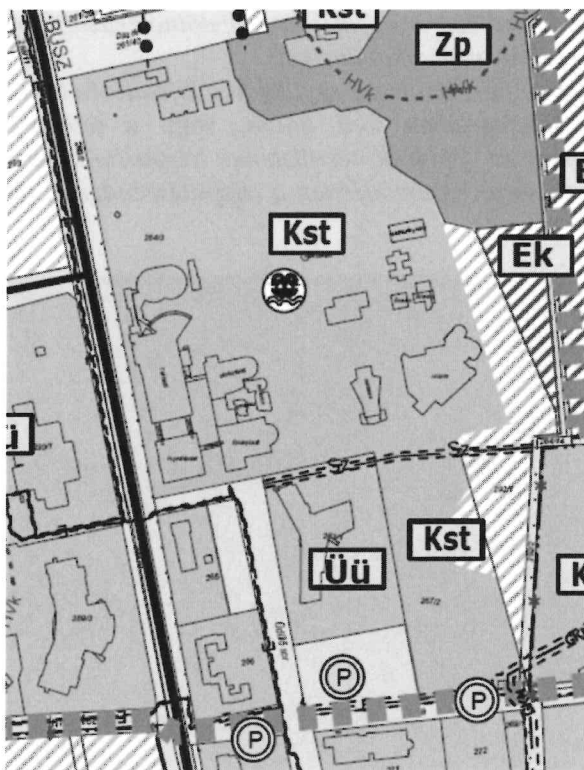
Előterjesztő: Káli Marianna főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

2024. december 10-én érkezett be az Önkormányzathoz a Zalakarosi Családi-, Élmény- és Gyógyfürdő Zrt. kérelme. A beérkezett kérelem az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A kérelemben ismertetik fejlesztési elképzeléseiket, mely a 264/18 hrsz.-ú telekre tervezett napelemes rendszer, úgynevezett carport elemek kiépítését tartalmazza. A carport elemekhez készült műszaki tervdokumentáció az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Az építési engedélyezési eljárás során kiderült, hogy az engedély kiadása akadályba ütközik, mivel a fejlesztéssel érintett terület a rendezési tervben közlekedési övezetként szabályozott. A telek nem minősül rendezettnek, valamint a telek ezen részén a carport elemek nem helyezhetők el a jelenleg hatályos helyi építési szabályzatban szereplő előírások szerint. A tervezett fejlesztések megvalósításához a hatályban lévő településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, szabályozási terv, helyi építési szabályzat) módosítása szükséges.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A településrendezési terv módosítása kapcsán a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének, Lengl Zoltánnak a véleményét is kikérték, mely állásfoglalás az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

A településrendezési terv módosításának célja új beépítésre szánt terület kijelölése a jelenlegi közlekedési területen, a fürdő telkét érintő szabályozási vonal felülvizsgálata. A további fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a telken a 30 %-os beépíthetőség a cél, ezt tartalmazta a kérelem, azonban a hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat alapján a fürdő telkének Kst jelű övezetében a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40%.

A 2024. október 1-vel és 2025. január 1-vel hatályba lépő jogszabályi változások miatt az új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben a településrendezési terv módosítás során szükség lesz új zöldterület vagy erdőterület kijelölésére is a biológiai aktivitásérték fenntartása érdekében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 12.§ (3) és (4) bekezdései szerint:

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Az új zöldterület kijelöléséhez javaslatom a 1124/10 hrsz.-ú kivett közpark elnevezésű területet a település belterületének északi részén, a Hegyalja utca és Gyöngyvirág sor között, a temetőtől északra. Ez a terület jelenleg is önkormányzati tulajdonban van azonban a hatályos településrendezési terv szerint Kb-t jelű különleges temető övezetként szabályozott. E területnek a zöldterületbe sorolása a valós területhasználatot igazolja és így a törvényi előírásnak való megfelelés biztosított.



A településrendezési terv módosításának eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban zajlik majd, ahol a véleményezésre rendelkezésre álló határidő 15 nap lesz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön az alábbi határozati javaslat elfogadásáról.

Határozati javaslat:


Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

1. a Zalakarosi Családi-, Élmény- és Gyógyfürdő Zrt. 2024. december 10-én kelt kérelmét a 264/18 hrsz.-ú telekre tervezett napelemes rendszerre vonatkozó fejlesztések kapcsán megismerte és elfogadja;
2. a 264/18 hrsz.-ú telek övezeti szabályozásának felülvizsgálatát és a településrendezési terv módosítását támogatja azzal, hogy a kérelmezővel településrendezési szerződést kell kötni, melyben a rendezési terv módosításával kapcsolatosan felmerülő költségeket a kérelmező viseli;
3. a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza;
4. a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal elfogadja;
5. felkéri a polgármestert, hogy a telepítési tanulmányterv benyújtását követően a településrendezési szerződést kösse meg, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, ezt követően kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

(A döntés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő:	azonnal
Felelős:	Czirákiné Pakulár Judit polgármester
Operatív felelős:	Káli Mariann főépítész

Zalakaros 2025. január 13.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester

Feladó: [Lengl Zoltán](#)
Címzett: titkarsag@zkf.hu
Másolatot kap: Márkus Tamás; Sárdi Andrea; Takács Anna
Tárgy: Re: Fw: Informális tájékoztatás iránti kérelem
Dátum: 2024. december 9., hétfő 14:00:26
Mellékletek: [IMAGE_3.png](#)
[IMAGE_4.png](#)
Fontosság: Magas

Tisztelt Vezérigazgató Úr!

Elnézést, hogy csak most jelzek vissza, de a kérdésével kapcsolatban belső szakmai egyeztetést követően, a szakmai irányítónkkal is egyeztettünk, hogy most tájékoztatást tudjunk adni Önnek. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 16. § 42. pontja alapján - amely 2024. Október 1-től hatályos - a tervezett térfeladás épületnek minősül, ezért a telkek beépített területébe beleszámít. Az OTÉK 6. § (1) b) pontja alapján a beépítésre nem szánt területeken - a közlekedési terület is ide tartozik - a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10% lehet, ezért e feletti beépítettség meghatározása csak a településrendezési terv módosításával, a parkoló beépítésre szánt területté történő átsorolásával lehetséges. Ez új beépítésre szánt terület kijelölését jelentené a településrendezési tervben, amely során a Méptv. 8. § és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-ban foglalt követelményeket is teljesítenie kell a települési önkormányzatnak. Sajnos minden lehetőséget körbejártunk, hogy segíteni tudjunk, de nem találtunk rá más jogszerű megoldást, hogy a tervezett térfeladásuk megvalósulhasson.

Amennyiben további kérdése, vagy kérése merülne fel, állok szíves rendelkezésére.

Üdvözlettel:

Lengl Zoltán
állami főépítész

Zala Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda
8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10. fszt. 10.
Tel: (+36-92) 511-050. Fax: (+36-92) 507-745
Belső tel: 37650
Mobil: (+36-70) 698-9133
E-mail: lengl.zoltan@zala.gov.hu

>>> <titkarsag@zkf.hu> 2024.11.19. 15:06 >>>

Zala Vármegyei Kormányhivatal
Lengl Zoltán állami főépítész részére

Tisztelt Főépítész Úr!

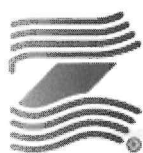
Mellékelt levelünk és csatolt dokumentumok alapján tisztelettel kérjük szíves állásfoglalását!

Végh Andor vezérigazgató megbízásából:

Üdvözlettel • Mit freundlichen Grüßen • Best Regards,

Sneff-Németh Gabriella

vezérgazgatói asszisztens



ZALAKAROSI
FÜRDŐ



ZALAKAROSI FÜRDŐ

H-8749 Zalakaros, Termál út 4.
www.zkf.hu

KÖZPONTI

Telefon: +36 93 340 420
info@zkf.hu

SZEMÉLYES

telefon: +36 30 897 2227
titkarsag@zkf.hu

Ügyintéző: Tislér Beáta

Iktatószám: 34-24/2024.

Zalakaros Város Önkormányzata
8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.
Balázs Andrej Főépítész Úr részére
E-mail: hivatal@zalakaros.hu; foepitesz@zalakaros.hu

Tárgy: Zalakarosi Fürdő Zrt. – Kérelem – Településrendezési terv módosítása, a parkoló beépítésre szánt területének átsorolása

Tisztelt Főépítész Úr!

A Zalakarosi Fürdő Zrt. napelemes rendszer kiépítését tervezi a meglévő épületeire, valamint a saját tulajdonában álló parkoló területére.

A parkoló területén úgynevezett carport elemek kerülnek kivitelezésre, amelyre az építési engedélyezési eljárást követően az engedéllyel rendelkező építményre kerülnek felhelyezésre a napelem modulok.

Az építmény engedélyezési eljárásához elkészültek az építési tervek, amelyek előzetes egyeztetése megtörtént a Zala Vármegyei Kormányhivatal Építéshatósági Osztályával (Nagykanizsa). (melléklet szerint)

Az építési engedély kiadása problémába ütközik, mivel a parkoló területe közlekedési terület, amelynek a K-i határán egy szabályozási vonal húzódik, ezért telekmegosztás szükséges. A terület közlekedési-közmű területként van jelölve a HÉSZ-ben.

A tárgyi témában az Állami Főépítész, Lengl Zoltán Úr állásfoglalását is kértük, amelyet jelen levelünk mellékleteként megküldünk.

A fentiek és a csatolt mellékletek alapján kérelemmel fordulunk a Tisztelt Hivatalhoz, hogy az ingatlan kialakításhoz kezdeményezzük a településrendezési terv módosítását, a szükséges új beépítésre szánt terület kijelölését, valamint a szabályozási vonalak felülvizsgálatát a 264/18 hrsz-ú terület egészére vonatkozóan a további fejlesztések megvalósítása és a 30 %-os beépíthetőség érdekében.

A módosítások célja az építési engedélyezési eljárás eredményes lefolytatása a tervezett projekt mielőbbi kivitelezéséhez.

Zalakaros, 2024. december 10.

Tisztelettel:

Zalakarosi Családi-, Élmeny- és
Gyógyfürdő Zrt.

Végh Andor
vezérigazgató

Zalakaros Város Főépítésznék Feljegyzése

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján Zalakaros Város településrendezési tervének módosítása tervezett az alábbiak szerint:

1. 264/18 hrsz.-ú terület szabályozásának felülvizsgálata annak érdekében, hogy a telek déli részén – a hatályos településrendezési terv szerinti közlekedési övezetben - carport elemek elhelyezhetők legyenek.

A Rendelet 7.§-ára és 17.§ (2) bekezdésére figyelemmel, a Rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a Zalakaros Város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelete, valamint a 227/2015. (IX.10.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg:

Megalapozó vizsgálat:

- Tervi előzmények
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

Alátámasztó javaslat:

- Rendezési javaslat összefoglalója
- Településrendezési javaslat
- A módosítással érintett terület bemutatása
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A rendeletben meghatározott további tartalmi elemek a településrendezési feladatnak megfelelően kiegészíthetők.

A tervezett módosítás során szabályozási vonal felülvizsgálata történik, mely során övezethatárok módosulnak, mely módosítások nem teszik szükségessé a településtervezői munkarészen túl egyéb szakági alátámasztás elkészítését.

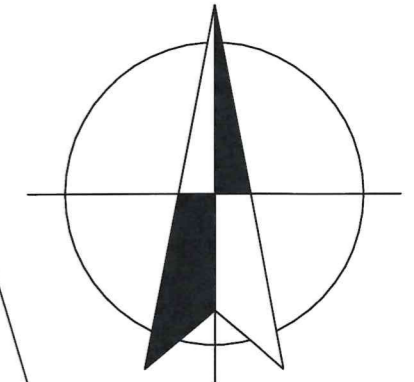
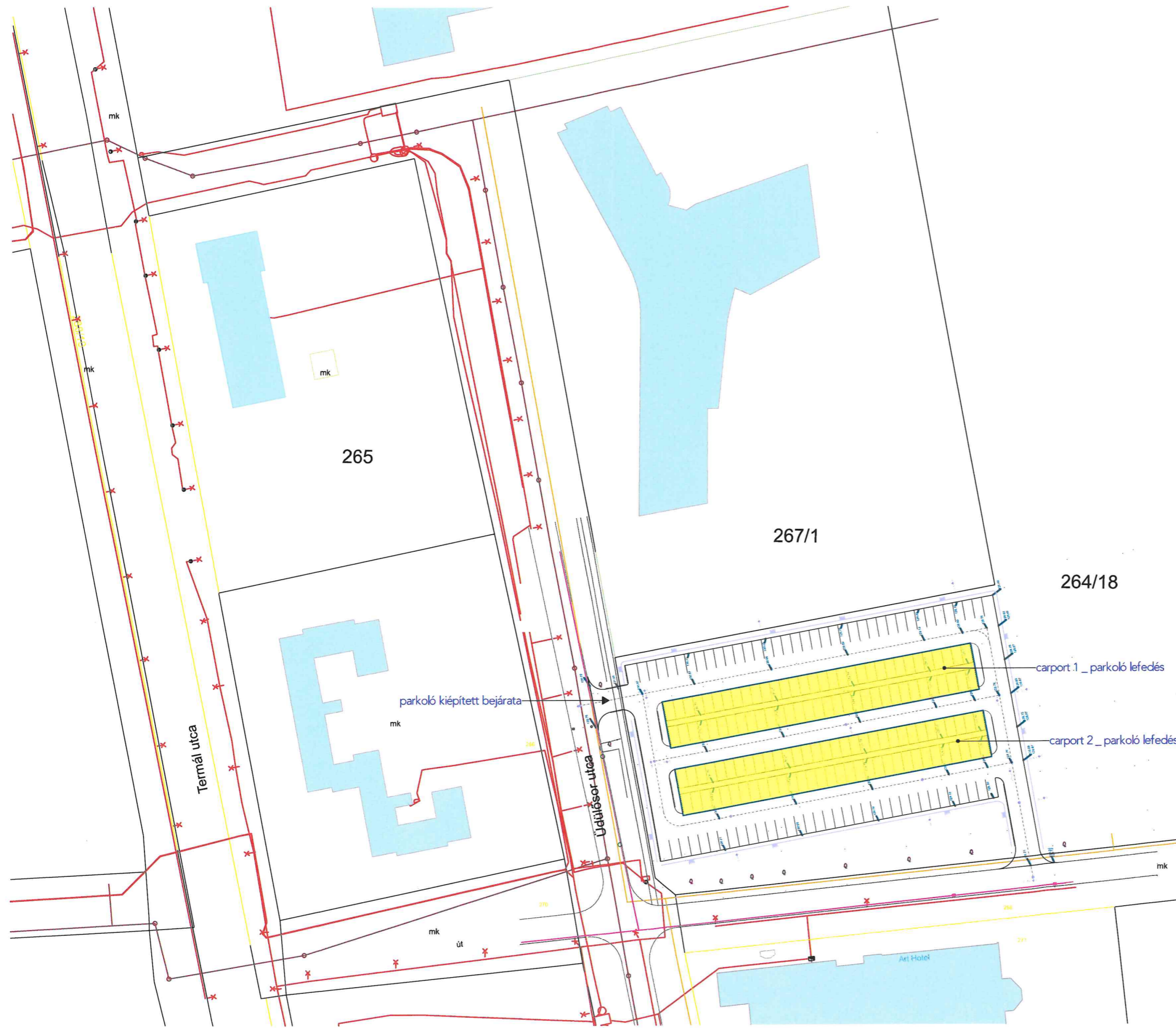
Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt - mivel az nem éri el az 1 hektár mértéket - a biológiai aktivitásérték számítás elkészítése sem szükséges.

Kérem a feljegyzés elfogadását!

Kelt: Zalakaros, 2025. január 12.



Káli Marianna
települési főépítész



ÉPÍTETŐ : Zalakarosi Fürdő Zrt.
8749 Zalakaros Termál u.4.

ÉPÍTÉS HELYE :
8749 Zalakaros Üdülősor utca
HRSZ : 264/18

TERVINFORMÁCIÓ / PLAN INFORMATION

helyszínrajz

carport - parkoló lefedés engedélyezési tervdokumentációja

1:1000 méretarány / scale: A3 420X297 nyomtatási méret / print size:

2024.NOVEMBER HÓ dátum / date:

é•01

INDUOMO ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ Kft.

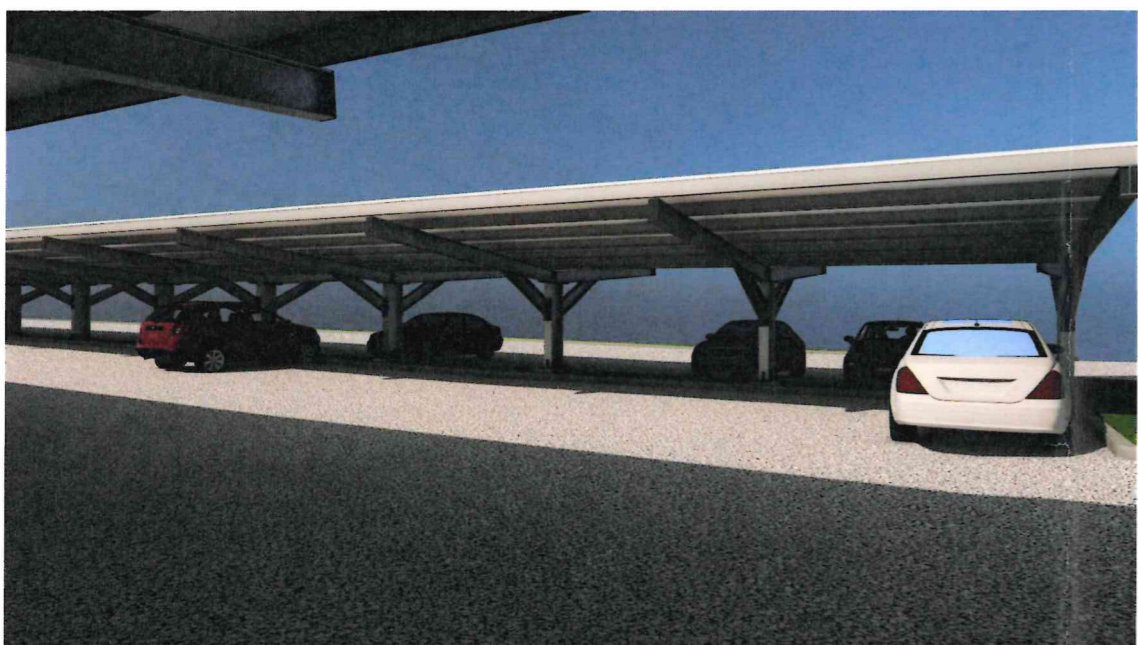
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ / ARCHITECTS

GODINEK ZOLTÁN É 20-0212

INDUOMO ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. •
8800 NAGYKANIZSA BORÓKA U.1. •
GODINEK@CLOUD.COM • TEL: +36 30 443 1060 •



MEK CÉGREGISZTER : C-20-799



ÉPÍTETŐ : Zalakarosi Fürdő Zrt.
8749 Zalakaros Termál u.4.

ÉPÍTÉS HELYE :
8749 Zalakaros Üdülősor utca
HRSZ : 264/18

TERVINFORMÁCIÓ / PLAN INFORMATION

látványképek

carport - parkoló lefedés engedélyezési tervdokumentációja

méretarány / scale: A3 420X297 nyomtatási méret / print size:

2024.NOVEMBER HÓ

dátum / date:

é•04

INDUOMO ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ Kft.

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ / ARCHITECTS

GODINEK ZOLTÁN É 20-0212

INDUOMO ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. •
8800 NAGYKANIZSA BORÓKA U.1. •
GODINEK@CLOUD.COM • TEL: +36 30 443 1060 •



MEK CÉGREGISZTER : C-20-799