

nem szükséges, az ezen a területen szereplő szabályozási vonalak törlésére lehetőség lesz. (Érintett területek, melyek bemérése szükséges: 464, 466, 467, 468, 469, 470, 471/1)

A szabályozási vonalak rendbe tételét követően az útleválasztások megvalósulhatnak. Amennyiben minden telekrész kialakul, a képviselő-testület dönthet a belterület határ módosításáról és az útterületeket érintő telkek mind belterületbe kerülhetnek, melyet követően az út területe egy helyrajzi szám alá vonható lesz, belterületen. Megszűnik az út kettőssége a fekvést illetően (külsőterület és belterület is részben). **földmérés még nem készült el**



1.2. Hegytető köz

jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése

A 1280 hrsz.-ú Hegytető köz déli irányba került szélesítésre a szabályozási tervben, szélessége így is átlagosan csak 6 méter. Az út déli oldalán két telek (hrsz.: 1288/2, 1291/2) esetében történt meg az útleválasztás. A 1291/2 hrsz.-ú leválasztott területen egy épület is létesült.

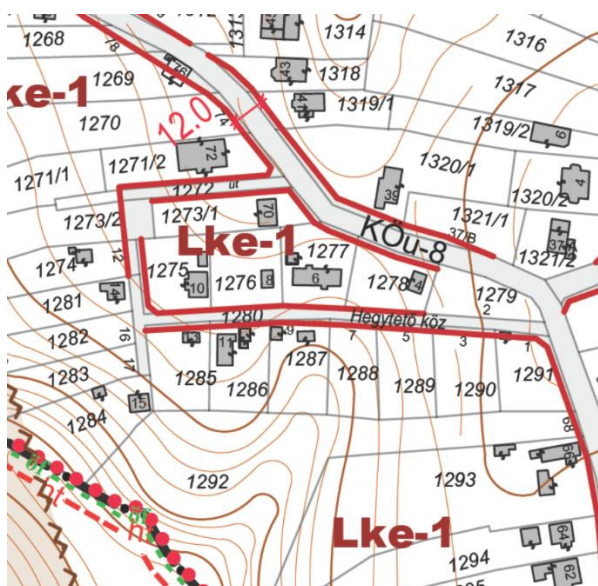
A szabályozási vonal érinti a telken lévő melléképületet.



E területtől északra a 1272 hrsz.-ú út is és a 1280 hrsz.-ú Hegytető köz is magánút, magántulajdonban vannak. A szabályozási terv tartalmazza a két utca szakasz összekötését is, a 1274 és a 1273/2 hrsz.-ú telkek „átvágásával”. A 1274 hrsz.-ú telken egy lakóépülettel/épülettel is elépítésre került az út területe.



elépített út a 1274 hrsz.-ú területen



hatályos szabályozási terv részlet



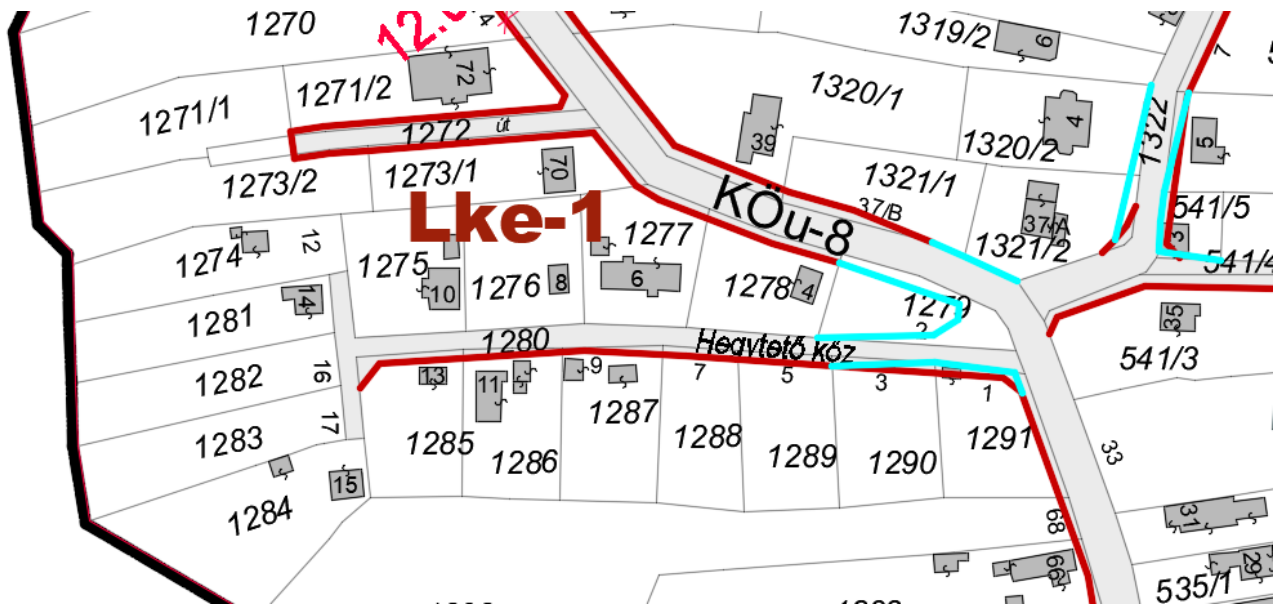
Hegytető köz (forrás: e-közmű)

tervmódosítás célja és következményei:

A kialakult építések figyelembevételével szükséges a Hegytető köz szabályozásának, valamint a Hegytető köz és a 1272 hrsz.-ú út tervezett összekötésének felülvizsgálata. Mivel a két útszakasz összekötésére alkalmas terület elépítésre került, így javasoljuk az összeköttetés megszüntetését mivel az már jelentős költségráfordítás nélkül, illetve az épített környezet radikális átalakításával nem valósítható meg.

Javasoljuk az összekötés megszüntetését és ennek következményeként az útsabályozás módosítását az utca nyugati végén. Az utca keleti végén, a Panoráma utcai kereszteződést északi irányba javasoljuk eltolni, hogy a melléképületet a szabályozás ne érintse. Ezzel a verzióval azonban az útkanyarulatban lévő 1279 hrsz.-ú telek lesz érintett, ami azonban jelenleg beépítetlen (a megmaradó telekrész 325 m²

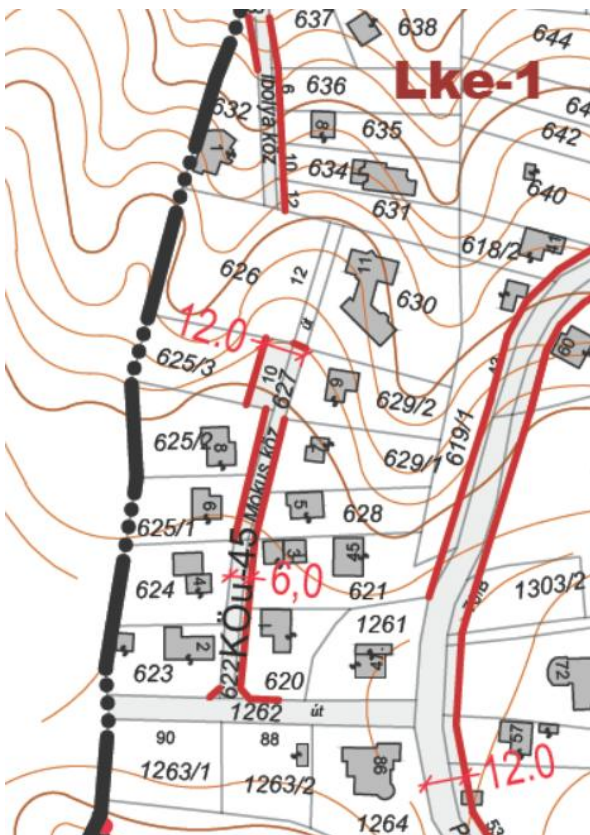
lesz, **kisajátítandó terület rész 218 m²**). Az útszabályozás módosításánál cél a két útcsatlakozás egymással szemközti kialakítása, mely közlekedési szempontból ideálisabb.



A 1272 hrsz.-ú út nyugati irányba egy hosszabb szakaszon kiszabályozásra kerül annak érdekében, hogy a 1271/1 hrsz.-ú telek elérhető legyen.

1.3. Mókus köz

jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése



hatályos szabályozási terv részlet



Mókus köz (forrás: e-közmű)

A Mókus köz (hrsz.: 1262, 622, 627) magánút, melynek - a szabályozási terv szerint - szélesítése tervezett keleti irányba, a köz északi végén pedig egy autóforduló kialakítását irányozza elő a terv 12 méteres szélességgel.

A Mókus köz nyomvonala a valóságban keletebbre található az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyomvonálhoz képest. A köz északi végén az út a 628, 629/1 és a 629/2 hrsz.-ú területeken is halad.

Szükséges lenne az út területének pontos bemérésével az útszabályozás, a forduló szükségességének a felülvizsgálata.

tervmódosítás célja és következményei:

Amennyiben bemérésre kerülnek a kerítések vonalai, a szabályozási vonalat rá kellene illeszteni és akkor a terven szereplő állapot megfelel a valóságban kialakult állapotnak. Az épített környezet átalakítása a telekrendezések során nem lesz szükséges, továbbá a 625/3 hrsz.-ú telken kiszabályozott forduló helyzete és pozíciója is pontosítható a bemérés után.

A leszabályozott területeket az önkormányzatnak ki kellene sajátítania, illetve a tulajdonosokkal megállapodva a telekalakítások elvégezhetőek a terület jogi viszonyainak rendezése érdekében.

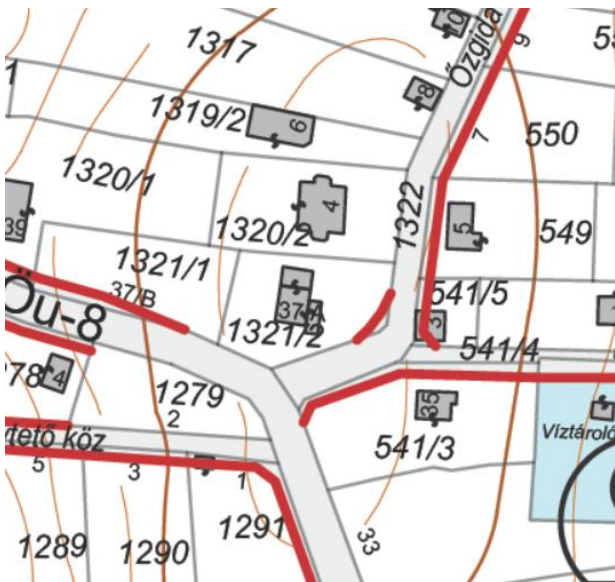
földmérés még nem készült el

1.4. Ózgida utca

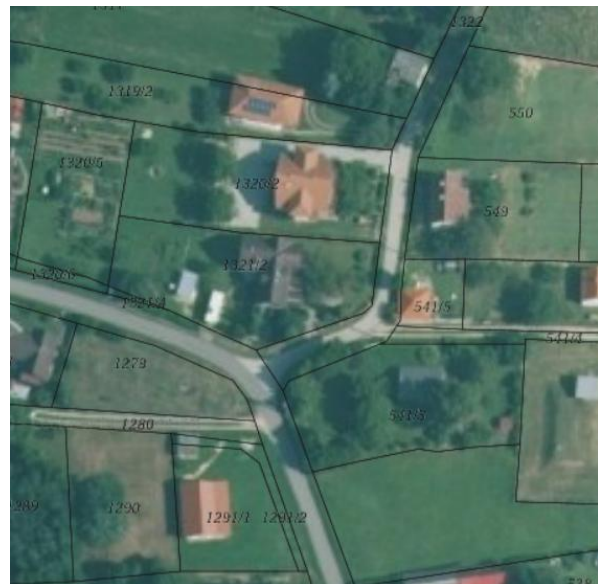
jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése

A 1322 hrsz.-ú Ózgida utca a Panoráma úthoz való csatlakozásánál útszabályozással érintett az út kanyarulatában. A 1321/2 és az 541/5 hrsz.-ú telkek szabályozási vonallal érintettek, a 1321/2 hrsz.-ú telken egy épített kerítést, míg az 541/5 hrsz.-ú telken a szabályozási vonal egy meglévő épületet is érint.

Felülvizsgálni szükséges a szabályozási vonalakat a meglévő épületek és építmények figyelembevételével.



hatályos szabályozási terv részlet



Ózgida utca (forrás: e-közmű)



1321/2 hrsz.-ú telek sarka és a 541/5 hrsz.-ú ingatlanon lévő felújított épület

tervmódosítás célja és következményei:

A 1321/2 hrsz.-ú telek - melynek sarkát érinti szabályozási vonal – a sarokpontig épített kerítéssel rendelkezik, melyet át kell helyezni abban az esetben, ha a szabályozási vonal marad az útkanyarulat nyugati részén.

A szemben lévő 541/5 hrsz.-ú telek nagyon kis méretű, mindösszesen 195 m², mely bár a helyi építési szabályzat értelmében beépíthető, azonban az előkert és oldalkert minimális méretének betartását követően olyan kicsi hely marad, hogy a valóságban vélhetően nem beépíthető. Jelenleg épület áll rajta, melyet érinti a szabályozási vonal. A helyi építési szabályzat értelmében:

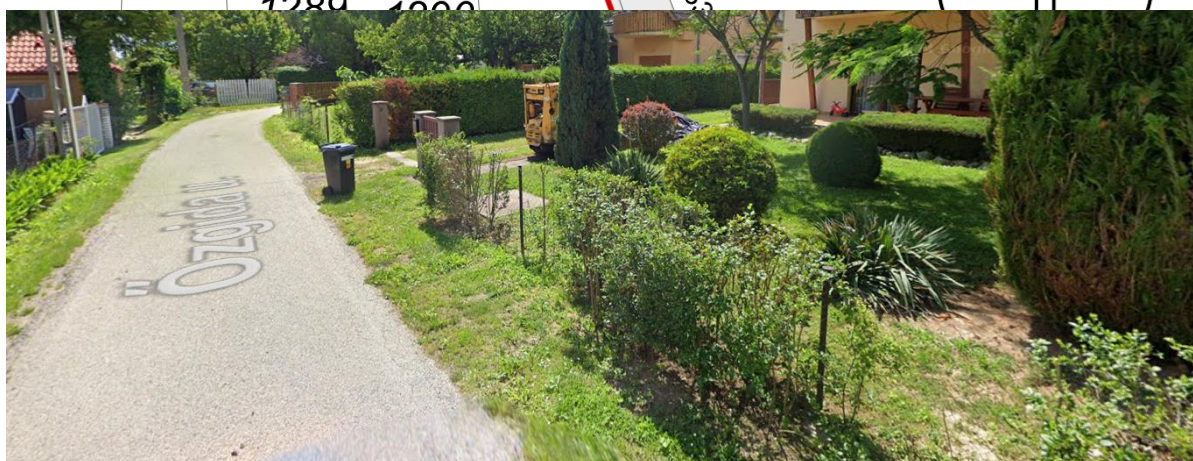
(3) Azon meglévő építmények esetében, ahol a szabályozási terv a meglévő épületet közlekedési terület szabályozásával, út szélesítésével érinti, **csak az épület karbantartásával, fenntartásával kapcsolatos építési tevékenység folytatható.**

Az épület építési helyen kívül is található, így a következő szabály is vonatkozik rá:

(4) Azon meglévő építmények esetében, ahol az építmény részben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, **felújítás, helyreállítás és korszerűsítés engedélyezhető. Ezen építményeknél bármilyen jellegű bővítés csak az építési hely területén lehetséges.**

Tehát amennyiben az épületet érintő szabályozási vonalat fenntartjuk, az épület felújítható, karbantartható, azonban az elhelyezkedése miatt érdemben nem bővíthető. A szabályozási vonal megtartásával az út megfelelő szélességéhez szükséges területet fenn lehet tartani, hosszú távon a telek megvásárlása lehetne cél, vagy annak a keletről szomszédos 542 hrsz.-ú területhez csatolása, vagy telekhatárrendezés az 542 hrsz.-ú telekkel.

Amennyiben a szabályozási vonal lekerül, vagy az épület kontúrjához igazítva módosul, akkor az út szélesítésére a későbbiekben kizárólag az utca nyugati oldalán lévő 1320/2 és 1321/2 hrsz.-ú ingatlanok előkertjének rovására lesz lehetőség. A hatályos terv szerint, vagy az esetleges módosítás esetén az épület továbbra is megtartható. Tulajdonosi döntés szerinti elbontása esetén a meglévő jelenlegi telekre új épület gyakorlatilag nem építhető. A telek a szomszédos telekkel összevonható, vagy telekhatár rendezés megvalósítható. Ez a verzióhoz a következő rajz tartozik, melyen késsel jelöltük a módosuló szabályozási vonalakat.



1320/2 hrsz.-ú telek drótkerítése, mely kis mértékben érintett lesz

Kisajátítandó területek a szabályozási vonal módosítását követően:

1320/2 hrsz.-ú teleknél 20,3 m²

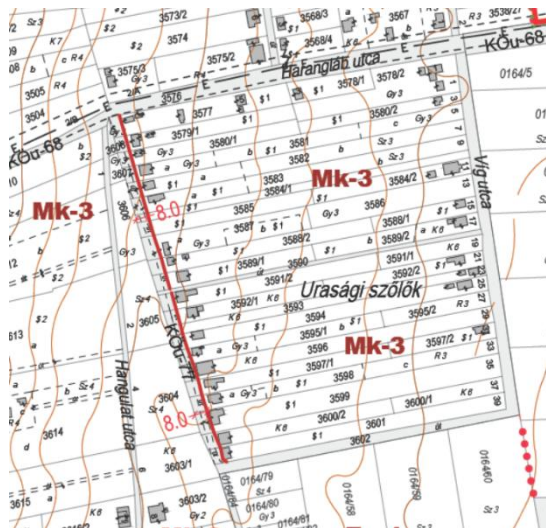
1321/2 hrsz.-ú teleknél 44,5 m²

1.5. Csalogány utca

jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése

A Csalogány utca keleti oldalát útszabályozás érinti. Az útszabályozás érinti a 0166/46 hrsz.-ú területet, azonban az út a valóságban ettől eltérő nyomvonalon halad, melyet a 0166/46 hrsz.-ú telek tulajdonosa (Paul Senkel) egy kérelemben jelzett is, a kerítésépítése kapcsán. Földmérővel megjelölték a telek határait, azonban kiderült, hogy az út már jelenleg is érinti a telkület, a telek dél-nyugati sarkában, ahol egyébként szabályozási vonal nem jelölt. A telek észak-nyugati részén pedig a szabályozási vonal nagy mértékben érinti a telket szükségtelenül.

Javasolt az út területének bemérését követően, valamint a tervezett útszélesítés figyelembevételével a szabályozási vonal korrekciója.



hatályos szabályozási terv részlet



„Alsó Hangulat” utca (forrás: e-közmű)

tervmódosítás célja és következményei:

Amennyiben bemérésre kerülnek a kerítések vonalai, a szabályozási vonalat rá kellene illeszteni és akkor a terven szereplő állapot megfelel a valóságban kialakult állapotnak.

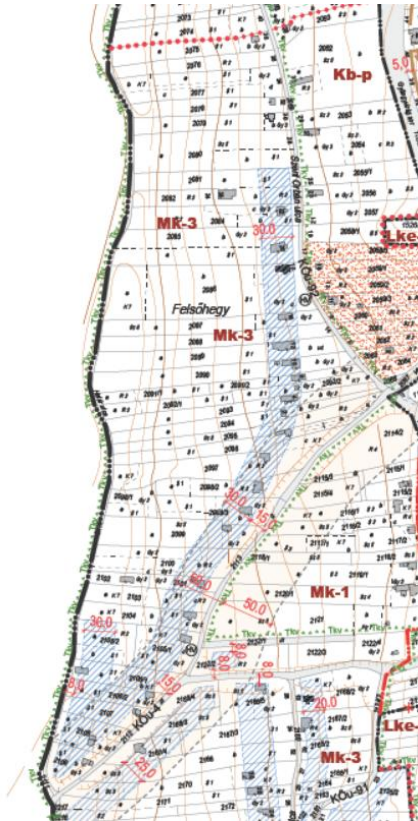
A leszabályozott területeket az önkormányzatnak ki kellene sajátítania. A kisajátítandó területek összessége kb. telkenként 80-120 m², összesen kb 22 telek van. Mivel az út által elfoglalt területet a valóságban a szomszédos ingatlantulajdonosok használatukra sosem birtokolták, a telekalakítás megegyezés szerint esetleg vételár nélküli adományozással is megvalósítható.

földmérés még nem készült el

1.7. Határ út

jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése

A település belterületének észak-keleti részén, a közigazgatási határ mentén található a Határ út, mely Zalakaros közigazgatási területén halad az ingatlan-nyilvántartási térkép alapján. Az út nyomvonala meglehetősen szűk, az út telke változóan, 2-4 méter közötti szélességű. Az út a zártkerti Mk-3 jelű tömböt nyugatról határolja, azonban a szomszédos zalamerényei ingatlanokat is feltárja, a merényei oldalon a határoló területek meredek lejtősek. Az út nyomvonala húzódik a karosi oldal irányába a domborzati adottságokat kihasználva.



hatályos szabályozási terv részlet



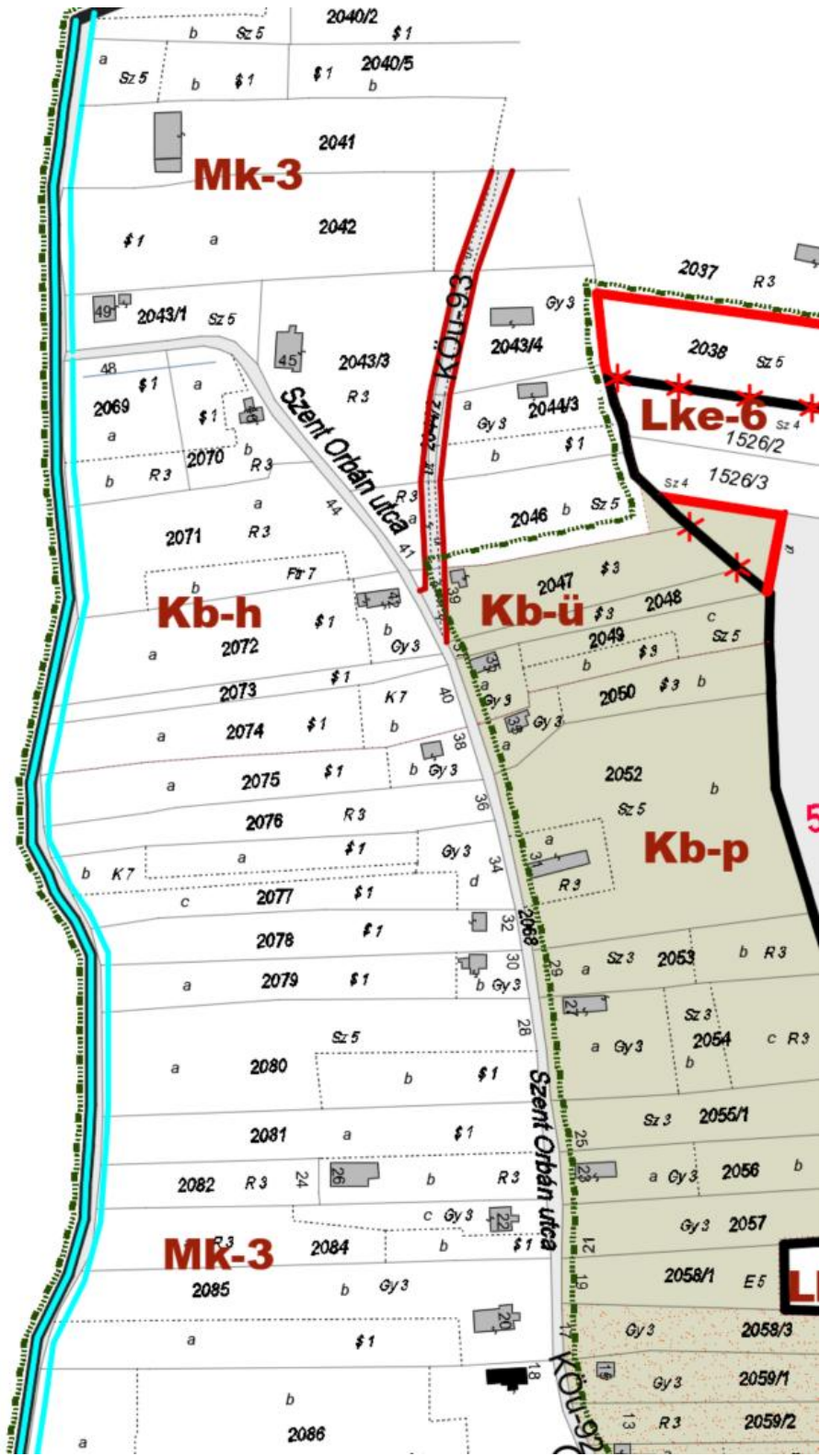
Határ út déli része (forrás: e-közmű)

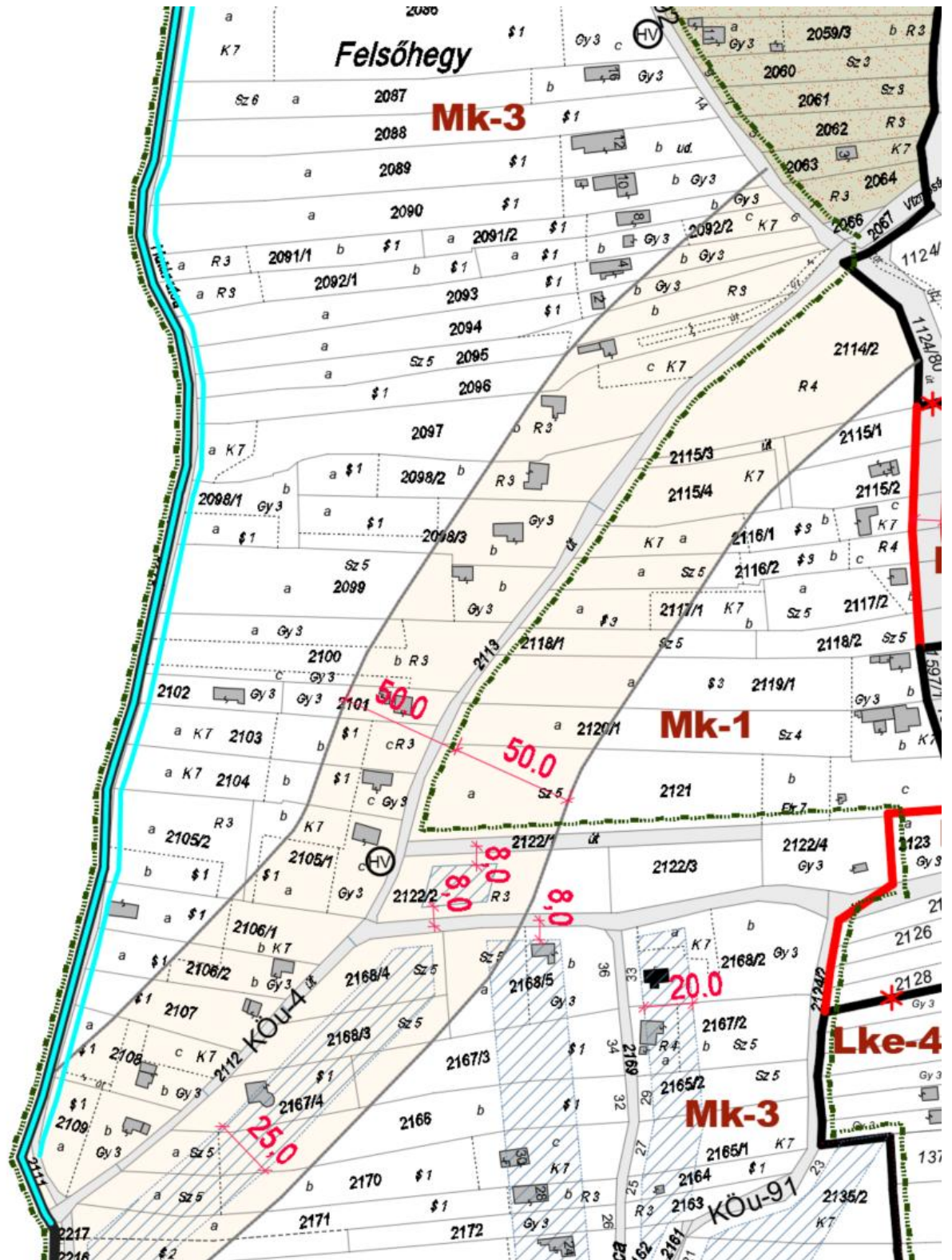
tervezett módosítás, szabályozási koncepció

Javasljuk az út szabályozását keleti irányba 6 méteres szélességben a teljes szakaszon, a közigazgatási határ mentén. A tervezett útszabályozás épületet csak a 2042 hrsz.-ú telke esetében érint, ahol egy melléképületen haladna keresztül.



2042 hrsz.-ú területen lévő melléképület (térképen nincs rajta)

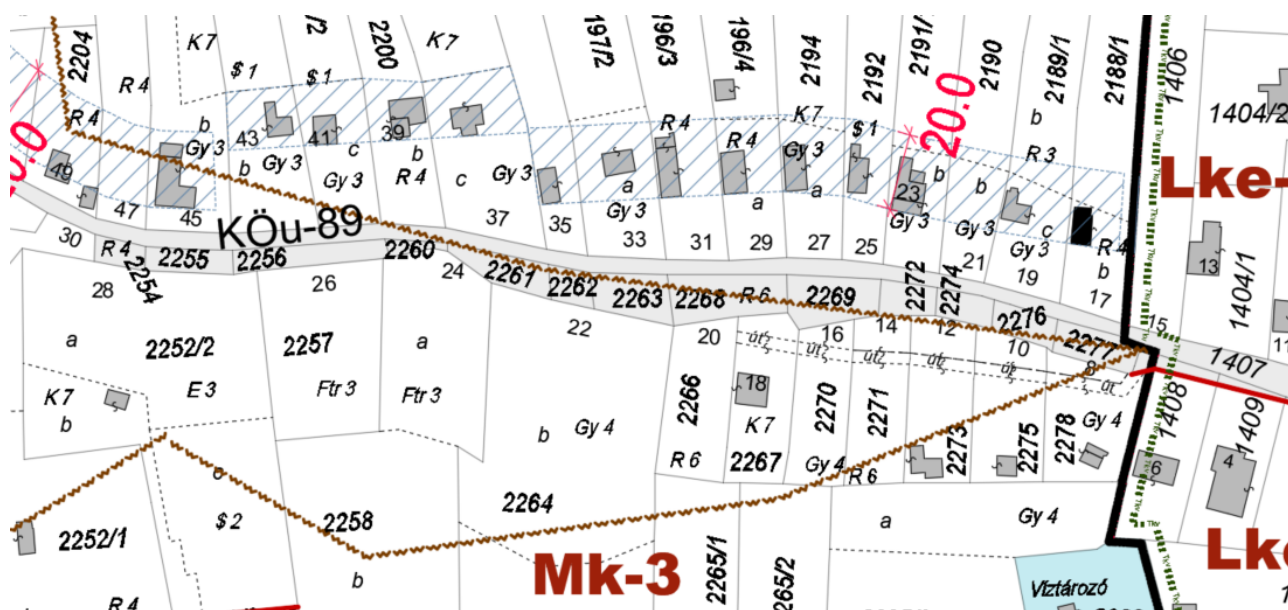




Az útszabályozással összefüggésben szükséges a tömbön jelölt építési hely felülvizsgálata is, ezt a módosítási pontot a 3. pontban részletezzük.



2267 hrsz.-ú telken lévő épület és 2268 hrsz.-ú telken lévő garázs építmény
tervezett módosítás, szabályozási koncepció
 Javasoljuk a kis telkek közlekedési területbe sorolását, így az önkormányzat egységes négyzetméter áron meg tudná vásárolni azokat. Problémás lehet a 2268 hrsz.-ú telek, melyen már van egy garázs.

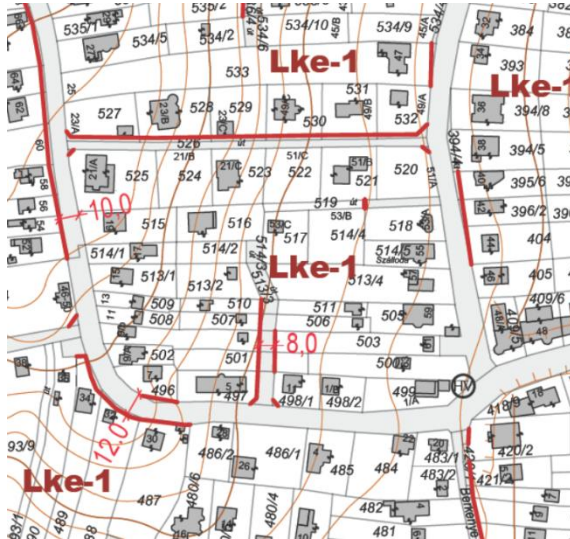


tervezett szabályozási terv részlet

1.9. Zalagyöngye utca nyugati oldalának déli, Panoráma utcával közrefogott része

jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése

Az 526 hrsz.-ú kiszabályozott úttól délre lévő tömbben a tömbbelsőben lévő telkek feltárása miatt a tömb déli részén egy É-D irányú útszakasz került kiszabályozásra. A tömbbelső feltárásának megoldására az útszabályozás felülvizsgálata szükséges.



hatályos szabályozási terv részlet



Özgida utca (forrás: e-közmű)

A valóságban az 519 hrsz.-ú út a teljes hosszán használatban van, az 516 hrsz.-ú telkek feltárása is innen történik. A szabályozási terven szükséges az út teljes hosszának közlekedési területként történő feltüntetése. Az 516 hrsz.-ú telkektől délre a tömbbelsőben két telkek esetében az útleválasztás már meg is történt, azonban a tömb déli részén az út kikötése még térképileg nem valósult meg.



8 méter széles feltáró út kikötésének helye a Panoráma úton



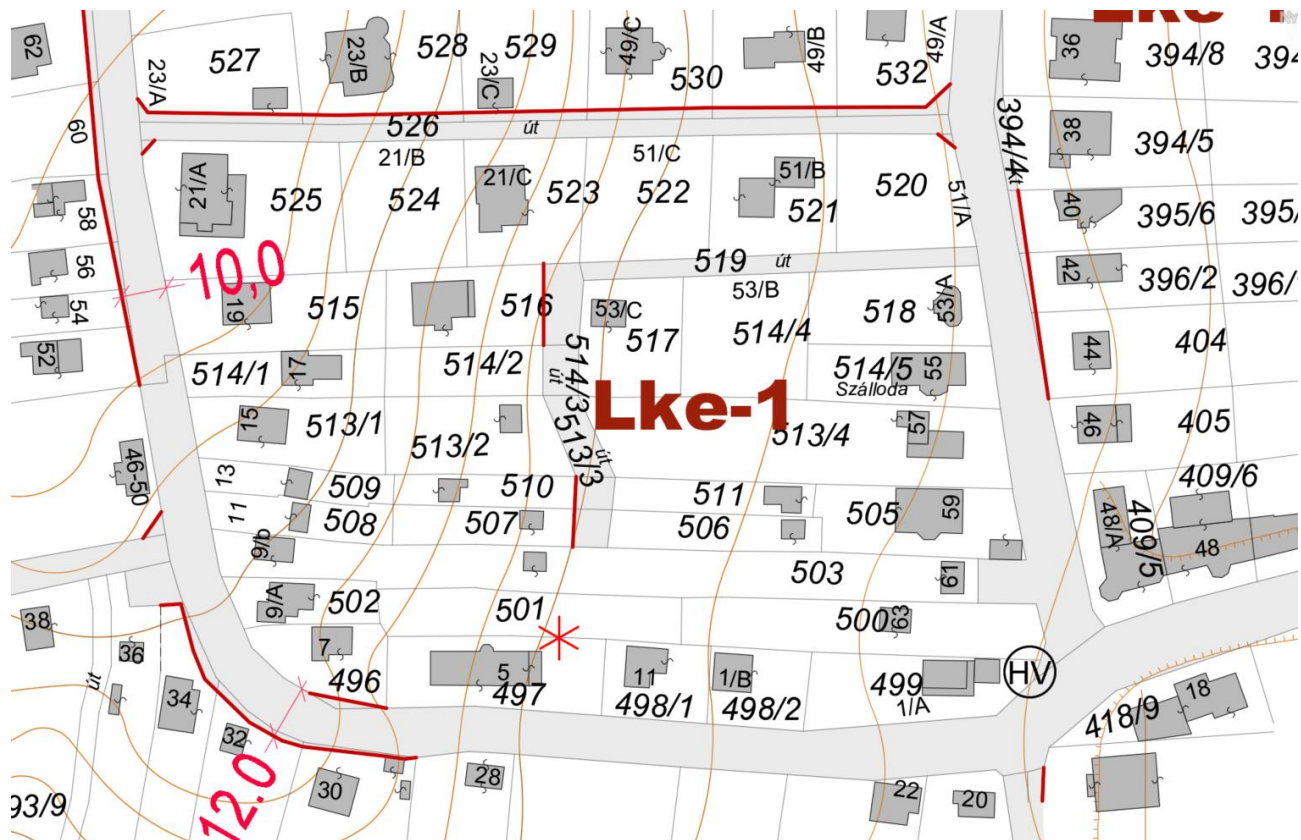
519 hrsz.-ú út nyugati irányból fotózva, 516 hrsz.-ú telek keleti vége



519 hrsz.-ú út keleti irányból fotózva

A tömbbelsőben szükséges az út jelölése, mivel vannak kisebb, útkapcsolattal nem rendelkező telkek a belső részen, melyek jelenleg másik telkeken keresztül közelíthetők meg (hrsz.: 501, 506, 507, 510, 511, 513/2, 514/2). Így ezek az ingatlanok jelenleg nem minősülnek építési teleknek.

Amennyiben az útszabályozást a déli részen letöröljük, úgy az 516 hrsz.-ú telek területére kerülne át az út, a közbenső telkek északi irányból táródnának fel, az 516 hrsz.-ú telek keleti végét az Önkormányzatnak ki kellene sajátítania. Ezzel a megoldással a 497, az 501 és az 503 hrsz.-ú telkekről lekerülne a szabályozási vonal. A 497 hrsz.-ú telekhez hozzá lehetne csatolni az 501 hrsz.-ú telket, itt telekhatárrendezésre lenne szükség. Az 503 hrsz.-ú telek pedig mindkét oldalról rendelkezik útkapcsolattal, keleten és nyugaton is.



tervezett szabályozás amennyiben az út déli kikötése törlésre kerül

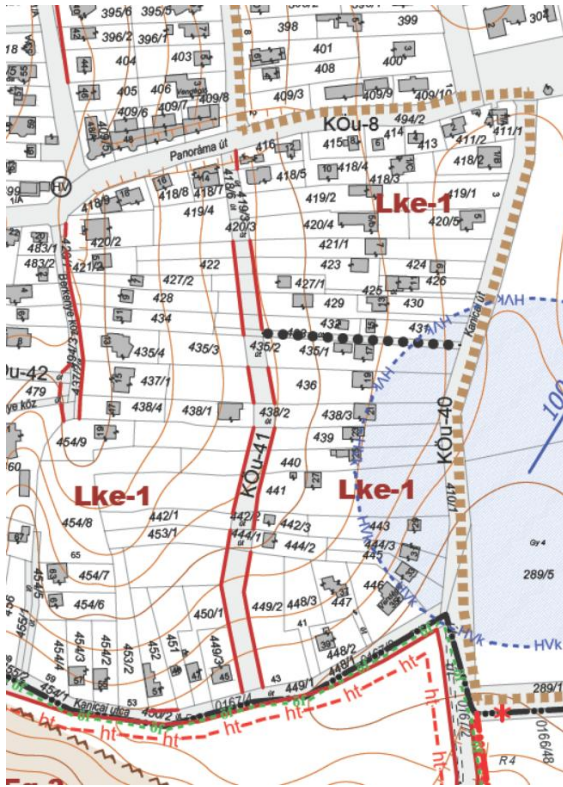
Ebben az esetben a korábbi 497 hrsz.-ú telek érintettsége helyett az 516 hrsz.-ú telekre tevődik át az útszabályozás annak érdekében, hogy a tömbelsőben lévő kis telkek feltárhatóak legyenek. Az 516 hrsz.-ú telek keleti részén kb 148 m² kisajátítandó terület lesz, ahol az utat ki kell alakítani.

1.10 Panoráma utcától délre lévő tömb tömbbelső feltárása

jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése

A Kanicai utca, a Panoráma utca és a Berkenye köz által közrezárt tömb tömbbelsőjében észak-dél irányban egy út került kiszabályozásra.

Felülvizsgálatra javasoljuk a tervezett útszabályozást.



hatályos szabályozási terv részlet



Panoráma utcától délre lévő tömb (forrás: e-közmű)



út északi kikötésének helye a Panoráma úton



út déli kikötésének helye a Kanica utcában

A tömbbelsőben kiszabályozott út 7 telék esetében került leválasztásra. A valóságban nem létezik az út egyelőre. Az északi kikötése a Panoráma utcára jelenleg elépített, egy kocsibeálló található az útszabályozással érintett területen. A tömböt keletről határoló Kanicai utcán, az utcafronti épületek sávja mögött, nyugatabbra egy másik épületsáv is megjelent már, azonban míg a térkép szerint ezen telkeknek nyugatról van a feltárása, az említett úton keresztül, a valóságban a Kanicai utca felől kerülnek megközelítésre a telkek, a közművek is innen kerültek kialakításra, a másik lakótelkeken keresztül.

tervmódosítás célja és következményei:

Javasoljuk a hatályos tervben kijelölt út megtartását, mivel annak funkciója alapvetően a Kanicai utca – Panoráma utca – Berkenye köz által határolt tömbbelsőben lévő területek feltárása által a beépíthetőség biztosítása. A közlekedési és közműsávban a közmű infrastruktúra létesítményei elhelyezhetőek, a telkek közlekedési kapcsolata megeremthető. Hosszú távon a jelenlegi megoldások nem megfelelő alternatívák.

A magántulajdonban lévő magántelkek megosztásával kialakuló új építési telkek mellett az új út telekrészei is darabonként leválasztódnak, így a folyamat előrehaladtával, az új út nyomvonala telekkönyvileg lassan kialakul. Ebben a folyamatban elvileg az önkormányzatnak nem kell részt vennie. Amikor a beépítés elér majd egy bizonyos készültségi fokot, akkor várhatóan lakossági megkeresésére az infrastruktúra kiépítését fogják kérni (út és közművek). A leválasztott telekrészek átadásával, a közterületi sáv rendelkezésre fog állni a fejlesztéshez.

Az út szabályozási tervből való törlése abban az esetben lehet indokolt, amennyiben az önkormányzat határozottan nem kívánja a tömbbelső beépíthetőségének biztosítását. Tekintettel arra, hogy a folyamat már néhány beruházással elindult, ez vélhetően kártérítéseket fog maga után vonni.

A terület megfelelő módon, megfelelő ütemezéssel, és elvárható műszaki tartalommal történő beépítéséhez célszerű volna a folyamat koordinálása, illetve párbeszéd az érintett magáningatlan tulajdonosokkal.

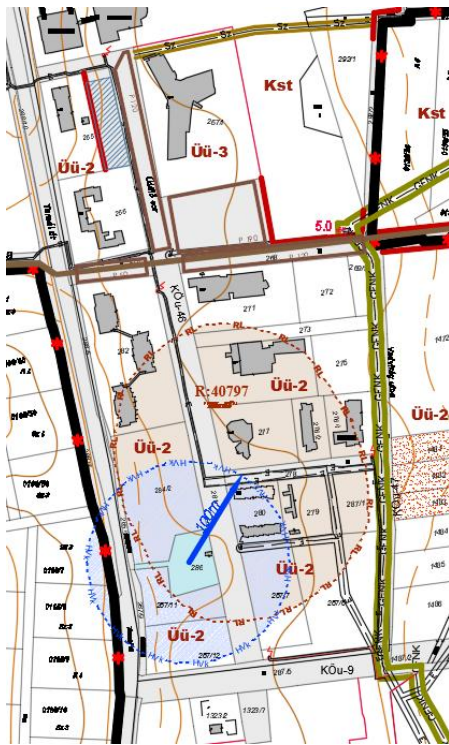
2. Üdülő soron lévő Üü-2 jelű üdülőházas övezetek felülvizsgálata

tervezési program

Zalakaros belterületén, a Fürdő telkétől délre lévő üdülőházas üdülőterületként szabályozott területek esetében jellemző lett az elmúlt időszakban a rendeltetésmódosítások miatti igény megjelenése. A kisebb telkeken, kisebb szobaszámmal működő szállodák, apartmanok a beérkezett kérelmek alapján nem rentábilisak, nehezen fenntarthatóak. A nagyobb szállodák miatt nagy a túlkínálat, nehezen tudnak ezzel versenyezni. Sok kisebb szálloda gondolkodik más, egyéb rendeltetés, mint például nyugdíjas otthon, egyéb egészségügyi létesítmény, magánkórház, vagy társasház (lakóház) rendeltetés kialakításában a szállás funkció helyett hosszútávon.

A hatályos helyi építési szabályzat alapján az üdülőházas üdülőterület övezeteiben „olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő és szálloda rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.”

A tulajdonosi igényeket szem előtt tartva az Üdülő soron található ingatlanok esetében javasoljuk az Üü-2 jelű üdülőházas üdülőövezet övezeti szabályozás felülvizsgálatát.



hatályos szabályozási terv részlet



Üdülő sor (forrás: e-közmű)

jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése

Zalakaros hatályos helyi építési szabályzata az alábbi előírásokat fogalmazza meg az üdülőházas üdülőterületre:

20. Üdülőházas üdülőterület

25. § (1) Az „Üü-1”, „Üü-2”, „Üü-3”, „Üü-4” jelű üdülőházas övezetben olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő és szálloda rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Az üdülőházas üdülőövezetben építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályait a 6. melléklet 8. pont tartalmazza.

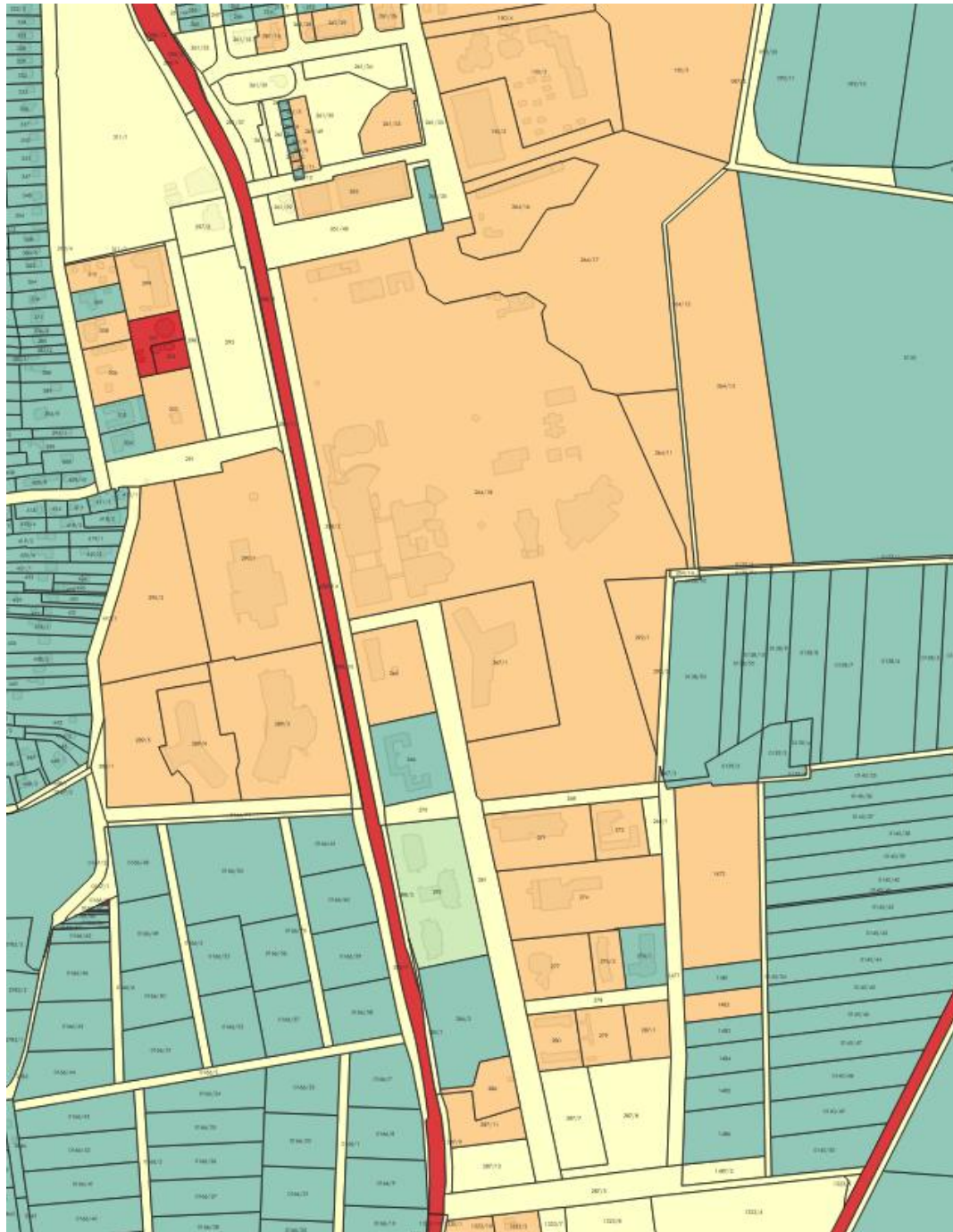
(3)

8. Az üdülőházas üdülőövezetben építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

A	B	C	D	E
	Üü-1	Üü-2	Üü-3	Üü-4
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	50 000 m ²	40m, 3000 m ²	60m, 10000 m ²	40m, 3000 m ²
Beépíthető legkisebb telek szélessége és területe	50 000 m ²	30m, 2500 m ²	10 000 m ²	30m, 2500 m ²
beépítési mód:	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %	30 %	25 %	40 %
A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzat-magasság: 9,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzat-magasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m	Homlokzat-magasság: 17,0 m Épületmagasság: 15,0 m	Homlokzat-magasság: 12,0 m Épületmagasság: 10,5 m
Oldalkert legkisebb mértéke	10,0 m	5,0 m	10,0 m	5,0 m
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	40 %	40 %	40 %	40 %

Az Üü-2 jelű üdülőházas üdülőövezetbe tartozó több ingatlan tulajdonosa is kérelemmel fordult az Önkormányzathoz. Rendeltetésmódosítási igény érkezett a 150/2, a 277 és a 280 hrsz.-ú telkek tulajdonosainak részéről is. A 150/2 hrsz.-ú telek megnevezése a kataszteri nyilvántartásban „lakóház, udvar /apartmanház/”, a 280 hrsz.-ú telek esetében „lakóház, udvar”.

Tulajdonos alapján a következő térképi kivágat szemlélteti a vizsgált területet:



- Állami területek
- Egyházak és egyesületek területe
- Gazdasági társaságok területe
- Önkormányzatok területe
- Szövetkezeti területek
- Természetes személyek területe
-

Az üdülõházas üdülõterület övezete helyett olyan építési övezeti szabályozás megalkotása a cél, ami az üdülõ funkció mellett egyéb más, legfõképpen egészségügyi, szociális, lakás funkciók elhelyezését is megengedi. Az országos szabályok értelmében erre a szabályozási környezetre a legmegfelelõbb építési övezet a településközpont vegyes övezet.

Több telket is javasolt az Üü-2 jelû üdülõházas üdülõövezetbõl településközpont területbe sorolni, melyre a hatályos helyi építési szabályzat az alábbi elõírásokat fogalmazza meg:

16. Településközpont terület

21. § (1) A „Vt-1”, „Vt-2”, „Vt-3”, „Vt-4” és „Vt-5” jelű településközpont vegyes rendeltetésű övezetben elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont vegyes rendeltetésű övezetben elhelyezhető épület - **a lakó rendeltetésen kívül** -:

- a) **igazgatási, iroda,**
- b) **kereskedelmi, szolgáltató, szállás,**
- c) **hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,**
- d) **kulturális, közösségi szórakoztató és**
- e) **sport** rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A „Vt-5” jelű településközpont vegyes rendeltetésű övezetben elhelyezhető épület a (2) bekezdésben megfogalmazottakon túl egyéb közösségi, szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat.

(4) A településközpont vegyes rendeltetésű övezetek építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályait a 6. melléklet 4. pont tartalmazza.

(5)

(6)

(7)

(8)

A hatályos övezeti szabályozás szövege az OTÉK 2021. július 15-én hatályos verziójával van szinkronban. A jogszabály a településközpont vegyes övezetben elsősorban a lakó és egyéb olyan települési szintű egyéb rendeltetés elhelyezését engedi, mely a lakó rendeltetést nem zavarja. Ezekben felül felsorolja még az egyéb elhelyezhető rendeltetéseket.

tervezett módosítás, szabályozási koncepció

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135. § (2) bekezdése értelmében:

(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

Tehát a fenti jogszabály értelmében továbbra is az OTÉK-ban szereplő megfogalmazást, szabályt kellene alkalmazni, azonban a január 1-től hatályba lépő (TÉKA) településközpont vegyes övezetre vonatkozó megfogalmazása egzaktabb, így javasoljuk annak beemelését a rendeletbe. A TÉKA megfogalmazása szerint az övezetben elhelyezett épületek önállóan vagy vegyesen tartalmazhatják a megengedett rendeltetéseket. Példaként említve a hivatal épülete és annak telke, valamint a szomszédos telkek is településközpont vegyes övezetként szabályozottak annak ellenére, hogy lakó funkció ezekben az épületekben nem található. Tehát a valóságban meglévő állapothoz jobban igazodik a TÉKA megfogalmazása.

Javasolt az Önkormányzathoz kérelemmel forduló tulajdonosok telkeinek Üü-2 jelű üdülőházas üdülőövezetből településközponti vegyes területbe sorolása. **Továbbá javasolt az itt található önkormányzati területek esetében is az átsorolás átgondolás (287/7, 287/8, 287/12).**

Az Üdülő sor északi részén működő nagyobb hotelek, a Hotel Forrás (hrsz 265), az egykori OTP társasüdülő épülete (hrsz 266), a Park Inn Hotel (hrsz 267/1), a Napfény Hotel (hrsz 282), az Art Hotel (hrsz 271), a Boni Családi Wellness Hotel (hrsz 272) és a Belenus Thermalhotel Superior (hrsz 274) esetében nem merült fel igényként a lakó rendeltetés engedélyezése. Így e területektől délre lévő, kisebb területű telkekkel rendelkező ingatlanok esetében javasoljuk az üdülőházas üdülőterület módosítását.

Új Vt övezet kerülne létrehozásra az Üü-2 jelű övezet építési használatának megengedett felső határértékeinek és telekalakítási szabályainak átemelésével. A településközpont terület megfogalmazása és az elhelyezhető rendeltetések köre a TÉKA-ból kerülne átemelésre. Ez alapján Zalakaros helyi építési szabályzata az alábbiak szerint módosul:

16. Településközpont terület

21. § (1) A „Vt-1”, „Vt-2”, „Vt-3”, „Vt-4”, és „Vt-5” és „Vt-6” jelű településközpont vegyes rendeltetésű övezetben ~~elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.~~ a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

~~(2) A településközpont vegyes rendeltetésű övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:~~

- ~~a) igazgatási, iroda,~~
- ~~b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,~~
- ~~c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,~~
- ~~d) kulturális, közösségi szórakoztató és~~
- ~~e) sport rendeltetést is tartalmazhat.~~

(2) A településközponti vegyes területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport és
- g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés rendeltetést tartalmazhat.

(3) A „Vt-5” jelű településközpont vegyes rendeltetésű övezetben elhelyezhető épület a (2) bekezdésben megfogalmazottakon túl egyéb közösségi, szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat.

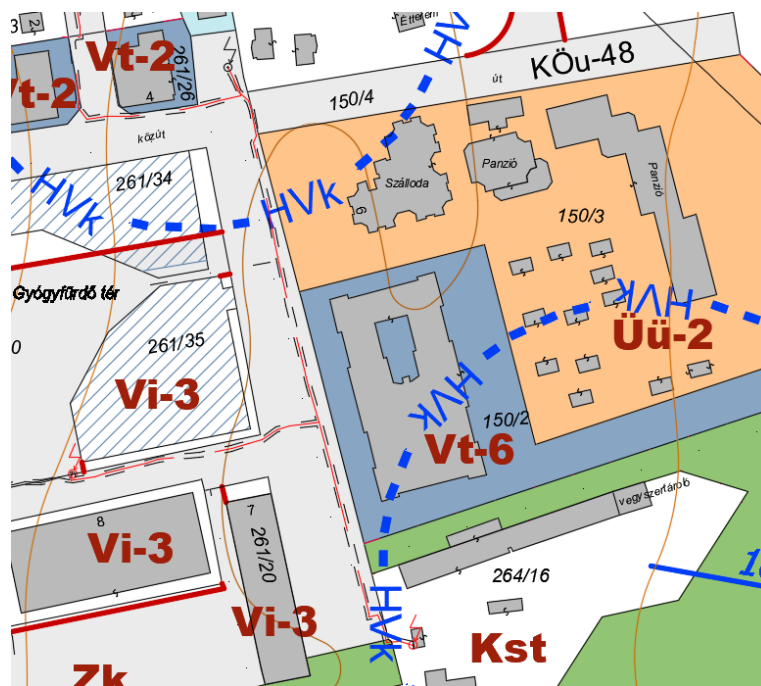
(4) A településközpont vegyes rendeltetésű övezetek építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályait a 6. melléklet 4. pont tartalmazza.

- (5)
- (6)
- (7)
- (8)

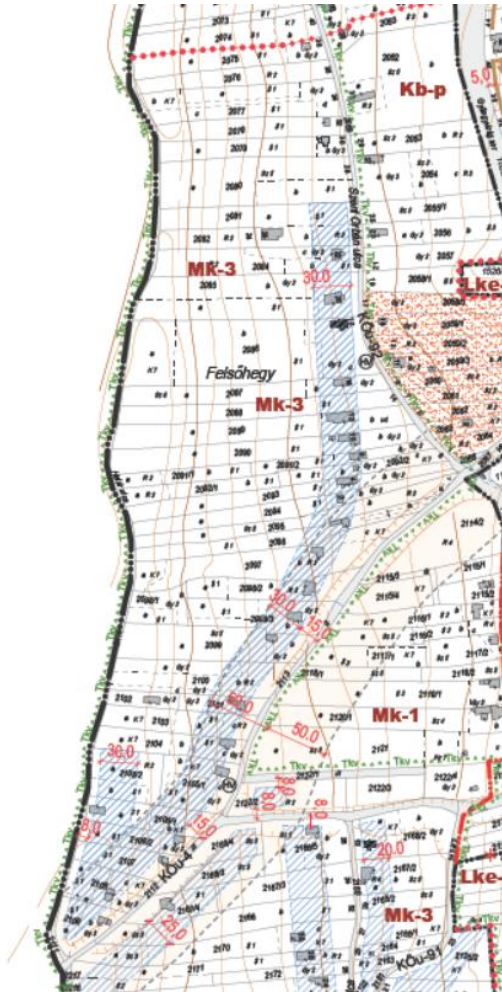
A 6. melléklet 4. pontjának táblázata kiegészül a Vt-6 jelű településközpont vegyes övezet előírásaival:

	A	B	C	D	E	F	G
		Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület		20m, 300 m ²	20m, 800 m ²	500 m ²	30m, 1500 m ²	-, 180m ²	40m, 3000 m ²
Beépíthető legkisebb telekszélesség és területe		kialakult	kialakult	500 m ²	1500 m ²	kialakult	30m, 2500 m ²
beépítési mód:		Oldalhatáron álló	Zárt sorú	zárt sorú	szabadonálló	zárt sorú	Szabadon álló
Megengedett		40 %	60%	80 %	40%	100% ⁹⁹	30 %

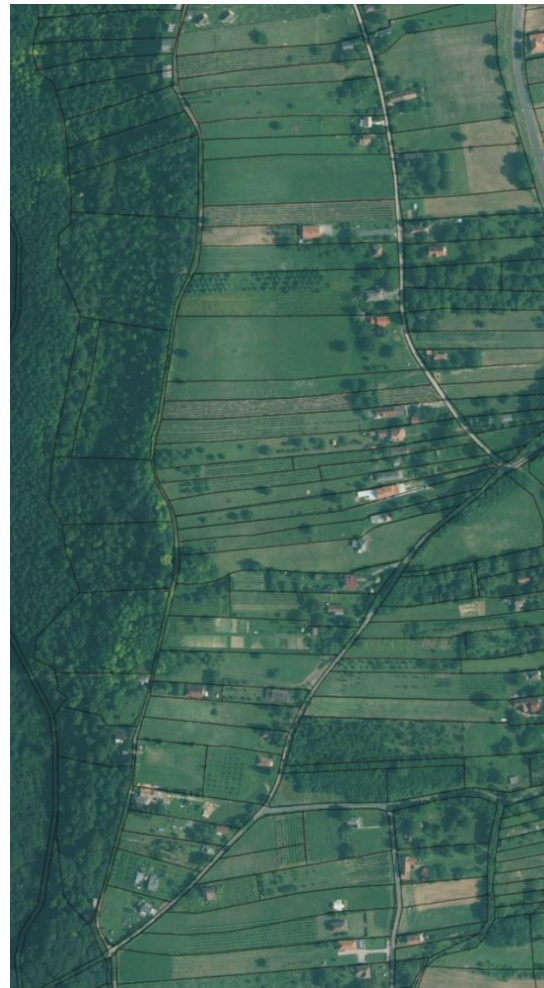
	A	B	C	D	E	F	G
legnagyobb beépítettség							
A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 13,5 m Épületmagasság: 12,5 m	Homlokzatmagasság: 11,0 m Épületmagasság: 10,0 m	Homlokzatmagasság: 12,0 m Épületmagasság: 10,0 m	Homlokzatmagasság: 11,0 m Épületmagasság: 10,0 m	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m
Oldalkert legkisebb mértéke	5,0 m	-	-	5,0 m	-	5,0 m	
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	30 %	10 %	10 %	30%	0% ¹⁰⁰	40 %	
Előkert legkisebb mértéke	Illeszkedés szabálya szerint	Illeszkedés szabálya szerint	0,0 m	5,0 m	0,0 m	?	



150/2 hrsz.-ú apartmanház területe



hatályos szabályozási terv részlet



Határ út déli része (forrás: e-közmű)

Javasljuk az érintett tömbben az építési hely jelölés felülvizsgálatát a kialakult épített környezet és telekstruktúra figyelembevételével.

jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése

A helyi építési szabályzat az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági övezetre (és az összes kertes mezőgazdasági övezetre vonatkozóan) a következőket fogalmazza meg:

36.§ (9) A kertes mezőgazdasági területen kerítést és közműépítményt elhelyezni az út tengelyétől számított 4 méteren, gazdasági épületet pedig az út tengelyétől számított 8 méteren túl lehet.

A szabályozási terv az építési helyet jelöli a tömbben, így a helyi építési szabályzat 16.§ (1) a) pontja érvényes az építmények elhelyezése esetén.

16. § (1) Az övezetek és építési övezetek területén épületet elhelyezni

- a) a szabályozási tervben jelölt építési hely esetén – az állattartó és trágyatároló építmények kivételével - annak területén belül az oldal és hátsókert általános szabályainak megtartásával,
- b) építési hely jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal és hátsókert általános szabályainak megtartásával lehet.
- c) Az állattartó és trágyatároló építményeket a telken az építési hely jelölésétől függetlenül a 3. melléklet előírásai szerint, valamint az elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megtartásával lehet elhelyezni úgy, hogy az a környezetére zavaró hatással ne legyen.

...

(4) Azon meglévő építmények esetében, ahol az építmény részben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés engedélyezhető. Ezen építményeknél bármilyen jellegű bővítés csak az építési hely területén lehetséges.

Tehát azok az épületek, melyek az építési helyen kívül találhatóak, nem bővíthetők, csak felújíthatók, korszerűsíthetők.

A Határ út a domboldal legmagasabb pontján halad, a panoráma nagyon szép erről az útvonalról akár keleti akár nyugati irányba tekintve. A zalamerenyei oldal bár beerdősödött és meredek, itt is találhatóak épületek a gerincen.



gazdasági épület a Határ út nyugati oldalán (Zalamerenye)



gazdasági épület a Határ út keleti oldalán, építési helyen kívül

A domb gerincén elhelyezkedő épületek a település belterületeiről nem érzékelhetők, a város belterületének északi részén, a Seregély utcából, ahol még elég hiányos a beépítés és rá lehet látni erre a területre. Elmondható, hogy a növényzet miatt nem érzékelhető az épített környezete a Szent Orbán utcának, valamint a magas fák miatt a gerincen elhelyezkedő épületek nem tárulnak fel kedvezőtlenül a településről.



kilátás a Seregély utcából nyugati irányba, a Határ út felé

tervezett módosítás, szabályozási koncepció

Javasoljuk a tömbön jelölt **építési hely jelölés törlését** a szabályozási tervről és az általános szabályok alkalmazását a tömbben. A kialakítható legkisebb telek terület 3000 m², míg a beépíthető legkisebb telek 1500 m². Az országos szabály a beépíthető legkisebb telek területtel kapcsolatosan is szigorúbb már, tehát ezt kell figyelembe venni, a MaTrT 84.§ (2) b) bekezdése alapján a beépíthető legkisebb telek terület 2000 m². A meglévő telkek telekhatárrendezésével megoszthatók lehetnek a telkek és a Határ út menti részek is beépíthetővé válnak. A gerincen kialakuló új épületek a növényzet és a domborzat, a környező beépítések miatt nem jelennek meg hátrányosan a tájban.

A helyi építési szabályzat kiegészülhet szövegesen úgy, hogy az úttengelytől mért 50 méteres sávban helyezhető el épület, megakadályozva azt, hogy a tömb középső, meredek szakaszán is akár elszórtan házak jelenjenek meg. A Határ út kiszabályozását az 1.7 pontban részleteztük.



beépítések a Szent Orbán utca nyugati oldalán

4. Új nyárfás területén (hrsz.: 0131/1) napelempark kialakítás lehetőségének vizsgálata

tervezési program

Az egykori szennyvíztisztító 0131/1 hrsz.-ú területe önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan. Az önkormányzat részéről igény merült fel a terület napelemparkként történő hasznosításra, melynek lehetőségei kerülnek vizsgálatra a tervezés során. A terület napelemparkként történő hasznosítása a jelenlegi területrendezési követelmények szerint nem lehetséges, ugyanis a területet érinti a Balaton kiemelt üdülőkörzetben meghatározott tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, melyre vonatkozóan a meghatározott előírások erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű elhelyezését teszik lehetővé épületre felszerelten. E szabály nem teszi lehetővé a napelempark létrehozását.

A napelempark létesítését lehetővé tevő szabályozás kialakítása érdekében a településrendezési tervek módosításával párhuzamosan módosítani kell a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet határait, melyre a Matr. térségi övezetek lehatárolásáról szóló szakasza lehetőséget ad a következők szerint:

23.§ (2) A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes téradatgazdák egyetértése esetén változtathatók meg. Ha az illetékes téradatgazdának a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési terv készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének módosításával kapcsolatban előzetesen megkeresésre került a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, akik az övezet határainak módosítása előtt nem zárkoznak el, ugyanakkor kérik igazolni, hogy a tárgyi területen a kiemelt övezet tévesen került kijelölésre és a kiemelt övezet határainak módosításával az egységes övezeti lehatárolás nem kerül megszakításra. Ezekén túlmenően igazolandó, hogy a település területén a védettségi szint nem csökken, melyhez csereterületként arra alkalmas terület bevonása szükséges a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez.

A tájképvédelem mellett további törvényi kötelezettséget jelent a Méptv. *A természeti rendszerek megőrzése* érdekében meghatározott előírása, mely a következő:

7.§ (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

A tervezés során e csereterület biztosítása is szükséges, így a település már beépítésre szánt területként kijelölt részén kell új erdőterületet, mezőgazdasági területet vagy zöldterületet. Mindennek lehetőségeit is vizsgáljuk a tervezés során.

A 0131/1 hrsz.-ú terület az egykori szennyvíztisztító területe, mely az önkormányzat tulajdonában van. A területet érinti a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete. A terület önkormányzati tulajdonban van, és további hasznosítása tervezett. Napelempark kialakításának lehetőségét vizsgálta az Önkormányzat, azonban a kiemelt tájképi övezet előírásai szerint erőművek

közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten. Ez a szabály a napelempark létrehozását nem engedi.

Érdekesség, hogy a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetnél megengedőbb szabályokat tartalmazó tájképvédelmi övezet viszont nem érinti a területet. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet kizárólag a település keleti közigazgatási határáig terjed, a közigazgatási határ túloldalán, a szomszédos település, Zalakomár területén nem folytatódik.



tájképvédelmi terület övezete



tájképvédelmi szempontból kiemelten
kezelendő terület övezete

A két tájképi övezet lehatárolása nem megalapozott, ugyanis míg a szigorúbb szabályokat tartalmazó kiemelt tájképi övezet érinti a területet, a megengedőbb szabályokat tartalmazó tájképvédelmi övezet nem.

Javasljuk a tájképi övezetek lehatárolásának felülvizsgálatát annak érdekében, hogy a 0131/1 hrsz.-ú területre vonatkozóan olyan övezeti szabályozás kerüljön megállapításra, ami által a terület hasznosítása megvalósítható.

A kiemelt térségi övezet lehatárolásának módosítása a rendezési terv módosításának eljárása során, azzal egy időben történik. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság az eljárás során a felettes szervét, az Agrárminisztérium Nemzeti Parki és Tájvédelmi Főosztályát tájékoztatja az övezet módosulásáról annak megalapozottsága esetén. Az övezet módosítást a Minisztérium hagyja jóvá.

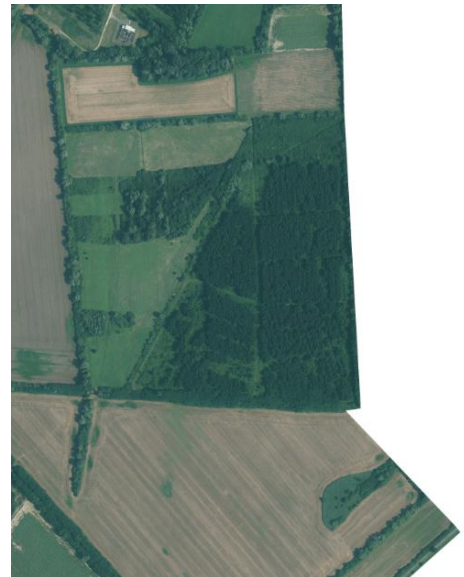
A településrendezési terv módosításához a kellő megalapozottság alátámasztásához tájrendezési szakági tervező kolléga bevonása is szükséges lesz.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság az övezet módosítása elől nem zárkózik el, de kéri továbbá a kivonandó terület helyett csereterület meghatározását, mely a módosítást követően a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe kerül.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának előzetes levelét az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

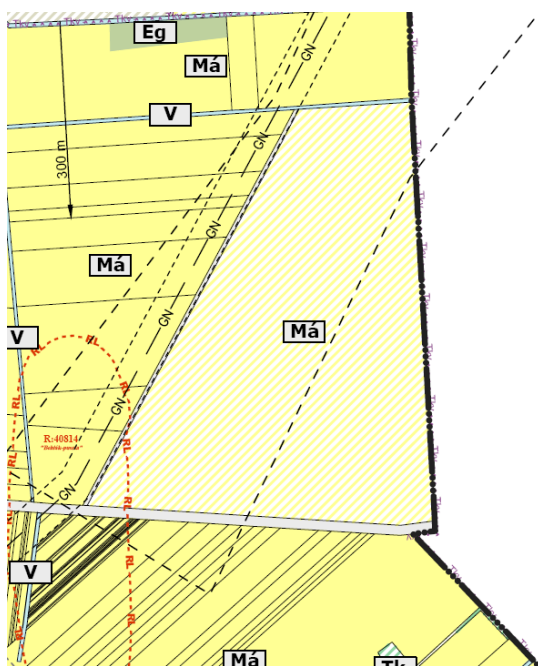
a terület bemutatása, tájvédelmi szempontú lehatárolása

A változással érintett 0131/1 hrsz.-ú terület a település keleti részén helyezkedik el a Zalakomárral közös közigazgatási határ mentén. Megközelítése a 0146/2 hrsz.-ú útról történik, mely út a Termál útról ágazik le kelet felé. Az ingatlan egykor szennyvíztisztítóként funkcionált, mára használaton kívüli fás terület.

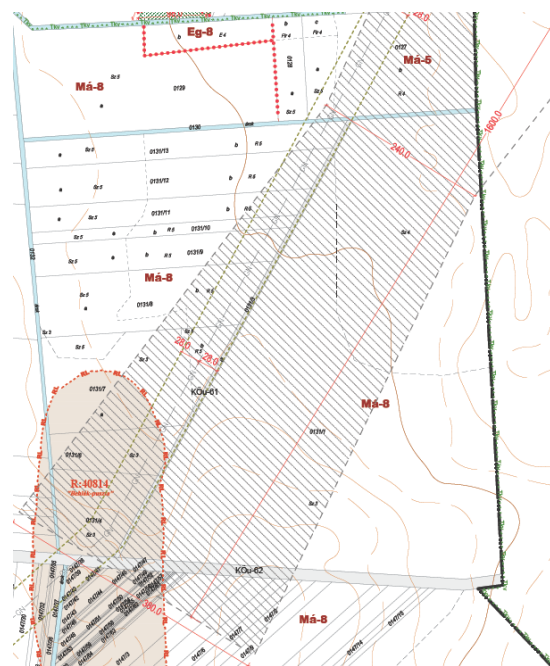


a terület ortofotón

Az ingatlan a hatályos településrendezési tervek szerint általános mezőgazdasági terület. A településszerkezeti terv a területre meghatározott általános mezőgazdasági területfelhasználást tervezteként jelöli. A szabályozási terv az ingatlant az Má-8 jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolja, mely a korábbi Balatoni törvény térségi övezeteinek érintettségei alapján került meghatározásra.



hatályos településszerkezeti terv



hatályos szabályozási terv

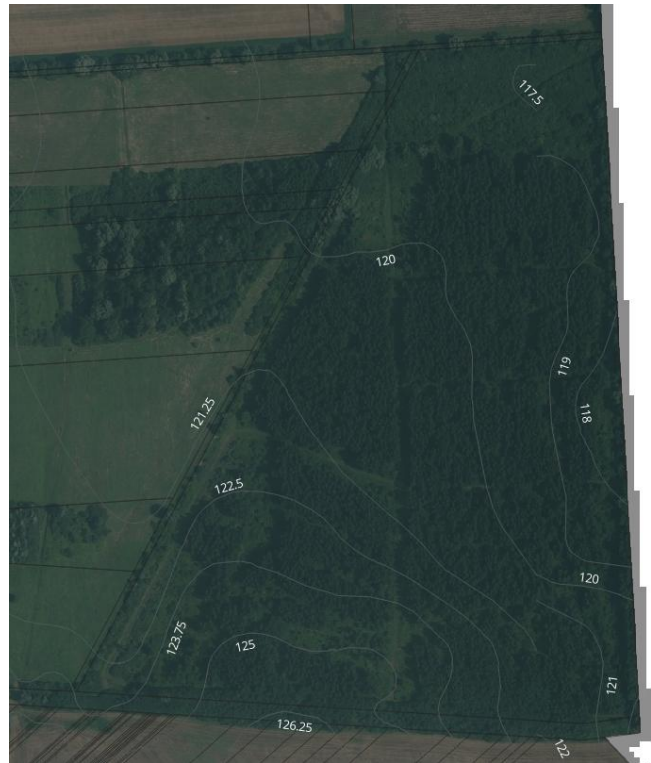
A hatályos szabályozási terv alapján elmondható, hogy a területet a nyugati részen régészeti lelőhely érinti, valamint a repülőtér akadályozási területe az ingatlan nagy részét lefedi.

A 0131/1 hrsz.-ú ingatlan a Banyavölgyi-patak völgyében található, a település alacsonyabb szintmagasságú területén.

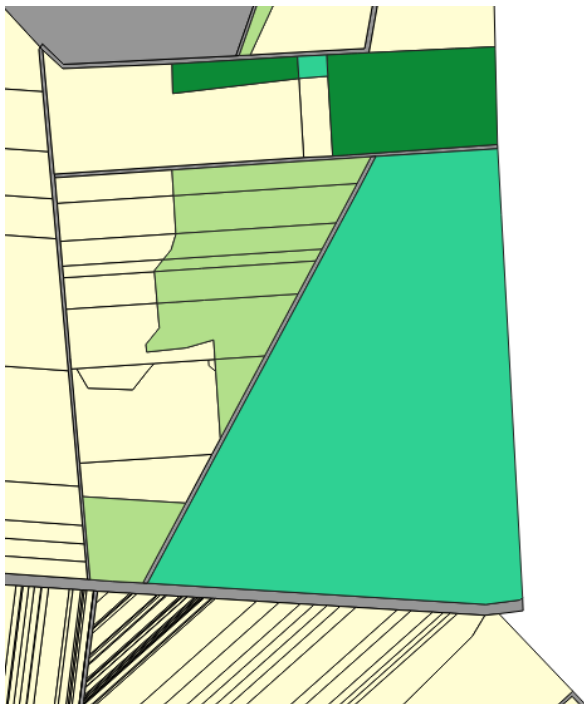


A területre történő rálátás a kismértékű szintkülönbségek miatt korlátozott, így a tervezett napelempark létesítése nem tud zavaró tájképi elemmé válni.

a település és a terület domborzati viszonyai



A terület művelési ágát és felszínborítását tekintve elmondható, hogy az ingatlan fás terület művelési ágba tartozik, mely a felszínborítási adatok szerint természetes növényzettel borított terület. A terület környezetében a szántóterületek vannak többségben, melyek mellett gyepterületek jelennek meg. A felszínborítást vizsgálva látható, hogy a terület környezetében több erdősáv is kialakult.



- fás terület
- szántó
- gyepterület
- erdő
- művelés alól kivett



- szántó
- gyepterület
- természetes növényzettel borított terület
- infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín

A helyszíni bejárás során több helyről is vizsgálatra került a tervezési terület megjelenése a tájban. Elmondható, hogy a tervezett napelempark területe a domborzati viszonyok miatt kevés feltárázó tájképben jelenik meg.



1.	
2.	
3.	
4.	

javaslat a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének módosítására

A terület a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén túl egyéb természetvédelmi érintettséggel nem rendelkezik. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területekre vonatkozóan a következő előírások szerepelnek a Matr.-ben:

52. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

81. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében a 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben a tájképvédelmi terület övezetére meghatározott övezeti előírások mellett – a bányászatra vonatkozó rendelkezés kivételével – a (2) és (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazandó.

(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;

c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell;

d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendő.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illetve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;

b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;

c) csarnok nem helyezhető el;

d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;

e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének előírásai nem teszik lehetővé a terület napelemparkként történő hasznosítását a fenti jogszabályi szakaszban kiemelt szakaszok alapján.

A vizsgált terület tájkép szempontból nem tekinthető kiemelten értékesnek, így a térségi övezet kijelölése indokolatlanul szerepel rajta. A terület környezetében egyszerű mezőgazdasági területek, elsősorban szántók találhatók, a vizsgált terület maga egy nagyobb összefüggő fás terület melyek tájképi szempontból nem mutatnak kiemelő mozaikosságot, egyedi értékekkel, védendő tájelemekkel nem rendelkeznek. Mindennek megfelelően javasoljuk a terület térségi övezetből történő törlését. A törléssel a térségi övezet folytonossága a közigazgatási határon túl sem szakad meg, mivel Zalakomár területén az övezet területe nem folytatódik.

A településen belül a védelmi szint fenntartása érdekében csereterületként új területek bevonása szükséges a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe. A kivonásra javasolt terület területi kiterjedése 22 ha, így legalább ennyi terület bevonása szükséges.

Mindezt a település területén belül két helyszínen javasoljuk megvalósítani, melyek a következők:

1. A település északi részén elhelyezkedő 031/1, 031/3, 031/10, 023/64 és 030 hrsz.-ú ingatlanok

A terület esetében az ingatlanhatárok nagyjából követik a valós felszínborítást, így a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének új, javasolt határa az említett ingatlanok keleti

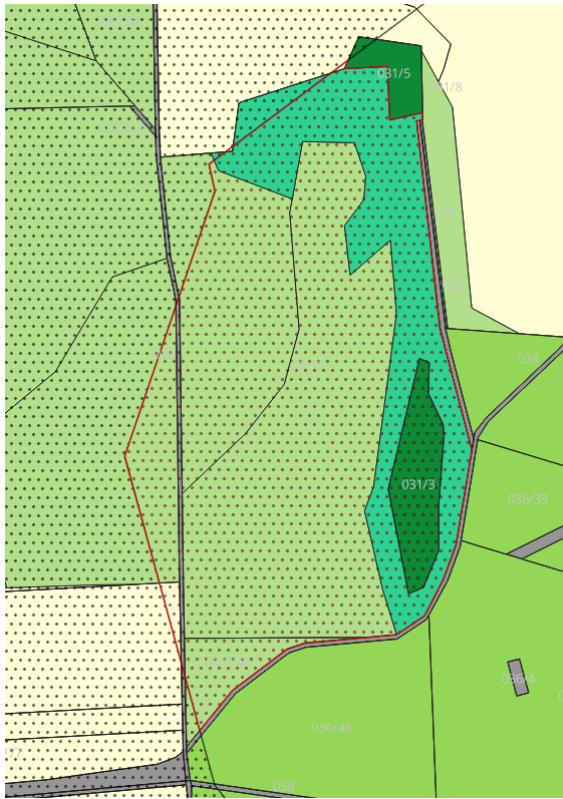
földrészlethatára mentén kerül kialakításra a jobb oldali térképen piros sraffal jelölt területen. A javasolt kiegészítés 11,8 ha.



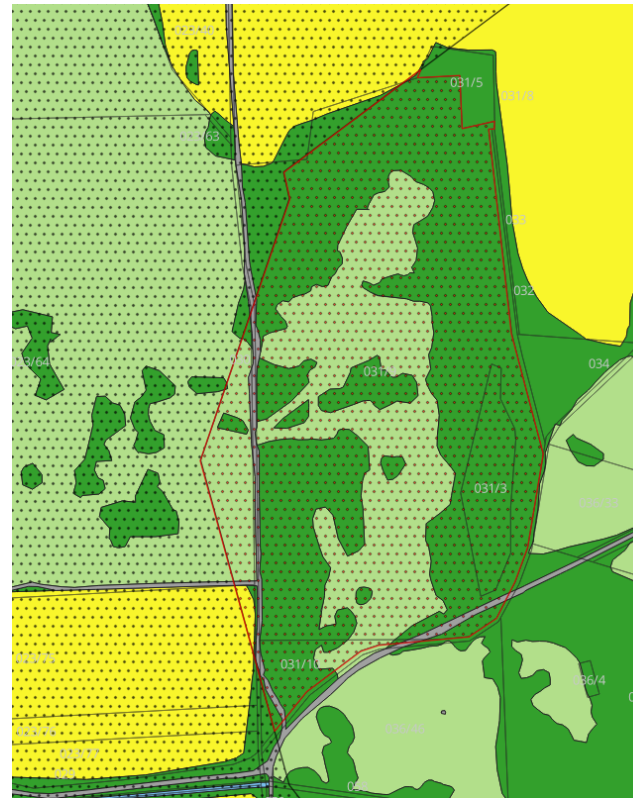
a terület műholdfelvételen

A terület a Natura 2000 hálózathoz tartozik, illetve az országos ökológiai hálózat magterületének részét képezi. Mindezen túl országos természetvédelmi terület, ugyanis ex lege lúp található meg itt.

A terület művelési ágait és felszínborítását vizsgálva látható, hogy döntően gyepfelületek jellemzik, melyeket erdőfoltok szakítanak meg ezzel természetszerű, mozaikos tájképi egységet hozva létre.



művelési ágak



felszínborítás



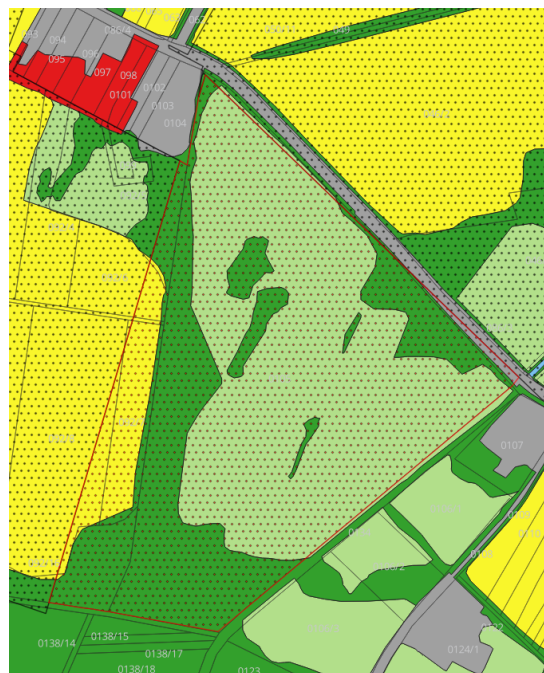
helyszíni felvétel

2. A Zalakomár felé vezető út déli részén elhelyezkedő 0105 és a 092/7 hrsz.-ú ingatlanok

A terület esetében szintén az ingatlanhatárok mentén javasoljuk kiegészíteni a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét a következő ábrán piros sraffal jelölt területen. A javasolt kiegészítés 16,4 ha.



művelési ágak



felszínborítás



helyszíni felvétel

területi kimutatás

a kiemelt térség területéből törlésre javasolt terület 22 ha

a kiemelt térség területének kiegészítésére javasolt területek 11,8 ha

16,4 ha

összesen: 28,2 ha

területi növekmény

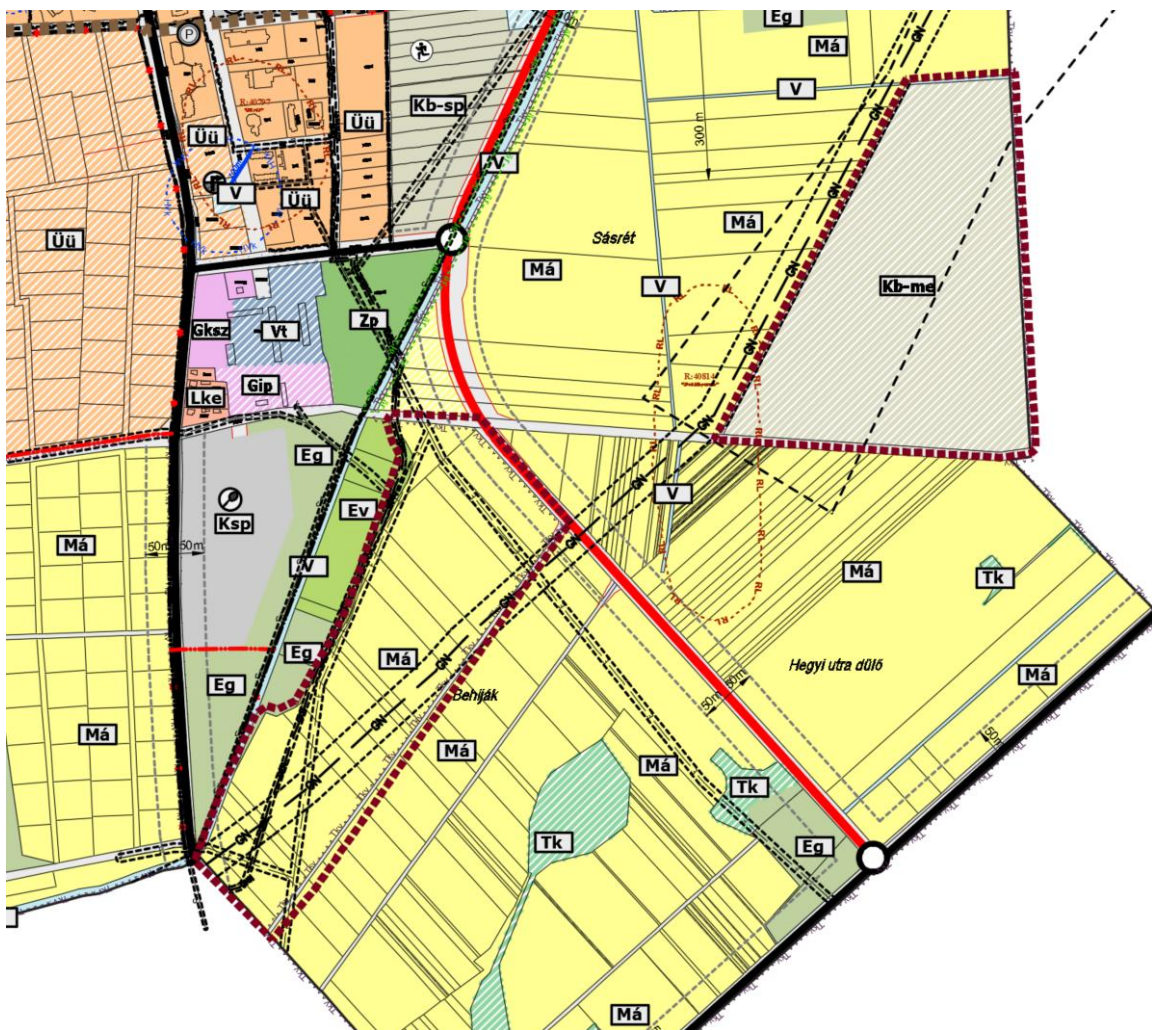
6,2 ha

csereterület biztosítása a természeti rendszerek megőrzése érdekében

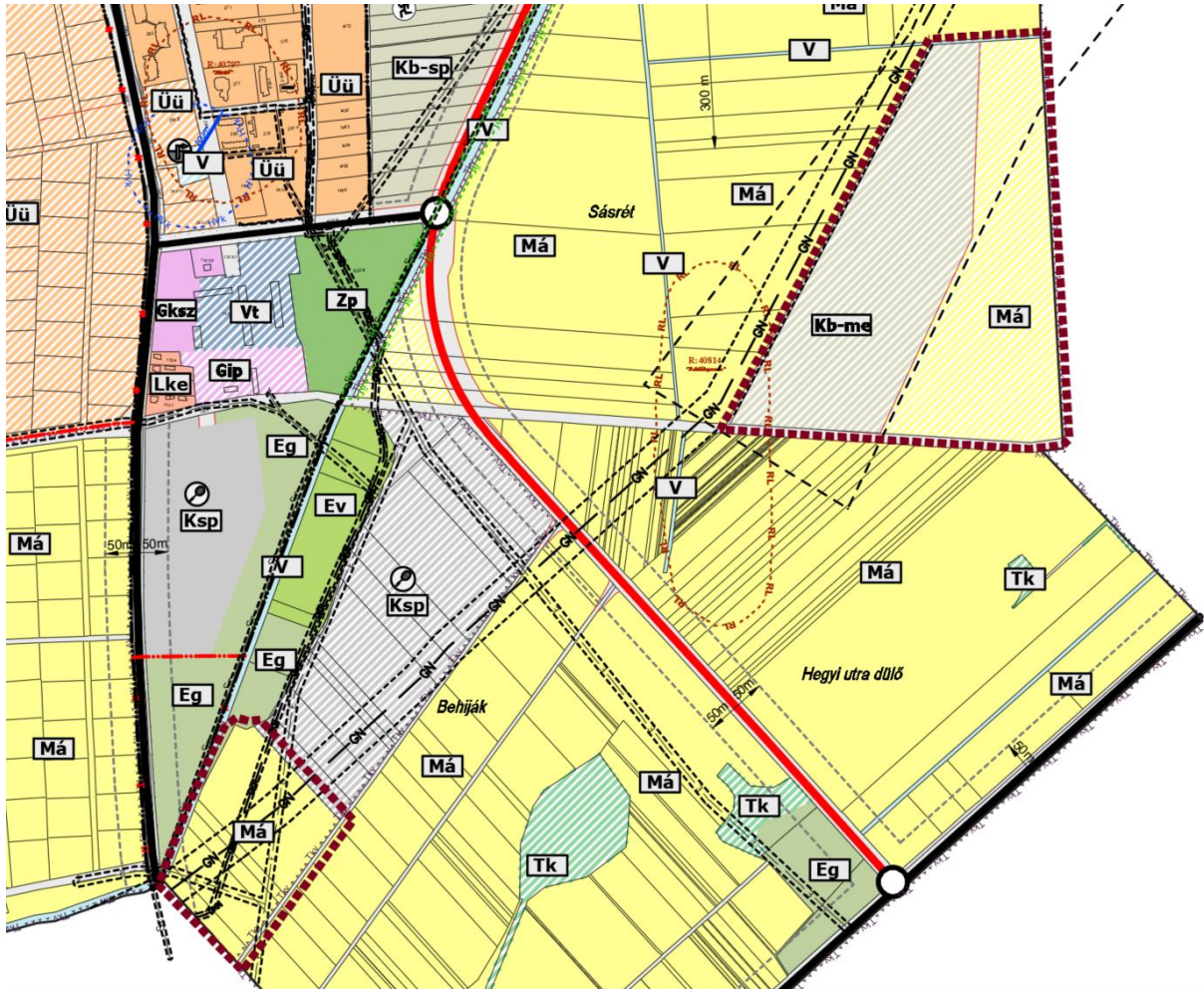
A korábban bemutatottnak megfelelően a Méptv. csereterület biztosítását írja elő arra az esetre, hogyha mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése történik a településrendezési tervek módosítása során. Jelen esetben a kijelölésre kerülő különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások elhelyezésére szolgáló terület (Kb-me övezet) helyett a település déli részén a Ksp jelű beépítésre szánt különleges sportterület törlése szükséges, a valós használatnak megfelelően általános mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra.

Két verziót vázoltunk fel rajzilag, az **1-es verzió**ban a 0131/1 hrsz.-ú telek teljes területe (22 ha) átsorolódik, míg a **2-es verzió**ban csak a telek nyugati része (5,5 ha), mely a reptér vedősávjával párhuzamosan kerülne kijelölésre. Ennek függvényében változik annak a területnek a mérete is, melyet csereterületként kell ismertetnünk és a jelenlegi beépítésre szánt övezeti besorolását mezőgazdasági övezetbe kell átsorolni. A csereterületeknél a következő pontban ismertetett lakóterület és sportterület törlését is beszámítjuk a mérlegbe. E területek mellett az 1-es verzió esetében a teljes sportterület átminősítése szükséges, míg a 2-es verziónál csak a közigazgatási határtól mért 280 méteres területen kerülne átminősítésre. Ezzel a Méptv.

A MaTrT 12.§ (1) bekezdése kimondja, hogy új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 250 méteren belül nem helyezhető el. Habár ez a sportterület már ki van jelölve a tervben, annak hatályba lépése óta, azonban az Állami Főépítési Iroda amennyiben a terület beépítésére, hasznosítására nem lát lehetőséget, ezen területek visszatörlését szokta kérni, hogy a jelenlegi törvényi előírásnak való megfelelés biztosított legyen.



tervezett szerkezeti terv részlet – 1-es verzió



tervezett szerkezeti terv részlet – 2-es verzió

A területi mérlegek a két verzió esetében (és az 5-ös pont szerinti lakó- és sportterület törlésével) a következőképpen alakulnak:

		1. verzió				2. verzió				
		hatályos		tervezett		hatályos		tervezett		
		m2	ha	m2	ha	m2	ha	m2	ha	
Új nyárfás területén (hrsz.: 0131/1) napелеmpark kialakítás lehetőségének vizsgálata	Má	220591,5	22,05915	0	0	Má	220591,5	22,05915	165102,5	16,51025
	Kb-me	0	0	220591,5	22,05915	Kb-me	0	0	55489,04	5,548904
Csereterület kijelölése	Ksp	194060,4	19,40604	0	0	Ksp	194060,4	19,40604	138410,2	13,84102
	Má		0	194060,4	19,40604	Má		0	55650,22	5,565022
			0		0		0		0	
Jegenye sortól keletre, a belterülethatárhoz keletről kapcsolódó Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet és Ksp-1 jelű különleges sport övezet övezeti szabályozásának felülvizsgálata	Ksp	31405,91	3,140591	0	0	Ksp	31405,91	3,140591	0	0
	Lke	33578,75	3,357875	0	0	Lke	33578,75	3,357875	0	0
	Tk	0	0	65633,81	6,563381	Tk	0	0	65633,81	6,563381
	Má	12570,06	1,257006	19091,05	1,909105	Má	12570,06	1,257006	19091,05	1,909105
	Eg	8419,13	0,841913	1248,98	0,124898	Eg	8419,13	0,841913	1248,98	0,124898

A képviselő-testület kérem, tegyen javaslatot a 2 verzió közül, melyiket tartja alkalmasabbnak.

5. Jegenye sortól keletre, a belterülethatárhoz keletről kapcsolódó Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet és Ksp-1 jelű különleges sport övezet övezeti szabályozásának felülvizsgálata

tervezési program

Az érintett területre vonatkozó szabályozás ellentmondásos, problémákat vehet fel, ugyanis a hatályos szabályozási terv szerint a 1497 hrsz.-ú úttól nyugatra lévő tömb területe Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet (hrsz.:1499/1, 1499/2, 1500/1, 1500/2, 1501/1, 1501/2). Az úttól keletre lévő tömb területe (hrsz.:1507/1, 1508, 1509/2, 1502/1, 1502/2, 1503, 1504) Ksp-1 jelű különleges sportterület. Mindkét tömb területe belterület, azonban az országos ökológiai hálózat magterület övezete által érintett és lapterület is.

A terület a valóságban is beerdősödött és lápos. A 1497 hrsz.-ú út sem fellelhető, a Zrínyi utcán csatlakozása sem kiépített.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park előzetes tájékoztatása szerint is problémás a terület jelenlegi szabályozása. Az Igazgatósághoz is sokszor érkezik megkeresés a terület beépíthetőségére vonatkozóan, mely megkeresésre azt válaszolják, hogy a láp területe nem beépíthető. Így ellentmondásos a szabályozás és a nemzeti park álláspontja.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának előzetes levelét az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza. Mivel véleményük szerint a láp terület, valamint az országos ökológiai hálózat magterület övezetének lehatárolása indokolt, így a beépítésre szánt övezetek módosítása szükséges.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának válaszlevelében olvashatjuk, hogy a lápkijelölés a településen nem egyértelmű. A Vidékfejlesztési Értesítő LXII. évfolyam I. számában szereplő helyrajzi számos felsorolás már nem beazonosítható a korábbi telekalakítások, megváltozott helyrajzi számok miatt. Az Értesítőben a következő lista szerepel:

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található, egyedi hatósági határozattal történő lehatárolásra váró ex lege védett láppal érintett ingatlanok helyrajzi számos listája

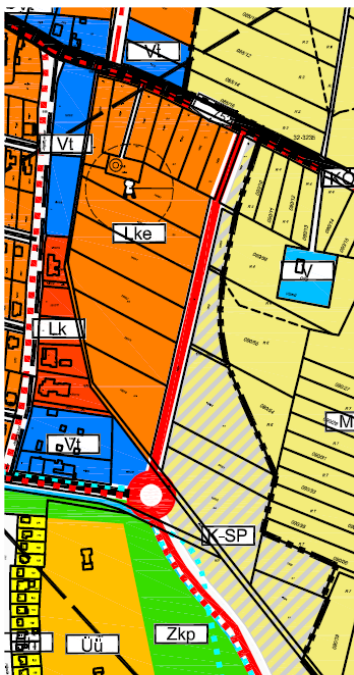
Zalakaros	0105
Zalakaros	023/41
Zalakaros	031/6
Zalakaros	036/17
Zalakaros	036/18
Zalakaros	036/9
Zalakaros	038/2
Zalakaros	042/9
Zalakaros	090/54
Zalakaros	090/55
Zalakaros	090/56
Zalakaros	1502/1
Zalakaros	1502/2
Zalakaros	1502/3

Megküldték a lápra vonatkozó digitális lehatolásukat is, mely a következőket tartalmazza:



láp lehatárolása a BFNP adatszolgáltatása alapján

Ez a lehatárolás sem egyezik meg a helyrajzi számos listával, még a fellelhető hrsz-ek tekintetében sem. Megnehezíti a helyzetet, hogy az érintett terület belterületbe is került és emiatt sem követhetők a helyrajzi számok.



A jelenleg hatályos szabályozási tervet megelőző terv is beépítésre szánt területként szabályozta ezeket a területeket, ez lett átvéve a most hatályos tervben már.

Ennek ellenére **szükséges a láppal érintett területek beépítésre nem szánt Tk jelű természetközeli terület övezetbe sorolása.** A Balaton-felvidéki Nemzeti Park által megküldött lehatárolásnak megfelelően kerül meghatározásra a Tk övezet határa. Ami láppal érintett, az kerül természetközeli terület övezetbe.

A terület északi részén, a Zalakomárba vezető út déli oldalán, az útmenti telkek változatlanul Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetben maradnak.

2014-ben hatályos szerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet és a terület az e-közmű térképen

tervmódosítás célja és következményei:

Az építési övezetet (Lke-1 és Ksp-1), azon belül azokat a telkeket melyek láppal érintettek Tk övezetbe soroljuk át, míg a láppal nem érintett telkek Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerülnek. Az érintett telkek így nem lesznek már építési telkek. Emiatt a tulajdonosok felháborodása várható, azonban az Önkormányzat felé kártalanítási szándékkal nem fordulhatnak a következők miatt:

Kártalanítás:

a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény előírásai:

15. § [A szabályozó felelősségének elve]

(1) Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően a települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás magasabb szintű jogszabály – ideértve a fővárosban a fővárosi rendezési szabályzatot is – települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.

(3) Nem kell alkalmazni az (1) bekezdés szerinti előírást a honvédelmi és katonai célú területeket, valamint azok védőtávolságait érintő változások tekintetében.

...

90. § [Az építésjogi kártalanítás]

(1) Ha a helyi önkormányzat

a) egy ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolását, az építési telek vagy telek beépítési szabályait, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések körét vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számát a helyi építési szabályzatban másként állapítja meg, vagy

b) telekalakítási és építési tilalmat rendel el,

és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi helyi építési szabályzat szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor az (1) bekezdés szerint e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak, hasznélvezőnek – kérelmére – kártalanítás jár. A kártalanítás összege az ingatlanok a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

(3) Ha az építési jogok keletkezésétől számított 7 év eltelte után kerül sor az (1) bekezdés szerint építési jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, kártalanítás csak akkor jár, ha az átsorolás, a rendeltetésváltás vagy a tilalom a korábbi használatot megnehezíti, vagy azt ellehetetleníti.

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez az építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a helyi önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

(5) Nem jár kártalanítás

a) a környezeti vagy természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére elrendelt változtatás, tilalom,

b) az építészeti örökség védelmében, a védett építmény vagy terület vonatkozásában elrendelt tilalom,

c) a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom,

d) a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom,

e) a szabálytalan építmény, építményrész és használat miatt elrendelt változtatás,

f) a toronyházak elhelyezhetőségével összefüggő változtatás, és

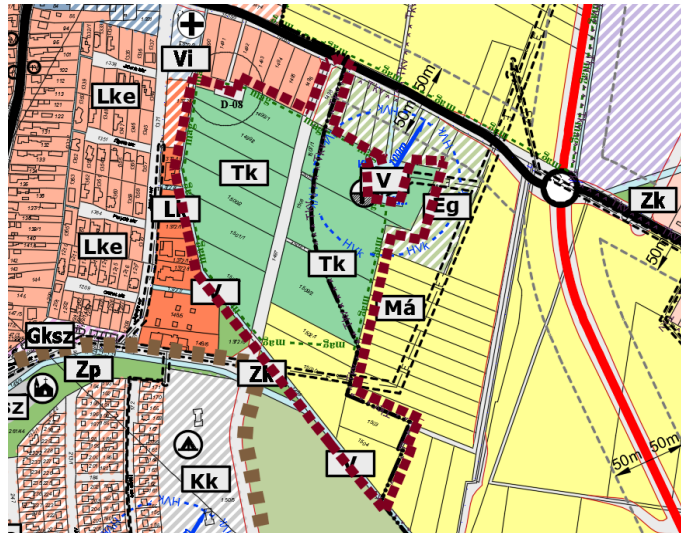
g) – ha korábban ilyen tartalmú rendelkezést a helyi építési szabályzat nem rögzített – az építményben elhelyezhető rendeltetések körének vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számának meghatározása

esetében.

(6) Nem jár kártalanítás akkor sem, ha a helyi építési szabályzatban megállapított építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően korlátozza vagy megszünteti.

(7) A (6) bekezdés szerinti esetben kártalanítás nélkül lehetőség van a beépítésre szánt területnek beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolására is.

Tehát az építési övezetek módosítása az Önkormányzatot hátrányosan nem érinti, kártalanítás nem igényelhető a tulajdonosok részéről.



tervezett településszerkezeti terv részlet

A helyi építési szabályzat a természetközeli területre vonatkozóan a következőket fogalmazza meg:

32. Természet közeli terület

38. § A „Tk” jelű természet közeli övezet mocsár terület, mely területeken épületet elhelyezni nem lehet.

A helyi építési szabályzat módosítása szükséges annak érdekében, hogy a láp is meg legyen említve, a következők szerint:

32. Természet közeli terület

38. § A „Tk” jelű természet közeli övezet mocsár, **ex lege védett láp terület**, mely területeken épületet elhelyezni nem lehet.



Zalakovarra vezető út mentén megmaradó lakóterületek az út déli oldalán

6. Lk jelű kisvárosias lakóövezet övezeti szabályozásának felülvizsgálata a kialakítható legkisebb zöldfelület kapcsán

tervezési program

Lk jelű kisvárosias lakóövezetként szabályozott Zalakaroson a Jegenye sor keleti oldalán lévő tömb területe az utca északi végén lévő 1372/2 hrsz.-ú terület kivételével (mentőállomás telke). A hatályos helyi építési szabályzat 18.§-a tartalmazza az Lk jelű kisvárosias lakóövezet szabályait és a rendelet 6. melléklet 1. pontja tartalmazza a normatív szabályokat.

A kisvárosias lakóövezetre vonatkozó szabályok hibásak, a megengedett legnagyobb beépítettség 55%-os mértéke az országos szabályokkal szinkronban van, ahogy a legkisebb zöldfelület 50 %-os mértéke is, azonban a két érték összege meghaladja a 100%-ot és még ehhez hozzájön a burkolt felület. A legkisebb zöldfelület mértékében elírás történt. Egy építési engedély során így az előírásoknak nem lehet megfelelni.

Javasolt a legkisebb zöldfelület mértékének csökkentése a helyi építési szabályzat módosítása során.

jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése

A hatályos helyi építési szabályzat 18.§-a tartalmazza az Lk jelű kisvárosias lakóövezet szabályait és a rendelet 6. melléklet 1. pontja tartalmazza a normatív szabályokat az alábbiak szerint:

13. Kisvárosias lakóterület

18. § (1) Az „Lk” jelű kisvárosias lakóövezetet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda és
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A kisvárosias lakóterületen a melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) komposztáló,
- e) építménynek minősülő zászlótartó oszlop elhelyezhető.

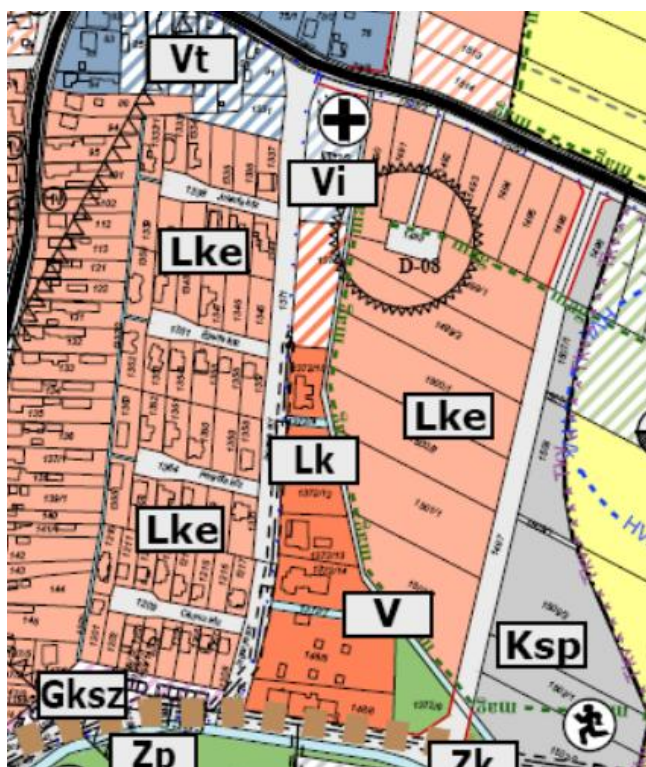
(4) A kisvárosias lakóövezet építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályait a 6. melléklet 1. pont tartalmazza.

6. melléklet a 19/2015 (IX.11.) önkormányzati rendelethez

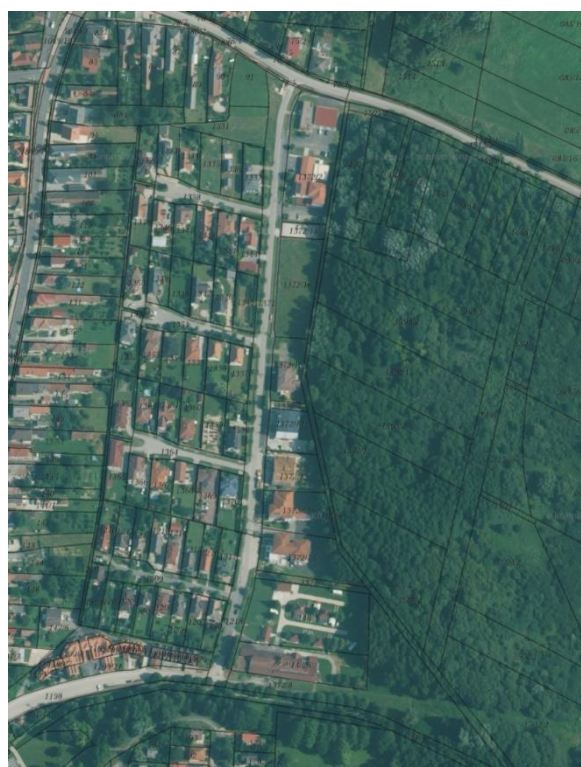
1. A kisvárosias lakóövezet építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B
1		Lk
2	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	30m, 1200 m ²
3	Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult
4	beépítési mód:	Szabadon álló
5	Megengedett legnagyobb beépítettség	55 %
6	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 12,0 m Épületmagasság: 10,0 m
7	Oldalkert szélességének legkisebb mérete	4 m
8	Hátsókert szélességének legkisebb mérete	6 m
9	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %
10	Terepszint alatti építés mértéke és helye	A beépíthető terület + 30 %

A módosítással érintett terület a hatályos szabályozási terven, illetve műholdképen:



hatályos szabályozási terv részlet



Jegyenye sor és környezete (forrás: e-közmű)

tervezett módosítás, szabályozási koncepció

Az országos, magasabb rendű jogszabályok alapján a kisvárosias lakóövezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 60 % lehet, míg a legkisebb zöldfelület minimum 20% az OTÉK 2021. július 15-i időállapota alapján. A kisvárosias lakóövezetre vonatkozó szabályok hibásak, a megengedett legnagyobb beépítettség 55%-os mértéke az országos szabályokkal szinkronban van, ahogy a legkisebb zöldfelület 50 %-os mértéke is, azonban a két érték összege meghaladja a 100%-ot és még ehhez hozzájön a burkolt felület. A legkisebb zöldfelület mértékében elírás történt. Egy építési engedély során így az előírásoknak nem lehet megfelelni.

Javasolt a legkisebb zöldfelület mértékének 20%-ra csökkentése.

A helyi építési szabályzat 6. melléklet 1. pontja tartalmazza a normatív szabályokat, mely az alábbira módosul:

	A	B
1		Lk
2	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	30m, 1200 m ²
3	Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult
4	beépítési mód:	Szabadon álló
5	Megengedett legnagyobb beépítettség	55 %
6	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 12,0 m Épületmagasság: 10,0 m
7	Oldalkert szélességének legkisebb mérete	4 m
8	Hátsókert szélességének legkisebb mérete	6 m
9	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50% 20 %
10	Terepszint alatti építés mértéke és helye	A beépíthető terület + 30 %

Tervmódosítás költségei:

A településrendezési eszközök módosításához közlekedési, tájrendezési és településtervezői közreműködés szükséges, melyhez két szakági kolléga bevonása is kelleni fog. Az úttervező kolléga, Németh László okl. építőmérnök már az ismertető elkészítéséhez is közlekedési javaslatait megadta, a tájrendező kolléga Kerekesné Balha Gabriella okl. tájépítésmérnök pedig részt vett a napelempark kialakíthatósága miatti tájrendezési vonatkozású módosítási pontok előkészítésében.

A településrendezési terv módosítás költsége a szakági kollégák díjával, valamint a földmérési díjjal együtt 3 900 000 Ft + ÁFA lesz.