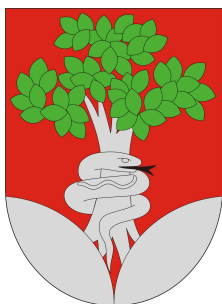




e-mail: catildi@t-online.hu

8900 Zalaegerszeg, Lőrinc barát u. 9/a

Zalakaros településszerkezeti tervének, valamint helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása



Zalakaros

településszerkezeti tervének, valamint helyi
építési szabályzatának és szabályozási
tervének módosítása

javított záró tervdokumentáció

2021. december

tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
 - 2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése
 - 2.3. a véleményezési eljárás ismertetése és a beérkező államigazgatási vélemények
 - 2.4. partnerségi egyeztetés
 - 2.5. a véleményezési szakaszt lezáró önkormányzati határozat
 - 2.6. egyeztető tárgyalás

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslatok
 - 3.1. Zöldterület csere a Gyöngyvirág utca mentén elhelyezkedő 767/1 és 767/2 hrsz.-ú telkek területét és a 1372/8 hrsz.-ú telkek területét érintően
 - 3.2. A Behiák-puszta mellett elhelyezkedő különleges sportterület bővítésének lehetővé tétele
 - 3.3. Településrendezési tervek módosítása az Őzgida utca szabályozásához kapcsolódóan
 - 3.4. Helyi építési szabályzat kiegészítése a saroktelkekre vonatkozó előkert szabályozással kertvárosias lakóterületek esetében
4. a tervezett módosítások és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata
5. a területi mérleg, illetve a biológiai aktivitásérték változása

jóváhagyandó munkarész

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
módosított településszerkezeti terv
7. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására
módosított szabályozási terv

1. tervezői nyilatkozat

Zalakaros településszerkezeti tervének, valamint helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

Alulírott tervező kijelentem, hogy Zalakaros településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvénynek
- a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. Törvénynek
- a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvénynek
- a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. Rendeletnek
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendeletnek
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvénynek
- 314/2012. (XI.08.) Korm. Rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

vezető településtervező

Agg Ferenc

okl. építészmérnök

városépítési és városgazdasági szakmérnök

TT 1-20-0001

Kelt: Zalaegerszeg, 2021. június hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalakaros Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2020. december 10-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a település településszerkezeti tervének, valamint helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását az alábbiak szerint:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselőtestületének 250/2020. (XII.10.) számú határozata:

Magyarország Kormánya által a 478/2020. (XI.3.) Kormányrendelettel elrendelt veszélyhelyzetre való tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§. (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Zalakaros Város Polgármestereként Zalakaros Város Önkormányzata Képviselőtestülete feladat-és hatáskörében eljárva

1. elindítom Zalakaros város településrendezési eszközök módosítását aszerint, hogy a Zalakaros 767/1 és 767/2. hrsz-ú telkek zöldterület közpark (Zk) övezete Lke-5 kertvárosias lakóterület építési övezetre változzon.
2. elfogadom és támogatom, hogy a Behiáki sportterület - 1329 hrsz.- későbbi időpontban történő megvalósításához szükséges tervezési terület előkészítése érdekében a sportterületet övező erdőterületet csökkenteni kell és a 0127 hrsz-on erdő -övezetet kijelölni szükséges.
3. intézkedni kell, hogy a Helyi Építési Szabályzat – az Építés általános Szabályai fejezet 16.§ (2) bekezdés egy d) ponttal egészüljön ki: „Saroktelek esetén a telek hosszirányú oldala mentén az előkert mérete 3,00 m-re csökkenthető.”
4. a Településrendezési eszközök módosítása (rendezési terv) módosítás tárgyában beérkezett tervezési ajánlatok ajánlati árait megismertem, a beérkezett ajánlatok közül, a legalacsonyabb árajánlatot adó CAT Grafika Bt. 8900 Zalaegerszeg, Lőrinc barát u. 9/A) ajánlatát fogadom el bruttó ██████ Forint ajánlati árral, a településrendezési eszközök módosításához szükséges tervezői szerződést aláírom a CAT Grafika Bt.-vel, az 1. és 2. pontban leírtak alapján.
5. úgy határozok, hogy a tervezői díjat az önkormányzat 2021. évi költségvetésébe be kell építeni.

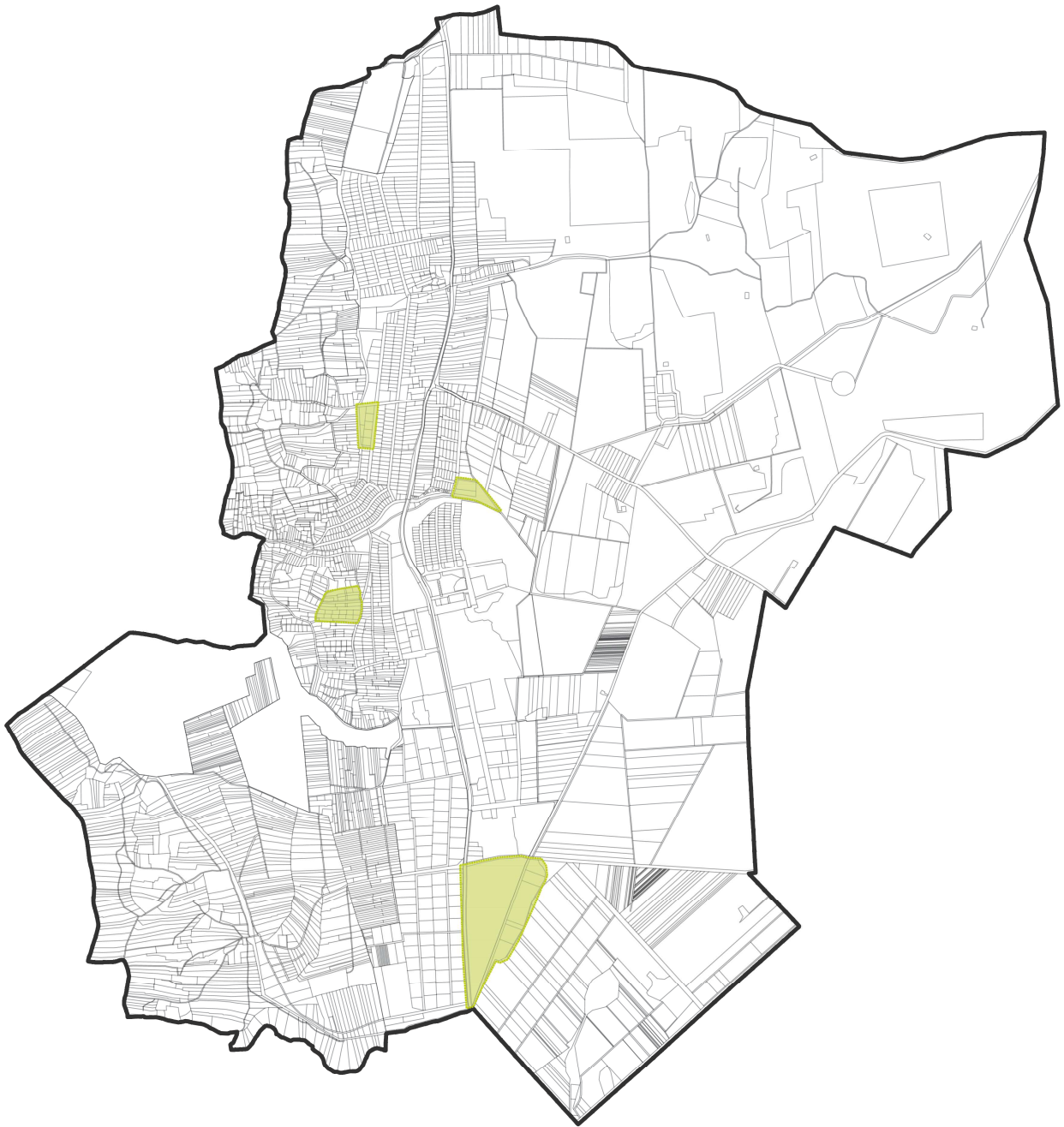
Határidő: 2020. december 15.

Felelős: Novák Ferenc polgármester

Operatív felelős: Klie Zoltán főépítész, Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter jogi referens,
Horváthné Juhász Barbara pénzügyi osztályvezető – 4. pont 2021. évi költségvetésbe történő beépítés

Novák Ferenc
polgármester

A módosítással érintett területek elhelyezkedése a településen a következő:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településszerkezeti tervet a 227/2015. (IX.10.) számú határozattal fogadta el, melyet a 132/2016. (IV.28.), a 297/2016. (XII.15.), a 248/2017 (XII.06.), a 323/2018 (XII.13.), 3/2020. (I. 14.) és a 240/2020. (XII. 10.) számú képviselő-testületi határozatokkal módosított.

A város helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet az 19/2015. (IX.11.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, melyet a 9/2016. (IV.29.), a 24/2016. (XII.16.), a 31/2017 (XII.07.), a 21/2018 (XII.14.), a 7/2019. (III.14.), a 8/2019 (IV.5.), 1/2020. (I. 15.) és a 24/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendeletekkel módosított.

2.3. a véleményezési eljárás ismertetése és a beérkező államigazgatási vélemények

A településrendezési tervek módosításának tájékoztatási, véleményezési és jóváhagyási eljárása a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 36. § szerinti „**teljes eljárás**” keretében történik, mivel a tervezett módosítási programban az útszabályozások módosításának következtében új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

A településrendezési tervek véleményeztetésének eljárása a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 37. § szerinti előzetes tájékoztatási szakasszal indult, melyet Zalakaros polgármestere kezdeményezett. Az eljárás ezen szakaszában felkeresésre kerültek a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 9. mellékletében, illetve a 218/2009. (X.6.) kormányrendeletben meghatározott államigazgatási szervek a településrendezési tervek módosításával kapcsolatos véleményük kikérése, illetve adatszolgáltatásuk megküldése kapcsán. Ezen túlmenően a következő fejezetben bemutatottak szerint lefolytatásra került a partnerségi egyeztetés.

Az előzetes tájékoztatási szakasz lezárását követően az elkészült véleményezési tervvel kapcsolatosan az önkormányzat lefolytatta a partnerségi egyeztetést és kiküldte véleményezésre a tervdokumentációt az egyeztetésben részt vevő államigazgatási szerveknek.

A megkeresett államigazgatási szervek és önkormányzatok a következő lista alapján vettek részt a véleményezés során:

	Egyeztetési szakterület	Államigazgatási szervek	Előzetes tájékoztatási szakasz	Véleményezési eljárásban történő részvételi szándék
1.	Területrendezés, településrendezés	Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi utca 10. Pf. 227	Részt vett: 2021. január 5.	Részt vett: 2021. szeptember 6.
2.	Környezetvédelem, természet és tájvédelem, vízgazdálkodás	Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.	Részt vett: 2020. december 29.	Részt vett: 2021. augusztus 11.
3.	Természet és tájvédelem	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	nem vett részt	nem vett részt

		8229 Csupak, Kossuth Lajos utca 16.		
4.	Vízgazdálkodás	Országos Vízügyi Főigazgatóság 1253 Budapest, Pf. 56.	nem vett részt	nem vett részt
5.	Vízgazdálkodás	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 9700 Szombathely, Pf. 52	nem vett részt	nem vett részt
6.	Vízvédelem	Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 9700 Szombathely, Ady E. tér 1.	nem vett részt	nem vett részt
7.	Tűzvédelem, polgári védelem	Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.	Részt vett: 2020. december 28.	Részt vett: 2021. augusztus 11.
8.	Közegészségügy	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Tisztifőorvosi Hivatal 1437 Budapest, Pf. 839.	nem vett részt	nem vett részt
9.	Közegészségügy	Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály 8900 Zalaegerszeg, Göcseji u. 24. Pf. 41.	Részt vett: 2020. december 28.	Részt vett: 2021. szeptember 3.
11.	Közlekedés	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály H-1066 Budapest Teréz körút 62.	nem vett részt	nem vett részt
13.	Közlekedés	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/A	nem vett részt	nem vett részt
14.	Örökségvédelem	Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály 1357 Budapest, Pf. 6	Részt vett: 2021. február 1.	nem vett részt
15.	Örökségvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4.	Részt vett: 2021. február 1.	Részt vett: 2021. augusztus 19.
16.	Földvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 1. 8901 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf. 145	Részt vett: 2021. január 07.	Részt vett: 2021. augusztus 13.
17.	Erdőrendezés, védelem	Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós u. 36. Pf. 209.	Részt vett: 2021. január 6.	Részt vett: 2021. augusztus 13.
18.	Honvédelem	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1555 Budapest, Pf. 70.	Részt vett: 2020. December 30.	Részt vett: 2021. augusztus 19.
19.	Határrendészet	Zala Megyei Rendőr-főkapitányság	nem vett részt	nem vett részt

		8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 4.; 8901 Zalaegerszeg Pf. 218.		
20.	Bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély	Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály	Részt vett: 2020. december 30.	Részt vett: 2021. augusztus 12.
21.	Hírközlés	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Pécsi Hatósági Iroda 7624 Pécs, Alkotmány u. 53; 7502 Pécs 2. Pf. 459.	Részt vett: 2021. január 5.	Részt vett: 2021. augusztus 18.
22.	Atomenergia	Országos Atomenergia Hivatal 1539 Budapest 114, Pf. 676.	nem vett részt	nem vett részt
23.	Gyógyhely	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 1138 Budapest, Váci út 174., 1550 Bp., Pf.: 203.	nem vett részt	nem vett részt

Nyilvántartási adat kérése a 314/2012. (XI.08.) és a 218/2009. (X.6.) kormányrendelet szerint

Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.	Részt vett: 2021. január 5.	-
---	--------------------------------	---

A településrendezési tervvel kapcsolatban a következő vélemények érkeztek az államigazgatási szervektől.



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

1612-7781 Klie Z,
ZK/73-87/2021

Ügyiratszám: ZA/010/9-3/2021. Tárgy: Zalakaros településrendezési
eszközeinek módosítása
Ügyintéző: Takács Anna Eljárás típusa: teljes eljárás
Telefon: 92/511-048 véleményezési szakasz
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu Hiv. szám: ZK/73-25/2021

Novák Ferenc polgármester úr részére
Zalakaros Város Önkormányzata

Elektronikus úton továbbítandó!

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalakaros város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 38. § (3) bekezdése alapján **az alábbi véleményt adom:**

I. Előzmények

Zalakaros Város Önkormányzata 250/2020. (XII.10.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosítási szándékáról. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a Kr. 36. § szerinti teljes eljárásban történik. Az előzetes tájékoztatási szakaszban a tárgyi módosítással kapcsolatban 2021. január 5-én ZA/010/9-1/2021. számon előzetes tájékoztatást adtam. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Klie Zoltán települési főépítész közreműködésével látja el.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosítására irányul az alábbi pontokban:

1. Zöldterület csere a Gyöngyvirág utca mentén elhelyezkedő 767/1 és 767/2 hrsz.-ú telkek területét és a 1372/8 hrsz.-ú telkek területét érintően
2. A Behiák-puszta mellett elhelyezkedő különleges sportterület bővítésének lehetővé tétele
3. Településrendezési tervek módosítása az Őzgida utca szabályozásához kapcsolódóan
4. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) kiegészítése a saroktelkekre vonatkozó előkert szabályozással kertvárosias lakóterületek esetében

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.
Telefon: (36 92) 511 050, Fax: (36 92) 507 745, E-mail: allamifoeepitesz@zala.gov.hu, Honlap:
www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

A tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, annak alátámasztó munkarészeit, valamint az előzményiratokat tartalmazza. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és az önkormányzati főépítész feljegyzésének.

III. Környezeti értékelés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat az előzetes tájékoztatási szakasszal összekötve kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a módosítás következtében várható környezeti hatások jelentőségéről.

A Kvr. 5. § (2)-(3) bekezdése alapján a környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában hozott döntésről az érintetteket értesíteni kell.

Mivel a tervdokumentáció a fenti döntést nem tartalmazza, kérem azt pótolni és a környezet védelméért felelős szervek részére megküldeni.

IV. A tervdokumentációval kapcsolatos észrevételek

1. A 2.3. fejezetben található táblázatban egyes véleményező szervek megnevezését aktualizálni szükséges a szervezeti változások miatt.
2. A 3.1. módosításnál kérdéses, hogy az említett meglévő hírközlési kábel miatt a szomszédos 768 hrsz.-ú ingatlanon szükséges lenne-e folytatni a 767/1-2 hrsz.-ú ingatlanokon kijelölt szabályozási vonalat, hogy a telekhatárok egységes vonal mentén legyenek kijelölve. Kérem, szíveskedjenek erre kitérni az alátámasztó dokumentációban.
3. A 3.2. módosításnál említett „régí Balatoni törvény” miatti HÉSZ előírások, illetve egyes térségi övezetek kapcsán említett teljes felülvizsgálat szükségessége tekintetében tájékoztatom, hogy a Matr. 93. § (1) bekezdése alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek hatályos településrendezési eszközeit 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani, a területrendezési tervekkel való összhang biztosítása érdekében.
4. Az Étv. 2. § 3a. pontja szerinti új beépítésre szánt terület kijelölése fogalom meghatározása alapján véleményem szerint nem mondható ki, hogy a telekrész építési övezetbe történő átsorolása nem minősül annak, hiszen e logika mentén a 3.2. módosításánál sem történne új beépítésre szánt terület kijelölés, ott azonban megállapítják, hogy „a különleges sportterület bővítése új beépítésre szánt területek kijelölését eredményezik”. A nagyméretű – adott esetben több hektárnyi – telekrészek építési övezetbe történő átsorolása esetén szakmailag semmiképpen sem lenne elfogadható, ha ezeket nem tekintenénk új beépítésre szánt területeknek. Az Étv. 2. § 3a. szerinti fogalom meghatározást véleményem szerint tágabban kell értelmezni; az övezet és a telek megkülönböztetése csupán arra irányul, hogy a fogalom hatályos településrendezési terv módosításánál (övezet átsorolása) és hatályos településrendezési tervvel nem rendelkező település esetében a rendezési terv készítésekor adott telek építési övezetbe történő besorolása esetén is értelmezhető legyen. A fentiek alapján az egységes jogalkalmazás érdekében a 3.3. módosítás is új beépítésre szánt terület kijelölésnek tekintendő. A módosítást javaslom a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezet lehatárolásának pontosításával megoldani a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matr.) 22. §-a alapján, amely szerint a

térségi övezet által érintett terület lehatárolásánál a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.

5. Az 5. fejezetben szereplő táblázat 2. pontjában a tervezett oldal BIA szorzó oszlopában felcserélték a különleges sportterület és a védelmi erdőterület szorzóját, kérem pontosítani. A táblázat egyébiránt igényes, jól követhető módon mutatja be a területi mérleg és a biológiai aktivitásérték változásait.
6. A hatályos településszerkezeti terv leírásában külön szerepel egy területi mérleg a 3. fejezetben és külön egy BIA érték számítását tartalmazó táblázat az 5. fejezetben. A tárgyi módosításokhoz kapcsolódóan mindkét táblázat módosul, ezért kérem az erre vonatkozó rendelkezéseket a tervezetben szerepeltetni.
7. Kérem, hogy a HÉSZ módosításáról szóló, jóváhagyandó rendelet tervezetében ne szerepeljenek áthúzott, korrektúrák szövegrészek, az csak az alátámasztó munkarészben, a változások bemutatása érdekében alkalmazandó.

V. Az egyeztetési eljárás további szakaszai

Tájékoztatom, hogy az egyeztetési eljárás további szakaszaiban is részt kívánok venni. A végső szakmai véleményezési szakaszra a fentiek figyelembevételével átdolgozott tervdokumentációt elektronikus úton kérem megküldeni.

Tájékoztatom, hogy a Kr. 38. § (5) bekezdésére figyelemmel a véleményezési szakasz során beérkező véleményekben foglalt, jogszabályi alátámasztás vagy szakmai indoklás nélküli észrevételeket az Önkormányzat nem köteles elfogadni. A Kr. 39. §-a alapján véleményeltérés esetén a polgármester egyeztető tárgyalást kezdeményezhet a véleményezési szakasz lezárását megelőzően. Amennyiben véleményeltérés a végső szakmai véleményezési szakaszban áll fenn, a Kr. 40. § (2) bekezdés b) pontja alapján az állami főépítész kezdeményezi az egyeztető tárgyalást.

A végső szakmai véleményezési szakaszra a Kr. 40. § (1) bekezdésében felsorolt dokumentumok benyújtása kötelező. Záró szakmai vélemény a Kr. 40. § (3) bekezdése szerint akkor adható, ha valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre kerül.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2021. szeptember 6.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész

2021.08.11. 15:10



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

2021-08-11

Előzmény

Ügyiratszám: ZA/KTF/03432-5/2021.
Ügyintéző: Németh Péter
Jogi ügyintéző: dr. Parragi Valéria
Telefon: (92) 795-066
(92) 795-065

Tárgy: Zalakaros város településrende-
zési eszközeinek módosítása
Vélemény

2021-08-12

Zalakaros Város Önkormányzata
Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.
8749

*15.10-2021 klicz,
Z/73-20/2021*

Tisztelt Novák Ferenc Polgármester Úr!

Zalakaros város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében hatóságomhoz megküldött kérelemmel és a dokumentációval kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

A tervezett módosításokhoz hatóságom hozzájárul.

Az CAT grafika bt. (8900 Zalaegerszeg, Lőrinc barát 9/a.) által készített véleményezési dokumentáció alapján a Zalakaros 767/1 és a 767/2 hrsz.-ú telek egy része zöldterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul, míg egy része az útterület szélesítése kapcsán közlekedési területfelhasználásra változik. A Zalakaros 1372/8 hrsz.-ú telek egy része kisvárosias lakóterület területfelhasználásról zöldterületterületfelhasználásra, a Zalakaros 1329 hrsz.-ú telek egy része gazdasági erdő területfelhasználásról különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználásra módosul. A Zalakaros 0153/8, 0153/7, 0153/6, 0153/5 hrsz.-ú telkek területfelhasználása különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználásról védelmi erdő területfelhasználási övezetbe kerül átsorolásra. Az Őzgida utca tervezett útszabályozás módosítása kapcsán a Zalakaros 556/2 553, 554, 555, 546, 545 hrsz.-ú telkek egy része kertvárosias lakóterület területfelhasználásról közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul. Az 551, 552, 547, 546, 543/2, 553, 554, 545, 544, 555 hrsz.-ú telkek egy része közlekedési és közműterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.

A változtatásokkal új környezeti konfliktus nem várható, tájképvédelmi, természetvédelmi érdeket nem sért, ezért hatóságom a módosításokhoz hatóságom hozzájárul.

Állásfoglalásomat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a alapján adtam ki.

**KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.
Hivatali kapu: ZALAMKKTO, KRID:542391755
Telefon: (36 92) 795-065, E-mail: zoldhatosag@zala.gov.hu,
Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

A Zala Megyei Kormányhivatal hatásköre a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdésén, illetékessége ugyanezen jogszabály 8/A. § (1) bekezdésén alapul.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Németh József
főosztályvezető

Az állásfoglalást kapja:

1. Zalakaros Város Önkormányzata 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1. – elektronikusan
2. Irattár

6. sz. M. M. 1517



ZALA MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Bösmölyhez

2021-08-11

MS1-805 Klie Z.
ZK/73-25/2021

Tárgy: Zalakaros Város településrendezési eszközei
módosításához vélemény,
véleményezési szakasz
Hív.szám: ZK/73-25/2021.
Ügyintézőjük: Klie Zoltán főépítész
Ügyintéző: Ódor Szilvia t. százados
Telefon: 92/549-396

Novák Ferenc polgármester
Zalakaros Város Önkormányzata

8749 Zalakaros
Gyógyfürdő tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Zalakaros Város településrendezési eszközei módosításának tervezetét a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: törvény) 24. § (1) bekezdésében foglaltak és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet alapján megvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának elfogadását nem kifogásolom.

Kelt: Zalaegerszeg, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Egri Gyula t. ezredes
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapják: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – hivatali kapu)

2021.09.03. 12:13:14

2021-09-03

Kassai Rózsa
2021-09-03



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

MR-756 Klie Z
ZK/73-36/2021

Ügyiratszám: ZA/NEF/0858-5/2021.

Tárgy: Zalakaros Város településrendezési
eszközeinek módosítása

Ügyintéző: Kassai Rózsa

Hiv. szám: ZK/73-252021.

Telefon: 06-92-549-181

Melléklet: -

Zalakaros Város Önkormányzata

Novák Ferenc polgármester úr

Zalakaros

Gyógyfürdő tér 1.

8749

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalakaros Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében megküldött fenti tárgyú és hivatkozási számú megkeresésével kapcsolatosan az alábbi szakvéleményt, tájékoztatást adom:

A Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához benyújtott, részletes indokolással alátámasztott dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy Zalakaros Város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv, Helyi Építési Szabályzat) tervezett módosításával közegészségügyi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, ami olyan környezeti változásokat idézhetne elő, mely az emberi egészségre és környezetre kockázatot jelentenének.

Mivel Zalakaros Város településrendezési eszközeinek tervezett módosítása vonatkozásában közegészségügyi szempontból kifogás nem merül fel, a módosítás elfogadását

t á m o g a t o m .

A fentiekre tekintettel - figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint 1. § (3) bekezdés a)-b) pontjában foglaltakra - környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból nem indokolt.

Szakvéleményem és tájékoztatásom – figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdésében, a Rendelet 3. számú melléklet II. pont II.1. alpont c) pontjában foglaltakra - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38. § (3)-(4) bekezdése, az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdése és 2. § (1) bekezdés d) pontja, a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése b) pontja szerinti hatáskörben és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdés a) pontja, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése szerint meghatározott illetékességi ok alapján került kiadásra.

Zalaegerszeg, elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Tisztelettel:

Dr. Károlyi Sylvia
főosztályvezető
megyei tisztifőorvos

Erről értesül:

1. Zalakaros Város Ö1329-2nkormányzata – elektronikus úton: ZKAROSONK, KRID szám: 131917736
2. Irattár

6-2021.08.19. 13:35



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

2021-08-23

Ügyiratszám: ZA/201/186-4/2021

Tárgy: Zalakaros város településrendezési
eszközeinek módosítása,
véleményezési szakasz

Ügyintéző: Farkas Zsuzsanna

Hiv. szám: ZK/73-25/2021, Klie Zoltán

Telefon: 92/795-047

Lelőhely: -

Email: farkas.zsuzsanna@zala.gov.hu

azonosító:

oroksegvedelem@zala.gov.hu

2021-08-24

Hivatali EPOJHZEG

kapu:

B36-7208 Klie Z.
ZK/73-25/2021

Novák Ferenc

Zalakaros város polgármestere

8749 Zalakaros

Gyógyfürdő tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zalakaros város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében történt megkeresésére és a csatolt dokumentációra hivatkozva a Zala Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatósága az alábbi véleményt adja:

A tervezett változtatás kulturális örökségvédelmi érdeket nem sért.

A tervezés további egyeztetési folyamatában részt kívánunk venni!

Kérem fenti tájékoztatásom szíves tudomásul vételét!

Zalaegerszeg, „az elektronikus időbélyegző szerinti időpontban”

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Molnárné Rudas Vivien
osztályvezető

Kapja:

1. címzett
2. irattár

KRID: ZKAROSONK

HK

ÉPÍTÉSÜGYI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI, MÉRÉSÜGYI ÉS MŰSZAKI BIZTONSÁGI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre utca 17., Pf.: Telefon: (36 92) 550-329
E-mail: epitesugyzeg@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: 18143/2021.

Tárgy: településrendezési eszközök
módosítása – előzetes tájékoztatás

Ügyintéző: Sándor Gabriella

Hiv. szám: ZK/73-25/2021

Telefon: 92/597-606

Melléklet:

2021-08-17

**Novák Ferenc polgármester részére
Zalakaros Város Polgármesteri Hivatal**

**Zalakaros
Gyógyfürdő tér 1.
8749**

1045-6953 Keldie Z.
ZK/73-30/2021

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva fenti számú megkeresésére, Zalakaros Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) vonatkozó rendelkezései alapján az alábbi tájékoztatást adjuk:

A tervezett módosítások közül az 1. és a 4. számú nem érint termőföldet, ezért a Tfvt. 1. § értelmében hatáskörrel nem rendelkezünk.

A 2. módosítás a zártkerti 1329 hrsz- ú földrészleten lévő Behiák sportterület környezetében lévő erdőterületek csökkentésére irányul az erdőfelületek 0127 hrsz-ú ingatlanon való pótlásával. Tekintve, hogy a 0127 hrsz-ú földrészlet továbbra is föld marad, ezért a tervezet földvédelmi szempontból nem kifogásolható.

Az egyeztetési eljárásban részt kívánunk venni.

Zalaegerszeg, 2021. augusztus 12.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Dr. Matus Péter
osztályvezető**

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY I.

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 597-600,
E-mail foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

401-008-13 M.53



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

2021-08-13

Kliez ok

Ügyiratszám: ZAG/030/03984/2021
Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea
Telefon: (70) 436-5307

Tárgy: állásfoglalás
Hivatkozás: ZK/73-25/2021
Melléklet: -

2021-08-17
M53-659 Kliez.
ZK/73-25/2021

Novák Ferenc polgármester úr részére
Zalakaros Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály **Erdészeti Osztálya** fenti hivatkozási számú megkeresésükre, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 38. § (4) bekezdésre hivatkozva közli:

- Zalakaros 767/1 és 767/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítások az Adattárban található erdőt nem érintenek, így **a módosítások ellen kifogást nem emelek.**
- A Behidák sportterület, hrsz.:1329 környezetében lévő erdőfelületek csökkentése a 0127 hrsz-ú ingatlanon való pótlása az Adattárban található erdőt érint. **Erdő igénybevételi eljárás lefolytatására van szükség.** Az igénybevétel megkezdése előtt az érintendő erdő igénybevételét engedélyeztetni kell az erdészeti hatóságnál a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályok szerinti mellékletek benyújtásával. **A módosítások ellen kifogást nem emelek.**
- A saroktelekre vonatkozó HÉSZ módosítás az Adattárban található erdőt nem érint, így **a módosítás ellen kifogást nem emelek.**
- Az Ózgida utca-Zalagyöngye utca közötti tömb útmódosítása erdőt nem érint így **a módosítás ellen kifogást nem emelek.**

Az engedély nélküli erdő-igénybevétel, nem az erdőtervvel összhangban, ill. bejelentés nélkül végzett fakitermelés és az erdő károsítása erdőgazdálkodási ill. -védelmi bírságot, az eredeti állapot visszaállításának elrendelését vonja maga után!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Korm.** rendeletre hivatkozva az alábbi nyilatkozatot adom:

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós u. 36. Pf. 209.
Hivatali kapu: ERDOJHZEG, KRID szám: 754889990
Telefon: (36 92) 549 670, E-mail: erdeszet@zala.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

A településrendezési eszközök módosítása során a közvetett hatások nem járnak számottevő káros hatással az erdőkre, azok talajára, vízháztartására, mikroklímájára. Környezeti vizsgálat lefolytatása erdészeti szempontból **nem szükséges**.

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § c) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Magyari István
osztályvezető

Kapják (Hivatali kapun):

1, ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT ZKAROSONK KRID: 131917736

2, Irattár

6 2021. 08. 19. 14:04

Küld 07-00-1792
Zalakar

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 11399-2/2021/h

Hív. szám: ZK/73-25/2021

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

2021-08-20

MAGYAR Honvédség
ZK/73-25/2021

Zalakaros Város Polgármesteri Hivatala

8749 Zalakaros
Gyógyfürdő tér 1.

Tárgy: Zalakaros város településrendezési eszközeinek részleges
módosítása - teljes eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 42. § (10)-(11)-(12) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
Magyarország honvédelmi minisztere
névében és megbízásából

Bucsánszky Zoltán alezredes
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Ács Piroska (tel.:+36 (1) 474-1608; HM 022-21-505; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Bucsánszky Zoltán László
Időpont: 2021.08.19 14:13:54 CEST



BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BAV/1706-2/2021

Ügyintéző: Kraft János

Telefon: +36-72-795-297

Mobil: +36-20-662-5436

Tárgy: Zalakaros város településrendezési
eszközeinek módosítása – véleményezés

NOVÁK FERENC

polgármester

ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

elektronikus úton

2021-08-17

1538-6953 Klie Zoltán
ZK/73-32/2021

Önöknél:

Ü.i.sz.: ZK/73-25/2021.

Ü.i.: Klie Zoltán

Tisztelt Polgármester Úr!

A Baranya Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Bányafelügyelet) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Rendelet) 38. § (4) bekezdésére hivatkozva Zalakaros város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása keretében kezdeményezett változtatásokat észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

Zalakaros Polgármestere a Bányafelügyeletre 2021. augusztus 9-én beérkezett megkeresésében kezdeményezte, hogy a város hatályos településrendezési eszközeinek módosítását részletező dokumentációt a Bányafelügyelet véleményezze. A változtatási szándékokat részletező dokumentáció a település honlapján volt elérhető a <https://onkormanyzat.zalakaros.hu/dl/proc?f=7d842bc99f6386e1b3dfbf53291d675ae324b0849ccdc50c00aab07fb9e7dede> linken (készítette: CAT Grafika Bt. 8900 Zalaegerszeg, Lőrinc barát u. 9/a.).

A hatályos településrendezési eszközök változtatása keretében kezdeményezték a 767/1 és 767/2 hrsz-ú "ZK" jelű zöldterület közparknak minősített földrészletek lakóövezetbe történő átsorolását. A biológiai

1/2

Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
7623 Pécs, József Attila utca 5. – 7602 Pécs, Pf. 61. Hivatali kapu: MBFHPBK, (KRID: 602250789)
+36-72 795-300 + banyafelugyelet@baranya.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

helyszínnel tervezett, mivel az átsorolásra került egység 1.550 m², míg a pótlás helyszínét jelentő 1372/8 hrsz-ú földrészlet 2.087 m² nagyságú. A Behiák-puszta melletti különleges sportterület (hrsz:1329) környezetében a bővítést szintén a zöldterület (erdőterület) csökkentésével kezdeményezték. Az erdőterület csökkentését a véleményezési dokumentációban jelzettek szerint a 0127 hrsz-ú ingatlanon történő telepítéssel pótolják. A helyi építési szabályzatban módosítják a saroktelkekre vonatkozó előírásokat, mely szerint: "saroktelkek esetén a telek hosszirányú oldala mentén az előkert mérete 3,0 m-re csökkenthető". További változtatás az Őzgyida – Zalagyöngye utcák közötti tömbre vonatkozóan az ottani közterület (út) szabályozásának módosítása.

Zalakaros város hatályos településrendezési eszközeinek tervezett módosításaival érintett földrészletek nem tartoznak szilárd ásványi nyersanyag termeléshez kialakított bányatelekhez, vagy más engedélyek alapján végzett ásványi nyersanyag kitermelés területéhez. Archiv földtani kutatások hiányában az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban sem szerepelnek a változtatásokkal érintett ingatlanok, tehát a módosítások nem érinthetnek ásványvagyon gazdálkodási övezetet. A település módosítási szándékkal érintett helyszíneire vonatkozóan az Országos Felszínmozgásos Kataszter és a Bányafelügyelet rendelkezésére álló gravitációs tömegmozgásokat összegző aktuális nyilvántartások nem tartalmaznak mozgásos eseményt vagy földtani veszélyforrások közé sorolható aktív jelenséget. A Bányafelügyelet részéről megállapítást nyert, hogy a hatályos településrendezési eszközök tervezett módosításával gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így a véleményezési dokumentáció tartalma alapján a Bányafelügyelet a város hatályos településrendezési eszközeinek módosítását észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 38. § (1) bekezdése és 9. sz. mellékletének 22. pontjában foglaltak alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg. A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról szóló 161/2017. (VI.28.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete rendelkezik.

Pécs, elektronikus aláírás dátuma szerint

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Dr. Kele Hajnalka
osztályvezető

Kapja elektronikus úton:

1. Zalakaros Város Önkormányzata, 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.
2. Irrattár

2/2

Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
7623 Pécs, József Attila utca 5. – 7602 Pécs, Pf. 61. Hivatali kapu: MBFHPBK, (KRID: 602250789)
+36-72 795-300 + banyafelugyelet@baranya.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu



NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Pécsi Hatósági Iroda

1051-7150 2021.08.18. 10517

2021-08-18

Kellie
Veli

2021-08-21

1051-7150 Kellie 7.
ZK/73-83/2021

Iktatószám: K/18329-2/2021

Tárgy: Véleményezés

Ügyintéző: Mészáros László

Hiv. ügysz.: ZK/73-25/2021

Készült: 2021. augusztus 18.

Novák Ferenc polgármester úr részére

Zalakaros

Gyógyfürdő tér 1.

8749

Tisztelt Novák Ferenc Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Zalakaros Város Településrendezési eszközeinek véleményezési dokumentációját megvizsgálta.

A dokumentumok hírközlési érdeket nem sértenek, a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. Rendelet**) 38. § (2) b) pontjában meghatározottak szerint a Korm. Rendelet. 9. melléklet 23. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.


Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Petres István hatósági irodavezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Péccsett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

2.4. partnerségi egyeztetés

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetés szabályait a 8/2017. (III. 10.) önkormányzati rendelettel fogadta el. Jelen módosítás partnerségi egyeztetése e rendelet szabályai szerint történik, kiegészítve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) korm. rendelet előírásaival.

A polgármester a településrendezési dokumentumok készítése, módosítása tekintetében a honlapon közzé tette a véleményezési dokumentumot, mellyel kapcsolatban az érintettek postai úton vagy e-mailben tehettek észrevételt. A véleményekkel kapcsolatban a megadott határidőn belül észrevétel nem érkezett. A közzétett hirdetmény a következő:



HIRDET MÉ NY

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Zalakaros város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát teljes eljárás során kívánja elvégezni, melynek véleményezési anyagát lakossági fórumra bocsátja.

A módosítás célja:
Zalakaros város képviselő-testülete a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat) módosítását határozta el (250/2020. (XII. 10.) Kt. határozat alapján).

A módosítás alá vont területek, feladat:

- Zalakaros 767/1 és 767/2. hrsz.-ú zöldterület közpark (ZK) lakóövezetbe való sorolása és a zöldterület közelben való pótlása –nagyobb területtel;
- a Behiák sportterület, hrsz.: 1329 környezetben lévő erdőfelületek csökkentése a 0127 hrsz.-ú ingatlanon való pótlásával;
- a saroktelkekre vonatkozó HÉSZ előírás módosítása: „Saroktelkek esetén a telek hosszirányú oldala mentén az előkert mérete 3,00 m-re csökkenthető.”.
- az Őzgida utca – Zalagyöngye utca közötti tömb útmódosítás.

A településrendezési eszközök véleményezési szakaszának fázisában vagyunk, elkészültek a véleményezési tervek:
A településrendezési eszközök véleményezésre szánt anyaga a település honlapjáról az alábbi linken letölthető:
<https://onkormanyzat.zalakaros.hu/dl/proc?f=7d842bc99f6386e1b3dfbf53291d675ae324b0849ccdc50c00aab07fb9e7dedc>

Várjuk ötleteiket, javaslataikat, véleményeiket a megjelölt módosításokkal kapcsolatban, hogy a rendezési tervmódosítása során azt figyelembe vehessük.

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 1. § alapján a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzet ideje alatt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet) a Korm.rendeletben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A Korm. rendelet 2. § (1) b) pontja szerint a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletről eltérően a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton is lefolytathatja.


Az érintettek a www.zalakaros.hu honlapról a letölthető Partnerségi adatlap (8/107. (III. 10.) önk. rendelet 1. sz. melléklet) kitöltésével jelentkezhetnek be a véleményezési eljárásba.


A vélemények benyújtási határideje: 2021. augusztus 23.

A kitöltött Partnerségi adatlapot a polgármester nevére címezve a Zalakaros Város Önkormányzati Hivatal (8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.) címére postai úton, illetve elektronikus úton a tuzemeltetes@zalakaros.hu ill. foepitesz@zalakaros.hu elektronikus címre szíveskedjenek megküldeni.

Jelen hirdetményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 8/2017. (III. 10.) önkormányzati rendelet alapján hirdetjük meg.

Zalakaros, 2021. augusztus 06.


polgármester



2.5. véleményezési szakaszt lezáró önkormányzati határozat

Zalakaros Város Képviselő-testülete a véleményezési szakasz lezárásaként a beérkező államigazgatási véleményekre és a partnerségi egyeztetéssel kapcsolatban a következő határozatot hozta:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselőtestületének 154/2021. (X.28.) számú határozata:

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselőtestülete Zalakaros város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos véleményezési eljárás lezárásaként a beérkezett véleményekről, azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról az alábbiak szerint dönt:

1. Elfogadja Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda környezeti értékelés tárgyú véleményét, és a környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában hozott döntésről az érintetteket értesíti. A beérkezett vélemények alapján az az önkormányzat úgy dönt, hogy nem szükséges külön környezeti vizsgálatot végezni.
2. A módosítás 3.1. pontjához kapcsolódó véleményt tudomásul veszi, azonban jelen módosítási során a 768 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának módosításáról az önkormányzat nem döntött, azt a következő teljes felülvizsgálat alkalmával kívánja rendezni.
3. A módosítás 3.2. pontjához kapcsolódó véleményt tudomásul veszi, rögzíti azonban azt, hogy jelen eljárás során a területrendezési tervekkel való összhang megteremtésére nincsen mód. A tervek következő teljes felülvizsgálatakor a MaTrT szabályozásával történő összhang megvalósításra kerül.
4. Az új beépítésre szánt terület kijelölése tárgyú véleményt elfogadja, tudomásul veszi, hogy az egységes jogalkalmazás érdekében telekrészt érintő változás esetén is – amennyiben a beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt övezetbe kerül – új beépítésre szánt terület kijelölése történik.
- 4.1. Élve a MaTrT 22.§ értelmezésének lehetőségével a 3.3. módosítási pont szerinti területet települési térség övezetként értelmezi, mely települési térség elsődlegességét figyelembe véve a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetével nem tekinti érintettnek a kérdéses területet. A területrendezési tervekkel való megfelelés vizsgálata során a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetét Zalakaros város területén úgy értelmezi, hogy az a települési térség területén kívül található, így a 3.3. módosítás szerinti területet a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezet előírásai nem korlátozza, új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja meg.
5. Az 5. fejezetben szereplő táblázat 2. pontjához fűzött véleményt elfogadja, a dokumentáció javításra kerül.
6. A 3. és 5. fejezetben BIA érték számítását tartalmazó táblázathoz fűzött véleményt elfogadja, a dokumentáció javításra kerül.
7. A HÉSZ módosításról szóló rendelet tervezetére vonatkozó véleményt elfogadja, a dokumentáció javításra kerül.
8. A település partnerségi rendelete alapján lefolytatásra került a településrendezési tervek módosításának partnerségi egyeztetése. Az egyeztetés során észrevétel, megjegyzés nem érkezett. A képviselő testület a partnerségi egyeztetés lefolytatásáról szóló tájékoztatást tudomásul veszi.
9. Felkéri a főépítészt, hogy készítsen tájékoztató rajzot a Zalakaros 767/1 és 767/2. hrsz.-ú zöldterület rendezési tervmódosítás és telekalakítás eredményeképp kialakuló természetbeni állapotról, különös tekintettel a telekhatárok, csapadékvíz-elvezetés, közműhálózat, járda elhelyezkedésre, környezeti hatástanulmány jelleggel. Készüljön szakmai indoklással ellátott írásbeli tájékoztató a rendezési terv-módosítás saroktelkekre vonatkozó HÉSZ előírás módosításáról, figyelemmel a képviselőtestület 194/2020. (IX.17.) számú határozatára.

Határidő: 1.-8. pontok - azonnal
9. pont vonatkozásában- 2021. november 15.
Felelős: Novák Ferenc polgármester
Operatív felelős: Klie Zoltán főépítész

Kmft.

Czimondor Nándor s.k.
Alpolgármester

Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter s.k.
Jegyző

A kivonat hiteles.

Zalakaros 2021. november 09.

Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter
Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter
Jegyző



2.6. egyeztető tárgyalás

A véleményezési szakasz lezárását követően az önkormányzati döntés alapján összeállított záró tervdokumentáció megküldésre került az Állami Főépítész részére. Az Állami Főépítész a fennmaradó problémák, hiányosságok tisztázása érdekében egyeztető tárgyalást hívott össze, mely 2021. december 10-én került megtartásra. Az egyeztető tárgyalásról szóló jegyzőkönyv a következő oldalakon olvasható.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2021. december 10. 9³⁰

Hely: Zala Megyei Kormányhivatal földszint V. terem
(8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10.)

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint

Tárgy: Zalakaros településrendezési eszközeinek módosítása

Mellékletek: írásban tett nyilatkozatok

Az egyeztető tárgyaláson nem kívánt részt venni, a módosítást nem kifogásolta, és erről írásbeli nyilatkozatot tett:

- Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály I.
- Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Takács Anna főépítészeti szakügyintéző köszöntötte a résztvevőket, ismertette az egyeztető tárgyalás témáját, felkérte jegyzőkönyv hitelesítőnek Németh Pétert, ismertette az írásban beérkezett véleményeket.

- **Takács Anna:** A végső szakmai véleményezési szakaszban az állami főépítész ZA/010/9-3/2021. számú véleménye kapcsán maradt fenn két kérdés, amelyet tisztázni szükséges.
- A vélemény 2. pontjában foglalt észrevétel nem került átvezetésre maradéktalanul a tervdokumentációban, a 768 hrsz.-ú ingatlant érintő hírközlési kábel elhelyezkedését nem vizsgálták. Az Állami Főépítészeti Iroda elfogadja az önkormányzat választát, miszerint az nem képezte a módosítás részét. A következő teljes felülvizsgálatkor szükségesnek tartjuk ennek vizsgálatát, a szabályozási vonal egységes kialakítását.
- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matr.) 22. §-ára hivatkozva az önkormányzat az érintett területen a települési térséget veszi figyelembe, a borszőlő termőhelyi kataszteri övezetet nem, tehát lehatárolását pontosítani kívánja. Ez a határozatban, illetve az alátámasztó munkarészben szóvegesen szerepel, azonban rajzilag is rögzíteni kellene. A térségi övezet pontosított lehatárolását a jóváhagyandó munkarészben rögzíteni szükséges.

- **Agg Ferenc:** Kinek kell lehatárolni a borszőlő termőhelyi kataszteri övezetet?
- **Takács Anna:** A Matr. 22. §-a alapján a térségi övezetet a településrendezési tervben le kell határolni az előzetes adatszolgáltatást mérlegelve, amely során a települési térséget kell elsősorban figyelembe venni. Ez alapján az önkormányzatnak a településrendezési terv jóváhagyandó munkarészében kell rögzítenie a lehatárolást, amely megmutatja, hogy mely területen veszik figyelembe a térségi övezetet. A településszerkezeti tervlapon is lehetne ábrázolni, hasonlóan a tájképvédelmi terület övezetéhez, de mivel így véleményem szerint túlszűfolt lenne a szerkezeti tervlap, javaslom, hogy egy külön tervlapon legyen rögzítve, amely a szerkezeti terv határozatának a melléklete lesz.
- **Szabó Márton:** E szerint a törvényi lehatárolást módosíthatja az önkormányzat? Melyik szervnek kell hozzájárulnia?
- **Takács Anna:** A Matr. 22. §-a lehetőséget ad arra, hogy a települési térséget érintően az önkormányzat mérlegelje az előzetes adatszolgáltatást és így pontosíthatja a lehatárolást. Települési térségen kívül a Matr. 23. § (2) bekezdése érvényes, ott a téradatgazdák hozzájárulása szükséges, de a Matr. 22. §-a szerinti esetet kivételként nevesíti a törvény. A Nemzeti Földügyi Központ – mint a kormányrendeletben kijelölt téradatgazda – nem nyilatkozott az eljárás során.
- **Klie Zoltán:** Korábban már készítettünk egy hasonló tervlapot.
- **Agg Ferenc:** El tudjuk készíteni a tervlapot, a határozat melléklete lesz.
- **Takács Anna:** Rendben. Felkérem a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály képviselőjét, hogy nyilatkozzon a tervdokumentációt illetően.
- **Németh Péter** (ZMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály): Részünkről nem maradt fenn tisztázatlan kérdés, hozzájárulunk a módosításokhoz.
- **Takács Anna:** A kiegészített tervdokumentációt 5 napon belül kérjük benyújtani a záró vélemény kiadásához.

Az egyeztető tárgyaláson a tárgyi üggyel kapcsolatban egyéb észrevétel nem merült fel, ezért Takács Anna a tárgyalást lezárta.



Takács Anna

Takács Anna
jegyzőkönyv-vezető

Németh Péter

Németh Péter
jegyzőkönyv hitelesítő

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

Zala Megyei Kormányhivatal

Kapják:

- | | |
|----------------------------------|----|
| 1. Zalakaros Város Önkormányzata | HK |
| 2. AOD Kft. | HK |

Tájékoztatásul:

- | | |
|--|----|
| 3. Zala Megyei Önkormányzat | HK |
| 4. Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály | HK |
| 5. Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság | HK |
| 6. Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály | HK |
| 7. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály | HK |
| 8. Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály | HK |
| 9. Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály | HK |
| 10. Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 1. | HK |
| 11. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság | HK |
| 12. Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály | HK |



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: ZA/NEF/0858-7/2021. Tárgy: Zalakaros Város településrendezési
Ügyintéző: Kassai Rózsa eszközeinek módosítása
Telefon: 06-92-549-181 Hiv. szám: ZA/010/9-6/2021.
Melléklet: -

Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
Lengl Zoltán állami főépítész úr részére

Zalaegerszeg
Kosztolányi u. 10.

8900

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Hivatkozva fenti tárgyú, Zalakaros Város Településszerkezeti Terve, Helyi Építési Szabályzata, valamint Szabályozási Terve módosítása vonatkozásában 2021. december 01. napján érkezett megkeresésére, a 2021. december 10-én tartandó tárgyaláson történő egyeztetéshez az alábbi szakvéleményt adom:

A Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához benyújtott, részletes indokolással alátámasztott dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy Zalakaros Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításával közegészségügyi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, ami olyan környezeti változásokat idézhetne elő, mely az emberi egészségre és környezetre kockázatot jelentenének.

Mivel Zalakaros Város településrendezési eszközeinek tervezett módosítása vonatkozásában közegészségügyi szempontból kifogás nem merül fel, a módosítás elfogadását támogatom.

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Göcseji u. 24. Pf. 41.

Telefon: (36 92) 549 180, Fax: (36 92) 318 443, E-mail: nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

A fentiekre tekintettel - figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint 1. § (3) bekezdés a)-b) pontjában foglaltakra - környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból továbbra sem nem indokolt.

Szakvéleményem – figyelemmel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42. § (4) bekezdés a) pontjára - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdése, a Rendelet 3. számú melléklet II. pont II.1. alpont c) pontja, az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdése és 2. § (1) bekezdés d) pontja, a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése b) pontja szerinti hatáskörben és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdés a) pontja, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése szerint meghatározott illetékességi ok alapján került kiadásra.

Zalaegerszeg, elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Tisztelettel:

Dr. Károlyi Sylvia
főosztályvezető
megyei tisztifőorvos

Erről értesül:

1. Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 8900. Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10.
elektronikusan: allamifoepitesz@zala.gov.hu
2. Irattár

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: 18.143/2/2021.
Ügyintéző: Sándor Gabriella
Telefon: 92/597-606

Tárgy: Egyeztető tárgyalás
Hiv. szám: ZA/010/9-6/2021.
Melléklet:

**Lengl Zoltán állami főépítész részére
Zala Megyei Kormányhivatal
Kormány megbízotti Kabinet
Zalaegerszeg
Kosztolányi Dezső utca 10.
8900**

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Hivatkozva fenti számú megkeresésére, Zalakaros Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) vonatkozó rendelkezései alapján az alábbi tájékoztatást adjuk:

A megkeresésben megfogalmazott egyeztető tárgyalási témák közül az első a 768 hrsz-ú ingatlant érinti. A földrészlet belterületi fekvésű, ezért a Tfvt. 1. § értelmében hatáskörrel nem rendelkezünk.

A második tárgyalási téma borszőlő termőhelyi kataszteri övezet lehatárolásának pontosítását célozza. A borszőlő termőhelyi kataszteri övezet lehatárolására vonatkozóan hatáskörrel nem rendelkezünk.

Zalaegerszeg, 2021. december 07.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Dr. Matus Péter
osztályvezető

**FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.**

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 597-600,
E-mail foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 17059-2/2021/h
Hiv. szám: ZA/010/9-6/2021.

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

**Zala Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítési Iroda**

8900 Zalaegerszeg
Kosztolányi u. 10.

Tárgy: Zalakaros településrendezési eszközeinek módosítása - teljes eljárás
- végső szakmai véleményezési szakasz

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.

A tárgy szerinti témában meghirdetett 2021. december 10.-i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 42. § (10)-(11)-(12) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor

Magyarország honvédelmi minisztere
névében és megbízásából

Bucsánszky Zoltán alezredes
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Kiss István főhadnagy (tel.:+36 (1) 474-1661; HM 022-22-338; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

adatkezelési tájékoztató:

<https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/download/c/3b/c2000/Telep%C3%BCl%C3%A9srendez%C3%A9si%20hat%C3%B3s%C3%A1gi%20aktusok.pdf>

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV



BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/V/2522-2/2021

Ügyintéző: Kraft János

Telefon: +36-72-795-297

Mobil: +36-20-662-5436

Tárgy: Zalakaros hatályos településrendezési
eszközeinek módosítása tárgyalásos
eljárásban - véleményezés

LENGL ZOLTÁN

állami főépítész

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

elektronikus úton

Önöknél:

Ikt.sz.: ZA/010/9-6/2021.

Ü.i.: Takács Anna

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A Baranya Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Bányafelügyelet) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Rendelet) 38. § (4) bekezdésére hivatkozva közli, hogy az egyeztető tárgyaláson feladat- és hatáskör hiányában nem kíván részt venni, továbbá Zalakaros hatályos településrendezési eszközeinek módosítása keretében tervezett változtatásokat észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő:

A Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda a Rendelet 42. § (3) bekezdésére hivatkozva 2021. december 1-én beérkezett megkeresésében kezdeményezte a Bányafelügyeletnél Zalakaros hatályos településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos – 2021. december 10-én 9⁰⁰ órakor (Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10. sz. épület földszint 5-ös teremben) kezdődő – egyeztető tárgyaláson való részvételt. A megkeresés jelezte, hogy a tárgyalás célja Zalakaros településrendezési eszközeinek módosítására irányuló egyeztetési eljárás végső szakmai véleményezési szakaszában a beérkezett

1/2

Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
7623 Pécs, József Attila utca 5. – 7602 Pécs, Pf. 61. Hivatali kapu: MBFHPBK, (KRID: 602250789)
+36-72 795-300 + banyafelugyelet@baranya.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázása. A megkeresés tartalmazta az egyeztető tárgyaláshoz tartozó véleményezési dokumentációi elérhetőségét:

<https://zala-filr.kh.gov.hu/ssf/s/readFile/share/294/-159635007369880247/publicLink/>

[ZK_72_39_2021.%20Z%C3%A1r%C3%B3v%C3%A9lem%C3%A9ny%20k%C3%A9relem.pdf](#)

A megkeresés kiemelten jelezte, hogy – az eltérő vélemények miatt – az egyeztető tárgyaláson megvizsgálják a 768 hrsz-ú ingatlant érintő hírközlési kábel helyzetét, valamint a borszőlő termőhelyi kataszter övezetének lehatárolását.

Zalakaros város hatályos településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan kezdeményezett egyeztető tárgyaláson tisztázandó kérdések, valamint a véleményezési dokumentációban részletezett változtatások nem érintik a Bányafelügyelet feladat- és hatáskörét. A változási szándékkal érintett helyszínek nem tartoznak bányatelekhez, működő bányaüzemhez, vagy más engedélyek alapján végzett ásványi nyersanyag kitermelés területéhez. Archív földtani kutatások hiányában nem szerepelnek a változtatással érintett helyszíneket alakító földrészetek az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban. Az Országos Felszínmozgásos Kataszter és a Bányafelügyelet rendelkezésére álló gravitációs tömegmozgásokat összegző aktuális nyilvántartások a változtatásokkal érintett földrészetek és azoknak közvetlen környezetére vonatkozóan nem tartalmaznak mozgásos eseményt vagy földtani veszélyforrások közé sorolható aktív jelenségeket. A változtatással érintett helyszínek alatti kőzet térben nem ismeretesek olyan rétegtani jellemzők, amelyek akadályoznák a településrendezési eszközök tervezett módosításait, vagy a tervezett újabb területhasználati célok megvalósítását. A megkereséshez tartozó véleményezési dokumentáció tartalma alapján megállapítható volt, hogy ásványvagyonnal kapcsolatos érdekek nem sérülhetnek, így a Bányafelügyelet Zalakaros hatályos településrendezési eszközeinek módosítását észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi és az egyeztető tárgyalástól távol marad.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 38. § (1) bekezdése és 9. sz. mellékletének 22. pontjában foglaltak alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg. A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról szóló 161/2017. (VI.28.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete rendelkezik.

Pécs, elektronikus aláírás dátuma szerint

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Dr. Kele Hajnalka
osztályvezető

Kapja (elektronikus úton):

1. Zala Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10.
2. Irattár

2/2

Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
7623 Pécs, József Attila utca 5. – 7602 Pécs, Pf. 61. Hivatali kapu: MBFHPBK, (KRID: 602250789)
+36-72 795-300 + banyafelugyelet@baranya.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

3. környezetalakítási terv

3.1. Zöldterület csere a Gyöngyvirág utca mentén elhelyezkedő 767/1 és 767/2 hrsz.-ú telkek területét és a 1372/8 hrsz.-ú telkek területét érintően

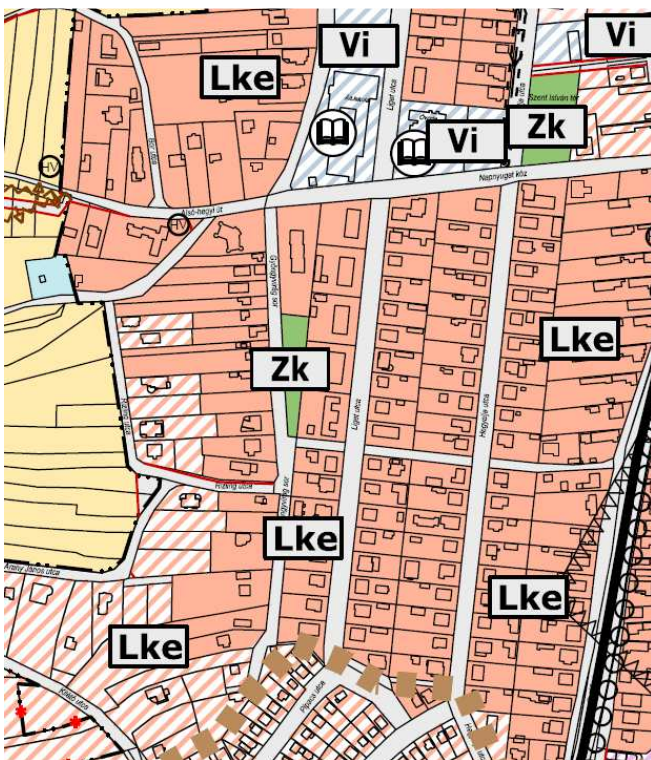
a módosítás programja

Zalakaros Város Önkormányzata kezdeményezte a településrendezési eszközeinek a módosítását a Gyöngyvirág utca mentén elhelyezkedő 767/1 és 767/2 hrsz.-ú telkek területét érintően. A telkek a hatályos településrendezési eszközökön zöldterületként szerepelnek, mely területeket az önkormányzat építési telekként kíván értékesíteni. Az értékesítéshez a területek beépítésre szánt kertvárosias lakó övezetbe sorolása szükséges, melyhez módosítani kell a településrendezési terveket.

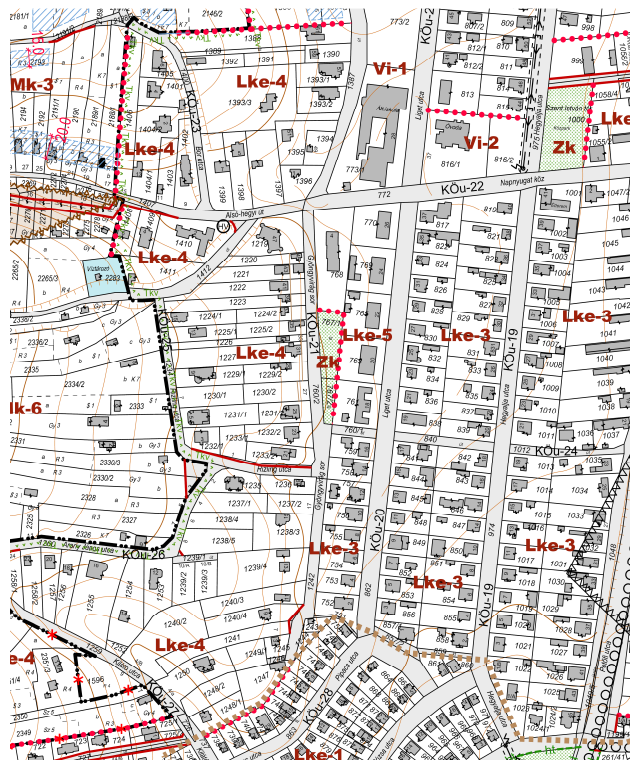
A Balaton kiemelt Üdülőkörzet területrendezési terveinek előírásai miatt településrendezési tervekben zöldterület megszüntetése csak akkor valósulhat meg, hogyha azzal egyidejűleg a település más területén legalább ugyanakkora területen zöldterület kijelölésére kerül sor. Ennek megfelelően a módosítási program része a zöldterület pótlására helyet biztosítani.

hatályos településrendezési eszközök

A módosítással érintett terület Zalakaros központjától észak-nyugatra található a Gyöngyvirág utca mentén. A településrész elsődleges rendeltetése lakó, a településrendezési tervek is kertvárosias lakóterületeket jelölnek.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A településrendezési terveken a 767/1 és 767/2 hrsz.-ú telkeken jelölt zöldterület a valóságban nem kihasznált, funkció nélküli annak ellenére, hogy az lakóterületekkel van körbevéve.

tervezett módosítás

A módosítás során javasolt az érintett 767/1 és 767/2 hrsz.-ú telkeken a zöldterületet megszüntetni és azt a kertvárosias lakóterületek közé sorolni. A tömb további területei az Lke-5 jelű övezethez tartoznak, így e telkek is az Lke-5 jelű övezethez sorolandók a tömb egységes szabályozása érdekében. Az Lke-5 jelű övezetre a város helyi építési szabályzata a következő előírásokat határozta meg:

14. Kertvárosias lakóterület

19. §

(1) Az „Lke-1”, „Lke-2”, „Lke-3”, „Lke-4”, „Lke-5”, „Lke-6” és „Lke-7” jelű kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóövezeten, 2000 m² telekterületig 1, 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén legfeljebb 2 főépítmény helyezhető el, amely:

- a) telkenként legfeljebb 2 lakást,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) szállás jellegű és
 - f) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) A kertvárosias lakóövezeten a melléképítmények közül

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

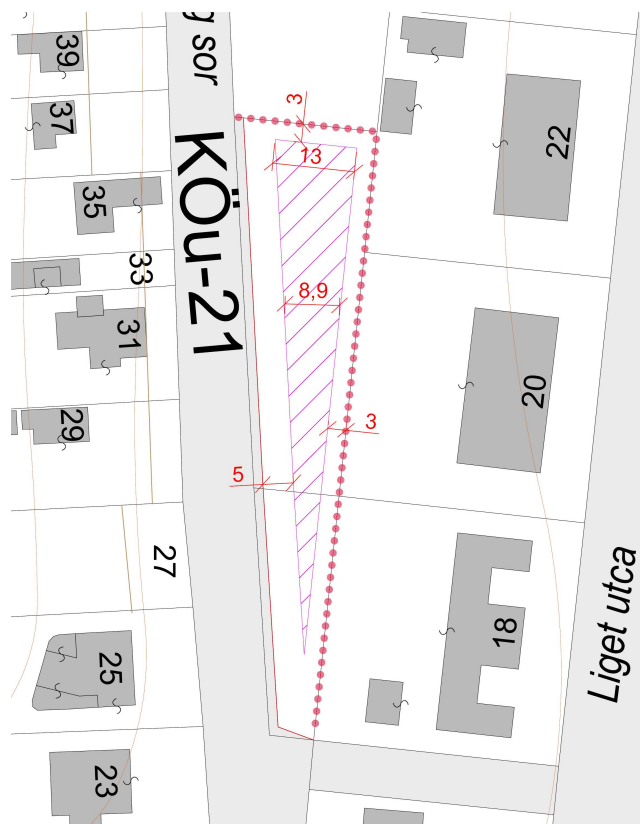
(4) A kertvárosias lakóövezeten építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B	C	D	E	F	G
1.		Lke-1, Lke-3	Lke-2	Lke-4	Lke-5	Lke-6	Lke-7
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²	20m, 1100 m ²	-	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²
3.	Beépíthető legkisebb telekszélesség az épület elhelyezésével érintett telekrészen és terület	kialakult	kialakult	14m, 400 m ²	kialakult	kialakult	720 m ²
4.	beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre	20 %	30 %	720 m ² telekterületig 30 %, 720 m ² feletti	720 m ² telekterületig 30 %, 720 m ² feletti

		további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %			területre vetítetten további 10 %	területre vetítetten további 10 %
6.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 5,5 m Épületmagasság: 4,5 m	Homlokzatmagasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m
7.	Oldalkert legkisebb mértéke	14 m-nél szűkebb telek esetén 4,5 m, 14 m-nél szélesebb telek esetén 5,0 m	3,0 m	4,5 m	3,0 m	5,0 m	3,0 m
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %	50 %	60 %	50 %	50 %	50 %

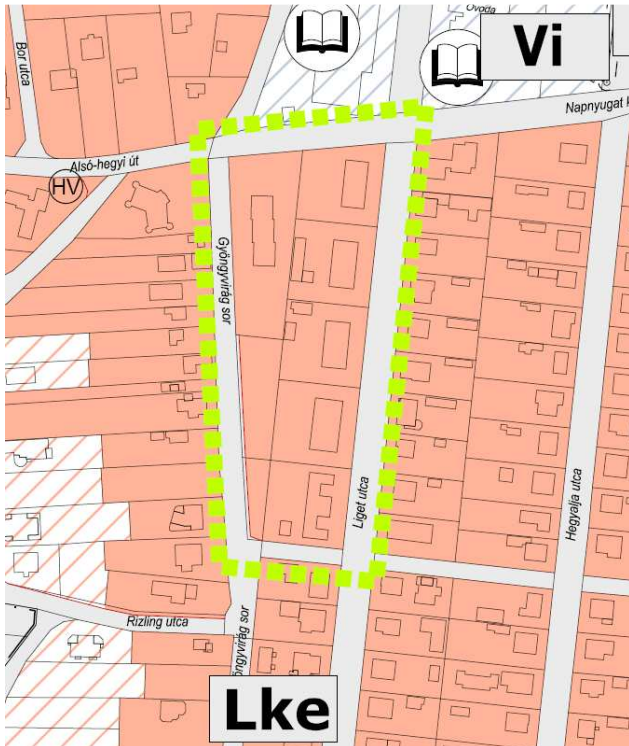
Az Lke-5 jelű kertvárosias övezet előírásait áttekintve elmondható, hogy a telek átsorolásának nincsen akadálya, mivel a területen építési telek kialakítható a következő paraméterek alapján:

- Az övezetben a kialakítható legkisebb telekméretnek nincsenek korlátozva, így a telkek méretei nem akadályozó tényezők.
- A területre vonatkozó beépítési mód szabadon álló.
- A hatályos tervek szerint zöldterület területfelhasználásba sorolt két telek összevonásával létrejövő építési telek 1550 m², melyre vonatkozóan 30%-ban meghatározott megengedett legnagyobb beépítésével legfeljebb 465 m² építhető be.
- A szabályzatban meghatározott beépítési magasságok szerint a homlokzatmagasság 8,5 méter, az épületmagasság 7,5 méter.
- A két telek összevonásával létrejövő telek sarokteleknek fog minősülni, mely építési telken az előkert és az oldalkert szabályait megtartva alakul ki a telek építési helye. Az építési hely a következő ábrán kerül szemléltetésre.
- A 767/2 hrsz.-ú telek önállóan lakóépülettel nem beépíthető, így az átsorolásra kerülő két telket célszerű összevonni. Ennek jelölésére javasolt megszüntető jel kerül alkalmazásra.

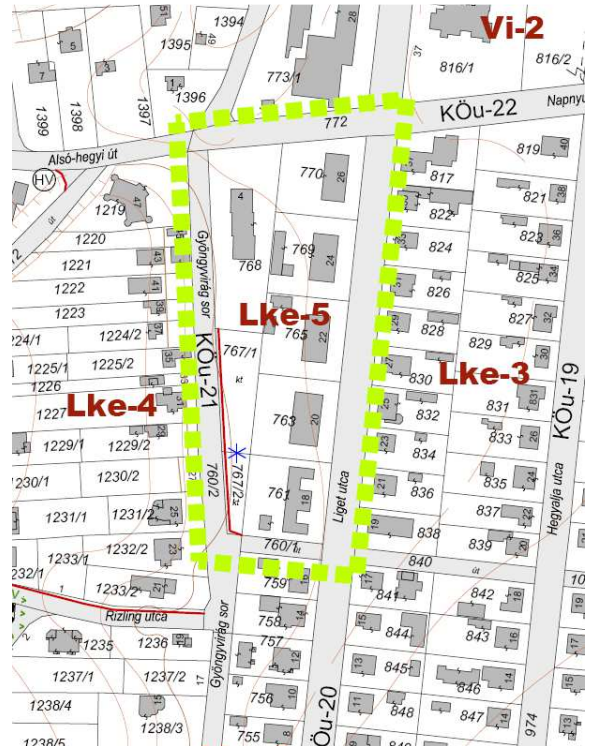


Meglévő hírközlési kábel miatt a területet szabályozási vonal fogja érinteni annak érdekében, hogy a kábel továbbra is közterületen maradjon. A kábel helye geodéziai felmérés alapján ismert, ehhez igazítva kerül kialakításra a szabályozás, mely így a Gyöngyvirág utca felől 1,5 méteres sávban fogja érinteni a telket.

A jelen módosítás során érintett ingatlannal szomszédos telkeknek a hírközlési kábellel való érintettségére vonatkozó vizsgálatára és szükség esetén az útszabályozás módosítására egy következő eljárás során kerülhet sor.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

a területrendezési törvénynek való megfelelés igazolása

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben a Balaton kiemelt üdülőkörzet területe esetében a zöldterületekkel kapcsolatosan külön szabályozás került meghatározásra. Zalakaros partinak és partközelinek nem minősülő település, így a törvény XI. fejezetében meghatározottakat kell figyelembe venni. A módosítás során a 767/1 és 767/2 hrsz.-ú telteken elhelyezkedő, megszüntetésre kerülő zöldfelület az ingatlannyilvántartás szerint közparknak vagy közkertnek nem minősülő önkormányzati tulajdonú terület, így a törvény 63.§-ában megfogalmazott előírásokat be kell tartani.

A törvény 63.§-a a következő:

63. § (1) E § alkalmazásában zöldterület: a partinak és partközelinek nem minősülő település településrendezési eszközeiben zöldterület területfelhasználási egységbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő, közparknak vagy közkertnek nem minősülő terület.

(2) E § szerinti zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, valamint az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki:

a) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt ingatlan a települési önkormányzat tulajdonában van;

- b) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá (kivéve, ha a települési térség egésze védett természeti terület);
- c) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;
- d) a település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek összterülete nem csökken a beépítésre szánt területek összterületének 5%-a alá.

Ahogy korábban rögzítésre került a 767/1 és a 767/2 hrsz.-ú terület önkormányzati tulajdonban van, illetve közparknak vagy közkertnek nem minősül. A törvényi előírásnak megfelelően a 767/1 és a 767/2 hrsz.-ú telkeken elhelyezkedő területeken lévő zöldterületek megszüntetésével egyidejűleg zöldterület kijelölésre kerül sor a település egy másik részén elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú telken. Az önkormányzat döntése alapján a zöldterület pótlására 1372/8 hrsz.-ú telket kell felhasználni, melynek területe 2087 négyzetméter, míg a megszüntetésre kerülő zöldterület mérete 1550 négyzetméter. Az újonnan kijelölésre kerülő zöldterület így nagyobb területű, mint a megszüntetendő, ezzel az követelményeknek megfelel.

Természetvédelmi oltalom alatt sem a megszüntetésre kerülő, sem az újonnan kijelölni tervezett zöldterület nem áll.

A településszerkezeti adottságokat tekintve elmondható, hogy a kijelölésre kerülő zöldterület a jövőben, a lakóterületek kialakulása esetén a megszüntetendőhöz hasonló szerepkört tud betölteni. Bár településszerkezetet tekintve kevésbé központi helyen található, elmondható, hogy több szolgáltató és vendéglátó egység is megtalálható a környezetében. E funkciókhoz kapcsolódóan a zöldterület kijelölése szükséges. A zöldterületként kijelölendő területen meglévő fás növényzet van jelen, mely jó alapot tud biztosítani a jövőben egy értékes közpark létrehozásához.

Az előírások d) pontjában meghatározott követelményeknek a terv nem tud megfelelni, mivel a város zöldterületi aránya a beépítésre szánt területekhez képest jelenleg is 5% alatt van. Elmondható azonban, hogy a településrendezési tervek módosítása során a település zöldterületi aránya nem fog csökkenni, mivel a zöldterület csere során a szükséges mennyiségű, sőt annál valamennyivel több zöldterület kerül kijelölésre.

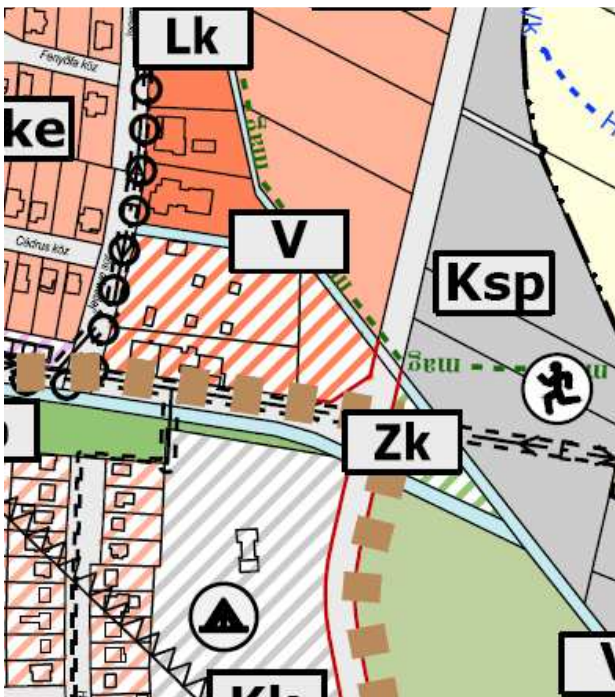
Abban az esetben, hogy a település zöldterületi aránya nem éri el az 5%-ot, a törvény átmeneti rendelkezéseket határoz meg a következők szerint:

*(7) * Amíg a partinak és partközelinek nem minősülő településen a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe nem éri el az 51. § (1) bekezdésében meghatározott arányt, addig e településnél az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

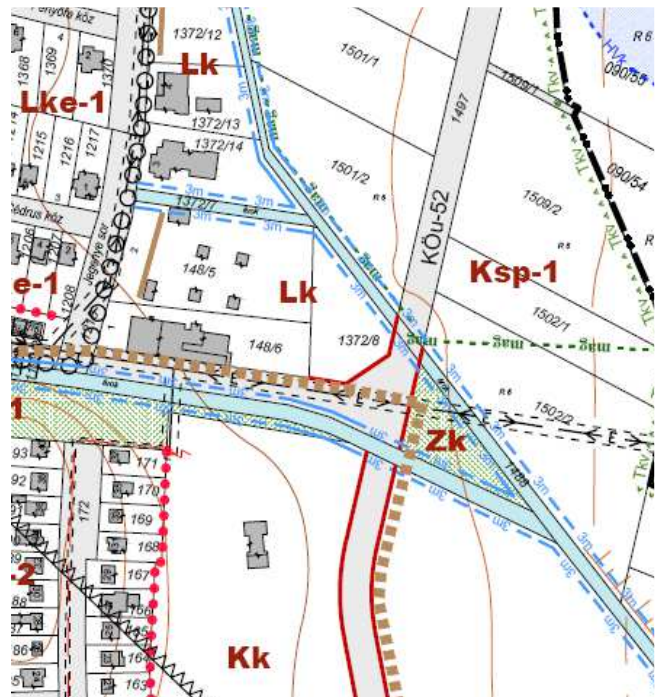
Az előírás új beépítésre szánt terület kijelölésére tartalmaz szabályt úgy, hogy amennyiben a település zöldterületeinek összessége nem éri el a beépítésre szánt területek 5%-ának mértékét, abban az esetben új beépítésre szánt terület kijelölésekor az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt terület legalább 10%-ának megfelelő mértékben kell zöldterületet kijelölni.

Jelen módosítás programjában a zöldterületből 1550 négyzetméternyi kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre, melyhez kapcsolódóan így legalább 10%-nak megfelelő, azaz 155 négyzetméternyi

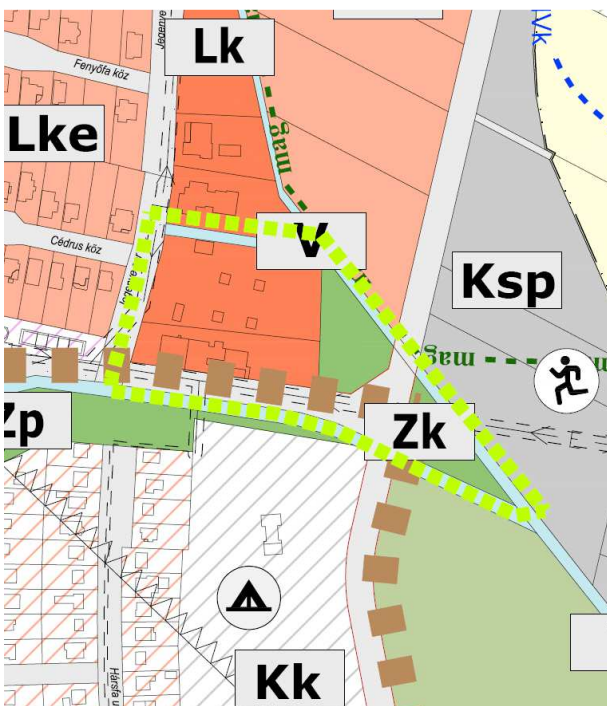
zöldterületet kell kijelölni. A zöldterület csere kapcsán egy 2087 négyzetméteres területen kerül pótlásra a zöldterület, mely a kötelezően kijelölendő mennyiségén túl további 537 négyzetméternyi terület is tartalmaz. Ezzel az új beépítésre szánt terület okán szükséges zöldterület biztosítható.



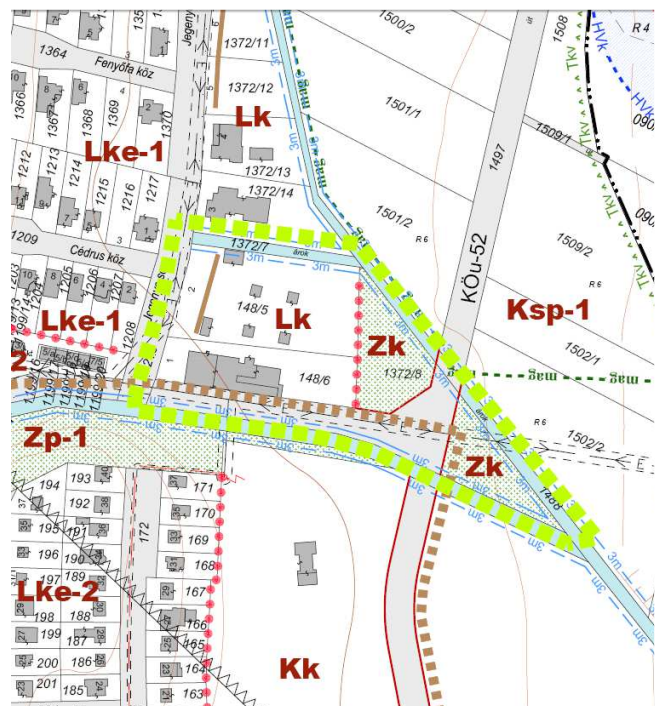
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

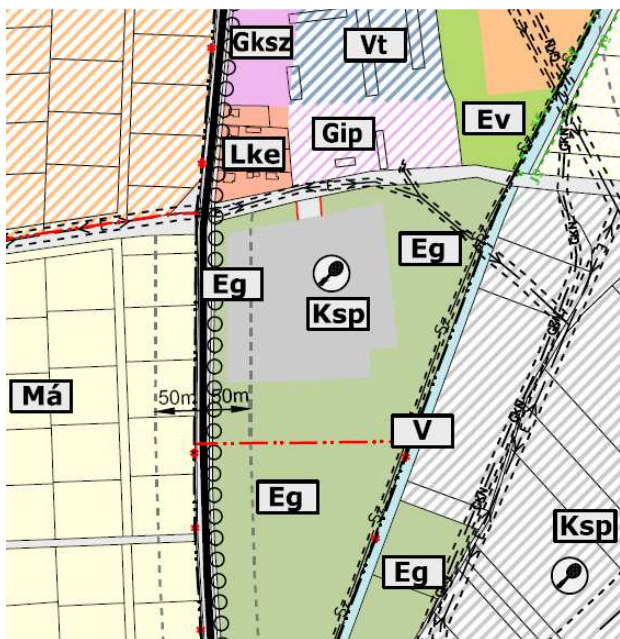
3.2. A Behiák-pusztta mellett elhelyezkedő különleges sportterület bővítésének lehetővé tétele

a módosítás programja

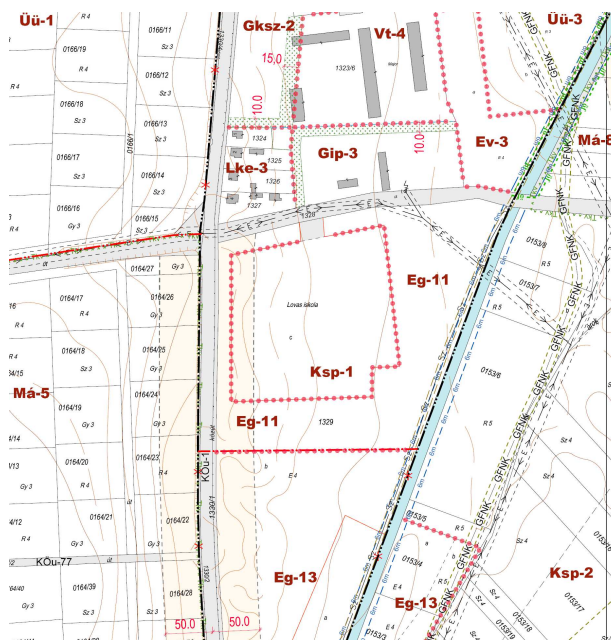
Az önkormányzat előzetes döntésében kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását a Behiák-pusztta településrész területén elhelyezkedő sportpálya bővítésével kapcsolatban sportközpont elhelyezése érdekében. A sportpálya területének bővítése a környező erdőterületek rovására lehetséges, mely erdőterületek pótlásáról a területrendezési törvény értelmében gondoskodni szükséges.

jelenlegi szabályozás

A tervezési terület Zalakaros déli részén helyezkedik el a Harangláb utcától délre. A terület a hatályos településrendezési tervek szerint különleges sportterület besorolású, melyet gazdasági erdőterületek vesznek körül.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A sportterületeket a szabályozási terv a Ksp-1 jelű beépítésre szánt különleges sportterület övezetéhez sorolja, mely övezetre a város hatályos helyi építési szabályzata a következőket határozza meg:

22. Különleges sport terület

27. §

(1) A „Ksp” jelű különleges sport övezetben olyan terület, melyen sportépítmény, valamint a hozzá kapcsolódó szálláshely szolgáltató, szociális, tároló és vendéglátó épület helyezhető el.

(2) A különleges sport övezet építési használatának megengedett felső határai és telekalakítási szabályai:

	A	B	C
1.		Ksp-1	Ksp-2
2.	A Btv. kiemelt térségi övezetre vonatkozó előírásai.	-	Ü1-
3.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Övezet területe	50000 m ²
4.	Beépíthető legkisebb telek területe	Övezet területe	50000 m ²
5.	Beépítési mód:	Szabadon álló	Szabadon álló
6.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %	10 %
7.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Épületmagasság: 10,5 m	Épületmagasság: 10,5 m
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	40%	40%

A területtől keletre szintén különleges sportterületek találhatóak, melyek jelenleg beépítetlenek.

A hatályos szabályozás tartalmaz egy tervezett belterületi határvonalat, melynek célja, hogy a város belterülete ne érjen el a közigazgatási határig. E tervezett belterületi határtól délre a hatályos szabályozás Eg-13 jelű övezetet, míg attól északra Eg-11 jelű gazdasági erdőterület övezetet jelöl.

A gazdasági erdőterületek övezetei a korábban hatályos Balatoni törvény előírásai alapján kerültek meghatározásra. A törvény azóta hatályát veszítette, így a szabályozás erre való utalásai nem relevánsak.

tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a jelenleg is hasznosított különleges sportterület bővítésének lehetővé tétele, mivel az elhelyezni tervezett sportközpont helyigénye meghaladja a területen biztosítható mértéket. Bár a területtől keletre szintén különleges sportterület területfelhasználású területek találhatóak, a meglévő sportterület bővítése a korábbi sporthasznosításból adódóan a meglévő infrastruktúra és kialakítás miatt költséghatékonyabb megoldás. A bővítés a meglévő sportterülettől déli irányba tud történni a gazdasági erdőterület rovására. A sportterület bővítésével lehetővé válik egy nagyobb sportpálya elhelyezése, illetve sportközpont létrehozása a területen.

A hatályos tervben szereplő sportterülettől nyugatra és észak-nyugatra gazdasági erdősáv húzódik. A gazdasági erdősáv, mint különálló telken leválasztandó erdő területfelhasználási egység és övezet a sportterület bővítésével a továbbiakban nem fog fennmaradni, a bővítést követően e terület a sportterülethez sorolandó. Az erdősáv kialakítása továbbra is indokolt tájképi és környezeti szempontok szerint, kialakítása érdekében a szabályozási terven kötelező fásítás kerül jelölésre a korábbi gazdasági erdő helyén az út mentén átlagosan 15 méter szélességben.

A módosítással összefüggésben változik a tervezett belterületi határvonal is, a jövőben a sportterület bővítésének déli határához fog igazodni.

A következő fejezetben részletesen ismertetett területrendezési törvénynek való megfelelés érdekében a Banyavölgyi-pataktól keletre a különleges sportterület övezetéből védelmi erdőterület kerül kijelölésre. Az új védelmi erdőterület a jövőben kialakuló különleges sportterület északnyugati védelmét tudja biztosítani.

Az új védelmi erdő övezet a hatályos szabályozás rendszerébe nem illeszthető, mivel az a már hatályon kívül helyezett, régi Balatoni törvény alapján került kialakításra. A területnek így javasolt egy Ev-0 jelű övezet létrehozása, mely nem tartalmaz már utalást a régi Balatoni törvényre. Az új övezet a következőképpen illeszkedik a hatályos szabályzatba:

Erdőterület 33. §

(1) Az „Ev-0”, „Ev-1”, „Ev-2”, „Ev-3”, „Ev-4” és az „Ev-5” jelű övezet védelmi rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az „Ev” jelű védelmi erdő övezetében közmű építmény és út kivételével építményt és épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Az „Ev” jelű ~~gazdasági~~-védelmi erdő övezetére vonatkozó telekalakítási szabályok, valamint a települési övezetet érintő kiemelt térségi övezetek:

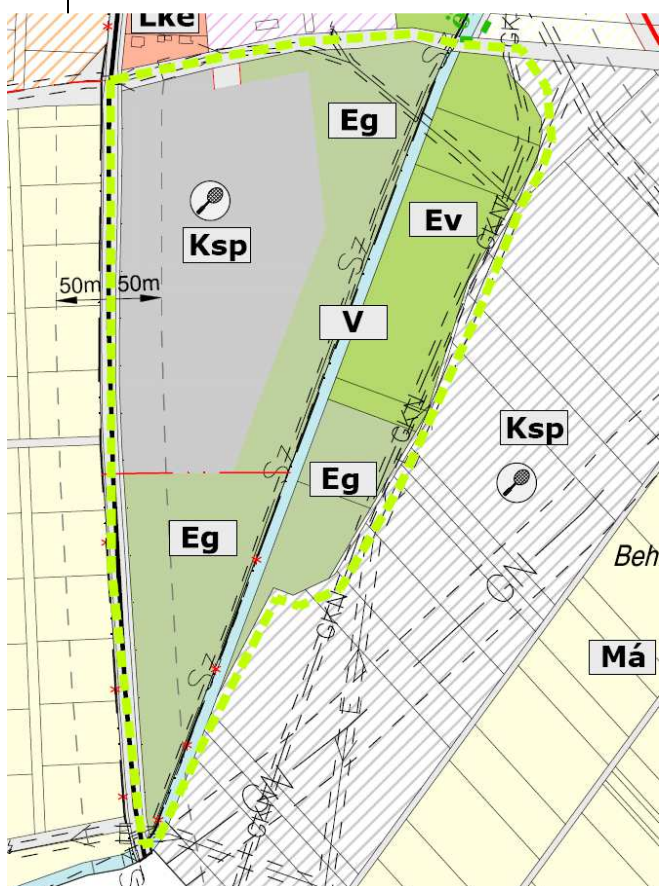
	A	B	C
1.	Övezet jele	A Btv. Kiemelt térségi övezetre vonatkozó előírásai	Kialakítható legkisebb telekterület
2.	Ev-0	-	3000 m ²
3.	Ev-1	T1	
4.	Ev-2	T1, Ö1	
5.	Ev-3	SZ1	
6.	Ev-4	Ö1, SZ1	
7.	Ev-5	T1, SZ1	

(4) A települési övezetekre a (3) bekezdés táblázata szerinti, a Btv. Kiemelt térségi övezeteire vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

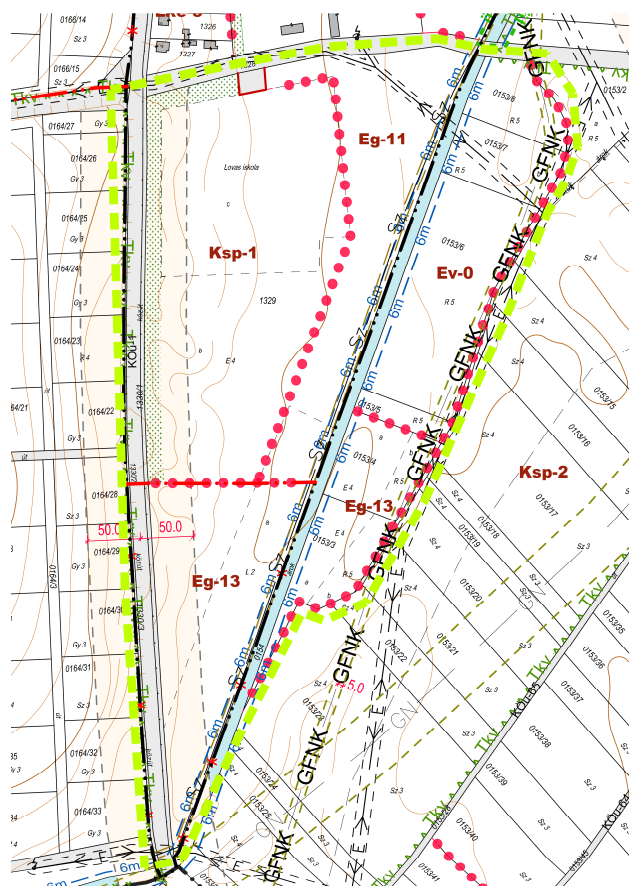
(5) Új vadaskert létesítése nem engedélyezhető.

(6) Terepmotorozás, terepautózás nem engedélyezhető.

(7) Az erdőtelepítést az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

a területrendezési törvénynek való megfelelés igazolása

A területrendezési törvény kimondja, hogy a településrendezési tervekben a Balaton kiemelt térség területén az erdőterület területfelhasználás összességében nem csökkenhet. Ennek megfelelően a megszüntetésre kerülő erdőterületek pótlása szükséges a település egy másik részén. A vonatkozó előírás a következő:

*MaTrT 50.§ (2) b) * a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;*

A területrendezési törvényeknek való megfelelés érdekében lényegében egy területcsere történik. A sportpálya déli irányú bővítésére kerül sor, mely erdőterület megszüntetésével jár. Az erdőterületet pótolni szükséges a település egy másik részén. Az erdőterületek pótlása az érintett terület mellett kijelölésre került különleges sportterület fejlesztési területének igénybevételével történik. A sportterület bővítési területe és az újonnan kijelölésre kerülő erdőterület területi kiterjedése szinte teljesen megegyezik.

A különleges sportterület bővítése új beépítésre szánt területek kijelölését eredményezik, ennek értelmében az építési törvény és a területrendezési törvény következő előírásainak meg kell felelni: *1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről*

7.§ (3)

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

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

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) * új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A különleges sportterület területfelhasználású területek bővítése a tervek módosítása során új beépítésre szánt területek kijelölését eredményezi. A módosítás a MaTrT 12.§-ában meghatározott előírásokkal nem ellentétes a következő pontok szerint:

- Az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt terület a meglévő települési területekhez kapcsolódik.
- A beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a szomszédos települések beépítésre szánt területeinek összenövését.
- Bár a város településrendezési terveiben van még hasznosítatlan és beépítetlen különleges sportterület kijelölve, a helyhez kötöttség és a jelenlegi hasznosítás okán a meglévő sportterület bővítése javasolt. Elmondható, hogy amennyi új különleges sportterület kijelölésre került, ugyanakkora mennyiségű meg is szűnik, így egyensúly alakul ki.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatosan kijelölésre kerül településvédelmi erdőterület. Az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt terület szinte minden oldalról erdővel körülvett, így ehhez kapcsolódóan további erdőterületek kijelölése nem lehetséges. Ennek megfelelően a szükséges védelmi erdő a területtől keletre elhelyezkedő Banya-völgyi patak keleti oldalán kerül jelölésre.
- A korábbi módosítási pontban bemutatott átmeneti szabályozás alapján mindaddig, ameddig a város zöldterületeinek mértéke nem éri el a beépítésre szánt területek legalább 5%-át, addig új beépítésre szánt terület kijelölésekor az újonnan kijelölni tervezett terület mértékének legalább 10%-ában kell kijelölni zöldterületet vagy véderdőt. Jelen módosítás során védelmi erdőterület kijelölésére kerül sor beépítésre szánt területből ugyanakkora mértékben, mint amekkorában új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Ennek megfelelően a törvényi előírásoknak való megfelelés biztosított.

3.3. Településrendezési tervek módosítása az Őzgida utca szabályozásához kapcsolódóan

a módosítás programja, előzmények

Az Őzgida utca szabályozása egy 2019-ben megkezdett településrendezési terv módosítási eljárásban már szerepelt. Az akkori eljárásban Állami Főépítészeti Iroda kifogást emelő véleménye alapján az önkormányzat a módosítási szándékától visszalépett. Az akkor megfogalmazott vélemény a következő volt:

3. A 3.4. fejezetben ismertetett módosítással kapcsolatban kifogást emelek a következő indokok alapján: az 545 hrsz.-ú ingatlan a javasolt telekösszevonások megvalósítás esetén sem rendelkezik közterületi kapcsolattal, megközelítése nem biztosított. Az érintett telkek összevonása csak akkor valósítható meg, ha az összevonásra kerülő telkek tulajdonosa azonos, ezt az alátámasztó javaslat nem vizsgálja. A telekösszevonások eredményeként a tömbben kedvezőtlen alakzatú és a kertvárosi lakóövezetbe képest túlméretezett telkek jönnének létre. Az alátámasztó munkarész 4. fejezete alapján a módosítással érintett terület a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetbe tartozik, amelyben – a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matr.) 87. § (1) a) pontja alapján – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Mivel a módosítás közlekedési terület átsorolását célozza kertvárosias lakóterületbe, ellentétes a fentebb hivatkozott rendelkezéssel.

E vélemény kiadása óta, 2021. július 1-től hatályba lépett az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény módosítása, mely az új beépítésre szánt terület kijelölését a következők szerint határozza meg:

*3a. * Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.*

A módosítás programjában szereplő útszabályozás törlése telekrészek beépítésre szánt övezetbe sorolását eredményezik, így a fogalom meghatározás szerint nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének. Ezzel a korábban felmerülő konfliktusok mára nem állnak fenn.

A fenti érveléssel az Állami Főépítész a véleményezési szakasz során nem értett egyet, azt nem tudta elfogadni. A tervezettekkel kapcsolatban a következő véleményt adta, melyet a véleményre az önkormányzat a véleményezési szakaszt lezáró határozatban reagált a következők szerint:

4. Az Étv. 2. § 3a. pontja szerinti új beépítésre szánt terület kijelölése fogalom meghatározása alapján véleményem szerint nem mondható ki, hogy a telekrész építési övezetbe történő átsorolása nem minősül annak, hiszen e logika mentén a 3.2. módosításánál sem történne új beépítésre szánt terület kijelölés, ott azonban megállapítják, hogy „a különleges sportterület bővítése új beépítésre szánt területek kijelölését eredményezik”. A nagyméretű – adott esetben több hektárnyi – telekrészek építési övezetbe történő átsorolása esetén szakmailag semmiképpen sem lenne elfogadható, ha ezeket nem tekintenénk új beépítésre szánt területeknek. Az Étv. 2. § 3a. szerinti fogalom meghatározást véleményem szerint tágabban kell értelmezni; az övezet és a telek megkülönböztetése csupán arra irányul, hogy a fogalom hatályos településrendezési terv módosításánál (övezet átsorolása) és hatályos településrendezési tervvel nem rendelkező település esetében a rendezési terv készítésekor adott telek építési övezetbe történő besorolása esetén is értelmezhető legyen. A fentiek alapján az egységes jogalkalmazás érdekében a 3.3. módosítás is új beépítésre szánt terület kijelölésnek tekintendő. A módosítást javaslom a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezet lehatárolásának pontosításával megoldani a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matr.) 22. §-a alapján, amely szerint a térségi övezet által érintett terület lehatárolásánál a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, tudomásul veszi, hogy az egységes jogalkalmazás érdekében telekrészt érintő változás esetén is – amennyiben a beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt övezetbe kerül – új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

Élve a MaTrT 22.§ értelmezésének lehetőségével a 3.3. módosítási pont szerinti területet települési térség övezetként értelmezi, mely települési térség elsődlegességét figyelembe véve a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetével nem tekinti érintettnek a kérdéses területet. A területrendezési tervekkel való megfelelés vizsgálata során a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetét Zalakaros város területén úgy értelmezi, hogy az a települési térség területén kívül található, így a 3.3. módosítás szerinti területet a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezet előírásai nem korlátozza, új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja meg.

Ezen véleménynek megfelelően a tervezett módosítástól nem lépett vissza, az érintett területet elsődlegesen a települési térség területeként értelmezi, ahol bármely területfelhasználási kategória kijelölhető. Ennek megfelelően a záró dokumentum területrendezési tervekkel való összhangot igazoló része kiegészül, módosul.

A 2021. december 10-én megtartott egyeztető tárgyalás során tisztázódott, hogy a módosítás megvalósításához szükséges az, hogy az önkormányzat a településszerkezeti tervhez tarozó tervlapon pontosítsa a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetének lehatárolását. Mindezzel az alátámasztó munkarészek kiegészítésre kerülnek, illetve a tervlapot az önkormányzat a településszerkezeti terv részeként fogadja el.

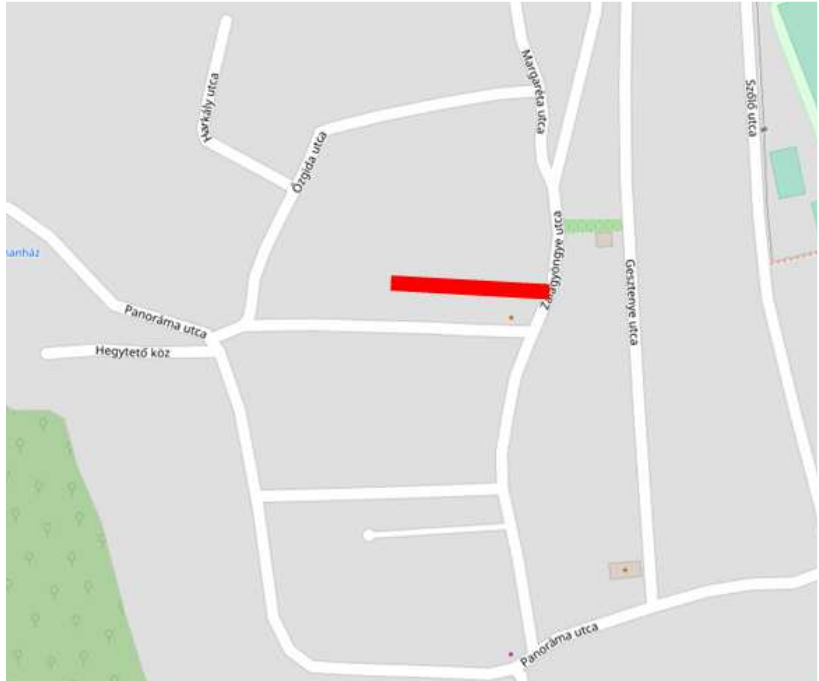
A korábbi településrendezési terv módosítás programjában szereplő útszabályozás módosítás módja az azóta lefolytatott tulajdonosi egyeztetések eredményeként változik. Az útszabályozás a következőkben bemutatottaknak megfelelően történő módosítását kezdeményezte az önkormányzat.

előzmények, jelenlegi szabályozás

Az Őzgida és a Zalagyöngye utca között elhelyezkedő tömbben az 543/2, 544-547, 551-555 hrsz.-ú területeket útszabályozás érinti. A telek tulajdonosai kérelmezték a telkeket érintő útszabályozás módosítását, mivel az a tulajdonukban álló telkeket nagymértékben érinti, mely korlátozza a beépíthetőségi lehetőségeiket. A kérelemmel kapcsolatban felülvizsgálatra kerülnek a terület feltárását biztosító közlekedési területek.

A tervezés alá vont terület a város dél-nyugati részén található. A célterület környezetében az utak önkormányzati tulajdonban és kezelésben vannak, funkciójukat tekintve helyi lakóutcák. A Zalagyöngye utca, továbbá az Őzgida utca is szilárd burkolattal kiépített. Az érintett telkek vonatkozásában a feltárást jelenleg zúzottkővel kialakított sáv biztosítja, amely útként funkcionál ugyan, de leválasztott, kialakított telekkel nem rendelkezik. Az útszakasz kelet-nyugati tengelyű, keleti végén a Zalagyöngye utcából ágazik le. A határos déli oldali kapóingatlanok beépítettek, az északi telekhatárokon több helyen épített, lábazatos kerítésekkel és rendezett oldalkertekkel.

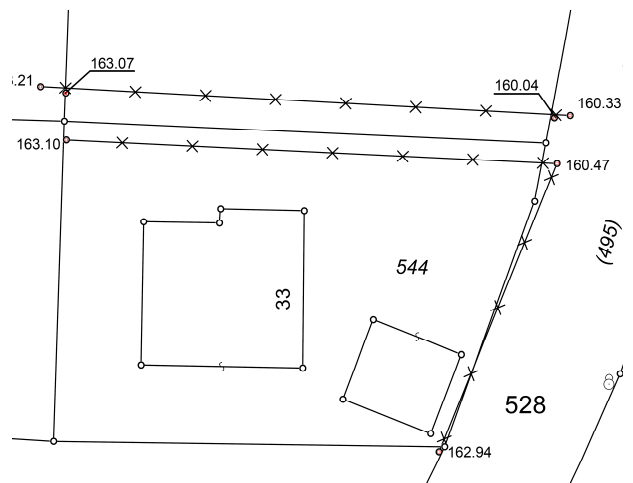
Az 544 hrsz.-ú telek esetében a lábazatos, támfal jellegű kerítésről geodéziai felmérés készült, mely alapján látható hogy az nem pontosan a telekhatáron helyezkedik el, hanem attól nagyjából 1,4 méterre.



a célterület környezetének közúthálózati elemei

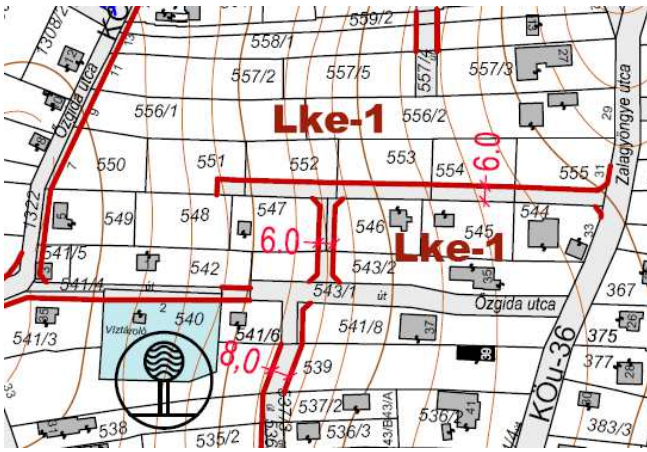


az 544 hrsz.-ú telken álló kerítés

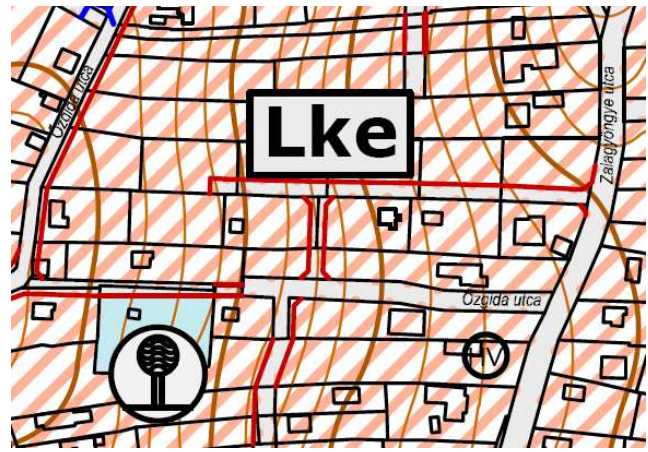


a geodéziai felmérés

A hatályos szerkezeti és szabályozási terv a meglévő úthálózati elemek strukturális bővítését is előirányozta a célterületen. Az új közlekedési terület kialakításához a hatályos településrendezési eszközök a 551, 552, 553, 554 és 555 hrsz.-ú telkeket igénybevételelét írják elő.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos szerkezeti terv részlet



a telkek feltáró útja a keleti irányból

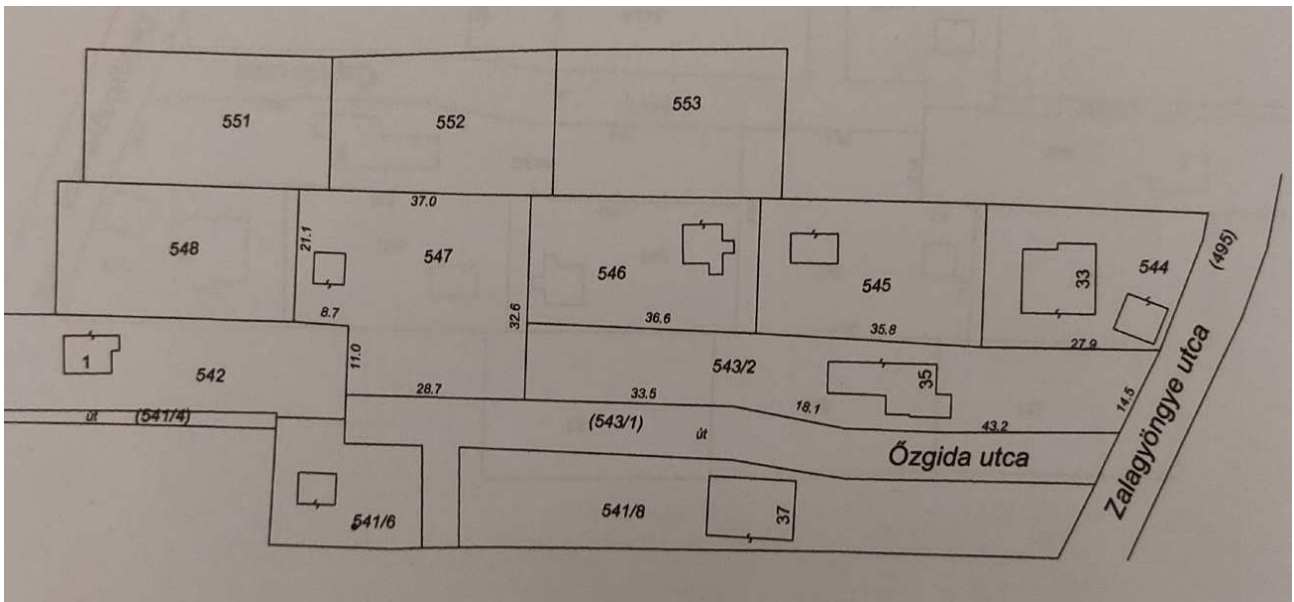


a feltáró út nyugati irányból fényképezve



az épített környezet és a tulajdonjog viszonya

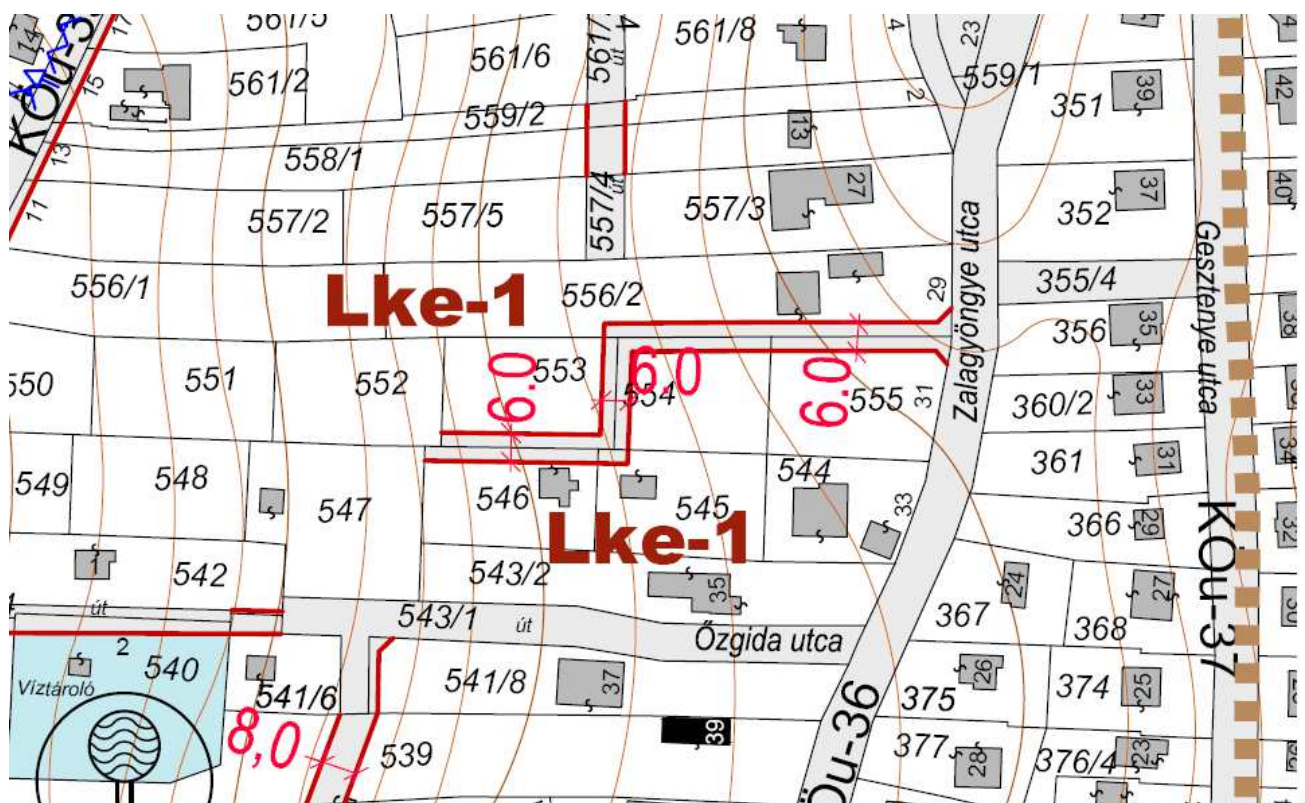
Időközben telekalakítás történt, mely során az 547 hrsz.-ú telek kiegészítésre került a déli irányba az 543/2 hrsz.-ú telek nyugati részéből leválasztásra került telekrésszel.



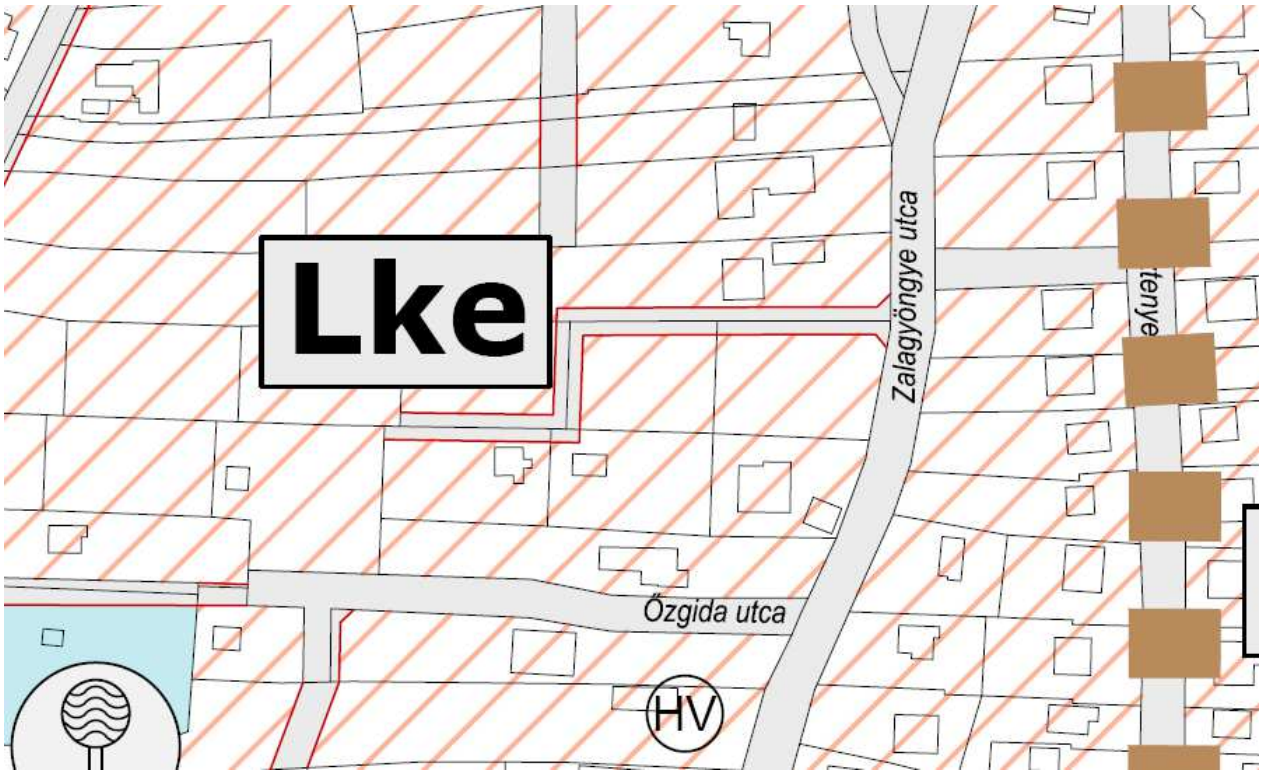
telekalakítási vázrajz

tervezett módosítás

A módosítás során az önkormányzat és a tulajdonosok által kialakított egység szerinti útterület beemelése történik a településrendezési tervekbe a következők szerint:



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

3.4. Helyi építési szabályzat kiegészítése a saroktelkekre vonatkozó előkert szabályozással kertvárosias lakóterületek esetében

módosítási program

Beérkezett lakossági észrevételek alapján javasolt felülvizsgálni és kiegészíteni a helyi építési szabályzatot a kertvárosias lakóterületek területén elhelyezkedő saroktelkek előkertjeire vonatkozó szabályozással.

hatályos szabályozás és a tervezett módosítás

Az előkertek szabályozásáról a helyi építési szabályzat az építés általános szabályairól szóló 16. §-ban rendelkezik a következők szerint:

(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.*

.....

(2) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telkek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni

- a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az épület domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,*
- b) építési vonallal nem szabályozott területek esetében, illeszkedve a környezet beépítéséhez,*
- c) kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken 5 m-es előkerttel lehet.*

A hatályos szabályozás kiegészítését kezdeményezte az önkormányzat arra vonatkozóan, hogy kertvárosias lakóterületeken elhelyezkedő saroktelkek esetében kerüljön meghatározásra egyedi szabályozás. Problémát jelent ugyanis, - melyet több lakos is jelzett – hogy jellemzően kertvárosias lakóterületeken a saroktelkek a kialakult telkekstruktúrában ugyanolyan, vagy közel azonos szélességgel jelennek meg, mint a közbenső telkek, ennek ellenére az előkert szabályozása e területeken is egységesen 5 méter. A saroktelkek esetében mindkét utcafront felől 5 méteres előkertet kell elhagyni, ugyanis e telkek legalább két előkerttel rendelkeznek, mely jelentősen korlátozza a telkek használhatóságát, beépíthetőségét. A probléma megoldása érdekében az építés általános szabályai kiegészülnek a következők szerint:

(2) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telkek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni

- a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az épület domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,*
- b) építési vonallal nem szabályozott területek esetében, illeszkedve a környezet beépítéséhez,*
- c) kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken 5 m-es előkerttel, az Lke jelű övezetek területén a saroktelkek hosszabbik oldalán 3 méteres előkerttel lehet.*

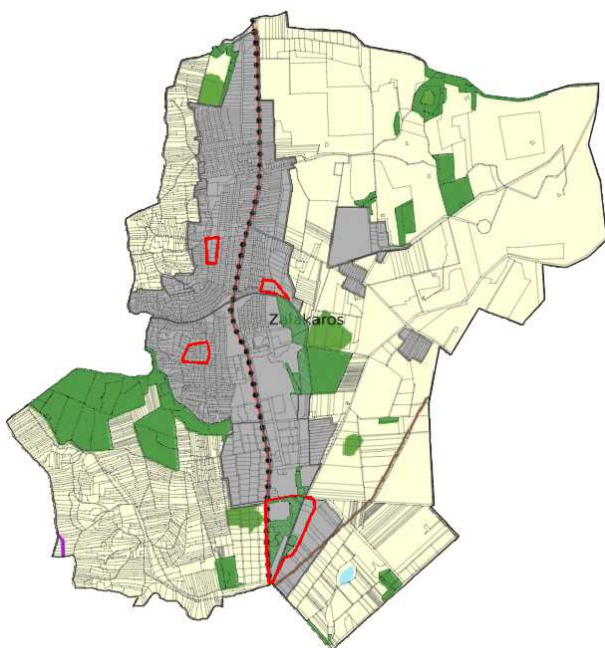
4. a tervezett módosítások és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve

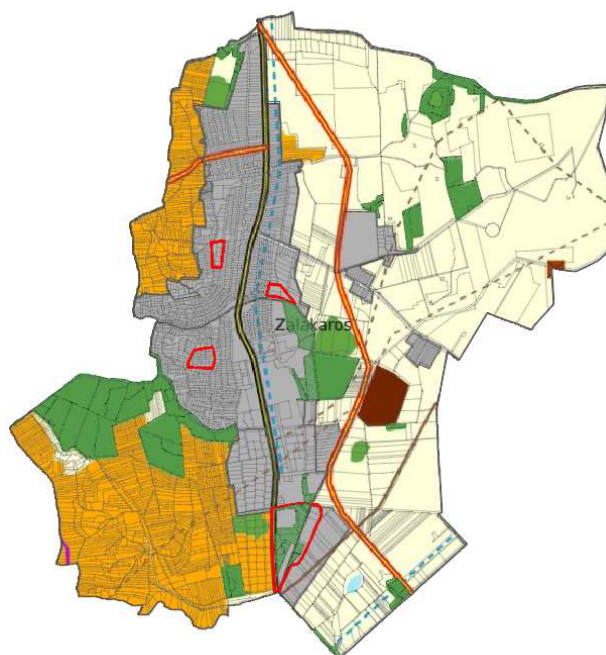
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályaon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt. A továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.

Zalakaros a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó település, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai mellett a negyedik részében szereplő Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének előírásai vonatkoznak a településre az összhang vizsgálata során.

Országos és Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve



országos szerkezeti terv



Balaton kiemelt üdülőkörzet szerkezeti terve

Infrastruktúra hálózat

Az országos és a Balaton kiemelt üdülőkörzet szerkezeti terveinek infrastruktúra hálózat elemei közül az országos kerékpárútvonal, a 400kV-os átviteli hálózati távvezeték, valamint a földgázszállító és földgázelosztó vezeték, térségi ivóvíz és szennyvízvezeték érintik a települést, melyek a településrendezési tervek módosításának tervezési területeit nem érintik.

Térségi területfelhasználás

A módosítással érintett terület az országos és a Balaton kiemelt üdülőkörzet szerkezeti tervén is a települési térséghez tartozik, melyre vonatkozóan a törvény a következőket határozza meg:

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során
d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

Mindennek megfelelően a településrendezési tervek módosítása a térségi területfelhasználásokra vonatkozó előírásokkal nem ellentétes.

Országos és Balaton kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Terve

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 19.§ (1) bekezdés tartalmazza az országos övezeteket, melyek az alábbiak:

- 19. § (1)** Az országos övezetek a következők:
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
 4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
 5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
 6. erdők övezete,
 7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
 8. tájképvédelmi terület övezete,
 9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
 10. vízminőség-védelmi terület övezete,
 11. nagyvízi meder övezete,
 12. VTT-tározók övezete,
 13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A MaTrT 19.§ (1) bekezdése 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet tartalmazza.

A MaTrT Balaton kiemelt üdülőkörzetre vonatkozó előírásai közt meghatározásra kerültek a kiemelt térségi övezetben alkalmazott övezetek, melyek a következők:

- 77. § (1)** A BKÜTrT-ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
 4. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,
 5. tájképvédelmi terület övezete,
 6. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
 7. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
 8. vízminőség-védelmi terület övezete,
 9. földtani veszélyforrás terület övezete,
 10. vízerózióknak kitett terület övezete,
 11. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
 12. tómeder övezete,

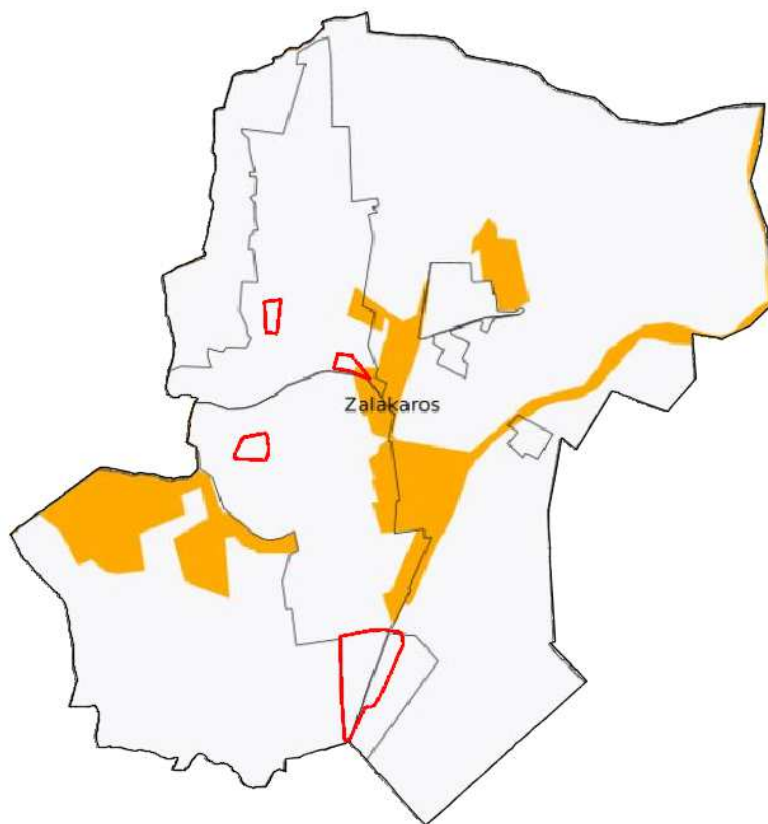
13. általános mezőgazdasági terület övezete,
14. kertés mezőgazdasági terület övezete,
15. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
16. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
17. erdők övezete,
18. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
19. borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,
20. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(2) Az (1) bekezdés 5., 7-11., 13., 16. és 18. pontjaiban meghatározott övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter a 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletben állapítja meg.

A tervezett módosítások tervezési területei az országos övezetek közül az alábbiakat érinti:

- ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének övezete
- erdők övezete
- tájképvédelmi övezet területe
- vízminőség-védelmi terület övezete
- borszőlő termőhelyi-kataszter terület övezete

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



ökológiai hálózat pufferterület övezetének érintettsége a tervezési területekkel

MaTrT övezetre vonatkozó országos és kiemelt térségi tervfejezetekben szereplő előírásai:

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

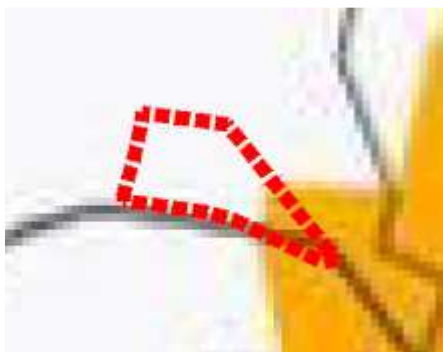
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

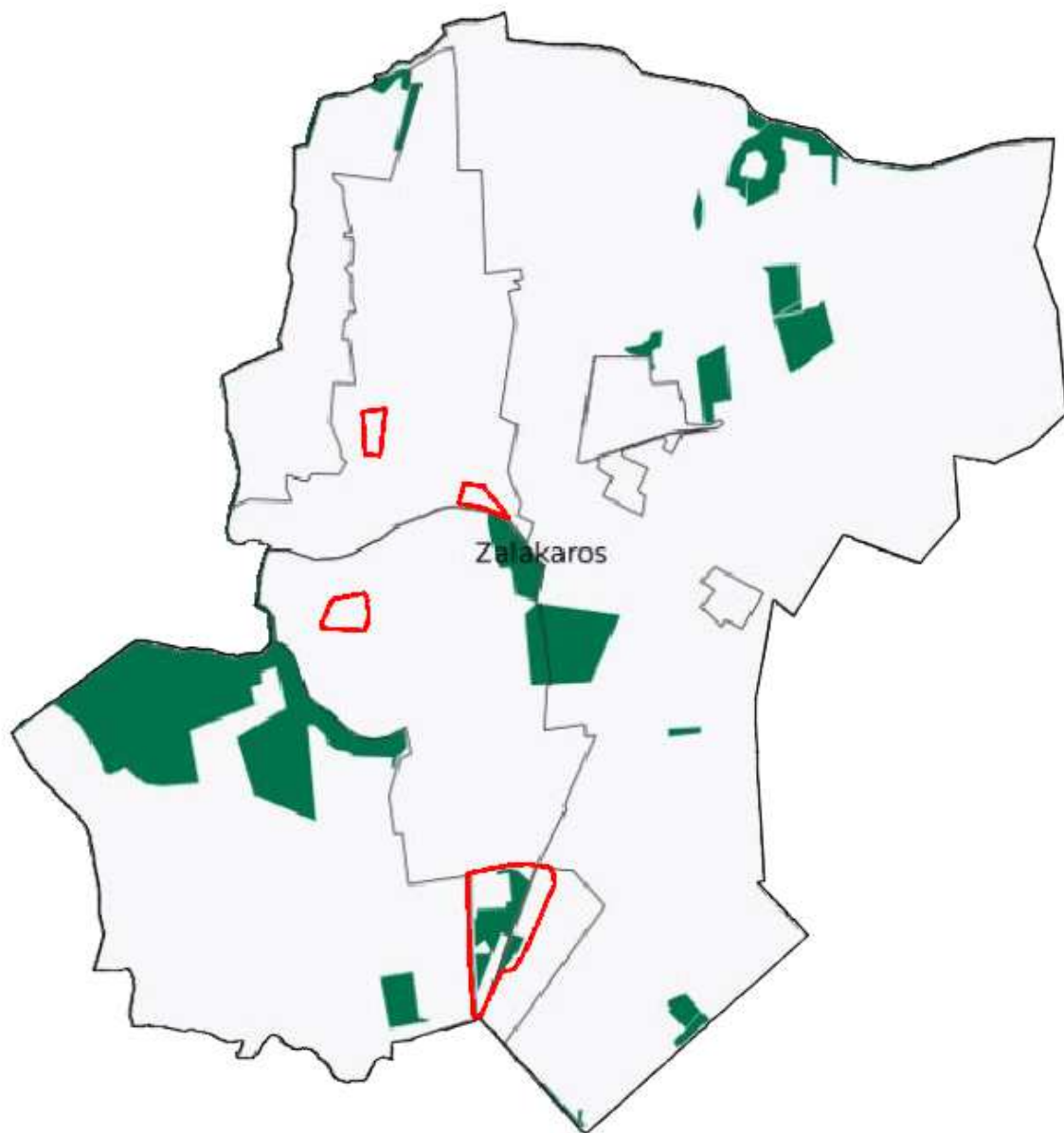
(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

80. § Az ökológiai hálózat pufferterületének övezete tekintetében a 27. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) országos jelentőségű védett természeti terület szántó művelési ágú területén építmény - út- és közműhálózat építménye kivételével - nem helyezhető el;
- b) a kertés mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telek nem építhető be;
- c) közlekedési infrastruktúra építménye, egyéb közművezeték, illetve építmény tájba illesztve létesíthető;
- d) csarnok nem helyezhető el;
- e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;
- f) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, célkitermelőhely nem létesíthető;
- g) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

A településrendezési tervek programjában szereplő első ponthoz kapcsolódóan zöldterület kijelölésére kerül sor, mely tervezési terület egy része az ökológiai folyosó övezetének területén helyezkedik el. Az ökológiai folyosóval közvetlenül érintett területeken a településrendezési tervek módosítása során területfelhasználás változás nem történik.





erdők övezetének érintettsége a tervezési területekkel

MaTrT övezetre vonatkozó országos és kiemelt térségi tervfejezetekben szereplő előírásai:

17. Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

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

86. § Az erdők övezete tekintetében a 29. és 30. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti célból lehet;

b) országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, - erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével - 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni;

c) fokozottan védett természeti területeken lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell;

d) az övezetben - a magasfeszültségű hálózat kivételével - föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.

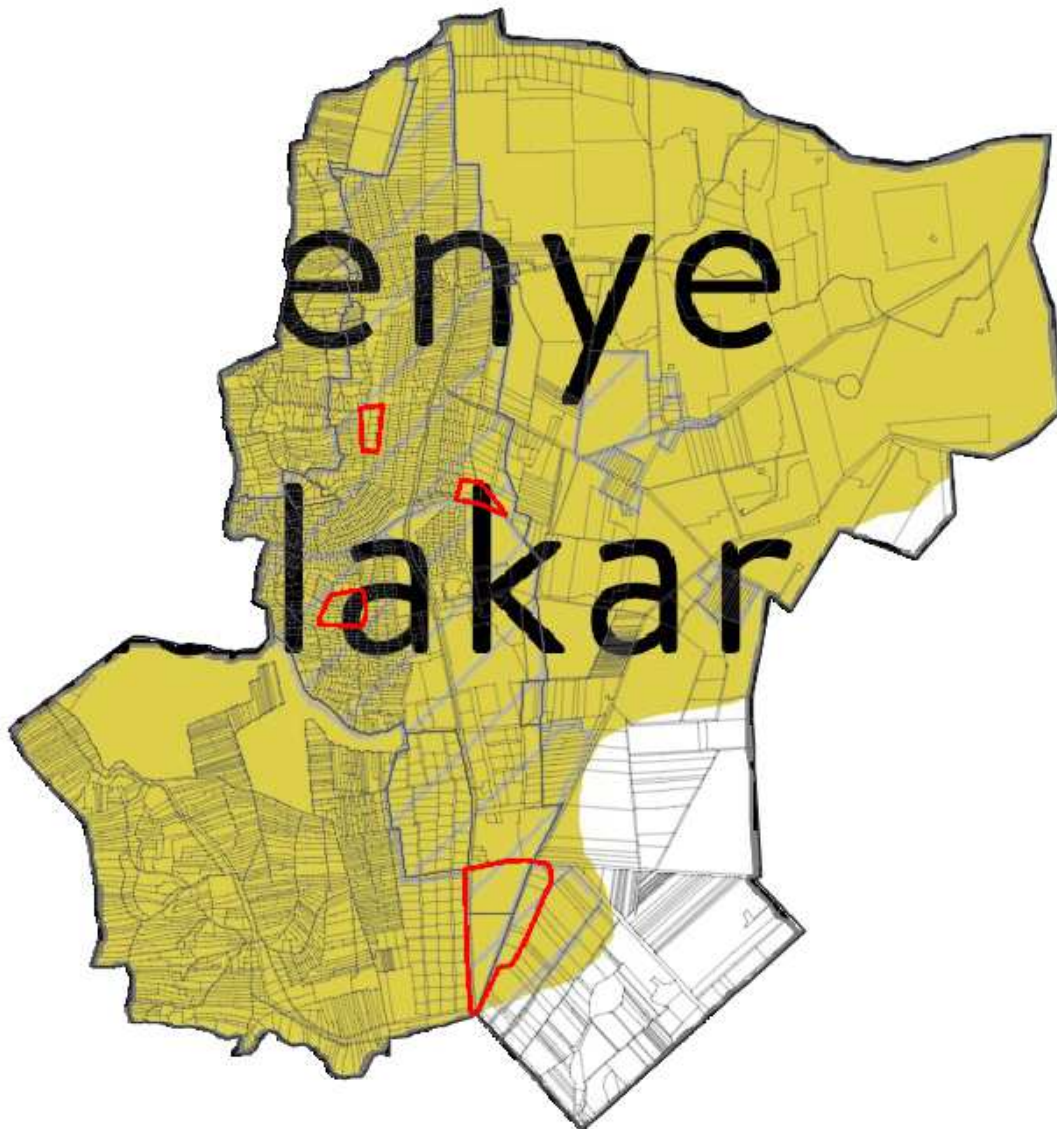
A második módosítási pont területének egy része az erdők övezetéhez tartozik. A módosítási program során erdőterület kerül megszüntetésre, illetve pótlásra a tervezési területen belül. A tervezési terület teljes egészében a települési térség területén helyezkedik el, így az erdők övezetére vonatkozó előírásokkal való összhang igazolásakor figyelmen kívül kell hagyni. Ennek megfelelően a tervezett módosítás az erdők övezete szempontjából nem releváns.

Az Erdészeti Igazgatóság előzetes véleményében jelezte, hogy a terület más célú hasznosítását megelőzően erdő igénybevételi eljárást kell lefolytatni, ez azonban a településrendezési tervek módosítását nem befolyásolja.

Az övezet további előírásaival a tervezett módosítás nem ellentétes.



2. módosítási pont tervezési területe, az erdészeti adatszolgáltatás szerinti nyilvántartott erdőrészletek és a Balaton kiemelt térség szerkezeti tervén szereplő települési térség kapcsolata



tájképvédelmi terület övezetének érintettsége a tervezési területekkel

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet övezetre vonatkozó előírásai:

Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A tájképvédelmi terület övezete mind a három tervezési területet érinti. Az övezet előírásai között szerepel, hogy a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit a település teljes területére kiterjedő településrendezési eszköz készítése során kell meghatározni. Erre nem került még sor, így az ezzel való összhang nem vizsgálható. Minderre a tervek teljes felülvizsgálata alkalmával kell, hogy sor kerüljön. A rendelkezés egyes szakaszainak a város településkép védelméről szóló rendeletnek kell megfelelnie, melynek módosítására nem kerül sor, így e rendelkezések nem relevánsak. Az övezet további előírásaival a tervezett módosítások nem ellentétesek.

Vízminőség-védelmi terület övezete



vízminőség-védelmi terület övezetének érintettsége a tervezési területekkel

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet övezetre vonatkozó előírásai:

Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről,

illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

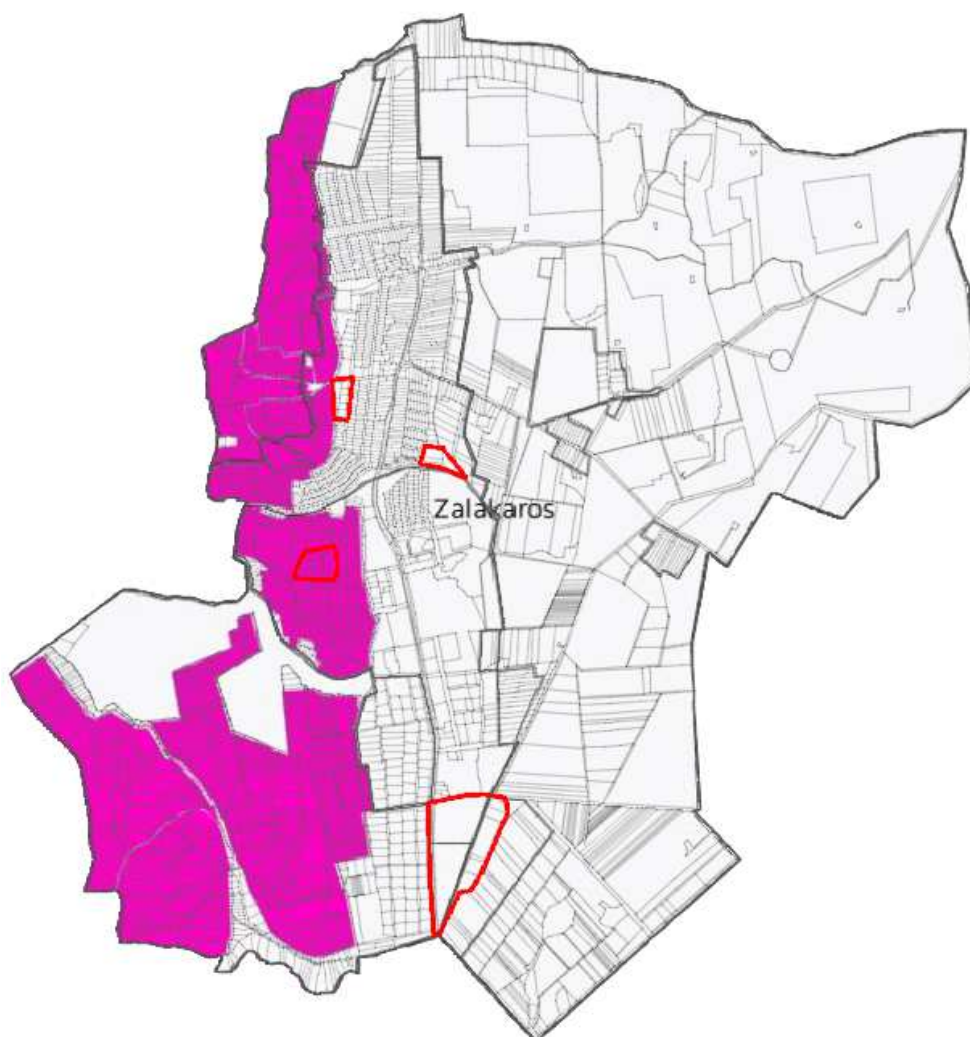
a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

A vízminőség-védelmi terület övezete a település teljes közigazgatási területét érinti. Az övezet határainak pontosítására a településrendezési tervek teljes felülvizsgálata alkalmával kerülhet sor.

A módosítások programja nem ellentétes az övezet előírásaival.

Borszóló termőhelyi-kataszter terület övezete



MaTrT övezetre vonatkozó kiemelt térségi tervefejezetekben szereplő előírásai:

87. § (1) A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén:

- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
 - b) telek belterületbe nem vonható;
 - c) * épület - érintettség esetén a 84. § szerinti kertes mezőgazdasági terület övezetében vagy a 77. § (2) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben meghatározott általános mezőgazdasági terület övezetében meghatározott szabályok alkalmazásával egyidejűleg -
 - ca) a beépíthető telek legkisebb nagyságára és beépítettségére, valamint a mezőgazdasági birtokközpontokra vonatkozó előírások figyelembevételével, és
 - cb) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel, a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel helyezhető el;
 - d) szakrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképfőformáló elem - szőlőműveléssel nem hasznosított területen is - a telek méretétől függetlenül elhelyezhető, legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépítettséggel;
 - e) a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni;
 - f) a borszőlő termőhelyi kataszteri területből való kivonás és átminősítés nem indítványozható, kivéve, ha nem áll rendelkezésre egyéb fejlesztési célú terület a település közigazgatási területén, a földvédelmi eljárás feltételei teljesülnek és a kivonást, átminősítést a települési önkormányzat kezdeményezi.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti előírásokat a már kijelölt beépítésre szánt területeken nem kell alkalmazni.
- (3) * Az övezet területén található egyedi értékű dűlőkön új építményként csak a szőlőtermesztéssel összefüggő rendeltetésű építmény helyezhető el, amelyről a településrendezési tervben rendelkezni kell.
- (4) * A (3) bekezdés szerinti egyedi értékű dűlők lehatárolását és a megőrzésükre vonatkozó követelményeket e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet tartalmazza.
- (5) E § tekintetében mezőgazdaságilag műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A művelt telek fennállását a szőlő esetében a hegybíró igazolja. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek. Az épület, építmény használatbavételi engedélyének kiadását, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez kiadott igazolás kiadását követő egy év elteltével és azt követően évente a hegybíró ellenőrzi a művelés fennállását. Ha a tényleges művelés megszűnt, az (1) bekezdés c) pontja alapján megvalósított épületet, építményt el kell bontani.

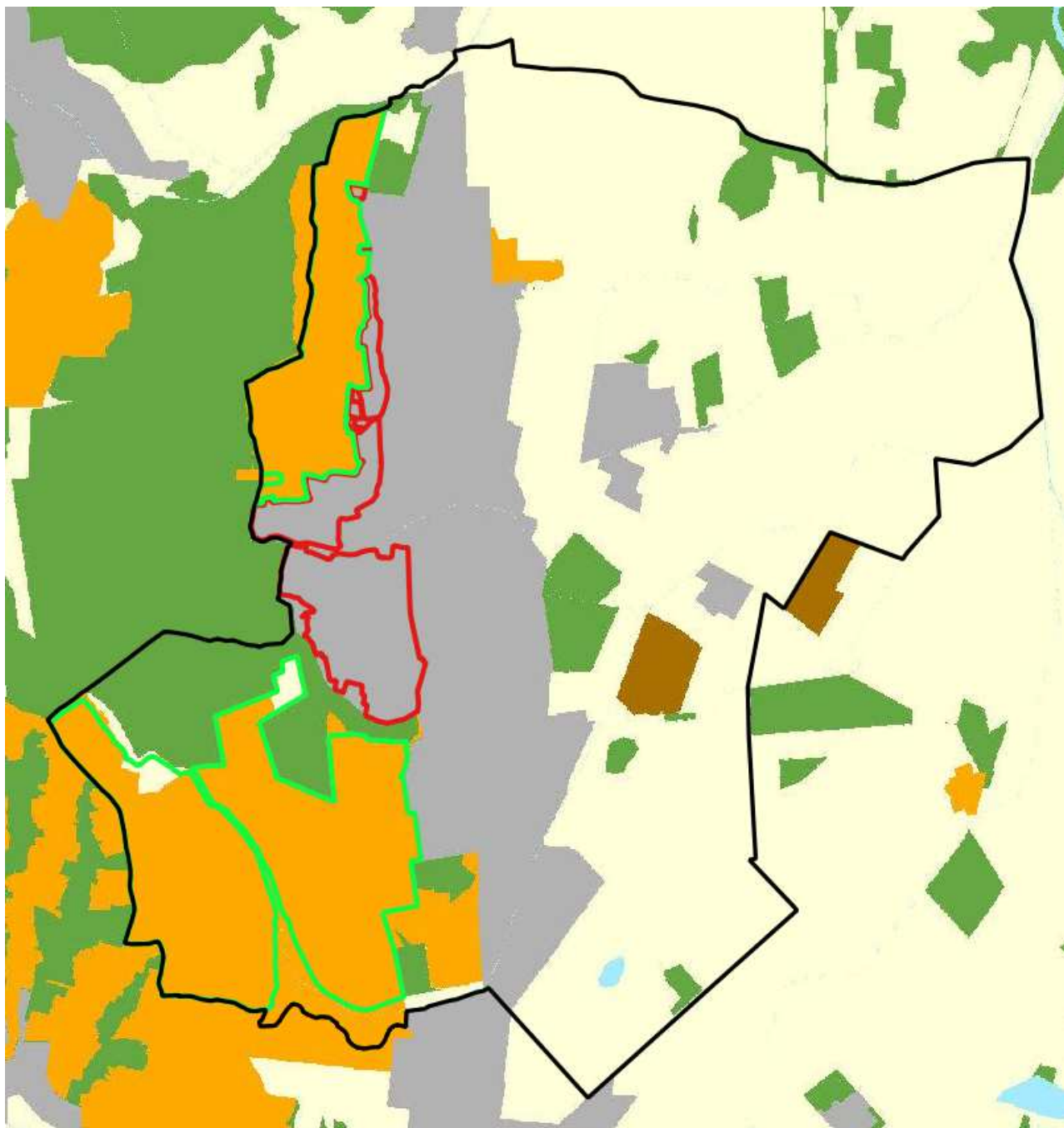
A borszőlő termőhelyi kataszterövezet területét érinti az Ózgida utca menti módosítási pont tervezési területe. Az övezet előírásai között szerepel, hogy az övezet területén új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Elmondható, hogy a terület a hatályos településszerkezeti terv szerinti beépítésre szánt terület, valamint az Országos és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve alapján a települési térség területén helyezkedik el, mely a MaTrT 22.§ szerint elsődlegesen figyelembe veendő és mérlegelendő a kiemelt térségi övezet lehatárolása során.

MaTrT


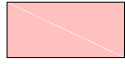
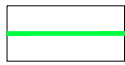
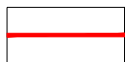
22. § * A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása

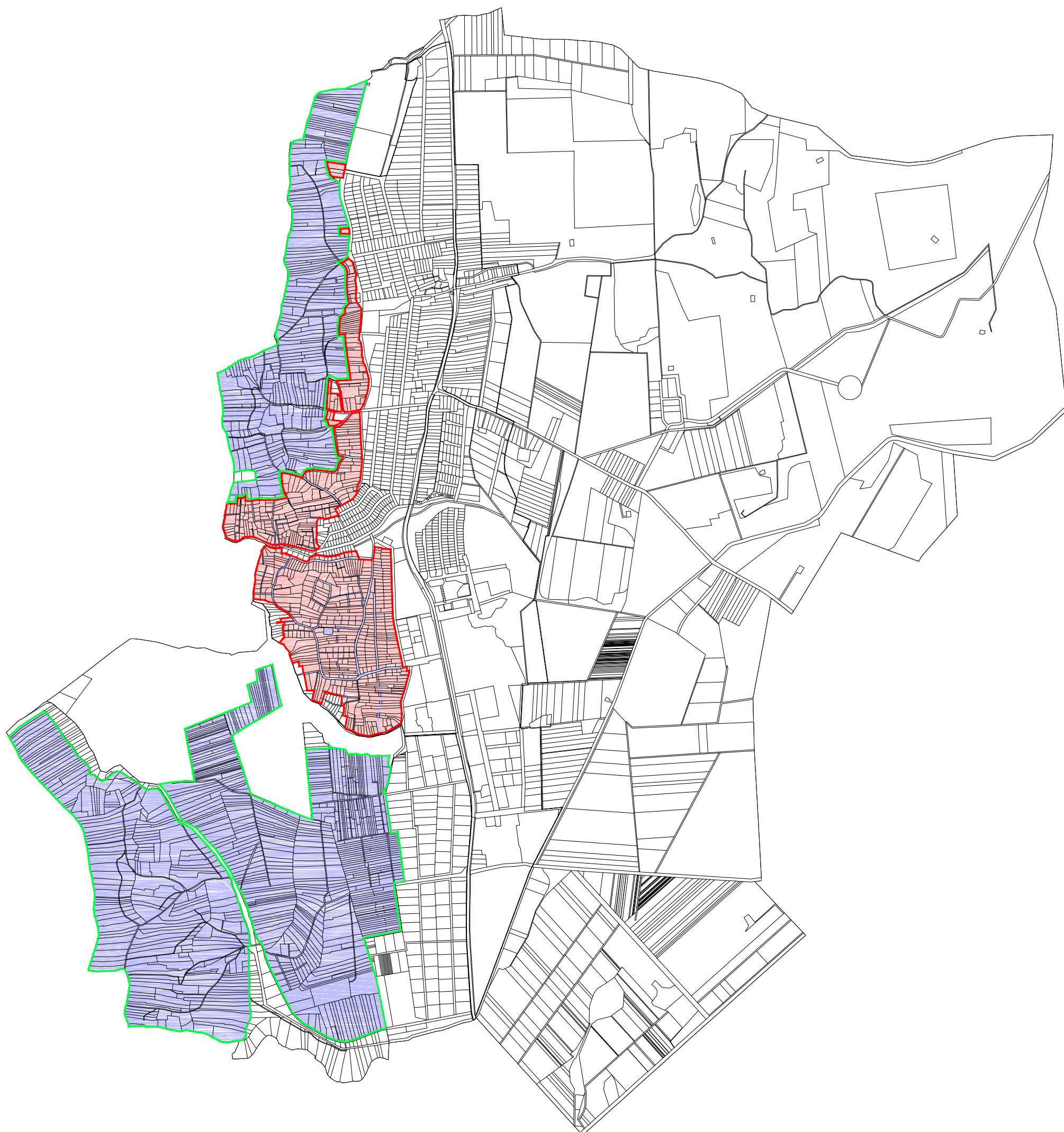
alján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A mérlegelésnél az e törvényben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.

E jogszabályi szakaszra hivatkozva pontosításra kerül a település területére vonatkozóan a borszói termőhelyi kataszterterület övezete. A lehatárolás módosítása a területrendezési tervek szerinti települési térség, illetve a város hatályos településszerkezeti tervén szereplő beépítésre szánt területek figyelembe vételével történik. A következő oldalakon látható térképek alapján nyomon követhető, mely területekről kerül törlésre az övezet. A borszói termőhelyi kataszter területből övezetéből törlésre kerülő területek a hatályos településrendezési tervek szerint kertvárosias lakóterület területfelhasználásúak.



A borszói termőhelyi kataszterterület határának módosítása a Balaton kiemelt üdülőkörzet szerkezeti tervének térségi területfelhasználásaival összevetve

<i>Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete</i>		345,92 ha	
<i>Beépítésre nem szánt terület</i>		279,23 ha	(80,72 %)
<i>Beépítésre szánt terület</i>		66,69 ha	(19,28 %)
<i>Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezet módosított lehatárolása</i>		271,46 ha	(78,48 %)
<i>törölt területe</i>		74,46 ha	(21,52 %)



5. A területi mérleg, illetve a biológiai aktivitásérték változása

A településrendezési tervek módosításának programjában szereplő mindhárom pont érinti a településszerkezeti tervet. Az első két pont esetében új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény értelmében igazolni szükséges a település biológiai aktivitásértékének szinten tartását.

Az egyes módosítási pontok kapcsán a település biológiai aktivitásértéke és területi mérlege a következő táblázat szerint változik.

	hatályos területfelhasználás	terület (m ²)	terület (ha)	BIA szorzó	Hatályos BIA érték	tervezett területfelhasználás	terület (m ²)	terület (ha)	BIA szorzó	Tervezett BIA érték	BIA változás
1. módosítási pont	1. tervezési terület					kertvárosias lakóterület	1394,40	0,14	2,7	0,38	-0,54
	zöldterület	1550,62	0,16	6	0,93	közlekedési és közműterület	156,222	0,02	0,6	0,01	
2. módosítási pont	2. tervezési terület					zöldterület	2087,10	0,21	6	1,25	1,00
	kisvárosias lakóterület	2087,10	0,21	1,2	0,25						
2. módosítási pont	3. tervezési terület					különleges sportterület	32508,0	3,25	3	9,76	0
	gazdasági erdőterület	32508,00	3,25	9	29,26	védelmi erdőterület	32538,3	3,25	9	29,26	
	különleges sportterület	32538,33	3,25	3	9,76						
3. módosítási pont	4. tervezési terület					közlekedési és közműterület	1521,66	0,15	0,6	0,09	+0,06
	kertvárosias lakóterület	28623,65	2,86	2,7	7,722	kertvárosias lakóterület	28927,46	2,89	2,7	7,803	
	közlekedési és közműterület	1829,00	0,18	0,6	0,108						
összes biológiai aktivitásérték változás											0,52

A módosítás során a település biológiai aktivitásértéke 0,52 értékkel növekszik.

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására

Zalakaros Város Képviselő-testületének/2021. (...) számú határozata

Zalakaros Város Képviselő-testülete a város közigazgatási területére vonatkozó 227/2015. (IX.10.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosításáról az alábbiak szerint dönt:

- 1.** E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.
- 2.** E határozat 2-5. mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletekben jelölt tervezési területek határain belül elfogadásra kerül.
- 3.** E határozat 6. mellékletét képező tervlap alapján elfogadásra kerül a borszőlő termőhelyi kataszterterület övezet lehatárolásának módosítása.

Kelt: Zalakaros, 2021. évhó.....nap

Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter
jegyző

Novák Ferenc
polgármester

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2021 (.....) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 767/1 és a 767/2 hrsz.-ú telek egy része zöldterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul, míg egy része az útterület szélesítése kapcsán közlekedési területfelhasználásra változik.

2. A 1372/8 hrsz.-ú telek egy része kisvárosias lakóterület területfelhasználásról zöldterület területfelhasználásra módosul.

3. A 1329 hrsz.-ú telek egy része gazdasági erdő területfelhasználásról különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználásra módosul.

4. A 0153/8, 0153/7, 0153/6, 0153/5 hrsz.-ú telkek területfelhasználása különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználásról védelmi erdő területfelhasználásra módosul.

5. Az Őzgida utca tervezett útszabályozás módosítása kapcsán a 556/2 553, 554, 555, 546, 545 hrsz.-ú telkek egy része kertvárosias lakóterület területfelhasználásról közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul. Az 551, 552, 547, 546, 543/2, 553, 554, 545, 544, 555 hrsz.-ú telkek egy része közlekedési és közműterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.

6. A településszerkezeti terv leírásának 3. fejezetében szereplő, a település területi mérlegét tartalmazó táblázat a következők szerint módosul:

	meglévő	tervezett	terület (ha)
--	---------	-----------	--------------

Beépítésre szánt területek

Lk (Kisvárosias Lakóövezet)	0,81	1,05	1,86
Lke (Kervárosias Lakóövezet)	65,42	72,77	138,19
Lf (Falusias Lakóövezet)	9,84	45	54,84
Vt (Településközpont Vegyes)	2,16	3,54	5,7
Vi (Intézményközpont Vegyes)	3,42	3,26	6,68
Gksz (Gazdasági,kereskedelmi szolgáltató)	1,32	2,95	4,27
Gip (Gazdasági, egyéb ipari)	3,98	16	19,98
Üü (Üdülőházas Üdülőterület)	15,49	40,16	55,65
Kk (Különleges kemping terület)	0	3,21	3,21
Kst (Különleges strand terület)	14,41	1,71	16,12
Ksz (Különleges szakrális)	0,52	0	0,52
Ksp (Különleges sportterület)	5,95	22,66	28,61

Beépítésre nem szánt területek

Köu (Közlekedési terület)	104,04	0	104,04
Zk (Zöldterület, közkert)	1,58	1,63	3,21
Zp (Zöldterület, közpark)	5,59	3,27	8,86
Eg (Gazdasági Erdőterület)	430,88	1,67	432,5492
Ev (Védelmi Erdőterület)	29,16	6,39	35,55
Ek (Közjóléti erdőterület)	0	4,02	4,02
Má (Általános Mezőgazdasági)	449,07	53,65	502,72
Mk (Kertész Mezőgazdasági)	224,9	0	224,9
V (Vízgazdálkodási Terület)	22,41	1,14	23,55
Tk (Természet közeli terület)	0	7,98	7,98
Kt (Különleges- Temető)	3,14	0	3,14
Kb-p (Különleges- pincesor)	0	11,96	11,96
Kb-sp (Különleges - Sport)	6,9	0	6,9
Kb-sze (Különleges- Szennyvíz)	0	16,18	16,18
Kb-ü (Különleges- üdülő)	0	0,58	0,58
Kb-h (Különleges- hegy)	0	1,55	1,55
Összesen:			1723,33

7. A településszerkezeti terv leírásának 5. fejezetben szereplő, BIA érték számítását tartalmazó táblázat a következők szerint módosul:

meglévő	tervezett	összesen (ha)	érték- mutató	bio.akt.
---------	-----------	---------------	------------------	----------

Beépítésre szánt területek

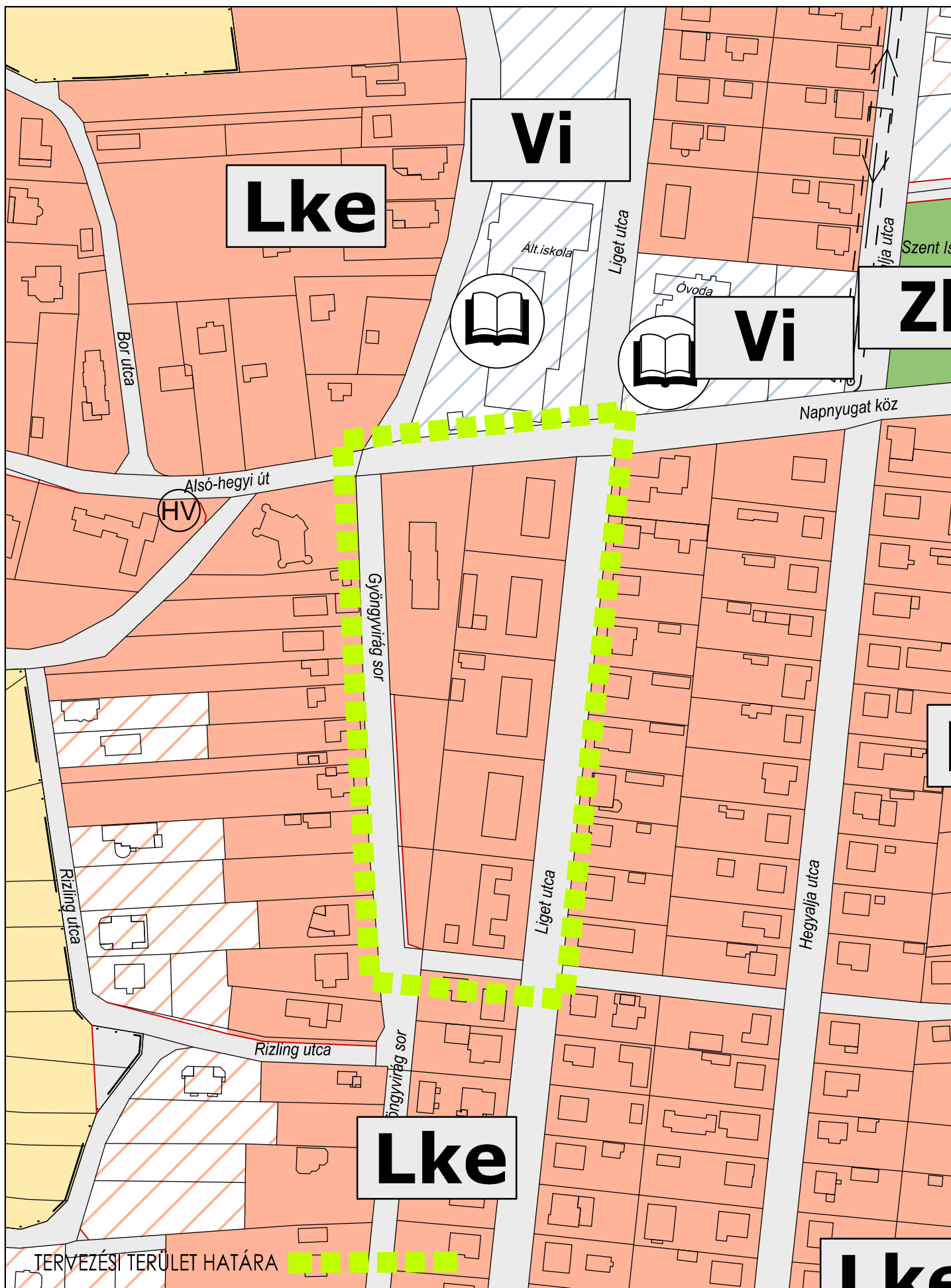
Lk (Kisvárosias Lakóövezet)	0,81	1,05	1,86	1,2	2,23
Lke (Kervárosias Lakóövezet)	65,42	72,77	138,19	2,7	373,11
Lf (Falusias Lakóövezet)	9,84	45	54,84	2,4	131,62
Vt (Településközpont Vegyes)	2,16	3,54	5,7	0,5	2,85
Vi (Intézményközpont Vegyes)	3,42	3,26	6,68	0,5	3,34
Gksz (Gazdasági,kereskedelmi szolgáltató)	1,32	2,95	4,27	0,4	1,71
Gip (Gazdasági, egyéb ipari)	3,98	16	19,98	0,4	7,99
Üü (Üdülőházas Üdülőtérület)	15,49	40,16	55,65	2,7	150,26
Kk (Különleges kemping terület)	0	3,21	3,21	1,5	4,82
Kst (Különleges strand terület)	14,41	1,71	16,12	1,5	24,18
Ksz (Különleges szakrális)	0,52	0	0,52	1,5	0,78
Ksp (Különleges sportterület)	5,95	22,66	28,61	3	85,83

Beépítésre nem szánt területek

Köu (Közlekedési terület)	104,04	0	104,04	0,6	62,42
Zk (Zöldterület, közkert)	1,58	1,63	3,21	6	19,28
Zp (Zöldterület, közpark)	5,59	3,27	8,86	6	53,16
Eg (Gazdasági Erdőterület)	430,88	1,67	432,5492	9	3892,94
Ev (Védelmi Erdőterület)	29,16	6,39	35,55	9	319,985
Ek (Közjóléti erdőterület)	0	4,02	4,02	9	36,18
Má (Általános Mezőgazdasági)	449,07	53,65	502,72	3,7	1860,06
Mk (Kertes Mezőgazdasági)	224,9	0	224,9	5	1124,5
V (Vízgazdálkodási Terület)	22,41	1,14	23,55	6	141,3
Tk (Természet közeli terület)	0	7,98	7,98	8	63,84
Kt (Különleges- Temető)	3,14	0	3,14	6	18,84
Kb-p (Különleges- pincesor)	0	11,96	11,96	3,2	38,27
Kb-sp (Különleges - Sport)	6,9	0	6,9	6	41,4
Kb-sze (Különleges- Szennyvíz)	0	16,18	16,18	3,2	51,78
Kb-ü (Különleges- üdülő)	0	0,58	0,58	3,2	1,86
Kb-h (Különleges- hegy)	0	1,55	1,55	3,2	4,96
Összesen:			1723,33		8519,5

Összes biológiai aktivitásérték változás:	+ 0,52
---	--------

A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék értéke 4-re növekszik, mely a következő teljes felülvizsgálatig felhasználható.

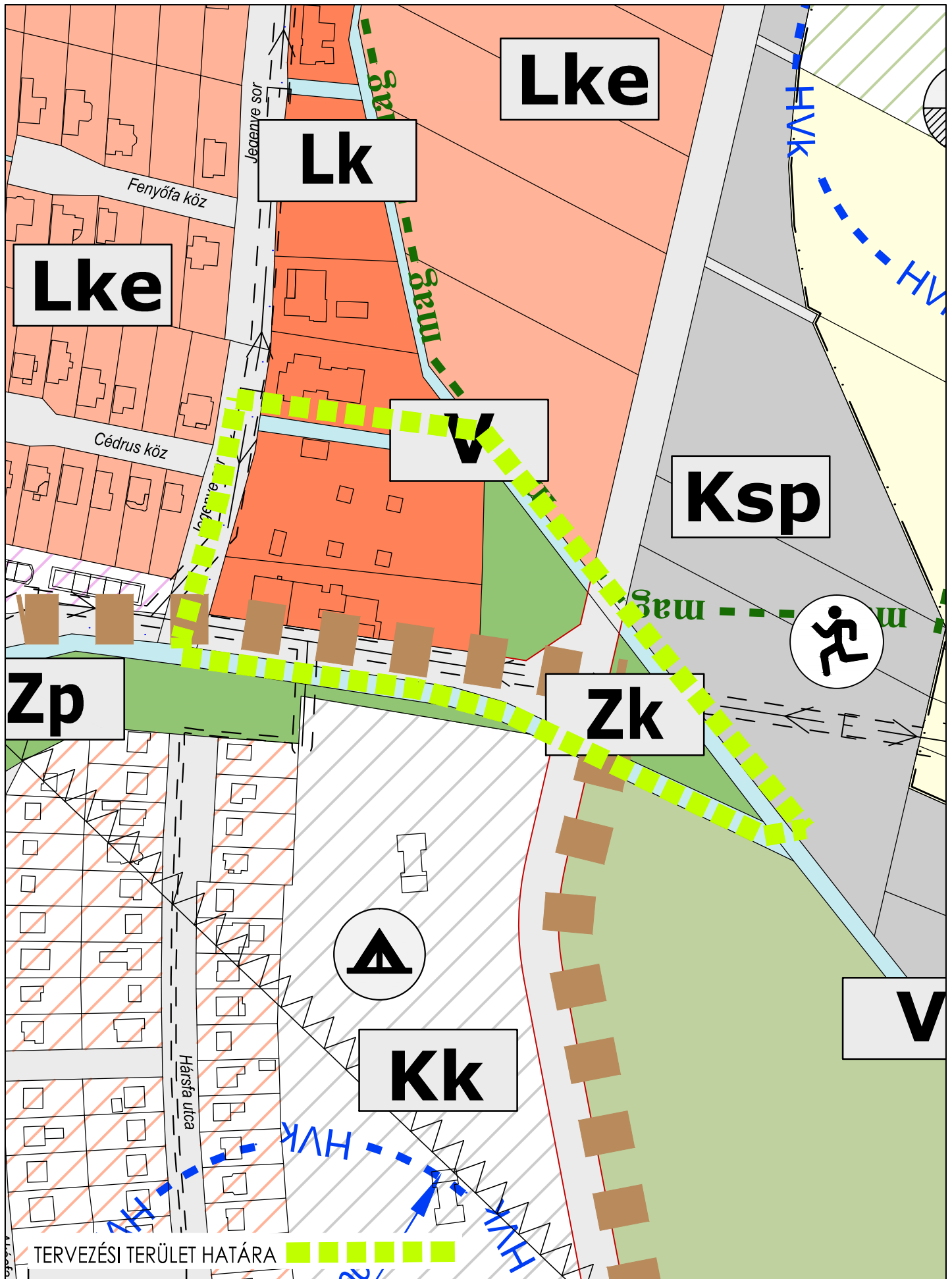


ZALAKAROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA
SZERKEZETI TERV

M=1:1000

2. MELLÉKLET ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
..../2021. (.....) SZÁMÚ HATÁROZATÁHOZ

Agg Ferenc településtervező
TT-1-20-0001



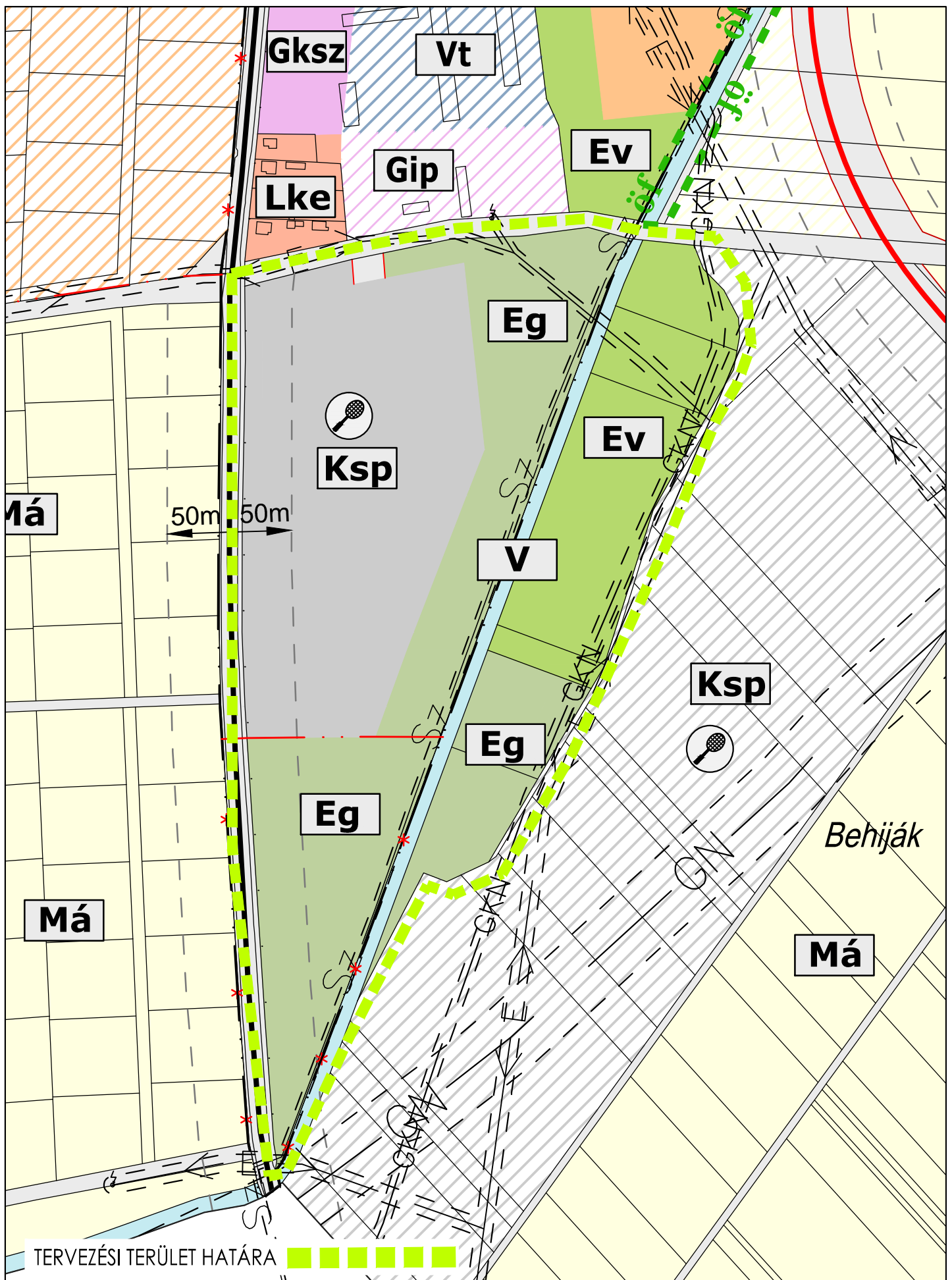
ZALAKAROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA
SZERKEZETI TERV

M=1:1000

3. MELLÉKLET ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
..../2021. (.....) SZÁMÚ HATÁROZATÁHOZ

Agg Ferenc

településtervező
TT-1-20-0001



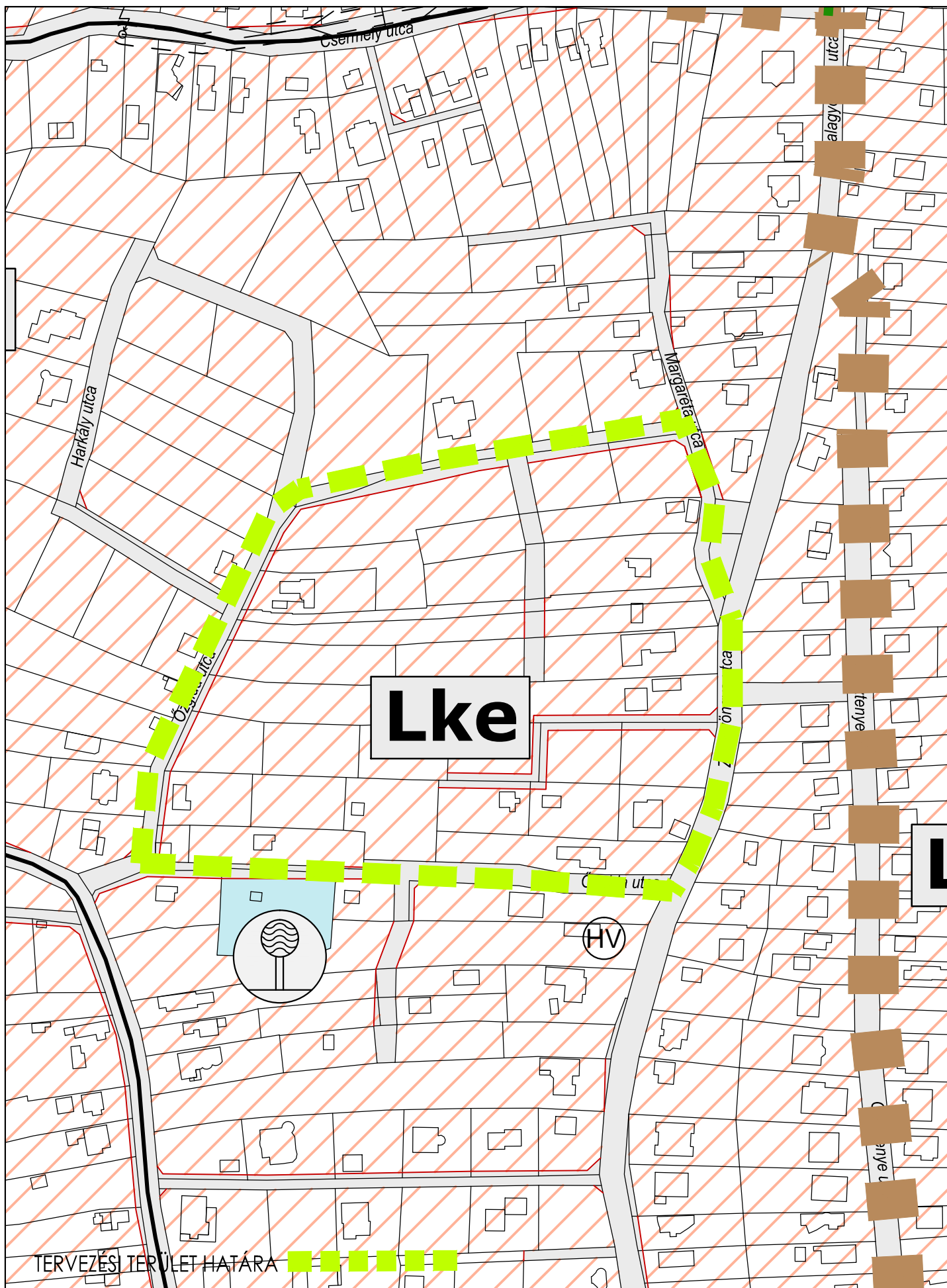
ZALAKAROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA
SZERKEZETI TERV

M=1:2000

4. MELLÉKLET ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
..../2021. (.....) SZÁMÚ HATÁROZATÁHOZ

Agg Ferenc

településtervező
TT-1-20-0001



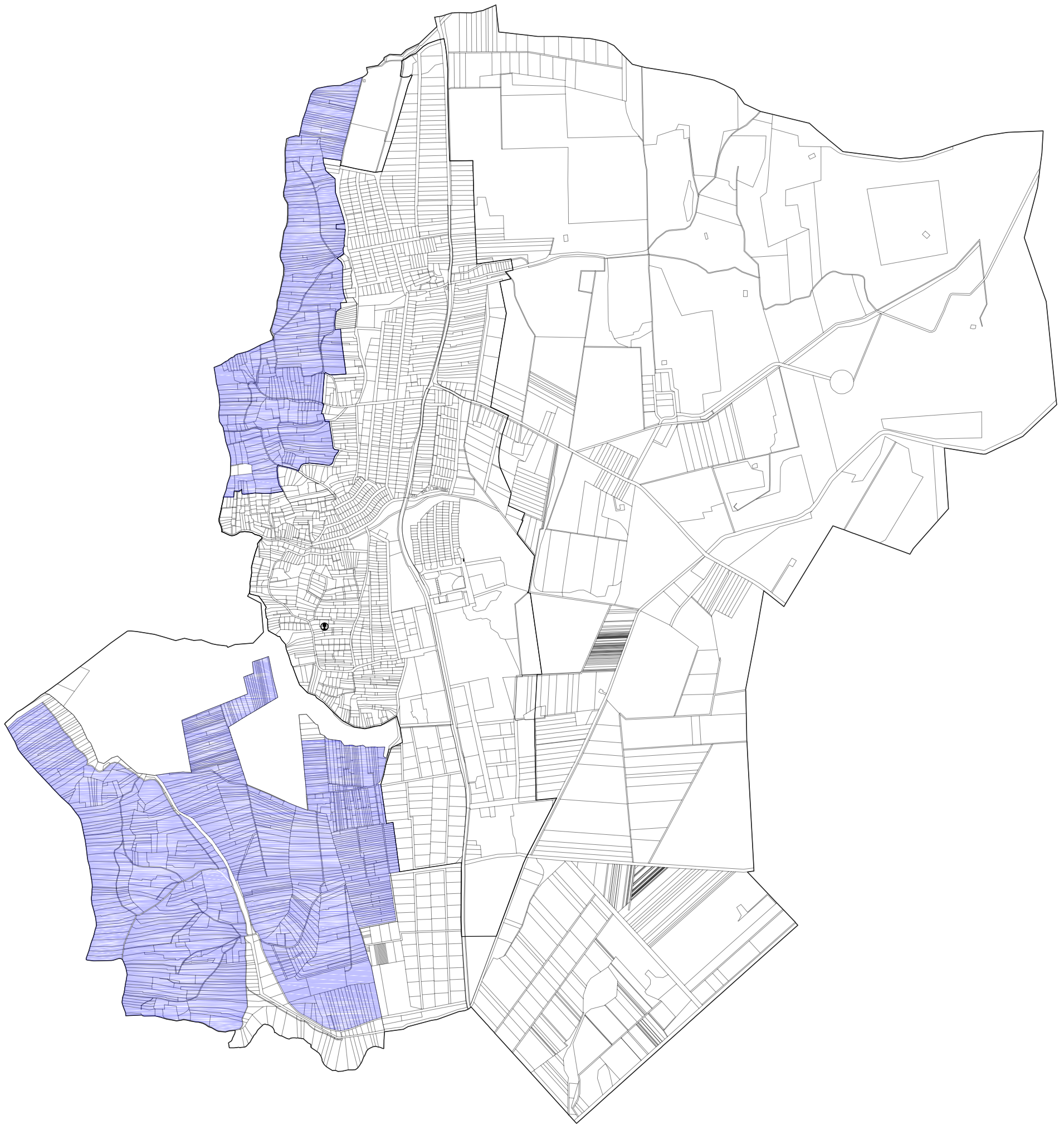
ZALAKAROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA
SZERKEZETI TERV

M=1:1000

5. MELLÉKLET ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
..../2021. (...). SZÁMÚ HATÁROZATÁHOZ

Agg Ferenc

településtervező
TT-1-20-0001



JELMAGYARÁZAT



borszóló termőhelyi kataszterterület övezetének pontosított lehatárolása

ZALAKAROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

BORSZÓLÓ TERMŐHELYI KATASZTERTERÜLET ÖVEZETÉNEK LEHATÁROLÁSA

6. MELLÉKLET ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK/2021. (.....) SZÁMÚ HATÁROZATÁHOZ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

Agg Ferenc településtervező
TT-1-20-0001

7. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

E rendelet módosítja Zalakaros Város közigazgatási területére vonatkozó, 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelettel megállapított építési szabályzatot, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervet az e rendelet 1.-3. számú mellékletekben lehatárolt területeken.

2. §

A helyi építési szabályzat 16.§ (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

c) kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken 5 m-es előkerttel, **az Lke jelű övezetek területén a saroktelkek hosszabbik oldala mentén 3 méteres előkerttel** lehet.

3. §

A helyi építési szabályzat 33. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) Az „Ev-0”, „Ev-1”, „Ev-2”, „Ev-3”, „Ev-4” és az „Ev-5” jelű övezet védelmi rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.

4. §

A helyi építési szabályzat 33. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(3) Az „Ev” jelű **védelmi** erdő övezetére vonatkozó telekalakítási szabályok, valamint a települési övezetet érintő kiemelt térségi övezetek:

	A	B	C
1.	Övezet jele	A Btv. Kiemelt térségi övezetre vonatkozó előírásai	Kialakítható legkisebb telekterület
2.	Ev-0	-	3000 m ²
3.	Ev-1	T1	
4.	Ev-2	T1, Ö1	
5.	Ev-3	SZ1	
6.	Ev-4	Ö1, SZ1	
7.	Ev-5	T1, SZ1	

Záró rendelkezések

5. §

(1) Jelen rendelet csak az 1-3. számú mellékletekkel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2021.-án/-én lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

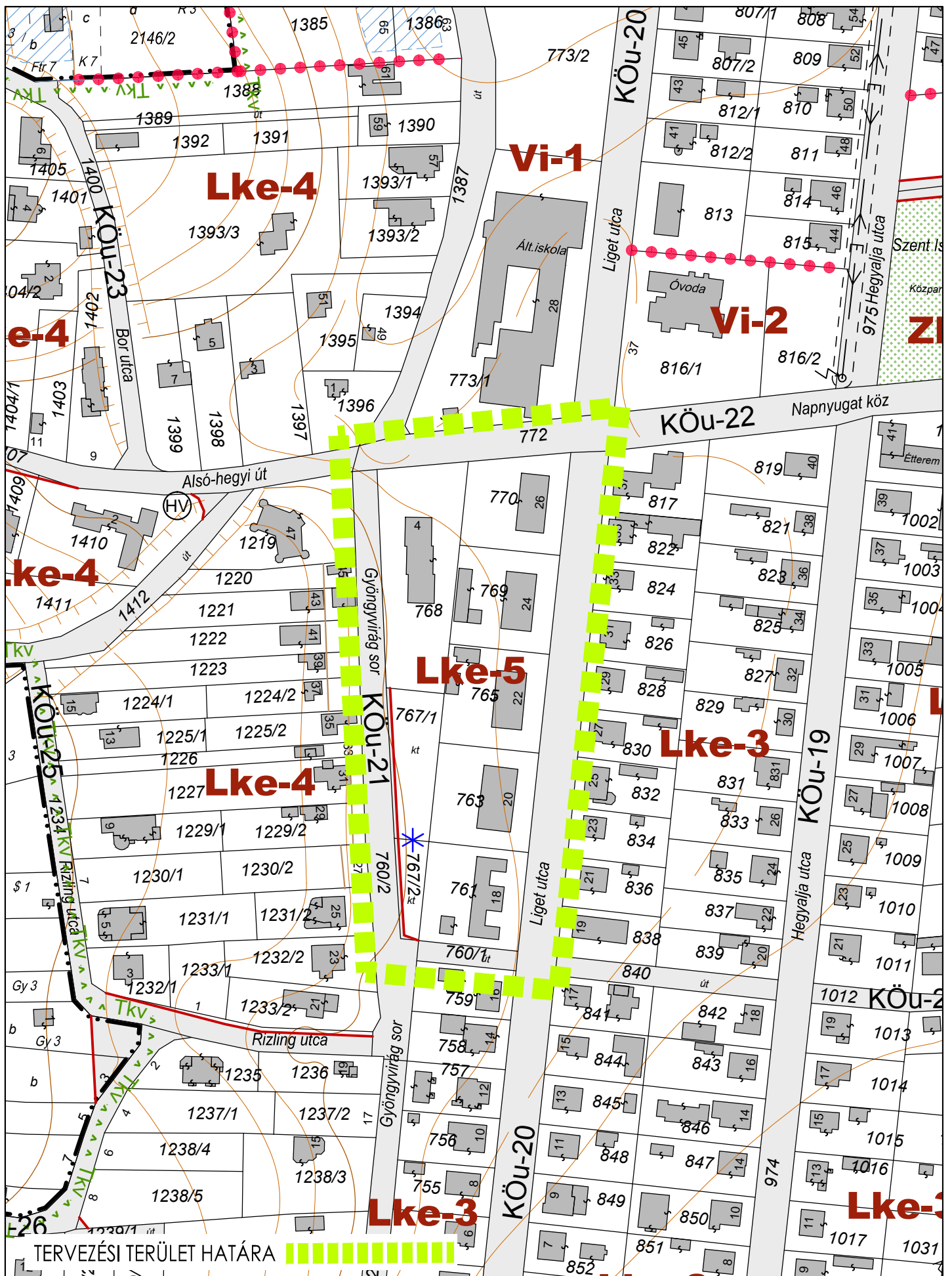
Kelt: Zalakaros, 2021. év..... hó nap

Novák Ferenc
polgármester

Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter
jegyző

Kihirdetve: Zalakaros, 2021. év..... hó nap

Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter
jegyző



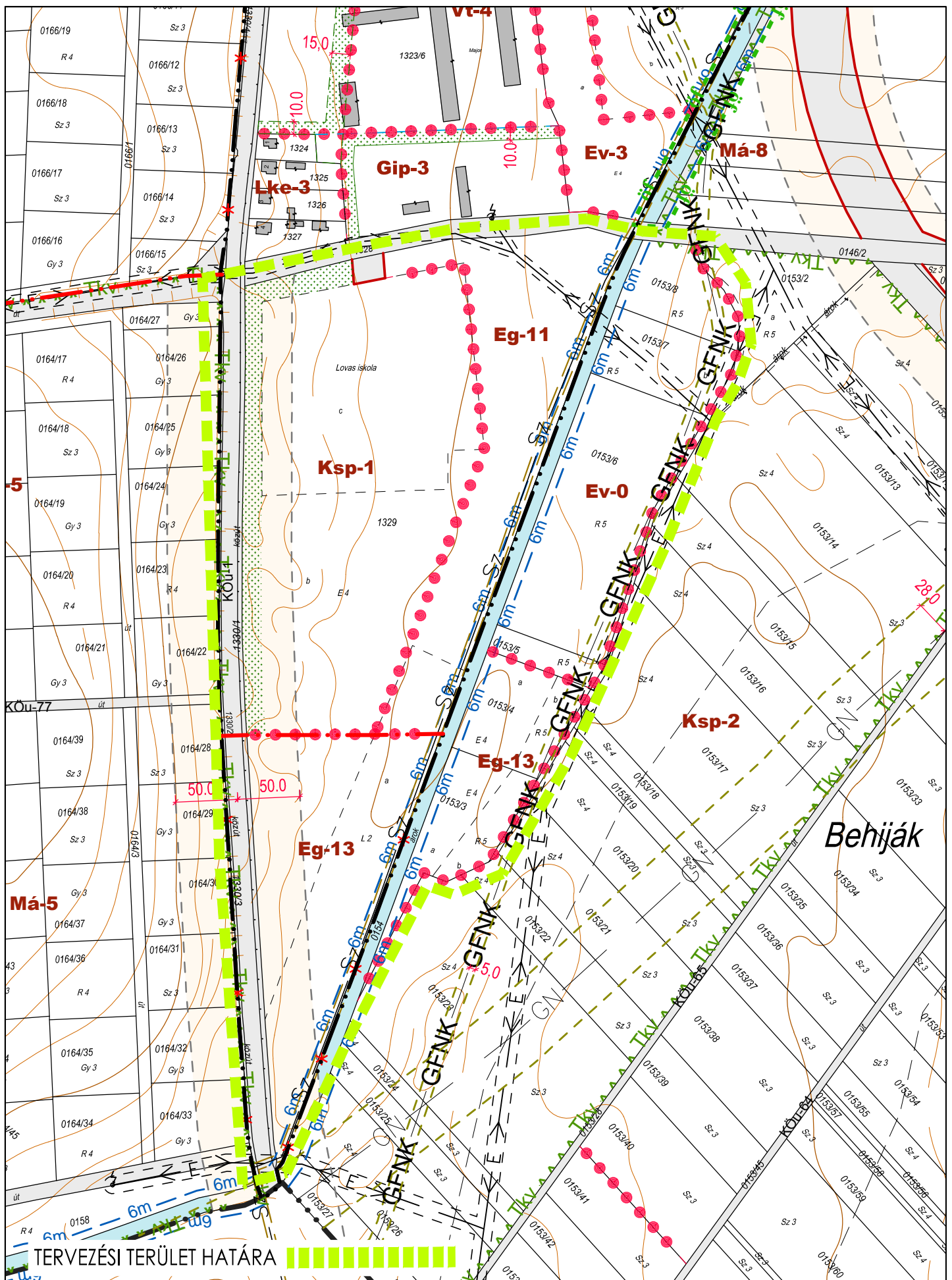
ZALAKAROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA
SZABÁLYOZÁSI TERV

M=1:1000

1. MELLÉKLET ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
..../2021. (.....) RENDELETÉHEZ

Agg Ferenc településtervező
TT-1-20-0001





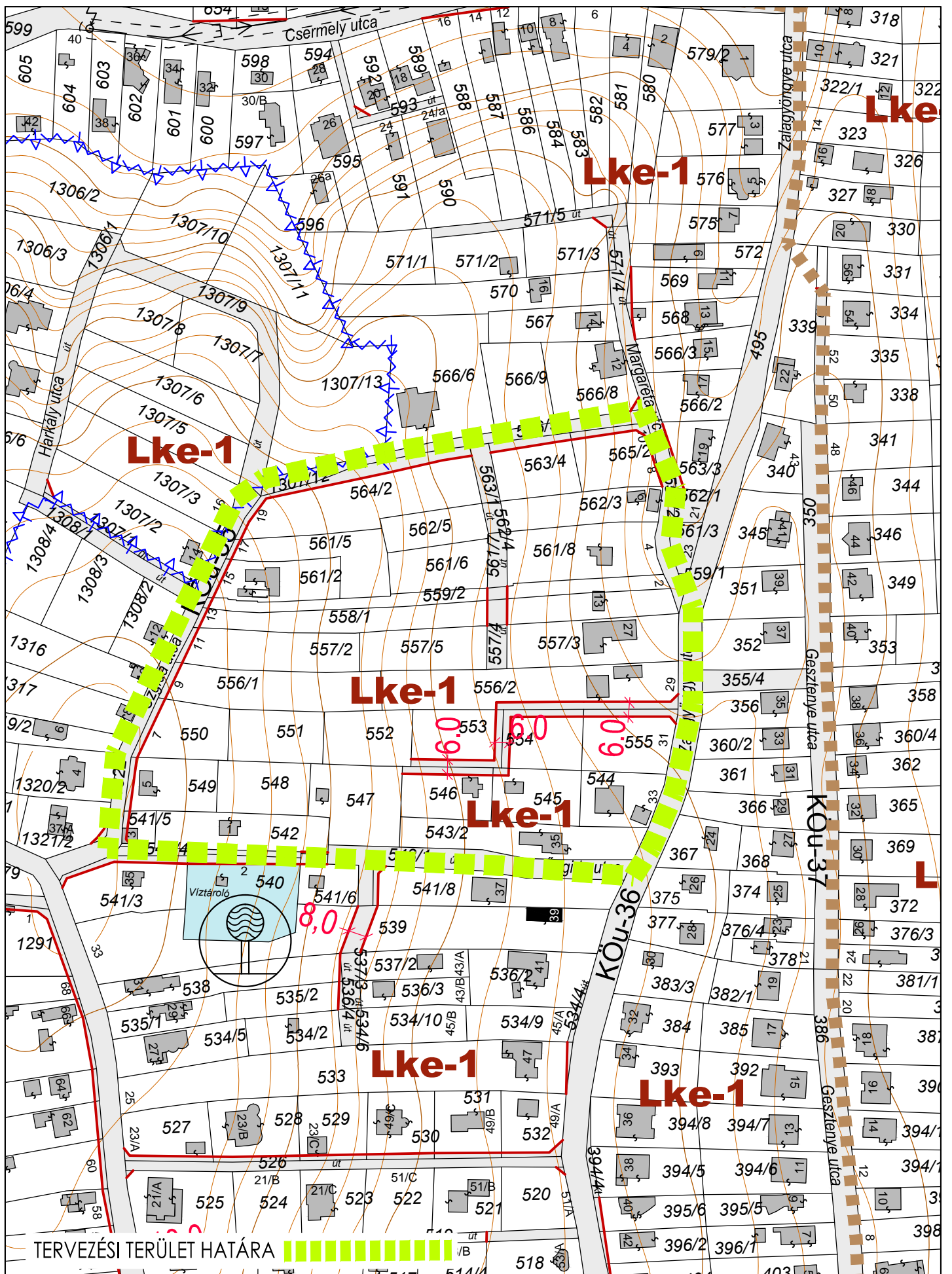
ZALAKAROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA
SZABÁLYOZÁSI TERV

M=1:2000

3. MELLÉKLET ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
..../2021. (.....) RENDELETÉHEZ

Agg Ferenc

településtervező
TT-1-20-0001



ZALAKAROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA
SZABÁLYOZÁSI TERV

M=1:1000

4. MELLÉKLET ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
..../2021. (.....) RENDELETÉHEZ

Agg Ferenc településtervező
TT-1-20-0001