

**KÁLI MARIANNA**////////////////////////////////////  
EGYÉNI VÁLLALKOZÓ////////////////////////////////////  
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK/ É 20-0332////////////////////////////////////  
URBANISTA SZAKMÉRNÖK / TT 20-0332////////////////////////////////////



## **ZALAKAROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

**ZÁRÓ TERVDOKUMENTÁCIÓ  
2022. JÚNIUS**

H-8931 VÖCKÖND, JÓKAI M. U. 10.////////////////////////////////////  
TEL:+36 20 562 72 36/EMAIL: KALI.MARIANN@GMAIL.COM////////////////////////////////////

## TERVEZŐI NYILATKOZAT – Zalakaros Város településrendezési tervének módosításához

Alulírott településtervező nyilatkozom, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ alapján a tervezői munka elvégzésére jogosultsággal rendelkezem. A Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A tervdokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és jogszabályoknak, így elsősorban:

- a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek;
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendeletnek;
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek;
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek;
- területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

### FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ

**Káli Marianna**

okl. építészmérnök  
felsőfokú urbanista szakmérnök

Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

2022.június

## TARTALOMJEGYZÉK – Zalakaros Város településrendezési tervének módosításához

1	előzmények	
	1.1.	a településrendezési tervek módosításának programja
	1.2.	a hatályos településrendezési tervek ismertetése
	1.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
	1.4.	partnerségi egyeztetés szabályai
	1.5.	véleményezési szakasz
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>		
2.	környezetalakítási terv	
	2.1.	a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése
		2.1.1. A 0123 hrsz.-ú területen övezet módosítása
		2.1.2. a 0131/1 hrsz.-ú volt szikkasztó terület hasznosítása, a jelenlegi erdőterület mezőgazdasági területbe sorolásával
		2.1.3. a pavilonsortól keletre eső terület szabályozásának (építési és szabályozási vonal) módosítása
	2.2.	a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése
	2.3.	területi mérleg és biológiai aktivitásérték változása
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b>		
3.	határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására	
4.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására	
<b>MELLÉKLETEK</b>		
1.	önkormányzati főépítész feljegyzése	
2.	véleményezési szakasz lezárásáról szóló 86/2022. (V.26.) képviselő-testületi határozat	
3.	86/2022. (V.26.) képviselő-testületi határozat mellékletei	
4.	Délzalai Víz és Csatornamű Zrt-vel történt egyeztetés jegyzőkönyve	
5.	Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal történt egyeztetés jegyzőkönyve	

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **2021. július 5-én, a 113/2021. (VII.05.) határozatban** döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési terveinek módosítását az alábbi program alapján:

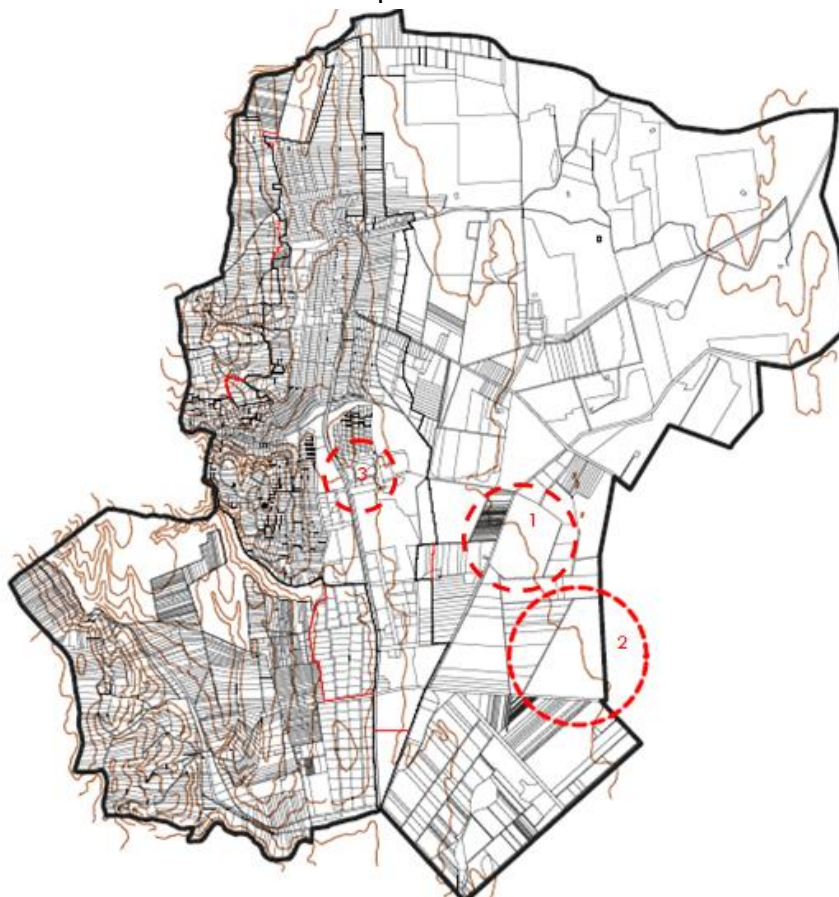
1. **a 0123 hrsz.-ú területen új iparterület létrehozása**
2. **a 0131/1 hrsz.-ú volt szikkasztó terület hasznosítása, a jelenlegi erdőterület mezőgazdasági területbe sorolásával**
3. **a pavilonsortól keletre eső terület szabályozásának módosítása (építési vonal és szabályozási vonal módosítása)**

Időközben a város vezetése napelem park kialakításával kapcsolatosan egyeztetéseket folytatott, és a 2. módosítási pont helyszínén, a 0131/1 hrsz.-ú területen tervezi ezt megvalósítani. Ezzel kapcsolatosan is hozott döntést a város képviselő-testülete. A magasabb szintű területi tervek övezeteinek előírásai ezt azonban nem teszik lehetővé.

Az 1. módosítás pontban szereplő szándékot szintén a magasabb szintű tervek, elsősorban a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti terve, valamint egyéb törvényi előírások sem teszik lehetővé. Az előzetes tájékoztatási szakaszban az Állami Főépítész ezzel kapcsolatosan részletesen véleményezte és kifogásolta a tervezett módosítást.

Fenti előzmények alapján a tervezési program módosul úgy, hogy a 0123 hrsz.-ú területen egy olyan beépítésre nem szánt különleges övezet kialakítása a cél, ahol napelem park, valamint gazdasági épületek, iparterület létrehozása is lehetővé válik.

A módosítással érintett területek az alábbi térképen láthatók:



## **1.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése**

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településszerkezeti tervet 2015-ben, 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.

A helyi építési szabályzat szövege, valamint a szabályozási tervlapok az [njt.hu](http://njt.hu) oldalon elérhető.

## **1.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása**

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 36.§ szerinti „teljes eljárás” keretében történik.

## **1.4. partnerségi egyeztetés szabályai**

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 8/2017. (III.10.) önkormányzati rendelettel fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait.

A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 29/A. § (5) bekezdésének megfelelően az önkormányzat közterületen elhelyezett hirdetmény útján, a helyi lapban és az önkormányzati honlapon tájékoztatja a lakosságot, szervezeteket, érdekképviselői szervezet és teremti meg azok véleménynyilvánítási lehetőségét.

**1.5. véleményezési szakasz****1.5.1. államigazgatási szervek véleményei – összefoglaló táblázat**

A beérkezett államigazgatási vélemények a tervdokumentáció 3. mellékletét képezik.

			<b>véleményezési szakasz</b>
1.	állami főépítészti hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	<b>Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészti Iroda</b> 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10. Pf.227.	részt vett: 2022. 01. 06.
2.	megyei kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró járási hivatala	<b>Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály</b> 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.	részt vett: 2021. 12. 29.
3.	nemzeti park igazgatóság	<b>Balaton–felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság</b> 8229 Csopak, Kossuth Lajos u. 16.	nem vett részt
4.	területi vízvédelmi, vízügyi hatóság, vízügyi igazgatási szerv	<b>Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság</b> 9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2. Pf.52.	részt vett: 2021. 12. 16.
5.	fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóság	<b>Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b> 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.	részt vett: 2021. 12. 20.
6.	népegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	<b>Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály</b> 8900 Zalaegerszeg, Göcseji út 24.	részt vett: 2021. 12. 16.
7.	fővárosi és megyei kormányhivatal közlekedési hatósági hatáskörében eljáró megyeszékhely szerinti járási (fővárosi kerületi) hivatala	<b>Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály</b> 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/a.	részt vett: 2022. 01. 07.
8.	fővárosi és megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatala	<b>Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály</b> 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17.	részt vett: 2021. 12. 22.
9.	ingatlanügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	<b>Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály</b> 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.	részt vett: 2021. 12. 17.
10.	megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala	<b>Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály</b> 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 36.	részt vett: 2021. 12. 15.
11.	honvédelmért felelős miniszter	<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</b> 1135 Budapest, Lehel u. 35-37.	részt vett: 2021. 12.
12.	fővárosi és megyei rendőr-főkapitányság	<b>Zala Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Határrendészeti Szolgálat</b> 8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 4.	részt vett: 2021. 12.
13.	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	<b>Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányászati Osztály</b> 7623 Pécs, József Attila u. 5. Pf.61.	részt vett: 2021. 12. 17.
14.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	<b>Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala Pécsi Hatósági Iroda</b> 7624 Pécs, Alkotmány u. 53. 7602 Pf.459	részt vett: 2021. 12. 16.

A véleményezési szakasz lezárásáról szóló – véleményeket elfogadó/el nem fogadó – képviselőtestületi határozat a tervdokumentáció 2. mellékletét képezi.

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

**2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV****2.1. a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése****2.1.1. A 0123 hrsz.-ú területen övezet módosítása****tervezési program**

Zalakaros Város képviselő-testülete az elmúlt időszakban lépéseket tett arra vonatkozóan, hogy a város gazdasági helyzetét erősítse. A kizárólag a turizmusra épülő gazdaság – ahogy azt az elmúlt év pandémiás időszaka bebizonyította – nem elegendő. A városnak egyéb bevételi forrásokra is szüksége van, a több lábbon állás elengedhetetlen. Ennek érdekében tervben van egy napelempark kialakítása a településen, mely a város gazdasága számára plusz bevételi forrást jelenthet. Ehhez a célkitűzéshez „barnamezős” területek felhasználása tervezett. A napelempark megvalósításához uniós források felhasználása tervezett. Az eredeti koncepció szerint a 0123 hrsz.-ú területen beépítésre szánt gazdasági terület kijelölése volt a terv, ipari park kialakítása céljából, azonban ez a MaTrT számos előírása miatt nem lehetséges. Az ipari terület kialakítása továbbra is kiemelt feladat a városnak és a 0123 hrsz.-ú terület megfelelő lenne amiatt is, hogy önkormányzati tulajdonban van. A hatályos településszerkezeti terv szerint kijelölt Gip jelű ipari gazdasági terület a Zalakomárra vezető út északi oldalán, a 0123 hrsz.-ú területtől északra található, azonban e terület fejlesztése nem indult meg, a terület magántulajdonban van. A kiépített közművek hiányában a közeljövőben nem várható a terület gazdasági célú fejlesztése.

Zalakaros belterületétől keletre, a Zalakomárra vezető út déli oldalán, a 0123 hrsz.-ú területen tervezett a napelem park elhelyezése, valamint olyan övezet kijelölése, ami gazdasági területként is hasznosítható. Ez a terület az egykori szennyvíztisztító telep területe, ülepítő. A területen nyárfás volt telepítve, mely már kivágásra került, azonban a nyárfák tuskóiról újrasarjadtak.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 32.§ (3) bekezdése az alábbiakat fogalmazza meg:

**OTÉK 32.§**

**(3) A 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű – a szélerőmű és a szélerőmű park kivételével – a helyi építési szabályzat rendeltetését, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét meghatározó előírásaira tekintet nélkül elhelyezhető**

- a) kereskedelmi, szolgáltató terület, ipari terület, – temető területét kivéve – különleges terület építési övezetben, továbbá
- b) közlekedési terület, közműterület, gazdasági erdő terület, általános mezőgazdasági terület övezetben, – temető területét, burkolt vagy fásított köztér és sétány területet kivéve – **különleges beépítésre nem szánt terület övezetben.**

A fentiekben ismertetett OTÉK rendelkezés a hatályos szabályozás előírásaitól eltérően engedélyezi az erőmű elhelyezését a különleges beépítésre nem szánt övezetben. Azonban az OTÉK 115.§ (2) bekezdése kimondja az alábbiakat is:

**OTÉK 115.§**

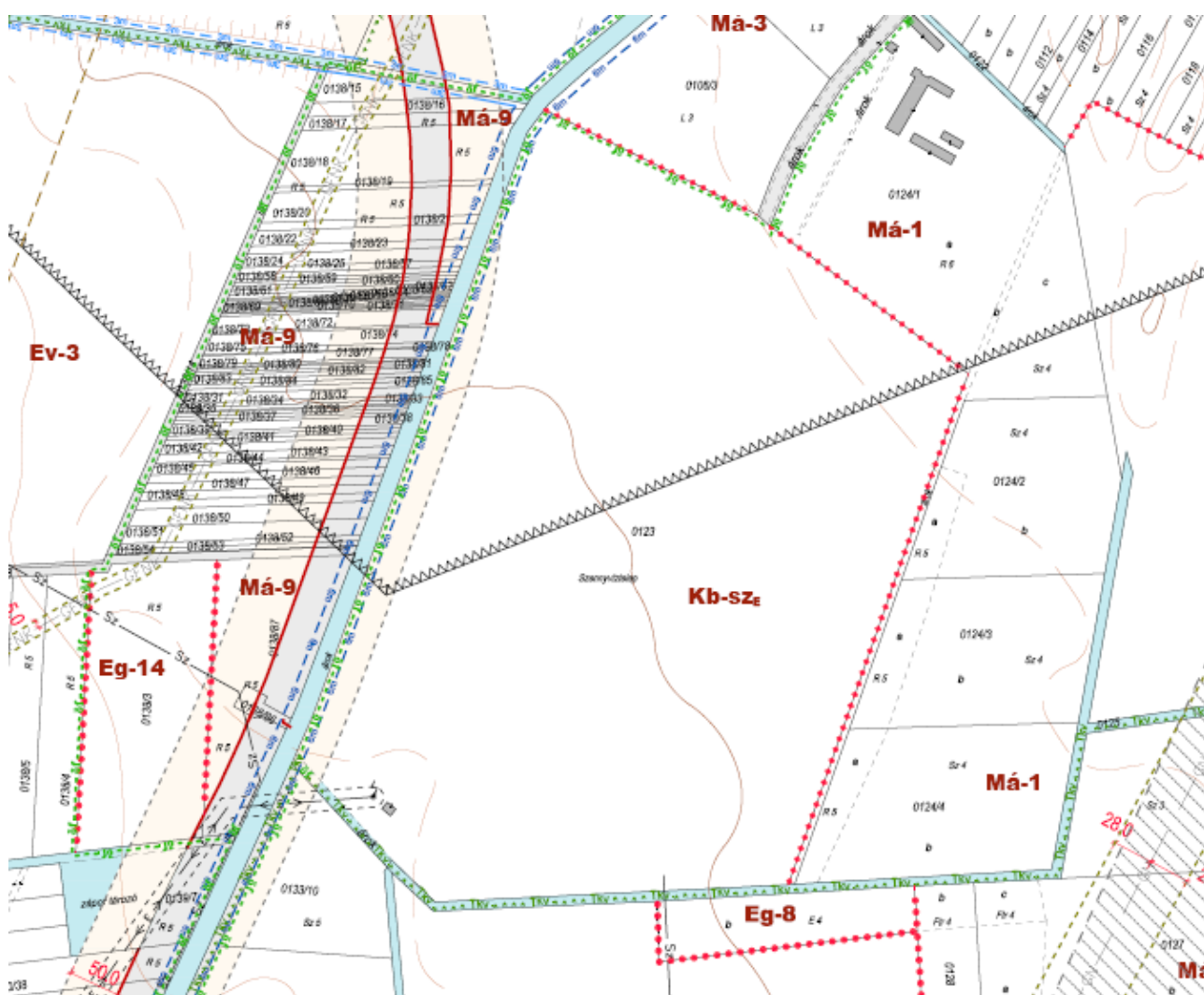
(2) E rendeletnek a MódR3. által megállapított 32. § (3) bekezdése alkalmazása során, amennyiben az erőmű elhelyezése – településrendezési eszköz módosítása nélkül – gazdasági erdő, illetve

általános mezőgazdasági terület övezetet érint, legalább az így művelés alól kivett területet a termőföld igénybevételét követő 1 éven belül különleges beépítésre nem szánt területbe, illetve övezetbe kell sorolni.

Az erőmű elhelyezését megelőzően – annak volumenét figyelembe véve - a településrendezési előírások szinkronizálását, az érintett terület övezeti besorolásának módosítását szükségesnek látja az önkormányzat a projekt pénzügyileg biztonságos megvalósíthatósága érdekében, annak ellenére, hogy a magasabb szintű jogszabályok alapján az övezet módosítására nem lenne szükség.

A gazdasági terület kialakításához és annak megfelelő hatékonyságú működéséhez elengedhetetlen a megfizethető energia biztosítása, melyet az önkormányzat így, a napelempark megvalósításával véghez tudna vinni. A vegyes funkciók kialakítása a területen egymás hatását tudja felerősíteni.

### jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése



szabályozási tervlap (részlet)

A 0123 hrsz.-ú terület a hatályos szabályozási terven „Kb-sz<sub>e</sub>” jelű beépítésre nem szánt különleges szennyvíztisztító övezetként szabályozott. Az övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat az alábbiakat fogalmazza meg:

### 35. Különleges szennyvíz tisztító területe

#### 41. §

(1) A „Kb-szE” jelű különleges szennyvíz tisztító övezet területén a hulladékkezeléssel és elhelyezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(2) A „Kb-szE” jelű különleges szennyvíz tisztító övezet építési használatának megengedett felső határai és telekalakítási szabályai:

	A	B
1.		<b>Kb-szE</b>
2.	A Btv. kiemelt térségi övezetre vonatkozó előírásai.	E2
3.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Övezet területe
4.	Beépíthető legkisebb telek területe	Övezet területe
5.	Beépítési mód:	Szabadon álló
6.	Megengedett legnagyobb beépítettség	5 %
7.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Épületmagasság: 6,0 m
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	70 %

A hatályos szabályozási terv készítésekor hatályban lévő Balaton törvény E-2 jelű övezete érintette a 0123 hrsz.-ú területet, melynek előírásait be kellett tartani. Az E-2 jelű övezet az erdőtelepítésre javasolt terület alövezete volt, melyre az alábbi szabályok vonatkoztak a törvény 48.§-a alapján:

**2000. évi CXII. törvény**

**a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról**

**48. §** Az erdősítésre javasolt terület alövezetén (E-2):

- a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- b) az erdő művelési ág létrejöttéig az alövezetben csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható;
- c) az alövezetbe természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.

A terület feltárása jelenleg északi irányból történik, a Zalakomárra vezető útról leágazóan. A hatályos szabályozási terv a város központi belterületét tehermentesítő elkerülő utat jelöl a területtől nyugatra, a Banyavölgyi-patak mentén, mely egy újabb feltárási pontja lehet később e területnek, így elhelyezkedése kedvező.

A telken jelenleg az újrasarjadt nyárfás található, a telek dél-keleti részén egy kerítéssel körbevett szennyvíztisztító épület, tőle nyugatra egy szociális építmény, öltöző, mely jelenleg is használatban van. Az öltöző épületétől északra az egykori szennyvíztisztító technológiához tartozó építmények, aknák helyezkednek el, melyek már használaton kívül vannak, azokra a Délzalai Víz és Csatornamű Zrt. már nem tart igényt. Ezen építményektől északra még létezik két vezeték, melyek használatban vannak jelenleg is. Az egyik a településről érkező szennyvízvezeték, a másik a szennyvíztisztítóból kijövő tisztított szennyvíz vezetéke, mely a Banyavölgyi-patakba kerül kifolyatásra. A használatban lévő vezetékek szabályozási terven történő feltüntetése szükséges. A területet középen feltárja egy kiszolgáló út, melynek kiszabályozása szükséges.

A hatályos szabályozási és településszerkezeti terv egy 300 méteres védőterületet jelöl a telek telekhatárától mérten. E területen belül a helyi építési szabályzat alapján „lakó és huzamosabb tartózkodásra szolgáló létesítmény nem helyezhető el”. E védőtávolságot az önkormányzat saját hatáskörben jelölte ki annak idején.



öltöző épülete



működő szennyvíztisztító épülete



műtárgyak használaton kívül

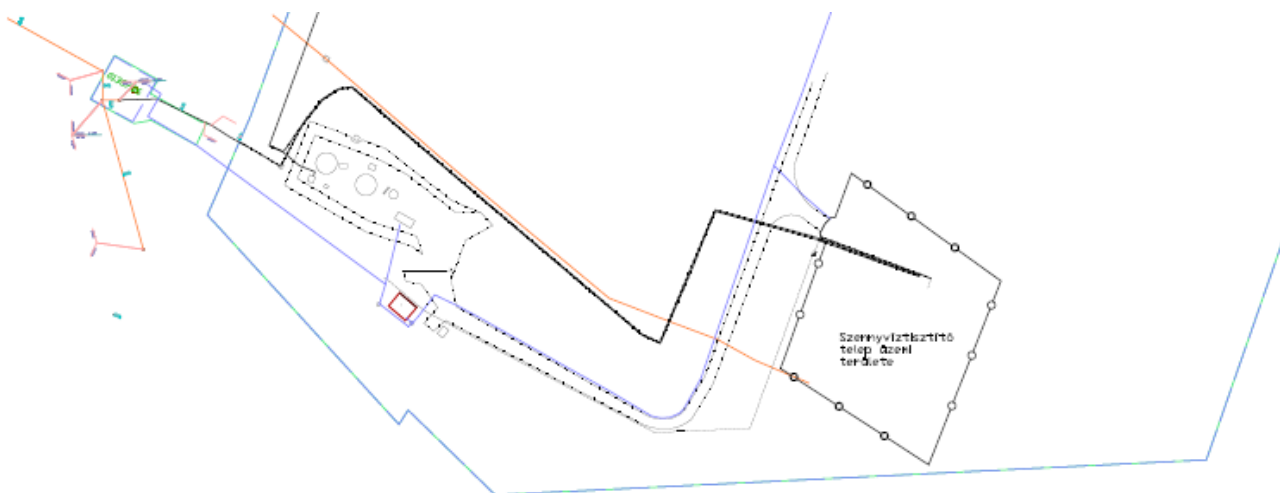


szennyvízátelő a patak túloldalán



újrasarjadt nyárfás

A működő szennyvíztisztító számára szükséges területtel kapcsolatosan egyeztetést folytatott az Önkormányzat a Délzalai Víz és Csatornamű Zrt. munkatársával, mely egyeztetés jegyzőkönyve jelen tervdokumentáció 4. mellékletét képezi. A szennyvíztisztító épületére és annak környezetére, valamint az öltöző épületére a társaság továbbra is igényt tart. A vezetékeknek nem szükséges a különleges szennyvíztisztító övezetben menni, szolgálmi joggal az újonnan kialakítandó telkeken haladhatnak. A Vízmű számára szükséges területet – mely a kerítéssel körbevett épület és az öltöző területe - elegendő a különleges szennyvíztisztító övezetben tartani.



geodéziaci felmérés a területről



műholdas felvétel a 0123 hrsz.-ú területről

Egyeztetés került lefolytatásra a Balaton-felvidéki Nemzeti Park kollégájával, Rozner Györggyel is. Az egyeztetés jegyzőkönyve jelen tervdokumentáció 5. mellékletét képezi. A telket érinti a MaTrT szerinti ökológiai hálózat pufferterületének övezete is, mely megakadályozza csarnok jellegű épület elhelyezését a területen, ami a gazdasági terület kialakításának gátja lehet. A pufferterületet a hatályos szabályozási terv nem jelöli, ugyanis a hatályos szabályozási terv készítésekor e terület még nem volt a pufferterület része. Pufferterület akkoriban csak a település északi részén lévő kisebb területen érintette a települést.

A Nemzeti Park munkatársának elmondása alapján a pufferterület kijelölése nem volt indokolt, a Nemzeti Park adatbázisában számos ilyen hiba előfordul. A pufferterület övezetének a 0123 hrsz.-ú területről történő törléséhez hozzájárult. A szomszédos telken lévő Banyavölgyi-patak az ökológiai folyosó része, emiatt a 0123 hrsz.-ú telek nyugati részén egy 10 méteres beültetési kötelezettséggel az ökológiai folyosó ökológiai kapcsolatainak zavartalan működése biztosítható.

A MaTrT 23.§ (2) bekezdése alapján a pufferterület övezetének lehatárolása az adatot szolgáltató szerv egyetértése esetén megváltoztatható.

Érinti még a területet a tájképvédelmi terület övezete, melynek előírása alapján:

„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”

Az egyeztető tárgyaláson megvitatásra került, hogy a napelempark létrehozása a hagyományos tájhasználatot nem veszélyezteti, a tájképi egység megőrzése biztosított. A tervezett beuházás nem olyan nagy léptékű, melynek tájban való megjelenése hátrányos lenne. A 0123 hrsz.-ú terület semmilyen irányból nem látható be, sem a Zalakomárra vezető útról nem érzékelhető, sem magaslati pontról nem látható. A terület a tájképvédelmi övezet szélén helyezkedik el. A terület a tervezett elkerülő út irányából egy védőfásítással kerül lehatárolásra, délről jelenleg is fásított terület határolja, északról pedig mezőgazdasági üzemi terület és lakóterület választja el az úttól.



a 0123 hrsz.-ú terület feltárulása, érzékelése a Zalakomárra vezető útról, keleti irányból



a 0123 hrsz.-ú terület feltárulása, érzékelése a Zalakomárra vezető útról, északi irányból

### tervezett módosítás, szabályozási koncepció

A tervezett módosítás során a 0123 hrsz.-ú területen egy olyan beépítésre nem szánt különleges övezet létrehozása a cél, amely lehetővé teszi a napelem park kialakítását, valamint alacsony beépíthetőséggel (10%) gazdasági terület létrehozását. A MaTrT szerkezeti terve szerinti sajátos területfelhasználású térség érintettsége miatt a terület csak beépítésre nem szánt különleges övezetben tartható, vagy közlekedési területbe sorolható át.

Az új különleges gazdaságfejlesztés övezetben az előírásokat, normatív szabályokat a magasabb szintű jogszabályok előírásaival szinkronban kell megalkotni úgy, hogy az lehetőséget adjon a város fejlesztése számára. Az elhelyezhető rendeltetés, funkciók között meg kell említeni a megújuló energiaforrást, a napelemparkot, valamint ipari, gazdasági rendeltetést is. Mivel a napelempark megvalósíthatóságához a pontos helyadatok még nem állnak rendelkezésre, nem javasoljuk az új különleges terület megosztását. A napelempark megvalósításához előreláthatólag legfeljebb 2-3 hektáros terület elegendő lesz. A fennmaradó területen gazdasági célú tevékenységek kialakítására lesz lehetőség.

A terület feltárására a meglévő burkolt út és az út menti árkok területét kiszabályoztuk, a kiszélesített út akár kamionforgalom számára is megfelelő.

A Banyavölgyi-patak mentén a 0123 hrsz.-ú telek nyugati oldalán kötelező fásítás kerül jelölésre a szabályozási terven az ökológiai kapcsolatok fenntartása érdekében. Kötelező fásítást jelölünk még a szennyvíztisztító épület területétől északra és keletre is, ahol épületet nem lehet majd elhelyezni. A szennyvíz övezet és az útterület kialakítását követően körülbelül 13 hektáros terület lesz különleges gazdaságfejlesztési övezetbe sorolva. Az új övezetben a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 méter, a telekterület 1 hektár. A megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, mely a MaTrT szerinti előírásokkal szinkronban van.

A Délzalai Víz és Csatornamű Zrt.-től kapott helyszínrajzon szereplő szennyvízvezeték nyomvonalát a szabályozási terven jelöljük annak érdekében, hogy az eladásra kínált telkek jövőbeli tulajdonosai számára a nyomvonalak láthatóak legyenek. A szennyvízvezeték nagyrészt a patak mentén kijelölt kötelező fásítás területébe esik, valamint a szennyvíztisztító övezettől északra lévő szomszédos telekre. A vezeték feljelölése miatt a tervezési területet ki kell egészíteni észak-nyugati irányban is. A hatályos szabályozási terven a szennyvíztisztító telke köré 300 méteres távolságban védőterület került kijelölésre. A tervezett módosítás során - mivel a védőterület kijelölését magasabb szintű jogszabály nem fogalmazza meg – a védőterületet és az arra vonatkozó szabályt a helyi építési szabályzatban töröljük. Mivel a jelenleg működő technológiai már korszerű, nem szükséges a tisztító épülete köré védőterületet jelölni, ahogy korábban a szikkasztó terület köré kijelölésre került.

A védőterület megszüntetése miatt a helyi építési szabályzat alábbi szakasza törlésre kerül:

HÉSZ

8.§

(7) A szennyvíztisztító területe körül a szabályozási terven jelölt 300 m sugarú védőtávolságon belül lakó és huzamosabb tartózkodásra szolgáló létesítmény nem helyezhető el.

A helyi építési szabályzat 17.§ (1) b) pontja sorolja fel a településen megtalálható beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket. Az új övezet beiktatása miatt a szakasz módosítása javasolt az alábbiak szerint:

MÁSODIK RÉSZ  
Részletes övezeti előírások

17. §

(1) Az igazgatási terület

...

b) beépítésre nem szánt területeit

1. közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-,

1.1. közúti- (Köu),

2. zöld- ,

2.1. közkert (Zk),

2.2. közpark (Zp),

3. erdő

3.1. védelmi erdő- (Ev),

3.2. gazdasági erdő- (Eg),

4. mezőgazdasági,

4.1. kertes mezőgazdasági -(Mk),

4.2. általános mezőgazdasági -(Má),

5. vízgazdálkodási (V),

6. természetközeli (Tk),

7. különleges beépítésre nem szánt

7.1. temető- (Kb-t),

7.2. pincesor- (Kb-p),

7.3. szennyvíztisztító- (Kb-sze)

7.4. sportterület- (Kb-sp)

7.5. malom- (Kb-m)

7.6. üdülő- (Kb-ü)

7.7. hegy- (Kb-h)

7.8. gazdaságfejlesztés- (Kb-gf)

övezeteként lehet megkülönböztetni.

A fentiekben bemutatott felsorolás kiegészítésén túl még létrejön egy új szakasz is a szabályzatban, mely az új övezetre vonatkozó előírásokat fogalmazza meg:

40. Különleges gazdaságfejlesztés övezet

43/C. §

(1) A „Kb-gf” jelű különleges gazdaságfejlesztés terület övezetében elhelyezhetők

a) a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló építmények,

b) gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények, raktárak, ehhez kapcsolódó irodaépület, oktatási épület, valamint szolgálati lakás.

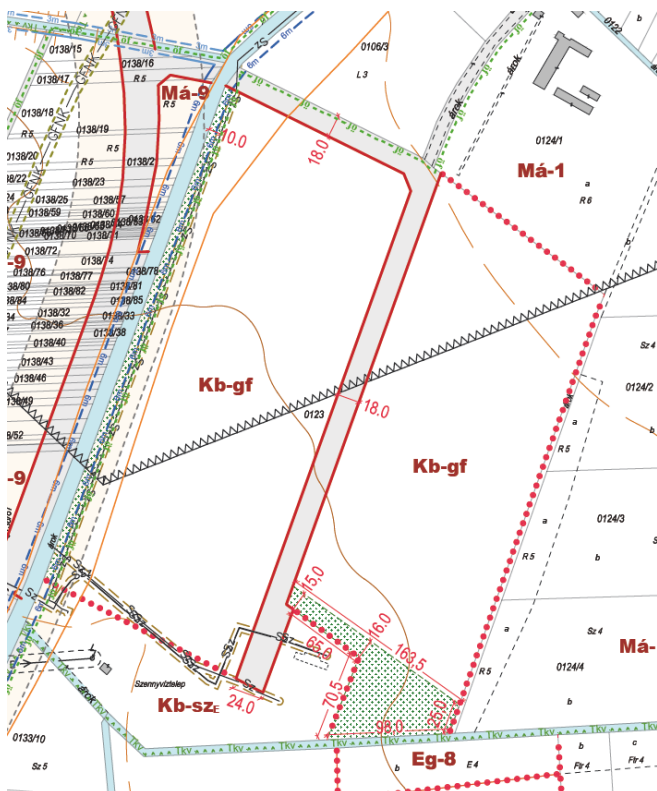
(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül kialakítható egy szolgálati lakás.

(3) A „Kb-gf” jelű különleges gazdaságfejlesztés terület övezet építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

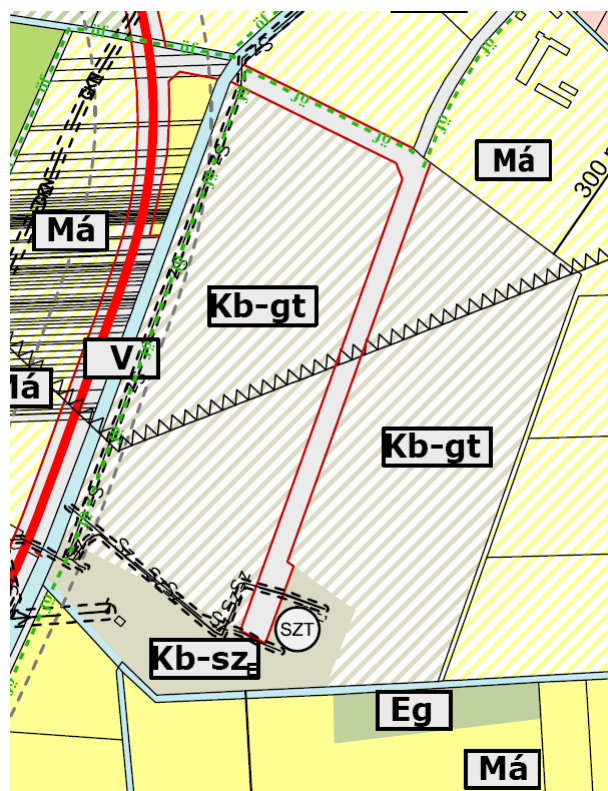
A	B	C
1.		<b>Kb-gf</b>
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	50m, 10 000 m <sup>2</sup>
3.	Beépíthető legkisebb telek területe	10 000 m <sup>2</sup>
4.	Beépítési mód:	Szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Épületmagasság: 10,5 m
7.	Oldalkert legkisebb mértéke	5,0 m
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	30 %

(4) A Kb-k jelű különleges gazdaságfejlesztés terület övezetében beültetési kötelezettséggel jelölt területeket fás növényzettel fedetten kell kialakítani. A fás növényzetet a területen kialakítandó új épület használatbavételi engedélyezési eljárását megelőzően létre kell hozni.

A véleményezési tervdokumentációhoz képest módosult a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének és az ökológiai folyosó övezetének lehatárolása a 2. és 3. mellékletnek megfelelően.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet

## 2.1.2. A 0131/1 hrsz.-ú volt szikkasztó terület hasznosítása, a jelenlegi erdőterület mezőgazdasági területbe sorolásával

### tervezési program

Ez a terület az egykori szennyvíztelep területe, ülepítő, melynek működése a 0123 hrsz.-ú területhez kapcsolódott. Az egykori szennyvíztisztító területéről vezetékekben (melyek a szabályozási terven is jelöltek) ide került a szennyvíz, ahol tovább ülepítették. Jelenleg beton műtárgyak találhatók a nyárfás területen, valamint a régi használaton kívüli szennyvízvezetékek, melyeket törölni kell.

Az önkormányzat a 0131/1 hrsz.-ú terület hasznosítási lehetőségének megteremtését határozta el.

### jelenlegi szabályozás



hatályos szabályozási terv részlet



műholdas felvétel a 0131/1 hrsz.-ú területről

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv alapján a terület Eg-8 jelű erdőterület övezetként szabályozott. A terv készítésekor a meglévő adottságokat, a beerdősödött területet vették figyelembe. Az Erdészeti Igazgatóság adataira alapján ([erdoterkep.nebih.gov.hu](http://erdoterkep.nebih.gov.hu)) a terület nem nyilvántartott erdőterület.

A terület Sz3 (nyugati fele) és Sz4 (keleti fele) minőségi osztályú szántó, mely átlagnál jobb minőségű a Földhivatal által megküldött törzskönyv alapján.

A gazdasági erdőterületre vonatkozóan a helyi építési szabályzat az alábbiakat fogalmazza meg:

#### 27. Gazdasági erdőterület

##### 32. §

- (1) Az „Eg-1”, „Eg-2”, „Eg-3”, „Eg-4”, „Eg-5”, „Eg-6”, „Eg-7”, „Eg-8”, „Eg-9”, „Eg-10”, „Eg-11”, „Eg-12”, „Eg-13” jelű gazdasági erdő övezete erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az „Eg” jelű gazdasági erdő övezetében a Natura2000 természeti védettséggel nem érintett területeken az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő, az előzőekhez kapcsolódó turisztikai

épület, valamint közmű és út építmények helyezhetők el. A Natura2000 természeti védettséggel nem érintett területeken közmű építmény és út kivételével építményt és épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Az „Eg” jelű gazdasági erdő övezetére vonatkozó építési és telekalakítási szabályok, valamint a települési övezetet érintő kiemelt térségi övezetek:

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Övezet jele	A Btv. települési övezetet érintő kiemelt térségi övezetei	Kialakítható legkisebb telekterület	Beépíthető legkisebb telek területe	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság
2.	Eg-1	-	3000 m <sup>2</sup>	10 ha	Szabadon álló	0,3 %	5m
3.	Eg-2	Ö1					
4.	Eg-3	Ö2					
5.	Eg-4	T1					
6.	Eg-5	Ö1, SZ1					
7.	Eg-6	Ö1, T1					
8.	Eg-7	Ö1, SZ1, T1					
9.	Eg-8	T1, SZ1					
10.	Eg-9	T1, C1					
11.	Eg-10	T1, C1, P2					
12.	Eg-11	SZ1					
13.	Eg-12	Ö1, M1					
14.	Eg-14	Ö2, SZ1					
15.	Eg-13	Sz1, Ü1					

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

(5) A szőlő művelési ágban történő hasznosítás - a szőlő termőhelyi kataszteri területbe is besorolt területeken - az erdészeti hatóság által engedélyezhető.

(6) A védőerdők kivételével kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

(7) Új vadaskert létesítése nem engedélyezhető.

(8) Terepmotorozás, terepautózás nem engedélyezhető.

(9) Az erdőtelepítés megvalósulásáig az övezetben csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, az erdőtelepítést az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

A hatályos szabályozás alapján a terület a Balaton törvény T-1 (tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területek alövezet) és Sz-1 jelű (felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek alövezet) övezetei által érintett.

#### tervezett módosítás

Javasoljuk a 0131/1 hrsz.-ú területet Eg-8 jelű gazdasági erdőterület övezetről Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolni a földhivatali nyilvántartásnak és a tervezett területhasználatának megfelelően.

A hatályos helyi építési szabályzat az általános mezőgazdasági övezeteket megkülönbözteti a Balaton törvény előírásaival szinkronban, Má-1 – Má-12 jelű övezetekre tagolódnak. Az Má-8 jelű

övezet az, amelyet szintén a T-1 és Sz-1 jelű törvényi övezetek érintettek. Javasoljuk a 0131/1 hrsz.-ú területet „Má-8” jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolni.

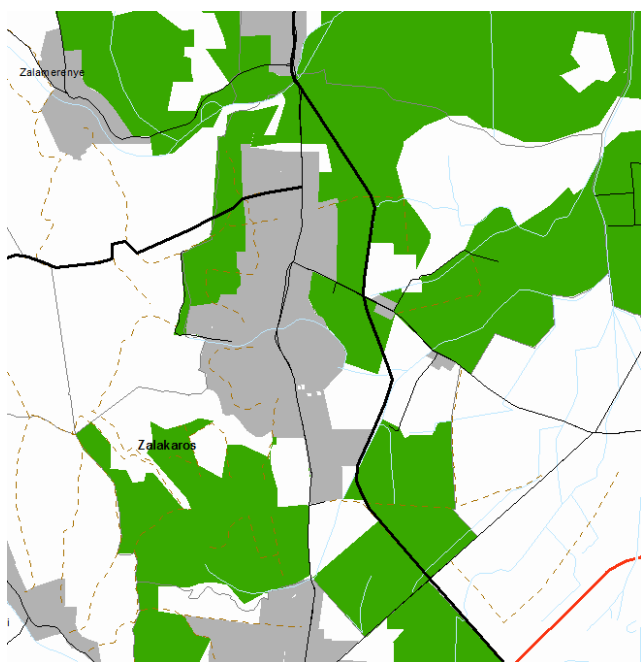
Mivel a területet érinti a MaTrT. szerinti „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete”, annak előírásait figyelembe kell venni. A MaTrT. 81.§ (2) b) pontja kimondja, hogy:

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

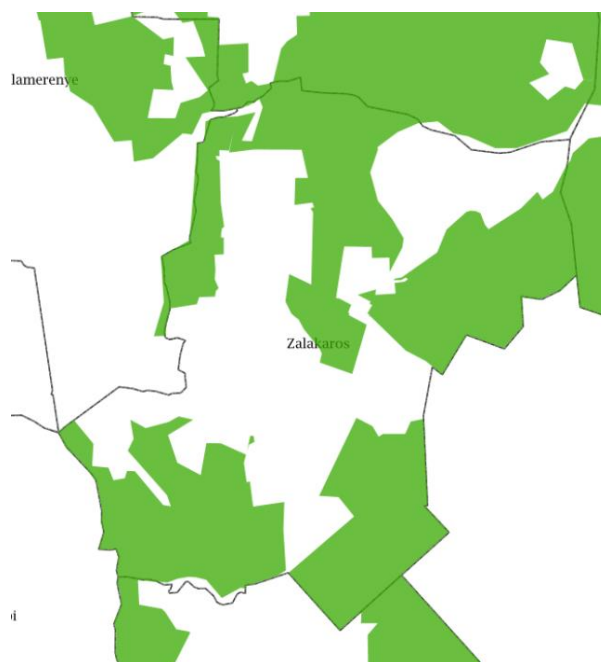
A törvényi előírás a tervezett módosítással összhangban van, ugyanis a tervezett területfelhasználás a jelenlegi művelési ág (szántó) megtartását segíti elő.

A MaTrT. 81.§ (3) c) pontja alapján pedig csarnok nem helyezhető el. Ezt az előírást javasoljuk beépíteni a hatályos helyi építési szabályzatba. Ehhez szükséges megvizsgálni azokat az övezeteket, melyek a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintettek.

A MaTrT. szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének lehatárolása megegyezik a korábbi Balaton törvény „T-1 jelű Térségi jelentőségű tájképvédelmi övezet” területével.



Balaton törvény szerinti T-1 jelű Térségi jelentőségű tájképvédelmi övezet



MaTrT. szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet

A csarnokokra vonatkozó előírást a hatályos helyi építési szabályzat szerinti Má-2, Má-4, Má-5, Má-7, Má-8, Má-10 és Má-11 jelű övezetekre vonatkozóan kell beilleszteni az alábbiak szerint:

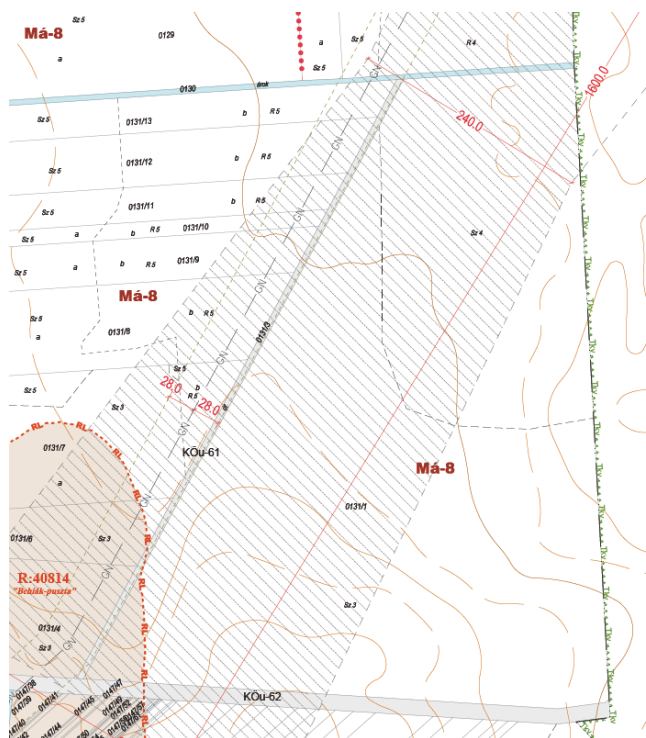
#### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 34.§

...

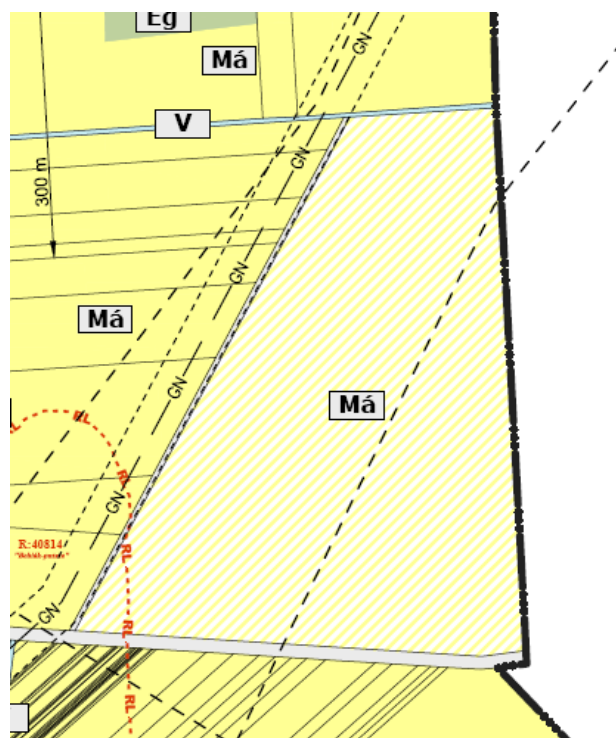
(9) Az Má-2, Má-4, Má-5, Má-7, Má-8, Má-10 és Má-11 jelű általános mezőgazdasági övezetekben 600 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű, legalább 4,5 m átlagos belmagasságú, jellemzően összefüggő légtérű épület, csarnok nem helyezhető el.

A területet érinti a MaTrT. szerinti általános mezőgazdasági terület övezete is, melynek előírásaival a hatályos helyi építési szabályzatban szereplő normatív szabályok, előírások összhangban vannak.

A tervezett módosítás során a területen jelölt szennyvízvezetékeket és azok védőtávolságát törölni kell, ugyanis azok már használaton kívül vannak. a vezetékek módosítása miatt szükséges volt a tervezési terület kibővítése az érintett telkekre.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet

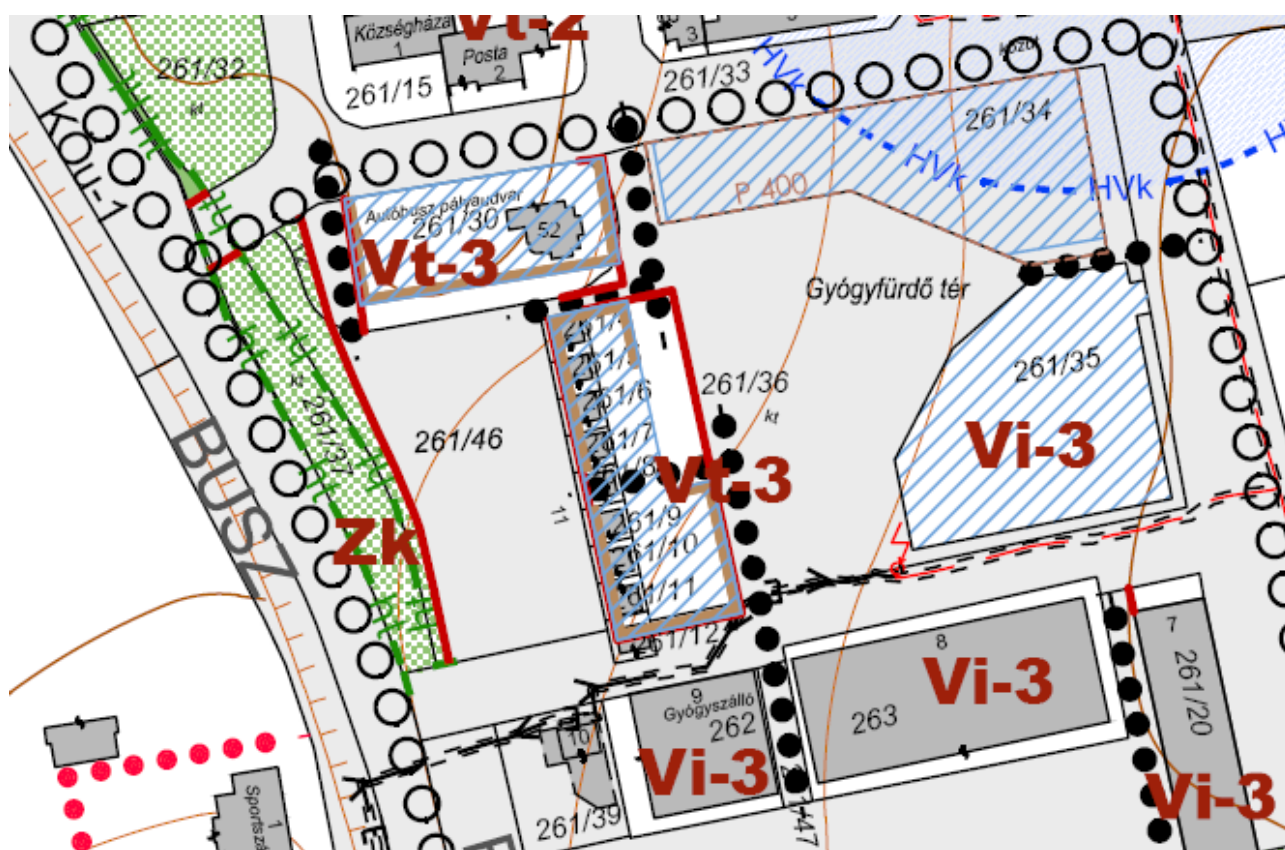
### 2.1.3. A pavilonsortól keletre eső terület szabályozásának (építési és szabályozási vonal) módosítása

#### tervezési program

Zalakaros Város központjában, a Gyógyfürdő tér nyugati oldalán található a pavilonsor, ahol üzletek, ajándékboltok, éttermek, bisztrók, kávézók üzemelnek. A pavilonsor 9 egymás mellé épített üzletből, épületből áll, melyek mind külön telkeken helyezkednek el. A pavilonsor nyugati oldalán, a 261/46 hrsz.-ú területen található a termelői piac, egy kisebb téren.

A hatályos szabályozási terv szerinti elképzelés, miszerint a 9 épületből álló pavilonsor helyett egy beruházásban megvalósított épületegyüttes fog itt megépülni, nem látszik reális gondolatnak ma már. A pavilonsor megfelelően működik, kihasznált, nem tervezett az elbontása, vagy az egy épületként történő átépítése, vagy bővítése, kiegészítése. A területen történt túlépítések legalizálása és a tömb keleti részének fejlesztése érdekében a terület szabályozásának módosítása szükséges.

#### jelenlegi szabályozás, terület ismertetése



hatályos szabályozási terv részlet

A hatályos szabályozási terv Vt-3 jelű településközpont vegyes övezetként szabályozza a tömböt. A pavilonsort kibővítendő, egy szélesebb építési hely került meghatározásra. Az építési helyen túl kötelező építési vonalat is meghatároz a szabályozási terv, melyet követve egy L-alakú épületegyüttes jöhetne létre.

A Gyógyfürdő tér közlekedési területként szabályozott, ahol jelenleg parkoló működik.

A tömb mentén keletről egy gyalogos sétány került jelölésre, mely a tömbön is átvezetésre került a hatályos szabályozási terv szerint.



pavilonsor keleti oldala



↑ pavilonsor nyugati oldala a piac tér felé, pavilonsor és a tőle keletre lévő parkoló ↓



A hatályos helyi építési szabályzat a Vt-3 jelű településközpont vegyes övezetre az alábbiakat fogalmazza meg:

### 16. Településközpont terület

#### 21. §

(1)<sup>[30]</sup> A „Vt-1”, „Vt-2”, „Vt-3” és „Vt-4” jelű településközpont vegyes rendeltetésű övezetben elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

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

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

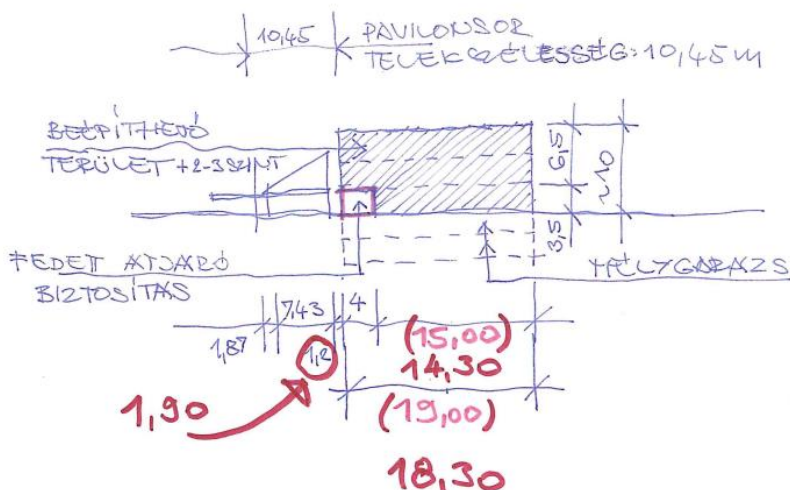
(3) A „Vt-3” jelű településközpont vegyes rendeltetésű övezetben övezetében elhelyezhető épület a (2) bekezdésben megfogalmazottakon túl egyéb közösségi, szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat.

(4)<sup>[31]</sup> A településközpont vegyes rendeltetésű övezetben építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B	C	D	E
1.		<b>Vt-1</b>	<b>Vt-2</b>	<b>Vt-3</b>	<b>Vt-4</b>
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	20m, 300 m <sup>2</sup>	20m, 800 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	30m, 1500 m <sup>2</sup>
3.	Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult	kialakult	500 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>
4.	beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Zárt sorú	zárt sorú	szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %	60%	80 %	40%
6.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 13,5 m Épületmagasság: 12,5 m	Homlokzatmagasság: 11,0 m Épületmagasság: 10,0 m	Homlokzatmagasság: 12,0 m Épületmagasság: 10,0 m
7.	Oldalkert legkisebb mértéke	5,0 m	-	-	5,0 m
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	30 %	10 %	10 %	30%
9.	Előkert legkisebb mértéke	Illeszkedés szabálya szerint	Illeszkedés szabálya szerint	0,0 m	5,0 m

### tervezett módosítás

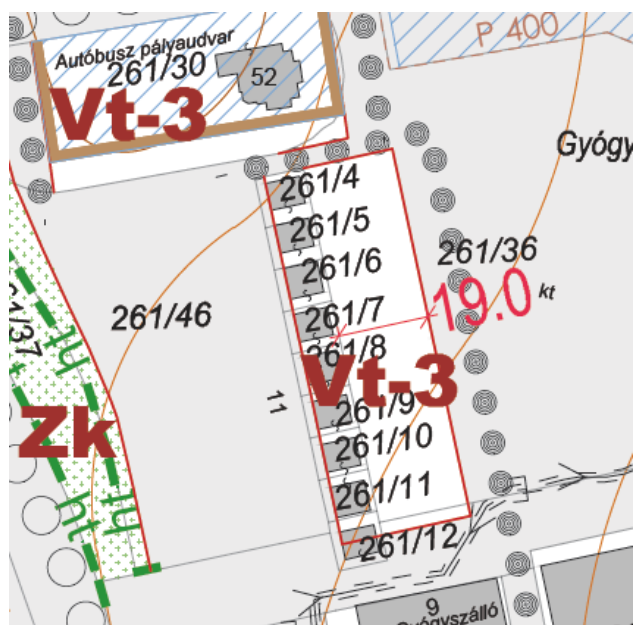
A tervezett módosításban egy olyan szabályozási környezet megalkotása a cél, ahol a pavilonsor jelenlegi helyzetét, telekállapotát, tulajdonviszonyait figyelembe véve kerülnek meghatározásra azok a szabályozási elemek, melyek a terület keleti irányú bővítését, fejlesztését lehetővé teszi anélkül, hogy a jelenlegi épületek emiatt kárt szenvednének. A hatályos szabályozási terv szerinti településközpont vegyes övezet tömbjét javasoljuk megtartani úgy, hogy annak keleti része a pavilonsortól függetlenül is fejleszthető legyen.



tervezett beépítés vázlat (metszet)

Az építési hely és a keleti oldalon lévő kötelező építési vonal törlésre, a keleti oldalon lévő szabályozási vonal pedig 2,7 méterrel nyugatabbra kerül. A pavilonsor keleti „hátsó” fele mentén egy 4 méteres területet szabadon kell hagyni annak érdekében, hogy az üzleteket fel lehessen tární árufeltöltés, rakodás céljából. E szándékkal kapcsolatban az önkormányzat a terület értékesítéskor kíván majd megállapodni, ez lesz az építés feltétele.

A hatályos szabályozási terven jelölt K-Ny irányú gyalogút sem reális a már kialakult beépítés miatt, ezért annak törlése javasolt.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet

## 2.2. a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése

### Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével, illetve Zala Megye Területrendezési tervével való összhang vizsgálata

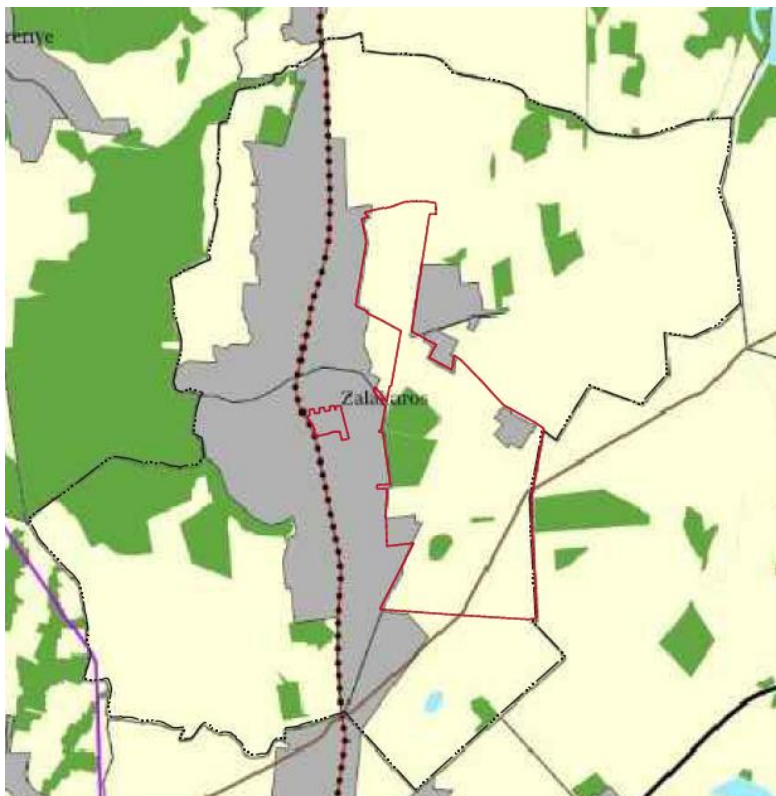
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról 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 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.

### Infrastruktúra hálózat az országos és a kiemelt üdülőkörzet szerkezeti terve alapján

Az országos szerkezeti terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok - melyek Zalakaros közigazgatási területét érintik - az alábbiak:

- Országos kerékpárút, 4/5. melléklete a törvénynek
- Földgázszállító vezeték

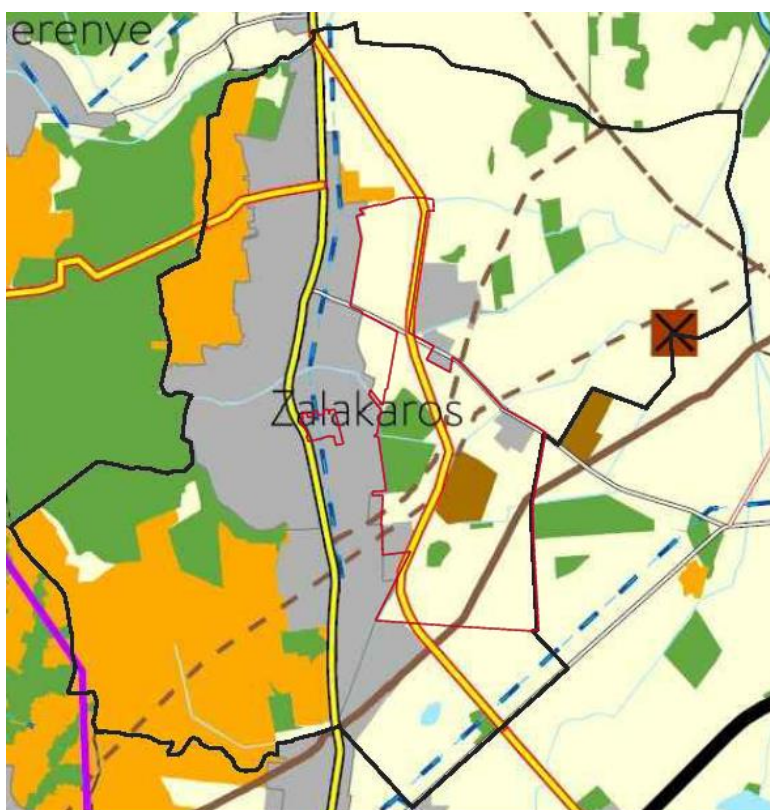


E műszaki infrastruktúra hálózatok a város településszerkezeti tervén is jelölve vannak, az Ország Szerkezeti Tervével az összhang biztosított.

A szomszédos települések határán a kapcsolódási lehetőség folyamatos.

A tervezési területeket a műszaki infrastruktúra hálózatok érintik, a földgázszállító vezeték az egyik tervezési területen halad el.

Ország Szerkezeti Terve a tervezési területekkel



Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve a tervezési területekkel

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti terve jelöli a következő infrastrukturális elemeket a község területére:

- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Országos kerékpárútvonál
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)
- Térségi ivóvízvezeték (meglévő)
- Térségi szennyvízvezeték (meglévő)
- Szennyvíztisztító telep

A kiemelt üdülőkörzet szerkezeti tervén jelölt műszaki infrastruktúra elemek közül néhány érinti a tervezési területeket. Az elemek néhány kivételével a város településszerkezeti tervén jelölve vannak.

Az első módosítási pontban szereplő feltáró út kerül kikötésre a város elkerülő útjához. A tervezett módosítás az infrastruktúra hálózat elemeit nem érinti.

### Térségi területfelhasználás a kiemelt üdülőkörzet szerkezeti terve alapján

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a törvény az alábbiakat fogalmazza meg:

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

11.§ A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési övezetbe kell sorolni.

A tervezett módosítások, a tervezési terület lehatárolása erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, települési és sajátos területfelhasználású térségeket érint.

Az **erdőgazdálkodási térség**ben jelölt települési erdőterület övezetek a törvény szerinti erdők övezetével szinkronban van.

A **mezőgazdasági térség** (172,17 ha) területének 88,5%-a általános mezőgazdasági övezetbe (152,47 ha) sorolt a település szerkezeti tervén.

A **sajátos területfelhasználású térség** területe különleges és közlekedési települési övezetekbe került átsorolásra, mely a törvény előírásaival szinkronban van.

A kiemelt üdülőkörzet szerkezeti terve szerinti területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a törvény az alábbiakat fogalmazza meg:

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

### **32. A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása**

50. §

...

(2) A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a településrendezési tervben:

...

c) a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési övezetbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki;

i) a sajátos területfelhasználású térség területe – legfeljebb 5% eltéréssel – különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület övezetbe sorolható;

A törvény előírásaival a tervezett módosítás szinkronban van, a mezőgazdasági térség területén nagyvárosias lakóterület, üdülőterület nem kerül kijelölésre. A térség területének 88,5%-a mezőgazdasági övezetként jelölt.

A sajátos területfelhasználású térség területén (16,27 ha) különleges beépítésre nem szánt terület övezet (15,04 ha) és közlekedési terület övezet (1,14 ha) kerül kijelölésre. Az eltérés 0,53 %, mely a törvényi előírásnak megfelel.

### **A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet övezeti terve**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 77.§ (1) bekezdés tartalmazza az országos és a kiemelt térségi övezeteket az alábbiak szerint:

#### **A BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET ÖVEZETI TERVE**

##### **48. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervében alkalmazott és megállapított övezetek**

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 puffterületének 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. kertes 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 fenti bekezdésben meghatározott miniszteri rendelet a 2019. június 22.-én hatályba lépett 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, mely a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítéséről szól. A rendeletben kerültek meghatározásra a törvényben nem szereplő övezeti előírások, lehatárolások.

#### **Az országos és a kiemelt térségi övezetek közül az alábbiak érintik a tervezési területeket:**

- **ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**
- **ökológiai hálózat puffterületének övezete**
- **tájépvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete**
- **tájépvédelmi terület övezete**
- **vízminőség-védelmi terület övezete**
- **általános mezőgazdasági terület övezete**
- **erdők övezete**

#### **ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**

A 0123 hrsz.-ú terület nyugati részét érinti az ökológiai folyosó övezete. A véleményezési szakasz lezárásáról szóló határozat alapján az övezet a törvényben jelölthöz képest módosul a szabályozási tervben szereplő beültetési kötelezettségű terület mentén.

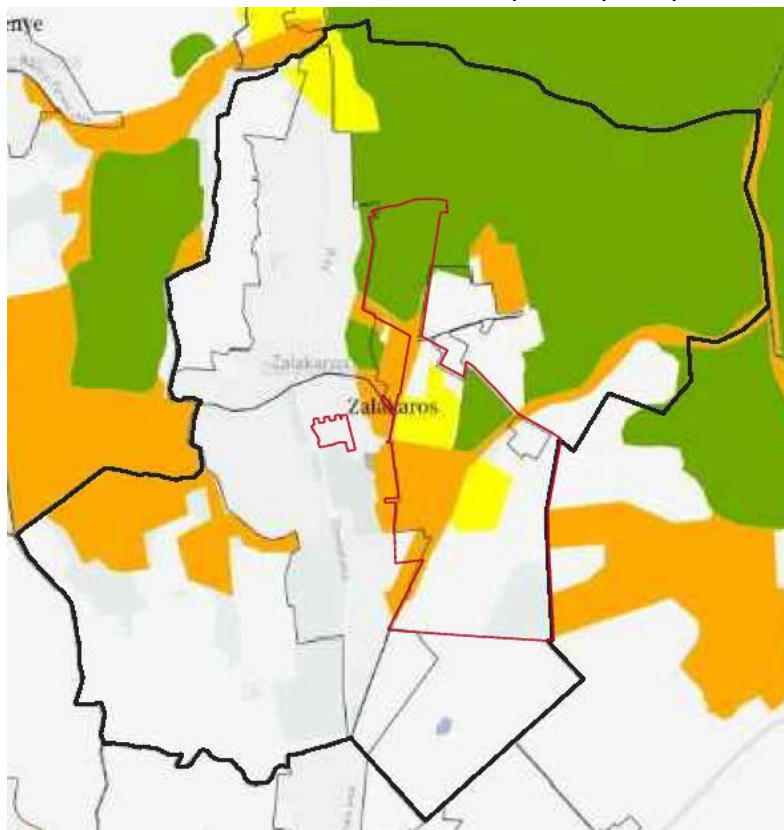
#### **ökológiai hálózat puffterületének övezete**

A 0123 hrsz.-ú terület az egykori szennyvíztisztító telep miatt valószínű, hogy puffterület övezetébe került korábban, azonban mivel a terület jelenlegi használata már ennek nem felel meg, az egykori ökológiai állapotok már jelenleg nem állnak fenn, a puffterület jelölése okafogyottá vált.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság az előzetes tájékoztatási szakaszban nem vett részt, a tervezett módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tett. Az Igazgatóság munkatársával történt előzetes egyeztetés alapján a pufferterület övezetének módosítása, törlése lehetséges. Az egyeztetésről készült jegyzőkönyv e tervdokumentáció 5. mellékletét képezi.

A Matrt 23.§ (2) bekezdése alapján a pufferterület övezetére vonatkozó adat módosítására van lehetőség az adatot szolgáltató szerv bejegyzésével.

A 0123 hrsz.-ú területtől észak-nyugatra lévő terület a tervezési területbe került a szennyvízvezeték feltüntetése miatt. Ezen a területen sem javasoljuk a pufferterület feltüntetését.



Az ökológiai hálózat pufferterületének övezete az 1. módosítási pontban szereplő 0123 hrsz.-ú területet és tőle észak-nyugatra lévő területet érinti.

A további érintettség csak a tervezési terület kibővítése miatt alakul ki, azonban ezeken a területeken területfelhasználás módosítása nem történik.

ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) a tervezési területekkel

### **tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 81.§-a a tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére az alábbiakat fogalmazza meg:

#### **52. Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete**

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

(2) A tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;
- c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell;

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

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

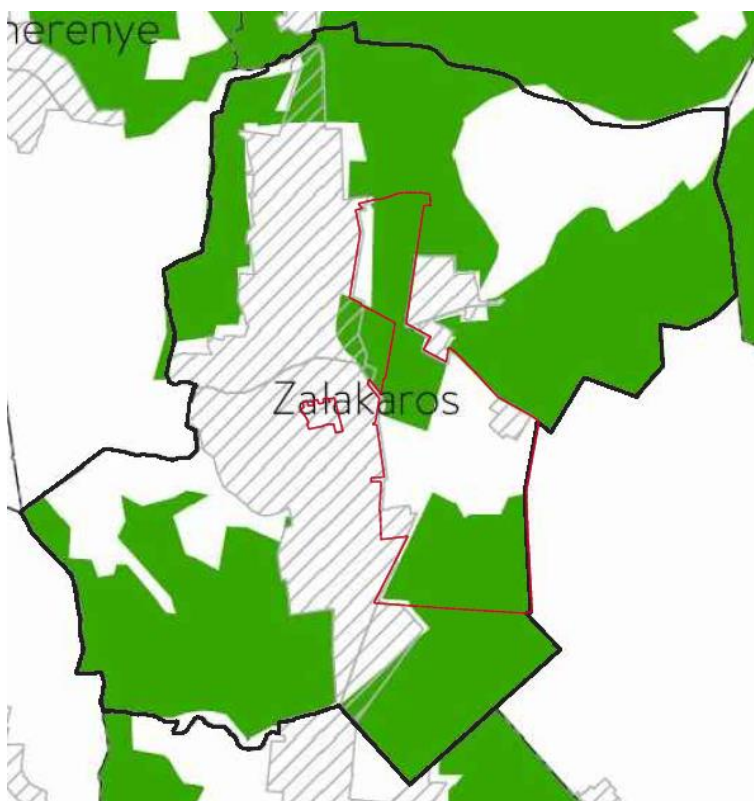
a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb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

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

c) csarnok nem helyezhető el;

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

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



tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet a tervezési területekkel

Az 1. és a 2. módosítással pontok érintettek az övezet területével. A 0123 hrsz.-ú terület csak kis mértékben, a telek dél-nyugati részén érintett, a 0131/1 hrsz.-ú telek teljes mértékben. A 0123 hrsz.-ú területre vonatkozóan a törvényben jelölt övezeti határt módosítottuk a véleményezési szakasz lezárásáról szóló határozat alapján. A hatályos terven jelölt tájképvédelmi övezet változatlanul marad.

A nagyobb tervezési terület (1.-2. pontok területe) észak-nyugati részét is érinti az övezet, azonban itt módosítás nem történik, csak a szennyvízvezeték feljelölése miatt került tervezési területbe ez a rész.

A tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal szinkronban vannak.

### Tájképvédelmi terület övezete

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.§-a az alábbiakat fogalmazza meg a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozóan:

#### 4. 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 településkép 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 településkép 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 érinti az 1. és a 3. módosítási pontok területét.

Az 1. pontban ismertetett szándékkal, a napelempark kialakításával kapcsolatosan a Nemzeti Park munkatársával történt egyeztetésen elhangzott, hogy a tájképi egység megőrzésének igazolása az alátámasztó munkarészben elegendő, mely a dokumentáció 2.1.3. fejezetében ismertetésre került.

tájképvédelmi terület övezete a tervezési területekkel

### Vízminőség-védelmi terület övezete

A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes települést, így a tervezési területeket is érinti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 §. (2) bekezdése alapján „a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

A hatályos településszerkezeti terv jelöli a vízbázis védőterületét.

### Általános mezőgazdasági terület övezete

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 13.-17. §-a az általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

### 13. Általános mezőgazdasági terület övezete

**13. §** Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti építési övezet, valamint övezet.

**14. §** (1) A településrendezési eszközben a 13. § alapján általános mezőgazdasági területbe sorolt övezetben a következő telekalakítási és építésügyi előírások alkalmazandók:

a) szántó művelési ágban lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

b) gyeper, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

c) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

d) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

(2) Kialakult állapot esetében az állami főépítész az (1) bekezdésben szereplő szabálynál megengedőbb szabály előírásához hozzájárulhat, kivéve a Balaton szabályozási partvonalától számított 1000 m-en belül.

**15. §** Az általános mezőgazdasági terület övezetén a szőlő művelési ágban levő területen a következő előírások alkalmazandók:

a) szőlő művelési ágban lévő területen – a c) pontban foglaltak kivételével – 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

b) a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen – a c) pontban foglaltak kivételével – szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a beépített bruttó alapterület a 800 m<sup>2</sup>-t, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a 3000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg;

c) a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így is művelt telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken vagy a beépítésre igénybe vett telektől 20 km-en belül lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – az alábbi feltételekkel létesíthet építményt:

- ca) szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 70%-a található,
- cb) a beépítés egy telken érvényesíthető, de a beépíthető terület nagysága – figyelembe véve a telteken már meglévő beépítést is – a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépítésre igénybe vett telek beépítettsége a 25%-ot és a 800 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,
- cc) a beépítésre igénybe vett telket úgy kell kialakítani, hogy az legalább 2000 m<sup>2</sup> területű legyen, és nem helyezkedhet el a Balaton vízparti területein, továbbá ökológiai hálózat magterületének övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében és kertes mezőgazdasági terület övezetében,
- cd) a beépítésre igénybe vett telken szőlőtermelési, borászati célt szolgáló gazdasági építmény, tulajdonos számára szolgáló egy lakást tartalmazó lakóépület, valamint borturizmust szolgáló egyéb szálláshely helyezhető el.

**16. §** Az általános mezőgazdasági terület övezetén a 14. §-ban és a 15. §-ban meghatározottakon túl a következő előírások is alkalmazandók:

- a) építményt létesíteni a hagyományos tájhasználatához igazodó módon, csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;
- b) új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével – a Balaton-tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni, azzal, hogy a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési eszközökben kell rendelkezni;
- c) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.

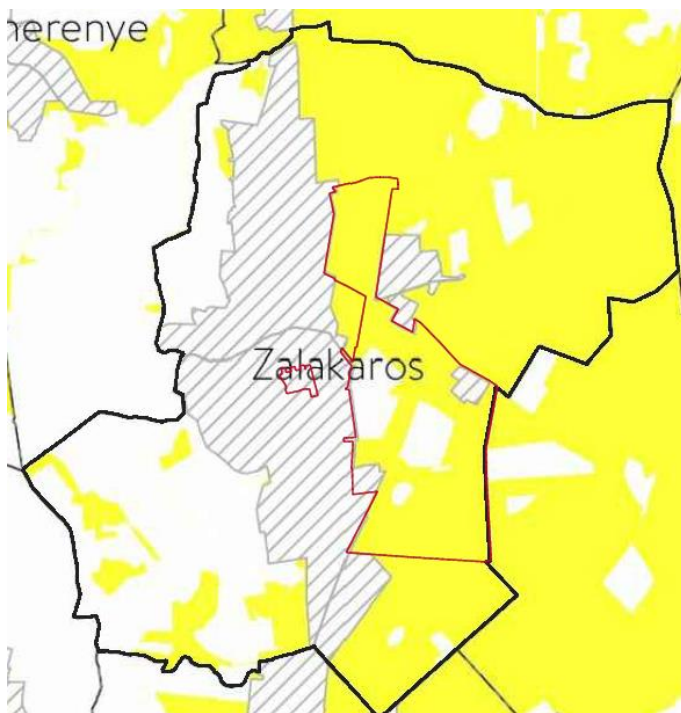
**17. § (1)** Általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont – a 15. § c) pontjában foglaltak kivételével – a mezőgazdasági birtoktest egyik, legalább 2 ha területű telkén alakítható ki – parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen a birtokközpont építési helyéül szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – legalább 50 ha összterületű, mezőgazdasági művelés alatt álló birtoktest esetén. Birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 50%-a, a parti és partközeli településen pedig a birtoktest területének 100%-a található.

(2) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont telkén a mezőgazdasági használatot szolgáló gazdasági építmény, a tulajdonos számára szolgáló lakóépület, lovasturizmust szolgáló, továbbá, ha a birtoktesten legalább 5 ha szőlő művelési ágú és ténylegesen így művelt terület is található, borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el, összesen legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel.

(3) A mezőgazdasági birtoktesten az (1) bekezdés szerinti birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki egy legalább 5000 m<sup>2</sup>-es telken, annak legfeljebb 25%-os beépítésével és összesen legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel.

(4) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ beépített területe a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó telkek összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.

(5) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ nem alakítható ki az ökológiai hálózat magterületének övezetében, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a kertes mezőgazdasági terület övezetében, valamint a Balaton szabályozási partvonalától számított 1000 méteren belül.



A 2. számú módosítás (erdőterületből mezőgazdasági terület) az általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó szabályokkal szinkronban vannak. A területet érinti az általános mezőgazdasági terület övezete.

általános mezőgazdasági terület övezete a tervezési területekkel

### Erdők övezete

Az erdőgazdálkodási térség a törvény 4.§ 7. pontja szerint egy területfelhasználási kategória, mely az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőket, az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületeket, valamint erdőtelepítésre javasolt területeket jelenti.

A törvény 4.§ 8. pontja szerint az erdők övezete az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. Az erdőgazdálkodási térség alapvetően az erdők övezete.

A törvény előzőekben ismertetett 11.§ a) pontja szerint „az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni”.

Az erdők övezetére vonatkozó szabályok az alábbiak:

#### 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.



Az erdők övezete érinti az 1. és 2. módosítási pontokhoz lehatárolt tervezési területet. Az erdők övezeteként jelölt területek a hatályos településszerkezeti tervben és szabályozási tervben Ev és Eg jelű védelmi és gazdasági erdőterületként szabályozottak.

A törvény 29.§-át figyelembe véve az erdők övezetébe tartozó terület 12,07 ha, melynek 100 %-át, 12,07 ha sorolt erdőterület területfelhasználási egységbe a településrendezési eszközökben.

erdők övezete a tervezési területekkel

### 2.3. területi mérleg és biológiai aktivitásérték változás

A településrendezési tervek módosítása során változik a településszerkezeti terv, így a település területi mérlege is módosul. Mivel új beépítésre szánt övezet nem kerül kijelölésre, a biológiai aktivitásérték nem módosul.

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

	meglévő összesen (ha)	tervezett összesen (ha)
<b>Beépítésre szánt övezetek</b>		
Lk (Kisvárosias Lakóövezet)	1,86	1,86
Lke (Kervárosias Lakóövezet)	138,19	138,19
Lf (Falusias Lakóövezet)	54,84	54,84
Vt (Településközpont Vegyes)	5,7	5,68
Vi (Intézményközpont Vegyes)	6,68	6,68
Gksz (Gazdasági,kereskedelmi szolgáltató)	4,27	4,27
Gip (Gazdasági, egyéb ipari)	19,98	19,98
Üü (Üdülõházas Üdülõterület)	55,65	55,65
Kk (Különleges kemping terület)	3,21	3,21
Kst (Különleges strand terület)	16,12	16,12
Ksz (Különleges szakrális)	0,52	0,52
Ksp (Különleges sportterület)	28,61	28,61
<b>Beépítésre nem szánt övezetek</b>		
Köu (Közlekedési terület)	104,04	105,30
Zk (Zöldterület, közkert)	1,58	3,21
Zp (Zöldterület, közpark)	5,59	8,86
Eg (Gazdasági Erdõterület)	432,54	410,49
Ev (Védelmi Erdõterület)	35,55	35,55
Ek (Közjóléti erdõterület)	4,02	4,02
Má (Általános Mezőgazdasági)	502,72	524,68
Mk (Kertes Mezőgazdasági)	224,9	224,9
V (Vízgazdálkodási Terület)	23,55	23,55
Tk (Természet közeli terület)	7,98	7,98
Kt (Különleges- Temető)	3,14	3,14
Kb-gf (Különleges - gazdaságfejlesztés)	0	13,25
Kb-p (Különleges- pincesor)	11,96	11,96
Kb-sp (Különleges - Sport)	6,9	6,9
Kb-sze (Különleges- Szennyvíz)	16,18	1,79
Kb-ü (Különleges- üdülõ)	0,58	0,58
Kb-h (Különleges- hegy)	1,55	1,55
<b>Összesen:</b>		<b>1723,33</b>

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

### **3. HATÁROZATTERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA**

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

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

- 1.** elfogadja Zalakaros Város településszerkezeti terv módosításának leírását az 1. melléklet szerint,
- 2.** elfogadja Zalakaros Város településszerkezeti terv módosítását a 2. melléklet szerint,
- 3.** úgy dönt, hogy jelen határozat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43.§ (1) bekezdés c) pontjának megfelelően az elfogadást követő 30. napon lép hatályba,
- 4.** felkéri a Polgármestert az elfogadott dokumentumok 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti nyilvánosságra hozatalára.

**1. melléklet a ...../2021. (.....) számú határozathoz****A településszerkezeti terv módosításának leírása****I. Területfelhasználás változása**

1. A 0123 hrsz.-ú területen L-alakban kijelölt útterület a „Kb-szE” jelű beépítésre nem szánt különleges szennyvíztisztító terület-felhasználásról „Köu” jelű közúti közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési terület-felhasználásra módosul.
2. A 0123 hrsz.-ú területen kijelölt feltáró út keleti és nyugati oldala a „Kb-szE” jelű beépítésre nem szánt különleges szennyvíztisztító terület-felhasználásról „Kb-gf” jelű beépítésre nem szánt különleges gazdaságfejlesztés terület-felhasználásra módosul.
3. A 0138/15, 0138/16, 0138/17 és a 0138/18 hrsz.-ú területek keleti része „Má” jelű általános mezőgazdasági terület-felhasználásról „Köu” jelű közúti közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési terület-felhasználásra módosul.
4. A 0131/1 hrsz.-ú terület „Eg” jelű gazdasági erdőterület terület-felhasználásról „Má” jelű általános mezőgazdasági terület-felhasználásra módosul.
5. A 261/36 hrsz.-ú terület nyugati része „Köu” jelű közúti közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési terület-felhasználásról „Vt” jelű településközpont vegyes terület-felhasználásra módosul.

**II. A település területi mérlege**

	meglévő összesen (ha)	tervezett összesen (ha)
<b>Beépítésre szánt övezetek</b>		
Lk (Kisvárosias Lakóövezet)	1,86	1,86
Lke (Kervárosias Lakóövezet)	138,19	138,19
Lf (Falusias Lakóövezet)	54,84	54,84
<b>Vt (Településközpont Vegyes)</b>	<b>5,7</b>	<b>5,68</b>
Vi (Intézményközpont Vegyes)	6,68	6,68
Gksz (Gazdasági,kereskedelmi szolgáltató)	4,27	4,27
Gip (Gazdasági, egyéb ipari)	19,98	19,98
Üü (Üdülõházas Üdülõterület)	55,65	55,65
Kk (Különleges kemping terület)	3,21	3,21
Kst (Különleges strand terület)	16,12	16,12
Ksz (Különleges szakrális)	0,52	0,52
Ksp (Különleges sportterület)	28,61	28,61
<b>Beépítésre nem szánt övezetek</b>		
<b>Köu (Közlekedési terület)</b>	<b>104,04</b>	<b>105,30</b>
Zk (Zöldterület, közkert)	1,58	3,21
Zp (Zöldterület, közpark)	5,59	8,86
<b>Eg (Gazdasági Erdõterület)</b>	<b>432,54</b>	<b>410,49</b>

Ev (Védelmi Erdőterület)	35,55	35,55
Ek (Közjóléti erdőterület)	4,02	4,02
<b>Má (Általános Mezőgazdasági)</b>	<b>502,72</b>	<b>524,68</b>
Mk (Kertes Mezőgazdasági)	224,9	224,9
V (Vízgazdálkodási Terület)	23,55	23,55
Tk (Természet közeli terület)	7,98	7,98
Kt (Különleges- Temető)	3,14	3,14
<b>Kb-gf (Különleges - gazdaságfejlesztés)</b>	<b>0</b>	<b>13,25</b>
Kb-p (Különleges- pincesor)	11,96	11,96
Kb-sp (Különleges - Sport)	6,9	6,9
<b>Kb-sze (Különleges- Szennyvíz)</b>	<b>16,18</b>	<b>1,79</b>
Kb-ü (Különleges- üdülő)	0,58	0,58
Kb-h (Különleges- hegy)	1,55	1,55
<b>Összesen:</b>		<b>1723,33</b>

### III. Területrendezési tervvel való összhang igazolása:

#### Térségi területfelhasználás a megyei szerkezeti terv alapján

Az **erdőgazdálkodási térség**ben jelölt települési erdőterület övezetek a törvény szerinti erdők övezetével szinkronban van.

A **mezőgazdasági térség** (172,17 ha) területének 88,5%-a általános mezőgazdasági övezetbe (152,47 ha) sorolt a település szerkezeti tervén, a mezőgazdasági térség területén nagyvárosias lakóterület, üdülőterület nem kerül kijelölésre. A törvény előírásaival a tervezett módosítás szinkronban van.

A **sajátos területfelhasználású térség** területe különleges és közlekedési települési övezetekbe került átsorolásra, mely a törvény előírásaival szinkronban van. A sajátos területfelhasználású térség területén (16,27 ha) különleges beépítésre nem szánt terület övezet (15,04 ha) és közlekedési terület övezet (1,14 ha) kerül kijelölésre. Az eltérés 0,53 %, mely a törvényi előírásnak megfelel.

#### Övezetek az országos és a megyei terv alapján

##### Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A 0123 hrsz.-ú terület nyugati részét érinti az ökológiai folyosó övezete. A véleményezési szakasz lezárásáról szóló határozat alapján az övezet a törvényben jelölthöz képest módosul a szabályozási tervben szereplő beültetési kötelezettségű terület mentén.

##### Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

A 0123 hrsz.-ú terület az egykori szennyvíztisztító telep miatt valószínű, hogy pufferterület övezetébe került korábban, azonban mivel a terület jelenlegi használata már ennek nem felel meg, az egykori ökológiai állapotok már jelenleg nem állnak fenn, a pufferterület jelölése okafogyottá vált. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság munkatársával történt egyeztetés alapján a pufferterület övezetének módosítása, törlése lehetséges. A Matrt 23.§ (2) bekezdése alapján a pufferterület övezetére vonatkozó adat módosítására van lehetőség az adatot szolgáltató szerv bejegyzésével.

A 0123 hrsz.-ú területtől észak-nyugatra lévő terület a tervezési területbe került a szennyvízvezeték feltüntetésé miatt. Ezen a területen sem javasoljuk a pufferterület feltüntetését.

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezete az 1. módosítási pontban szereplő 0123 hrsz.-ú területet és tőle észak-nyugatra lévő területe érinti.

#### **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete**

Az 1. és a 2. módosítással pontok érintettek az övezet területével. A 0123 hrsz.-ú terület csak kis mértékben, a telek dél-nyugati részén érintett, a 0131/1 hrsz.-ú telek teljes mértékben. A 0123 hrsz.-ú területre vonatkozóan a törvényben jelölt övezeti határt módosítottuk a véleményezési szakasz lezárásáról szóló határozat alapján. A hatályos terven jelölt tájképvédelmi övezet változatlanul marad.

A tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal szinkronban vannak. A tervezési terület (1.-2. pontok területe) észak-nyugati részét is érinti az övezet, azonban itt módosítás nem történik, csak a szennyvízvezeték feljelölése miatt került tervezési területbe ez a rész.

#### **Tájképvédelmi terület övezete**

A tájképvédelmi terület övezete érinti az 1. és a 3. módosítási pontok területét.

Az 1. pontban ismertetett szándékkal, a napelempark kialakításával kapcsolatosan a Nemzeti Park munkatársával történt egyeztetésen elhangzottaknak megfelelően a tájképi egység megőrzésének igazolása megtörtént.

A tervezett módosítások az előírásokkal összhangban vannak.

#### **Vízminőség-védelmi terület övezete**

A hatályos településszerkezeti terv nem jelöl ilyen területet. A településrendezési tervek felülvizsgálatakor ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket és a rá vonatkozó szabályokat a helyi építési szabályzatba meg kell fogalmazni.

#### **Vízminőség-védelmi terület övezete**

A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes települést, így a tervezési területeteket is érinti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 §. (2) bekezdése alapján „a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

A hatályos településszerkezeti terv jelöli a vízbázis védőterületét.

#### **Általános mezőgazdasági terület övezete**

A 2. számú módosítás (erdőterületből mezőgazdasági terület) területét érinti az általános mezőgazdasági terület övezete, melyre vonatkozó szabályokkal a módosítás szinkronban van.

#### **Erdők övezete**

Az erdők övezete érinti az 1. és 2. módosítási pontokhoz lehatárolt tervezési területet. Az erdők övezeteként jelölt területek a hatályos településszerkezeti tervben és szabályozási tervben Ev és Eg jelű védelmi és gazdasági erdőterületként szabályozottak.

A törvény 29.§-át figyelembe véve az erdők övezetébe tartozó terület 12,07 ha, melynek 100 %-át, 12,07 ha sorolt erdőterület területfelhasználási egységbe a településrendezési eszközökben.

# Zalakaros

## Településszerkezeti terv

M 1:7 500

TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

### I. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre szánt területek

Lakóterület  
Lk jelű kiválasztott terület  
Lke jelű kiválasztott terület  
Lf jelű futasági terület

Vegyes terület  
Vl jelű településközpont vegyes terület  
Vj jelű intézményközpont vegyes terület

Gazdasági terület  
Gk jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.  
Gip jelű ipari gazdasági terület

Üdülőtér  
Üj jelű üdülőtér

Különleges-beépítésre szánt terület  
Kst jelű strand terület  
Kk jelű kemping terület  
Ksp jelű sport terület  
Ksz jelű szociális terület

Beépítésre nem szánt területek  
Közelítési terület  
Kóu jelű közúti közlekedési terület

Zöldterület  
Zk jelű zöldterület, közpark  
Zp jelű zöldterület, közpark

Erdőterület  
Ev jelű védelem nélküli erdőterület  
Eg jelű gazdasági erdőterület

Mezőgazdasági terület  
Mk jelű kertés mezőgazdasági terület  
Mk jelű mezőgazdasági terület, erdő elővesztés  
Mó jelű általános mezőgazdasági terület

Vízgazdálkodás  
Vj jelű vízgazdálkodási terület

Természetvédelmi terület  
Tt jelű természetvédelmi terület

Különleges-beépítésre nem szánt területek  
Kb-t jelű temető terület  
Kb-p jelű pincés terület  
Kb-sz jelű szennyvíztisztító terület  
Kb-sp jelű sportterület  
Kb-m jelű mozi terület

Intézmények  
Igazgatási központ  
Oktatási központ  
Művelődési központ  
Egyházi központ  
Egészségügyi központ

Sport központ  
Szabadidő központ  
Termelői strand  
Kemping  
Termelő

Készült az állami alapadatok felhasználásával

### II. VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK, EGYÉB ELEMEL JELÖLÉSE

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem:

Régiás terület határa  
Helyi művi értékvédelem:  
Helyi jelentőségű védett érték

Nemzetközi táj- és természetvédelem:  
NATURA 2000 terület

Országos és térségi táj- és természetvédelem:  
Országos ökológiai hálózat - magterület határa  
Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa  
Országos ökológiai hálózat - puffertérlet határa

Tájvédelemben terület határa  
Helyi táj- és természetvédelem:  
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

Talaj- és vízvédelem:  
Vízvesztés káros védelem határa  
Felszínmozgás veszélyes terület határa  
Értékteljesítés terület határa

Egyéb:  
Környezeti határa  
Védőtérlet, védősáv határa

Gyógyhely határa

III. NYOMVONALAS ELEMEL, OBJEKTUMOK ÁBRÁZOLÁSA

Beépítésre szánt terület:  
Meglévő, nem kiképzett terület

Közüli közlekedés:  
Országos mellékút meglévő/tervezett  
Helyi gyűjtőt

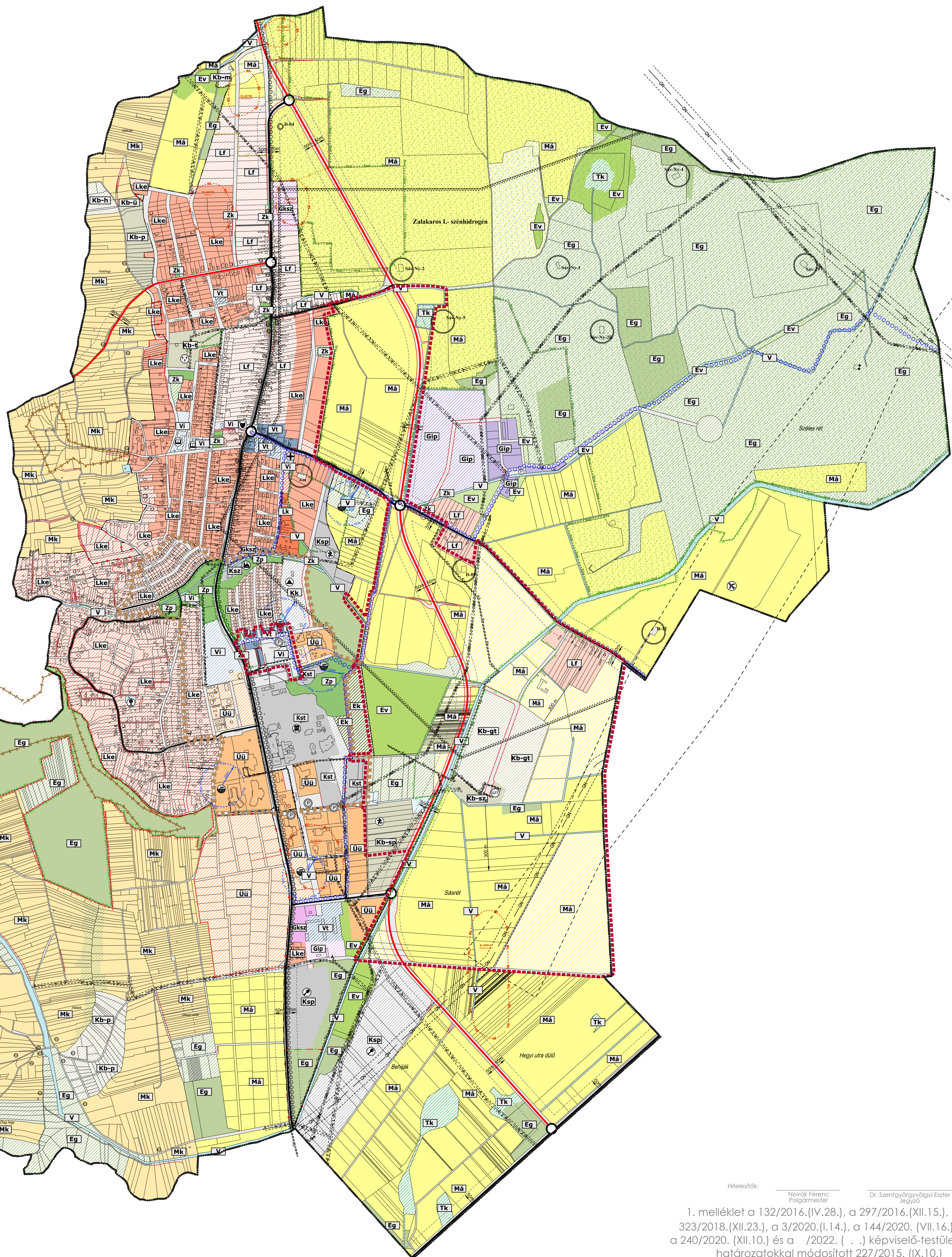
Fontosabb szilveszteri közúti csomópont  
Országos kerékpáros főútvonal  
Egyéb kerékpárt

Jelentős közhasznú parkolóhely  
Jelentős közhasznú parkoló garázs  
Autóbusz pályaudvar  
Autóbusz megálló

Légi közlekedés:  
Repülőtér  
Váróház

Szennyvíztisztító  
Szennyvíztisztító  
Világos elosztóhálózat

Nagykapacitású gázvezeték  
Nagynyomású gázvezeték  
Szennyvízvezeték



Hitelesítők:

Novák Ferenc  
Polgármester

Dr. Szentgyörgyölggyi Eszter  
Jegyző

1. melléklet a 132/2016.(IV.28.), a 297/2016.(XII.15.), a 323/2018.(XII.23.), a 3/2020.(I.14.), a 144/2020.(VII.16.), a 240/2020.(XII.10.) és a /2022.( . . ) képviselő-testületi határozatokkal módosított 227/2015.(IX.10.) képviselő-testületi határozathoz

ÓOD Építész és grafikus Iroda Kft.  
1040 Budapest, Rózsa u. 3.  
Tel: 92 510 203 Fax: 92 510 204  
e-mail: ood@oodtft.hu

Zalakaros

településszerkezeti terv

2022. V. M 1: 7 500

2. melléklet a /2022.( . . ) képviselő-testületi határozathoz

## 4. RENDELETTERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

### Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

#### Zalakaros Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (IX.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

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. 8.) 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 a következőket rendeli el:

#### 1. §

A ZALAKAROS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelete 17.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

#### MÁSODIK RÉSZ

##### Részletes övezeti előírások

#### 17. §

(1) Az igazgatási terület

a) beépítésre szánt területeit az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

1. lakó-,

1.1. kisvárosias lakó - (Lk),

1.2. kertvárosias lakó - (Lke),

1.3. falusias lakó - (Lf),

2. vegyes-,

2.1. településközpont (Vt),

2.2. intézményi (Vi),

3. gazdasági-,

3.1. kereskedelmi, szolgáltató- (Gksz),

3.2. ipari- (Gip),

4. üdülő-,

4.1. üdülőházas- (Üü), valamint

5. különleges-,

5.1. strand (Kst)-,

- 5.2. sport (Ksp)-,
- 5.3. kemping (Kk)-,
- 5.4. szakrális (Ksz).

b) beépítésre nem szánt területeit

- 1. közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-,
    - 1.1. közúti- (Köu),
  - 2. zöld- ,
    - 2.1. közkert (Zk),
    - 2.2. közpark (Zp),
  - 3. erdő
    - 3.1. védelmi erdő- (Ev),
    - 3.2. gazdasági erdő- (Eg),
  - 4. mezőgazdasági,
    - 4.1. kertes mezőgazdasági -(Mk),
    - 4.2. általános mezőgazdasági -(Má),
  - 5. vízgazdálkodási (V),
  - 6. természetközeli (Tk),
  - 7. különleges beépítésre nem szánt
    - 7.1. temető- (Kb-t),
    - 7.2. pincesor- (Kb-p),
    - 7.3. szennyvíztisztító- (Kb-szE)
    - 7.4. sportterület- (Kb-sp)
    - 7.5. malom- (Kb-m)
    - 7.6. üdülő- (Kb-ü)<sup>121</sup>
    - 7.7. hegy- (Kb-h)
    - 7.8. gazdaságfejlesztés- (Kb-gf)
- övezeteként lehet megkülönböztetni.

## 2. §

A ZALAKAROS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelete 34.§ kiegészül a következő szakasszal:

(9) Az Má-2, Má-4, Má-5, Má-7, Má-8, Má-10 és Má-11 jelű általános mezőgazdasági övezetekben 600 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű, legalább 4,5 m átlagos belmagasságú, jellemzően összefüggő légterű épület, csarnok nem helyezhető el.

## 3.§

A ZALAKAROS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelete a következő alcímmel egészül ki:

### 40. Különleges gazdaságfejlesztés övezet 43/C. §

- (1) A „Kb-gf” jelű különleges gazdaságfejlesztés terület övezetében elhelyezhetők
- c) a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló építmények,

d) gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények, raktárak, ehhez kapcsolódó irodaépület, oktatási épület, valamint szolgálati lakás.

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül alakítható ki egy szolgálati lakás.

(3) A „Kb-gf” jelű különleges gazdaságfejlesztés terület övezet építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

A	B	C
1.		<b>Kb-gf</b>
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	50m, 10 000 m <sup>2</sup>
3.	Beépíthető legkisebb telek területe	10 000 m <sup>2</sup>
4.	Beépítési mód:	Szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Épületmagasság: 10,5 m
7.	Oldalkert legkisebb mértéke	5,0 m
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	30 %

(4) A Kb-k jelű különleges gazdaságfejlesztés terület övezetében beültetési kötelezettséggel jelölt területeket fás növényzettel fedetten kell kialakítani. A fás növényzetet a területen kialakítandó új épület használatbavételi engedélyezési eljárását megelőzően létre kell hozni.

#### 4. §

A ZALAKAROS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelete 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

#### 5.§

Hatályát veszti a ZALAKAROS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelete 8. § (7) bekezdése.

#### 6 §

#### Záró rendelkezések

E rendelet az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.

Kelt: Zalakaros, 2022. év..... hó ..... nap

Novák Ferenc  
polgármester

Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter  
jegyző

Kihirdetve: Zalakaros, 2022. év..... hó ..... nap

Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter  
jegyző

# Zalakaros közigazgatási területe Szabályozási terv

## Jelmagyarázat:

314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet 6. melléklete alapján

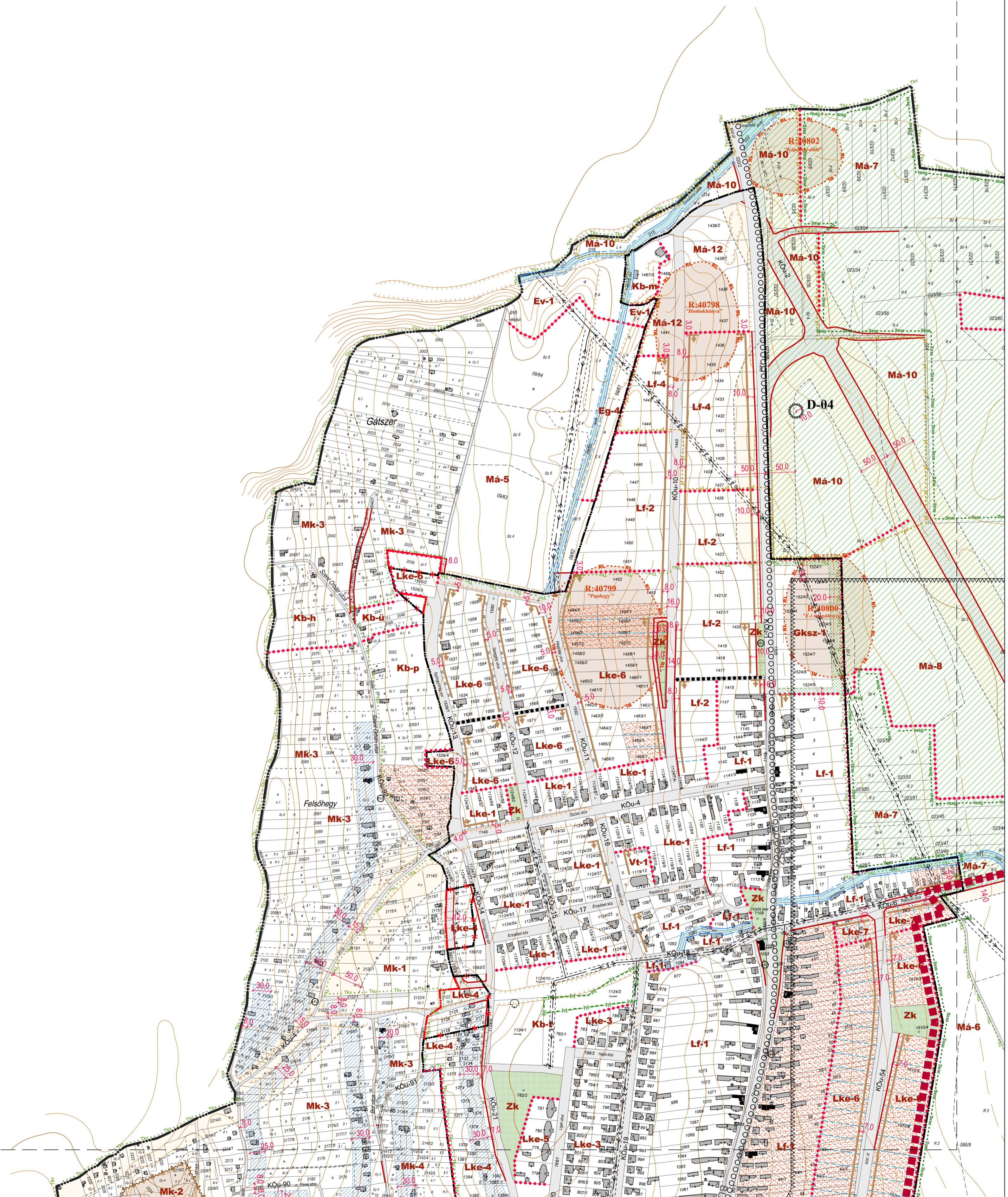
- Településhatár:  
Belterület határ-meglévő/tervezett:  
Meglévő, nem térképezett épület:  
Szabályozás alapelvei:  
Szabályozási vonal  
Szabályozási szélesség  
Építési övezet, övezet határa  
Építési övezet, övezet jele  
Szabályozás másodlagos elemei:  
Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek  
Javasolt telekhatár  
Megszüntető jelölés:  
Építési hely:  
Építési vonal:  
Egyéb szabályozási elemek  
Jelentős felszíni parkoló határa és férőhelyszáma  
Gyalogút  
Kerékpárút  
Örökségvédelem:  
Országos (nemzetközi) művi értékvédelem  
Régészeti lelőhely határa:  
Helyi művi értékvédelem  
Helyi jelentőségű védett érték  
Táj- és természetvédelem:  
Nemzetközi táj- és természetvédelem  
NATURA 2000 terület határa  
Országos és térségi táj- és természetvédelem  
Országos ökológiai hálózat - magterület határa  
Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa  
Országos ökológiai hálózat - puffertérlet határa  
Tájépítési terület határa  
Helyi táj- és természetvédelem:  
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

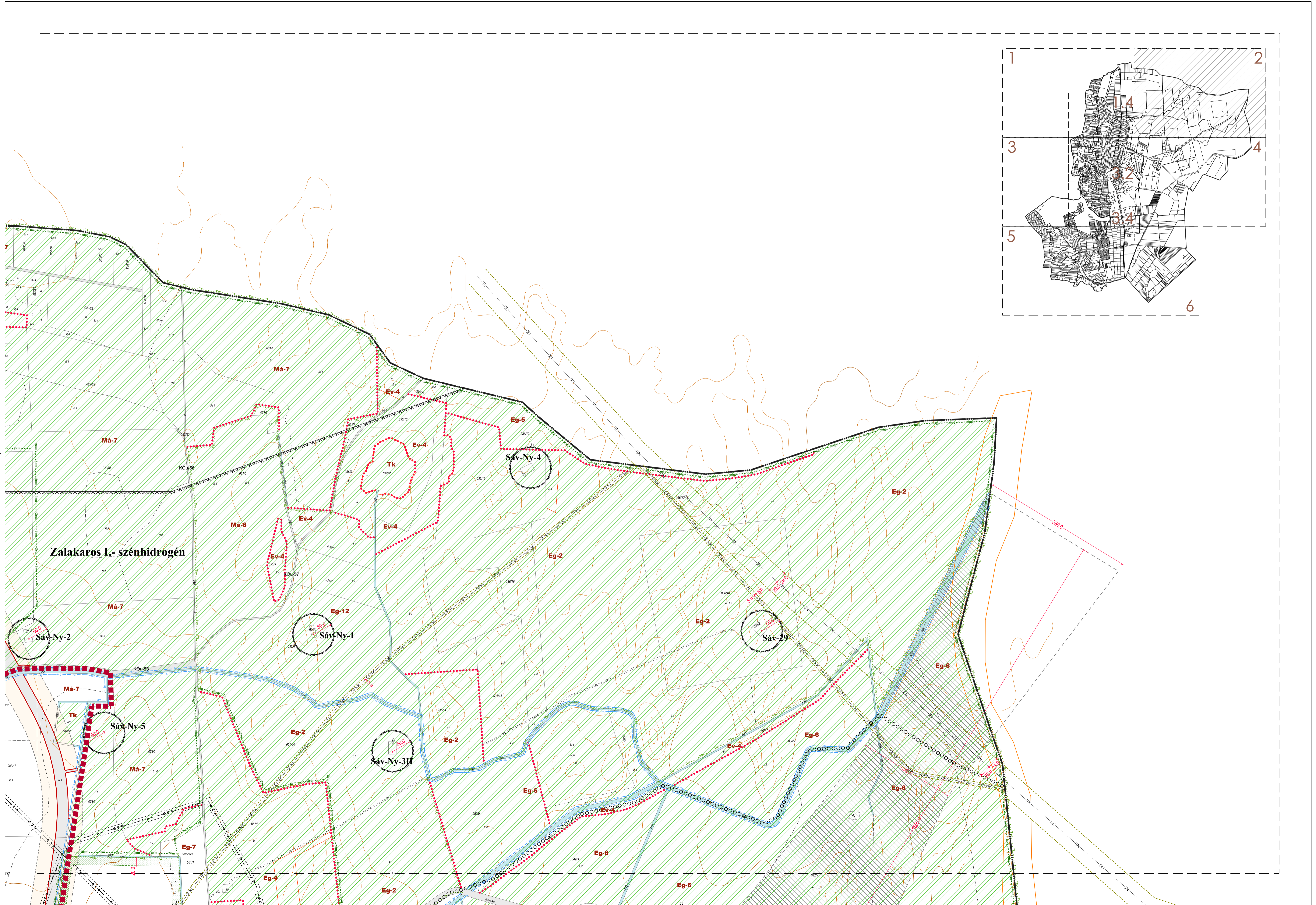
## TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA:

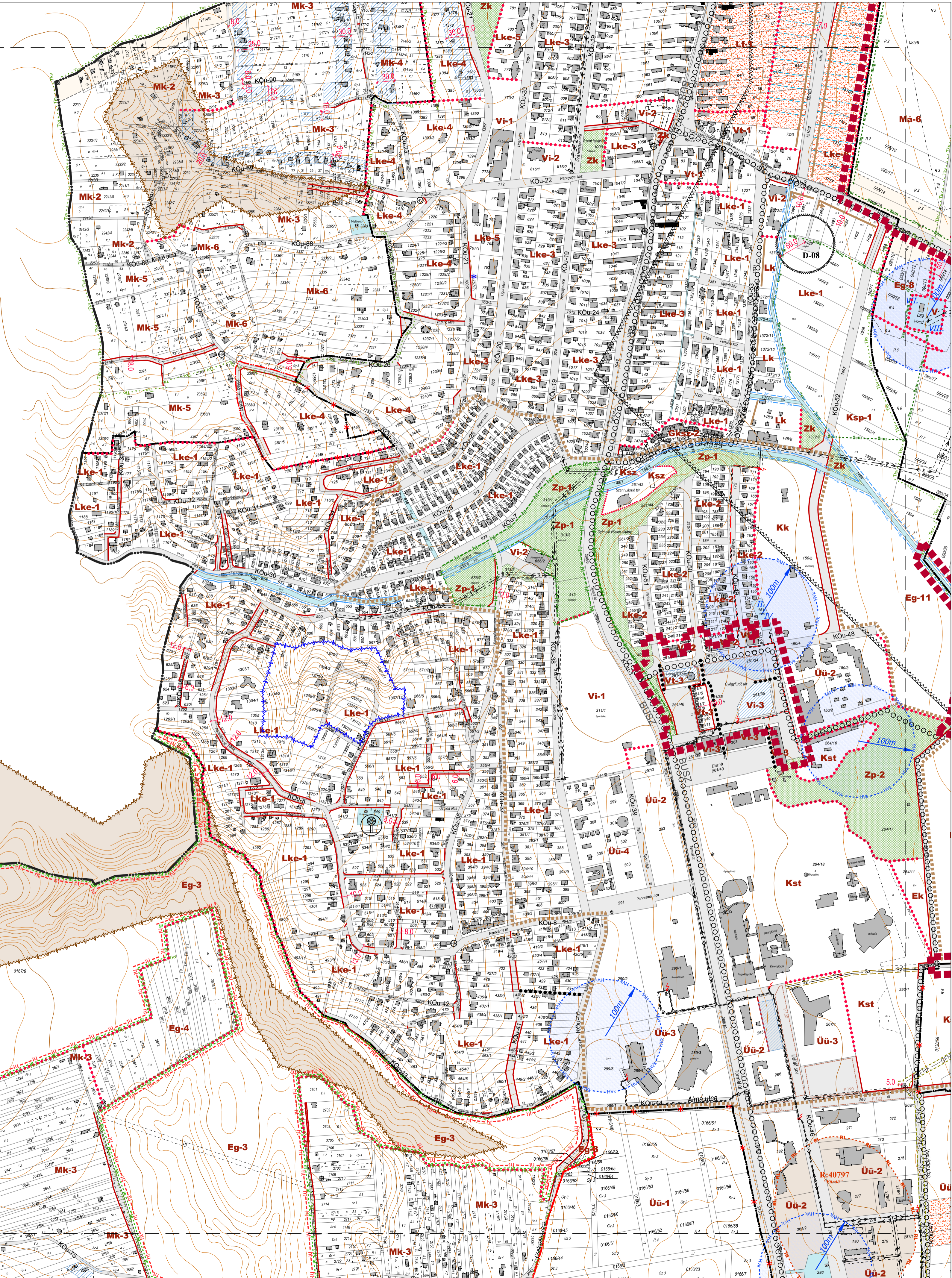
- Egyéb korlátozó tényezők  
Vízvázas külső védőövezet határa  
Felszíni víz parti sávjának határa (álami)  
Felszíni víz parti sávjának határa (önkormányzati)  
Bányatelek határa  
Felszínmozgás veszélyes terület határa  
Erőszakveszélyes terület határa  
Közút védőávolság és védőterület  
Repülőter akadályoztatási területe  
Közművek korlátozásai  
Szennyvíztelep  
Szennyvíztisztómű  
Villamos elosztóhálózat és védőterülete  
Nagyköznyomású földgáz vezeték és védőterülete  
Nagynyomású földgáz vezeték és védőterülete  
Szennyvízvezeték és védőterülete  
CH kül elvezetése és biztonsági övezete  
Egyes sajátos jogintézmények  
Telekcsoport újraosztással érintett terület  
Beültetési kötelezettségű terület  
Alövezet határa  
Területfelhasználási módok  
Közúti közlekedési terület  
Zöldterület, közpark  
Zöldterület, közkert  
Vízgazdálkodási terület

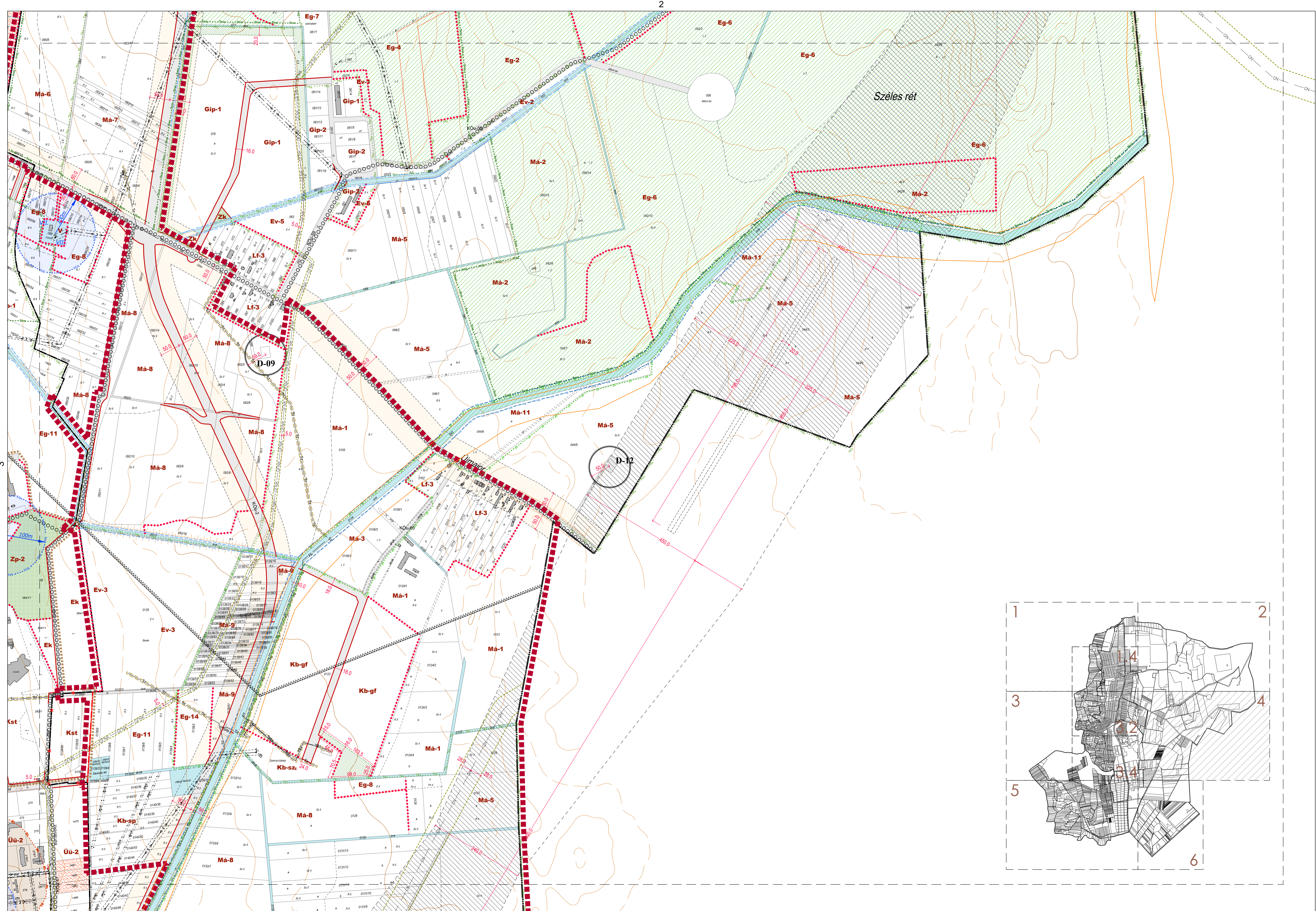
Építési övezet index száma	beépítési mód	max.beépítettség (%)
Lf-1	épületmagasság/ homlokzatmagasság (m)	kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m)

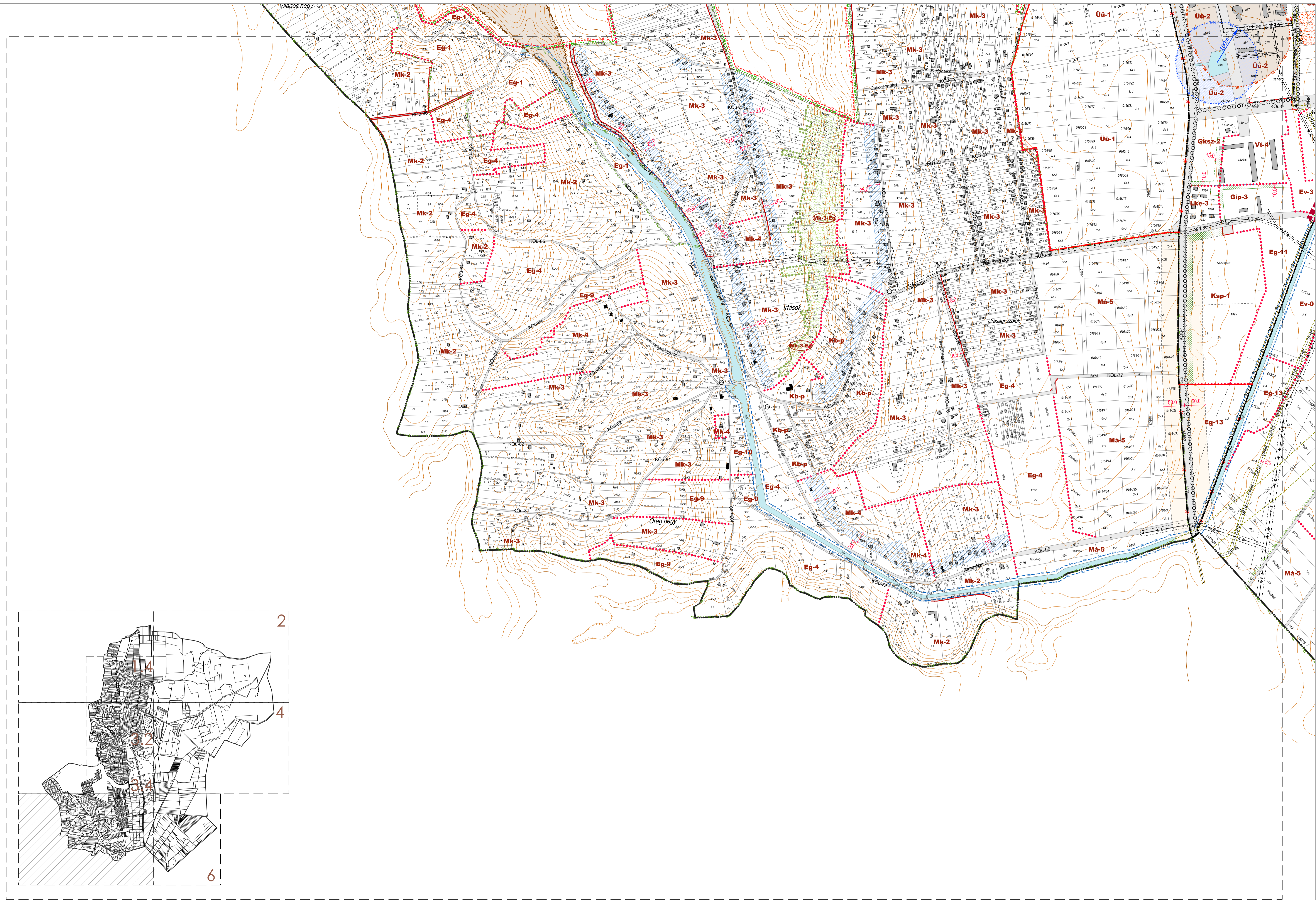
Övezetek megnevezése (területfelhasználás)

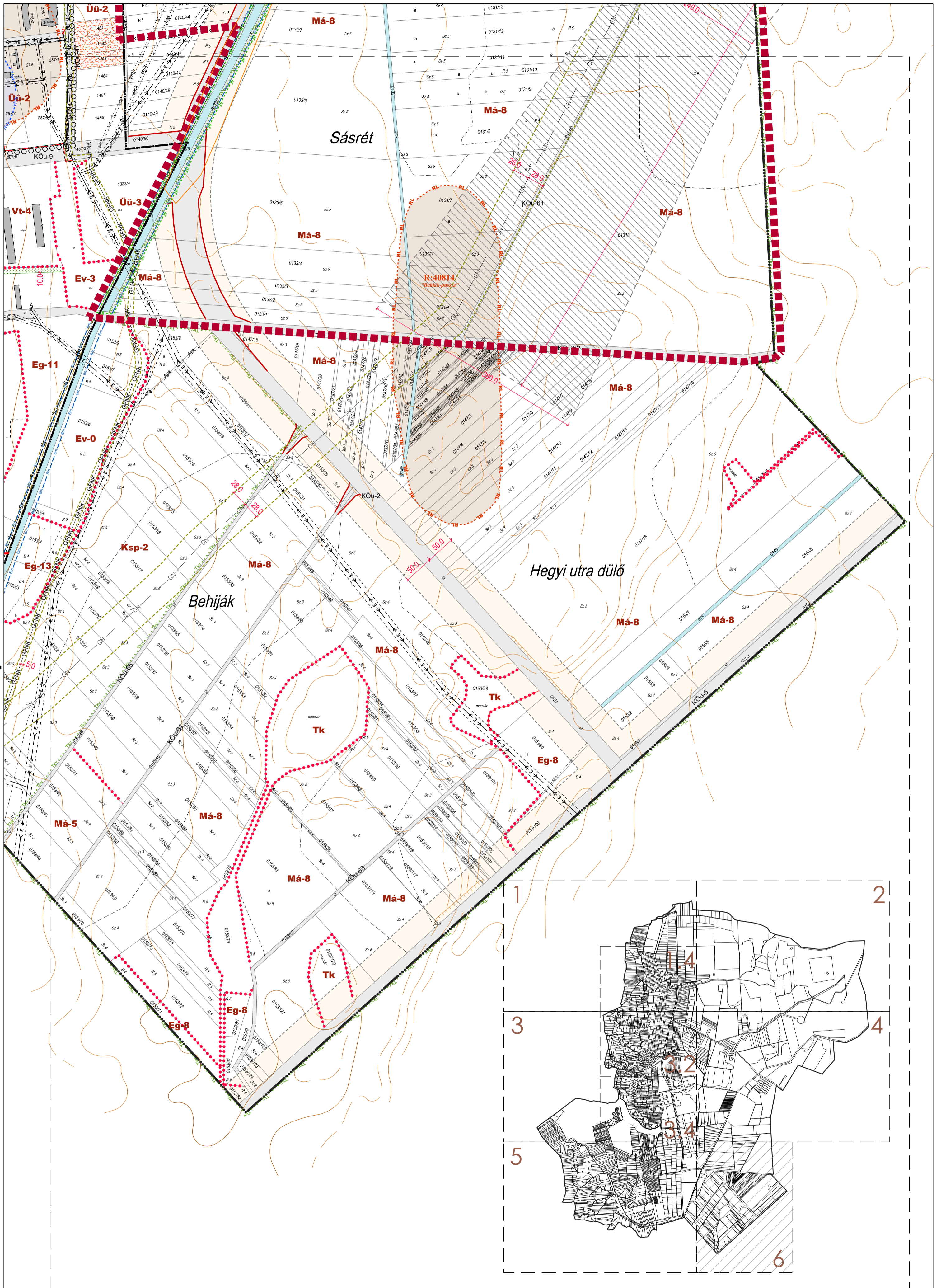












Készült az állami alapadatok felhasználásával

Hitelesítők:

Novák Ferenc  
Polgármester

Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter  
Jegyző

1. melléklet a 24./2016. (XII.12.), a 3/2022. (II.10.) és a /2022. ( ) önkormányzati rendelettel módosított 19./2015. (IX.11.) önkormányzati rendelethez

M=1:4 000

**MELLÉKLETEK**

## Zalakaros Város Főépítésze

### FELJEGYZÉS

**a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet alapján**

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 2021. július 5-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását.

A 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 3/C. §-a kimondja, hogy „Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

A kormányrendelet 1. melléklete határozza meg a megalapozó vizsgálat, a 3. melléklete az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit.

Módosuló helyi építési szabályzat esetében a kormányrendelet 11.§ (6) bekezdése kimondja, hogy „Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezeten belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

**A kormányrendelet fenti előírásainak figyelembevételével a településrendezési terv módosításához szükséges alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:**

#### **KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV**

- **A változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése.**
- **Területi mérleg számításának elkészítése (változó településszerkezet miatt).**

**Nincs szükség a biológiai aktivitásérték számítás igazolására, ugyanis új beépítésre szánt övezet nem kerül kijelölésre.**

**Nem szükséges környezeti értékelés elkészítése sem, ugyanis a tervezett szabályozás nem jár jelentős környezeti hatással.**

**További munkarészek elkészítése érintettség hiányában nem szükséges.**

Kelt: Zalakaros, 2021. október 4.



**Klie Zoltán**

Zalakaros Város Főépítésze

**Kivonat:** A Zalakaros Város Önkormányzata Képviselőtestülete 2022. május 26-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

**Képviselőtestület 86/2022. (V.26.) számú határozata:**  
Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselőtestülete

1. a településrendezési eszközök tervmódosítás véleményezési szakaszának lezárásáról, a beérkezett véleményekről, azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról az alábbiak szerint határoz:
2. Tudomásul veszi, hogy a partnerségi egyeztetés során a helyi építési szabályzat, szabályozási és településszerkezeti terv módosítása tárgyban észrevétel nem érkezett.
3.
  - 3.1. A Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodától érkezett észrevételt elfogadja, a szennyvíztisztító épületének feltüntetésének hiányát a telek tulajdonosának jelezni kell. A záró tervdokumentációban a szabályozási tervlapon egy korábbi felmért állapotot szaggatott vonallal fel kell tüntetni. A 0123 hrsz.-ú területtel kapcsolatosan a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet törvényben szereplő lehatárolásának módosítását elfogadja. A szabályozási tervben szereplő tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet lehatárolása nem módosul. A helyi építési szabályzat 41.§ (2) bekezdés 6. pontját ezzel szinkronban nem módosítja, az 5%-os beépítettség megfelelő. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet törvényi lehatárolása és a szabályozási tervben szereplő lehatárolás a 0123 hrsz.-ú területet érintően az 2. mellékletben kerül bemutatásra.
  - 3.2. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Terve alapján a 0123 hrsz.-ú ingatlan nyugati oldalán kb. 30 méter széles sávban ráfed az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete is. Az ökológiai folyosó övezetét ezen a területen a kötelező fásítás vonalához fog igazodni a 3. mellékletben szereplő lehatárolásnak megfelelően. Az érintett területen kívül az övezet határa nem kerül módosításra, a rendezési terv felülvizsgálatakor az övezet határa a teljes település területén frissítésre kerül.
  - 3.3. Tudomásul veszi, hogy az ökológiai hálózat pufferterület övezetének módosításával kapcsolatban kifogást nem érkezett. Az övezeti érintettséggel kapcsolatosan újabb hozzájáruló nyilatkozat nem áll rendelkezésre, pufferterület övezete a 0123 hrsz.-ú telken nem kerül feltüntetésre. A jóváhagyandó határozat 1. melléklet III. pontja javításra kerül.
  - 3.4. A helyi építési szabályzat módosításáról szóló rendelet-tervezet 2.§-a a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 118-119. §-ának megfelelően módosításra kerül.
  - 3.5. A településszerkezeti terven a tervezett mezőgazdasági terület halványsárga sraffozás módosításra kerül.
  - 3.6. Tudomásul veszi, hogy a Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya véleménye 2. pontjában tévesen jelezte, hogy a Kb-gf jelű övezetbe soroláshoz csak a pufferterület vonatkozásában járul hozzá. A hozzájárulást megadottnak tekinti. Az ingatlan északi és keleti határán kötelező fásítás nem kerül jelölésre - a domborzati viszonyok miatt a területre nincs rálátás ebből az irányból, ahogy az bemutatásra is került a véleményezési tervdokumentációban. Kötelező fásítás az ökológiai folyosó mentén, a 0123 hrsz.-ú telek nyugati oldalán kerül jelölésre, 10 méteres szélességben.

- 3.7. A tervezett szerkezeti terven Zalakaros 0123 hrsz.-ú ingatlan nyugati részén található Nemzeti Ökológiai Hálózat területének „ökológiai folyosó” besorolású övezetre tett megállapítást nem fogadja el, mert az ökológiai folyosó a településszerkezeti terven szerepel.
4. Tudomásul veszi, hogy észrevételt nem tettek, a módosítással kapcsolatosan kifogást nem emeltek az alábbi államigazgatási szervek,  
Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság  
Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály  
Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály  
Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Osztály I.  
Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály  
Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály  
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály  
Zala Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Határrendészeti Szolgálat  
Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányászati Osztály  
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala
5. A beérkezett államigazgatási vélemények e határozat 4. mellékletét képezik.
6. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert jelen döntés dokumentálásával és közzétételével. A Képviselő-testület a véleményezési szakaszt ezennel lezárja és felkéri a Polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 40.§ (1) bekezdése alapján kezdeményezze a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítési hatáskörben eljáró Zala Megyei Kormányhivatalnál.

Határidő: 2022. május 31.

Felelős: Novák Ferenc polgármester

Operatív felelős: Klie Zoltán főépítész-kérelmező értesítése

Kmft.

Novák Ferenc s.k.  
Polgármester

A kivonat hiteles.

Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter s.k.  
Jegyző

Zalakaros 2022. május 27.

Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter  
Jegyző



0138/15  
0138/16  
38/17  
18  
0138/19  
0138/21  
0138/23  
38/25 0138/57  
38/59 0138/60  
0138/61 0138/62  
0138/63 0138/64  
0138/65 0138/66  
0138/67 0138/68  
0138/69 0138/70  
0138/71  
72  
0138/74  
0138/77 0138/78  
0138/82 0138/81  
0138/85  
38/32 0138/33  
38/36 0138/38  
38/40  
13

0106/3

0124/1

0124/2

0123

0124/3

0124/4

0128

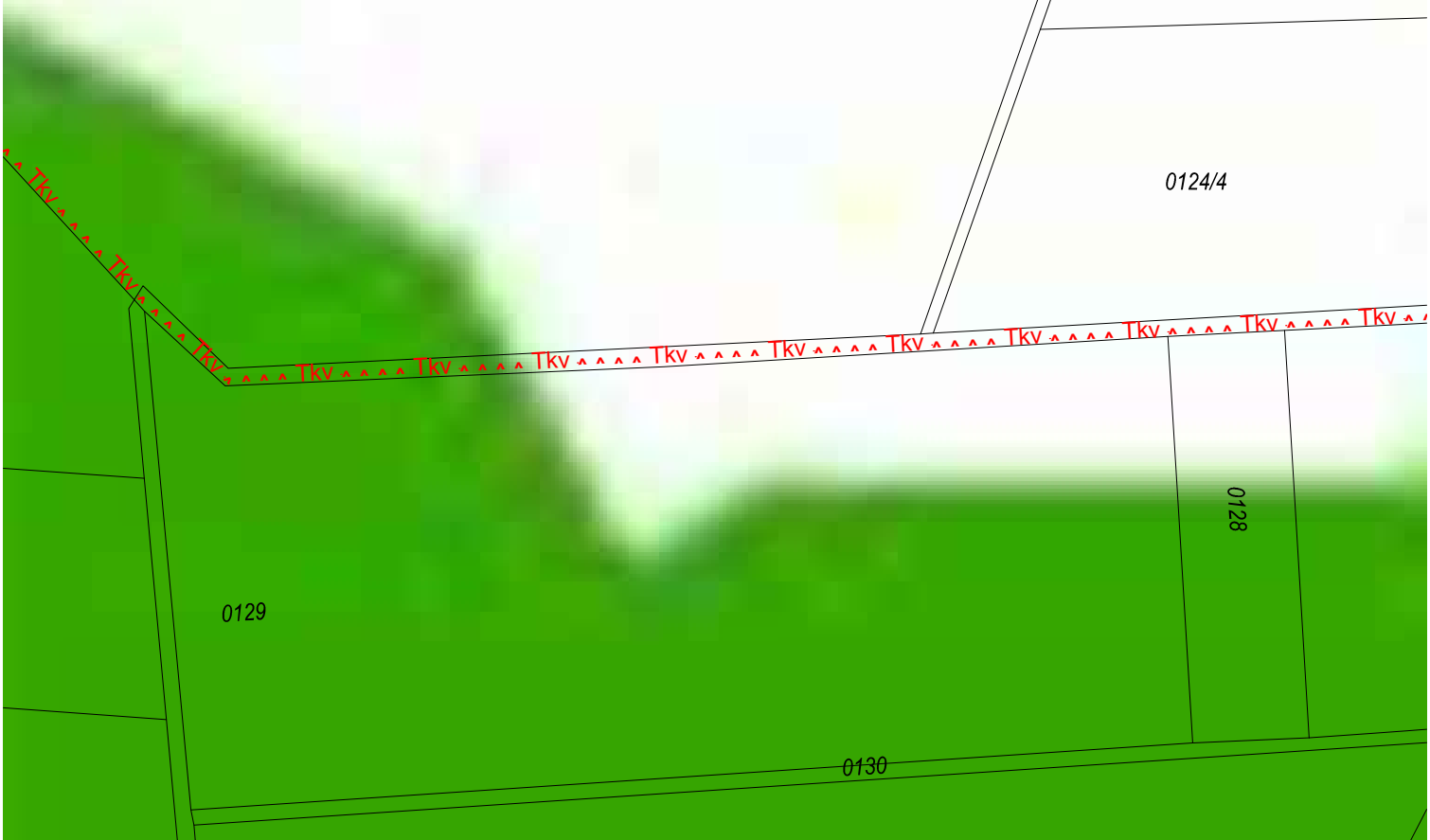
**Jelmagyarázat:**

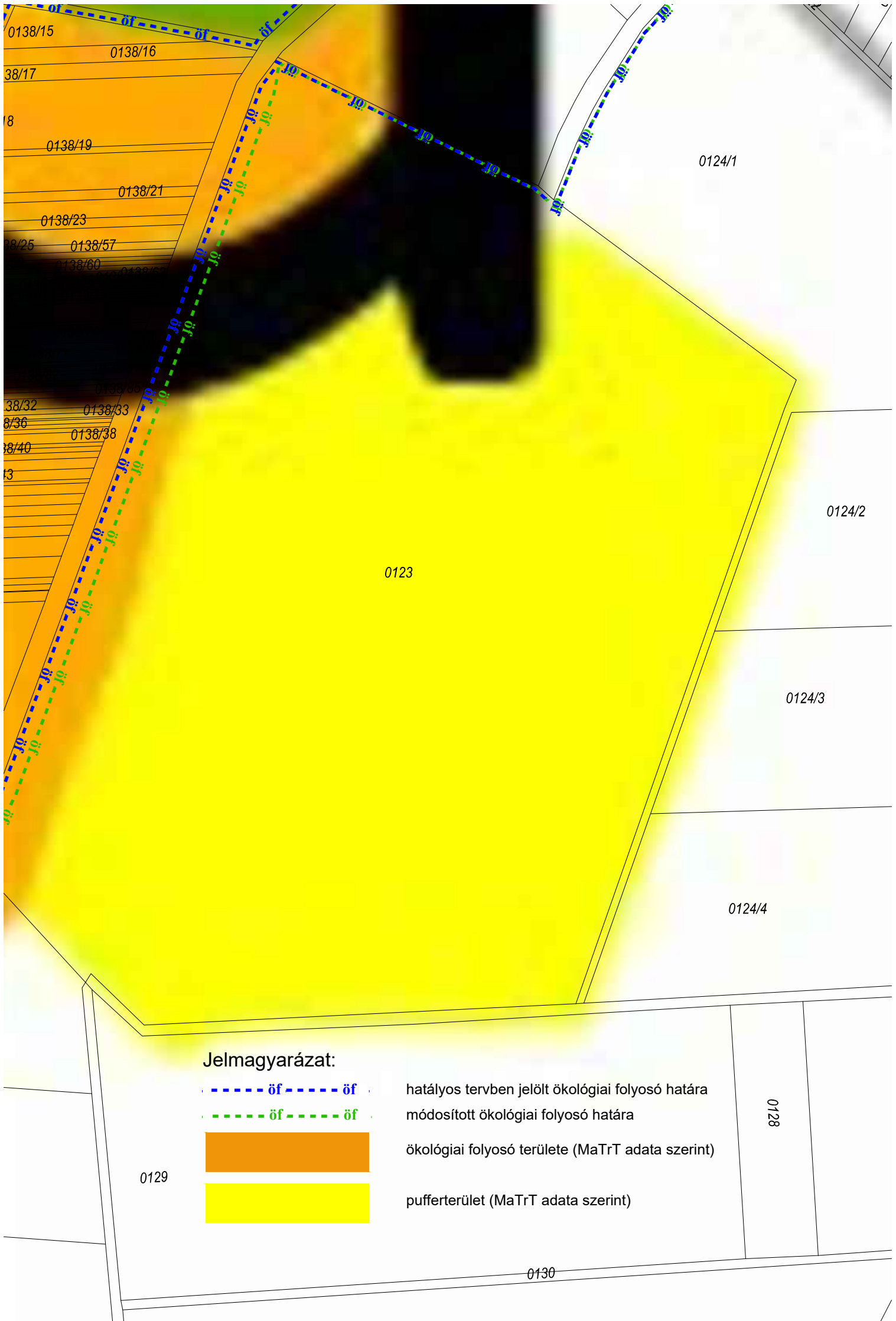
..... Tkv ..... Tkv .....



hatályos tervben és a tervezett módosításban jelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa

tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (MaTrT adata szerint)





ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATALZK/50-2/2022 (Kliez) Kesztyesfalva  
(1808-0242) 10 30-22

Ügyiratszám: ZA/010/11-1/2021.	Tárgy: Zalakaros településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző: Takács Anna	Eljárás típusa: teljes eljárás
Telefon: 92/511-048	véleményezési szakasz
E-mail: <a href="mailto:takacs.anna@zala.gov.hu">takacs.anna@zala.gov.hu</a>	Hiv. szám: ZK/2516-26/2021

**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 113/2021. (VII.05.) 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. június 15-én ZA/010/94-2/2021. 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. A 0123 hrsz.-ú területen különleges beépítésre nem szánt gazdaság-fejlesztési terület kijelölése.
2. A 0131/1 hrsz.-ú volt szikkasztó terület hasznosítása, a jelenlegi erdőterület mezőgazdasági területbe sorolásával
3. A pavilonsortól keletre eső terület szabályozásának módosítása (építési vonal és szabályozási vonal módosítása)

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.

Telefon: (36 92) 511 050, Fax: (36 92) 507 745, E-mail: [allamifoeptesiz@zala.gov.hu](mailto:allamifoeptesiz@zala.gov.hu), Honlap:[www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://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. A tervdokumentációval kapcsolatos észrevételek

1. A 0123 hrsz.-ú ingatlanon működő szennyvíztisztító épülete az alaptérképen nincs feltüntetve, kérem ennek tisztázását. Kérem vizsgálni, hogy a Kb-sz<sub>E</sub> jelű övezet visszamaradó részén a meglévő épületek figyelembevételével megállapított beépítettség megfelel-e az övezeti előírásnak. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Terve alapján a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete részben érinti a Kb-sz<sub>E</sub> jelű övezet területét. Tájékoztatom, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matr.) 81. § (3) a) pontja alapján új épület elhelyezése legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet, ugyanakkor a HÉSZ 41. § (2) bekezdés 6. pontja 5% beépítettséget enged meg. Az adatszolgáltatás alapján kérem tisztázni a térségi övezet érintettségét. A térségi övezet lehatárolásának módosítására a Matr. 23. § (2) bekezdése alapján van lehetőség.
2. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Terve alapján a 0123 hrsz.-ú ingatlan nyugati oldalán kb. 30 méter széles sávban ráfed az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete is. Az adatszolgáltatás alapján kérem tisztázni a térségi övezet érintettségét. A térségi övezet lehatárolásának módosítására a Matr. 23. § (2) bekezdése alapján van lehetőség.
3. Az ökológiai hálózat pufferterület övezetének módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek. A jóváhagyandó határozat 1. melléklet III. pontjában foglaltakat kérem a térségi övezete végleges lehatárolásának megfelelően pontosítani, továbbá kérem az illetékes államigazgatási szerv hozzájáruló nyilatkozatának számát rögzíteni.
4. A helyi építési szabályzat módosításáról szóló rendelet-tervezet 2. §-a nem felel meg a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 118-119. §-ának, kérem javítani.
5. A településszerkezeti terven a tervezett mezőgazdasági terület halványsárga sraffozott kitöltése nehezen kivehető, javasolom vastagabb sraffozás alkalmazását.

### IV. 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, 2022. január 6.**

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Lengl Zoltán**  
állami főépítész



ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/KTF/03432-10/2021.

Tárgy: Zalakaros város településren-  
dezési eszközeinek részleges  
módosítása

Ügyintéző: Németh Péter

Jogi előadó: dr. Parragi Valéria

Telefon: (92) 795-066

Hiv. szám: ZK/2516-27/2021.

(92) 795-065

Ügyintéző: Klie Zoltán

**Vélemény**

**Zalakaros Város Önkormányzata**

Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

8749

Tisztelt Novák Ferenc Polgármester Úr!

Zalakaros város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában osztályomhoz megküldött beadvánnyal kapcsolatban az alábbi véleményt adom Önnek:

1. A Zalakaros 0131/1 hrsz.-ú ingatlan erdőövezetből mezőgazdasági területbe sorolásához, valamint a pavilonsortól keletre eső terület szabályozásához osztályom kikötés nélkül hozzájárul.
2. Osztályom adatai szerint a Zalakaros 0123 hrsz.-ú ingatlan kettő térségi övezettel is érintett: Nemzeti Ökológiai Hálózat területének „ökológiai folyosó” és „puffer” besorolású területeivel, valamint kisebb déli része a tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területével. A Zalakaros 0123 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi „Kb-szE” jelű, különleges szennyvíz tisztító övezetből – szabályozási terv tervezetében a - „Kb-gf” jelű gazdaságfejlesztés övezetbe átsorolásához osztályom csak puffer területre vonatkozásában járul hozzá, s egyben javasolja, hogy a Zalakaros 0123 hrsz.-ú ingatlan északi és keleti határán jelöljenek ki védőfásítás céljából területet.
3. A tervezett szerkezeti terven Zalakaros 0123 hrsz.-ú ingatlan nyugati részén található Nemzeti Ökológiai Hálózat területének „ökológiai folyosó” besorolású övezete nincs feltüntetve, ezért kérjük azt jelölni.

**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](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)

## Indokolás

A módosítással érintett területek nem országos jelentőségű védett természeti területek, és nem szerepelnek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel kijelölt NATURA 2000-es besorolású területek között, és nem érint ex-lege védett természeti területet sem.

A Zalakaros 0131/1 hrsz.-ú ingatlan egész területe a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matr.) 11/1. melléklete alapján a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe tartozik. A mellékelt dokumentáció szerint az ingatlanon egy szennyvíz ülepítő működött.

Az ingatlan területe jelenleg az „Eg-8” jelű övezetnek a része, azonban a dokumentációban közöltek szerint nem nyilvántartott erdőterület. Az ingatlan az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra.

A Matr. 81.§ (2) b) alpontja kimondja, hogy *„a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető”*.

A Matr. 81.§ (3) c) alpontja szerint *„A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén csarnok nem helyezhető el”*.

A Zalakaros 0123 hrsz.-ú ingatlan kettő térségi övezettel is érintett: Nemzeti Ökológiai Hálózat területének „ökológiai folyosó” és „puffer” besorolású területeivel, valamint kisebb déli része a tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területével.

A dokumentációban mellékelt, a Zalakaros 0123 hrsz.-ú ingatlant érintő módosítással kapcsolatban 2021. november 2-án lezajlott egyeztetés jegyzőkönyvében – a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság nyilatkozata szerint – a Zalakaros 0123 hrsz.-ú ingatlan területe mégsem érintett a Nemzeti Ökológiai Hálózat „puffer” besorolású területével. Az ingatlan nyugati része a Nemzeti Ökológiai Hálózat „ökológiai folyosó” besorolású terület egy részére védőfásítást jelöltek ki, amellyel osztályom egyetért, ugyanakkor a tervezett szerkezeti terven Zalakaros 0123 hrsz.-ú ingatlan nyugati részén található Nemzeti Ökológiai Hálózat területének „ökológiai folyosó” besorolású övezete nincs feltüntetve, ezért kérjük azt jelölni. Tájképvédelmi célból osztályom javasolja a Zalakaros 0123 hrsz.-ú ingatlan északi és keleti részén is védőfásítás területének kijelölését.

Az ingatlan déli, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területrésze és a szennyvíz tisztító épülettel határos területrészek továbbra is a „Kb-szE” jelű, különleges szennyvíz tisztító övezetben maradnak. Az ingatlan – a szabályozási tervben - a „Kb-gf” jelű gazdaságfejlesztés övezetbe sorolt területrészének 10%-a lesz beépíthető.

Véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a alapján adtam ki.

A Zala Megyei Kormányhivatal hatásköre a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, valamint a 13.§ (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, illetékessége ugyanezen jogszabály 8/A. § (1) bekezdésén alapul

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Németh József**  
főosztályvezető

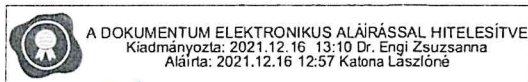
**Az véleményt kapja:**

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



NYUGAT-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZOMBATHELY

2021.12.16.  
1902-10957  
ZK/2516-31/2021



Klie Z.

Klie Zoltán

Dátum:  
2021.12.16.

**Tárgy: Zalakaros településrendezési eszközök módosítása, véleményezési szakasz**

Címzett  
iktatószáma:  
ZK/2516-27/2021.

**Novák Ferenc polgármester részére**

Címzett  
ügyintézője:  
Klie Zoltán főépítész

**Zalakaros Város Polgármestere**

Zalakaros  
Gyógyfürdő tér 1.  
8749

Iktatószám:  
0352-144/2021

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Ügyintéző:  
Somogyi Katalin

A Nyugat-dunántúli vízügyi Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság) részéről, tárgyi ügyben az alábbi véleményt adjuk:

Ügyintéző  
elérhetősége:  
somogyi.katalin@  
nyuduvizig.hu  
+36 94 521 280

A településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelünk.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklete értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy a település településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.

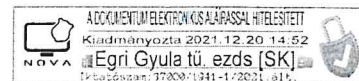
Tájékoztatjuk T. Címzettet, hogy az eljárás során az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviseletében is eljárunk. A Településrendezési Tervek ügyében adott kijelöléseink a további eljárásokra is érvényesek.

Tisztelettel,

**Dr. Engi Zsuzsanna**  
osztályvezető

M. S. 14557

ZK/2516-34/2021  
(1459-11038)



37000/1941-1/2021.ált.

ZALA MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
IGAZGATÓ

Tárgy: Zalakaros Város településrendezési eszközei  
módosításához vélemény,  
véleményezési szakasz  
Hiv.szám: ZK/2516-27/2021  
Ügyintézőjük: Klie Zoltán főépítész  
Ügyintéző: Ódor Szilvia tű. 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 tű. ezredes**  
**tűzoltósági főtanácsos**  
**igazgató**

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



ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/NEF/0858-9/2021. Tárgy: Zalakaros Város településrendezési  
eszközeinek módosítása  
Ügyintéző: Kassai Rózsa  
Telefon: 06-92-549-181 Hív. szám: ZK/2516-27/2021.  
Melléklet: -

Zalakaros Város Önkormányzata  
Novák Ferenc polgármester úr

Zalakaros  
Gyógyfürdő tér 1.

8749

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalakaros Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében 2021. december 14-én 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, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv,) 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

01.10.19, 24



ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZAT/ÚO/00042-2/2022.

Ügyintéző: Simon László

Telefon: 92/795-094

Tárgy: Szakvélemény

településrendezési eszközök  
módosításához

Hiv. szám: ZK/2516-27/2021

**Zalakaros Város Önkormányzata részére**

Zalakaros

Gyógyfürdő tér 1.

8749

**Tisztelt Cím!**

Zalakaros Város Önkormányzata /8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1. fenti hivatkozású levelében **Zalakaros Településrendezési eszközeinek módosítása véleményezési szakasz** tárgyában megkereste a Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztályát /8900. Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós u. 101/A.

A mellékelt véleményezési tervdokumentáció áttanulmányozása alapján, **útügyi szempontból kifogást nem emelek.**

Szakvéleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a alapján adtam ki.

Zalaegerszeg, 2022. január 6.

**dr. Sifter Rózsa** kormány megbízott nevében és megbízásából :

**Tóth András**  
főosztályvezető

**Értesül:** (Hivatali kapun keresztül !)

1. Címzett (KRID: 131917736)

2. Irattár (SL Zkaros 0123 hrsz 0131-1hrszt pavilonsor településrendezési eszk szakvel 42 1 2021 01 06.)

**KÖZLEKEDÉSI, MŰSZAKI ENGEDÉLYEZÉSI ÉS FOGYASZTÓVÉDELMI FŐOSZTÁLY**  
**ÚTÜGYI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/A.

Telefon: (36 92) 549-070 Fax: (36 92) 320-607 E-mail: utugyiosztaly@zala.gov.hu

Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

ZK/2516-35/2021.  
2021.12.27.



**ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: **ZA/201/186-8/2021** Tárgy: **Zalakaros város településrendezési eszközeinek módosítása, véleményezési szakasz**

Ügyintéző: Farkas Zsuzsanna Hiv. szám: ZK/2516-27/2021, Klie Zoltán  
Telefon: 92/795-047 Lelőhely- -  
Email: [farkas.zsuzsanna@zala.gov.hu](mailto:farkas.zsuzsanna@zala.gov.hu) azonosító:  
[oroksegvedelem@zala.gov.hu](mailto:oroksegvedelem@zala.gov.hu)

Hivatali EPOJHZEG  
kapu:

**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:

**Az 1. és 3. sz. változtatás kulturális örökségvédelmi érdeket nem érint.**

**A 2. sz. 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: [epitesugyzeq@zala.gov.hu](mailto:epitesugyzeq@zala.gov.hu), Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)

M. P. Matus



ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

(1225-10000)  
ZK/2516-32/2021

ZK/2516-32/2021

Ügyiratszám: 18128/2021.

Tárgy: településrendezési eszközök  
módosítása véleményezési szakasz

Ügyintéző: Sándor Gabriella

Hiv. szám: ZK/2516-27/2021

Telefon: 92/597-606

Melléklet:

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

**Zalakaros  
Gyógyfürdő tér 1.  
8749**

**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 3. számú nem érint termőföldet, ezért a Tfvt. 1. § értelmében hatáskörrel nem rendelkezünk.

A 2. módosítás a külterületi 0131/1 hrsz-ú földrészlet, a volt szennyvízszikkasztó területére irányul. A módosítás eredményeként az ingatlan a hatályos rendezési terv szerinti erdőterület övezetéből általános mezőgazdasági területbe sorolódik. A földrészlet a hatályos ingatlan nyilvántartásban szántó művelési ágban nyilvántartott földrészlet. A tervdokumentáció szerint az erdészeti hatóság az adattára (erdoterkep.nebih.gov.hu) alapján nem tekinti erdőnek.

A fentiekre tekintettel az általános mezőgazdasági övezetbe való kerülés a földvédelem érdekeivel egybeesik.

Az egyeztetési eljárásban részt kívánunk venni.

Zalaegerszeg, 2021. december 17.

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](mailto:foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu), Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)



ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZAG/030/05849-2/2021  
Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea  
Telefon: (70) 436-5307

Tárgy: állásfoglalás  
Hivatkozás: ZK/2516-27/2021  
Melléklet: -

**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 0123 hrsz-ú ingatlant érintő módosítás az Országos Erdőállomány Adattárban (Továbbiakban: Adattár) található erdőt nem érint, így a **módosítás ellen kifogást nem emelek.**
- Zalakaros 0131/1 hrsz-ú ingatlant érintő módosítás az Adattárban található erdőt nem érint, így a jelenleg erdőterület mezőgazdasági területbe sorolása **ellen kifogást nem emelek.**
- A pavilonsortól keletre eső területet érintő módosítás az Adattárban található erdőt nem érint így a **módosítás ellen kifogást nem emelek.**

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

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

**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

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

**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: 17567-2/2021/h

Hiv. szám: ZK/2516-27/2021

. számú példány  
„Elektronikusan továbbítandó!”

**Zalakaros Város Polgármesteri Hivatala**

**8749 Zalakaros**  
Gyógyfürdő tér 1.

Tárgy: Zalakaros településrendezési eszközök módosítása - teljes eljárás -  
véleményezési szakasz

**Tisztelt Cím!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a véleményezésre megküldött dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban tájékoztatom, hogy az eljárás korábbi szakaszában 2021. július 1.-én adott 8936-2/2021/h nyilvántartási számú ügydarabban leírtakat továbbra is fenntartom és a tervezett módosításokkal kapcsolatban további észrevételeket 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  
nevében 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%BC1%C3%A9srendez%C3%A9si%20hat%C3%B3s%C3%A1gi%20aktusok.pdf>



ZALA MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG  
RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG  
HATÁRRENDÉSZETI SZOLGÁLAT

Tárgy: véleményezés  
Hivatkozási szám: ZK/2516-27/2021  
Ügyintéző: dr. Nagy Balázs r. őrnagy  
Telefon: +36 92 504-321; 26 20-25

**Novák Ferenc úrnak,  
polgármester  
Zalakaros Város Önkormányzata**

**8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tájékoztatom, hogy Zalakaros Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan - hivatkozva a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9. melléklet 21. pontjára - a határrendészeti szakterületet érintő kérdésben javaslattal nem élek.

**Zalaegerszeg, időbélyegző szerint**

**Tisztelettel:**

**Dr. Vereckei Csaba r. dandártábornok  
megyei rendőrfőkapitány  
nevében és megbízásából**

**Sinkovics Róbert r. alezredes  
határrendészeti osztályvezető**



BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/V/2620-2/2021

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

Önöknél:

Ü.i.sz.: ZK/2516-27/2021.

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 módosításaként kezdeményezett változtatásokat észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

Zalakaros Polgármestere a Bányafelügyeletre 2021. december 13-án beérkezett megkeresésében kezdeményezte, hogy a város hatályos településrendezési eszközeinek módosítását részletező dokumentációt a Bányafelügyelet véleményezze. A megkereséshez elektronikusan csatolásra került a változtatási szándékokat részletező véleményezési dokumentációt.

A korábban elfogadott hatályos településrendezési eszközök módosítását jelentő változtatási szándékok szerint a külterületen kialakított övezetek átsorolásával készítik elő a jövőbeni területhasználatokat. A 0123 hrsz.-ú földrészlet övezeti besorolása úgy változik, hogy a korábban beépítésre szánt területen MaTrT alapján a korábban tervezett gazdasági hasznosítás (beépítés) nem lehetséges, így olyan iparterületi hasznosítást kezdeményeznek, ahol napelem park létesítése mellett csak igen alacsony mértékű be-

0131/1 hrsz.-ú ingatlanon a szikkasztórendszer kialakítása, amely napjainkban már nem üzemel. A terület jelenleg olyan növényzet található, amely biztosítja a földrészlet övezeti besorolásának megváltoztatását. A jövőbeni területhasználathoz a jelenlegi „Eg-8” jelű gazdasági erdőterületet az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolják. További változtatás, hogy a Gyógyfürdő téren kiépült pavilonsortól keletre elhelyezkedő területre a jelenlegi fejlesztési elképzelésekhez igazodva megváltoztatják a hatályos szabályozási elemek helyzetét (a szabályozási és az építési vonalak módosításra kerülnek).

Zalakaros város hatályos településrendezési eszközeinek módosításával érintett földrészletek nem tartoznak szilárd ásványi nyersanyag termeléshez kialakított bányatelekhez, vagy más engedélyek alapján végzett ásványi nyersanyag kitermelés területéhez. Archív földtani kutatások hiánya miatt az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban sem szerepelnek a változtatással érintett ingatlanok, tehát a véleményezési dokumentációban részletezett 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 helyi építésföldtani adottságok és az aktuális mérnökgeológiai folyamatok a változtatási szándékok megvalósulását nem akadályozzák. A véleményezési dokumentáció ismeretében megállapítást nyert, hogy a hatályos településrendezési eszközök tervezett módosításával gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így a helyi természeti adottságok (morfológia, rétegtan stb.) áttekintése ismeretében és a továbbított dokumentáció tartalma alapján a Bányafelügyelet Zalakaros város hatályos településrendezési eszközeinek tervezett módosításait 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



Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Pécsi Hatósági Iroda

M. 16. 10556

KliZ.  
ZK/2516-30/2021  
(1055-10556)

Zoltán

III-2-1

Iktatószám: K/15052-4/2021

Tárgy: Véleményezés

Ügyintéző: Mészáros László

Hiv. ügysz.: ZK/2516-27/2021

Készült: 2021. december 16.

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 0123, 0131/1 hrsz területekkel és a pavilionsortól keletre található területtel kapcsolatos módosításait megvizsgálta.

A módosítások 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: Kúti Zoltán hatósági irodavezető-helyettes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Pécsett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.*

# ZALAKAROS VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

## Jegyzőkönyv

Helyszín: Zalakaros, Polgármesteri Hivatal 1. emeleti nagy terem

Résztevők: Klie Zoltán főépítész

Czimondor Nándor alpolgármester

Sánta Zoltán (Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt.)

Káli Marianna településtervező

Zalakaros Város településrendezési tervének folyamatban lévő módosításával kapcsolatosan a fenti helyszínen és résztvevőkkel egy egyeztetés került megrendezésre a 0123 hrsz.-ú területen tervezett fejlesztésekkel kapcsolatosan.

Zalakaros Város Önkormányzata a 0123 hrsz.-ú területen napelem-park és ipari terület (alacsony beépíthetőséggel) kialakítását tervezi. A terület dél-keleti sarkában működik a jelenlegi szennyvíz tisztító, melynek épülete kerítéssel körbe van kerítve. A területen lévő egykori nyárfás és a fasorok közötti szikkasztó árkok jelenleg is megvannak, azonban e terület hasznosítására már nincs szükség a szennyvízkezelés szempontjából Sánta Zoltán elmondása alapján.

A terület dél-nyugati részén az egykori szennyvíztisztítóhoz tartozó technológia építményei, aknák találhatóak, illetve egy öltöző épület. Az aknákra és egyéb technológiai építményekre már nincs szükség, e területet és vezetékeket nem szükséges a szennyvíztisztító övezetében tartani.

Az egyeztetésen megállapodás született arra vonatkozóan, hogy a tisztító épületét és a hozzá tartozó kerítéssel körbevett területet szükséges szennyvíztisztító övezetében tartani. (Az övezet területe a geodéziai beméréssel jelölt kerítés vonalától 5 méterre kerül megállapításra.) Az épülettől északra, az új telekhatártól javasolt egy 10 méteres területet beültetési kötelezettséggel jelölni, amely már az új, tervezett különleges övezetként szabályozott.

Kelt Zalakaros, 2021. 11.02.



Klie Zoltán



Czimondor Nándor



Sánta Zoltán



Káli Marianna

# ZALAKAROS VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

## Jegyzőkönyv

Helyszín: Zalakaros, Polgármesteri Hivatal 1. emeleti nagy terem

Részvevők: Klie Zoltán főépítész

Czimondor Nándor alpolgármester

Kötő Attila képviselő

Rozner György (Balaton-felvidéki Nemzeti Park munkatársa)

Káli Marianna településtervező

Zalakaros Város településrendezési tervének folyamatban lévő módosításával kapcsolatosan a fenti helyszínen és résztvevőkkel egy egyeztetés került megrendezésre a 0123 hrsz.-ú területen tervezett fejlesztésekkel kapcsolatosan.


Zalakaros Város Önkormányzata a 0123 hrsz.-ú területen napelem-park és ipari terület (alacsony beépíthetőséggel) kialakítását tervezi. A 0123 hrsz.-ú területet érinti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) szerinti ökológiai hálózat pufferterülete. A MaTrT 80.§ alapján az övezet területén közlekedési infrastruktúra építménye, egyéb közművezeték, illetve építmény tájba illesztve helyezhető el, valamint csarnok nem helyezhető el. A törvény ezen előírásai akadályozzák a tervezett fejlesztések megvalósítását.

A törvény szerinti övezeti lehatárolás tévesen jelölte a pufferterületet a korábban szennyvíztelepként működő területen. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park munkatársa Rozner György véleménye szerint a pufferterület övezete az érintett 0123 hrsz.-ú területről letörölhető. A területtől keletre lévő Banyavölgyi-patak ökológiai folyosó övezetébe tartozik. A 0123 hrsz.-ú terület nyugati részén javasolt egy 10 méteres védőfásítás kijelölése a tervezett rendezési terven az ökológiai hálózat védelme érdekében.

Rozner György véleménye szerint jelen módosítás során az országos ökológiai hálózat felülvizsgálata igény szerint elvégezhető a szükséges helyeken.

A 0123 hrsz.-ú területet érinti még a tájképvédelmi terület övezete is a törvény alapján. Az övezet előírásai szerint az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. A tájképvédelmi övezet módosítása a nemzeti park munkatársa alapján nem szükséges, az érintett területen a napelem park kialakítása megvalósítható. A tájképi egység megőrzésének igazolása a rendezési terv módosítás alátámasztó munkarészében elegendő.


Kelt Zalakaros, 2021. 11.02.



Klie Zoltán



Rozner György



Czimondor Nándor



Kötő Attila



Káli Marianna