



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. szeptember 24-i rendes ülésére

Napirendi pont címe: Településképet érintő kérelmek elbírálása (Kicsi Rigó és Tóth Gasztró étterem kerthelyiségének megváltoztatása, 3140/1 hrsz.-ú ingatlan helyi védelmének felülvizsgálata) és a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezése

Készítette: Káli Marianna főépítész, Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel 

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Nem szükséges.

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.


Tulok Anett
jegyző

Tárgy: Településképet érintő kérelmek elbírálása és a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezése

Előterjesztést készítette: Káli Marianna főépítész, Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zalakaros Város Önkormányzatához **több olyan kérelem is érkezett az elmúlt időszakban, melyekkel összefüggésben felmerült a településkép védelméről szóló 18/2022. (IX.22.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatának szükségessége.**

Két beadvány is érkezett a Pavilonsoroson található vendéglátóhelyek kerthelyiségeinek egymástól történő elhatárolásával, illetve azok kialakításának megváltoztatásával, valamint terasz, tetőterasz építésével kapcsolatban.

Továbbá Magyar Anikó (8749 Zalakaros, Szőlőhegy köz, hrsz.: 3140/1) kérelmet nyújtott be arra vonatkozóan, hogy a tulajdonukban lévő 3140/1 hrsz.-ú ingatlan helyi védelmét vizsgáljuk felül, illetve töröljük azt, melyhez szintén a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet módosítása szükséges.

I. Kicsi Rigó étterem kerthelyiségének megváltoztatására irányuló kérelem

Rigó László (8749 Zalakaros, Gyöngyvirág sor 32.) a 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 11/2 sz. alatt üzemelő Kicsi Rigó éttermet üzemeltető Kicsi Rigó Familie Kft. ügyvezetője **a Pavilonsoroson található vendéglátóhelyek kerthelyiségeinek egymástól történő elhatárolásával** kapcsolatosan településképi bejelentési eljárás iránti kérelmet (1. melléklet) nyújtott be Zalakaros Város Önkormányzatához (8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.) Rigó László kérelmében előadta, hogy az általa üzemeltetett Kicsi Rigó Étterem, valamint a Pavilonsoroson található további vendéglátóegységek kerthelyiségei jelenleg nehezen különülnek el egymástól. Rendszeres problémaként jelölte meg, hogy a szomszédságában található Tóth Gasztró Étterem kerthelyiségét az oda érkező vendégek gyakran összetévesztik a Kicsi Rigó Étterem kerthelyiségével, mivel a két vendéglátóhely kerthelyiségei között jelenleg nincs olyan egyértelmű vizuális elhatárolás, amely azok megkülönböztetését megfelelően biztosítaná.

A kérelem elbírálása során szükséges vizsgálni a vonatkozó önkormányzati rendeletekben foglaltakat, a korábbi képviselő-testületi döntéseket, valamint a Pavilonsoros egységes városképi arculatának kialakítására és megőrzésére vonatkozó szempontokat, melyek az alábbiak.

Zalakaros Város Képviselő-testülete a *közterület használatáról és táblák, feliratok, plakátok elhelyezésének szabályozásáról* szóló 15/2016 (VI.30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.1.) 9. § (7) bekezdés (f) pontja alapján **„a kerthelyiséget vendéglátó teraszt vagy üzletelőteret kialakítani, vagy azt megváltoztatni csak a településképi bejelentés beadását követően lehet.”**

Fentiek alapján a Kicsi Rigó Étterem kerthelyiségének a Tóth Gasztró Étterem kerthelyiségétől történő egyértelmű elhatárolása érdekében épített **fém szerkezetű elválasztó fal elhelyezésére vonatkozó településképi bejelentési eljárás iránti kérelmet nyújtott be** Zalakaros Város Önkormányzatához. Az elválasztó falat (2. melléklet) 3 db, egyenként 130 × 195 cm méretű tábla alkotja, amelyek összesen 407 cm hosszúságban választják el egymástól a két kerthelyiséget. Az egyes táblák alsó, 80 cm magas része tömör kialakítású, míg az ezt követő felső rész vízszintes rácozású. A szerkezet a kérelmező felőli oldalon mesterséges növénydekorációval díszített.

A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 46. § (7) bekezdése alapján az önkormányzat a bejelentés beérkezését követően haladéktalanul bekéri az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját.

A településképi bejelentési eljárást megindulására vonatkozó kérelmet megvizsgálva megállapítható, hogy Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete a *településkép védelméről* szóló 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Tkr.) VI. fejezete rendelkezik a településképi bejelentési eljárás szabályairól. A 22. § (1) alapján:

„(1) A képviselő-testület a településképi bejelentési eljárás önkormányzati hatáskörét a polgármesterre ruházza át.

(2) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységeket megelőzően az alábbi esetben:

a) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása;

b) az építmény homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, bővítése, megváltoztatása.

c) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emléktábla elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t;

d) megfelelőség-igazolással – vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal – rendelkező építményszerkezetű, 10 napnál tovább és legfeljebb 180 napig fennálló

da) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatóványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,

db) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,

dc) levegővel felfújít vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),

dd) ideiglenes fedett lovarda,

de) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény építése;

e) utcai kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése;

(3) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le építmények rendeltetésének módosítása vagy rendeltetési egysége számának megváltozása (a továbbiakban: rendeltetésváltozás), reklámok és reklámhordozók tekintetében a 4. melléklet szerinti kérelemmel."

Fentiek alapján megállapítható, hogy a Tkr. 22. §-a a településképi bejelentési eljárás lefolytatásának eseteit tételesen meghatározza, azonban a kérelem szerinti tevékenységet a településképi bejelentési eljárás alá tartozó tevékenységek között nem nevesíti, melyre tekintettel szükséges a rendeletben a településképi bejelentési eljárások körének kiegészítése a közterületen megvalósuló építések, építési tevékenységek esetével annak érdekében, hogy a megfogalmazott településképi követelményeknek való megfelelést vizsgálni lehessen.

A fentiekhez a Tkr. alábbi módosításai szükségesek:

- 1. §-ban foglalt fogalom meghatározások kiegészítése indokolt a közterületi térelválasztó utcabútor fogalmával, amelynek meghatározására az alábbi szabályozás javasolt:

„közterületi térelválasztó utcabútor: közterületen a talajhoz fixen, de eltávolíthatóan rögzített elrendezési tárgy, növénytartó, térelhatároló, mely az egymás mellett lévő szolgáltató egységek (vendéglátóhely, üzlet) vizuális elválasztására szolgál.”

- A közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezésére vonatkozó szabályok meghatározása a Tkr. 22. § (1) bekezdésének „f) közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezése” ponttal történő kiegészítésével:

„A város közterületein, vendéglátó és árusító helyek között, azok elválasztására közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezhető úgy, hogy az a szomszédos szolgáltatások között vizuális elválasztóként jelenjen meg. A közterületi térelválasztó utcabútor magassága legfeljebb 1,60 méter lehet, melynek alsó, maximum 80 cm magas része tömören, felső része áttört, vagy növényzet alkalmazásával alakítható ki. A közterületi térelválasztó utcabútor teljes magasságában tömören, az átláthatóságot akadályozva nem alakítható ki.

Javasolt, hogy a jelen kérelem tekintetében a Képviselő-testület tárgyalja meg a tervezett változtatást, és hozza meg döntését a kérelmező által benyújtott, a kerthelyiségek egymástól történő elhatárolását szolgáló fém szerkezetű elválasztó fal elhelyezésével kapcsolatban. A döntést követően, annak tartalmára figyelemmel kerülhet sor a településképi bejelentési eljárás lefolytatására.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet a téma megtárgyalására és az alábbi I. határozati javaslat elfogadására.

I. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Kicsi Rigó Familie Kft. (képviseli: Rigó László) kérelmét a 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 11/2. szám alatt üzemelő Kicsi Rigó Étterem kerthelyiségének a szomszédos Tóth Gasztró Étterem kerthelyiségétől történő egyértelmű elhatárolása érdekében tervezett fém szerkezetű elválasztó fal elhelyezésére vonatkozóan megismerte,

2. egyetért a településkép védelméről szóló 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (Tkr.) módosításával az alábbiak szerint:
- a) a Tkr. 1. §-ában foglalt fogalommeghatározások kiegészítése a közterületi térelválasztó utcabútor fogalmával a következők szerint:
„közterületi térelválasztó utcabútor: közterületen a talajhoz fixen, de eltávolíthatóan rögzített elrendezési tárgy, növénytartó, térelhatároló, mely az egymás mellett lévő szolgáltató egységek (vendéglátóhely, üzlet) vizuális elválasztására szolgál.”,
 - b) a Tkr. 22. § (1) bekezdésének kiegészítése a következők szerint:
„f) közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezése”,
 - c) a közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezésére vonatkozó szabályok Tkr-be történő beillesztése a következők szerint:
„A város közterületein, vendéglátó és árusító helyek között, azok elválasztására közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezhető úgy, hogy az a szomszédos szolgáltatások között vizuális elválasztóként jelenjen meg. A közterületi térelválasztó utcabútor magassága legfeljebb 1,60 méter lehet, melynek alsó, maximum 80 cm magas része tömören, felső része áttörten, vagy növényzet alkalmazásával alakítható ki. A közterületi térelválasztó utcabútor teljes magasságában tömören, az átláthatóságot akadályozva nem alakítható ki.”
3. az 1. pont szerinti fém szerkezetű elválasztó fal elhelyezését támogatja azzal a feltétellel, hogy annak kialakítása meg kell, hogy feleljen a településkép védelméről szóló 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelet 2. pont szerinti módosításával meghatározásra kerülő, a közterületi térelválasztó utcabútorokra vonatkozó követelményeknek, így különösen, hogy annak magassága legfeljebb 1,60 méter, alsó, legfeljebb 80 cm magas része tömör, felső része pedig áttört vagy növényzet alkalmazásával kialakított lehet, továbbá teljes magasságában tömören, az átláthatóságot akadályozó módon nem alakítható ki;
4. megbízza az önkormányzati főépítést, Káli Mariannát, hogy a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításának tervezetét készítse el és az E-Térben a rendelet módosítására vonatkozó eljárást indítsa meg és folytassa le.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester, Káli Marianna főépítész

II. Tóth Gasztró étterem kerthelyiségének megváltoztatására irányuló kérelem

Ifjovics Zsolt, a Tóth Gasztró Étterem Kft. (8800 Nagykanizsa, Őrház utca 17.) ügyvezetője a Zalakaros, Gyógyfürdő tér 11/3. szám alatt üzemelő Tóth Gasztró Étterem kerthelyiségének, **tetőterasz építésének támogatására irányuló** kérelmet (3. melléklet) nyújtott be Zalakaros Város Önkormányzatához. Kérmező az étterem előtt **meglévő terasz tetőterasszal történő bővítését, átalakítását** tervezi, mellyel kapcsolatban kéri az Önkormányzat állásfoglalását, előzetes hozzájárulását.

Megjegyzendő, hogy jelenleg **rendezetlenek a telekviszonyok** azzal, hogy a Pavilonsoron meglévő épületek és azok engedély nélküli bővítményei – mely bővítmények az önkormányzat tulajdonában lévő közterületre rálógnak – az ingatlan-nyilvántartásban nem kerültek rendezésre. Ennek következtében jelenleg több épület a hozzá tartozó ingatlan telekhatárán túlnyúlva helyezkedik el.

Az elmúlt évek során több alkalommal történtek törekvések a Pavilonsoron kialakult telek- és tulajdoni viszonyok rendezésére. Ennek keretében felmerült annak lehetősége, hogy az önkormányzat tulajdonában álló 261/50 hrsz-ú közterület a pavilonok 261/4–261/12 hrsz-ú telkeihez hozzácsatolásra kerüljön. A telekalakítás azonban mindaddig nem hajtható végre, amíg az engedély nélkül megvalósított bővítmények nem kerülnek elbontásra oly módon, hogy az egymás mellett elhelyezkedő épületek ne érnének össze, vagy a jelenlegi különálló, de időközben összeépített épületekből társasház nem kerül kialakításra, és ezzel egyidejűleg a jelenlegi önálló telkek összevonása nem történik meg.

A helyzet rendezésére a tulajdonosok között fennálló egyetértés hiánya, illetve a szükséges közös megállapodás elmaradása miatt nem került sor. Ennek következtében **a tervezett telekalakítás nem valósult meg, így a meglévő túlépítések ingatlanjogi rendezése sem történt meg.**

A **tervezett tetőterasz kialakítása építési engedély birtokában valósítható meg.** A hatályos jogszabályok alapján az építési engedélykérelem beadásakor **az építési teleknek rendezettnek kell lennie**, azaz annak a szabályozási tervben meghatározott telekalakításnak megfelelően kialakítottnak kell lennie. Jelen esetben a rendezett telek azt is jelenti, hogy a meglévő épület a saját építési telkén helyezkedik el, és az épület, illetve annak bővítményei nem nyúlnak át a telekhatáron. A **jelenlegi állapot azonban a fenti feltételeknek nem felel meg**, mivel a Pavilionsoron meglévő épület, illetve annak bővítményei a telekhatáron túlnyúlva, részben az önkormányzat tulajdonában álló közterületre átnyúlva helyezkednek el, így **az érintett építési telek jelenleg nem tekinthető rendezettnek.**

A hatályos helyi építési szabályzat a Pavilionsort érintő Vt-5 jelű építési övezetben az épületmagasság legnagyobb mértékét 10 méterben határozza meg, amely alapján a telkeken akár háromszintes épület elhelyezése is lehetővé válhatna, ez alapján a tervezett fejlesztési elképzelés önmagában, a hatályos építésügyi előírások figyelembevételével támogatható lehetne, azonban a Pavilionsor érintett telkeinek rendezetlensége, valamint az épületek telekhatáron történő átnyúlása miatt a beérkezett kérelem a jelenlegi helyzetben nem támogatható. A fentiekre hivatkozva **a tervezett elképzelést csak a jelenlegi beépítések jogszerűségének rendezését, valamint a szükséges telekalakítási eljárás lefolytatását követően, építési engedély birtokában javasolt támogatni.**

II. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Tóth Gasztró Étterem Kft. (képviseli: Ifjovics Zsolt) kérelmét, a Zalakaros, Gyógyfürdő tér 11/3. szám alatt üzemelő Tóth Gasztró Étterem meglévő teraszának tetőterasszal történő bővítésére, átalakítására vonatkozóan megismerte,
2. megállapítja, hogy az 1. pont szerinti, meglévő terasz tetőterasszal történő bővítése, átalakítása építési engedély köteles építési tevékenység, melyhez először szükséges a telekrendezés, a jogszerűtlenül bővített épület fennmaradási engedélyének megszerzése, a kibővített épület alatti telek kialakítása;
3. megbízza a polgármestert, hogy a Képviselő-testület döntéséről a kérelmezőt tájékoztassa azzal, hogy a 2. pont szerinti feltételek teljesülését követően - új kérelem alapján - a kérelem újra felülvizsgálatra kerülhet.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester, Káli Marianna főépítész

III. Magyar Anikó (8749 Zalakaros, Szőlőhegy köz, hrsz.: 3140/1) kérelme a 3140/1 hrsz.-ú ingatlan helyi védelmének felülvizsgálatára.

A beérkezett kérelem és fotók az épületről az előterjesztés 4a és 4b. mellékletét képezik.

A helyi védelem elrendelésére vonatkozóan fellelt előzmények, információk az alábbiak:

- az *épített környezet értékeinek helyi védelméről szóló 27/2005. (XII.16.) önkormányzati rendelet* rendelte el a védelmet először, mely rendelet 1. mellékletében voltak felsorolva a védett értékek. A felsorolás az AEDIS Értékvizsgálati dokumentáció és lakossági egyeztetés eredménye. Ebben a mellékletben a 3140/1 hrsz.-ú ingatlan nem szerepelt.
- 2015-ben került elfogadásra a településrendezési terv, a *helyi építési szabályzatról szóló 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelet* függelékben sorolta fel a helyi védett értékeket. Ebben a függelékben a 3140/1 hrsz.-ú ingatlan szerepel, így a szabályozási tervlapon is jelölésre került az épület, mint helyi védett érték. A helyi építési szabályzatban a településképp védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotásáig a függelék szerepelt, benne az ingatlannal.
- a *településképp védelméről szóló 6/2019. (III.14.) önkormányzati rendelet* 2019. március 15-én lépett hatályba, mely rendelet 1. melléklete tartalmazta a helyi védett értékek felsorolását, mely mellékletben már nem szerepelt a 3140/1 hrsz.-ú ingatlan. E rendelet 2022. szeptember 22-ig volt hatályban.
- 2022 szeptemberében hatályba lépett a *településképp védelméről szóló 18/2022. (IX.22.) önkormányzati rendelet* melynek 1. mellékletében szerepel az ingatlan, mint védett érték. Az akkori főépítész, Klie Zoltán által készített adatlap alapján az ingatlan védelméről döntöttek, amit a rendelet tartalmaz. Ez a

rendelet 2022. szeptember 23 óta van hatályban, azonban a védelem ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése nem történt meg. (a tulajdonosok kiértékelésére nem találtunk dokumentációt).

A településkép védelméről szóló 18/2022. (IX.22.) önkormányzati rendelet 4.§-a rendelkezik a helyi védelem megszüntetésének lehetőségéről a következők szerint:

- (6) A védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha
 - a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisült,
 - b) a védett terület, illetve érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
 - c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg, a védett érték magasabb (műemléki) védelmet kap.

A védelem törlésére van elvi lehetőség e fenti esetekben. Mivel az ingatlan nem semmisült meg, a védelem indokoltságát lehet vizsgálni, melyhez értékvizsgálati dokumentációt kell készíteni, melynek alapja lehet a korábbi vizsgálati dokumentáció.

Magyar Anikó tulajdonos küldött képeket az ingatlanról, mely fotó dokumentáció az előterjesztés 5. mellékletét képezi.

Amennyiben a védelem törlése indokolt, úgy a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletet is módosítani kell, mely tartalmazza a védett értékek listáját.

III. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Magyar Anikó (8749 Zalakaros, Szőlőhegy köz, hrsz.: 3140/1) kérelmét megismerte;
2. az 1. pont szerinti kérelemben szereplő 3140/1 hrsz.-ú ingatlan helyi védelmének felülvizsgálatát
 - a) támogatja azzal, hogy amennyiben annak eredménye alapján a védelem fenntartása nem indokolt, úgy a védelem törlése érdekében támogatja a településkép védelméről szóló 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelet ezirányú módosítását, és felhatalmazza az önkormányzati főépítést, Káli Mariannát, hogy az értékvédelmi vizsgálati dokumentációt, és a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításának tervezetét készítse el és az E-Térben a rendelet módosítására vonatkozó eljárást indítsa meg és folytassa le.

VAGY

- b) nem támogatja és indokoltnak tartja a védelem fenntartását;
3. úgy dönt, hogy a döntésről a kérelmezőt értesíteni szükséges.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester, Káli Marianna főépítész

Zalakaros, 2026.09.08.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester