



## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Czirákiné Pakulár Judit polgármester  
részére**

**Zalakaros Város Önkormányzata**

Iktatószám: ZA/010/336-9/2025.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: [takacs.anna@zala.gov.hu](mailto:takacs.anna@zala.gov.hu)

Tárgy: Zalakaros településrendezési eszközeinek módosítása (T2503), általános eljárás, záró szakmai vélemény

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Zalakaros településrendezési eszközeinek módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (7) a) pontja alapján az **alábbi záró szakmai véleményt adom:**

### **I. Előzmények**

Zalakaros Város Önkormányzata a településrendezési eszközök több ponton történő módosítását határozta el 22/2025. (II.13.) sz. határozatában. A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. szerinti általános eljárási szabályoknak megfelelően történt. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Káli Marianna települési főépítész közreműködésével látja el. Felelős településtervező: Káli Marianna okl. építész-mérnök, felsőfokú urbanista szakmérnök, TT 20-0332. Az egyeztetési eljárás az E-TÉR igénybe vételével került lefolytatásra.

A tervdokumentáció a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembe vételével készült. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése során a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) követelményeit vettük figyelembe.

Az önkormányzat a tervmódosítással kapcsolatban a környezeti értékelés előzetes egyeztetését és a véleményezési szakaszt lefolytatta, környezeti értékelés készítése nem volt szükséges. A

### **ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: ( 36-92) 511-050

E-mail: [allamifoeptesiz@zala.gov.hu](mailto:allamifoeptesiz@zala.gov.hu), KRID: 368778704, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

véleményezési szakaszban tett észrevételek alapján átdolgozott tervdokumentációt az önkormányzat 2025. augusztus 23-án az E-TÉR felületen benyújtotta.

A Méptv. 54. § (6) c) pontja és a Kr. 67. § (3a) bekezdése alapján a záró dokumentációt 2025. augusztus 25-én megküldtük véleményezésre a Balatoni főépítésznek. A Balatoni főépítész 2025. szeptember 9-én kelt EPAT/7184-1/2025/BALAFO számú véleményében a tervezet elfogadását az alábbi feltételekkel támogatta: *A 2.1.3. módosítási pont (Határ út, építési hely) vonatkozásában a szabályozás kiegészítése szükséges annak érdekében, hogy a változás ne eredményezze az épületek rendezetlen, elszórt elhelyezhetőségét. Továbbá javasolja az Lk építési övezetben a minimálisan kialakítandó zöldfelület mértékét 30%-ban megállapítani.* Az önkormányzat a fenti feltételt és javaslatot elfogadta, ennek megfelelően javított tervezetet 2025. szeptember 10-én benyújtotta. Véleményeltérés nem maradt fenn.

A tervdokumentációban foglalt módosítások során összesen 563 m<sup>2</sup> új beépítésre szánt területet jelölnek ki szabályozási vonalak módosítása miatt, ami nem éri el az egy hektár területet, ezért a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 76. § (1) bekezdése alapján a tervet országos főépítési véleményezésre nem kellett megküldeni. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatosan a Méptv.-ben és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: Matrt.) előírt feltételek teljesülnek, melyet a tervdokumentációban és a 206/2025. (VIII.19.) sz. képviselő-testületi döntésben igazoltak.

## **II. A tervdokumentáció tartalma**

A tárgyi tervdokumentáció Zalakaros településrendezési eszközeinek módosítására irányul az alábbi pontokban:

1. Útszabályozás módosítása a Kanikai utcában
2. Útszabályozás módosítása a Hegytető közben
3. Útszabályozás módosítása a Mókus közben
4. Útszabályozás módosítása az Őzgida utcában
5. Útszabályozás módosítása a Csalogány utcában
6. Útszabályozás módosítása a Hangulat utcában
7. Útszabályozás módosítása a Határ úton
8. Útszabályozás módosítása az Alsóhegyi úton
9. Útszabályozás módosítása a Zalagyöngye utca nyugati oldalának déli, Panoráma utcával közrefogott részén
10. Üdülő soron lévő Üü-2 jelű üdülőházas építési övezetek átsorolása településközpont vegyes építési övezetbe.
11. Határ út szabályozásával összefüggésben az építési hely felülvizsgálata az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági övezet tömbjének déli részén
12. Jegénye sortól keletre, a belterülethatárhoz keletről kapcsolódó Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet és Ksp-1 jelű különleges sport építési övezet átsorolása természetközeli és erdő övezetbe
13. Lk jelű kisvárosias lakóövezet övezeti szabályozásának módosítása a kialakítható legkisebb zöldfelület tekintetében

A záró szakaszban benyújtott tervdokumentáció tartalmazza a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, annak megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az egyeztetési eljárás előzményiratait. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítési feljegyzésnek. A terv aláíró lapja tartalmazza a felelős településtervező (egyben önkormányzati főépítész) és a szakági tervezők aláírását.

### III. Záró szakmai vélemény

A 2025. szeptember 10-én benyújtott javított tervezettel kapcsolatban **kifogást nem emelek, a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását támogatom.**

A Méptv. 55. § (2) b) pontja alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

### IV. Egyéb tájékoztatás

A Kr. 72. § (1) b) pontja alapján – figyelemmel a Kr. 78. § (2) bekezdésére – a településrendezési eszközöket (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) legkésőbb a hatálybalépésük napján pdf/A formátumban kell feltölteni az E-TÉR felületre, amellyel egyúttal az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére történő beküldési kötelezettséget is teljesítik.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban résztvevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez. Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat Kr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

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 vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

**Zalaegerszeg, „Elektronikus időbélyegző szerint”**

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

**Fülöp Tibor József**

állami főépítész