



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

Zalakaros településszerkezeti, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása



Zalakaros településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása

záró tervdokumentáció

2016. október

tartalomjegyzék

1.	tervezői nyilatkozat
2.	előzmények
2.1.	a településrendezési tervek módosításának programja
2.2.	a hatályos településrendezési tervek ismertetése (hatályos településszerkezeti, szabályozási tervek, és a helyi építési szabályzat digitálisan csatolva)
2.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének módja
3.	véleményeztetés
3.1.	tervezői összegzés az előzetes véleményezési eljárás során beérkezett információkról
3.2.	tervek módosítására adott államigazgatási vélemények
3.3.	határozat- a véleményezési eljárás során beérkezett információkról
alátámasztó munkarészek	
4.	Településrendezési javaslatok
4.1.	Gránit gyógyfürdő területének bővítése
4.2.	Karos-Park Kft –Önkormányzati közös telephely kialakítása
4.3.	A 2038 hrsz-ú telek belterületbe vonása
4.4.	Új erdőterület kijelölése
4.5.	HÉSZ módosítása, javítása
5.	biológiai aktivitás érték számítás
6.	Balatoni törvény és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarész
6.1.	Térségi területfelhasználás
6.2.	Kiemelt térségi övezetek
6.3.	Egyéb rendelkezések
jóváhagyandó munkarész	
7.	határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
8.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására

1. tervezői nyilatkozat

Zalakaros város településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint építési szabályzatának módosításához

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

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvénynek
- a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. Törvénynek
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénynek
- a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII.11.) Korm. Rendeletnek
- 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.) Kormány rendeletnek

településtervező

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
városépítési és városgazdasági szakmérnök
TT 1-20-0001

településtervező munkatárs

Becze Kinga
települészmérnök

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalakaros Város Önkormányzatának képviselő-testülete 2015. november 26-án határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a szerkezeti-, a szabályozási terv és az építési szabályzat módosítását. A módosítás célját a határozat a következők szerint tartalmazza:

Kivonat: A Zalakaros Város Önkormányzata Képviselőtestülete 2015. november 26-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Képviselőtestület 310/2015. (XI.26.) számú határozata:

Képviselőtestület:

1./ Zalakaros város településrendezési eszközeinek módosítását határozza el az alábbi programpontok alapján:

- Gránit gyógyfürdő beépíthető területének fejlesztése/növelése;
- Gránit gyógyfürdő telephely-kialakításra építési övezet létrehozása;
- Karos-Park Kft. – Önkormányzati közös telephely kialakítás;
- A 2038 hrsz.-ú telek belterületbe vonása- a behiáki D-i területen lévő erdőterületből egy kb. 12 m széles sáv csökkentésével kell megoldani a belterületi nagyság egyensúlyt
- HÉSZ módosítás/javítás: HÉSZ 20.§ (3) bekezdés B-C-D-E oszlopok 7. sora; 21.§ (4) bekezdés B-C oszlopok 6. sora; 22.§ (4) bekezdés C. oszlop 6. sora; 36.§ (4) bekezdés G. oszlop 2-3-4-5. sorának javítása.

2./ Felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési munkát a közbeszerzés szabályai alapján indítsa el, és nyújtsa be a képviselőtestületnek az erre vonatkozó ajánlati felhívást.

Határidő: 2015. december 31.

Felelős: Novák Ferenc polgármester

Operatív felelős: Klie Zoltán főépítész

Kmft.

Novák Ferenc s.k.
Polgármester

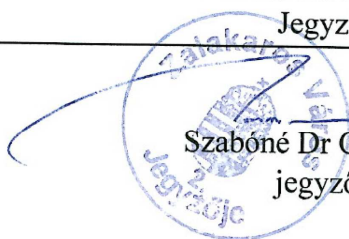
Szabóné Dr Csányi Marianna s.k.

Jegyző

A kivonat hiteles.

Zalakaros, 2016. február 5.

Szabóné Dr Csányi Marianna
jegyző



Változtatás programja:

1.

A változtatási program **1.** pontjában meghatározott módosítás az év első felében elkészült és jóváhagyásra került. E módosítás keretében a gyógyfürdő „Kst” jelű övezetének északnyugati részén a város új kulturális épületének elhelyezhetősége érdekében „Vi” jelű intézményi övezet került szabályozásra illetve lehatárolásra. A szerkezeti terv módosítását a képviselő-testület 132/2016.(IV.28.) sz. határozattal, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását a 9/2016.(IV.29.) sz. rendelettel hagyta jóvá.

2.

A módosítás programjának második pontjában a Gyógyfürdő különleges területének bővítését határozta el az önkormányzat erdő területek felhasználásával. A tervezett módosítás véleményezése során az Állami Főépítész véleménye hívta fel a figyelmet arra, hogy a Balatoni Törvény rendelkezései szerint erdő rendeltetésű terület más rendeltetésbe sorolása csak korlátozottan lehetséges. Ezért az önkormányzat képviselő testülete a véleményekkel kapcsolatos határozatában a változtatás programját módosította úgy, hogy a strand bővítéseként tervezett erdő rendeltetésű területek átsorolása nem beépítésre szánt különleges övezetbe, hanem a törvény előírásainak megfelelően beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági rendeltetésbe történik.

A változtatással a biológiai aktivitás értékének szinten tartása csak úgy teremthető meg, ha a település területén új erdőterület kijelölés valósul meg. Így a gyógyfürdő területén tervezett változásával egyidejűleg módosítani kell az önkormányzat által meghatározott területen a területfelhasználást tervezett erdőterület kijelölésével. Ennek megfelelően a második módosítási ponttal összefüggésben a csatolt térkép szerinti **2.1.** és **2.2.** területeken történik változás.

A programban meghatározott módosítás a Termál tó környezetében lévő 264/11, 264/13 hrsz-ú erdőterületek rendeltetésének módosítását határozta meg, úgy hogy ott az idegenforgalommal kapcsolatos fejlesztések megvalósulhassanak, de a területek alaprendeltetése erdő maradjon. A változtatással érintett területeket **2.3.** ponttal jelölt felület ábrázolja.

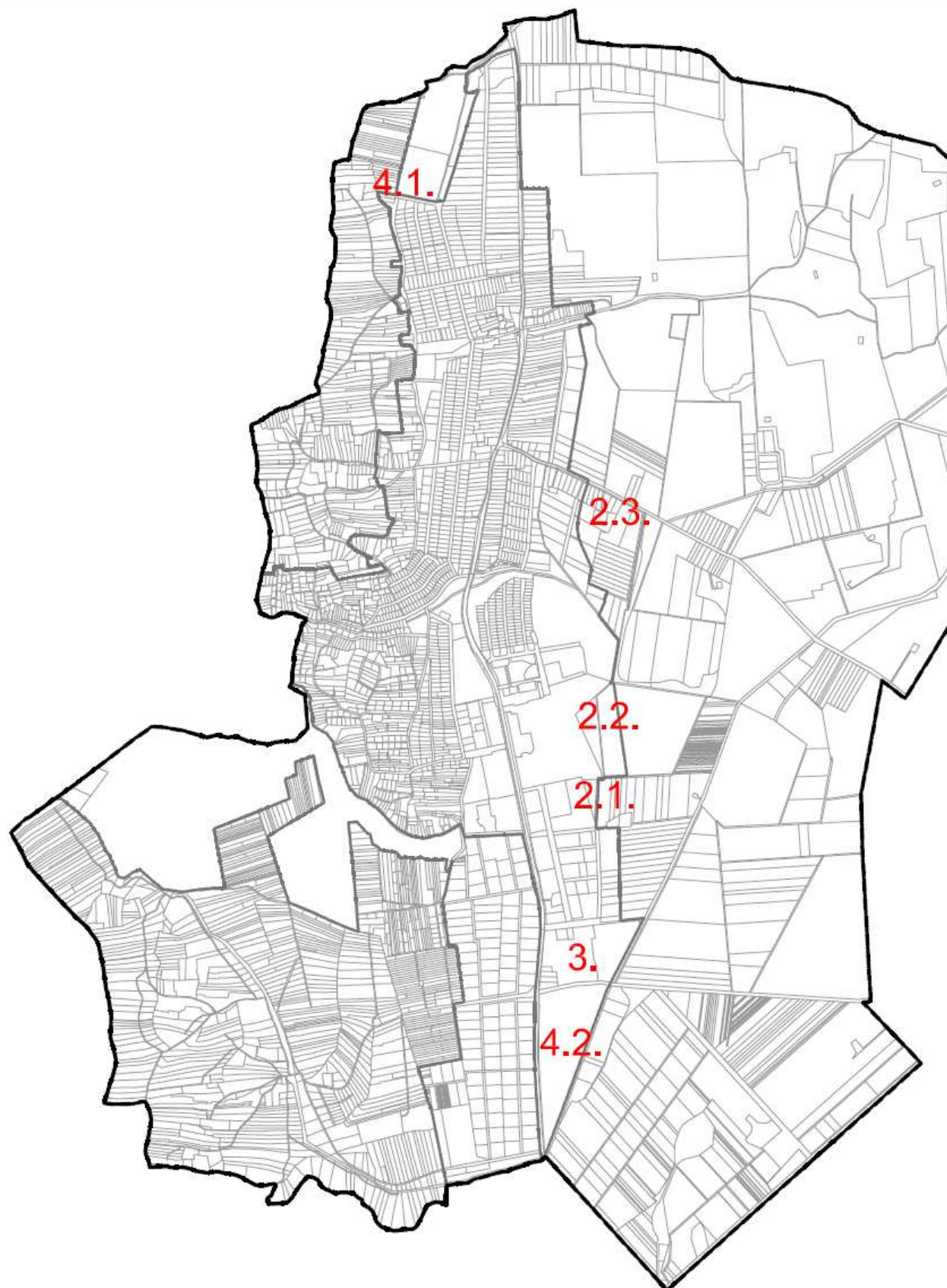
3.

A Karos-Park Kft. – városüzemeltetéssel foglalkozó cég – új telephelyének kialakítása érdekében a területfelhasználás módosítása **3.** pontban jelölt területen tervezett.

4.

A lakóövezet 2038 hrsz-ú területtel – **4.1.** jelű terület - történő bővítése a Balatoni Törvény U1 jelű települési terület övezetének települést érintő lehatárolását módosítja. A beépítésre szánt terület tervezett bővítése a Balatoni Törvénnyel való összhang biztosítása mellett (későbbiekben részletezett), csak úgy valósítható meg, ha a beépítésre szánt terület határa az önkormányzat által meghatározott **4.2.** jelű területen is módosul, így a változtatás e területre is kiterjed.

A településrendezési eszközök képviselő-testületi programban meghatározott módosításának területi elhelyezkedését az előzőek alapján az alábbi térkép ábrázolja:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Zalakaros településszerkezeti tervét az Önkormányzat 227/2015.(IX.10.) számú határozattal hagyta jóvá. A helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét a 19/2015.(IX.11.) számú önkormányzati rendelettel fogadta el. A településrendezési eszközöket az előzőekben leírt változtatási program 1. pontjában meghatározott szándékkal az önkormányzat az év első felében módosította és a módosításokat 132/2016.(IV.28.) sz. határozattal és 9/2016.(IV.29.) sz. rendelettel hagyta jóvá. A módosított szerkezeti és szabályozási tervek, valamint az egységes szerkezetbe foglalt helyi építési szabályzat digitális mellékletben a dokumentáció részét képezi.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatás a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználás, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítását eredményezi. A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a módosítás erdőterületeket érint, így a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet alapján a módosítás véleményeztetése teljes eljárás keretében történik.

A teljes eljárás szabályai szerint a módosítással kapcsolatos előzetes tájékoztatás megtörtént, az önkormányzat az államigazgatási hivatalokat módosítás szándékával megkereste melynek dokumentumait a 3. pont tartalmazza.

3. előzetes tájékoztatási szakasz

3.1. tervezői összegzés az előzetes véleményezési eljárás során beérkezett információkról

Zalakaros Város polgármestere a településrendezési eszközök módosítását megelőzően előzetes tájékoztatást küldött változtatási szándékáról az államigazgatási hivataloknak, az érintett önkormányzatoknak és a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti érdekeltnek. Az államigazgatási szervek és az önkormányzatok előzetes véleményüket a hatáskörükbe tartozó kérdésekről, a jogszabályon alapuló, az adott területre vonatkozó követelményekről, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos elvárásairól és az adott területet érintő ágazati elhatározásokról az önkormányzat számára megküldték. A szervezetek véleményüket illetve adatszolgáltatásaikat az alábbiak szerint rögzítették:

Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi osztály - Állami Főépítész

A településrendezési eszközök készítéséhez szükséges térségi tervek által meghatározott térségi területfelhasználás és térségi övezetek pontosított adatait a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009.(XII.12.) Korm. rend. alapján szükséges beszerezni. Az így beszerezett adatokat tekintjük a térségi övezet 100%-ának a TeIR adatbázis helyett. Amennyiben nem szerezhető be pontosított adat, úgy a TeIR adatát szükséges 100%-nak tekinteni. A térségi övezetek lehatárolásánál az övezetet foltszerűen lehet lehatárolni, amennyiben az adatszolgáltatás folt szerűen adja meg a határvonalat ill. adatszolgáltatás hiányában a térségi övezet térképi lehatárolása egyáltalán nem illeszthető telekhatárra.

A területrendezési tervekkel való összhang igazolásánál térképi ábrázolással és számítással kérjük igazolni az összhangot.

A tervezet módosítások nagy része erdő területfelhasználási egység megszüntetésére irányul. Felhívjuk figyelmét, hogy az OTv és a Btv. szigorú előírásokat tartalmaz az erdők megőrzése érdekében. Ugyanígy a Kertészeti terület csökkentésével létrejövő lakóterület bővítést is össze kell vetni a területrendezési tervek által lehatárolt övezetekkel. A szabályok betartását térképi ábrázolással és számítással is igazolni szükséges.

A területfelhasználás módosulásával a településszerkezeti terv is változni fog, ezért annak tervlapján és leírásában is a szükséges változásokat át kell vezetni.

Amennyiben a tervezett módosítások igénylik, előzetesen a településfejlesztési koncepciót is módosítani szükséges.

A képviselő-testület által elfogadott változtatási program, nem tartalmaz olyan módosításokat, mely a jóváhagyott településfejlesztési koncepcióhoz képest eltéréseket tartalmazna, a településfejlesztési koncepció módosítását szükségessé tenné. Az önkormányzat a koncepció változtatását nem tartja szükségesnek.

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

Tudomásunk volt arról, hogy az 1. és 2. sz. módosítási területen (264/10, 11, 13, 15 hrsz.) a védett tavaszi tűzike (*Leucojum vernum*) egy nagyobb állománya ismert, így az említett területen 2016. március 2-án terepbejárást végeztünk.

Megállapítható, hogy az említett védett növényfaj jelen van a területen: 264/10-11 hrsz-on az állomány nagyság 3000-5000 hagyma közé tehető. A 264/13. hrsz-on további védett növényfajokat találtunk: hóvirág (*Galanthus nivalis*) és fehér zászpa (*Veratrum album*) (1-2. sz. melléklet). A becsült állomány nagyság hóvirág esetében 50(-100) hagyma, a fehér zászpat tekintve 60(-80) példány.

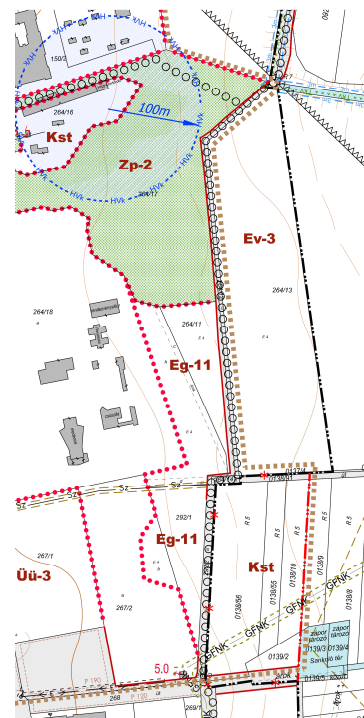
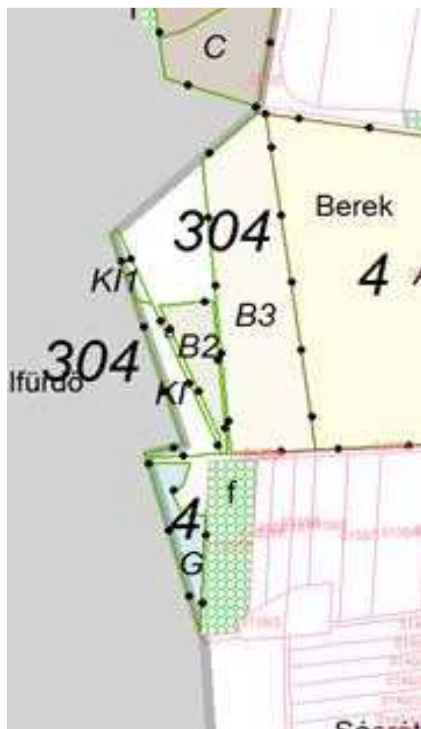
Ez alapján megállapítható, hogy a tervezett 1-2. sz. módosítási terv természetvédelmi szempontból jelentősebb kártétellel jár. A környezeti hatásvizsgálat elvégzését szükségesnek tartjuk.

A képviselő-testület a Nemzeti Park véleményét figyelembe véve, továbbá a Balatoni Törvény erdőterületek felhasználását korlátozó szabályozást tudomásul véve a változtatás programját módosította úgy, hogy a termálfürdőtől keletre lévő erdőterületek – a véleményben közölt helyrajzi számoktól eltérően 264/11 és 2646/13 hrsz-ú területek – erdő rendeltetését nem módosítja így a védett növényfaj érintettsége nem áll fenn, környezetvédelmi hatásvizsgálat elkészítése nem tartja szükségesnek.

Zala Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Erdészeti Osztály

Az 1. számú módosítás a Gránit gyógyfürdő beépíthető területének fejlesztése/növelése erdő igénybevételével jár. A Zalakaros 264/11, 264/13 hrsz-ú területeken az Országos Erdőállomány Adattárban (továbbiakban: Adattár) nyilvántartott Zalakaros 304 B2, B3 erdőrészlet jelű természetsterű, vízvédelmi elsődleges rendeltetésű erdők találhatók. A Zalakaros 292/1 hrsz-ú területen a Zalakaros 4 G természetsterű, gazdasági elsődleges rendeltetésű erdő található.

A vélemény nem csatolja a nyilvántartott erdők térképét, mely nyilvántartás elektronikusan letölthető a Nebih tárhelyéről. A nyilvántartásból látható, hogy a leírtakon túl a településrendezési tervekben erdőként jelölt 264/18 hrsz-ú terület „b” alrészletén szereplő erdő továbbá annak északi irányú folytatása a 264/17 hrsz-ú területen kivett erdőként szerepel, azaz a nyilvántartásból törlésre került. Látható továbbá, hogy a 292/1 hrsz-ú terület nem teljes egészében nyilvántartott erdőterület és ugyancsak nem szerepel az Országos Erdőállomány Adattárban a 267/2 hrsz-ú terület „b” alrészlete, melyek a hatályos településrendezési tervekben erdő rendeltetéssel tervezettek.



Az véleményezési eljárás során az Erdészeti hatóság véleményében tájékoztatott arról, hogy az Országos Adattárban lévő nyilvántartás pontatlan, időközben a 292/1 hrsz-ú területen található 4G jelű erdőrészlet a nyilvántartásból törlésre került, így a tervezett módosítást nem kell, hogy megelőzze e terület művelés alóli kivonása, mely a Balatoni Törvény 5.§ (3) bekezdés – Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők területe a településrendezési eszközökben kizárólag erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolható – rendelkezése miatt vált volna szükségessé.

3.2. államigazgatási vélemények

		Államigazgatási szervek	Előzetes tájékoztatási szakasz	Véleményezési szakasz
1.	Településrendez és településfejleszt és	Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály – Állami Főépítész 8900 Zalaegerszeg, Göcseji út 24.	Részt vett: 2016.03.04.	Részt vett: 2016.08.10.
2.	Környezetvédelem	Vas Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály 9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2.	Részt vett: 2016.02.23.	Részt vett: 2016.07.26.
3.	Természet -, tájvédelem	Balaton - Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csupak, Kossuth u. 16.	Részt vett: 2016.03.08.	Nem vett részt
4.	Vízvédelem, vízgazdálkodás	Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság 9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2. Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 9700 Szombathely, Ady E. tér 1.		Részt vett: 2016.07.27.
5.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	Országos Vízügyi Főigazgatóság 1012 Bp. Márvány u. 1. 1253 Bp. Pf. 56.		
6.	Tűzvédelem, polgárivédelem	Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató, 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.	Részt vett: 2016.02.17.	Részt vett: 2016.08.05.
7.	Közegészségügy	Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály 8900 Zalaegerszeg, Göcseji út 24.	Részt vett: 2016.02.22.	Részt vett: 2016.07.27.
8.	Közlekedés	Nemzeti Közlekedési hatóság, Útügyi, vasúti és hajózási hivatala	Részt vett: 2016.02.19.	Részt vett: 2016.07.26.
9.		Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, 2220 Vecsés, Lincoln u. 1.		Részt vett: 2016.07.26.
10.	Közlekedés	Zala Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi M. u. 101/a	Részt vett: 2016.02.23.	Részt vett: 2016.07.26.
11.	Örökségvédelem	Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 1.	Részt vett: 2016.03.10.	
12.	Műemlékvédelem, régészet	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal 8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4.		Részt vett: 2016.07.26.
13..	Földvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35.-39.; Pf.:145.	Részt vett: 2016.02.22.	Részt vett: 2016.08.09.
14.	Erdőrendezés, -védelem	Zala Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdészeti Osztály 8900 Zalaegerszeg, Bíró Márton utca 38.	Részt vett: 2016.02.25.	Részt vett: 2016.07.28.
15.	Honvédelem	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal 1135 Budapest, Lehel utca 35-37.	Részt vett: 2016.02.22.	
	Határrendészet	Zala Megyei Rendőr-főkapitányság 8900 Zalaegerszeg, Balatoni. u. 4.	Részt vett: 2016.02.17.	
16.	Bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély	Baranya Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányászati Osztály 7623 Pécs, József A. u. 5. 7602 Pécs, Pf.:61.	Részt vett: 2016.02.29.	Részt vett: 2016.08.11.
17.	Hírközlés	Nemzeti Média- és Hírközlés Hatóság Szerződésfelügyeleti kompetencia központ 7624 Pécs, Alkotmány u. 53.	Részt vett: 2016.02.15.	Részt vett: 2016.08.02.
		Önkormányzatok		
18.		Galambok Község Önkormányzata 8754 Galambok, Ady út 2.	Részt vett: 2016.02.24.	
19.		Zalakomár Nagyközség Önkormányzata 8751 Zalakomár, Tavasz u. 13.	Részt vett: 2016.02.12.	

Keli-Zolt

Városi Képviselet
2016 AUG 12
h



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZAD/200/72-5/2016.

Tárgy: Zalakaros város településrendezési
eszközeinek módosítása
teljes eljárás
véleményezési szakasz
Hiv. sz.: 01-173-53/2016.

Ügyintéző: Fercsák Ágnes

Telefon: 92/511-051

E-mail: fercsak.agnes@zalakozig.hu

Novák Ferenc polgármester részére
Zalakaros Város Önkormányzata

Zalakaros

Gyógyfürdő tér 1.

8749

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi dokumentációval kapcsolatosan 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. § szerinti véleményezési szakaszban adott véleményünk a következő:

1. A 264/18 hrsz-ú telek „b” és a 267/2 hrsz-ú telek „b” alrészletének erdő területfelhasználásból különleges területfelhasználásba sorolása ellen a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. tv. (továbbiakban: Btv.) 5. § (2) bekezdése értelmében kifogást emelek.
2. Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők területének különleges területfelhasználási egységbe sorolása ellen a Btv. 5.§ (3) bekezdése értelmében kifogást emelek.

Amennyiben feloldhatók a kifogásolt erdő átsorolások, a bemutatott tervek az alábbi észrevételeket kérem figyelembe venni. Amennyiben nem oldhatók fel és továbbra is erdő területfelhasználásként jelölhetőek az erdők, akkor csak a releváns észrevételeket kérem figyelembe venni.

3. Az 1323/6 hrsz-ú telken kijelölendő Vt területfelhasználás övezeti besorolása az alátámasztó munkarész leírásában, a tervezett helyi építési szabályzat módosításban, illetve a szabályozási tervlapon eltér egymástól. Kérem az eltérés javítását.

ÉPÍTÉSÜGYI, HATÓSÁGI, OKTATÁSI ÉS TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY

8901 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10. Pf. 64.

Telefon: (36 92) 511 050 Fax: (36 92) 507 745 E-mail: epites.hivatal@zalakozig.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

4. A biológiai aktivitás érték számítását kérem megismételni, ugyanis nem számoltak a meglévő Ev és a tervezett Eg területfelhasználással. A szerkezeti terv leírását is kérem ennek megfelelően javítani.
5. A Btv. C-1 térségi övezetének való megfelelés igazolásakor az övezetből történő kivonás számítása hibás, az övezet területének növelésével számoltak. Kérem javítani az alátámasztó munkarészben és a szerkezeti terv leírásában egyaránt.
6. A szerkezeti terv leírás módosításában a területi mérleg táblázat megnevezését kérem javítani, a biológiai aktivitás értékre vonatkozó utalás miatt.
7. A helyi építési szabályzat új 33/A. § (1) bekezdésben az erdő rendeltetését vagy az elhelyezhető építmények rendeltetését kérem pontosítani, javaslom kiegészíteni üdülő, sport rendeltetéssel. A (2) bekezdés táblázatában a kialakítható és beépíthető legkisebb telekterület megaátorzása közt értelmezésünk szerint ellentmondás van. A táblázat szerint a legkisebb beépíthető telek megegyezik az övezet területével, és emellett megengedi a telekosztást, aminek következtében a telek már nem lesz beépíthető, mert nem fog megegyezni a kialakuló telek az övezet területével. Kérem az ellentmondás feloldását. A (3) bekezdés előírását nem tartom szükségesnek.
8. Rajztechnikai észrevételek:
 - a. A jóváhagyandó tervlapok önálló tervlapok, az őket elfogadó határozat illetve rendelet mellékleteként kell értelmezni, ezért kérem tervlap formába önteni, és jelmagyarázattal ellátni őket.
 - b. Kérem a tervezési területek lehatárolását.
 - c. A településszerkezeti terv nem a most hatályos, 132/2016. (IV. 28.) önk. határozattal elfogadott településszerkezeti tervre készült. Kérem a hatályos terveket alapul venni. Itt kívánom megjegyezni, hogy nem tettek eleget a Kr. 43. § (2) bekezdésének, ami szerint az elfogadást követő 15 napon belül meg kellett volna küldeni számunkra a 2016. áprilisában jóváhagyott településrendezési eszközöket. Kérem pótlólag megküldeni.
 - d. A hatályos településszerkezeti terven tervezettként szereplő területfelhasználásokat hatálybalépésük után már nem szükséges tervezettként feltüntetni, tömör kitöltéssel kérem ábrázolni a tervezési területen belül.
 - e. A 264/18 hrsz-ú telken az új Kst területfelhasználást tervezettként kérem megjeleníteni, ezért a tömör kitöltés helyett sraffozással jelölni.
 - f. A 264/18 és a 267/2 hrsz-ú telkek határa a szabályozási terven nem látható. Kérem a hiteles földhivatali térkép használatát.
 - g. Az 1323/6 hrsz-ú telken a szerkezeti terven továbbra is Üü területfelhasználás szerepel a Vt helyett. Kérem javítani. Ugyanitt a Gip és az Üü (tervezett Vt) határáról a kék szerkesztővonalat kérem törölni.
 - h. Az 1323/7 hrsz-ú közlekedési övezet telekhatárán az övezeti határ jelölést nem tartom szükségesnek.
 - i. Az újonnan belterületbe vonandó 2038 hrsz-ú telek határán új belterületi határ jelölést kell alkalmazni, a meglévő és megmaradó belterületi határ ábrázolása mellett. A meglévő belterületi határra megszűntető jelet javaslok tenni a szabályozási terven. A belterület határa

jelöléssel együtt nem szükséges övezethatár jelölést is alkalmazni, az egyben övezeti határt is jelent.

- j. A biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében újonnan kijelölt erdőterület esetében a szerkezeti tervlapon az egyes telkek színezése eltér egymástól, miközben ugyanolyan területfelhasználásba soroltak. Kérem a javítását.

Az egyeztetési eljárás további szakaszaiban is részt kívánok venni. A végső szakmai véleményezési szakaszra a dokumentációt 1 pld papír és 1 pld digitális alapú példányban kérjük megküldeni. A dokumentáció tartalmazza az alábbiakat:

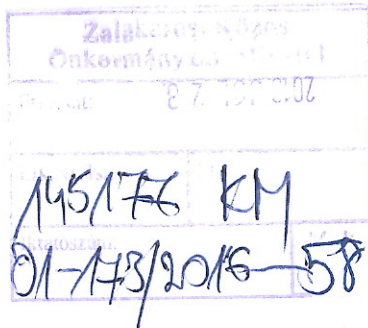
- partnerségi egyeztetés beérkezett véleményei és azokra adott válaszok
- a beérkezett államigazgatási szervek és önkormányzatok véleményei, azokra adott válaszok
- egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve és jelenléti íve
- véleményezési szakaszt lezáró önkormányzati döntés
- településrendezési eszközök tervezete
- alátámasztó munkarészek

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2016. augusztus 10.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:


 ★ 94. **Léngl Zoltán**
 osztályvezető, állami főépítész h



VAS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Meli-Zde

2016 JÚL 28.

Iktatószám: VA/KTF02/657-6/2016.
Előadó: Lázár János
Telefon: (94) 506-724

Tárgy: Zalakaros Város Önkormányzat
településrendezési eszközének módosítása
Véleményezési szakasz
Hiv. szám: 01/173-54/2016.

Zalakaros Város Önkormányzata

Zalakaros
Gyógyfürdő tér 1.
8749

Zalakaros város településrendezési eszközeinek módosítása eljárásában a hatóságomhoz megküldött – AOD (Zalaegerszeg) által készített - véleményezési dokumentációval kapcsolatban észrevételt nem teszek, a tervezett módosítást elfogadom.

Hatóságom véleménye a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdés c) pontján, illetékessége a 2. számú mellékleten alapul.

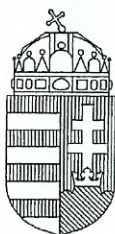
Véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés b) pontja alapján adtam ki.

Szombathely, 2016. július „26”



Harangozó Bertalan kormány megbízott
névében és megbízásából:

Balaton Tihamér
osztályvezető



NYUGAT-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

Szombathely, Vörösmarty u. 2.

GPS: ↑ 47.2329, → 16.6290

✉ 9701 Szombathely, Pf. 52.

E-mail: vezetes@nyuduvizig.hu

☎ (94) 521-280 Fax (94) 316-866

2016. július 29.

Ikt.sz.: 0063-043/2016.

Ea.: Németh Dániel

☎: 16 277-es mellék

Tárgy: Zalakaros város TRE módosításának
véleményezése

Hivatkozási szám: 01-173-54/2016.

Irányítás: Klie Zoltán

Zalakaros Város Önkormányzata

Zalakaros

Gyógyfürdő tér 1.

8749



Tisztelt Címzett!

Fenti tárgyú megkeresésükre a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság), vízgazdálkodási szempontból az alábbi véleményt adja:

A módosításban foglaltakkal egyetértünk, egyéb észrevételt nem teszünk.

Szombathely, 2016. július 27.

Tisztelettel:



Engi Zsuzsanna
osztályvezető



**Zala Megyei
Katasztrófavédelmi Igazgatóság**
Igazgató

H-8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54. ☒: 8901 Zalaegerszeg, Pf.: 109
Tel: +36 (92) 549562 Fax: +36 (92) 549565 e-mail: zala.titkarsag@katved.gov.hu



Szám: 37000/1630-1/2016.ált.

Tárgy : Zalakaros Város Önkormányzat
településrendezési eszközének
módosítása - vélemény

Hiv. szám : 01-173-54/2016.

Ügyintéző : Tóth Eszter tű. százados

Telefon : 92/549-396

Novák Ferenc
polgármester

Zalakaros
Gyógyfürdő tér 1.
8749

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy **Zalakaros Város Önkormányzat településrendezési eszközének módosításának** véleményezésével kapcsolatban a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdésében és a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 38. § alapján felülvizsgáltam.

A településrendezési terv elfogadását nem kifogásolom.

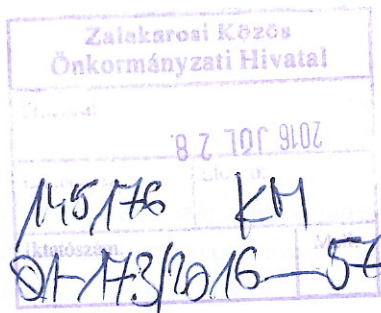
Zalaegerszeg, 2016. augusztus 5.

Tisztelettel:



*Egri Gyula tű. ezredes
tűzoltósági főtanácsos
igazgató*

Készült : 2 példányban
Egy példány : 1 lap



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

2016. július 28.

Helé - Zoli

Ügyiratszám: ZA/097/00236-6/2016

Tárgy: Zalakaros Város Önkormányzat
településrendezési eszközének
módosításához közegészségügyi
vélemény

Ügyintéző: Buzáné Mozsár Márta
Telefon: 92/549-192

Hiv. szám: 01-173-54/2016
Ügyintézőjük: Klie Zoltán

Novák Ferenc polgármester úr részére
Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatal

Zalakaros
Gyógyfürdő tér 1.
8749

Tisztelt Polgármester Úr!

A fenti tárgyú és hivatkozási számú (érkezett: 2016. július 22.) megkeresésben foglaltakkal kapcsolatban **közegészségügyi szempontból** a következő **véleményt** adom:

Zalakaros Város településrendezési eszközeinek módosítása (Gránit Gyógyfürdő területének bővítése, Karos – Park Kft. – Önkormányzati közös telephely kialakítása, 2038 hrsz – ú telek belterületbe vonása, új erdőterület kijelölése, övezeti átsorolások, új övezet létrehozása, néhány övezeti előírás korrigálása, javítása, HÉSZ módosítása/javítása) ellen a csatolt dokumentációban foglaltak alapján **közegészségügyi szempontból kifogást nem emelek**. Felhívom a figyelmet az alábbiakban felsorolt jogszabályi előírások betartására:

- 201/2001. (X. 25.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről
- 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről
- 16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről
- 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről (6.§)
- 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- 74/1999. (XII. 25.) EüM rendelet a természetes gyógytényezőkéről
- 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

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

Telefon: (36 92) 549 180, Fax: (36 92) 318 443, E-mail: titkarsag.zala@nydr.antsz.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Hatáskörömet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú melléklet 8. pontja, illetékességemet az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról és a népegészségügyi szakigazgatási feladatok ellátásáról, valamint a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 323/2010. (XII. 27.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2016. július 27.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:



Tisztelettel:

Dr. Paizs Teréz
főosztályvezető
megyei tisztifőorvos



67 701 9107

Zalakaros Város Önkormányzata

Novák Ferenc
polgármester

Zalakaros
Gyógyfürdő tér 1.
8749

Tárgy: Zalakaros Város Önkormányzat
településrendezési eszközeinek
módosítása

Iktatószám: UVH/UH/399/3/2016.

Hiv. szám: 01-173-54/2016.

Ügyintéző: Balassa András

Telefon: +36 1 474 1712

E-mail: balassa.andras@nkh.gov.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalakaros Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos megkeresésére a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal részéről az alábbi tájékoztatást adom.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 9. pontja szerint a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal a gyorsforgalmi úttal, közúti határátkelőhellyel, vízi úttal és vasúti pályahálózattal, különösen szintbeli közúti-vasúti átljáróval érintett település esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.

Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Tájékoztatatom, hogy Zalakaros Város településszerkezeti, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának véleményezésében a közlekedési hatósági hatáskörben eljáró Zala Megyei Kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel.

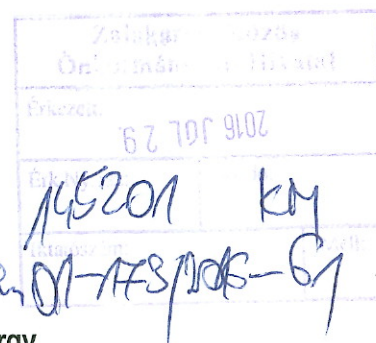
Budapest, 2016. július 26.

Bíró József

Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatalt vezető
elnökhelyettes nevében és megbízásából:



Szalai György
osztályvezető



Tájékoztatásul kapja:

Zala Megyei Kormányhivatal
8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10.



2016 JUL 27



Novák Ferenc
Polgármester

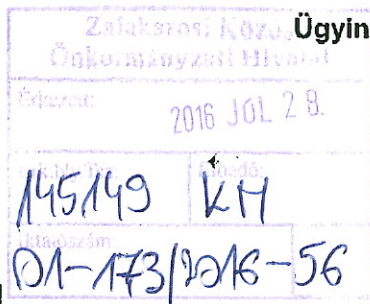
Tárgy: Vélemény Zalakaros Város
Településrendezési Eszközök
módosításával kapcsolatban

Zalakaros Város Polgármestere

Gyógyfürdő tér 1.
8749

Iktatószám: FD/RR/NS/A/2051/1/2016
Hivatkozási szám: 2703/2016

Fax: 93/340 531



Ügyintéző:

Monori Tibor

Tisztelt Polgármester Úr!

Az NKH Légügyi Hivatal (1675 Budapest Pf.: 41., a továbbiakban: a Hatóság) a 2016. július 25. napján, a Zalakaros Város Településrendezési Eszközök módosítása tárgyban érkezett megkeresésével kapcsolatban tájékoztatja, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § alapján a településrendezési eszközök módosításához hozzájárul.

A Hatóság a további egyeztetési eljárásban nem kíván részt venni.

A Hatóság a megkeresés során az Étv. 8. §., valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 10. pontja alapján járt el.

Budapest, 2016. július 26.

Farkas András légügyi elnökhelyettes nevében:


Bodrogközi Gergő
építésügyi szakhatósági előadó





**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: ZA/ÚO/NS/A/584/1/2016
Ügyintéző: Pál Ilona
Telefon: 92/549-078

Tárgy: Szakvélemény Zalakaros Város
Önkormányzata településrendezési eszközének
módosításához
Hiv. szám: 01-173-54/2016

Zalakaros Város Önkormányzata
Novák Ferenc polgármester
8749 Zalakaros
Gyógyfürdő tér 1.

Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatal	
Érkezett: 2016. július 26.	
Érk.Ny.Tsz: 145234	Előadó: K.M.
Iktatószám: 01-173/2016-62	Mell:

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztályához /8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/a/ fenti hivatkozási számmal benyújtott kérelmében Zalakaros Város Önkormányzata településrendezési eszközének módosítását küldte meg véleményezésre.

A mellékelt előterjesztési iratanyag áttanulmányozása alapján **kifogást nem emelünk.**

A további véleményezési eljárásban részt kívánunk venni.

Szakvéleményemet az 1997 évi LXXVIII. törvényben biztosított jogkörömben a Közüti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény alapján adtam ki.

Zalaegerszeg, 2016. július 26.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:



Tóth András
főosztályvezető

Értesül: (Tértivevénnnyel)

1. Címzett
2. Irattár (PI Zkaros rendezési terv mód2 szakvél 584_1_2016_07_26) Tárolva=L/ikt/K/10.



**ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ZALAEGERSZEGI JÁRÁSI HIVATALA**

Keli-Zoltan
2016. JÚL. 28.

Ügyiratszám: ZA-05D/EU/165-5/2016.

Tárgy: Zalakaros Város településrendezési
eszközeinek módosítása

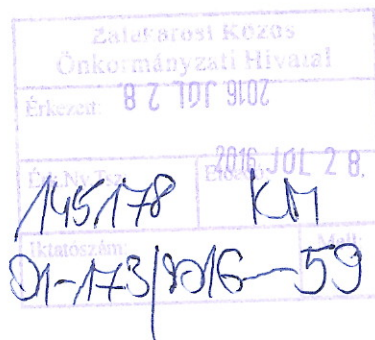
Ügyintéző: Farkas Zs. – Balla Gyula

Hiv. szám: 01-173-54/2016 Klie Zoltán

Telefon: 92/795-047

Email: farkas.zsuzsanna@zalajaras.hu

balla.gyula@zalajaras.hu



**Zalakaros Város Önkormányzata
Novák Ferenc polgármester Úr részére**

Zalakaros

Gyógyfürdő tér 1.

8749

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zalakaros város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos megkeresésére hivatkozva, az alábbi véleményt adom:

A tervezett módosítás régészeti lelőhelyet, védett műemléki ingatlant vagy műemléki területet nem érint, ezért a tervezett változtatás örökségvédelmi érdeket nem sért.

A további egyeztetési folyamatban részt kívánunk venni.

Zalaegerszeg, 2016.07.26.

Tisztelettel:

Dr. Koczka Csaba járási hivatalvezető nevében és megbízásából:

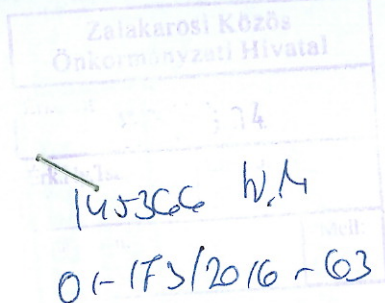


Márkus Tamás
osztályvezető

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4.

Telefon: (36 92) 505-180, E-mail: epitesugyzeg@zalajaras.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Handwritten signature: Helt-Zolt
Vain Lh
2016 AUG 03

Ügyiratszám: 10010/3/2016.

Ügyintéző: Lőrincz Tamás
Telefon: 92/597616

Tárgy: Településrendezési terv
véleményezése

Hiv. szám: 01-173/54/2016.

Novák Ferenc polgármester úrnak

Zalakaros Város Önkormányzata

Zalakaros

Gyógyfürdő u. 1.
8749

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalakaros település Ön által megküldött módosítás előtt álló rendezési tervéről az előzetes eljárásban 10010/2/2016. szám alatt 2016. február 22-én kelt levelünkben véleményezést adtunk. Említett levelünkben foglaltakat fenntartjuk, termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően a településrendezési eszközök jelzett módosításai ellen nem emelünk kifogást

Jelen véleményezésünktől függetlenül a termőföld termelésből történő kivonásához, belterületbe csatolásához előzetesen meg kell kérni a területileg illetékes ingatlanügyi hatóság, a Nagykanizsai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya más célú hasznosítási engedélyét.

A földvédelmi szempontokra tekintettel, a felmerülő földügyi kérdésekre való válaszadás érdekében, a településrendezési tervvel kapcsolatos további egyeztetési eljárásában részt kívánunk venni.

Zalaegerszeg, 2016. július 28.

Köszönettel és tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:



**FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 36-39. Pf. 145.

Telefon: (36 92) 597 600, Fax: (36 92) 597 601, E-mail: zmfhiv@zalaszam.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/zala



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: ZAG/030/1432-6/2016
Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea
Telefon: (93) 313-159

Tárgy: Állásfoglalás rendezési tervek
módosításához.
Hiv. szám: 01-173-54/2016.
Melléklet: -

Novák Ferenc polgármester úr részére
Zalakaros Város Önkormányzata

Zalakaros
Gyógyfürdő tér 1.
8749

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdészeti Osztály Zalakaros Város Polgármesterének 01-173-54/2016. számú megkeresésére, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 38. § (4) bekezdésére hivatkozva az Zalakaros Város településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításáról szóló dokumentációval kapcsolatban közli:

Az **4.1. számú módosítás a Gránit gyógyfürdő területének bővítésével** kapcsolatban a Zalakaros 264/18, 292/1, 267/2b hrsz-ú területek beépítésre szánt különleges strand rendeltetésbe (Kst jelű övezet) átsorolása ellen **kifogást nem emelek**.

- Zalakaros 292/1 hrsz-ú terület szerepel az Országos Erdőállomány Adattárban (továbbiakban: Adattár) mint Zalakaros 4G erdőrészlet. Az Adattárban az erdőrészlet hibásan van megjelenítve, mert Zalakaros Város Önkormányzata 2010-ben kérelmezte Zalakaros 0138/12a hrsz-ú erdőterv nélküli terület igénybevételét, melyet 29.3/1064-11/2010 számú határozatunkban engedélyeztünk. Később a területet 292/1 hrsz-on belterületbe vonták, ekkor lett a terület rögzítve, mint Zalakaros 4G erdőrészlet. Adattárunkban a hibát módosítjuk, a Zalakaros 292/1 hrsz-ú területet töröljük a nyilvántartásunkból a 29.3/1064-11/2010 számú határozatunkra hivatkozva.
- A Zalakaros 304 B2 és a 304 B3 (Zalakaros 264/11, 264/13 hrsz) erdőrészlet jelű vízvédelmi elsődleges rendeltetésű erdők esetében a **rendeltetés megváltoztatását** az Evt. 27. § (1) bekezdése szerint az erdőgazdálkodó kezdeményezheti és a tulajdonos, közös tulajdon esetén a tulajdonostársak 2/3 részének hozzájárulása szükséges.
- Az erdőben és az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületeken elhelyezett **közzéléti létesítményekről** az erdészeti hatóság nyilvántartást vezet. Engedélyezési tervükhöz a 153/2009. (XI.13.) FVM rendeletben rögzített mellékleteket kell csatolni. Erdei épület, valamint az olyan kiútó, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az öt métert meghaladja elhelyezéséhez az erdő igénybevételére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

**FÖLDMŰVELÉSÜGYI ÉS ERDŐGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós utca 36. Pf. 209
Telefon: (36 92) 549-670, Fax: (36 92) 549-671, E-mail: zala-erdeszeti@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

A 4.2. Karos-Park Kft. – Önkormányzati közös telephely kialakítása és a 4.3. A 2038 hrsz-ú telek belterületbe vonása pontok erdőt nem érintenek, a változtatások ellen **kifogást nem emelek.**

A 4.4. Új erdőterület kijelölése pontban szereplő Zalakaros 090/14,090/15, 090/16, 090/25 hrsz-ú területek „Eg-8” jelű gazdasági erdőként való feltüntetése ellen **kifogást nem emelek.**

Hatáskörömet és illetékességemet az Evt. 4. § (1) bekezdése, a 78. § (1) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (4) bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a megyei kormányhivatalok mezőgazdasági feladatainak meghatározásáról szóló 68/2015. (III.30.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése, 12. § (1) bekezdése, (3) bekezdés e) pontja, 1. melléklet 4. pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2016. augusztus 9.

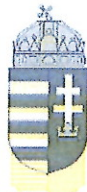
Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:




Magyar István
osztályvezető

Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatal	
Dátum: 2016. AUG 15.	
Előadó: 145563	Mell: KN
Iktatószám: 01-173/2016-08	



BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: PBK/1676-2/2016
Ügyintéző: Gacsályi Márta

Tárgy: Zalakaros Város Önkormányzat
településrendezési eszközének módosítása -
véleményezés
Hivatkozási szám: 01-173-54/2016
Ügyintéző: Klie Zoltán

A Baranya Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály (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 38.§ (4) bekezdésére hivatkozva a Zalakaros Város Önkormányzat településrendezési eszközének módosítását tartalmazó dokumentációval kapcsolatosan megállapítja, hogy az a Bányafelügyelet feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeknek megfelel.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő:

Zalakaros Város Önkormányzata a város településrendezési eszközei módosításának egyeztetési anyagára vonatkozó vélemény-kéréssel kereste meg a Bányafelügyeletet. A tervezett módosításhoz a Bányafelügyelet PBK/328-2/2016 iktatószámmon adott előzetes véleményt, amelyben a módosítással kapcsolatosan észrevételt nem tett. Az előzetes vélemény kiadása óta a módosítás területeire vonatkozóan a Bányafelügyelet újabb információhoz nem jutott.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (4) bekezdése 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 Hivatalról szóló 267/2006. Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Pécs, 2016. augusztus 11.

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:



Kapja:

1. Zalakaros Város Önkormányzata 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1. (hivatali kapu)
2. Irattár

Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Bányászati Osztály

7623 Pécs, József A. u. 5. ☎ 7602 Pécs, Pf.: 61.

☎ +36-72 314-952 ☎ +36-72 510-367 ✉ banyafelugyelet@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu



NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Pécsi Hatósági Iroda

Zalakarosi Községi Önkormányzat Hivatala	
2016 AUG 04	
145369	NM
01-173/2016-04	

Városi Hivatal

2016 AUG 04

u

Iktatószám: CP/3139-6/2016
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Mészáros László
Hiv. ügysz.: 01-173-54/2016.

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 módosítását megvizsgálta.

A módosítás hírközlési érdeket nem sért, a módosítás ellen 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 20. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Pécs, 2016. augusztus 2.

Tisztelettel



Petres István
Hatósági irodavezető

3.3. határozat - a véleményezési eljárás során beérkezett információkról

Zalakaros Város polgármestere a településrendezési eszközök módosítását megelőzően előzetes tájékoztatást küldött változtatási szándékáról az államigazgatási hivataloknak, az érintett önkormányzatoknak és a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti érdekeltnek. Az államigazgatási szervek és az önkormányzatok előzetes véleményüket a hatáskörükbe tartozó kérdésekről, a jogszabályon alapuló, az adott területre vonatkozó követelményekről, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos elvárásairól és az adott területet érintő ágazati elhatározásokról az önkormányzat számára megküldték. A szervezetek véleményüket illetve adatszolgáltatásaikat az alábbiak szerint rögzítették:

Kivonat: A Zalakaros Város Önkormányzata Képviselőtestülete 2016. október 13-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Képviselőtestület 234/2016. (X.13.) számú határozata:

Képviselőtestület:

- 1.) megismerte a véleményezési szakaszban beérkező véleményeket, észrevételeket, azokat az 1. sz. melléklet szerinti tartalommal illetve módosításokkal elfogadja;
- 2.) felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozat mellékletében foglaltak szerint módosított tervdokumentációval kérje meg a végső (záró) szakmai véleményt az Állami főépítésztl.
- 3.) A kerékpárúttól keletre lévő közel 3,5 ha-os területet hosszú távon kezelje a Gránit Gyógyfürdő Zrt számára fejlesztési célokat szolgáló tartalékterületként, azzal, hogy a terület felhasználással kapcsolatos minden költség a Zrt-t terheli.

Határidő: 30 nap

Felelős: Novák Ferenc polgármester

Operatív felelős: Klie Zoltán főépítész

1. sz. melléklet:

A Zalakaros Város településrendezési tervének módosításával kapcsolatosan az államigazgatási véleményeztetés során a terv módosítását kezdeményező észrevételekre a képviselő-testület a következő állásfoglalást fogalmazta meg:

Zala Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály – Állami főépítész

1. A 264/18 hrsz-ú telek „b” és a 267/2 hrsz-ú telek „b” alrészletének erdő területfelhasználásból különleges területfelhasználásba sorolása ellen a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. tv. (továbbiakban: Btv.) 5. § (2) bekezdése értelmében kifogást emelek.

A kifogásban szereplő törvényi szakasz előírja, hogy a „térégi szerkezeti tervben megállapított, erdőgazdálkodásban térség által nem érintett, a településrendezési eszközökben erdőterület települési terület-felhasználási egységbe sorolt terület csak mezőgazdasági terület, természetközeli terület vagy vízgazdálkodás terület települési terület-felhasználási egységbe sorolható”. A véleményben kifogásolt területek – hatályos ingatlan-nyilvántartási térkép szerinti 264/18 hrsz telek „b” alrészlete és a 292/1 hrsz-ú telek – „U-1” jelű települési térségi övezetbe tartoznak, ezért ezek a területek különleges övezetbe nem sorolhatók. A képviselő-testület a kifogást elfogadja és a tervezett módosítás során az érintett területeket nem különleges

beépítésre szánt, hanem általános mezőgazdasági települési terület-felhasználásba, „Má” jelű övezetbe sorolja. E változtatást követően egy következő módosítás során kívánja e területeket beépítésre szánt övezetbe sorolni.

2. Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők területének különleges területfelhasználási egységbe sorolása ellen a Btv. 5.§ (3) bekezdése értelmében kifogást emelek.

A törvény véleményben idézett szakasza előírja, hogy „az Országos Erdőállomány Adattárában nyilvántartott erdők területe a településrendezési eszközökben kizárólag erdőterület települési terület-felhasználási egységbe sorolható.” Az Erdészeti hatóság véleményében tájékoztatást küldött arról, hogy a 292/2 hrsz-ú területen a 4G jelű erdőrészlet nyilvántartásukban hibásan szerepelt, az törlésre kerül. A korábban a nyilvántartásban szereplő erdő törlése a törvényi ellentmondást feloldja, így jogszabályi akadálya nincs e terület erdő rendeltetésből más rendeltetésbe történő átsorolásának.

3. Az 1323/6 hrsz-ú telken kijelölendő Vt területfelhasználás övezeti besorolása az alátámasztó munkarész leírásában, a tervezett helyi építési szabályzat módosításban, illetve a szabályozási tervlapon eltér egymástól. Kérem az eltérés javítását.

A képviselő-testület a véleményt elfogadta, a „Vt” terület-felhasználási övezet besorolása javításra kerül.

4. A biológiai aktivitás érték számítását kérem megismételni, ugyanis nem számoltak a meglévő Ev és a tervezett Eg területfelhasználással. A szerkezeti terv leírását is kérem ennek megfelelően javítani.

A képviselő-testület a véleményt elfogadta, a biológiai aktivitásérték számítása módosításra kerül, részben a jelzett hiba kijavításával, részben pedig az 1. pont szerinti változtatás miatt.

5. A Btv. C-1 térségi övezetének való megfelelés igazolásakor az övezetből történő kivonás számítása hibás, az övezet területének növelésével számoltak. Kérem javítani az alátámasztó munkarészben és a szerkezeti terv leírásában egyaránt.

A képviselő-testület a véleményt elfogadta, C-1 térségi övezet megfelelésének igazolása javításra kerül.

6. A szerkezeti terv leírás módosításában a területi mérleg táblázat megnevezését kérem javítani, a biológiai aktivitás értékre vonatkozó utalás miatt.

A képviselő-testület a véleményt elfogadta, az elnevezés módosításra kerül.

7. A helyi építési szabályzat új 33/A. § (1) bekezdésben az erdő rendeltetését vagy az elhelyezhető építmények rendeltetését kérem pontosítani, javaslom kiegészíteni üdülő, sport rendeltetéssel. A (2) bekezdés táblázatában a kialakítható és beépíthető legkisebb telekterület megaátorzása közt értelmezésünk szerint ellentmondás van. A táblázat szerint a legkisebb beépíthető telek megegyezik az övezet területével, és emellett megengedi a telekosztást, aminek következtében a telek már nem lesz beépíthető, mert nem fog megegyezni a kialakuló telek az övezet területével. Kérem az ellentmondás feloldását. A (3) bekezdés előírását nem tartom szükségesnek.

A képviselő-testület a véleményt elfogadta, az erdő rendeltetés pontosításra és módosításra kerül részben az Állami Főépítész véleménye alapján, részben pedig az Erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtását tartalmazó 153-2009. (XI.13.)FVM rendelt alapján.

8. Rajztechnikai észrevételek:

- a. A jóváhagyandó tervlapok önálló tervlapok, az őket elfogadó határozat illetve rendelet mellékleteként kell értelmezni, ezért kérem tervlap formába önteni, és jelmagyarázattal ellátni őket.

A képviselő-testület a véleményt elfogadta, a véleményezési dokumentáció jóváhagyandó része jelmagyarázattal egészül ki.

- b. Kérem a tervezési területek lehatárolását.

A képviselő-testület a véleményt elfogadta, a tervezési területek lehatárolásra kerülnek.

- c. A településszerkezeti terv nem a most hatályos, 132/2016. (IV. 28.) önk. határozattal elfogadott településszerkezeti tervre készült. Kérem a hatályos terveket alapul venni. Itt kívánom megjegyezni, hogy nem tettek eleget a Kr. 43. § (2) bekezdésének, ami szerint az elfogadást követő 15 napon belül meg kellett volna küldeni számunkra a 2016. áprilisában jóváhagyott településrendezési eszközöket. Kérem pótlólag megküldeni.

A képviselő-testület a véleményt elfogadta, a 2016. áprilisában jóváhagyásra került tervet a záró dokumentációhoz csatolja.

- d. A hatályos településszerkezeti terven tervezettként szereplő területfelhasználásokat hatálybalépésük után már nem szükséges tervezettként feltüntetni, tömör kitöltéssel kérem ábrázolni a tervezési területen belül.

A képviselő-testület a véleményt elfogadta, a szerkezeti tervlapon a kitöltés ábrázolása módosításra kerül.

- e. A 264/18 hrsz-ú telken az új Kst területfelhasználást tervezettként kérem megjeleníteni, ezért a tömör kitöltés helyett sraffozással jelölni.

A képviselő-testület a véleményt elfogadta, a szerkezeti tervlapon a kitöltés ábrázolása módosításra kerül.

- f. A 264/18 és a 267/2 hrsz-ú telkek határa a szabályozási terven nem látható. Kérem a hiteles földhivatali térkép használatát.

A vélemény téves, a módosítás a hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép felhasználásával készült, ezért a 262/2 hrsz-ú telek a térképen már nem szerepel, az a 264/18 hrsz-ú telekbe került beolvasztásra.

- g. Az 1323/6 hrsz-ú telken a szerkezeti terven továbbra is Üü területfelhasználás szerepel a Vt helyett. Kérem javítani. Ugyanitt a Gip és az Üü (tervezett Vt) határáról a kék szerkesztővonalat kérem törölni.

A képviselő-testület a véleményt elfogadta, a szerkezeti terv módosításra került.

- h. Az 1323/7 hrsz-ú közlekedési övezet telekhatárán az övezeti határ jelölést nem tartom szükségesnek.

A képviselő-testület a véleményt elfogadta, az övezeti határ jelölése a közlekedési övezetnél törlésre kerül.

- i. Az újonnan belterületbe vonandó 2038 hrsz-ú telek határán új belterületi határ jelölést kell alkalmazni, a meglévő és megmaradó belterületi határ ábrázolása mellett. A meglévő belterületi határra megszüntető jelet javaslok tenni a szabályozási terven. A belterület határa jelöléssel együtt nem szükséges övezethatár jelölést is alkalmazni, az egyben övezeti határt is jelent.

A képviselő-testület a véleményt elfogadta, az belterületi határ jelölése módosításra kerül.

- j. A biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében újonnan kijelölt erdőterület esetében a szerkezeti tervlapon az egyes telkek színezése eltér egymástól, miközben ugyanolyan területfelhasználásba soroltak. Kérem a javítását.

A képviselő-testület a véleményt elfogadta, a szerkezeti tervlap színei javításra kerülnek.

Zala Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Erdészeti Osztály

A hivatal a tervezett módosítással kapcsolatban kifogást nem emelt, ugyanakkor a 4.1 számú (a Gránit Gyógyfürdő területével) módosítással kapcsolatban az önkormányzatot a következőkről tájékoztatta:

- a 292/1 hrsz-ú telken szereplő 4G jelű erdőrészlet a nyilvántartásban hibásan szerepel, az a nyilvántartásból törlésre kerül,
- a 264/11 és 264/13 hrsz-ú erdőrészletek esetében az erdőnyilvántartásban szereplő rendeltetés megváltoztatását az erdőgazdálkodó kezdeményezheti a tulajdonosok 2/3 részének hozzájárulásával,
- az erdő területén a közjóléti létesítmények létesítésével kapcsolatos nyilvántartás és engedélyeztetés szabályairól.

*A képviselő-testület a tájékoztatást illetve az erdőnyilvántartás módosítását tudomásul vette.
Kmf.*

Novák Ferenc s.k.
Polgármester

Szabóné dr. Csányi Marianna s.k.
Jegyző

A kivonat hiteles.
Zalakaros, 2016. október 17.


Szabóné dr. Csányi Marianna
Jegyző



4. településrendezési javaslatok

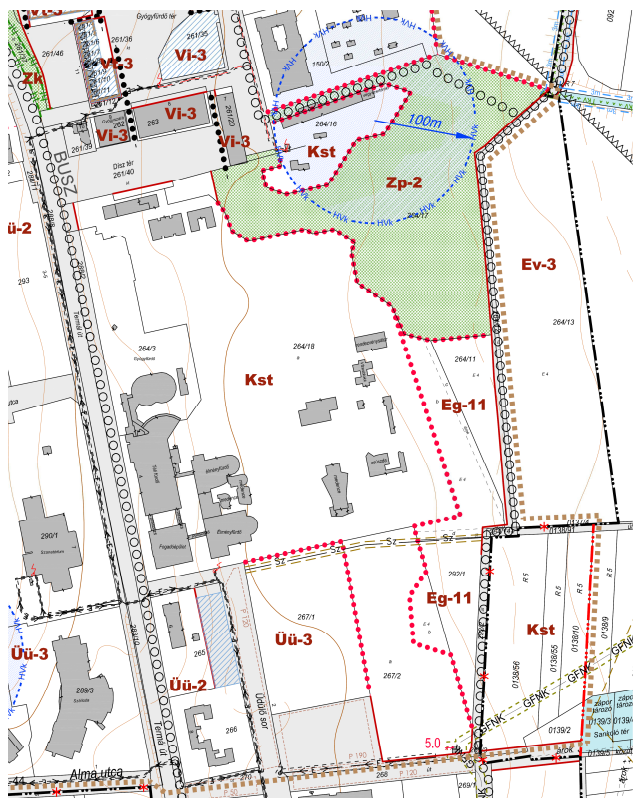
4.1. Gránit gyógyfürdő területének bővítése

módosítás programja, jelenlegi szabályozás

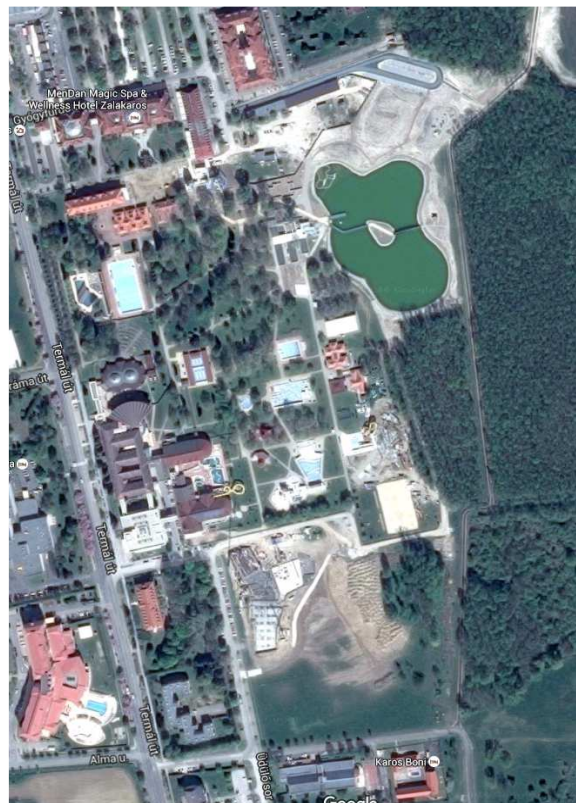
A „Kst” jelű különleges strand övezet területének bővítését tervezi az önkormányzat, a strand funkcióinak további fejlesztése érdekében. Az elmúlt időszak fejlesztése során létrejött a strand területétől északkeletre a fürdő elfolyó vizeinek hasznosításával működő termáltó és zöldterületi környezete. A további fejlesztések során strand területként kívánják hasznosítani a 264/18 hrsz-ú telek délnyugati részén elhelyezkedő „b” alrészletet, mely a hatályos településrendezési eszközökben gazdasági erdő övezetbe sorolt (Eg-11 jelű). E terület az erdészeti nyilvántartásban kivett erdőként szerepel, valóságban a területen erdő nem található. Ugyancsak fejlesztési területként kívánja hasznosítani Gyémánt Gyógyfürdő Zrt a 292/1 hrsz-ú területet, mely terület, valamint a tőle nyugatra lévő a 264/18 hrsz-ú területbe beolvasztott 267/2 hrsz-ú terület „b” alrészlete a településrendezési tervek szerint erdő rendeltetésű, „Eg-11” övezetbe sorolt. Az előzőekben említett a településrendezési tervben erdő rendeltetésű „Eg-11” jelű övezetbe sorolt területeken az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő nem szerepel.

A képviselő-testület a véleményekkel kapcsolatos határozatában elfogadta az Állami Főépítész kifogását, mely kifogás a Balatoni Törvény 5.§ (2) alapján erdő terület rendeltetésű terület módosítását csak mezőgazdasági, természet közeli vagy vízgazdálkodási terület-felhasználásba teszi lehetővé. Módosítva a korábbi programot az önkormányzat a fenti erdő-rendeltetésbe sorolt területeket mezőgazdasági terület-felhasználásba kívánja átsorolni.

A 264/11 és a 264/13 hrsz-ú területeken a Zalakaros 304 B2, B3 erdőrészlet jelű természetszerű, vízvédelmi elsődleges rendeltetésű erdők találhatók. A Nemzeti Park véleményében jelezte, hogy e területeken védett növények tavaszi tűzike és hóvirág nagy állománya található. E területek a hatályos közül a 264/11 hrsz-ú terület a településrendezési tervekben „Eg-11” jelű gazdasági erdőként, míg a kerékpárúttól keletre elhelyezkedő 264/13 hrsz-ú terület „Ev-3” jelű védelmi erdőként szabályozott. Az önkormányzat módosítva korábbi területfelhasználási programját törölve a strandterület keleti irányú további bővítési szándékát, ezeknek az erdőterületeknek a megtartását és turisztikai, közjóléti hasznosítását tervezi.



Hatályos szabályozási terv részlet



Műholdas felvétel a területről

tervezett módosítás

A 264/18 hrsz-ú „b” alrészlete és a 292/1 hrsz-ú területek továbbá a 264/18 hrsz-ú területbe beolvasztott 267/2 hrsz-ú terület „b” alrészlete erdő rendeltetésből (Eg-11 jelű övezet) általános mezőgazdasági rendeltetésbe, „Má-12” jelű övezetbe kerül. A terület a Balatoni Törvény terület-felhasználási övezetei közül az „U-1” jelű övezetbe tartozik, belterület, települési térségi övezet területe. A védelmi övezetek közül a területet az „SZ-1” jelű Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete érinti. A terület elhelyezkedése a védelmi övezetek érintettsége szempontjából egyedi ezért az általános mezőgazdasági területek szabályozását új „Má-12” jelű övezettel kell kiegészíteni, mely övezet területét, csak az „SZ-1” jelű térségi övezet érinti illetve az arra vonatkozó szabályozás korlátozza. Az új övezeti szabályozás miatt a helyi építési szabályzat a következők szerint módosul:

29. Általános mezőgazdasági terület 34. §

(1) Az általános mezőgazdasági rendeltetésű területek „Má-1”, „Má-2”, „Má-3”, „Má-4”, „Má-5”, „Má-6”, „Má-7”, „Má-8”, „Má-9”, „Má-10”, „Má-11” és „Má-12” jelű övezetekre tagolódnak.

(6) Az általános mezőgazdasági terület 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 a művelési ág függvényében	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb beépítési magasság
2.	Má-1	-	3000 m ²	szántó: 20 ha rét, legelő: 5 ha szőlő: 2 ha gyümölcs: 2 ha birtokközpont: 2 ha	Szabadon álló	szántó: 0,3 % (max. 1000 m ²) rét, legelő: 1 % (max. 1000 m ²) szőlő: 2 % (max. 800 m ²) gyümölcs: 1 % (max. 1000 m ²) birtokközpont összterületének 1%-a, a telek területének 25 %-a	homlokzatmagasság: 7,5 m épületmagasság: 6,0 m
3.	Má-3	Ö2	3000 m ²	szántó: 20 ha	Szabadon	szántó: 0,3 % (max. 1000 m ²)	homlokzatmagasság

4.	Má-4	Ö2, T1		rét, legelő: 5 ha szőlő: 2 ha gyümölcs: 3 ha	álló	m2) rét, legelő: 1 % (max. 1000 m2) szőlő: 2 % (max. 800 m2) gyümölcs: 1 % (max. 1000 m2)	ág: 7,5 m épületmagasság: 6,0 m
5.	Má-5	T1					
6.	Má-6	Ö1, SZ1					
7.	Má-7	Ö1, SZ1, T1					
8.	Má-8	T1, SZ1					
9.	Má-9	Ö2, SZ1					
10.	Má-10	Ö3, T1, SZ1					
11.	Má-11	Ö2, T1	3000 m2	-	-	-	-
12.	Má-2	Ö1, T1					
13.	Má-12	SZ1					

....

A 264/11 hrsz-ú „Eg-11” jelű övezetbe sorolt valamint a 264/13 hrsz-ú „Ev-3” jelű övezetbe sorolt erdőterületek elsődleges erdő rendeltetése megmarad, ugyanakkor a jelenlegi gazdasági és védelmi rendeltetésből közjóléti rendeltetésbe kerül. Az erdőterületek rendeltetésének módosítása az elsődleges erdő rendeltetés megtartása miatt a Balatoni törvény rendelkezéseivel nem ütközik, a Balatoni törvény szerinti térségi területfelhasználást nem módosítja, a területen található védett növények okán a természeti védeltséget nem befolyásolja, valamint a település biológiai aktivitásértékét nem módosítja. A rendeltetés tervezet módosítása szükségessé teszi mindkét erdőrészlet esetén az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő vízvédelmi rendeltetés megszüntetését, illetve megváltoztatását.

A tervezett közjóléti rendeltetés az OTÉK 28.§ (4) bekezdése alapján lehetővé teszi az erdő rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezését legfeljebb 5%-os beépítettséggel, mely szabályozás megfelel az önkormányzat turisztikai fejlesztési céljainak. Közjóléti erdő övezet a település területén nem szabályozott, ezért az építési szabályzat kiegészül az új övezet szabályozásával. A tervezett szabályozás nem ellentétes a Balatoni törvény térségi erdőterület övezetére vonatkozó szabályozással - miszerint nem védelmi célú erdőben épület csak 10 ha-nál nagyobb földrészleten *legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni – ugyanis az érintett területek belterületbe tartoznak, így nem az E-1 jelű erdőterület térségi övezetébe, hanem az U-1 jelű települési térségi övezetbe soroltak, a területre a Balatoni Törvény 42.§ c)pontja nem vonatkozik.*

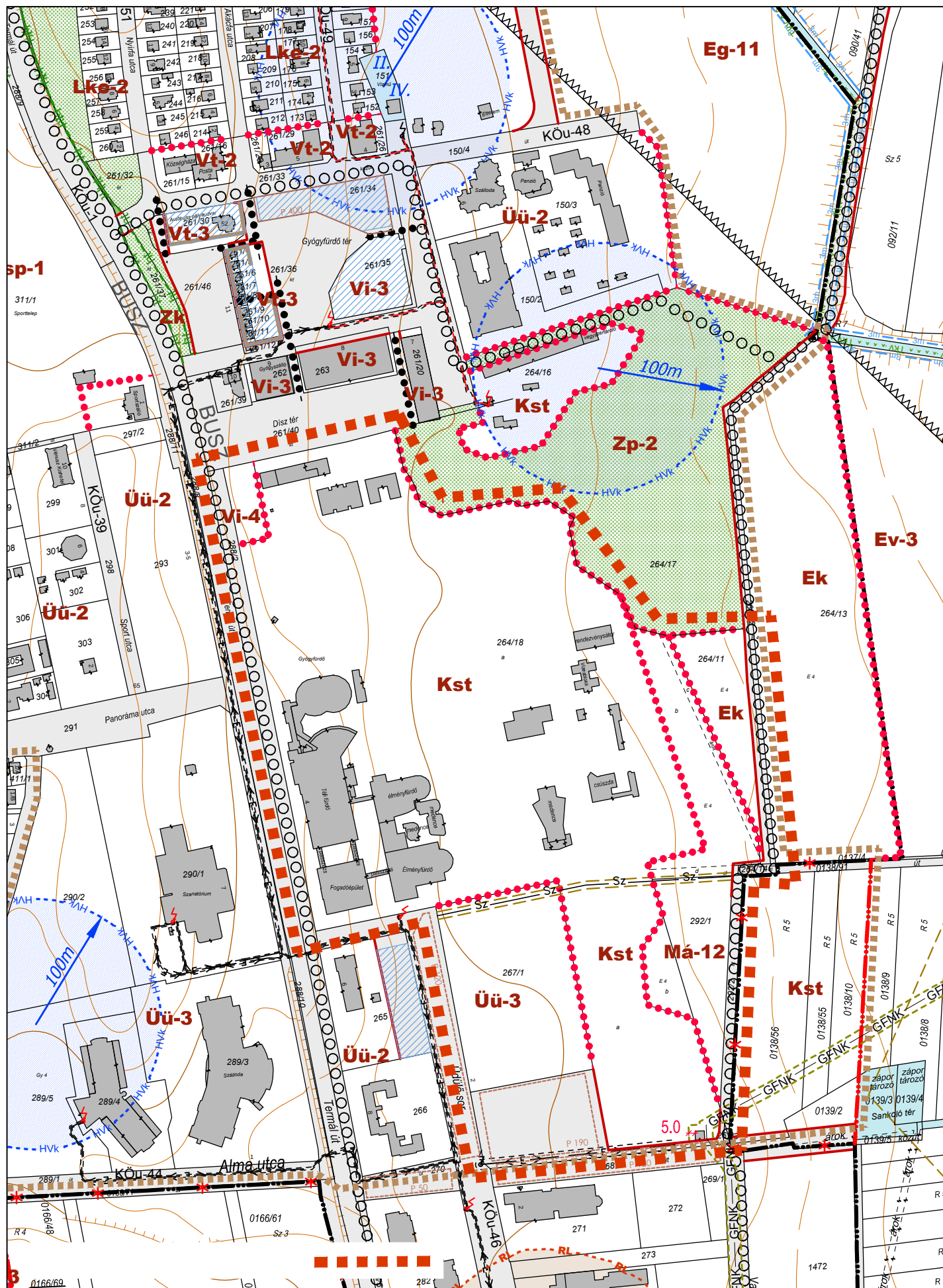
A 264/18 hrsz-ú terület „b” alrészletén a 264/18 hrsz-ú területbe beolvaszott 267/2 hrsz-ú terület „b” alrészletén, valamint a 292/1 hrsz-ú területen megszüntetett erdő rendeltetés, e területek tervezett „Má” jelű általános mezőgazdasági rendeltetése a település biológiai aktivitás értékének csökkentését eredményezi. A biológiai aktivitásérték csökkentése szempontjából kedvezőtlen változtatás ellensúlyozása, az aktivitásérték szinten tartása érdekében rendeltetés módosítás tervezett a 4.4. pontban részletezettek szerint.

Az építési szabályzat a „Ek” jelű közjóléti erdő övezetének szabályozásával az alábbiak szerint egészül ki:

Közjóléti erdőterület 33/A §

- (1) Az „Ek” jelű közjóléti erdő övezetében az erdő rendeltetéséhez kapcsolódó oktatási, ismeretterjesztő, turisztikai , üdülő, sport és ezekkel összefüggő szolgáltató építmények helyezhetők el.
(2) Az erdő övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei:

	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 beépíttség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság
2.	Ek	Sz1	Övezet területe	Övezet területe	Szabadon álló	5%	Homlokzatmagasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m



2016. OKTÓBER



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

ZALAKAROS VÁROS RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Módosított szabályozási terv
részlet

M=1:4000

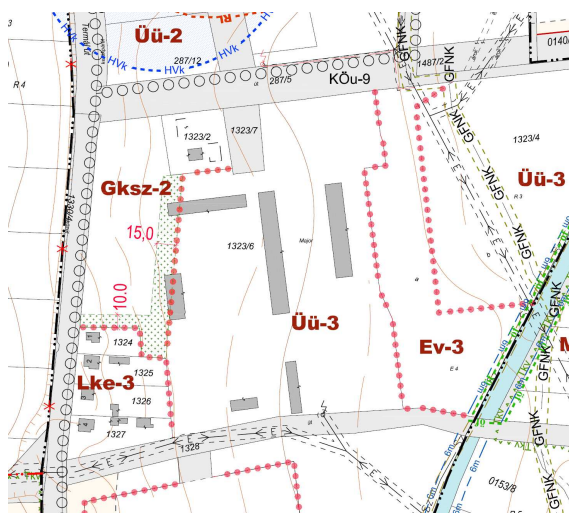
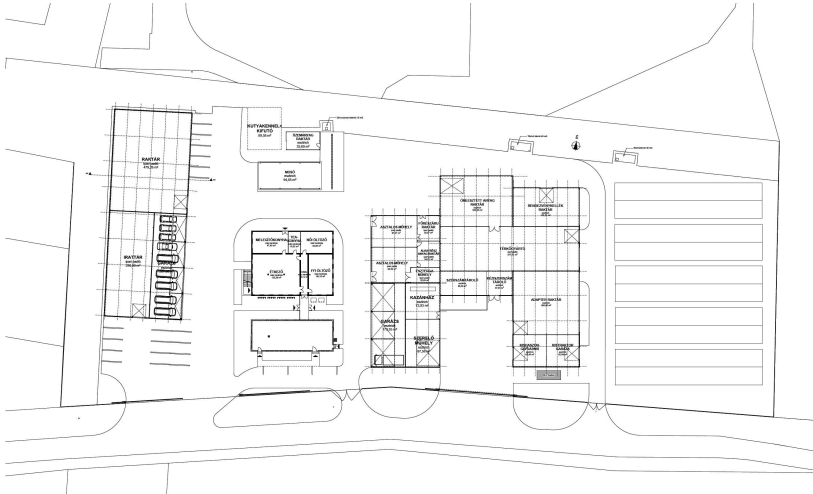
Agg Ferenc
Becze Kinga

településtervező
TT-1-20-0001
településtervező
munkatárs

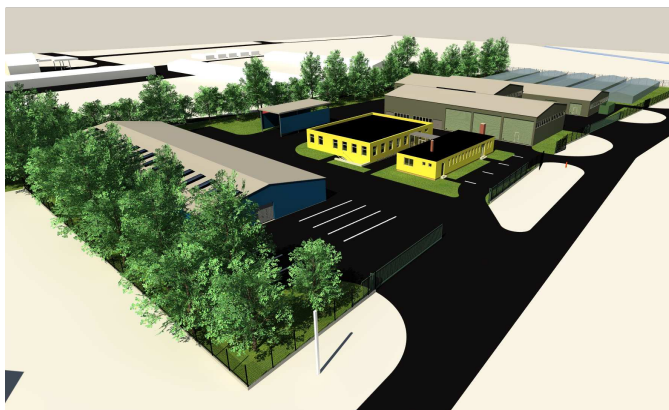
4.2. Karos-Park Kft. – Önkormányzati közös telephely kialakítása

módosítás programja, jelenlegi szabályozás

A 1323/6 hrsz-ú területet déli részén a város és környékbeli települések közös önkormányzati szolgáltató cégének, a Karos Park Kft.-nek új telephelyét kívánják elhelyezni. A cég jelenleg is e területen működik az egykori mezőgazdasági üzem épületeinek hasznosításával. A telephely a tömb középső részén helyezkedik el elfoglalva annak teljes területét. A tervezett fejlesztés során az új telephely a telek déli részén kerülne kialakításra felszabadítva a tömb középső és északi területeit.



Műholdas felvétel a területről



Karos-park beépítési javaslat



A Karos Park tervezett fejlesztési területétől északra lévő területen a közelmúltban felélénkült társasházi lakásépítési igények kielégítése céljából településközpont vegyes rendeltetésű övezet

kijelölését tervezi az önkormányzat, mely övezet lakások elhelyezésén túl rendeltetéséből adódóan más funkciók, elsősorban kereskedelem, vendéglátás és szolgáltatás elhelyezését teszi lehetővé.

A változtatással érintett tömb területének délkeleti lakóházakkal beépített része kertvárosias lakóterület, tőle északra az országút melletti szakasz a 1323/2 hrsz-ú benzinkút területével együtt „Gksz-2” jelű kereskedelmi és szolgáltató övezet. A tömb további, az előzőektől keletre lévő része idegenforgalmi fejlesztés céljára jelölt „Ü-3” jelű Üdülőházak üdülőterület, melyet észak-dél irányú erdősáv területe oszt ketté. A jelenlegi rendeltetés illetve övezeti szabályozás a tervezett gazdasági fejlesztést és a lakásépítést sem teszi lehetővé, ezért az önkormányzat a területfelhasználás és a szabályozás módosítását határozta el.

tervezett módosítás

A tömb területfelhasználásának és övezeti szabályozásának módosítása a 1323/6 hrsz-ú terület keleti felén tervezett, melynek során a lakóterületi övezet északi határának vonalától délre az új telephely kialakításának építésszabályozási feltételeit biztosítva egyéb ipari gazdasági rendeltetés, „Gip-3,” jelű övezet, míg övezetekkel egészül ki az építési szabályzat. Ezek indoka a következő:

- A hatályos szabályozásban szereplő ipari övezetek (Gip-1,Gip-2) a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági területek, az „U-2” jelű Gazdasági terület térségi övezetbe tartoznak, melyre vonatkozóan a Balatoni Törvény 38.§ c) pontja jelentős korlátozásokat állapít meg. Ennek megfelelően a szabályozás legfeljebb 30%-os beépítettséget és az új telephelyek területének legalább 50%-os fás növényzettel történő fedettségét írja elő az építési szabályzat. A változtatással érintett terület nem az „U-2” hanem a „U-1” jelű Települési terület térségi övezetének része, mely térségi övezetre a beépítettség mértékével illetve a fás növényzettel kapcsolatos törvényi korlátozás nem vonatkozik.
- A településközpont rendeltetésű területek a város központi részén oldalhatáron vagy zárt sorú beépítési móddal szabályozott övezetek. A változtatással érintett terület az építési szabályzatban szereplő övezetekhez képest kisebb intenzitású, szabadon álló beépítéssel kialakítandó terület, ezért az építési szabályzat új „Vt-4” jelű övezettel illetve annak szabályozásával egészül ki.

A négy különböző övezet – Kertvárosias lakó, az egyéb ipari és a kereskedelmi szolgáltató gazdasági, valamint településközpont övezetek – egymás mellett történő elhelyezéséből adódó, az egyes területfelhasználások környezeti hatásainak csökkentése érdekében a gazdasági övezetek határai mentén telken belüli kötelező fásítás kerül szabályozásra.

A tömb északi felén tervezett településközpont övezet intenzív beépítést és több fajta rendeltetés elhelyezését teszi lehetővé, melyet indokol az, hogy az elkerülő út megépítését követően a területet északról határoló 287/5 hrsz-ú út a sztráda irányából érkezőket fogadó déli bejárat, illetve környezetének beépítése révén a település déli kapuja lesz.

A tömb keleti felén a 1323/4 hrsz-ú területen a védelmi erdő és az üdülőházak üdülőterület területfelhasználása illetve szabályozása nem módosul.

A tömb szabályozásának módosítása kapcsán az építési szabályzat tervezett módosítása a következő:

16. Településközpont terület

21. §

(1) 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) A településközpont vegyes rendeltetésű övezetben építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B	C	D	E
1.		Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	20m, 300 m ²	20m, 800 m ²	500 m ²	30m,1500 m ²
3.	Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult	kialakult	500 m ²	1500 m ²
4.	beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Zárt sorú	zárt sorú	szabadonálló

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

(5) A „Vt-1” jelű településközpont vegyes rendeltetésű övezetben épület

a) hagyományos épülettömeggel,

b) fő tömege szimmetrikus, 35-40 fok közötti hajlásszögű magas tetővel, kis elemes natúr, illetve piros és árnyalatai színű agyag vagy beton cserép héjazattal,

c) vakolt homlokzati felület esetén világos, pasztell színezéssel építhető.

(6) A „Vt-2” jelű településközpont vegyes rendeltetésű övezetben épület 35-45 fok közötti hajlásszögű magas tetővel építhető.

(7) A településközpont vegyes rendeltetésű övezetben csarnok jellegű épület nem helyezhető el.

(8) A „Vt-3” jelű településközpont vegyes rendeltetésű övezetben egységes építészeti koncepció alapján lehet épületet elhelyezni.

19. Egyéb ipari terület

24. §

(1) A „Gip-1”, „Gip-2” és „Gip-3” jelű egyéb ipari gazdasági övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az egyéb ipari övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

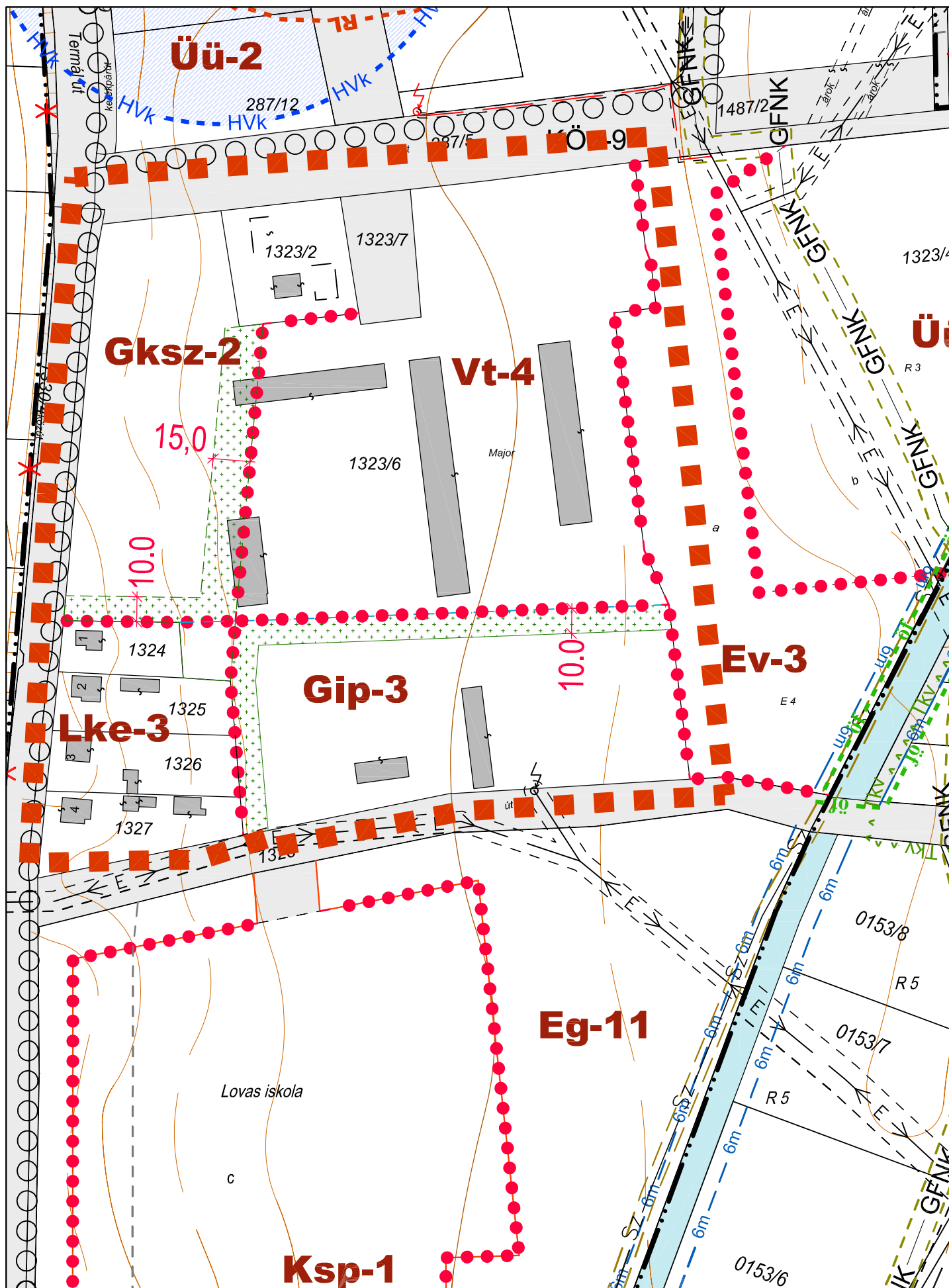
(3) Az egyéb ipari övezet építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B	C	D
1.		Gip-1	Gip-2	Gip-3
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	30m, 3000 m ²	20m, 2000 m ²	20m, 2000 m ²
3.	Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult	kialakult	kialakult
4.	beépítési mód:	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %	30 %	40%
6.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Épületmagasság: 10,5 m	Épületmagasság: 7,5 m	Épületmagasság: 7,5 m
7.	Oldalkert legkisebb mértéke	5,0 m	4,0 m	4,0 m
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %	50 %	30%

(4) Az egyéb ipari övezet építési területen a technológiai építmények magassága nem korlátozott.

(5) Az egyéb ipari övezetben a településkép és a tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épület építése - látványtervvel igazoltan - tájba illesztve, illetve növényzettel takartan engedélyezhető.

(6) Az „Gip-1”, „Gip-2” jelű övezet területén új telephelyek területének legalább 50%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani.



2016. OKTÓBER



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

ZALAKAROS VÁROS RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Módosított szabályozási terv
részlet

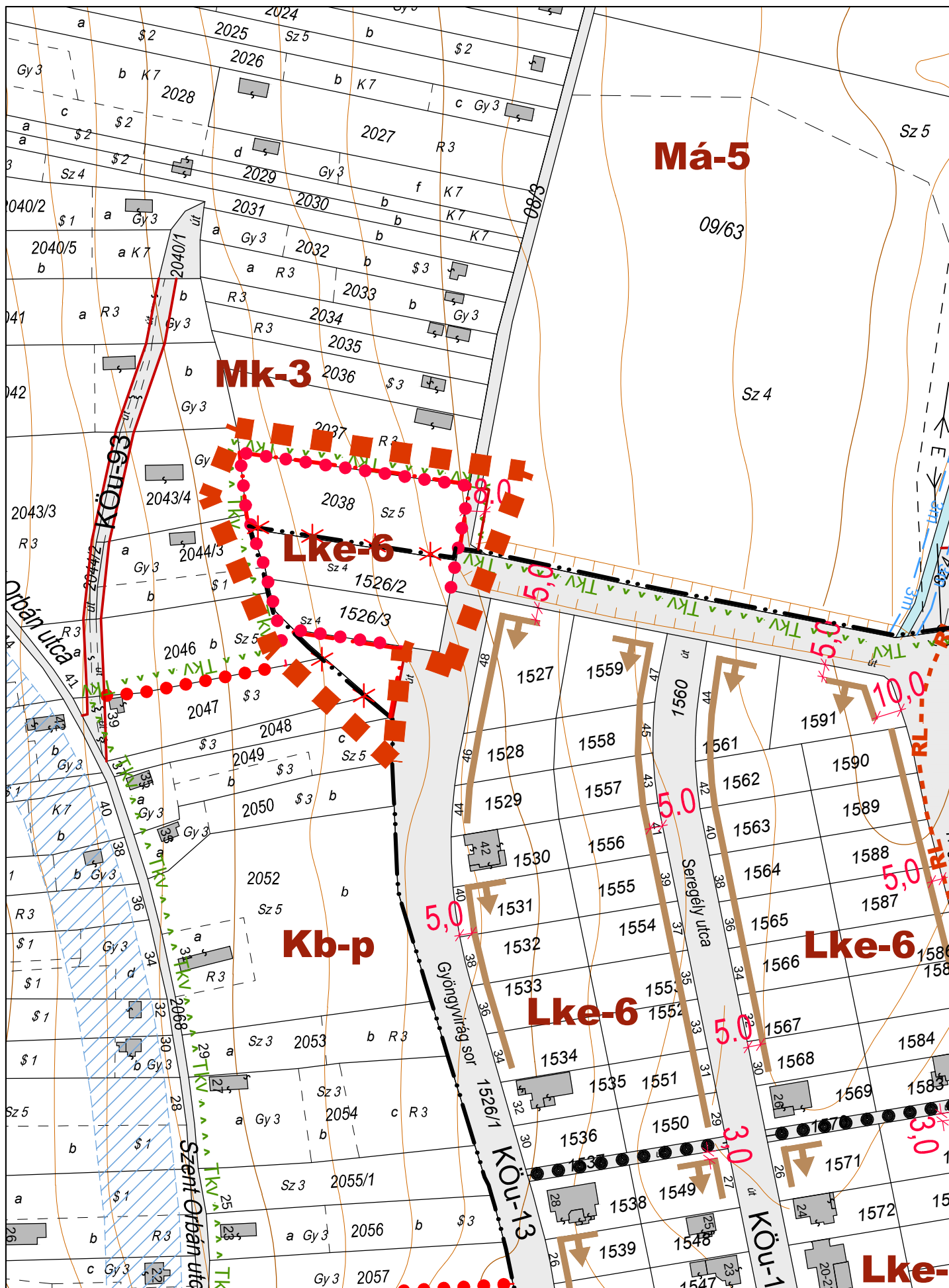
M=1:2000

Agg Ferenc
Becze Kinga

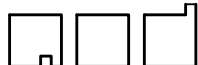
településtervező
TT-1-20-0001
településtervező
munkatárs

- a belterület tervezett határa módosul;
- a telektől keletre lévő út szélessége a jelenlegihez képest 8 méterre bővül, biztosítva a telek megfelelő közlekedési kapcsolatát;
- a hatályos településrendezési tervekben lehatárolt „T-1” jelű térségi jelentőségű tájképvédelmi terület térségi övezete érinti a változtatással érintett telket. Az OTRT 12/A.§ (4) bekezdése értelmében a térségi övezet lehatárolásához képest annak a település közigazgatási területére eső része +/- 5%-al változhat. A hatályos településszerkezeti terv szerinti térségi övezet lehatárolás a TEIR adathoz képest + 1,27% eltérést tartalmaz, így a térségi övezet lehatárolás módosításra kerül (6. pontban ismertetettek szerint), az övezet területe a 2038 hrsz-ú telek területével csökken és így az új beépítésre szánt terület kijelölése nem ellentétes a Balatoni törvény 26.§ a) bekezdésével, mely kimondja, hogy a Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- A hatályos településrendezési tervben lehatárolt „C-1” jelű Szőlő termőhelyi kataszteri terület térségi övezete érinti a változtatással érintett telket. A hatályos településszerkezeti terv szerinti térségi övezet lehatárolás a Teir adathoz képest +1,83% eltérést tartalmaz, így a térségi övezet lehatárolás a „T-1” jelű térségi övezetnél leírtak szerint módosításra kerül (6. pontban ismertetettek szerint), az övezet területe a 2038 hrsz-ú telek területével csökken és így az új beépítésre szánt terület kijelölése nem ellentétes a Balatoni törvény 46.§ a) bekezdésével, mely kimondja, hogy a Szőlő termőhelyi kataszteri terület térségi övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- A változtatással érintett terület a Balatoni törvény területfelhasználási térségi övezetei közül az „M-2” jelű kertgazdasági övezet területéből az „U-1” jelű települési térségi övezet területébe kerül módosítva azok területét. A változtatás az „U-1” jelű övezet esetében konfliktust jelent, a TEIR

- területén módosítva a területfelhasználást csökkenteni kell az „U-1” jelű települési terület térségi övezetét. Az önkormányzat döntése alapján a település déli részén a 1329 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú terület „Eg-11” és „Eg-13” jelű települési övezetek közötti határ illetve a tervezett belterület határ módosul (6. pontban ismertettek szerint), ezzel csökkentve az „U-1”-be tartozó területet.
- A változtatás csökkenti a település Biológiai aktivitás értékét, mely ellensúlyozására a 4.4. pont szerinti rendeltetés-változás tervezett.



2016. OKTÓBER



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

ZALAKAROS VÁROS RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Módosított szabályozási terv
részlet

M=1:2000

Agg Ferenc
Becze Kinga

településtervező
TT-1-20-0001
településtervező
munkatárs

4.4. Új erdőterület kijelölése

módosítás programja, jelenlegi szabályozás

A 4.1. és a 4.3. tervezett változtatásai során a rendeltetés módosítása csökkenti a település biológiai aktivitás értékét. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 7.§ (3) b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A jogszabályi megfelelés érdekében a biológiai aktivitás értéket növelő módosítást kell alkalmazni a település tervezett területfelhasználásában, településszerkezeti és szabályozási tervében. Javasoljuk a település belterületétől keletre, a Zalakomárba vezető úttól délre lévő 090/10-16, 090/25 és a 090/56 hrsz-ú területek rendeltetését módosítani. A hatályos rendezési tervben ezek a területek „Má-8” jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartoznak.



A csatolt légifelvételen látható, hogy a változtatással javasolt terület jelentős része fás növényzettel borított, spontán beerdősült terület, mely terület az Országos Erdőállomány Adattárában erdőként nincs nyilvántartva.

tervezett módosítás

Az 090/10-16, 090/25 és a 090/56 hrsz-ú területek rendeltetése a településszerkezeti terven általános mezőgazdasági rendeltetésből gazdasági erdő rendeltetésre, övezeti szabályozása „Má-8” jelű általános mezőgazdasági övezetről „Eg-8” jelű gazdasági erdő övezetre módosul. A tervezett övezetre a Balatoni törvény ugyanazon térségi övezeteinek az előírásai, azaz a „T-1” jelű térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetének, valami az „Sz-1” Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetének előírásai vonatkoznak.



4.5. HÉSZ módosítása/javítása

módosítás programja, jelenlegi szabályozás

A hatályos építési szabályzat a beépítési magasság felső korlátját az épületmagasság és a homlokzatmagasság megengedett legnagyobb értékével állapította meg. A szabályozás az épületmagasság és a homlokzatmagasság megengedett legnagyobb értékei között helyenként nem alkalmazott eltérést, illetve az eltérés esetén annak mértéke nem megfelelő. Az építési szabályzat jóváhagyása óta eltelt időszak építési gyakorlata szükségessé teszi a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság épületmagasságtól jelentősebben eltérő megállapítását, annak érdekében, hogy legyen lehetőség egyes épületrészek átlaghoz képest történő növelésére, illetve lejtős terepek esetén a lejtési viszonyokat követő magasabb homlokzati felületek kialakítására. A változtatás programja az egyes övezetek esetében a megállapított épületmagassághoz képest jelentősebben eltérő homlokzatmagasság szabályozását határozta meg.

tervezett módosítás

A programnak megfelelően az egyes építési övezetek megengedett legnagyobb homlokzatmagassága (OTÉK 1. melléklet 52. pont szerinti F/L érték), a megengedett legnagyobb épületmagassághoz (összes homlokzatmagasság mértani közepe) viszonyított értéke felülvizsgálatra került, és az egyes övezetek esetében a javasolt módosítás a következő:

14. Kertvárosias lakóterület 19. §

	A	B	C	D	E	F	G
1.		Lke-1, Lke-3	Lke-2	Lke-4	Lke-5	Lke-6	Lke-7
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²	20m, 1100 m ²	-	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²
3.	Beépíthető legkisebb telekszélesség az épület elhelyezésével érintett telekrészen és terület	kialakult	kialakult	14m, 400 m ²	kialakult	kialakult	720 m ²
4.	beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	20 %	30 %	720 m ² telekterületig 30 %, 720 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	720 m ² telekterületig 30 %, 720 m ² feletti területre vetítetten további 10 %
6.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 6,0 6,5m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 6,0 6,5m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 5,5 m Épületmagasság: 4,5 m	Homlokzatmagasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 6,0 6,5m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 6,0 6,5m Épületmagasság: 5,0 m
7.	Oldalkert mértéke	14 m-nél szűkebb telek esetén 4,5 m, 14 m-nél szélesebb telek esetén 5,0 m	3,0 m	4,5 m	3,0 m	5,0 m	3,0 m
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %	50 %	60 %	50 %	50 %	50 %

15. Falusias lakóterület
20. §

(3) A falusias lakóterület építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

A	B	C	D	E
1.	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-4
2. A Btv. kiemelt térségi övezetre vonatkozó előírásai.	-	-	-	Ö-3
3. Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	18m, 1000 m ²	20m, 1000 m ²	18m, 1000 m ²	20m, 1000 m ²
4. Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult	1000 m ²	kialakult	1000 m ²
5. beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
6. Megengedett legnagyobb beépítettség	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	20 %	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %
7. A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Lakóépület és azzal egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 5,0 m 6,0 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló, nem utcafronti gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 5,5 m 6,0 m Épületmagasság: 5,5 m	Lakóépület és azzal egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,0 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló, nem utcafronti gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 5,5 m 6,0 m Épületmagasság: 5,5 m	Lakóépület és azzal egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 5,0 m 6,0 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló, nem utcafronti gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 5,5 m 6,0 m Épületmagasság: 5,5 m	Lakóépület és azzal egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,0 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló, nem utcafronti gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 5,5 m 6,0 m Épületmagasság: 5,5 m
8. Oldalkert legkisebb mértéke	14 m-nél szűkebb telek esetén 4,0 m, 14 m-nél szélesebb telek esetén 5,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m
9. Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %	50 %	60 %	50 %

16. Településközpont terület

21. §

(4) A településközpont vegyes rendeltetésű övezetben építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

A	B	C	D
1.	Vt-1	Vt-2	Vt-3
2. Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	20m, 300 m ²	20m, 800 m ²	500 m ²
3. Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult	kialakult	500 m ²
4. beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Zártsorú	zártsorú
5. Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %	60%	80 %
6. A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 7,5 m 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 13,5 m 14,5 m Épületmagasság: 12,5 m	Homlokzatmagasság: 11,0 m 12,0 m Épületmagasság: 10,0 m
7. Oldalkert legkisebb mértéke	5,0 m	-	-
8. Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	30 %	10 %	10 %
9. Előkert legkisebb mértéke	Illeszkedés szabálya szerint	Illeszkedés szabálya szerint	0,0 m

20. Üdülőházas üdülőterület
25. §

(2) Az üdülőházas üdülőövezetben építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

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

alátámasztó munkarészek

5. biológiai aktivitási érték számítás

A település biológiai aktivitási érték (BIA) szintentartásának igazolását a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendeletben foglaltak szerint végeztük el a hatályos és a tervezett állapotok összehasonlításával. A számítás a területfelhasználás módosításával érintett területekre készült.

Zalakaros **hatályos állapot** szerinti biológiai aktivitási értéke a változtatással érintett területeken:

Terület megnevezése	Terület (ha)	BIA egység érték	BIA összesített érték
Beépítésre szánt területek			
Üü (Üdülőházat üdülőterület)	3,66	2,7	9,88
Beépítésre nem szánt területek			
Má (általános mezőgazdasági)	3,29	3,7	12,17
Mk (kertes mezőgazdasági terület)	0,26	5	1,3
Eg (Gazdasági erdőterület)	5,58	9	50,22
Összesen:			73,57

Zalakaros **tervezett állapot** szerinti biológiai aktivitási értéke a változtatással érintett területeken:

Terület megnevezése	Terület (ha)	BIA egység érték	BIA összesített érték
Beépítésre szánt területek			
Lke (Kertvárosias lakóövezet)	0,26	2,7	0,70
Vt (Települési vegyes terület)	2,33	0,5	1
Gip (Gazdasági ipari terület)	1,33	0,4	0,53
Beépítésre nem szánt területek			
Má (általános mezőgazdasági)	1,56	3,7	5,77
Eg (Gazdasági erdőterület)	3,29	9	29,61
Ek (Közzéléti erdőterület)	4,02	9	36,18
Összesen:			73,79

A település számított biológiai aktivitási értéke a tervezett szabályozás szerint magasabb a hatályoshoz képest, így a módosítás megfelel az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 6.§ (3) b) pont előírásának.

6. Balatoni törvény és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarész

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban Balatoni törvény) előírásaival való összhang igazolásához a változtatás során az érintettség vizsgálatát az alábbiak tartalmazzák:

6.1. Térségi területfelhasználás

A hatályos településszerkezeti terv alátámasztó munkarészeiben elkészült a település területére vonatkozóan a térségi területfelhasználás telekhatárokhoz pontosított lehatárolása és a térségi területfelhasználás területi adatainak meghatározása illetve a TeIR adatokhoz történő viszonyítása. A tervezett módosítás a 4.3. szakaszban tárgyalt 2038 hrsz-ú terület beépítésre szánt területbe sorolásával módosítja a térségi területfelhasználás települést érintő lehatárolását, csökkentve a mezőgazdasági térség területét. A Balatoni Törvény 4/B.§ b) pontja kimondja, hogy a mezőgazdasági térséget legalább 95%-ba mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni. A hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági térség 811,18 ha a TeIR adatbázisban meghatározott területnagyság 96,5%-a. A tervezett módosítás során a mezőgazdasági térség területe 0,2848 ha-ral csökken, nagysága 810,89 ha lesz, mely a TeIR adat 96,51%-ra módosul. A változás során a mezőgazdasági térség területének csökkenése nem olyan mértékű, hogy az a törvényben megengedett 95%-nál kevesebb legyen, így a változás a Balatoni törvény e szakaszával nem ellentétes.

6.2. Kiemelt térségi övezetek

A város területét a Balatoni Térségi övezetek közül érinti a következők érintik:

Btv. 22/A.§

a) Magterület övezete (Ö-1),

b) Ökológiai folyosó övezete (Ö-2),

c) Pufferterület övezete (Ö-3),

d) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (T-1),

...

k) Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete (SZ-1),

...

m) Vízerózióknak kitett terület övezete (P-2),

...

q) Települési terület övezete (U-1),

r) Gazdasági terület övezete (U-2),

s) Általános mezőgazdasági terület övezete (M-1),

t) Kertgazdasági terület övezete (M-2),

...

v) Erdőterület övezete (E-1),

w) Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (E-2),

x) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (E-3),

y) Turisztikai fejlesztési terület övezete (Ü-1),

z) Szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (C-1),

...

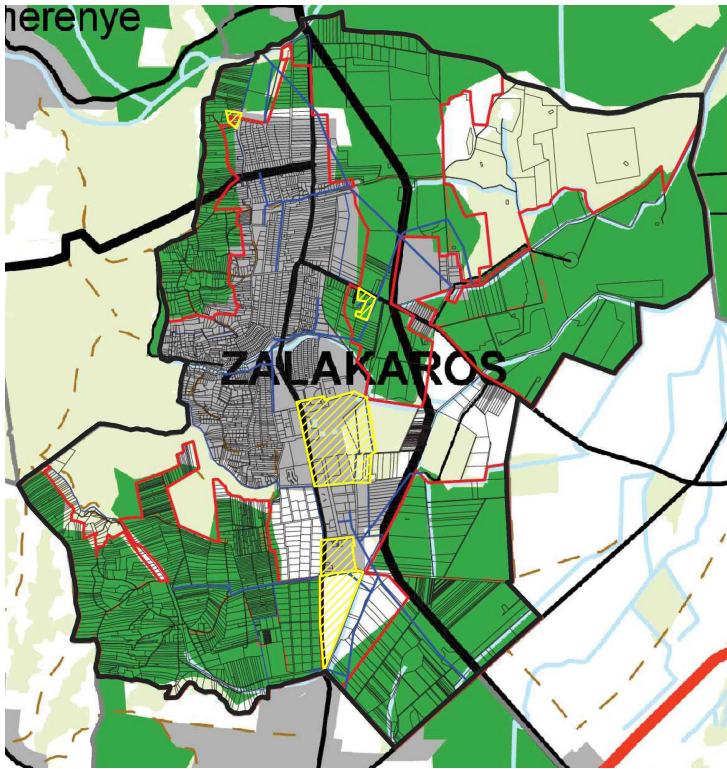
Az érintett övezetek közül a Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetét (T-1), a Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetét (SZ-1), Települési terület övezetét (U-1) és a Szőlő termőhelyi kataszteri terület övezetét (C-1).

Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete T-1

A változással érintett 2038 hrsz-ú telek a hatályos településrendezési tervekben lehatárolt „T-1” jelű térségi jelentőségű tájképvédelmi terület térségi övezet része. A Balatoni Törvény 26.§ a) pontja kimondja, hogy az övezet területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, így a 4.3. szerinti módosítás konfliktust jelent a Balatoni törvény e szakaszával. Az OTvT 12/A.§ (4) bekezdése értelmében a térségi övezet a település közigazgatási területére eső része +/- 5%-al változhat a TeIR adatbázisban meghatározott területi adathoz képest. A hatályos településszerkezeti terv szerinti térségi övezet lehatárolás a TEiR adathoz képest + 1,27% eltérést tartalmaz, a „T-1” jelű térségi övezet 954,81 ha, így a térségi övezet lehatárolása módosítható és ezáltal az új beépítésre szánt terület kijelölése nem ellentétes a Balatoni törvény 26.§ a) bekezdésével. A módosított lehatárolás 0,2636 ha-ral csökkenti a „T-1” jelű tájképvédelmi övezet települési területét, a módosított

lehatárolás következtében annak területe 954,55 ha, a TeIR adathoz képest + 102,3 %, amely megfelel az OTvT előzőek szerinti követelményének.

A 4.3. szerinti tervezett rendeltetés módosítás, új beépítésre szánt terület kijelölése a „T-1” jelű térségi övezet települési terület lehatárolásának módosításával megvalósítható, a szakasz elején jelzett ellentmondás feloldható.



A „T-1” Térségi tájképvédelmi terület hatályos településszerkezeti terv szerinti lehatárolása és a változtatással érintett területek jelölése.



Hatályos településszerkezeti terv szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület lehatárolásának részlete



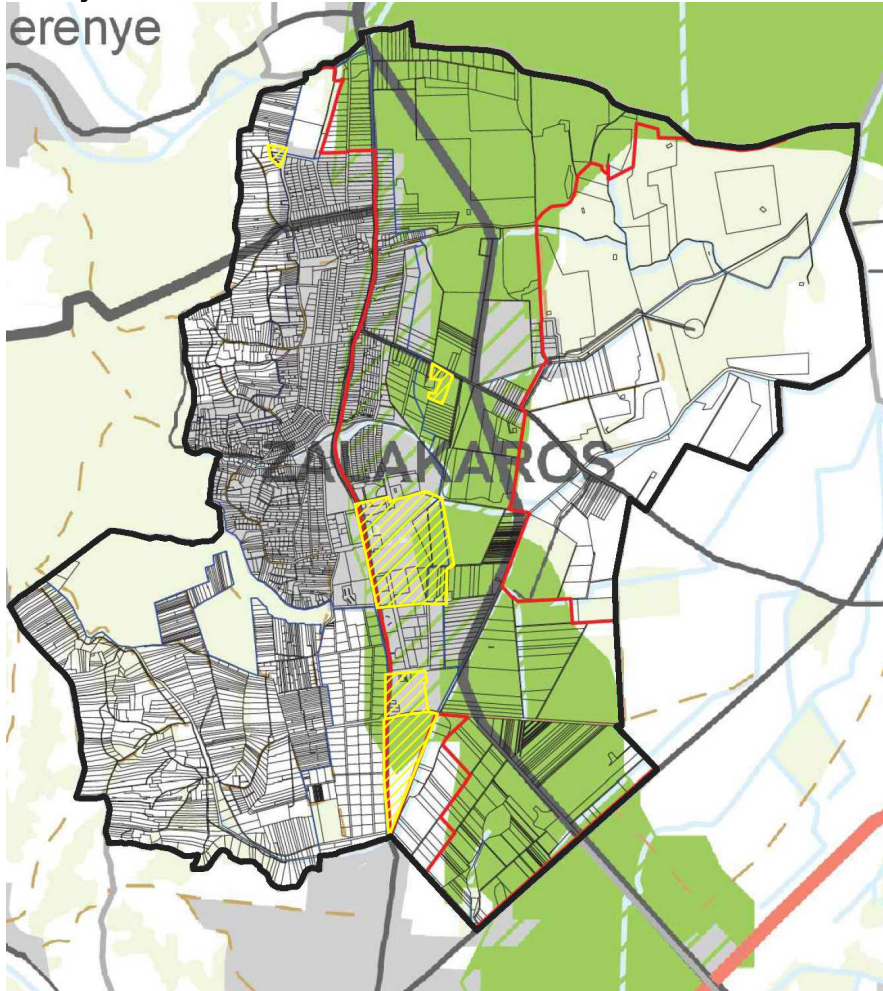
Módosított településszerkezeti terv szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület lehatárolásának részlete

A „T-1” Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület hatályos településszerkezeti tervben lehatárolt területét érinti a 4.4. szerinti új erdő rendeltetésű terület kijelölése. A Balatoni törvény 26.§ b) pontja előírja, hogy „a művelési ág megváltoztatása, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;” A tervezett módosítás - a már jelentős mértékben beerdősült terület, általános mezőgazdasági rendeltetésből erdő rendeltetésbe sorolása - az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakításával összhangban van, így a változás a törvénnyel nem ellentétes.

felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete (SZ-1)

A hatályos településszerkezeti tervben a felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetét (SZ-1) a mellékelt térkép szerint több területen érinti a településszerkezeti terv területfelhasználásának tervezett módosítása. A tervezett módosítások a Balatoni törvény térségi övezet szabályozására vonatkozó 31.§-ban nincsenek konfliktusban, a változtatást követően a térségi övezet érintettsége, hatályos településszerkezeti terv szerinti lehatárolása, valamint az ebből következő törvényi korlátozás változatlanul megmarad.

Az „SZ-1” jelű felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetének hatályos településszerkezeti terv szerinti lehatárolása és a változtatással érintett területeket a következő térkép mutatja:



terület-felhasználási övezetek - U-1 települési terület, M-2 kertgazdasági terület kiemelt térségi övezete

A 4.3. szerinti új beépítésre szánt terület kijelölése érinti a hatályos településszerkezeti tervbe lehatárolt „M-2” jelű kertgazdaság terület kiemelt térségi övezetét és módosítja az „U-1” jelű települési terület kiemelt térségi övezetének lehatárolását. A 4.3. szerinti változás ellentétes az „M-2” jelű térségi övezetre vonatkozó Balatoni törvényben foglalt 40.§ -al, így a változtatás csak az „M-2” jelű térségi övezet települési területének módosításával, a 2038 hrsz-ú telek területének térségi övezetből történő kivonásával valósítható meg.

A hatályos településszerkezeti terv az „M-2” jelű kertgazdasági terület térségi övezetének lehatárolása alapján a térségi övezet területe 238,83 ha, a TeIR adathoz képest 0,49%-al kevesebb. Az OTv 12/A.§ (4) bekezdése megengedi a kiemelt térségi övezetek területénél az 5%-os eltérést, így a tervezett módosítással az „M-2” jelű térségi övezet 0,26ha-os csökkentése a törvényben megengedett határértéken belül van. A változás értelmében az „M-2” jelű kertgazdasági terület nagysága 238,57 ha, 99,39 % lesz. Eltérés a TeIR adathoz képest -0,61%.

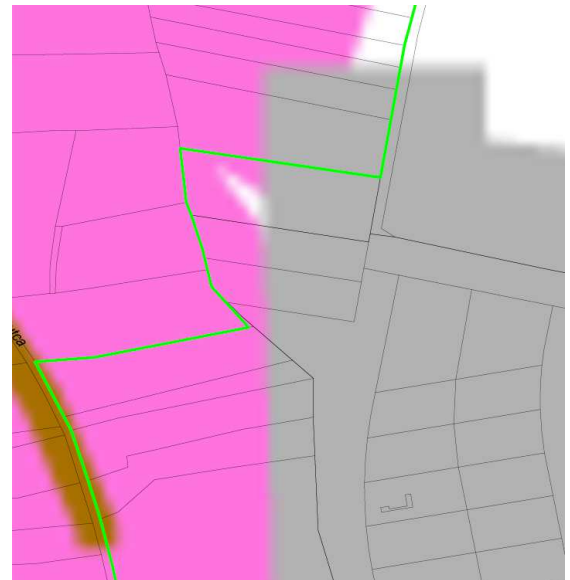
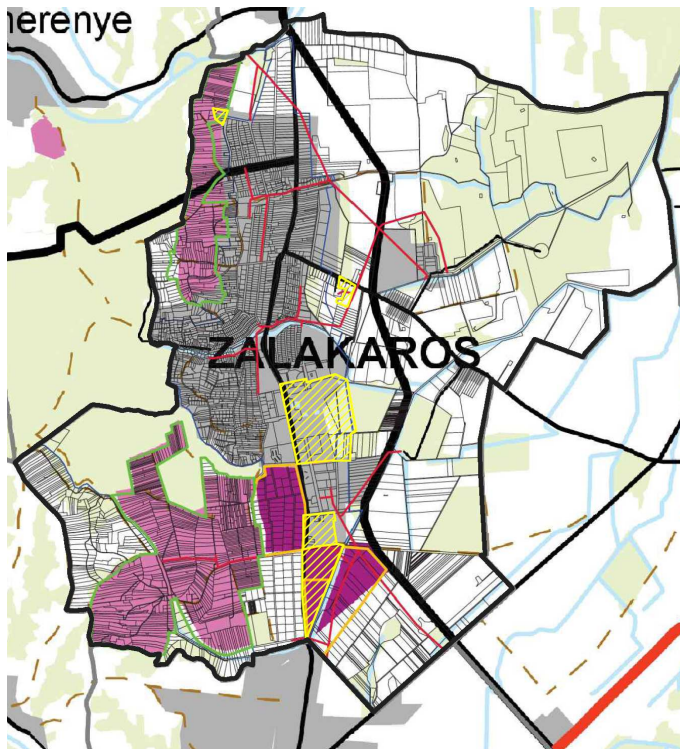
A 4.3 szerinti módosítás új beépítésre szánt területet jelöl ki. A Balatoni Törvény 4/A.§ (15) pontja értelmében a beépítésre szánt terület az „U-1” jelű települési terület térségi övezetébe tartozik, növelve annak területét. A hatályos településszerkezeti tervben az „U-1” jelű települési terület térségi övezetének nagysága 348,97ha, 4,99% mely terület nem növelhető a tervezett módosítás szerinti 0,26 ha-al. A 2038 hrsz-ú terület beépítésre szánt területekhez történő sorolása az „U-1” jelű terület növekedésével jár, ezért az csak úgy valósítható meg, ha ellensúlyozásként – a beépítésre szánt területet - a település más részén csökkentjük. Ennek megvalósíthatósága érdekében módosul a területfelhasználás, illetve a belterület tervezett határa a 4.3.pontban részletezett szerint a település déli részén a 1329 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú terület „Eg-11” és „Eg-13” jelű települési övezetek között.

A tervezett módosítás során az „U-1” jelű települési térségi területének övezete nem változik, a hatályos szerkezeti tervben rögzített adatokkal megegyező marad.



szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete C-1

A 4.3 szerinti tervezett módosítással érintett terület, a 2038 hrsz-ú telek a „C-1” jelű szőlő termőhelyi kataszteri terület övezetéhez tartozik. A Balatoni törvény térségi övezetre vonatkozó 46.§ -a ellentétes a tervezett módosítással, a 2038 hrsz-ú telek beépítésre szánt övezetbe sorolásával. A hatályos településszerkezeti terv szerinti „C-1” jelű térségi övezet lehatárolás alapján az övezet területe 205,16 ha, 1,83%-al több a TeIR adatbázisban meghatározott értéknél. Az OTRT 12/A.§ (4) bekezdése megengedi a kiemelt térségi övezetek területénél az 5%-os eltérést, így a „C-1” jelű szőlő termőhelyi kataszteri terület övezetének 0,26 ha-al történő csökkentése a törvényi szabályozásnak megfelel és így a „C-1” jelű övezetre vonatkozó korlátozása. A változtatást követően a „C-1” jelű szőlő termőhelyi kataszteri terület övezetének nagysága 204,9 ha lesz, 1,7%-kal nagyobb a TeIR adathoz képest.



6.3. Egyéb rendelkezések

A Balatoni Törvény 5.§ (3) bekezdése előírja, hogy „az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők területe a településrendezési eszközökben kizárólag erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolható”. A tervezett változtatás az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületet nem érint.

A tervezett változtatás során a 264/11 és a 264/13 hrsz-ú erdők gazdasági és védelmi rendeltetése közjóléti rendeltetésre módosul. A változtatás során az erdőterület normatív szabályozásánál nem kell alkalmazni a Balatoni Törvény „E-1” jelű erdőterület övezetére vonatkozó, a törvény 42.§ c) pontjában rögzített szabályt a beépíthető telek területére és a beépítési mértékére vonatkozóan, ugyanis a terület belterület és így a törvény 2/A.§ (15) pontja értelmében „U-1” jelű települési terület térségi övezethez tartozik. A közjóléti erdőre vonatkozó normatív szabályozás így az OTÉK 28.§ (4) b) pontja alapján állapítható meg, mely a Balatoni Törvény előírásaihoz képest megengedőbb szabályozást tartalmaz.

Zalakaros közigazgatási területe

Szabályozási terv

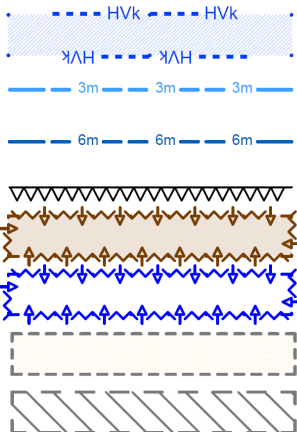
Jelmagyarázat:

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

Településhatár:	
Belterület határ-meglévő/tervezett:	
Szabályozás alapelemei:	
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 - pufferterület határa	
Tájképvédelmi terület határa	
Helyi táj- és természetvédelem:	
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa	

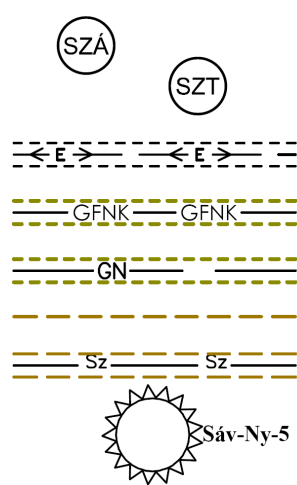
Egyéb korlátozó tényezők

- Vízbázis külső védőövezet határa
- Felszíni víz parti sávjának határa (állami)
- Felszíni víz parti sávjának határa (önkományzati)
- Bányatelek határa
- Felszínmozgás veszélyes terület határa
- Erózióveszélyes terület határa
- Közút védőtávolság és védőterület
- Repülőtér akadályoztatási területe



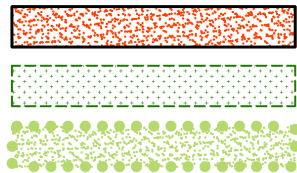
Közművek korlátozásai

- Szennyvízáttemelő
- Szennyvíztisztítómű
- Villamos elosztóhálózat és védőterülete
- Nagyközépnomású földgáz vezeték és védőterülete
- Nagynyomású földgáz vezeték és védőterülete
- Szennyvíztisztító védőterülete
- Szennyvízvezeték és védőterülete
- CH kút elnevezése és biztonsági övezete



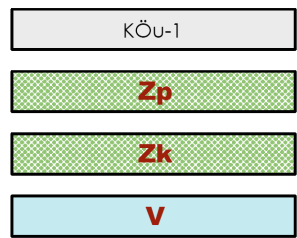
Egyes sajátos jogintézmények

- Telekcsoport újraosztással érintett terület
- Beültetési kötelezettségű terület
- Alövezet határa



Területfelhasználási módok

- Közúti közlekedési terület
- Zöldterület, közpark
- Zöldterület, közkert
- Vízgazdálkodási terület



Zalakaros

Településszerkezeti terv

M 1:7 500



I. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre szánt területek

MEGLÉVŐ / TERVEZETT

Lakóterület

Lk jelű kisvárosias terület
 Lke jelű kertvárosias terület
 Lf jelű falusias terület

Vegyes terület

Vt jelű településközpont vegyes terület
 Vi jelű intézményközponti vegyes terület

Gazdasági terület

Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 Gip jelű ipari gazdasági terület

Üdülőtérület

Üü jelű üdülőházas üdülőtérület

Különleges-beépítésre szánt terület

Kst jelű strand terület
 Kk jelű kemping terület
 Ksp jelű sport terület
 Ksz jelű szakrális terület

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési terület

Kőu jelű közúti közlekedési terület

Zöldterület

Zk jelű zöldterület, közkert
 Zp jelű zöldterület, közpark

Erdőterület

Ev jelű védelmi erdőterület
 Eg jelű gazdasági erdőterület

Mezőgazdasági terület

Mk jelű kertes mezőgazdasági terület
 kertes mezőgazdasági terület, erdő alövezet
 Má jelű általános mezőgazdasági terület

Vízgazdálkodás

V jelű vízgazdálkodási terület

Természetközeli terület

Tk jelű természetközeli terület

Különleges-beépítésre nem szánt

Kb-t jelű temető terület
 Kb-p jelű pincesor terület
 Kb-sze jelű szennyvíztelep terület
 Kb-sp jelű sportterület
 Kb-m jelű malom terület

II. VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK, EGYÉB ELEMELÉSE

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem:

Régészeti terület határa

RL

Helyi művi értékvédelem:

Helyi jelentőségű védett érték

HV

Nemzetközi táj-és természetvédelem:

NATURA 2000 terület

Országos és térségi táj-és természetvédelem:

Országos ökológiai hálózat - magterület határa

mag

Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa

öf

Országos ökológiai hálózat - puffertérület határa

pf

Tájképvédelmi terület határa

Tkv

Helyi táj- és természetvédelem:

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

ht
meglévő / tervezett

Talaj- és vízvédelem:

Vízbázis külső védőövezet határa

HVk

Felszínmozgás veszélyes terület határa

Erózióveszélyes terület határa

Egyéb:

Bányatelek határa

Védőterület, védősáv határa

Gyógyhely határa

III. NYOMVONALAS ELEMELÉSE, OBJEKTUMOK ÁBRÁZOLÁSA

Településhatár:

Belterület határ-meglévő/tervezett:

Közúti közlekedés:

Országos mellékút meglévő/tervezett

Helyi gyűjtőút

Fontosabb szintbeni közúti csomópont

Országos kerékpáros törzshálózat

Egyéb kerékpárút

Jelentős közhasználatú parkolóhely

Jelentős közhasználatú parkoló garázs

Autóbusz pályaudvar

Autóbusz megálló

BUSZ

Légi közlekedés:

Repülőtér

Közművek, híradás:

Víznyomvonal

Vízvezető

Szennyvíztisztító

Szennyvíztisztító

Villamos elosztóhálózat

Nagyközepnyomású gázvezeték

Nagynyomású gázvezeték

Szennyvízvezeték

7. Határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselőtestületének ../2016. (.....) számú határozata

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a község településszerkezeti tervének elfogadásáról az alábbiak szerint dönt:

1.

E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.

2.

E határozat 2. mellékletét képező 2016 dátummal ellátott módosított településszerkezeti terv a mellékletekben jelölt tervezési területek határán belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló /2016. (....) számú határozatához

Településszerkezeti terv leírásában a vegyes rendeltetésű területek meghatározása a következők szerint módosul:

2. Változások (Beavatkozások és ütemezések)

Terület-felhasználási változások

A településszerkezeti terv területfelhasználása

- a 264/18 hrsz-ú terület ingatlan nyilvántartás szerinti erdő művelésű alrészletein, valamint a 292/1 hrsz-ú területen gazdasági erdő rendeltetésből általános mezőgazdasági rendeltetésre,
- a 1323/6 hrsz-ú egykori major területének déli részén egyéb ipari gazdasági rendeltetésbe ,
- a 1323/6 hrsz-ú egykori major területének északi részén üdülőházas üdülőterületből településközpont rendeltetésre,
- 2038 hrsz-ú területen kertes mezőgazdasági rendeltetésből,
- a 090/10-16, 090/25 és a 090/56 hrsz-ú területeken gazdasági erdő rendeltetésre
- a 264/11 és a 264/13 hrsz-ú területen közjóléti erdő rendeltetésre módosul.

Település területi mérlege

A település közigazgatási területének egészére vonatkozó, az eltérő területfelhasználási kategóriába tartozó meglévő és tervezett területek nagysága hektárban.

Zalakaros - Területi mérleg

meglévő tervezett terület (ha)

Beépítésre szánt területek

Lk (Kisvárosias Lakóövezet)	0,81	1,26	2,07
Lke (Kervárosias Lakóövezet)	65,25	72,78	138,03
Lf (Falusias Lakóövezet)	9,84	45	54,84
Vt (Településközpont Vegyes)	2,16	3,54	5,7
Vi (Intézményközpont Vegyes)	0	3,42	3,42
Gksz (Gazdasági, kereskedelmi szolgáltató)	1,32	2,95	4,27
Gip (Gazdasági, egyéb ipari)	3,9	16,00	19,90
Üü (Üdülőházas Üdülőterület)	15,49	40,16	55,65
Kk (Különleges kemping terület)	0	3,21	3,21
Kst (Különleges strand terület)	14,41	0	14,41
Ksz (Különleges szakrális)	0,52	0	0,52
Ksp (Különleges sportterület)	5,95	25,98	31,93

Beépítésre nem szánt területek

Köu (Közlekedési terület)	104,24	0	104,24
Zk (Zöldterület, közkert)	1,51	1,63	3,14
Zp (Zöldterület, közpark)	5,59	3,27	8,86
Eg (Gazdasági Erdőterület)	116,80	317,33	434,13
Ev (Védelmi Erdőterület)	25,91	6,39	32,3
Ek (Közjóléti Erdőterület)	0	4,02	4,02
Má (Általános Mezőgazdasági)	449,07	56,88	505,95
Mk (Kertes Mezőgazdasági)	226,40	0	226,40
V (Vízgazdálkodási Terület)	22,41	1,14	23,55
Tk (Természet közeli terület)	0	7,98	7,98
Kt (Különleges- Temető)	3,14	0	3,14
Kb-p (Különleges- pincesor)	0	12,54	12,54

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló /2016. (....) számú határozatához

Településszerkezeti terv leírásában a vegyes rendeltetésű területek meghatározása a következők szerint módosul:

2. Változások (Beavatkozások és ütemezések)

Terület-felhasználási változások

A településszerkezeti terv területfelhasználása

- a 264/18 hrsz-ú terület ingatlan nyilvántartás szerinti erdő művelésű alrészletein, valamint a 292/1 hrsz-ú területen gazdasági erdő rendeltetésből általános mezőgazdasági rendeltetésre,
- a 1323/6 hrsz-ú egykori major területének déli részén egyéb ipari gazdasági rendeltetésbe ,
- a 1323/6 hrsz-ú egykori major területének északi részén üdülőházas üdülőterületből településközpont rendeltetésre,
- 2038 hrsz-ú területen kertes mezőgazdasági rendeltetésből,
- a 090/10-16, 090/25 és a 090/56 hrsz-ú területeken gazdasági erdő rendeltetésre
- a 264/11 és a 264/13 hrsz-ú területen közjóléti erdő rendeltetésre módosul.

Település területi mérlege

A település közigazgatási területének egészére vonatkozó, az eltérő területfelhasználási kategóriába tartozó meglévő és tervezett területek nagysága hektárban.

Zalakaros - Területi mérleg

meglévő tervezett terület (ha)

Beépítésre szánt területek

Lk (Kisvárosias Lakóövezet)	0,81	1,26	2,07
Lke (Kervárosias Lakóövezet)	65,25	72,78	138,03
Lf (Falusias Lakóövezet)	9,84	45	54,84
Vt (Településközpont Vegyes)	2,16	3,54	5,7
Vi (Intézményközpont Vegyes)	0	3,42	3,42
Gksz (Gazdasági, kereskedelmi szolgáltató)	1,32	2,95	4,27
Gip (Gazdasági, egyéb ipari)	3,9	16,00	19,90
Üü (Üdülőházas Üdülőterület)	15,49	40,16	55,65
Kk (Különleges kemping terület)	0	3,21	3,21
Kst (Különleges strand terület)	14,41	0	14,41
Ksz (Különleges szakrális)	0,52	0	0,52
Ksp (Különleges sportterület)	5,95	25,98	31,93

Beépítésre nem szánt területek

Köu (Közlekedési terület)	104,24	0	104,24
Zk (Zöldterület, közkert)	1,51	1,63	3,14
Zp (Zöldterület, közpark)	5,59	3,27	8,86
Eg (Gazdasági Erdőterület)	116,80	317,33	434,13
Ev (Védelmi Erdőterület)	25,91	6,39	32,3
Ek (Közjóléti Erdőterület)	0	4,02	4,02
Má (Általános Mezőgazdasági)	449,07	56,88	505,95
Mk (Kertes Mezőgazdasági)	226,40	0	226,40
V (Vízgazdálkodási Terület)	22,41	1,14	23,55
Tk (Természet közeli terület)	0	7,98	7,98
Kt (Különleges- Temető)	3,14	0	3,14
Kb-p (Különleges- pincesor)	0	12,54	12,54

Kb-sp (Különleges - Sport)	6,9	0	6,9
Kb-sze (Különleges- Szennyvíz)	0	16,18	16,18
Összesen:			1723,28

Területrendezési Tervvel való összhang igazolása

A kiemelt térségi övezetek települési adatai az alábbiak szerint módosulnak:

térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1)

A törvény térségi tájképvédelmi terület övezeti határát pontosítottuk, mely pontosítás során a térségi övezet határát a meglévő telekhatárookra helyeztük, figyelembe véve az önkormányzat által fenntartani kívánt fejlesztési területeket, mely területekről az övezet határát lehúztuk. Így a fejlesztések megvalósíthatóak, azt a Balatoni törvény kiemelt térségi övezete nem akadályozza. A pontosított lehatárolás során az eltérés nem haladja meg az OTtT 12/A.§ (4) bekezdés szerint megengedett + 5%-os eltérési határt. A Teir adat 932,95 ha, a telekhatárokhoz igazított lehatárolás ~~943,53 ha~~ **954,55 ha**, az eltérés ~~+1,13%~~ **+2,3%**, mely a törvényi előírásnak megfelel.

A kiemelt térségi övezet lehatárolása, annak előírásai és a tervezett a településszerkezeti terv terület-felhasználása között konfliktus nem áll fenn.

terület-felhasználási övezetek (U-1 települési terület, U-2 gazdasági terület, M-1 általános mezőgazdasági terület, M-2 kertgazdasági terület, E-1 erdőterület, E-2 erdőtelepítésre alkalmas terület övezete)

Az **M2 jelű kertgazdasági terület** kiemelt térségi övezet a törvényi tervlapon a kertes mezőgazdasági területeket érinti a település ÉNy-i és DNy-i részén. Az M2 térségi övezet területe ~~238,83 ha~~ **238,57 ha**, mely a Teir adatbázisban szereplő 240,33 ha területhez képest ~~-0,49%-kal~~ **-0,61%-kal** tér el. Az eltérés nem haladja meg az OTtT 12/A.§ (4) bekezdés szerint megengedett $\pm$ 5%-os eltérési határt.

A kertes mezőgazdasági terület egy részén (Kilátó utca, Rizling utca és a Zalaújlak felé vezető tervezett országos mellékúttól D-re) legalább 3000 m² nagyságú művelt telkeken legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lakóépület is elhelyezhető. A lakóépület építési lehetőségével rendelkező kertes mezőgazdasági övezetek területe 17,55 ha, mely a törvényi előírásnak megfelelően az M2 jelű kertgazdasági területek összességének (246,84 ha) 10 %-át nem haladja meg.

szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (C-1)

A szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete kertes mezőgazdasági területeket érint, beépítésre szánt területek, fejlesztési területek kijelölésével nem ellentétes.

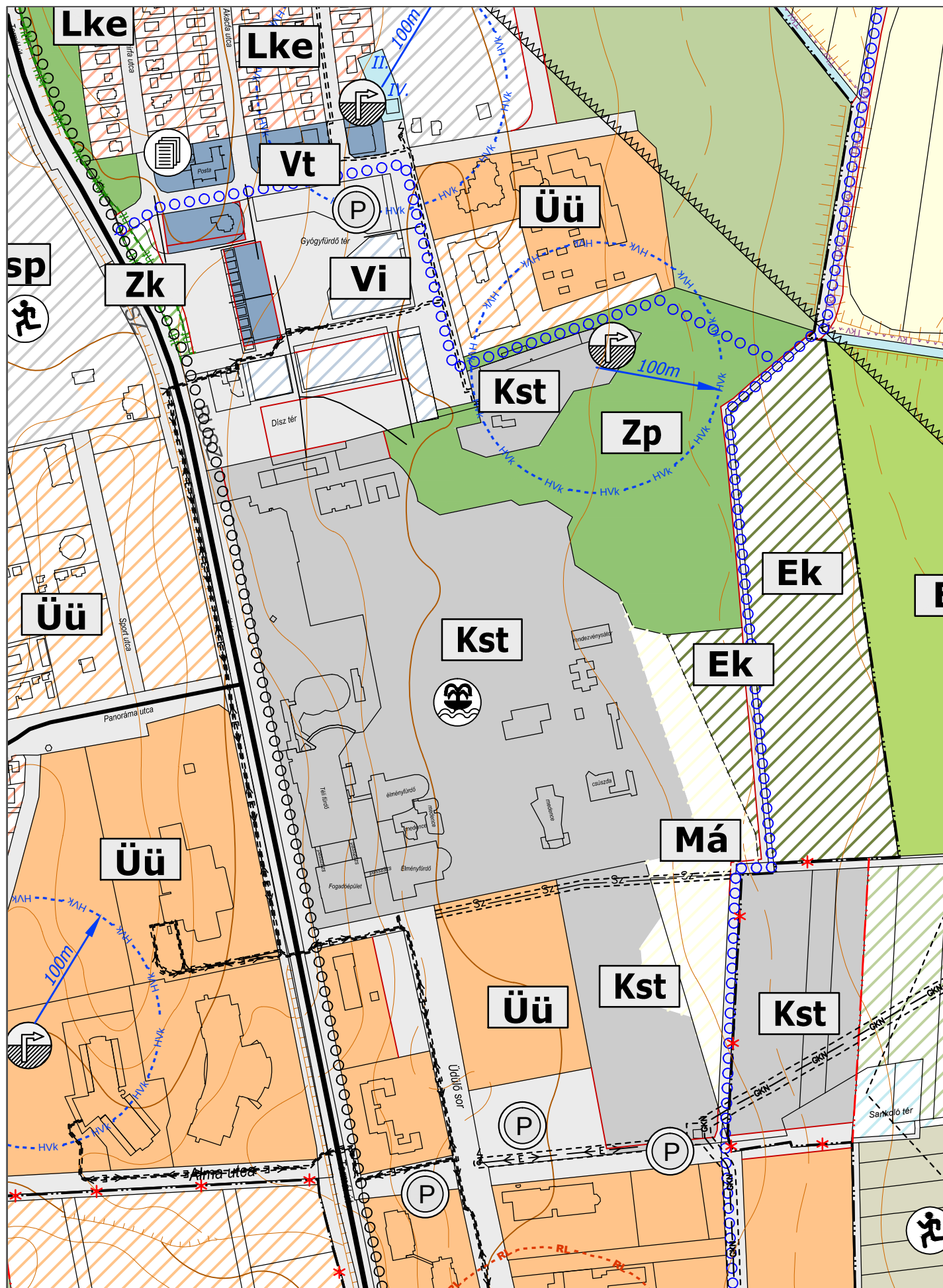
A lehatárolás alapján a C-1 jelű övezet területe ~~205,16 ha~~ **204,9 ha**, mely a TEIR adatbázisban szereplő 201,46 ha-tól ~~+1,83%-ban~~ **+1,7%-ban** tér el, mely az OTtT-ben meghatározott $\pm$ 5%-nál nem nagyobb.

Biológiai Aktivitás érték eredménye

A település Biológiai Aktivitás értékének adatai a következők szerint módosulnak:

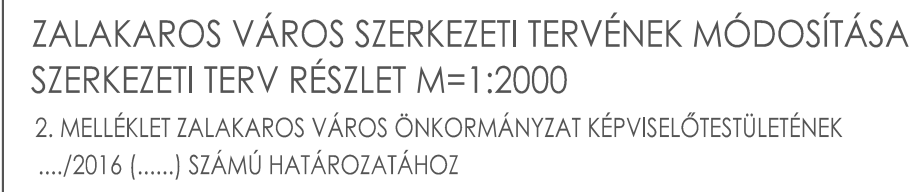
Zalakaros- Biológiai aktivitás érték számítás, tervezett szerkezeti terv alapján

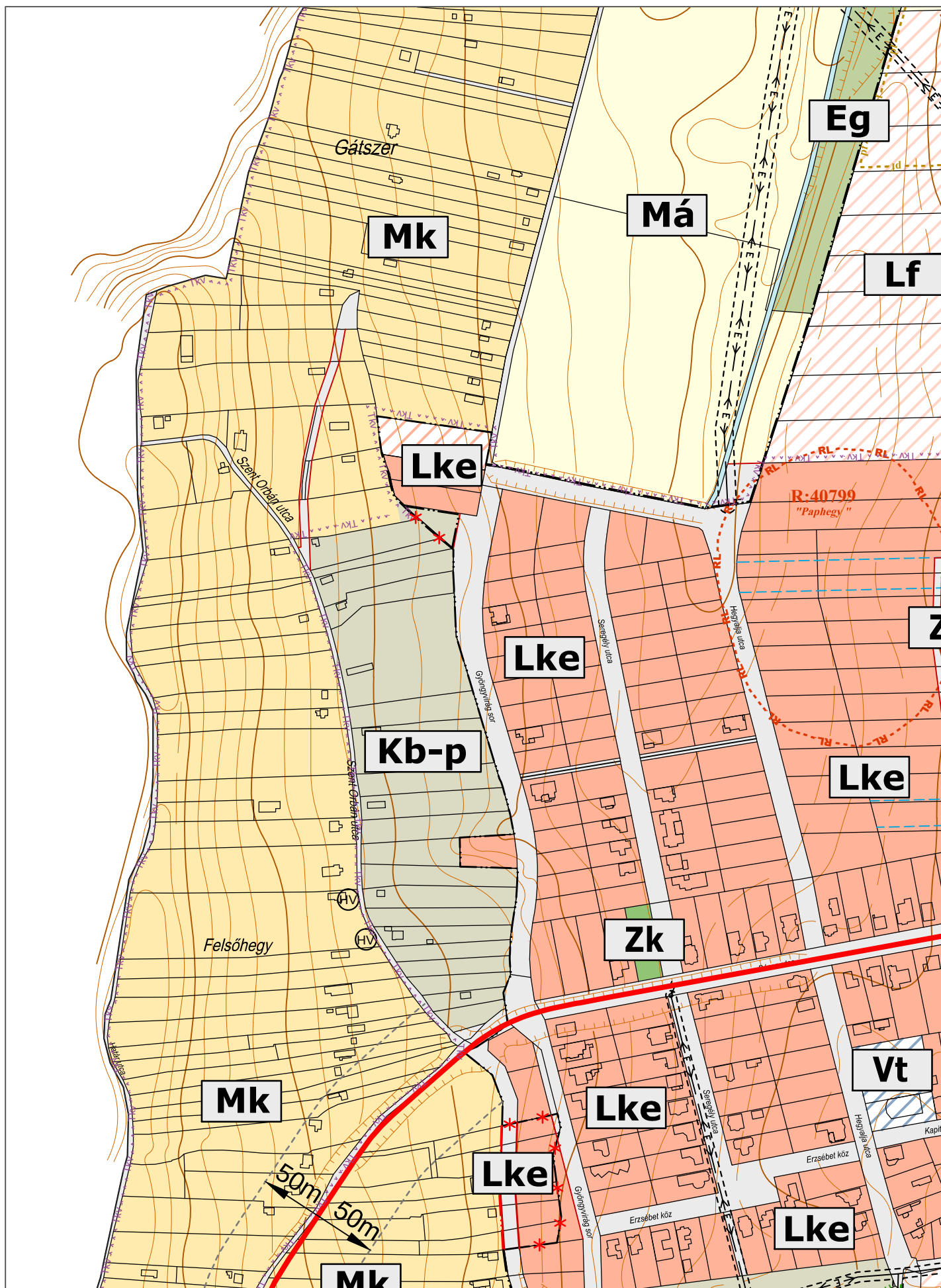
Övezet	meglévő	tervezett	összesen (ha)	érték-mutató	bio.akt.
Beépítésre szánt területek					
Lk (Kisvárosias Lakóövezet)	0,81	1,26	2,07	1,2	2,484
Lke (Kervárosias Lakóövezet)	65,25	72,78	138,03	2,7	372,68
Lf (Falusias Lakóövezet)	9,84	45	54,84	2,4	131,616
Vt (Településközpont Vegyes)	2,16	3,54	5,7	0,5	2,85
Vi (Intézményközpont Vegyes)	0	3,42	3,42	0,5	1,71
Gks (Gazdasági, kereskedelmi szolgáltató)	1,32	2,95	4,27	0,4	1,708
Gip (Gazdasági, egyéb ipari)	3,9	16,00	19,90	0,4	7,96
Üü (Üdülőházas Üdülőterület)	15,49	40,16	55,65	2,7	160,137
Kk (Különleges kemping terület)	0	3,21	3,21	1,5	4,815
Kst (Különleges strand terület)	14,41	0	14,41	1,5	21,615
Ksz (Különleges szakrális)	0,52	0	0,52	1,5	0,78
Ksp (Különleges sportterület)	5,95	25,98	31,93	3	95,79
Beépítésre nem szánt területek					
Köu (Közlekedési terület)	104,24	0	104,24	0,6	62,544
Zk (Zöldterület, közkert)	1,51	1,63	3,14	6	18,84
Zp (Zöldterület, közpark)	5,59	3,27	8,86	6	53,16
Eg (Gazdasági Erdőterület)	116,80	317,33	434,13	9	3907,17
Ev (Védelmi Erdőterület)	25,91	6,39	32,3	9	290,7
Ek (Közzélírti Erdőterület)	0	4,02	4,02	9	36,18
Má (Általános Mezőgazdasági)	449,07	56,88	505,95	3,7	1872,02
Mk (Kertes Mezőgazdasági)	226,40	0	226,40	5	1132
V (Vízgazdálkodási Terület)	22,41	1,14	23,55	6	141,3
Tk (Természet közeli terület)	0	7,98	7,98	8	63,84
Kb-t (Különleges- Temető)	3,14	0	3,14	6	18,84
Kb-p (Különleges- pincesor)	0	12,54	12,54	3,2	40,128
Kb-sp (Különleges - Sport)	6,9	0	6,9	6	41,4
Kb-sze (Különleges- Szennyvíz)	0	16,18	16,18	3,2	51,776
Összesen:			1723,28		8523,77



ZALAKAROS VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA SZERKEZETI TERV RÉSZLET M=1:4000

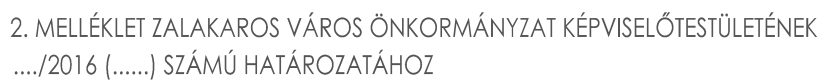
2. MELLÉKLET ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
...../2016 (.....) SZÁMÚ HATÁROZATÁHOZ





ZALAKAROS VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA SZERKEZETI TERV RÉSZLET M=1:4000

2. MELLÉKLET ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
...../2016 (.....) SZÁMÚ HATÁROZATÁHOZ



8. Rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelt véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 19/2015.(IX.11.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

E rendelet módosítja Zalakaros Város közigazgatási területére vonatkozó, 19/2015.(IX.11.) számú rendelettel megállapított építési szabályzatot, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervet az e rendelet 1., 2., 3., 4., számú mellékleteiben lehatárolt területeken.

2. §

A helyi építési szabályzat 19. §-a módosul az alábbiak szerint:

14. Kertvárosias lakóterület

19. §

	A	B	C	D	E	F	G
1.		Lke-1, Lke-3	Lke-2	Lke-4	Lke-5	Lke-6	Lke-7
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²	20m, 1100 m ²	-	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²
3.	Beépíthető legkisebb telekszélesség az épület elhelyezésével érintett telekrészen és terület	kialakult	kialakult	14m, 400 m ²	kialakult	kialakult	720 m ²
4.	beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	20 %	30 %	720 m ² telekterületig 30 %, 720 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	720 m ² telekterületig 30 %, 720 m ² feletti területre vetítetten további 10 %
6.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 6,0 m 6,5m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 6,0 m 6,5m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 5,5 m Épületmagasság: 4,5 m	Homlokzatmagasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 6,0 m 6,5m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 6,0 m 6,5m Épületmagasság: 5,0 m
7.	Oldalkert mértéke legkisebb	14 m-nél szűkebb telek esetén 4,5 m, 14 m-nél szélesebb telek esetén 5,0 m	3,0 m	4,5 m	3,0 m	5,0 m	3,0 m
8.	Kialakítható zöldfelület mértéke legkisebb	50 %	50 %	60 %	50 %	50 %	50 %

3. §

A helyi építési szabályzat 20. §-a módosul az alábbiak szerint:

15. Falusias lakóterület 20. §

(3) A falusias lakóterület építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B	C	D	E
1.		Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-4
2.	A Btv. kiemelt térségi övezetre vonatkozó előírásai.	-	-	-	Ö-3
3.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	18m, 1000 m ²	20m, 1000 m ²	18m, 1000 m ²	20m, 1000 m ²
4.	Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult	1000 m ²	kialakult	1000 m ²
5.	beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
6.	Megengedett legnagyobb beépítettség	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	20 %	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %
7.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Lakóépület és azzal egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagas-ság: 5,0 m 6,0m Épületmagasság: 5,0 m Különálló, nem utcafronti gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 5,5 m 6,0m Épületmagasság: 5,5 m	Lakóépület és azzal egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagas-ság: 6,0 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló, nem utcafronti gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 5,5 m 6,0m Épületmagasság: 5,5 m	Lakóépület és azzal egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 5,0 m 6,0m Épületmagasság: 5,0 m Különálló, nem utcafronti gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 5,5 m 6,0m Épületmagasság: 5,5 m	Lakóépület és azzal egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,0 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló, nem utcafronti gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 5,5 m 6,0m Épületmagasság: 5,5 m
8.	Oldalkert legkisebb mértéke	14 m-nél szűkebb telek esetén 4,0 m, 14 m-nél szélesebb telek esetén 5,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m
9.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %	50 %	60 %	50 %

4. §

A helyi építési szabályzat 21. §-a módosul az alábbiak szerint:

16. Településközpont terület 21. §

(1) 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) A településközpont vegyes rendeltetésű övezetben építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B	C	D	E
1.		Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	20m, 300 m ²	20m, 800 m ²	500 m ²	30m, 1500 m ²
3.	Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult	kialakult	500 m ²	1500 m ²
4.	beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Zártsorú	zárt sorú	szabadonálló
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

(5) A „Vt-1” jelű településközpont vegyes rendeltetésű övezetben épület

a) hagyományos épülettömeggel,

b) fő tömege szimmetrikus, 35-40 fok közötti hajlásszögű magas tetővel, kis elemes natúr, illetve piros és árnyalatai színű agyag vagy beton cserép héjazattal,

c) vakolt homlokzati felület esetén világos, pasztell színezéssel építhető.

(6) A „Vt-2” jelű településközpont vegyes rendeltetésű övezetben épület 35-45 fok közötti hajlásszögű magas tetővel építhető.

(7) A településközpont vegyes rendeltetésű övezetben csarnok jellegű épület nem helyezhető el.

(8) A „Vt-3” jelű településközpont vegyes rendeltetésű övezetben egységes építészeti koncepció alapján lehet épületet elhelyezni.

5. §

A helyi építési szabályzat 24. §-a kiegészül az alábbiak szerint:

19. Egyéb ipari terület

24. §

(1) A „Gip-1”, „Gip-2” és „Gip-3” jelű egyéb ipari gazdasági övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az egyéb ipari övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(3) Az egyéb ipari övezet építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B	C	D
1.		Gip-1	Gip-2	Gip-3
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	30m, 3000 m ²	20m, 2000 m ²	20m, 2000 m ²
3.	Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult	kialakult	kialakult
4.	beépítési mód:	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %	30 %	40%
6.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Épületmagasság: 10,5 m	Épületmagasság: 7,5 m	Épületmagasság: 7,5 m
7.	Oldalkert legkisebb mértéke	5,0 m	4,0 m	4,0 m
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %	50 %	30%

(4) Az egyéb ipari övezet építési területen a technológiai építmények magassága nem korlátozott.

(5) Az egyéb ipari övezetben a településképi és a tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épület építése - látványtervvel igazoltan - tájba illesztve, illetve növényzettel takartan engedélyezhető.

(6) Az „Gip-1”, „Gip-2” jelű övezet területén új telephelyek területének legalább 50%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani.

6. §

A helyi építési szabályzat 25. §-a módosul az alábbiak szerint:

20. Üdülőházas üdülőterület 25. §

(2) Az üdülőházas üdülőövezetben építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

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

7. §

A helyi építési szabályzat 23/A. §-al kiegészül az alábbiak szerint:

Közzélírti erdőterület

33/A §

(1) Az „Ek” jelű közzélírti erdő övezetében az erdő rendeltetéséhez kapcsolódó oktatási, ismeretterjesztő, turisztikai, üdülő, sport és ezekkel összefüggő szolgáltató építmények helyezhetők el.

(2) Az erdő övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei:

	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.	Ek	Sz1	3000m ²	Övezet területe	Szabadon álló	5%	Homlokzatmagasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m

8. §

A helyi építési szabályzat 34. §-a kiegészül az alábbiak szerint:

Általános mezőgazdasági terület 34. §

(2) Az általános mezőgazdasági rendeltetésű területek „Má-1”, „Má-2”, „Má-3”, „Má-4”, „Má-5”, „Má-6”, „Má-7”, „Má-8”, „Má-9”, „Má-10”, „Má-11” és „Má-12” jelű övezetekre tagolódnak.

(6) Az általános mezőgazdasági terület 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 a művelési ág függvényében	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb beépítési magasság
2.	Má-1	-	3000 m ²	szántó: 20 ha	Szabadon	szántó: 0,3 % (max. 1000	homlokzatmagasság

				rét, legelő: 5 ha szőlő: 2 ha gyümölcs: 2 ha birtokközpont: 2 ha	álló	m2) rét, legelő: 1 % (max. 1000 m2) szőlő: 2 % (max. 800 m2) gyümölcs: 1 % (max. 1000 m2) birtokközpont összterületének 1%-a, a telek területének 25 %-a	ág: 7,5 m épületmagasság: 6,0 m
3.	Má-3	Ö2	3000 m2	szántó: 20 ha rét, legelő: 5 ha szőlő: 2 ha gyümölcs: 3 ha	Szabadon álló	szántó: 0,3 % (max. 1000 m2) rét, legelő: 1 % (max. 1000 m2) szőlő: 2 % (max. 800 m2) gyümölcs: 1 % (max. 1000 m2)	homlokzatmagass ág: 7,5 m épületmagasság: 6,0 m
4.	Má-4	Ö2, T1					
5.	Má-5	T1					
6.	Má-6	Ö1, SZ1					
7.	Má-7	Ö1, SZ1, T1					
8.	Má-8	T1, SZ1					
9.	Má-9	Ö2, SZ1					
10.	Má-10	Ö3, T1, SZ1					
11.	Má-11	Ö2, T1					
12.	Má-2	Ö1, T1	3000 m2	-	-	-	-
13.	Má-12	SZ1	3000 m2	-	-	-	-

....

Záró rendelkezések

9. §

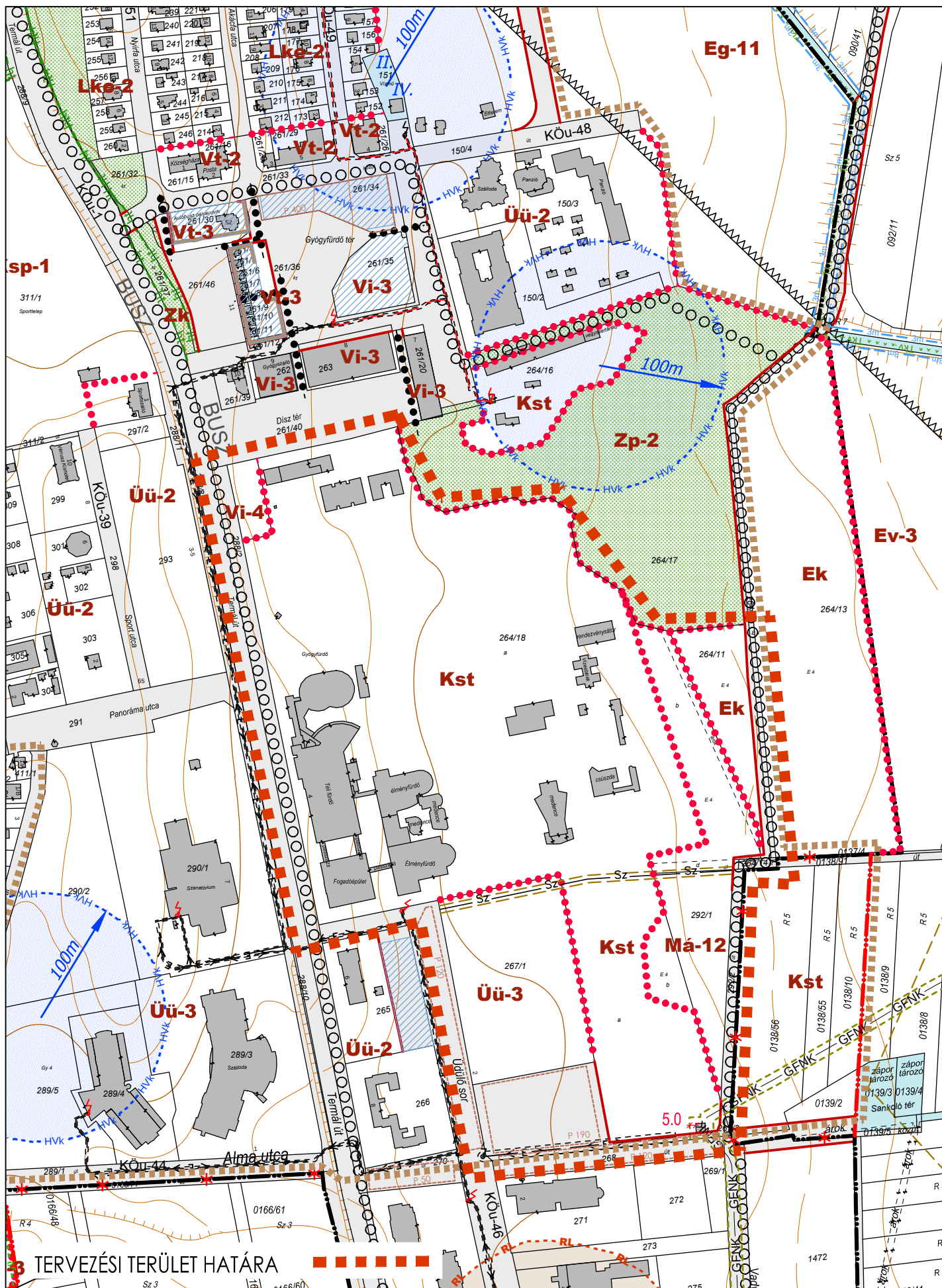
(1) Jelen rendelet csak az 1. számú melléklet szerinti szabályozási terv-részletekkel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2016.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Zalakaros, 2016. év..... hó nap

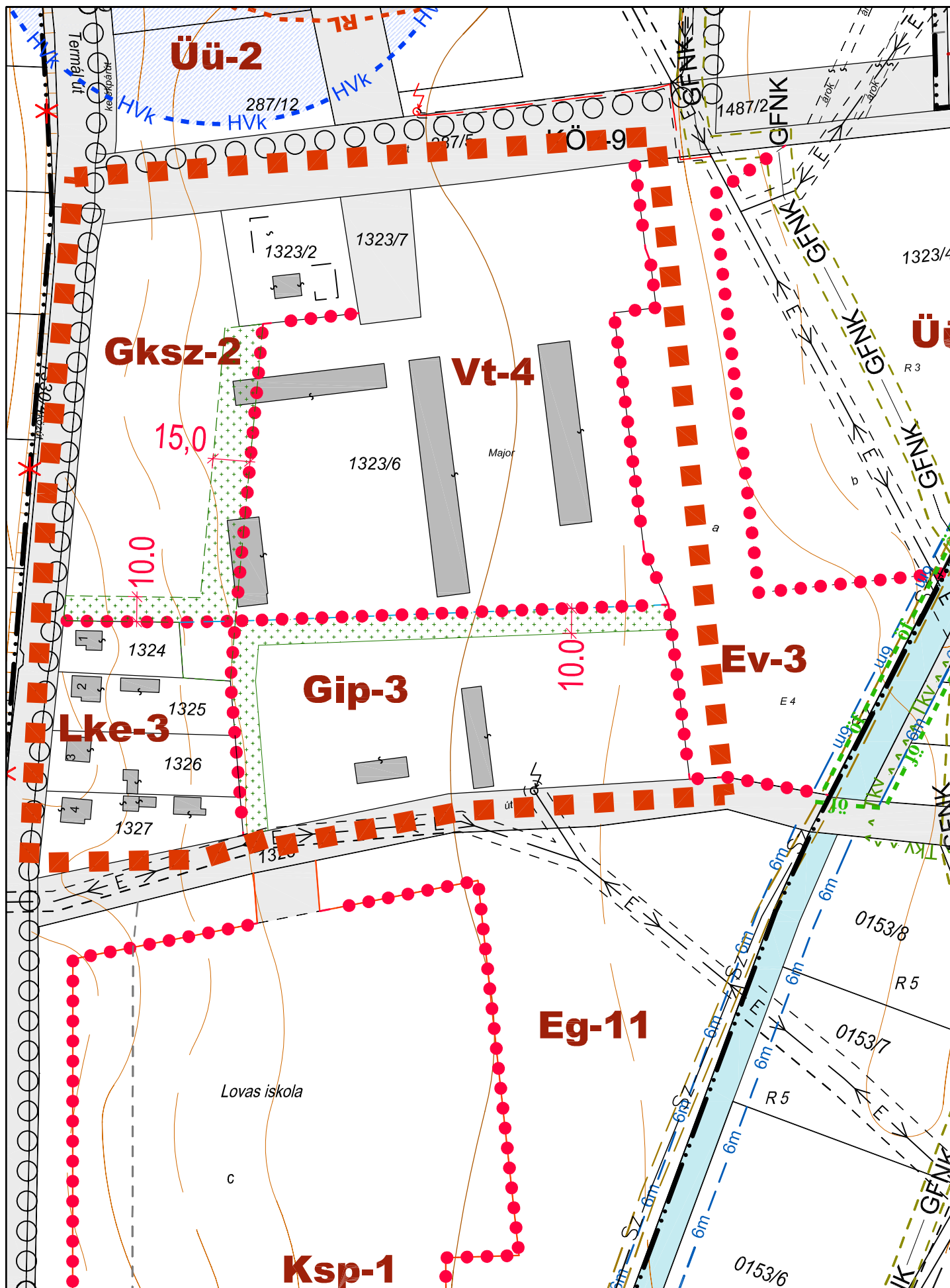
Szabóné Dr. Csányi Marianna
jegyző

Novák Ferenc
polgármester



ZALAKAROS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET M=1:4000

1. MELLÉKLET ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
...../2016 (.....) SZÁMÚ RENDELETÉHEZ



ZALAKAROS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET M=1:2000

2. MELLÉKLET ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
...../2016 (.....) SZÁMÚ RENDELETÉHEZ





4. MELLÉKLET ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
..../2016 (.....) SZÁMÚ RENDELETÉHEZ