

TERVEZÉSI AJÁNLAT

Zalakaros Város településrendezési tervének módosítására vonatkozóan

Zalakaros Város Önkormányzata
8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.
Novák Ferenc Polgármester Úr részére

Tisztelt Novák Ferenc Polgármester Úr!

Köszönettel fogadtam megkeresését a településrendezési tervek módosítására vonatkozóan. Az ajánlatkérés az alábbi **tervezési programot** tartalmazta:

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

A fentiekben ismertetett tervezési program 1. pontjával kapcsolatosan tájékoztatom, hogy annak jogszabályi akadályát látom az előzetes információim alapján. A 0123 hrsz.-ú terület a Balatoni törvény szerkezeti terve szerint „sajátos települési területfelhasználású térség” térségi területfelhasználási kategóriába tartozik. E térségre vonatkozóan az alábbi szabályt fogalmazza meg a törvény:

2018. évi CXXXIX. törvény

50.§ (2) ...

i) a sajátos területfelhasználású térség területe - legfeljebb 5% eltéréssel - **különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület települési területfelhasználási egységbe sorolható;**

A törvényi szakasz nem említi a gazdasági területfelhasználást, tehát így a terület gazdasági övezetbe nem sorolható át a településrendezési tervben.

Az új gazdasági terület kijelölésével kapcsolatosan az alábbi szabályt kell figyelembe venni:

2018. évi CXXXIX. törvény

50.§ (2) ...

l) a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági terület települési területfelhasználási egység területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület **beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, továbbá az új telephelyek területének legalább 50%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani.**

Erre a szabályra azért hívnám fel a figyelmet, mert habár a beépítettség mértéke megfelelő lehet - hiszen a tervezési program is ezt javasolta, illetve a 40%-ot, de azt a törvény nem engedi - a fásított terület aránya viszont meglehetősen jelentős. A teljes területet, közel 17 hektárt érintő beruházást, az ipari terület kialakítását ez a szabály jelentősen befolyásolja, hiszen a terület fele fás terület kell, hogy maradjon. Az utak, közművek kialakításának költségeit, a telekalakítást, a telkek értékesítését kedvezőtlenül befolyásolhatja. A kialakuló gazdasági terület mentén szükséges lesz erdőterület, véderdő, vagy zöldterület kijelölése is. Tehát a teljes terület biztosan nem értékesíthető majd gazdasági területként. Ezt a kötöttséget mérlegelni szükséges.

Emellett a területet érinti az ökológiai hálózat puffterületének övezete is a korábbi területhasználatból kifolyólag. Ez nem tiltja az új beépítésre szánt terület kijelölését, azonban a törvény az alábbi szabályokat fogalmazza meg:

2018. évi CXXXIX. törvény

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

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

Emiatt szükséges lehet a Nemzeti Parkkal történő előzetes egyeztetés. Véleményem szerint a puffterület övezetének módosítása is egy lehetséges megoldás, hiszen a terület már nem a korábbi funkciójaként működik. A sajátos területfelhasználású térség érintettsége miatt területrendezési hatósági eljárás lefolytatása válik szükségessé, melynek során a sajátos térség módosítása történik, például települési térséggé.

Az 1. pont szerinti módosítási szándékkal kapcsolatos jogszabályi anomáliák miatt javaslom az eljárást két részre osztani, továbbra is mindkét esetben teljes eljárásban. Az ajánlatomat is ennek megfelelően adom, az alábbiak szerint:

Ajánlatom a tervezési program szerinti 2. és a 3. pontokra vonatkozóan **700 000.- Ft**, mely mentes az ÁFA alól.

Az 1. pont szerint tervezett módosítás a területrendezési hatósági eljárás lefolytatását követően valósítható meg, ugyanis azt a jelenlegi magasabb szintű jogszabályok nem teszik lehetővé. A területrendezési hatósági eljárás lefolytatása után az 1. pont szerinti tervezett módosításra vonatkozóan ajánlatom **450 000.- Ft**, mely mentes az ÁFA alól.

Ajánlatom tartalmazza a településrendezési tervek módosításának jóváhagyását követően az egységes szerkezetű tervek elkészítését és dokumentálását, valamint a véleményezési eljárás során a tervezői közreműködést.

Javaslom az eljárás (előzetes tájékoztatási szakasz) megindítását július 1-e előtt, hogy a rendezési terv módosítás a jelenlegi jogszabályi rendszer szerint történhessen. Július 1-e után hatályba lép az új törvény, és annak végrehajtásáról szóló kormányrendelet, mely a tervmódosítások tartalmát és eljárási rendjét illetően új rendszert vezet be. A július 1-e után indított eljárásokat az új jogszabályok szerint kell már lefolytatni.

Kérem ajánlatom elfogadását.

Kelt: Vöckönd, 2021. június 20.

Káli Marianna e.v.
8931 Vöckönd, Jókai M. u. 10.
Adószám: 68540812-1-40
Szála.: 11600006-00000000-11535544
KISADÓZÓ


Káli Marianna
egyéni vállalkozó