



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. november 26-i ülésére

Napirendi pont címe: Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos döntések

Készítette: Káli Marianna főépítész

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel:

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Pénzügyi fedezet biztosítása szükséges a 2025. évi tartalék terhére

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Tulok Anett
jegyző

Tárgy: településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Káli Marianna főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

Beérkezett lakossági kérelmek és folyamatban lévő ügyek miatt több esetben jelentkezett olyan probléma, mely rendezési terv módosítását tenné szükségessé. Ezek az alábbiak:

1. Park utca 38. számú ingatlan ügye
2. Kilátó köz rendezése, 1600 hrsz.-ú telkek megközelítése
3. Napfény Hotel melletti közterület rendezése
4. Behiák puszta 2. szám alatti ingatlan megközelítése

I. Park utca 38

A Zalakaros, Park utca 38. szám alatti, 639 hrsz.-ú ingatlan Lke-1 jelű övezetének módosítása tárgyában érkezett kérelem az Önkormányzathoz. A kérelmet (előterjesztés 1. melléklete) az ingatlan tulajdonosai meghatalmazás útján nyújtották be.

Az ingatlanra, mely akkor még Mókus köz 639 hrsz.-ú volt, építési engedélyt adtak ki 1999.11.11-én, mely építési engedély lakóépület építésére vonatkozott. Az engedélyben a helyiségek fel voltak sorolva, azonban rendeltetési egységek számát nem tartalmazta, az engedély arra utal, hogy egy lakásos lakóépület épül. Az épület létrejöttét követően Zalakaros Város Jegyzője, mint az akkori építés hatóság, 2000. június 22-én használatbavételi engedélyt adott ki. A használatbavételi engedély szintén nem rögzítette a lakások számát.

Az ingatlan ténylegesen úgy épült meg, hogy abban hat lakás került kialakításra, külön közművekkel (hat külön víz-, gáz-, és villanyórával), hat jól elkülönült lakás minden mellékhelyiséggel ellátottan, hat azonos megjelenésű bejárati ajtóval, mellette csengővel.

A tulajdonosok az ingatlant osztatlan közös tulajdonként használják, külön használati megállapodás alapján, tekintettel arra, hogy az ingatlan nyilvántartásba kivett lakóház, udvarként került bejegyzésre, 2/12 tulajdoni hányaddal rendelkeznek a tulajdonosok. 2005. 04.26-án ügyvéd által ellenjegyzett használati megállapodás is rögzíti, hogy hat önálló lakás van az ingatlanban. Ezen túl a helyi adó kivetésére is külön lakásonként kerül sor.

Az ingatlan jelenlegi tulajdonosai szeretnék, ha az épület a továbbiakban társasházként működne. A társasházzá alakulás érdekében a tulajdonosok elkészítették a szükséges műszaki dokumentációkat és megkezdték a társasházzá alakítás eljárását. Az eljárás során a Földhivatalnak be kell nyújtani egy hatósági bizonyítványt arról, hogy az épületben hat lakás van. A hatósági bizonyítvány kiadásakor az Építés hatóságnak vizsgálni kell az elhelyezhető épület, önálló rendeltetési egység számát és rendeltetését. Vizsgálja továbbá a hatályos építési szabályoknak való megfelelést, melynek biztosítása a kérelmezők feladata. (az önkormányzat az elvi lehetőségét teremtené meg a társasházzá alakításnak, a további feltételeknek való megfelelés a tulajdonosok feladata).

Az épület az elhelyezhető rendeltetési egységek számát tekintve jelenleg nem felel meg az előírásoknak, mivel az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetben legfeljebb két lakás helyezhető el a helyi építési szabályzatról szóló 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelet alapján. Így az Építés hatóság a hatósági bizonyítványt nem állítja ki.

A lakóház problémájának és jogi jellegének tisztázása érdekében a rendezési terv módosítása válik szükségessé.

A hatályos helyi építési szabályzat még a (2012. augusztus 8-án hatályos) OTÉK alapján készült, így az előírásoknak az OTÉK-kal szinkronban kell lenniük. A 2012. augusztus 8-án hatályos OTÉK a kertvárosias lakóövezetben a lakások számát nem korlátozta, tehát ez a szabály ez helyi, nem az országos szabályok következménye. (Az OTÉK után 2025. január 1. óta hatályban lévő TÉKA előírásai már korlátozzák ezt.)

A helyi építési szabályzat módosítása során megoldás lehet egy új Lke övezet létrehozása, melyben a kialakítható rendeltetési egységek száma nem lesz korlátozva kettőre, vagy a meglévő állapotok

esetében lesz felmentés. A rendezési terv felülvizsgálatakor pedig majd a város teljes területét megvizsgálva azokon a területeken, ahol kettőnél több lakás van a lakóépületekben kisvárosias lakóövezetet kell kijelölni, ahol a lakások, önálló rendeltetési egységek száma nem korlátozott, a TÉKA előírásaival szinkronban.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása amennyiben ez az egy módosítási pont lesz 500 000 Ft + ÁFA. A költségeket a kérelemben foglaltaknak megfelelően a lakóház tulajdonosai fizetik, melyről településrendezési szerződést szükséges kötni. Amennyiben több módosítási pont is lesz napirenden és azok egy eljárásban lesznek lefolytatva, úgy a módosítás költsége 400 000 Ft + ÁFA.

II. Kilátó köz rendezése, 1600 hrsz.-ú telek megközelítése

Külön előterjesztés készült a Kilátó köz rendezéséről az 1600 hrsz.-út telek megközelítése érdekében. Az előterjesztésben javasolt műszaki megoldások mindegyike rendezési terv módosítással is jár.

A helyi építési szabályzat, szabályozási terv és településszerkezeti terv módosításának költsége függ a módosítás tartalmától. Az eljárás költsége, amennyiben erre az egy módosítási pontra kerül lefolytatásra, úgy 600 000 Ft + ÁFA, amennyiben több módosítási pont kerül egy eljárásban lefolytatásra, úgy ezen pont módosításának költsége 500 000 Ft + ÁFA, mely költségek viselése a Képviselő-testület döntésének függvénye.

III. Napfény Hotel melletti közterület rendezése

A Napfény Hotel 282 hrsz.-ú telkének nyugati oldalán található a térköves járda. A járda területe bemérésre került, melyről vázrajz is készült. Az Önkormányzat jelezte vételi szándékát a járda területére vonatkozóan. A vázrajz alapján a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodájával egyeztetünk, akik jelezték, hogy a vázrajz szerinti telekalakításhoz a rendezési terv módosítása szükséges, mivel az építési övezetet és a közterületet elválasztó vonalat (új telekhatárt) szabályozási vonallal kell jelölni a szabályozási terven. (Akkor lehet elkerülni a rendezési terv módosítását, ha egy 3 méter szélességű terület kerül leválasztásra, gyalogútként, így azonban az Önkormányzatnak több területet kellene megvásárolnia, mint amennyi valójában közterületként használatban van.)

A szabályozási terv és településszerkezeti terv módosítása amennyiben ez az egy módosítási pont lesz 600 000 Ft + ÁFA, mely költség az önkormányzatot terheli. Amennyiben több módosítási pont is lesz napirenden és azok egy eljárásban lesznek lefolytatva, úgy a módosítás költsége 500 000 Ft + ÁFA.

IV. Behiák puszta 2. szám alatti ingatlan megközelítése

Marton Ákos és Martonné Nagy Nóra kérelmet nyújtottak be a Behiák puszta 2. szám alatti (hrsz.: 1325) ingatlanuk megközelítésének kapcsán. Az ingatlan – ahogy a három másik szomszédos ingatlan is (hrsz.: 1324, 1326, 1327) – a kerékpárúton keresztül közelíthető meg. A telkekről való be- és kihajtás nem biztonságos. Az északról szomszédos első lakóház behajtója a buszöbölben van. A kérelmező szeretné a telkek keleti oldalán a 1323/9 hrsz.-ú - Karos Park Kft. tulajdonában álló - telekből egy területrészt leválasztását annak érdekében, hogy azon ők a saját költségükön utat alakítsanak ki.





A 1323/9 hrsz.-ú telek ezen része fás terület, a 1328 hrsz.-ú út északi oldalán azonban két villanyoszlop is található, melyek közül a kisebb, a bal oldali, 22 kV-os áthelyezésére is szükség lenne, mely áthelyezése jelentős költséggel járna. Az oszlop áthelyezése nélkül viszont nagyobb területet kellene útként leválasztani a Karos Park Kft. ingatlanának területéből. A Karos Park Kft. fejlesztési terve szerint a telek ezen részén egy raktár céljára szolgáló csarnok épület épülne, melyet az önkormányzat használna. A fejlesztési terv 2016-ban készült, azonban a tervezett fejlesztések még nem valósultak meg.

A telek leválasztása befolyásolja, de nem lehetetleníti el a tervezett csarnok épület elhelyezhetőségét, melyet az alábbi ábra szemléltet.



tervezett épületek helyszínrajza (Forrás: J-Terv Építész Kft.)

A szabályozási terv és településszerkezeti terv módosítása amennyiben ez az egy módosítási pont lesz 600 000 Ft + ÁFA, mely költség az önkormányzatot terheli. Amennyiben több módosítási pont is lesz napirenden és azok egy eljárásban lesznek lefolytatva, úgy a módosítás költsége 500 000 Ft + ÁFA.

A településrendezési terv módosításának eljárása minden módosítási pont esetében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban zajlik majd, ahol a véleményezésre rendelkezésre álló határidő 15 nap lesz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön az alábbi határozati javaslat elfogadásáról.

A testületi döntés értelmében kiértékelésre kerülnek a kérelmezők a tervmódosítással kapcsolatban felmerülő költségekről és egyéb teendőkről, mely alapján eldönthetik, hogy vállalják-e a településrendezési szerződés megkötését. Amennyiben szerződéskötésre nem kerül sor, úgy arra a pontra vonatkozóan nem folytatjuk le az eljárást.

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

1. a Park utca 38. számú területet érintő övezeti szabályozás felülvizsgálatát, a Kilátó köz rendezésével kapcsolatos és a Napfény Hotel melletti közterület rendezésével kapcsolatos rendezési terv módosítási javaslatot az előterjesztés szerint megismerte
2. a településrendezési terv módosítását az alábbi pontokra vonatkozóan támogatja:
 - 1) *Park utca 38. számú ingatlan ügye*
 - 2) *Kilátó köz rendezése, 1600 hrsz.-ú telek megközelítése*
 - 3) *Napfény Hotel melletti közterület rendezése*
 - 4) *Behiák puszta 2. számú ingatlan megközelítése*
3. rendezési terv módosításával járó költségek viseléséről az alábbiak szerint határoz:
 - 1) *Park utca 38. számú ingatlan ügyében a kérelmező viseli, melyről a kérelmezővel településrendezési szerződést kell kötni*
 - 2) *Kilátó köz rendezése, 1600 hrsz.-ú telek megközelítése ügyében a kérelmező/önkormányzat viseli, melyről - szükség szerint - a kérelmezővel településrendezési szerződést kell kötni*
 - 3) *Napfény Hotel melletti közterület rendezése ügyében az önkormányzat viseli*
 - 4) *Behiák puszta 2. számú ingatlan megközelítése ügyében a kérelmező viseli, melyről a kérelmezővel településrendezési szerződést kell kötni*
4. a tervmódosítások vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza,
5. a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal elfogadja,
6. felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, ezt követően kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.
7. a kapcsolódó költségeket Ft összegben a 2025. évi tartalék terhére biztosítja

(A döntés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2025.11.17.



Czirákiné Pakulár Judit
polgármester