

ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

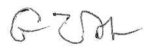
ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. február 13-i soros ülésére

Napirendi pont címe: A Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet módosítása

Készítette: Káli Marianna főépítész

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

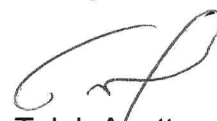
Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Pénzügyi fedezet biztosítása nem szükséges.



Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.



Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 13-án tartandó ülésére

Tárgy: A Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet módosítása

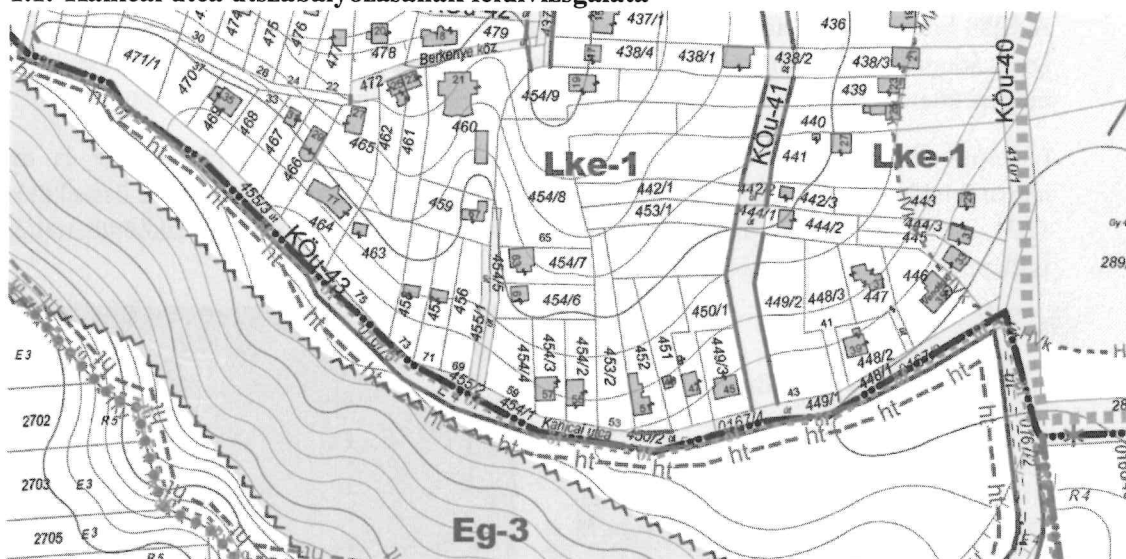
Előterjesztő: Káli Marianna főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályban lévő településrendezési terv 2023-ban kétszer, 2024-es évben egyszer került módosításra a felmerült önkormányzati és lakossági igények figyelembevételével. A 2024-es tervmódosítást követően beérkezett további módosítási javaslatok alapján az idei évben is szükséges a rendezési terv módosítása. A tervmódosítás programja a következők szerint alakulna:

1. **Útszabályozás felülvizsgálata több helyszínen.** (A Képviselő-testület 2023-ban már döntést hozott a szabályozási terven szereplő szabályozási vonalak felülvizsgálatával kapcsolatosan (190/2023. (XI.28.) kt. határozat)):

1.1. Kanicai utca útszabályozásának felülvizsgálata



hatályos szabályozási terv részlet

A Kanicai utca esetében problémát jelent az, hogy az utca területe több helyrajzi számot érint (hrsz.: 455/3, 455/2, 454/1, 450/2, 449/1, 448/1, 0167/3, 0167/4, 0167/5), valamint belterület és külterület határán található. Az utca telkének rendezése érdekében szükséges az útszabályozás felülvizsgálata, az út nyomvonalának a meglévő állapothoz való igazítása. Az úttól délre lévő 0167/6 hrsz.-ú külterületi erdő területből már a leválasztások megtörténtek, ezek is több darabban alakultak ki.

Az út nyomvonalának rendezését követően a belterülethatár módosítása is szükséges lehet déli irányba, mely után a több telekből álló út területe egy helyrajzi szám alá kerülhet, mely alapvető igény például egy pályázat, felújítás esetén.

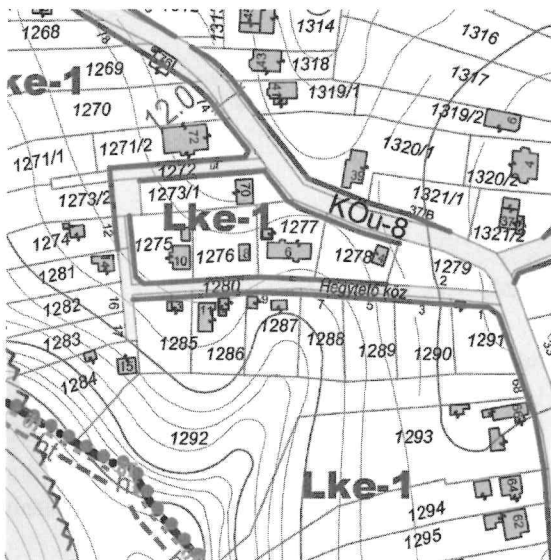


Kanikai utca (forrás: e-közmű)

1.2. Hegytető köz

A 1280 hrsz.-ú Hegytető köz déli irányba került szélesítésre a szabályozási tervben, szélessége így is átlagosan csak 6 méter. Az út déli oldalán két telek (hrsz.: 1288/2, 1291/2) esetében történt meg az útleválasztás. A 1291/2 hrsz.-ú leválasztott területen egy épület is létesült.

E területtől északra a 1272 hrsz.-ú út is és a 1280 hrsz.-ú Hegytető köz is magánút, magántulajdonban vannak. A szabályozási terv tartalmazza a két utca szakasz összekötését is, a 1274 és a 1273/2 hrsz.-ú telkek „átvágásával”. A 1274 hrsz.-ú telken egy lakóépülettel/épülettel is elépítésre került az út területe.



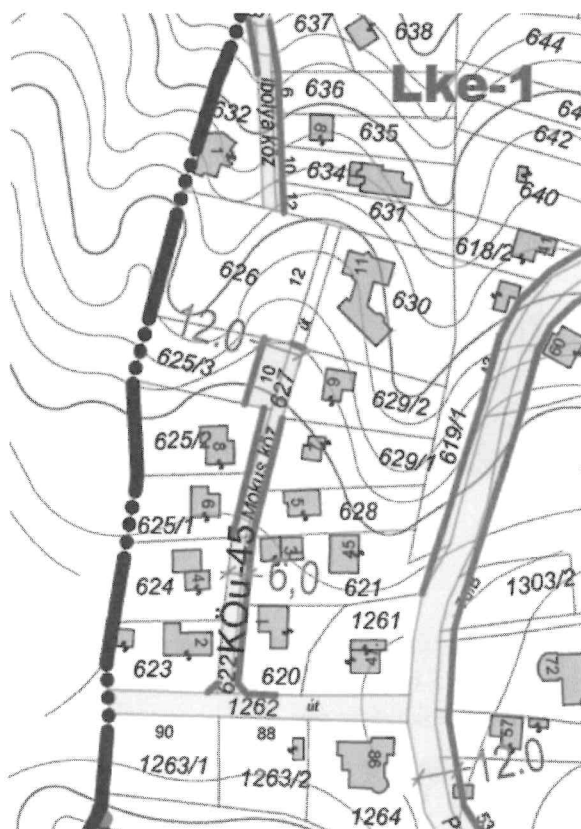
hatályos szabályozási terv részlet



Hegytető köz (forrás: e-közmű)

A kialakult építések figyelembevételével szükséges a Hegytető köz szabályozásának, valamint a Hegytető köz és a 1272 hrsz.-ú út tervezett összekötésének felülvizsgálata.

1.3. Mókus köz



hatályos szabályozási terv részlet



Mókus köz (forrás: e-közmű)

A Mókus köz (hrsz.: 1262, 622, 627) magánút, melynek - a szabályozási terv szerint - szélesítése tervezett keleti irányba. A köz északi végén pedig egy autóforduló kialakítását irányozza elő a terv 12 méteres szélességgel.

A Mókus köz nyomvonala a valóságban keletebbre található az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyomvonalhoz képest. A köz északi végén az út a 628, 629/1 és a 629/2 hrsz.-ú területeken is halad.

Szükséges lenne az út területének pontos bemérésével az útszabályozás, a forduló szükségességének a felülvizsgálata.

1.4. Őzgida utca

A 1322 hrsz.-ú Őzgida utca a Panoráma úthoz való csatlakozásánál útszabályozással érintett az út kanyarulatában. A 1321/2 és az 541/5 hrsz.-ú telkek szabályozási vonallal érintettek, a 1321/2 hrsz.-ú telken egy épített kerítést, míg az 541/5 hrsz.-ú telken a szabályozási vonal egy meglévő épületet is érint.

Felülvizsgálni szükséges a szabályozási vonalakat a meglévő épületek és építmények figyelembevételével.



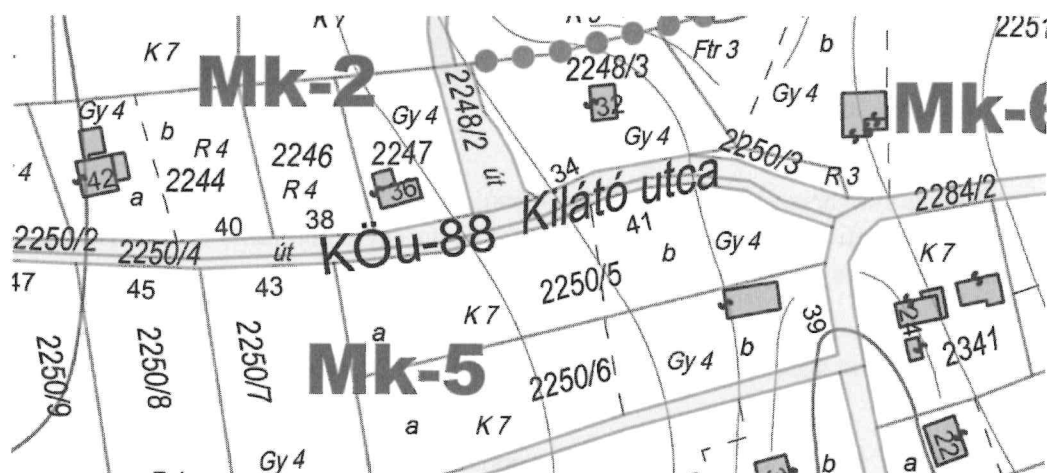
hatályos szabályozási terv részlet



Özgida utca (forrás: e-közmű)

1.5. Kilátó utca

A 2250/2 és a 2250/4 hrsz.-ú Kilátó utca nyomvonala az út kanyarulatában nem az ingatlan-nyilvántartás szerinti területen halad, hanem érinti a 2250/5 hrsz.-ú telek keleti részét. A Kilátó utca bemérése és az útra vonatkozó tervdokumentáció rendelkezésre áll.



hatályos szabályozási terv részlet



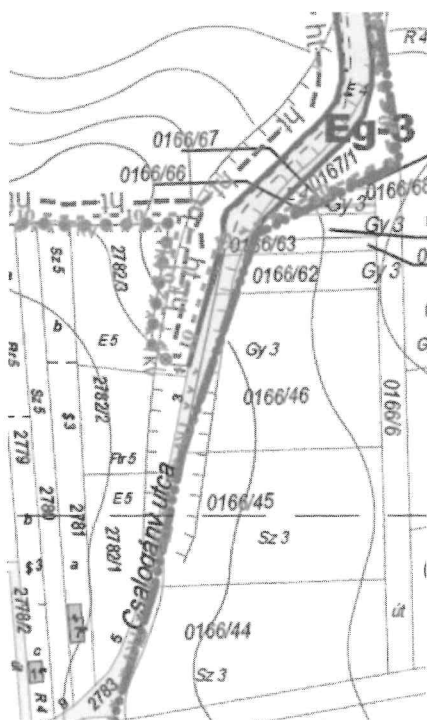
A Pannonway Kft. által készített út építési tervek alapján szükséges a meglévő nyomvonal figyelembevételével az útszabályozás jelölése. Az alábbi tervezeten láthatók a feljelölni tervezett szabályozási vonalak (magenta színnel jelölve).



1.6. Csalogány utca

A Csalogány utca keleti oldalát útszabályozás érinti. Az útszabályozás érinti a 0166/46 hrsz.-ú területet, azonban az út a valóságban ettől eltérő nyomvonalon halad, melyet a 0166/46 hrsz.-ú telek tulajdonosa (Paul Senkel) egy kérelemben jelzett is, a kerítésépítése kapcsán. Földmérővel megjelölték a telek határait, azonban kiderült, hogy az út már jelenleg is érinti a telkület, a telek dél-nyugati sarkában, ahol egyébként szabályozási vonal nem jelölt. A telek észak-nyugati részén pedig a szabályozási vonal nagy mértékben érinti a telket szükségtelenül.

Javasolt az út területének bemérését követően, valamint a tervezett útszélesítés figyelembevételével a szabályozási vonal korrekciója.



hatályos szabályozási terv részlet



Csalogány utca (forrás: e-közmű)

1.7. „Alsó Hangulat utca”

A Harangláb utcától délre, a Hangulat utcával párhuzamosan található egy valóságban használt, meglévő út, az „Alsó Hangulat utca, mely nem önálló helyrajzi számon valósult meg, hanem a zártkerti telkek nyugati végén, alrészletként. A hatályos szabályozási terv az út területét kiszabályozza minimum 8 méteres, de változó szélességgel. A szabályozási vonal néhány esetben a meglévő épületeket érinti, ezért annak felülvizsgálata szükséges. Javasoljuk az út területének nyugatabbra való eltolását, a mezőgazdasági területek kárára. Az út területének pontos meghatározásához földmérő bevonása szükséges.



hatályos szabályozási terv részlet



„Alsó Hangulat” utca (forrás: e-közmű)

1.8. Határ út

A település belterületének észak-keleti részén, a közigazgatási határ mentén található a Határ út, mely Zalakaros közigazgatási területén halad az ingatlan-nyilvántartási térkép alapján. Az út nyomvonala meglehetősen szűk, az út telke változóan, 2-4 méter közötti szélességű. Az út a zártkerti Mk-3 jelű tömböt nyugatról határolja, azonban a szomszédos zalamerényei ingatlanokat is feltárja, a merényei oldalon a határoló területek meredek lejtősek. Az út nyomvonala húzódik a karosi oldal irányába a domborzati adottságokat kihasználva.



hatályos szabályozási terv
részlet

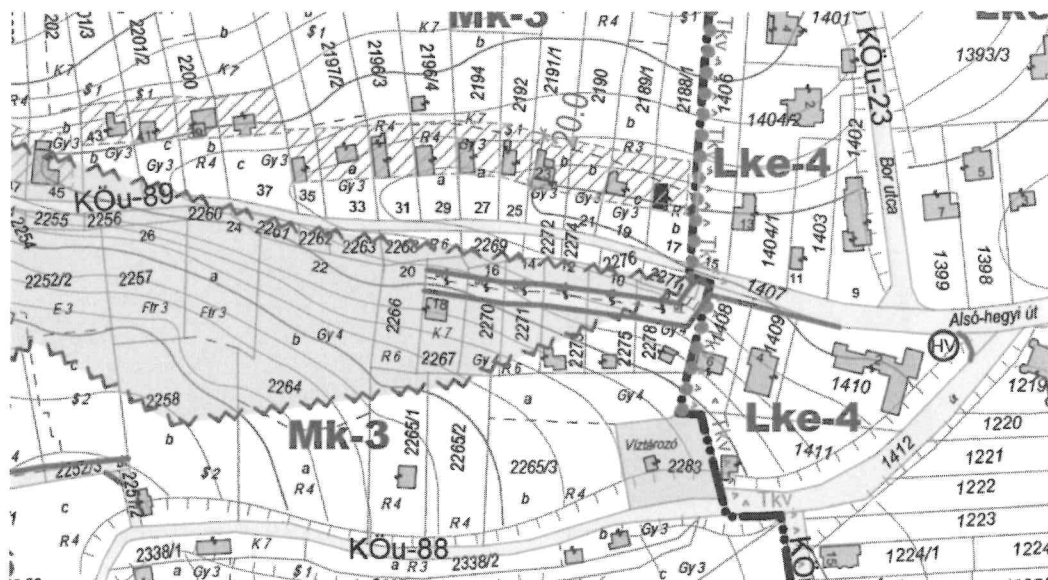


Határ út déli része (forrás: e-közmű)

Javasoljuk az út szabályozását keleti irányba akkora szakaszon, ahol még jellemző, hogy a tömb déli részén ez az út tárja fel a telkeket, azokat fentről közelítik meg. Az útszabályozással összefüggésben szükséges a tömbön jelölt építési hely felülvizsgálata is, ezt a módosítási pontot a 3. pontban részletezzük.

1.9. Alsóhegyi út, 2770 hrsz.-ú út

Az Alsóhegyi úttól délre az úttal párhuzamosan egy alrészleten lévő útszakasz került kiszabályozásra. A kiszabályozott út és az Alsóhegyi út között kis méretű telkek találhatók, melyek önállóan nem beépíthetők. A megváltozott tulajdonviszonyok és a telkek kialakult elérése, használata miatt a kiszabályozott út felülvizsgálata szükséges.



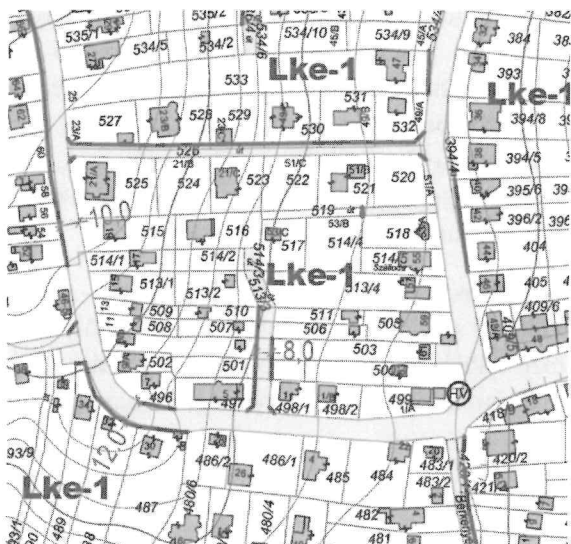
hatályos szabályozási terv részlet



Alsóhegyi utca (forrás: e-közmű)

1.10. Zalagyöngye utca nyugati oldalának déli, Panoráma utcával közrefogott része

Az 526 hrsz.-ú kiszabályozott úttól délre lévő tömbben a tömbbelsőben lévő telkek feltárása miatt a tömb déli részén egy É-D irányú útszakasz került kiszabályozásra. A tömbbelső feltárásának megoldására az útszabályozás felülvizsgálata szükséges.



hatályos szabályozási terv részlet

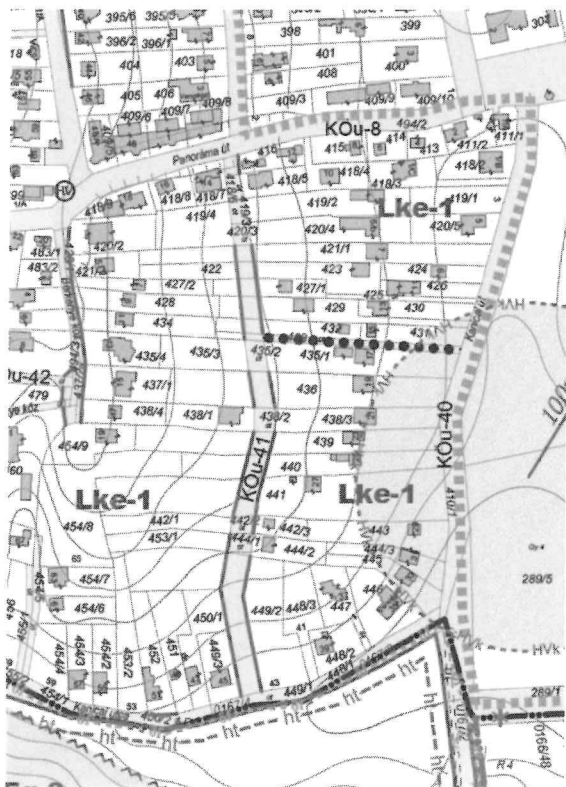


Özgida utca (forrás: e-közmű)

1.11. Panoráma utcától délre lévő tömb tömbbelső feltárása

A Kanikai utca, a Panoráma utca és a Berkenye köz által közrezárt tömb tömbbelsőjében észak-dél irányban egy út került kiszabályozásra.

Felülvizsgálatra javasoljuk a tervezett útszabályozást.



hatályos szabályozási terv részlet



Panoráma utcától délre lévő tömb (forrás: e-közmű)

Útszabályozásokhoz földmérő bevonása.

További – nem útszabályozást érintő - módosítási igények, melyek felmerültek:

2. rendeltetismódosítások miatt Üü jelű üdülőházas övezet helyett más övezet

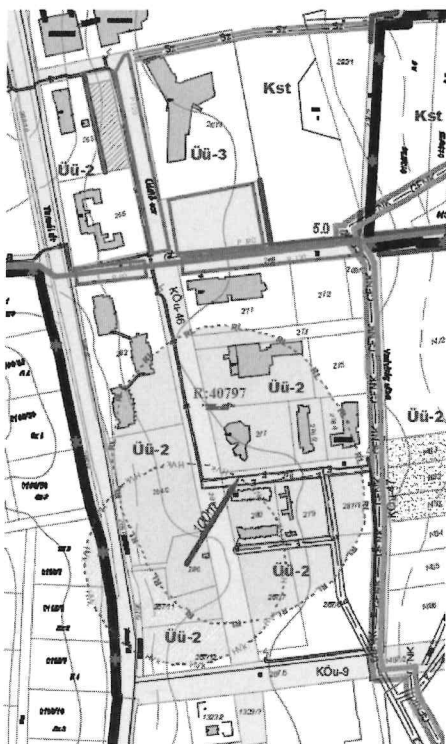
Zalakaros belterületén, a Fürdő telkétől délre lévő üdülőházas üdülőterületként szabályozott területek esetében jellemző lett az elmúlt időszakban a rendeltetismódosítások miatti igény megjelenése. A kisebb telkeken, kisebb szobaszámmal működő szállodák, apartmanok a beérkezett kérelmek alapján nem rentábilisak, nehezen fenntarthatóak. A nagyobb szállodák miatt nagy a túlkínálat, nehezen tudnak ezzel versenyezni. Sok kisebb szálloda gondolkodik más, egyéb rendeltetés, mint például nyugdíjas otthon, egyéb egészségügyi létesítmény, magánkórház, vagy társasház (lakóház) rendeltetés kialakításában a szállás funkció helyett hosszútávon.

A hatályos helyi építési szabályzat alapján az üdülőházas üdülőterület övezetben „olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő és szálloda rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.”

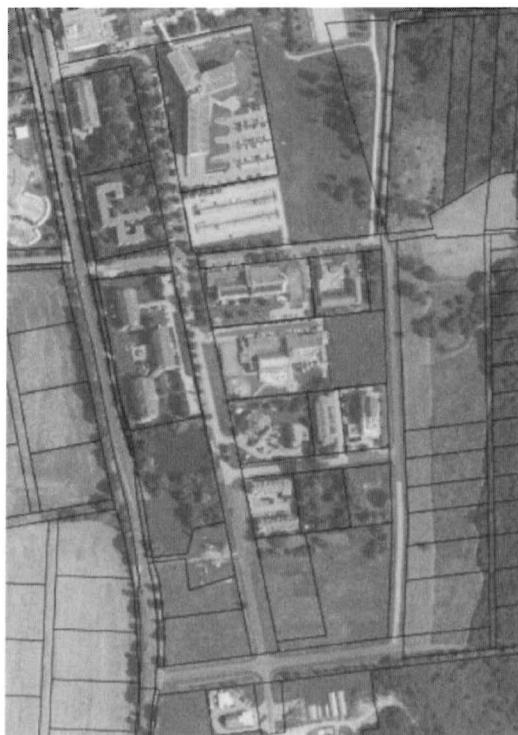
Az országos szabályok, a 280/2024. (IX.30.) kormányrendelet (TÉKA) 25.§ (5) bekezdése jelenleg kimondja, hogy:

(5) Az üdülőházas üdülőterületen belül lakórendeltetés nem helyezhető el és meglévő rendeltetés lakórendeltetéssé nem sorolható át. Egy telken az üdülőépületen belül egy szolgálati lakás kialakítható, ha az üdülőegységek száma eléri a 12 üdülőegységet.

A tulajdonosi igényeket szem előtt tartva az Üdülő soron található ingatlanok esetében javasoljuk az Üü-2 jelű üdülőházas üdülőterület övezeti szabályozás felülvizsgálatát.



hatályos szabályozási terv
részlet



Üdülő sor (forrás: e-közmű)

3. Határ út szabályozásával összefüggésben az építési hely felülvizsgálata az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági övezet tömbjének déli részén

A Határ út, a Szent Orbán út és a Hegykapu út által határolt tömbben az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági övezetben építési hely jelölt a szabályozási terven. Az építési hely sok helyen figyelmen kívül hagyja a már meglévő épületeket. (Vagy a hatályban lévő településrendezési terv elkészülte óta engedély nélkül épület épületek kerültek az építési helyen kívülre.) A tömb északi részén, az utolsó hat telek esetében nincs építési hely feljelölve. Mivel ez a szabályozási elem tömbre értendő, így ezen a hat telken épület nem helyezhető el, vagy meglévő épület nem bővíthető. Azonban ezeken a telkeken is találhatók épületek.



hatályos szabályozási terv részlet



Határ út déli része (forrás: e-közmű)

Javasoljuk az érintett tömbben az építési hely jelölés felülvizsgálatát a kialakult épített környezet és telekstruktúra figyelembevételével.

4. Új nyárfás területén (hrsz.: 0131/1) napelempark kialakítás lehetőségének vizsgálata

A 0131/1 hrsz.-ú terület az egykori szennyvíztisztító területe, mely az önkormányzat tulajdonában van. A területet érinti a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete. A terület önkormányzati tulajdonban van, és további hasznosítása tervezett. Napelempark kialakításának lehetőségét vizsgálta az Önkormányzat, azonban a kiemelt tájképi övezet előírásai szerint erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten. Ez a szabály a napelempark létrehozását nem engedi.

Érdekesség, hogy a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetnél megengedőbb szabályokat tartalmazó tájképvédelmi övezet viszont nem érinti a területet. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet kizárólag a település keleti közigazgatási határáig terjed, a közigazgatási határ túloldalán, a szomszédos település, Zalakomár területén nem folytatódik.



tájképvédelmi terület övezete



tájképvédelmi szempontból kiemelten
kezelendő terület övezete

A két tájképi övezet lehatárolása nem megalapozott, ugyanis míg a szigorúbb szabályokat tartalmazó kiemelt tájképi övezet érinti a területe, a megengedőbb szabályokat tartalmazó tájképvédelmi övezet nem.

Javasoljuk a tájképi övezetek lehatárolásának felülvizsgálatát annak érdekében, hogy a 0131/1 hrsz.-ú területre vonatkozóan olyan övezeti szabályozás kerüljön megállapításra, ami által a terület hasznosítása megvalósítható.

A kiemelt térségi övezet lehatárolásának módosítása a rendezési terv módosításának eljárása során, azzal egy időben történik. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság az eljárás során a felettes szervét, az Agrárminisztérium Nemzeti Parki és Tájvédelmi Főosztályát tájékoztatja az övezet módosulásáról annak megalapozottsága esetén. Az övezet módosítást a Minisztérium hagyja jóvá.

A településrendezési terv módosításához a kellő megalapozottság alátámasztásához tájrendezési szakági tervező kolléga bevonása is szükséges lesz.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság az övezet módosítása elől nem zárkózik el, de kéri továbbá a kivonandó terület helyett csereterület meghatározását, mely a módosítást követően a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe kerül.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának előzetes levelét az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

5. Jegenye sortól keletre, a belterülethatárhoz keletről kapcsolódó Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet és Ksp-1 jelű különleges sport övezet övezeti szabályozásának felülvizsgálata

Az érintett területre vonatkozó szabályozás ellentmondásos, problémákat vethet fel, ugyanis a hatályos szabályozási terv szerint a 1497 hrsz.-ú úttól nyugatra lévő tömb területe Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet (hrsz.:1499/1, 1499/2, 1500/1, 1500/2, 1501/1, 1501/2). Az úttól keletre lévő tömb területe (hrsz.:1507/1, 1508, 1509/2, 1502/1, 1502/2, 1503, 1504) Ksp-1 jelű különleges sportterület. Mindkét tömb területe belterület, azonban az országos ökológiai hálózat magterület övezete által érintett és lápterület is.

A terület a valóságban is beerdősödött és lápos. A 1497 hrsz.-ú út sem fellelhető, a Zrínyi utcán csatlakozása sem kiépített.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park előzetes tájékoztatása szerint is problémás a terület jelenlegi szabályozása. Az Igazgatósághoz is sokszor érkezik megkeresés a terület beépíthetőségére vonatkozóan, mely megkeresésre azt válaszolják, hogy a láp területe nem beépíthető. Így ellentmondásos a szabályozás és a nemzeti park álláspontja.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának előzetes levelét az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza. Mivel véleményük szerint a láp terület, valamint az országos ökológiai hálózat magterület övezetének lehatárolása indokolt, így a beépítésre szánt övezetek módosítása szükséges.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának válaszlevelében olvashatjuk, hogy a lápkijelölés a településen nem egyértelmű. A Vidékfejlesztési Értesítő LXII. évfolyam I. számában szereplő helyrajzi számos felsorolás már nem beazonosítható a korábbi telekalakítások, megváltozott helyrajzi számok miatt. Az Értesítőben a következő lista szerepel:

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található, egyedi hatósági határozattal történő lehatárolásra váró ex lege védett láppal érintett ingatlanok helyrajzi számos listája

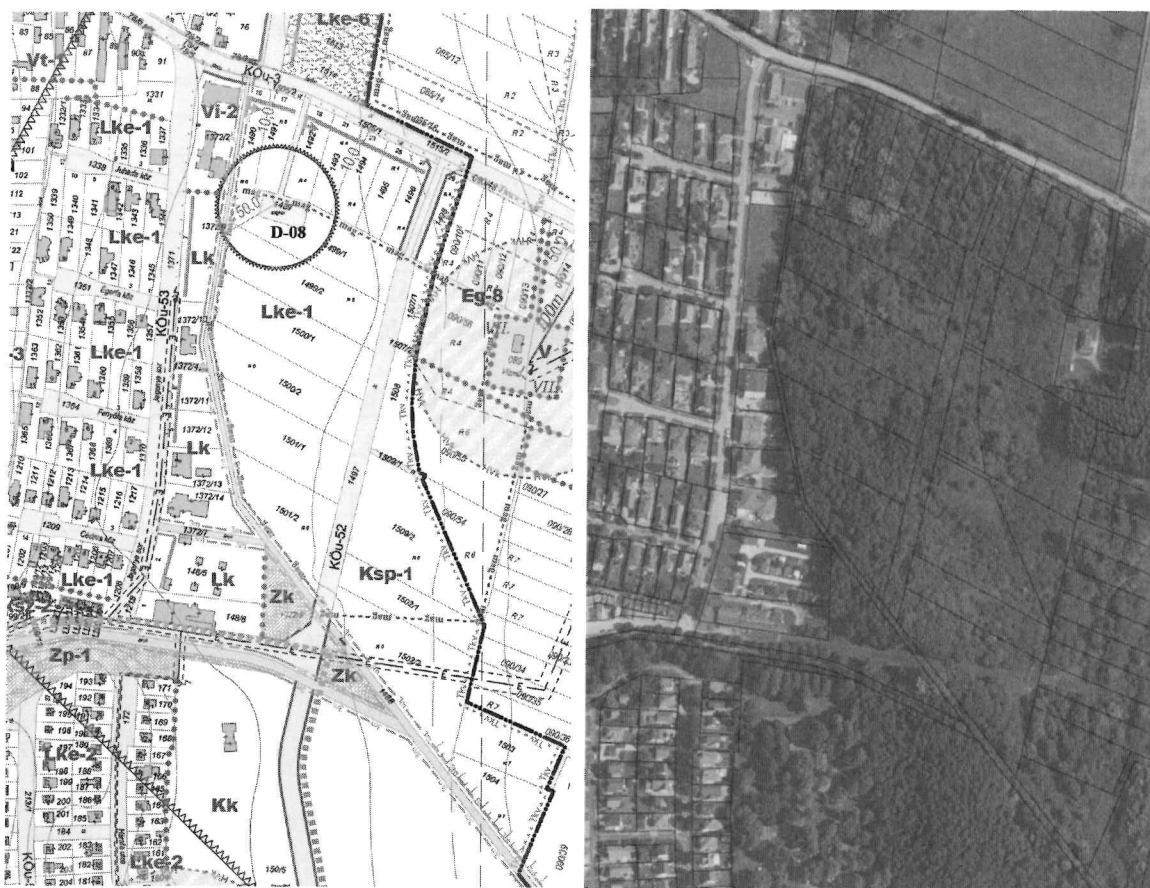
Zalakaros	0105
Zalakaros	023/41
Zalakaros	031/6
Zalakaros	036/17
Zalakaros	036/18
Zalakaros	036/9
Zalakaros	038/2
Zalakaros	042/9
Zalakaros	090/54
Zalakaros	090/55
Zalakaros	090/56
Zalakaros	1502/1
Zalakaros	1502/2
Zalakaros	1502/3

Megküldték a lásra vonatkozó digitális lehatolásukat is, mely a következőket tartalmazza:



láp lehatárolása a BFNP adatszolgáltatása alapján

Ez a lehatárolás sem egyezik meg a helyrajzi számos listával, még a fellelhető hrsz-ek tekintetében sem. Megnehezíti a helyzetet, hogy az érintett terület belterületbe is került és emiatt sem követhetők a helyrajzi számok.



hatályos szabályozási terv részlet és a terület az e-közmű térképen

6. Lk jelű kisvárosias lakóövezet övezeti szabályozásának felülvizsgálata a kialakítható legkisebb zöldfelület kapcsán

Lk jelű kisvárosias lakóövezetként szabályozott Zalakaroson a Jegenye sor keleti oldalán lévő tömb területe az utca északi végén lévő 1372/2 hrsz.-ú terület kivételével (mentőállomás telke). A hatályos helyi építési szabályzat 18.§-a tartalmazza az Lk jelű kisvárosias lakóövezet szabályait és a rendelet 6. melléklet 1. pontja tartalmazza a normatív szabályokat a következők szerint:

13. Kisvárosias lakóterület

18. §¹⁵ (1) Az „Lk” jelű kisvárosias lakóövezetet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda és
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A kisvárosias lakóterületen a melléképítmények közül

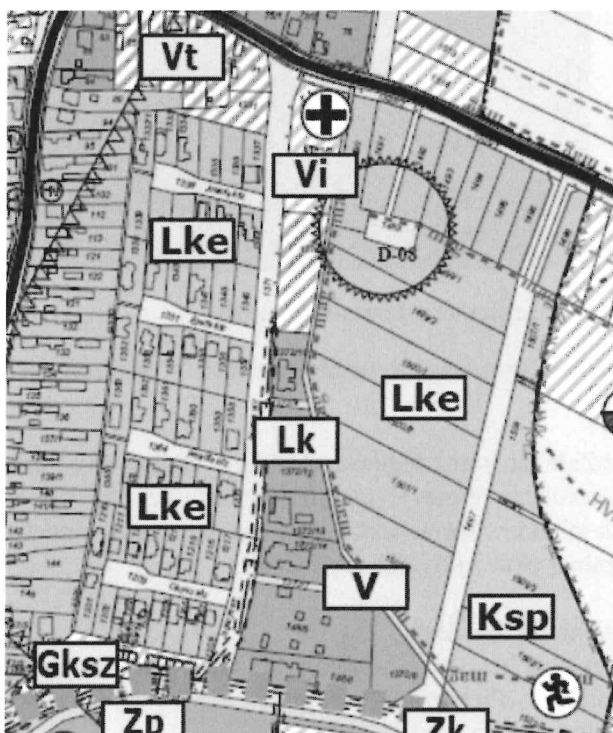
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) komposztáló,
- e) építménynek minősülő zászlótartó oszlop elhelyezhető.

(4) A kisvárosias lakóövezet építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályait a 6. melléklet 1. pont tartalmazza.

6. melléklet a 19/2015 (IX.11.) önkormányzati rendelethez

1. A kisvárosias lakóövezet építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B
1		Lk
2	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	30m, 1200 m ²
3	Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult
4	beépítési mód:	Szabadon álló
5	Megengedett legnagyobb beépítettség	55 %
6	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 12,0 m Épületmagasság: 10,0 m
7	Oldalkert szélességének legkisebb mérete	4 m
8	Hátsókert szélességének legkisebb mérete	6 m
9	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %
10	Terepszint alatti építés mértéke és helye	A beépíthető terület + 30 %



hatályos szabályozási terv részlet



Jegenye sor és környezete (forrás: e-közmű)

Az országos, magasabb rendű jogszabályok alapján a kisvárosias lakóövezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 60 % lehet, míg a legkisebb zöldfelület minimum 20% az OTÉK 2021. július 15-i időállapota alapján. A kisvárosias lakóövezetre vonatkozó szabályok hibásak, a megengedett legnagyobb beépítettség 55%-os mértéke az országos szabályokkal szinkronban van, ahogy a legkisebb zöldfelület 50 %-os mértéke is, azonban a két érték összege meghaladja a 100%-ot és még ehhez hozzájön a burkolt felület. A legkisebb zöldfelület mértékében elírás történt. Egy építési engedély során így az előírásoknak nem lehet megfelelni.

Javasolt a legkisebb zöldfelület mértékének csökkentése a helyi építési szabályzat módosítása során.

A településrendezési terv módosításának eljárása 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.

Határozati javaslat:

I. Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

1. az előterjesztés 1. pontjában ismertetett több helyszínt érintő útszabályozások felülvizsgálatát, ennek kapcsán a településrendezési terv módosítást támogatja;
2. az előterjesztés 2. pontjában ismertetett, az Üdülő soron lévő Üü-2 jelű üdülőházas övezetek felülvizsgálatát, ennek kapcsán a településrendezési terv módosítást támogatja;
3. az előterjesztés 3. pontjában ismertetett, a Határ úttól keletre lévő Mk-3 jelű kertés mezőgazdasági övezet tömbjének déli részén az építési hely felülvizsgálatát, ennek kapcsán a településrendezési terv módosítást támogatja;
4. az előterjesztés 4. pontjában ismertetett, az Új nyárfás területén (hrszt.: 0131/1) a napelempark kialakítás lehetőségének vizsgálatát, ennek kapcsán a településrendezési tervmódosítást támogatja;
5. az előterjesztés 5. pontjában ismertetett, a Jegenye sortól keletre, a belterülethatárhoz keletről kapcsolódó Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet és Ksp-1 jelű különleges sport övezet övezeti szabályozásának felülvizsgálatát, ennek kapcsán a településrendezési terv módosítást támogatja.
6. az előterjesztés 6. pontjában ismertetett Lk jelű kisvárosias lakóövezet övezeti szabályozásának felülvizsgálatát, ennek kapcsán a településrendezési terv módosítást támogatja.

II. Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

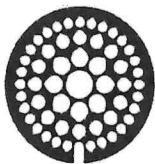
1. az I. pontban foglalt módosítások vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza;
2. felkéri a polgármestert, hogy a telepítési tanulmányterv benyújtását követően a településrendezési szerződést kösse meg, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának 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.

(A döntés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő:	azonnal
Felelős:	Czirákiné Pakulár Judit polgármester
Operatív felelős:	Káli Mariann főépítész

Zalakaros 2025.02.06.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 470-4/2025.
Ügyintézőnk: Bubics Tamásné
Ügyintézőjük: -

Tárgy: Előzetes tájékoztatás kérése Zalakaros településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban
Melléklet: 1. Vidékfejlesztési értesítő LXII. évfolyam I.szám
2. Zalakaros_Láplehatárolás_shp. tömörített map
pában
Hivatkozási szám: -

Zalakaros Város Polgármesteri Hivatala

Káli Marianna
városi főépítész

e-mail cím: foepitesz@zalakaros.hu

Tisztelt Káli Marianna!

A 2025.01.27-i dátummal, elektronikus úton érkezett megkereső levelében az alábbi kérdésekkel fordult Igazgatóságunkhoz:

1. „Zalakaros Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 0131/1 hrsz.-ú területre vonatkozóan kérném állásfoglalásukat a terület hasznosíthatóságát illetően. A terület az egykori szennyvíztisztító területe, melyet érint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete. A terület önkormányzati tulajdonban van, és további hasznosítása tervezett. Napelempark kialakításának lehetőségét vizsgálta az Önkormányzat, azonban a kiemelt tájképi övezet előírásai szerint erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten. Ez a szabály a napelempark létrehozását nem engedi.
Van-e bármilyen módja annak, hogy a terület a kiemelt tájképi övezet alól kikerüljön?”

Igazgatóságunk válasza:

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban MaTrT) 23. § (2) szerint A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – **illetékes államigazgatási szervek vagy azok területi szervei egyetértése esetén változtathatók meg**, kivéve a 22. § szerinti esetet.

A MaTrT 4. § 42. bekezdése a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét (a továbbiakban TSZKKT övezet) az alábbiak szerint definiálja: egyedileg meghatározott és lehatárolt övezet, amelybe jellemzően a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet beépítésre nem szánt, sajátos karakterű szőlőhegyeinek, szőlőterületeinek, történelmileg kialakult mozaikos tájszerkezetének, egyedi tájértékeinek megőrzendő területei tartoznak;

Igazgatóságunk, mint illetékes államigazgatási szerv csak olyan esetekben járul hozzá a kiemelt térségi övezet lehatárolásának módosításához, ha igazolható, hogy az a tárgyi területen tévesen került kijelölésre. A további feltétele az övezetmódosításnak, hogy az egységes övezeti lehatárolás ne kerüljön megszakításra, és a település közigazgatási területén a védettségi szint lehetőség szerint ne csökkenjen.

Igazgatóságunk véleménye szerint tárgyi esetben az övezetmódosítást indokoltá tevő fenti kritériumok megvalósulhatnak, így az övezetmódosítás elől nem zárkozunk el. Tájékoztatjuk, hogy az övezetmódosítás egyeztetését Igazgatóságunkkal kell lefolytatni, de azt véglegesen az Agrárminisztérium Nemzeti Parki és Tájvédelmi Főosztálya hagyja jóvá.

Kérjük, hogy az Önkormányzat adjon javaslatot arra, hogy a szándéka szerint kivonandó terület helyett mit javasol csereterületként a TSZKKT övezetbe bevonni. Kérjük továbbá, hogy az Önkormányzat nyilatkozattételre jogosult képviselője vegye fel a kapcsolatot Igazgatóságunkkal a tervezett övezetmódosítás egyeztetéséhez.

2. „A másik terület, melynek ellentmondásos szabályozása sokszor problémát okoz, a belterülettől, Jegenye sortól keletre elhelyezkedő a hatályos szabályozási terv szerint Lke jelű kertvárosias lakóövezet (hrsz.:1499/1, 1499/2, 1500/1, 1500/2, 1501/1, 1501/2), mely az országos ökológiai hálózat magterület övezete által érintett és lápterület is. A 1497 hrsz.-ú út keleti oldala pedig sportterületként szabályozott.

A terület a valóságban is beerdősödött és lápos.

Amennyiben a lápterület és magterület jelölése indokolt, úgy véleményem szerint a kertvárosias lakóterületi szabályozás ellentmondásos és nem helyes.”

Igazgatóságunk válasza:

Zalakaros Város közigazgatási területén a lápkijelölés nem egyértelmű. A lápterületek helyrajz-számos kihirdetését a Vidékfejlesztési értesítő LXII. évfolyam I.száma (mellékelve) tartalmazza. Egyrészt a 2012-ben kihirdetett területek helyrajzi száma sok esetben már nem egyezik a jelenlegi helyrajzi számokkal, másrészt nem egyezik Igazgatóságunk adatállományával sem (szintén mellékelve). A kijelöléssel párhuzamosan számos esetben nem történt meg a konkrét lápterület kiterjedésének lehatárolása. A láplehatárolási eljárás lefolytatásában a Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (a továbbiakban Zöldhatóság) az illetékes, kérjük tárgyi ügyben a Zöldhatóságot megkeresni.

A kérdéses területen egyébként jelenleg sűrű fás növényzet (erdő) található, melynek jellemző fafajai az éger, fűz és nyárfák. Igazgatóságunk véleménye szerint a területen megtalálható fás szárú vegetáció jellemző fajtái egyértelműen utalnak a lápi, magas vízállásos élőhelyi viszonyokra.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban Tvtv.) 23. § szerint a láp olyan földterület, amely tartósan vagy időszakosan víz hatásának kitett, illetőleg amelynek talaja időszakosan vízzel telített, és

da) amelynek jelentős részén lápi életközösség, illetve lápi élő szervezetek találhatók, vagy

db) talaját változó kifejlődésű tőzegtartalom, illetve tőzegképződési folyamatok jellemzik;

A Tvtv. 23. § (2) kimondja, hogy „e törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Az e bekezdés alapján védett természeti területek országos jelentőségűnek minősülnek.”

Továbbá:

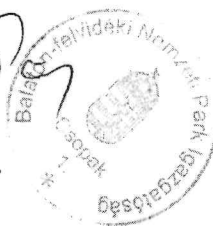
31. § Tilos a védett természeti terület állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni.

A hatályos HÉSZ megalkotása előtt országos természetvédelmi területként az ex lege védett lápterületek kihirdetésre kerültek, tehát Igazgatóságunk véleménye szerint az Lke-1 építési övezeti kijelölés a szóban forgó ingatlanokon a magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.

Jelen tájékoztatást a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság részéről kizárólag a területen érintett természetvédelmi kezelőként és téradatgazdaként, általánosságban adtuk. Hatáskör hiányában a jelen tájékoztatásunk hatósági eljárás során állásfoglalásként, nyilatkozatként nem használható fel.

Csopak, 2025. 02. 03.

Tisztelettel:


Bende Zsolt
Igazgató 

Kapják:

1. Címzett e-mail-en
2. Kovács Zoltán természetvédelmi őr
3. Dr. Lókkös Andor osztályvezető
4. Irattár

