

ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. március 6-i rendkívüli ülésére

Napirendi pont címe: Településrendezési terv módosításához kapcsolódó döntések - Zalakarosi Fürdő Zrt. napelemes rendszer telepítése

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-testülete 2025. március 6-i ülésére

Napirend címe: Településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó döntések -
Zalakarosi Fürdő Zrt. napelemes rendszer telepítése

Előterjesztő: Káli Marianna főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A Zalakarosi Családi-, Élmeny- és Gyógyfürdő Zrt. a Zalakaros belterület 264/18 hrsz-ú ingatlanon carport napelemes rendszert kíván telepíteni. A jelenleg hatályos, Zalakaros Város Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2015 (IX.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező településrendezési terve azonban nem teszi ezt lehetővé. A beruházás engedélyeztetése előtt szükséges a tárgyi ingatlan övezeti besorolásának módosítása. A tervezett szabályozás-módosítás célja a beruházás megvalósításához szükséges építésjogi környezet megteremtése.

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9/2025. (I.16.) KT határozatában döntött arról, hogy a 264/18 hrsz-ú telek övezeti szabályozásának felülvizsgálatát és a településrendezési terv módosítását támogatja. A 264/18 hrsz-ú telket érintően a Zalakaros Város helyi építési szabályzatának módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti általános egyeztetési eljárással folyamatban van.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

A településrendezési eszközök módosításának végrehajtása érdekében szükséges a településrendezési és tervezési szerződés megkötése a Zalakarosi Családi-, Élmeny- és Gyógyfürdő Zrt.-vel, mint költségviselővel, melyről döntés is született. A településrendezési és tervezési szerződés jelen esetben egy háromoldalú megállapodás, melyben a Megrendelő Zalakaros Város Önkormányzata, a Költségviselő a Zalakarosi Családi-, Élmeny- és Gyógyfürdő Zrt., továbbá harmadik fél a Tervező. A szerződés az előterjesztés mellékletét képezi. (1. melléklet)

A Méptv. 92.§ (2) bekezdése alapján **a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról**, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

A telepítési tanulmányterv a 2. melléklet szerinti elkészült és az onkormanyzat.zalakaros.hu weboldalon közzétételre került 2025.02.14-én. A honlapon szereplő felhívás alapján a telepítési tanulmányterv véleményezésére 2025.03.01-ig volt lehetőség, melyet a foepitesz@zalakaros.hu e-mail címre küldött észrevételekkel lehetett megtenni. A telepítési tanulmánytervre vonatkozóan az előírt határidőig észrevétel, vélemény nem érkezett.

A telepítési tanulmányterv szükséges tartalmát Korm. rendelet 19.§ (4) bekezdése alapján az 3. melléklet szerinti főépítési feljegyzés tartalmazza.

A Korm. rendelet 56/A.§ (1) és (2) bekezdés szerinti főépítési véleményt a telepítési tanulmánytervről a 4. melléklet szerinti főépítési feljegyzés tartalmazza.

Fentiek értelmében tehát a Tisztelt Képviselő-testületnek a településrendezési szerződés megkötése előtt az I. határozati javaslatban foglaltak szerint szükséges döntenie a telepítési tanulmányterv – melynek partnerségi egyeztetése lezajlott – elfogadásáról.

A II. határozati javaslat elfogadásával a Képviselő-testület dönt az előterjesztés 1. melléklete szerinti településrendezési és tervezési szerződés megkötéséről, és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

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

I. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

1. Káli Marianna okl. építészmérnök, felsőfokú urbanista (É/TT 20-0332) által, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján, a Zalakaros 264/18 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában elkészített telepítési tanulmánytervet megismerte és elfogadja;
2. úgy dönt, hogy az 1. pont szerinti telepítési tanulmányterv elfogadásával a 264/18 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházással kapcsolatos településrendezési terv módosítást támogatja.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

II. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

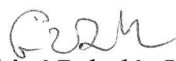
1. úgy dönt, hogy a Zalakaros 264/18 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházás, mint településrendezési cél megvalósításának érdekében az előterjesztés melléklete szerint három oldalú településrendezési szerződést köt a Zalakarosi Családi-, Élmény- és Gyógyfürdő Zrt-vel, mint Költségviselővel, valamint a KÁLI STUDIO Építész és Településtervező Kft.-vel mint Tervezővel,
2. felhatalmazza a Polgármestert az 1. pont szerinti szerződés megkötésére és aláírására. A szerződés nettó összege: 700.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 889.000,- Ft, amely költség Költségviselőt terheli.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2025. március 3.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött:

név: **Zalakaros Város Önkormányzata**
székhely: 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.
törzskönyvi azonosító (PIR): 734334
adószám: 15734336-2-20
KSH statisztikai számjel: 15734336-8411-321-20
képviselőben eljár: Czirákiné Pakulár Judit polgármester
mint **Megrendelő**

név: **Zalakarosi Családi-, Élmény- és Gyógyfürdő Zrt.**
székhely: 8749 Zalakaros, Termál út 4.
adószám: 11341019-2-20
cégjegyzékszám: 20-10-040042
képviselőben eljár: Végh Andor János vezérigazgató
mint **Költségviselő**

név: **KÁLI STUDIO Építész és Településtervező Kft.**
székhely: 8931 Vöckönd, Jókai Mór u. 10.
adószám: 32110885-2-20
képviselőben eljár: Káli Marianna ügyvezető
mint **Tervező**

között az alábbi tartalommal és feltételekkel:

I. Előzmények

- 1.1. Költségviselő a Zalakaros belterület 264/18 hrsz-ú ingatlanon carport napelemes rendszert kíván telepíteni. A jelenleg hatályos szabályozás azonban nem teszi ezt lehetővé. A beruházás engedélyeztetése előtt szükséges a tárgyi ingatlan övezeti besorolását módosítani. A tervezett szabályozás-módosítás célja a beruházás megvalósításához szükséges építészeti környezet megteremtése.
- 1.2. Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a tervezett módosítással összefüggésben 9/2025. (I.16.) képviselő-testületi határozatában döntött arról, hogy a 264/18 hrsz-ú telek övezeti szabályozásának felülvizsgálatát és a településrendezési terv módosítását támogatja.
- 1.3. A Képviselő-testület a 9/2025. (I.16.) képviselő-testületi határozatában rögzítette, hogy a beruházás megvalósítása érdekében településrendezési szerződést kíván kötni Költségviselővel:
 - 1.3.1. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdése alapján *a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.*
 - 1.3.2. Az Méptv. 92. § (2) bekezdése alapján *a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.*
 - 1.3.3. Az Méptv. 92. (4) bekezdése alapján *a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen:*

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
- c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

1.3.4. Az Méptv. (5) §-a alapján az Méptv. (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

1.3.5. Az Méptv. 92 § (6) bekezdése rendelkezik arról, hogy a 92. § (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

- a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
- b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
- c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
- d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

II. Szerződés tárgya

- 2.1. A szerződés tárgya Zalakaros településen, a 264/18 hrsz-ú telkeket (a továbbiakban: Szabályozási terület) érintő szabályozás jelen szerződés 1. mellékletének (főépítési feljegyzés) megfelelő tartalommal történő módosítása, a településrendezési tervek általános eljárással történő módosításához településtervezői dokumentumok elkészítése, valamint az eljárásban történő tervezői közreműködés, a településrendezési terv kidolgozásával összefüggésben felmerülő költségek viselése.
- 2.2. A szerződésnek nem tárgya a településfejlesztési terv kidolgozása, tekintettel arra, hogy Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete 9/2025. (I.16.) képviselő-testületi határozatában döntött arról, hogy a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
- 2.3. A szerződésnek nem tárgya továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítése, melynek szükségessége és tartalma abban az esetben határozható meg, ha az ezzel kapcsolatosan a környezetért felelős szakigazgatási szervekkel történő egyeztetést az önkormányzat lefolytatta.

III. Tervezési díj, pénzügyi feltételek

- 3.1. A Tervezőt a tervezési munka elkészítéséért **700 000.- Ft + ÁFA, azaz hétszázezer forint + ÁFA** tervezési díj illeti meg.
- 3.2. Felek rögzítik továbbá, hogy a tervezési díjat a Tervező által – a tervek teljes körű, kifogásmentes átadás-átvételét követően, a Megrendelő részéről aláírt teljesítési igazolás alapján – kiállított számlák ellenében a Költségviselő fizeti meg a Tervező részére, a számla és a részszámla összegét a kézhezvételtől számított 10 napon belül banki átutalással egyenlíti ki a Tervező 11600006-00000000-99832348 számú számlájára.

3.3. Felek rögzítik, hogy a Tervező egy darab részszámla és egy darab végszámla kiállításra jogosult a III. 3.4 pontban foglalt ütemezésnek megfelelően.

3.4. Tervszállítási és számlázási ütemek:

I. ütem	telepítési tanulmányterv dokumentáció elkészítése a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 7. melléklete alapján
II. ütem	a településrendezési tervek módosításához a véleményezési terveket tartalmazó dokumentáció elkészítése
tervszállítási határidő	2025. március 14.
szállított példányszám	digitális állomány (pdf, e-mailben)
részszámla	550 000.- Ft + ÁFA
III. ütem	a tervezett módosítással kapcsolatos partnerségi és államigazgatási véleményeztetési eljárást követően a véleményekkel kapcsolatos képviselő testületi határozat előkészítése, a szükséges módosítások átvezetése, záró dokumentáció elkészítése
tervszállítási határidő	véleményezési szakasz lezárulását követő 1 hét
szállított példányszám	digitális állomány (pdf, e-mailben)
IV. ütem	a településrendezési tervek módosításának képviselőtestületi jóváhagyását követően a jóváhagyott, egységes szerkezetű módosított tervek és módosított építési szabályzat dokumentálása
tervszállítási határidő	a jóváhagyó rendeletet követő 10 nap
szállított példányszám	1 példány papír alapú tervdokumentáció digitális állomány (pdf, e-mailben)
végszámla	150 000.- Ft + ÁFA

IV. A teljesítés módja, helye és határideje

- 4.1. Tervező a jelen szerződés tárgyát képező dokumentációkat a Megrendelő részére az alábbi helyszínre köteles elküldeni nyomtatott formában, valamint emailben, a jegyzo@zalakaros.hu email-címre köteles megküldeni pdf formátumban.
- 4.2. A nyomtatott formátum megküldésének helyszíne: Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatal (8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.)
- 4.3. Tervező a tényleges leszállítás időpontjáról telefon útján értesíti a Megrendelő képviselőjét a tervdokumentáció postára adása előtt legalább 1 munkanappal.
- 4.4. Amennyiben a leszállított tervek megfelelnek az 1.1. pontban megjelölt, valamint jelen szerződésben foglalt egyéb feltételeknek, úgy a Megrendelő képviselője az átvételt követően a teljesítésigazolást aláírja a Tervező részére.

V. A Felek által vállalt kötelezettségek

5.1. Költségviselő által vállalt kötelezettségek meghatározása:

5.1.1. A Költségviselő vállalja az általa kezdeményezett változtatás alátámasztásához a telepítési tanulmánytervhez szükséges beépítési terv elkészítését és annak tervező felé történő átadását.

5.1.2. Költségviselő vállalja, hogy az előkészítés ideje alatt folyó tervezési munkákban-kölcsönösségi alapon konzultációs jelleggel közreműködik; továbbá igény esetén Megrendelő által lebonyolított - jogszabályban előírt - érdekelt államigazgatási szervekkel folytatandó egyeztetésben közreműködik.

5.1.3. A felek megállapodnak abban, hogy a településrendezési eszközök módosításához szükséges dokumentációkat a Tervező a Megrendelő számára küldi meg, mely dokumentumokból a Költségviselő felé digitális másolatot továbbít.

5.2. A Megrendelő által vállalt kötelezettségek:

5.2.1. Megrendelő kötelezi magát, hogy a Szabályozással érintett területre a jelen szerződés 1. számú mellékletében foglaltaknak megfelelő tartalommal készülő településrendezési terv elfogadásához szükséges településrendezési eljárást a településrendezési tervek módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek megfelelően lefolytatja és azok dokumentumait, az eljárás lefolytatásához szükséges képviselő-testület döntéseket a Tervező számára megküldi.

5.2.2. A Megrendelő a településrendezési eszközök módosításához szükséges államigazgatási hivatalok által vezetett nyilvántartási adatokat az eljárás E-Tér-ben történő elindításával a Tervező rendelkezésére bocsátja.

5.2.3. A Megrendelő biztosítja a tervezés során települési főépítész közreműködését és vállalja a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményezési és jóváhagyási eljárás lebonyolítását.

5.2.4. A Szabályozással érintett területre vonatkozó helyi építési szabályzat módosításáról szóló önkormányzati rendelet egy hitelesített példányát az elfogadást követő 15 napon belül megküldi a Költségviselőnek.

5.2.5. Megrendelő - a Tervező szerződésszerű teljesítése esetén- köteles a teljesítésigazolás kiállítására, valamint a szabályszerűen benyújtott számlát követően a tervezői díj megfizetésére.

5.2.6. Megrendelő a körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belül- amennyiben az a hiba jellegét tekintve lehetséges és elvárható, lehetőség szerint az átadás-átétel során – köteles meggyőződni arról, hogy a teljesítés- megfelelő-e. A Megrendelő a teljesítéssel kapcsolatban esetlegesen észlelt hibát köteles annak felfedezése után a Tervezővel haladéktalanul közölni.

5.3. Tervező által vállalt kötelezettségek:

5.3.1. Tervező köteles a jelen szerződés tárgyát képező terveket, dokumentumokat a III. 3.4. pontban meghatározott tervszállítási határidőn belül, az ott megjelölt műszaki tartalommal a Megrendelő részére leszállítani, és a Megrendelő birtokába bocsátani az alábbi példányszámban:

- a) rendezési terv egyeztetési anyaga (1 példány papír alapú dokumentum) és 1 példány digitális állomány (pdf, emailben megküldve),
- b) az érintett államigazgatási szervek véleménye alapján javított anyag (1 példány papír alapú dokumentum és 1 példány digitális állomány (pdf, emailben megküldve),
- c) jóváhagyás után véglegesített tervdokumentáció 1 példány papír alapú dokumentum és 1 példány digitális állomány (pdf, emailben megküldve),

5.3.2. Tervező a jelen szerződés tárgyát képező terveket sértetlenül köteles leszállítani a Megrendelő részére.

5.3.3. Tervező szavatol azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező tervek rendelkeznek a rendeltetésszerű használathoz szükséges kellékekkel, a tervek a vonatkozó jogszabályok és szakmai előírások alapján kerültek összeállításra és azok rendeltetésszerű használatra minden további feltétel nélkül alkalmasak.

5.3.4. A Tervező szavatol azért, hogy a szerződés tárgyát képező tervek tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Megrendelő tulajdonszerzését, illetve a szellemi alkotás felhasználási jogának megszerzését akadályozza vagy korlátozza.

5.3.5. Tervező a szerződés teljesítéséhez a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint jogosult alvállalkozó(kat) igénybe venni.

5.3.6. A Tervező kijelenti, hogy a vállalkozás tárgyát képező, tervezéshez szükséges – a hatályos jogszabályban előírt – tervezői jogosultsággal rendelkezik.

VI. A szerződés hatálya, megszűnése, megszüntetése, módosítása

6.1. Jelen szerződés a szerződésszerű teljesítés idejére jön létre.

6.2. A felmondás joga a másik félhez intézett, a felmondás okát és felmondás időpontját tartalmazó nyilatkozattal gyakorolható.

6.3. A felek a szerződés bármely okból történto megszűnése esetén a megszűnéskor elszámolnak egymással e szerződés egyéb rendelkezésinek figyelembevételével.

6.4. A felek a szerződés felmondása, megszűnése esetén a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján járnak el.

VII. Egyéb rendelkezések

7.1. Felek együttesen kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződésben foglaltak megvalósítása során felmerülő műszaki és egyéb kérdésekben szükség szerint egyeztetnek és együttműködnek, valamint minden elvárhatót megtesznek annak érdekében, hogy jelen szerződésben foglaltak megvalósuljanak.

7.2. Felek kötelesek egymást minden olyan körülményről haladéktalanul értesíteni, amely a jelen szerződés eredményességét, vagy kellő időre való teljesítését veszélyezteti vagy gátolja. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért a mulasztó fél felelős.

7.3. Szerződő felek kapcsolattartásra kijelölt képviselői:

- a) Megrendelő részéről: Czirákiné Pakulár Judit polgármester
Telefon: +36 20/486 8494
E-mail: polgarmester@zalakaros.hu
- b) Költségviselő részéről: Végh Andor János vezérigazgató
Telefon: +36 30 388 9474
E-mail: vegh.andor@zkf.hu
- c) Tervező részéről: Káli Marianna tervező
Telefon: +36 20 562 72 36
E-mail: kali.mariann@gmail.com

7.4. A Szabályozással érintett területre készülő településrendezési terv véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési terv tervezetén végrehajtandó változtatások kötelezettségéről és a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről minden esetben egyeztetnek.

7.5. Tervező és Költségviselő az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 36. § (6) bekezdésére figyelemmel, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1/a) bekezdésének megfelelően akként nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése 1. pontjának megfelelő átlátható szervezetnek minősül. Tervező és Költségviselő a fenti nyilatkozatban foglaltak változása esetén ennek tényéről haladéktalanul köteles a Megrendelőt tájékoztatni.

7.6. Felek kijelentik, hogy magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.

7.7. Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan érvényes új kikötésekkel módosítják, amelyek az elérni kívánt célnak leginkább megfelelnek, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg.

7.8. A szerződés eltérő időpontban történő aláírása esetére a szerződő felek megállapodnak abban, hogy a korábban aláíró fél szerződési ajánlatához az aláírást követő 30 napig kötve van. A szerződés létrejöttének dátuma az utolsó aláírás dátuma.

7.9. Felek kijelentik, hogy jelen szerződést – különös tekintettel a díjra, a Felek jogaira és kötelezettségeire- csak közös megegyezéssel, írásban módosítják.

7.10. Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy kizárják a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:63. § (5) bekezdésében foglaltak alkalmazását.

7.11. Felek megállapodnak, hogy a szerződés teljesítése során felmerült vitás kérdéseket elsősorban tárgyalás útján kísérlik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy a felek magukra nézve elfogadják a Nagykanizsai Járásbíróság illetékességét.

7.12. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a felek a Ptk., Áht. és végrehajtási rendeletének rendelkezéseit, valamint a kapcsolódó beszerzési eljárásban az ajánlattételi felhívás és az azt kiegészítő ajánlattételi dokumentáció rendelkezései az irányadók.

7.13. Költségviselő kijelenti, hogy a szerződés aláírásával hozzájárul jelen szerződés főbb adatainak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben előírt közzétételéhez.

7.14. Jelen szerződést – amely hét számozott oldalból áll – Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon 6 példányban írták alá, melyből 2 példány Költségviselőt, 2 példány a Tervezőt, 2 példány a Megrendelőt illeti meg.

Kelt: Zalakaros, 2025.

Czirákiné Pakulár Judit
Polgármester
Zalakaros Város Önkormányzata
Megrendelő

Káli Marianna
Ügyvezető
KÁLI STUDIO Építész és Településtervező Kft.
Tervező

Végh Andor János
Vezérigazgató
**Zalakarosi Családi-, Élmény- és
Gyógyfürdő Zrt.**
Költségviselő

Jogi ellenjegyzés:

Tulok Anett
jegyző

Főépítési feljegyzés

- telepítési tanulmányterv tartalmáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Zalakaros, 264/18 hrsz.-ú telket érintő tervezett beruházás, a **carport elemek telepítése** miatt **telepítési tanulmányterv** elkészítése szükséges. A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7.§ (7) bekezdése alapján a **telepítési tanulmányterv tartalmát** a következők szerint állapítom meg:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza
 - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
 - c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
 - d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
 - e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

Kelt Zalakaros, 2025.02.10.



Káli Marianna

önkormányzati főépítész

Főépítési feljegyzés

- telepítési tanulmánytervről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Zalakaros, 264/18 hrsz.-ú telket érintő tervezett beruházást bemutató telepítési tanulmányterv elkészült. A tanulmányterv bemutatja a tervezéssel érintett helyszínt, a tervezett carport elemek létrehozása során felmerült jogszabályi környezetet és a településrendezési terv módosítás szükségességének indokait.

A telepítési tanulmányterv összhangban áll a város településfejlesztési és településrendezési céljaival is. A településrendezési terven is az érintett telekrész jelenleg is a közlekedési területfelhasználású, és a valóságban jelenleg is parkoló található itt.

Mivel a tervezett beruházás miatt új beépítésre szánt terület kijelölése történik, a kijelöléssel összefüggésben új zöldterület kijelölésére is javaslatot ad a tanulmányterv. A temetőtől északra lévő 1124/10 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban lévő telek zöldterületbe sorolása tervezett. Ez a terület jelenleg is zöldterületként funkcionál, így annak átsorolása a településrendezési célokkal összhangban van.

A telepítési tanulmánytervre és a településrendezési terv módosítására vonatkozó településrendezési szerződés tervezete is a településrendezési és településfejlesztési célokkal szinkronban van.

Kérem tisztelt Képviselő-testületet, hogy a telepítési tanulmánytervet fogadja el!

Kelt Zalakaros, 2025.02.10.



Káli Marianna

önkormányzati főépítész

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján



A tanulmánytervet készítette:

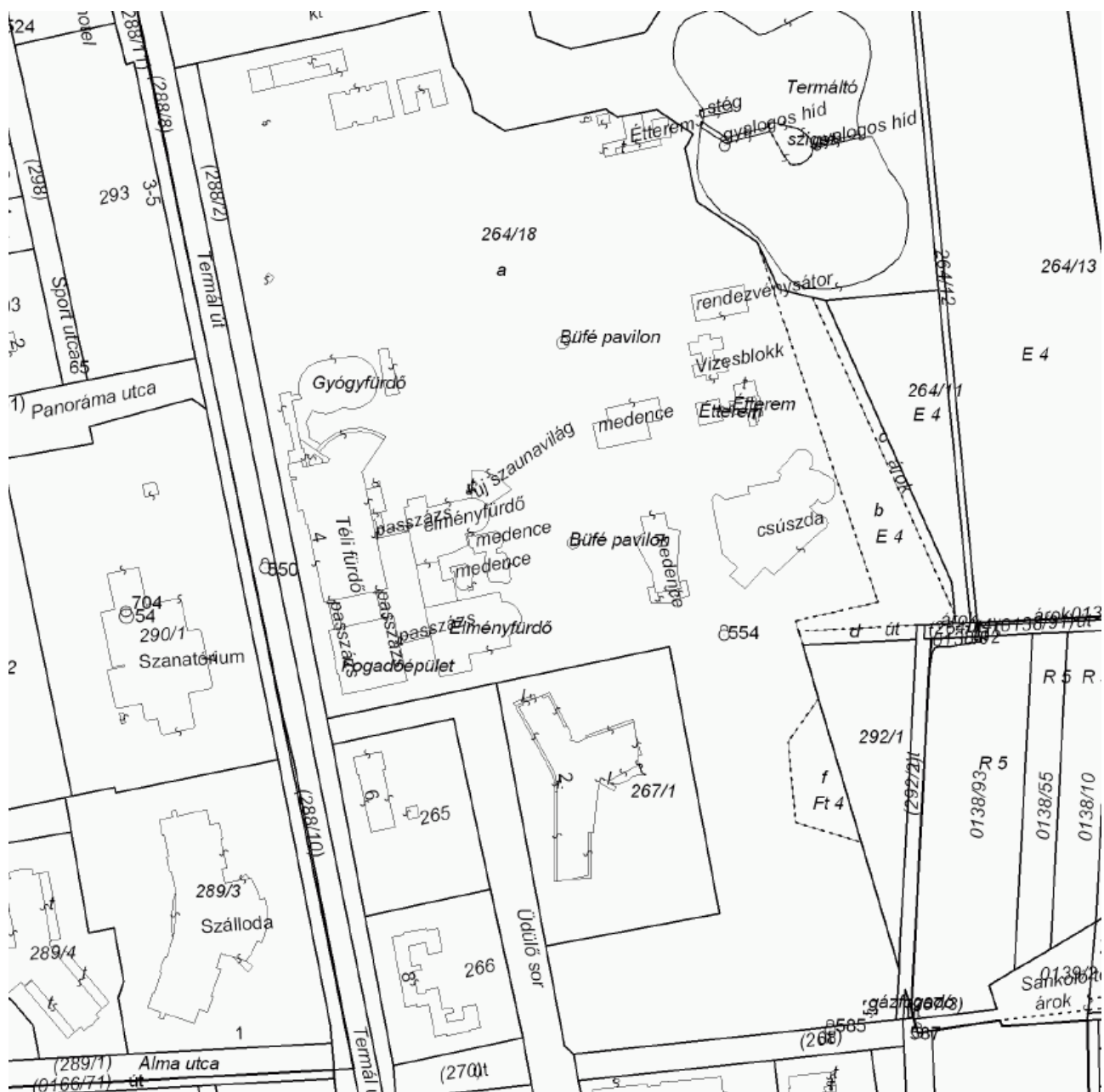
Káli Marianna
okl. építészmérnök,
felsőfokú urbanista
É/TT 20-0332

2025. február 7.

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Zalakaros belterületének déli részén, az Üdülő sor és a Vadvirág utca sarkán helyezkedik el a tervezett beruházás által érintett terület. A terület a 264/18 hrsz.-ú ingatlanhoz tartozik, annak déli részén található. A telek a Zalakarosi Családi-, Élmény- és Gyógyfürdő Zrt. tulajdonát képezi.

A terület művelés alól kivett, gyógyfürdő megnevezéssel szerepel az alaptérképen, jelenleg parkoló található rajta. A parkoló megközelítése az Üdülő sor és a Vadvirág utca felől is biztosított.



a 264/18 hrsz.-ú telek ingatlan-nyilvántartási térképen



műholdas felvétel a területről az érintett telekrész jelölésével

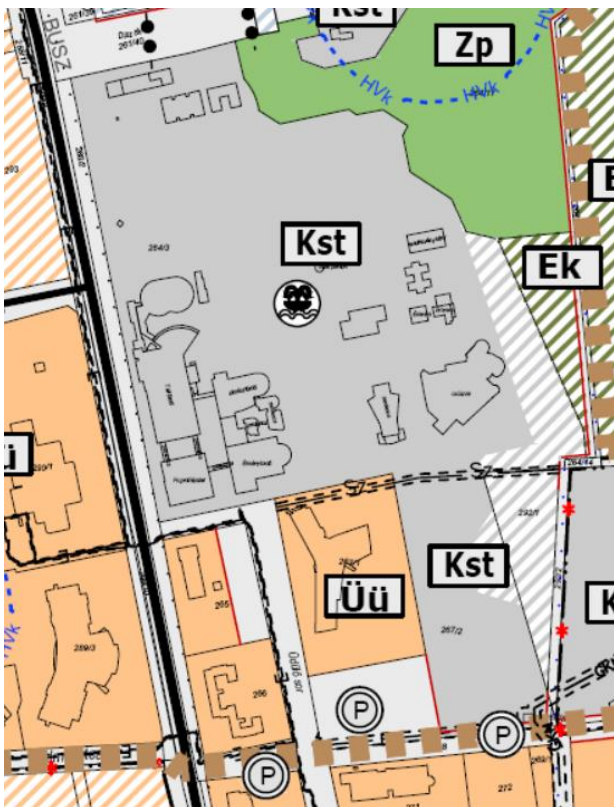
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mélységben

Zalakaros belterületének déli részén, az Üdülő sor és a 268 hrsz.-ú út (Vadvirág utca) sarkán helyezkedik el a tervezett beruházás által érintett terület. A terület a 264/18 hrsz.-ú ingatlan déli része képezi. A telek a Zalakarosi Családi-, Élmeny- és Gyógyfürdő Zrt. tulajdonában áll.

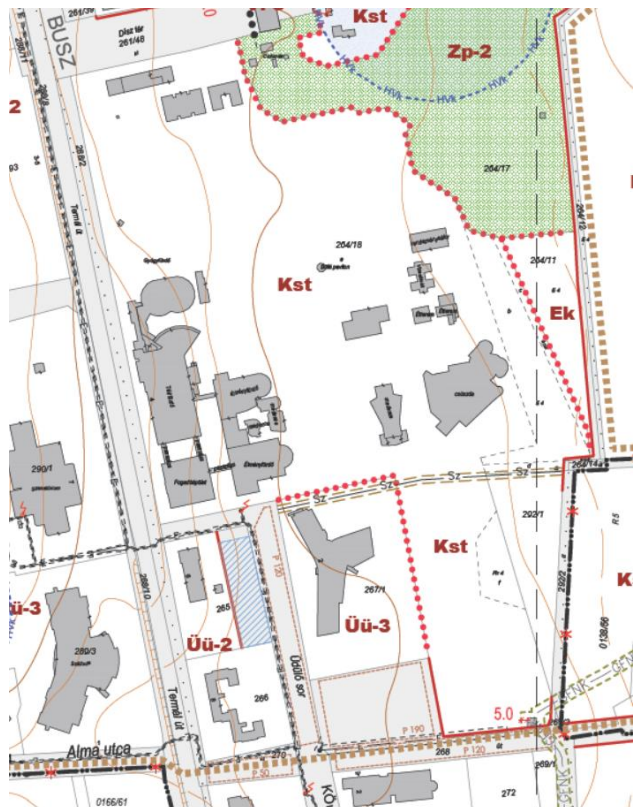
A terület művelés alól kivett, gyógyfürdő megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen, jelenleg parkoló található rajta. A parkoló megközelítése az Üdülő sor és a Vadvirág utca felől is biztosított.

A területet a hatályos rendezési tervek közlekedési területként szabályozzák, mely parkolóként kell hogy szolgáljon a rendezés szándéka szerint. E parkolót a jelenlegi szabályozás alapján a nagyjából Kst jelű, különleges strand terület övezeti besorolású 264/18 hrsz.-ú telekből kell kialakítani. E telekalakítási kötelezettség a szabályozási terven szabályozási vonallal került rögzítésre. Az előírt telekalakításra ezidáig nem került sor.

A hatályos rendezési terv a területen több nagy kiterjedésű parkolóterületet is szerepeltet, ezek közül a legnagyobb férőhelyszámmal az érintett 264/18 hrsz.-ú telken elhelyezkedő rendelkezik. További parkolóhelyek szerepelnek a környező utcák mentén is. Ezen utak telekkönyvi szélessége az út menti parkolók kialakítását is lehetővé teszi, azonban a Vadvirág utca esetében szélesítést tartalmaz a szabályozás a különleges strand övezet 264/18 hrsz.-ú telkének igénybe vételével.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A közlekedési és közműövezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következő előírásokat határozza meg:

25. Közlekedési és közműterület

30. §60 (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötőtpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál. Különösen elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló

- a) közlekedési építmények, közúti jelzőtáblák,
- b) közművek, hírközlési és környezetvédelmi építmények,
- c) hirdetőberendezések, valamint
- d) utcabútorok, szobrok és emlékművek.

(2) A település közigazgatási területén belül a közlekedési hálózatot a 6. melléklet 14. pontban foglaltak szerint kell kialakítani.

(3) A szabályozási terven építési hellyel jelölt területen elhelyezhető parkolóház és hozzá kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató rendeltetés.

(4)61

(5)62

(6)63

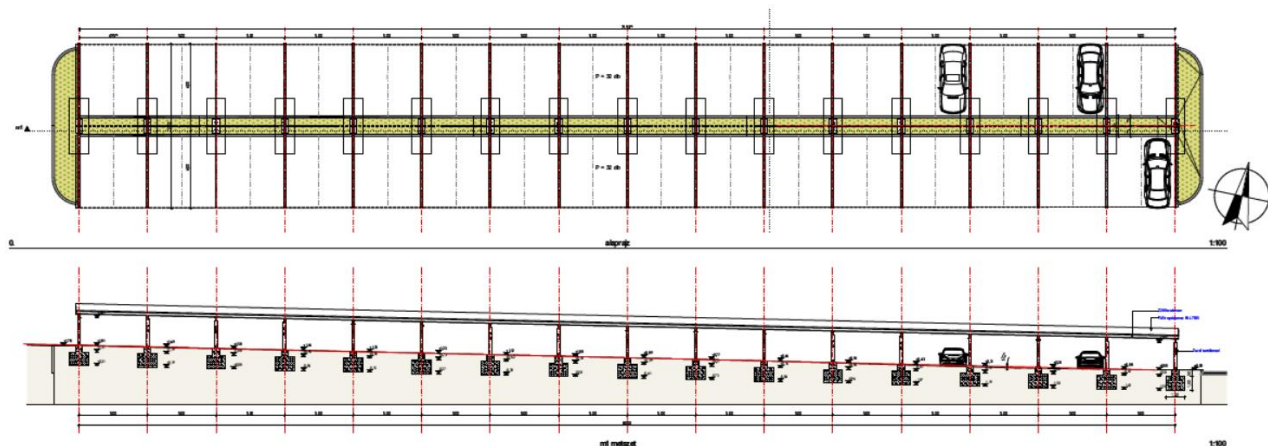
(4) A közművezetékeket és közműlétesítményeket közlekedési és közműterületen kell elhelyezni, ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékJog biztosítás mellett engedélyezhető.

(5) A repülőtér jelölt akadályoztatási területén tervezett építmény magassági méretét a Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatalával egyeztetni szükséges.

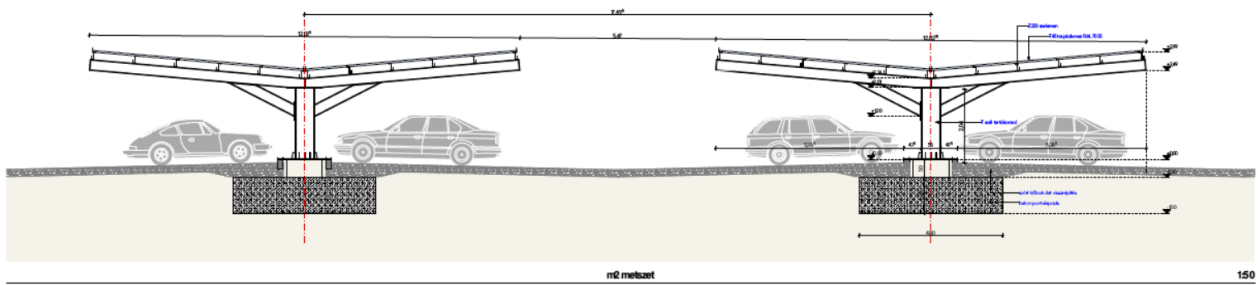
A parkolóterület környezetében a rendezési terv üdülőházas üdülőterületeket jelöl a különleges strandterületen túl. A területet a valóságban csak keletről határolják beépítetlen területek, ezen kívül északról, délről és nyugatról is szállodák, üdülő épületek találhatók meg mellette, valamint tőle északra a gyógyfürdő épületei helyezkednek el.

Az érintett terület a Zalakarosi gyógyhelyen található, melynek lehatárolását a rendezési terv is jelöli.

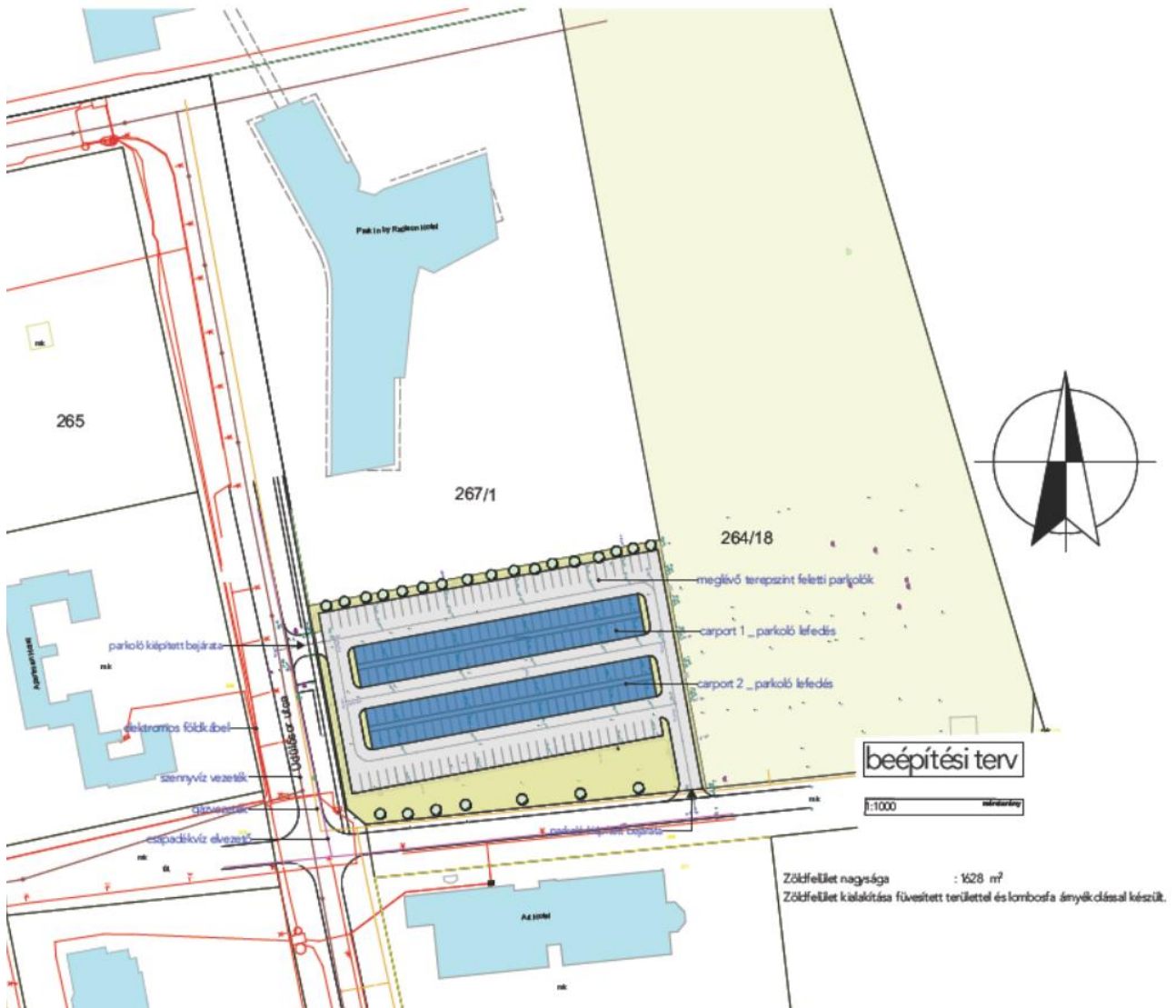
A területen tervezett beruházás programja napelemes rendszer, úgynevezett carport elemek kiépítését tartalmazza.



tervezett alaprajz és hosszmetesz (forrás: Induomo Építész Studio)



tervezett keresztmetszet (forrás: Induomo Építész Studio)



beépítési terv részlet

Az építési engedélyezési eljárás során kiderült, hogy az engedély kiadása akadályba ütközik, mivel a fejlesztéssel érintett terület a rendezési tervben közlekedési övezetként szabályozott. A telek nem minősül rendezettnek, valamint a telek ezen részén a carport elemek nem helyezhetők el a jelenleg hatályos helyi építési szabályzatban szereplő előírások szerint.

A beruházó kikérte az Állami Főépítész állásfoglalását is a tervezettekkel kapcsolatban, mely a következőket rögzíti:

„A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 16. § 42. pontja alapján - amely 2024. Október 1-től hatályos - a tervezett térlefedés épületnek minősül, ezért a telek beépített területébe beleszámít. Az OTÉK 6. § (1) b) pontja alapján a beépítésre nem szánt területeken - a közlekedési terület is ide tartozik - a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10% lehet, ezért e feletti beépítettség meghatározása csak a településrendezési terv módosításával, a parkoló beépítésre szánt területté történő átsorolásával lehetséges. Ez új beépítésre szánt terület kijelölését jelentené a településrendezési tervben, amely során a Méptv. 8. § és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-ban foglalt követelményeket is teljesítenie kell a települési önkormányzatnak.”

Mindezek alapján a tervezett fejlesztések megvalósításához a hatályban lévő településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, szabályozási terv, helyi építési szabályzat) módosítása szükséges.

1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A településrendezési terv módosításának célja új beépítésre szánt terület kijelölése a jelenlegi közlekedési területen, mely lehetővé teszi a tervezett carport elhelyezését. Mindezzel összefüggésben szükségesség válik a fürdő telkét érintő szabályozási vonal felülvizsgálata. A további fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a kérelmező a telken a 30 %-os beépíthetőség elérését tűzi ki célul.

Mindennek megfelelően a rendezési terv módosítása során ki kell térni a következőkre:

- a terület övezeti besorolásával párhuzamosan a megengedett legnagyobb beépíthetőségének növelése, mely új beépítésre szánt terület kijelölésével jár
- a 264/18 hrsz.-ú telekre vonatkozó útsabályozás szükségességének felülvizsgálata
- az új beépítésre szánt terület kijelölése okán az azzal kapcsolatos felsőbb jogszabályi követelmények teljesítése – így az új zöldterület kijelölése a tervekben
- a tervezett módosítás a helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet, valamint a településszerkezeti tervet is érinti

1.4. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész – nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)

A módosítás során a telekrész átsorolása javasolt a Kst jelű különleges strandterület övezetéhez, mely övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke 40%, így a kérelemben igényelt mértéknél nagyobb válik biztosítottá.

A 264/18 hrsz.-ú telket érintő útsabályozás felülvizsgálata szükséges a korábban említett telekrész átsorolásával összefüggésben. A felülvizsgálat során figyelembe kell venni a terület jövőbeni esetlegesen bővülő parkolási igényeit, illetve az ezen igények mentén kialakításra kerülő parkolók közterületi mivoltát.

A rendezési terv módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölésére került sor a javasolt szabályozás szerint. A 2024. október 1-vel és 2025. január 1-vel hatályba lépő jogszabályi változások miatt az új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben a településrendezési terv módosítás során szükség lesz új zöldterület vagy erdőterület kijelölésére is a biológiai aktivitásérték fenntartása érdekében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 12.§ (3) és (4) bekezdései szerint:

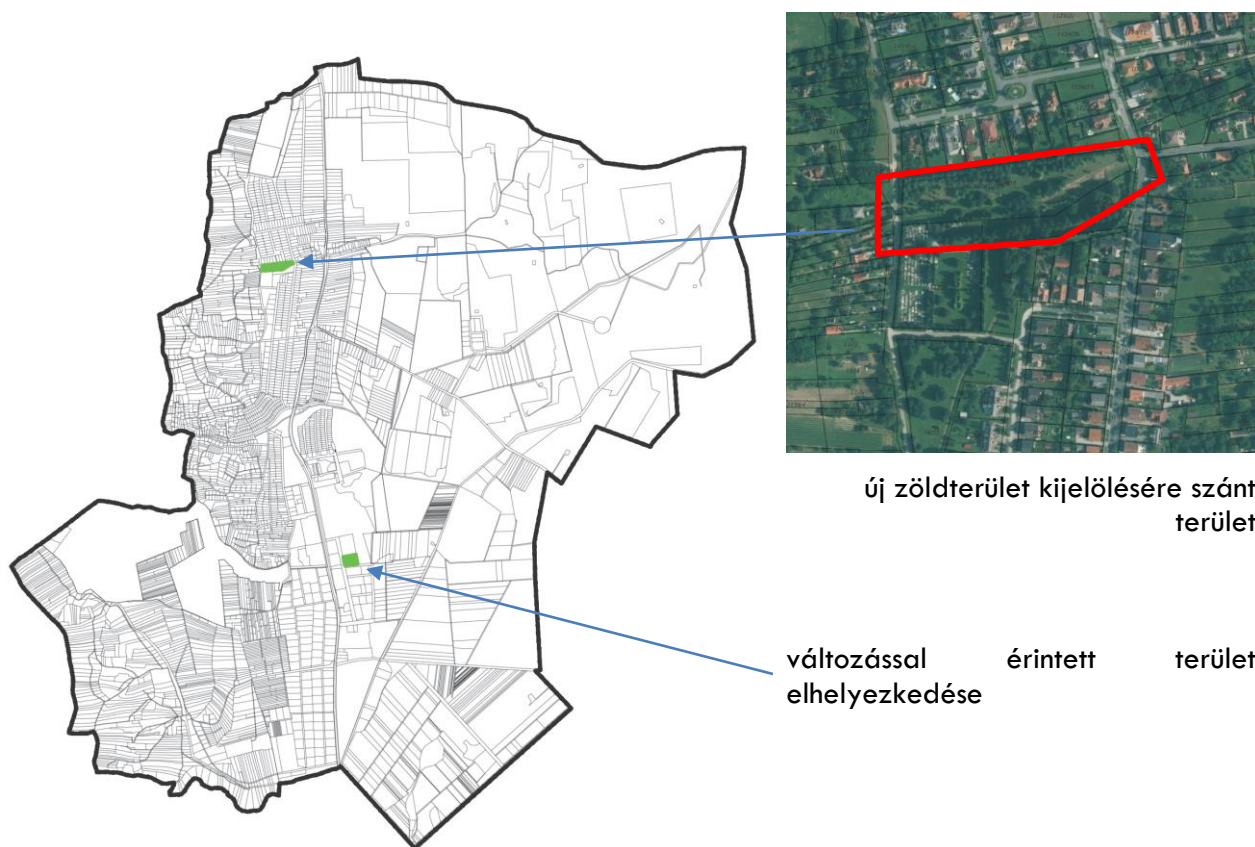
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Az új zöldterület kijelöléséhez igénybe vehető a 1124/10 hrsz.-ú kivett közpark elnevezésű területet a település belterületének északi részén, a Hegyalja utca és Gyöngyvirág sor között, a temetőtől északra. Ez a terület jelenleg is önkormányzati tulajdonban van, azonban a hatályos településrendezési terv szerint Kb-t jelű különleges temető övezetként szabályozott. E területnek a zöldterületbe sorolása a valós területhasználatot igazolja és így a törvényi előírásnak való megfelelés biztosított.



az érintett területek elhelyezkedése Zalakaros közigazgatási területén

1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett beruházás infrastrukturális fejlesztési igényekkel nem rendelkezik. A területen jelenleg is kiépített parkolóterület található, mely egy részének napelemes rendszerrel történő fedése tervezett. Mindez közlekedési vagy közműfejlesztést nem igényel, a humán infrastruktúra fejlesztés a beruházás szempontjából nem releváns.

1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

A változással érintett terület jelenleg is parkolóterületként hasznosított, a tervezett beruházás a parkoló egy részének napelemes rendszerrel történő lefedését tartalmazza, mely környezeti szempontból összességében kedvezőbbnek tekinthető, jelentősebb környezeti hatással helyben bír.

A helyi építési szabályzat és a településszerkezeti terv módosítása jelentős változást nem hoz a környezeti elemek tekintetében.

Az érintett területekre a hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarésében foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat továbbra is mérvadónak kell tekinteni.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítás következtében, amennyiben betartják a hatályos jogszabályokban előírtakat, jelentős levegőszennyezés nem várható.

Új területhasználat, új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott jogszabályok – a 4/2011. (I.14.), az 5/2011. (I.14.), a 6/2011. (I.14.) VM rendeletek - előírásait kell alkalmazni.

A tervezett építményhez kapcsolódóan légszennyező-anyag kibocsátás nem várható, bejelentés-köteles légszennyező pontforrást nem telepítenek.

Zaj- és rezgésvédelem

A módosítás következtében, amennyiben betartják a rendeletekben előírt határértékeket, jelentősebb zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM együttes rendeletet kell figyelembe venni.

Talajvédelem

A tervezett beruházás termőföldet nem érint.

Felszíni és felszín alatti vízminőség-védelmi terület

A tervezett módosítás felszíni vízfolyásokat nem érint.

Csapadékvíz elvezetés

A közutak menti csapadék elvezetésére a meglévő zárt csapadékvíz csatornarendszer szolgál. A csatorna a 268 hrsz.-ú Vadvirág utca déli oldalán található.

1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

Régészeti lelőhely

Régészeti lelőhelyek listájával jelenleg még nem rendelkezünk.

Épített környezet országos és helyi védelme

A településen műemléki védett építmény nem található.

A módosítással érintett terület helyi építészeti örökséget nem érint.

