



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. augusztus 19-i ülésére

Napirendi pont címe: Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos döntések (HÉSZ 6 pontos módosítás)

Készítette: Káli Marianna főépítész

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

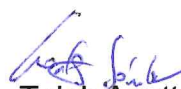
Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Zalakaros Város Önkormányzat 2025. évi költségvetésének működési célú tartaléka terhére biztosítható.



Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.



Tulok Anett
jegyző 

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos döntések (HÉSZ 6 pontos módosítás)

Előterjesztő: Káli Marianna főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

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 szerinti általános egyeztetési eljárással folyamatban van, melyről a Képviselő-testület 2025.02.13-án döntött (22/2025. (II.13.) kt. határozat). Ennek a tervmódosításnak a **munkaszáma T2503**.

A határozati javaslatok két pontban kerülnek megállapításra. Az I. pont tartalmazza az új beépítésre szánt terület kijelöléséről szóló döntést, a II. pont a véleményezési szakasz lezárásáról szól. Az előterjesztés mellékletei:

1. Lakossági fórumról jegyzőkönyv, jelenléti ív
2. Tervre érkezett államigazgatási vélemények

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatokat fogadja el!

I. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **T2503 munkaszámú, több helyszínt érintő településrendezési terv módosítás során az új beépítésre szánt területek kijelöléséről** az alábbiak szerint határoz:

A településrendezési terv módosítás során az útszabályozások módosítása új beépítésre szánt területek kijelölését (új lakóterületek az útterületek csökkentése, módosítása miatt) eredményezte a következő helyszíneken:

- Hegytető köz
- Mókus köz
- Őzgida utca
- Panoráma utca

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 8.§ (3) bekezdése előírja az Önkormányzat számára, hogy külön önkormányzati határozattal igazolni kell a következő előírások teljesülését:

- a) Méptv. 7.§ (2) bekezdésében és a 8.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltak teljesülését.

Méptv.

7.§ (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

A 7.§ (2) bekezdésében foglalt előírások a tervmódosítás során nem relevánsak, ugyanis az új beépítésre szánt terület kijelölése nem zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből, vagy erdőterület övezetből történik, hanem közlekedési területből.

8.§ (1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A 8.§ (1) bekezdés a) pontja teljesül, hiszen a településen a zöldterület nagysága nem csökken.

A 8.§ (1) bekezdés b) pontja teljesül, a beépítésre szánt területek összessége 328,09 ha, melynek 3%-a 9,84 ha. A településen a Zk és Zp jelű zöldterületek összessége 16,88 ha.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A 8.§ (2) bekezdés a) pontja teljesül, a lakóterületek csatlakoznak a meglévő települési területhez.

A 8.§ (2) bekezdés b) pontja teljesül, ugyanis az új beépítésre szánt terület kijelölést követően sem nőnek össze a szomszédos települések. A beépítésre szánt területek körül a beépítésre nem szánt területekből álló gyűrű nem változik.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére nem alkalmas más barnamezős terület a településen, ugyanis az új beépítésre szánt terület kijelölések helyhez kötöttek, más területen nem valósíthatók meg, mivel csak az útszabályozások korrekciója okozza kialakulásukat.

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

területfelhasználás jele, neve	változás (terület)	BIA szorzó	BIA érték változás
Lke (Kertvárosias Lakóövezet)	-3,317	2,7	-8,95
Vt (Településközpont vegyes)	10,678	0,5	5,339
Üü (Üdülőházas üdülőterület)	-10,678	2,7	-28,831
Ksp (Különleges sport terület)	-3,141	1,5	-0,975
Köu (Közlekedési terület)	0,389	0,6	0,233
Eg (Gazdasági Erdőterület)	1,188	9	10,692
Má (Általános Mezőgazdasági)	-1,257	6	-7,542
Mk (Kertes Mezőgazdasági)	-0,378	5	-1,89
Tk (Természet közeli terület)	6,563	8	52,504
Kb-h (Különleges - hegy)	-0,049	3,2	-0,157
		Összesen:	20,423

A település biológiai aktivitásértéke nem csökken az új beépítésre szánt terület kijelölésével. A biológia aktivitásérték 20,423 értékkel növekszik. A törvényi előírásnak való megfelelés biztosított.

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

Az új beépítésre szánt területek nem új lakóterületek lesznek, hanem már jelenleg is lakóterületek, a szilárd burkolatú úton való megközelítések biztosítottak voltak eddig is, ez a tervmódosítással nem változik. Az óvodai, iskolai és egészségügyi alapellátásra vonatkozó előírások sem relevánsak ebben az esetben, mivel nem új lakóterületek alakulnak ki.

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

Az új beépítésre szánt területek nem új lakóterületek lesznek. Az új beépítésre szánt területek a közlekedési területek módosítása miatt alakulnak ki, helyhez kötöttek. Más területen nem valósíthatók meg.

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló [2018. évi CXXXIX. törvény \(a továbbiakban: Trtv.\)](#) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(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.

A Mókus köz útszabályozását érintő új beépítésre szánt területek a település közigazgatási határától 250 méteren belül alakulnának ki, azonban azért, hogy a törvényi előírásoknak való megfelelés biztosított legyen, az útszabályozás módosításra kerül úgy, hogy új beépítésre szánt terület ne alakuljon ki. Az útszabályozás korrekciójával a záró tervdokumentációban a Matrt. 12. § (1) bekezdéssel az összhang biztosított.

A MaTrT. 12.§ (2) bekezdése nem releváns, ugyanis az új beépítésre szánt terület kijelölése nem zöldterület övezetből, vagy erdőterület övezetből történik, hanem közlekedési területből.

A Matrt. 12. § (3) a) pontja szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg korábban beépítésre szánt területként kijelölt területek kerülnek visszasorolásra a belterülettől, Jegenye sortól keletre lévő területen, ahol a kertvárosias lakóterületek és különleges sportterület természetközeli és általános mezőgazdasági területbe kerülnek átsorolásra. Az átsorolással a MaTrT 12.§ (3) bekezdés a) pontjában szereplő előírások teljesülnek.

A MaTrT. 12.§ (4) bekezdésében szereplő előírások nem relevánsak, ugyanis nem új zöldterületek kerülnek kijelölésre mint csereterület, hanem természetközeli és mezőgazdasági területek.

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

II. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési terv módosítás (munkaszám: T2503) **véleményezési szakaszának lezárásáról**, a beérkezett véleményekről, azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról az alábbiak szerint határoz:

Partnerségi egyeztetésről:

Az elindított helyi építési szabályzat, szabályozási és településszerkezeti terv módosításának tervezete 2025. július 28-án Zalakaros Város Önkormányzat Hivatali helyiségében nyomtatott formában közzétételre került, mely dokumentáció véleményezéséről felhívás formájában a közterületen elhelyezett hirdetőfelületeken és a www.onkormanyzat.zalakaros.hu honlapon a partnereket tájékoztattuk.

Lakossági fórum került megtartásra 2025.08.06-án. A lakossági fórumon és az azt követő 5 napon belül észrevétel, vélemény nem érkezett.

A partnerségi egyeztetés során a módosításra vonatkozóan észrevétel nem érkezett sem a helyben szokásos módon, sem az E-Térben lezajlott egyeztetés során.

A lakossági fórumról készült jegyzőkönyv és a jelenléti ív jelen döntés 1. mellékletét képezi.

Államigazgatási véleményezés:

Módosítási javaslatot megfogalmazó államigazgatási vélemény a Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodától érkezett:

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda véleménye és arra adott válaszok:

2. A Hegytető köz, Mókus köz, az Őzgida u. és a Panoráma utcához kapcsolódó közúti szabályozások módosítása során új beépítésre szánt területek keletkeznek. Az útszabályozások módosítása a településszerkezeti tervet is érinti – nemcsak a helyi építési szabályzat módosul –, ezért a Kr. 78/D. § (4) bekezdése nem alkalmazható. A Hegytető köz esetében a hatályos településszerkezeti terven feltehetőleg rajzi hiba okán a két kiszolgáló út közötti átkötés lakóterület felületkitöltéssel szerepel, miközben a közlekedési terület határa ki van rajzolva, ezért a szabályozási tervvel összhangban ezt is közlekedési területnek tekintjük. A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetének lehatárolását a településszerkezeti terv 2021. évi módosítása során pontosították az államigazgatási szervek hozzájárulásával, törölve a települési térséggel átfedésben lévő területeket, e szerint a fent említett módosításokat nem érinti a borszőlő termőhelyi kataszter övezet módosított lehatárolása – kérem, hogy erre térjenek ki a területrendezési tervvel való összhang igazolásánál. A Mókus közt érintő új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 250 méteren belül található, ami a Matrt. 12. § (1) bekezdésével ellentétes. Ellentmondásos, hogy a tervdokumentáció 76. § oldalán megállapítják, hogy az útszabályozások miatti beépítésre szánt terület növekedést nem tekintik új beépítésre szánt területnek, mégis a Méptv. 8. § (3) szerinti önkormányzati határozat meghozását irányozzák elő, és a Méptv. feltételeinek való megfelelést vizsgálják. Nem világos, hogy mi alapján állapítják meg, hogy „csereterületeket nem kell biztosítani”. Amennyiben új beépítésre szánt terület keletkezik, a csereterületet minden esetben biztosítani kell. A fentiek alapján az érintett útszabályozások kapcsán figyelembe kell venni az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos Matrt. és Méptv. szerinti előírásokat. Kérem a tervdokumentációt ennek megfelelően átdolgozni.

A véleményt a képviselő-testület elfogadja, a Hegytető köz, Mókus köz, az Őzgida u. és a Panoráma utcához kapcsolódó közúti szabályozások módosítása során új beépítésre szánt területek keletkeznek, melyre vonatkozó előírásokkal és az azoknak való megfelelések igazolásával a záró tervdokumentáció a szükséges fejezetekben kiegészítésre kerül.

A Mókust közt érintő útszabályozás módosításra kerül úgy, hogy új beépítésre szánt terület ne keletkezzen. A pluszban szükséges útterületeket a szabályozási terv jelöli, azonban útterület nem csökken.

Az új beépítésre szánt területek kapcsán a Matrt. és a Méptv. szerinti előírásoknak való megfelelést a záró tervdokumentáció tartalmazza.

3. A 2.1.2. módosítás esetében a TÉKA szerinti megszövegezés nem ellentétes az OTÉK-kal, ezért támogatható. Az alátámasztó javaslatban nem indokolták az új Vt-6 építési övezetben a beépítettség 40%-ra történő emelését. A beépítettség meghatározását kérem a kialakult állapot és a beruházási szándékok ismertetésével alátámasztani.

A véleményt a képviselő-testület elfogadja. A Vt-6 jelű övezetben a meglévő beépítettségekkel a 40%-ra való emelést igazolni nem lehet, a beépítetlen területekre konkrét tervekkel nem rendelkezünk, konkrét beruházói szándékok nem jelentek meg. Így az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 30 % marad.

4. Az Lk jelű építési övezetben a beépítettség és a minimális zöldfelületi arány

meghatározása kapcsán szintén kérem vizsgálni az érintett telkeken a kialakult állapotot. A zöldfelületi arányt javaslom a kialakult állapothoz mérten lehető legmagasabb mértékben szabályozni.

A véleményt a képviselő-testület elfogadja, a kialakult állapot, zöldfelületi arány a telkeken azonban egyedi bemérés, felmérés hiányában nem állapítható meg. A kialakítható legkisebb zöldfelület az övezetben a TÉKA-ban meghatározottak szerint 25 % lesz.

5. A 69. oldalon a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének kivágatán térképi hiba látható, kérem cserélni.

A véleményt a képviselő-testület elfogadja, a térkép kivágat javításra kerül a záró tervdokumentációban.

6. A 2.3. fejezet címe „területi mérleg és biológiai aktivitásérték változás”, azonban a biológiai aktivitásérték változását nem tartalmazza ez a fejezet, azt a 2.2. fejezetben igazolják a Méptv. 8. § (3) b) pontjához kapcsolódva.

A véleményt a képviselő-testület elfogadja, a fejezet címe javításra kerül.

Észrevételt nem tettek, a módosítással kapcsolatosan kifogást nem emeltek az alábbi államigazgatási szervek:

Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Országos Vízügyi Főigazgatóság

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti-főosztály Pécsi Hatósági Iroda

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és
Hulladékgazdálkodási Főosztály környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály

Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály

Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ (NNGYK)

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

Nyugat-Dunántúli Vízügyi Főigazgatóság

Balaton Fejlesztési Tanács

A beérkezett államigazgatási vélemények jelen döntés 2. mellékletét képezik.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert jelen döntés dokumentálására és közzétételére.

A Képviselő-testület a véleményezési szakaszt ezennel lezárja és felkéri a Polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67.§ alapján kezdeményezze a záró szakasz lefolytatását az állami főépítészti hatáskörben eljáró Vármegyei Kormányhivatalnál.

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

A Képviselő-testület a 2025.05.27-i ülésén megismerte, a 2025.06.11-i ülésén megtárgyalta és elfogadta Zalakaros Város önkormányzata főépítésének részletes tájékoztatóját a HÉSZ módosításával, annak várható hozományaival és költségeivel együtt. A KÁLI STUDIO Építész és Településtervező Kft. adta korábban a legkedvezőbb ajánlatot, mely szerint a településrendezési eszközök módosításához közlekedési, tájrendezési és településtervezői közreműködés, két szakági kolléga bevonása szükséges. Az úttervező kolléga, Németh László okl. építőmérnök már az ismertető elkészítéséhez is megadta közlekedési javaslatait, a tájrendező kolléga Kerekesné Balha Gabriella okl. tájépítésmérnök pedig részt vett a napelempark kialakíthatósága miatti tájrendezési vonatkozású módosítási pontok előkészítésében.

A településrendezési terv módosítás költsége a szakági kollégák díjával, valamint a földmérési díjjal együtt a korábbiakban nyújtott tájékoztatásnak megfelelően 3 900 000 Ft + ÁFA.

A fentiek alapján a munkálatokba a szakemberek bevonásra kerültek, a tervezési szerződés az előterjesztés melléklete szerint elkészült, az eljárás eredményes befejezéséhez szükséges annak elfogadásáról és a pénzügyi

fedezet biztosításáról dönteni. A megbízási díj br. 4 953 000 Ft összegben a működési célú tartalék terhére biztosítható.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot fogadja el!

III. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Zalakaros város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó településrendezési és tervezési szerződés tervezetét az előterjesztés melléklete szerint megismerte és elfogadja;
2. felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1. pont szerinti szerződést a legkedvezőbb árajánlatot adó KÁLI STUDIO Építész és Településtervező Kft.-vel (székhely: 8931 Vöckönd, Jókai Mór u. 10., adószám: 32110885-2-20, képviseli: Káli Marianna ügyvezető) megkösse és aláírja,
3. a szerződés pénzügyi fedezetét bruttó 4 953 000 Ft összegben a 2025. évi költségvetésben a működési célú tartalék terhére biztosítja.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal
Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros, 2025. augusztus 18.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester