

ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. május 8-i ülésére

Napirendi pont címe: Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos döntések (Fürdő fedett parkoló kiépítése, Kilátó utca szabályozás) - Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (IX.1.) 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. május 8-án tartandó ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos döntések (Fürdő fedett parkoló kiépítése, Kilátó utca szabályozás) - Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (IX.1.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: Káli Marianna főépítész, Tulok Anett jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület korábbi határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosítási szándékairól a **Fürdő fedett parkoló kiépítése és a Kilátó utca szabályozással** összefüggésben (a termódosítás munkaszámá T2501).

Zalakaros Város településrendezési eszközeinek módosítására irányuló egyeztetési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján zajlott le. Ennek keretében partnerségi és államigazgatási hivatalok általi egyeztetésre került sor a tárgyi módosítást illetően. Az államigazgatási szervekkel történő egyeztetés során beérkezett véleményeket a Képviselő-testület elfogadta és a tervet a véleményben foglaltaknak megfelelően módosította. A partnerségi egyeztetés során a tervdokumentáció bemutatásra került, ahol ellenvélemény nem érkezett. A Képviselő-testület a 75/2025. (IV.08.) számú határozatában a véleményezési szakaszt lezárta és felkérte a polgármestert, hogy kezdeményezze a záró szakasz lefolytatását az állami főépítész hatáskörben eljáró Zala Vármegyei Kormányhivatalnál.

A folyamat az utolsó fázisba ért, mely keretében az Állami Főépítész Iroda az előterjesztés 1. melléklete szerint megküldte az általános eljárást lezáró szakmai vélemény. A ZA/010/111-8/2025 sz. záró vélemény alapján:

„A 2025. április 25-én benyújtott javított tervdokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek, a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását támogatom. A Méptv. 55. § (2) b) pontja alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges”

A településszerkezeti terv módosításáról határozattal kell dönteni, az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza a településszerkezeti terv módosításának leírását szöveges formában, míg az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza a módosított településszerkezeti tervlapot.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslat elfogadásával döntsön a főépítész záró szakmai vélemény elfogadásáról és a településszerkezeti terv módosítás jóváhagyásáról.

Továbbá az eljárás lezárásaként a **Képviselő-testületnek szükséges elfogadnia a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (IX.1.) önkormányzati rendelet módosítását is**. A rendelet-tervezet az előterjesztés 4. mellékletét képezi. A szabályozási terv, mely szintén módosul, a helyi építési szabályzat 1. mellékletét képezi. A módosított szabályozási terv az előterjesztés 5. mellékletét képezi.

Előterjesztés mellékletei:

1. Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda ZA/010/111-8/2025. iktatószámú kifogást nem emelő záró véleménye
2. Zalakaros Város településszerkezeti terv módosításának leírása
3. Zalakaros Város településszerkezeti tervének módosítása (településszerkezeti tervlap)
4. a helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (IX.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet tervezete
5. módosított szabályozási terv (helyi építési szabályzat 1. melléklete)

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

1. a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda ZA/010/111-8/2025. iktatószámú, Zalakaros településrendezési eszközeinek módosítása, általános eljárás, záró szakmai véleményét az előterjesztés 1. melléklete szerinti megismerte és elfogadja;
2. elfogadja Zalakaros Város településszerkezeti terv módosításának leírását az előterjesztés 2. melléklet szerint;
3. elfogadja Zalakaros Város településszerkezeti terv módosítását az előterjesztés 3. melléklete szerint;

(A döntés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Rendeleti javaslat

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete Zalakaros Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (IX.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

(A döntéshez minősített többség szükséges)

Előzetes hatásvizsgálat

A helyi építési szabályzatról szóló 19/2015.(IX.11.) önkormányzati rendelet módosításához

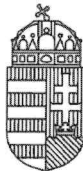
A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselőtestületét tájékoztatni kell.

A Jat. 17. § /2/ bekezdése alapján az előzetes hatásvizsgálat keretében az alábbi tényezők vizsgálata szükséges:

- társadalmi hatása: a társadalmi hatása nem jelentős, viszont fontos szerepet tölthet be, hiszen ez a rendelet szabályozza (és foglalja össze) az építés helyi szabályait.
- gazdasági, költségvetési hatása: többletkiadást a rendelet elfogadása nem jelent, viszont gazdasági hatása egyes beruházások előkészítésében és megvalósulásában fontos.
- környezeti, egészségi következménye: nem releváns.
- adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása egyszeri.
- a jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye: képviselő-testületi határozatok, illetve településrendezési szerződés az alapja a rendeletmódosításnak, a rendeletmódosítás elmaradása esetén a korábbi döntések, illetve a településrendezési szerződésben foglaltak nem teljesülnek.
- a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: rendelkezésre állnak.

Zalakaros 2025.05.05.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Czirákiné Pakulár Judit polgármester
részére

Zalakaros Város Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/111-8/2025.
Ügyintéző: Takács Anna
Telefon: 92/511-048
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Tárgy: Zalakaros településrendezési eszközeinek módosítása, általános eljárás, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Zalakaros településrendezési eszközeinek módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (7) a) pontja alapján az **alábbi záró szakmai véleményt adom:**

I. Előzmények

Zalakaros Város Önkormányzata 9/2025.(I.16.) és 22/2025.(II.13.) sz. határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosításának szándékáról. A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. szerinti általános eljárási szabályoknak megfelelően történt. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Káli Marianna települési főépítész közreműködésével látja el. Az egyeztetési eljárás az E-TÉR igénybe vételével került lefolytatásra.

A tervdokumentáció a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembe vételével készült. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése során a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) követelményeit vettük figyelembe.

Az önkormányzat a tervmódosítással kapcsolatban a környezeti értékelés előzetes egyeztetését és a véleményezési szakaszt lefolytatta, környezeti értékelés készítése nem volt szükséges. A véleményezési szakaszban tett észrevételek alapján átdolgozott tervdokumentációt az

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050
E-mail: allamifoeptesiz@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

önkormányzat 2025. április 11-én az E-TÉR felületen benyújtotta, amely hiánypótlás keretében elvégzett hibajavítást követően 2025. április 25-én került véglegesítésre.

A tervdokumentációban foglalt módosítások során kijelölt új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az egy hektár területet, ezért a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 76. § (1) bekezdése alapján a tervet országos főépítési véleményezésre nem kellett megküldeni. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatosan a Méptv.-ben és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: Matrt.) előírt feltételek teljesülnek, melyet a tervdokumentációban és a 75/2025. (IV.08.) sz. képviselő-testületi döntés mellékletébe foglalva igazoltak.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tárgyi tervdokumentáció Zalakaros településrendezési eszközeinek módosítására irányul az alábbi pontokban:

1. A 264/18 hrsz.-ú telek déli részén az övezeti besorolás módosítása fedett parkoló kiépítése céljából
2. A Kilátó utca szabályozásának módosítása

A záró szakaszban benyújtott, javított tervdokumentáció tartalmazza a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, annak megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az egyeztetési eljárás előzményiratait. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítési feljegyzésnek.

III. Záró szakmai vélemény

A 2025. április 25-én benyújtott javított tervdokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek, a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását támogatom.**

A Méptv. 55. § (2) b) pontja alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

IV. Egyéb tájékoztatás

A Kr. 72. § (1) b) pontja alapján – figyelemmel a Kr. 78. § (2) bekezdésére – a településrendezési eszközöket (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) legkésőbb a hatálybalépésük napján pdf/A formátumban kell feltölteni az E-TÉR felületre, amellyel egyúttal az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére történő beküldési kötelezettséget is teljesítik.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban résztvevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településtervezet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felülvizsgálati eljárást kezdeményez. Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat Kr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felülvizsgálati eljárás lefolytatását.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, „Elektronikus időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész

helyett:

Takács Anna
főépítési szakügyintéző

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2015. (IX.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzat rendelet célja a településfejlesztési tervben meghatározott településszerkezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2015 (IX.11.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A „Kst” jelű különleges strand övezeten elhelyezhető strand és termálfürdő funkciójához kapcsolódó épületek, carport gépkocsi beállók, kulturális, közösségi, kereskedelmi, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épületek, valamint kemping.”

2. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2015 (IX.11.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet módosított szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete korábbi határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosítási szándékáról. A tervdokumentáció Zalakaros településrendezési eszközeinek módosítására irányult az alábbi pontokban: a Fürdő fedett parkoló kiépítése és a Kilátó utca szabályozással összefüggésben, a tervmódosításnak a munkaszáma T2501.

Részletes indokolás

Az 1–3. §-hoz

1.§: A Különleges strand területen ("Kst") elhelyezhető elemek köre kiegészül a carport gépkocsi beállóval.

2.§: A rendelet mellékletének módosulásáról rendelkezik (a módosulásoknak megfelelően új szabályozási terv lép életbe az 1. mellékletben)

3.§: a rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

2. melléklet a/2025. (.....) számú határozathoz
a 227/2015. (IX.10.) határozat 3. mellékletének, a Szerkezeti terv leírásának módosításáról

A településszerkezeti terv leírása az alábbiak szerint módosul:

I. A leírás 3. pontja az alábbiak szerint módosul:

3. A település területi mérlege

	meglévő összesen (ha)	tervezett összesen (ha)	összesen (ha)	BIA szorzó	BIA érték
Beépítésre szánt övezetek					
Lk (Kisvárosias Lakóövezet)	0,81	1,05	1,86	1,2	2,232
Lke (Kervárosias Lakóövezet)	65,42	72,78	138,2	2,7	373,14
Lf (Falusias Lakóövezet)	9,84	45	54,84	2,4	131,616
Vt (Településközpont Vegyes)	2,27	3,54	5,81	0,5	2,905
Vi (Intézményközpont Vegyes)	3,42	3,34	6,76	0,5	3,38
Gksz (Gazdasági, kereskedelmi szolgáltató)	1,32	2,95	4,27	0,4	1,708
Gip (Gazdasági, egyéb ipari)	3,98	16	19,98	0,4	7,992
Üü (Üdülőházas Üdülőterület)	13,2	40,16	53,36	2,7	149,472
Kk (Különleges kemping terület)	0	3,21	3,21	1,5	4,815
Kst (Különleges strand terület)	15,06	1,71	16,77	1,5	25,155
Ksz (Különleges szakrális)	0,52	0	0,52	1,5	0,78
Ksp (Különleges sportterület)	5,95	22,66	28,61	3	85,83
Kp (Különleges parkolóház)	0	0,34	0,34	1,5	0,51
		Összesen:	334,53		789,535
Beépítésre nem szánt övezetek					
Köu (Közlekedési terület)	104,06	0	104,06	0,6	62,436
Zk (Zöldterület, közkert)	2,75	1,63	4,38	6	26,28
Zp (Zöldterület, közpark)	5,59	10,18	12,5	6	75
Eg (Gazdasági Erdőterület)	430,88	-20,39	410,49	9	3694,41
Ev (Védelmi Erdőterület)	27,81	6,39	34,19	9	307,71
Ek (Közzöléti erdőterület)	0	4,02	4,02	9	36,18
Má (Általános Mezőgazdasági)	448,98	75,71	524,68	3,7	1941,316
Mk (Kertes Mezőgazdasági)	224,9	0	224,9	5	1124,5
V (Vízgazdálkodási Terület)	22,41	1,14	23,55	7	164,85
Tk (Természet közeli terület)	0	7,98	7,98	8	63,84
Kb-t (Különleges- Temető)	1,97	0	1,97	6	11,82
Kb-gf (Különleges - gazdaságfejlesztés)	0	14,63	14,63	3,2	46,816
Kb-p (Különleges- pincesor)	0	11,96	11,96	3,2	38,272
Kb-sp (Különleges - Sport)	6,9	0	6,9	3,2	22,08
Kb-sze (Különleges- Szennyvíz)	0,41	0	0,41	3,2	1,312
Kb-ü (Különleges- üdülő)	0	0,58	0,58	3,2	1,856
Kb-h (Különleges- hegy)	0	1,55	1,55	3,2	4,96

Összesen:			1723,3		7623,638
				BIA érték:	8407,773
Beépítésre szánt területek összesen:	334,53 ha	Beépítésre szánt területek 5%-a (min. zöldterület):	16,72 ha		
		Zöldterületek (Zk, Zp) összesen:	16,88 ha		megfelel

II. A leírás 4. pontja az alábbiak szerint kiegészül:

4. A Területrendezési tervvel való összhang igazolása:

A T2501 munkaszámú településrendezési tervmódosítás összhangja a területrendezési tervvel:

Kiemelt térségi területfelhasználás a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve alapján

A tervezési terület települési területfelhasználású térséget érint.

Közlekedési területből különleges strandterületbe sorolás történik, mely a törvényi előírásokkal szinkronban van.

Övezetek az országos és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet övezeti terve alapján

Tájképvédelmi terület övezete

A tájképvédelmi terület övezete érinti a tervezési területet. A tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal szinkronban van.

Vízminőség-védelmi terület övezete

A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes települést, így a tervezési területeteket is érinti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 §. (2) bekezdése alapján „a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

A hatályos településszerkezeti terv jelöli a vízbázis védőterületét.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

A kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület nem a közigazgatási határtól számított 250 méteren belül található, így a **Matrt.** 12. § (1) bekezdéssel az összhang biztosított.

A **Matrt.** és a magyar építészetről szóló **2023. évi C. törvény** 8.§ bekezdése tartalmaz további előírásokat az új beépítésre szánt területekre vonatkozóan, melyeknek a következő lényegi pontok szerint a tervezett módosítás megfelel:

- A 0,7 ha új beépítésre szánt terület kijelölésével párhuzamosan 2,3 ha-nyi beépítésre szánt terület kerül átsorolásra a zöldterületek közé.
- További zöldterületek kijelölésére kerül sor a 1323/4 és a 1124/10 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú területeken, mely kijelölés összterülete 4,81 ha.

A fenti két pontban megvalósított módosításokkal a település beépítésre szánt területeinek és zöldterületeinek aránya a következőképpen változik:

	hatályos terv szerinti terület	tervezett módosítást követő területi adat	változás
--	--------------------------------	---	----------

A település beépítésre szánt területeinek összterülete	336,82 ha	334,53 ha	-2,29 ha
A település zöldterületeinek területe	12,07 ha	16,88 ha	+4,81 ha
arány	4 %	5%	

Zalakaros közigazgatási területe

Szabályozási terv

Jelmagyarázat:

314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet 6. melléklete alapján)

Télapléthár:

Belterület határ-meglévő/tervezett:

Meglévő, nem kértképezett épület:

Szabályozási alapelemei:

Szabályozási vonal

Szabályozási szélesség

Építési övezet, övezet határa

Építési övezet, övezet jele

Szabályozási másodlagos elemei:

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

Javasolt telekhatár

Megszüntető jelölés:

Építési hely:
Építési vonal:
Egyéb szabályozási elemek
Jelentős felszíni parkoló határa
és férőhelyszáma
Gyalogút
Kerékpárút

Örökségvédelem:
Országos (nemzetközi) művi értékvédelem

Régészeti lelőhely határa:
Helyi művi értékvédelem

Helyi jelentőségű védett érték

Táj- és természetvédelem:
 Nemzetközi táj- és természetvédelem
 NATURA 2000 terület határa
 Országos és térségi táj- és természetvédelem
 Országos ökológiai hálózat - magterület határa
 Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyósó határa
 Országos ökológiai hálózat - pufferterrület határa
 Tájképzőelmi szempontból kiemelten
 kezelendő terület övezetének határa
 Helyi táj- és természetvédelem:
 Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA:

Egyéb korlátozó tényezők

- Vízázás külső védődíszet határa
- Felszíni víz parti sávjának határa (állami)
- Felszíni víz parti sávjának határa (önkormányzati)
- Bányatelek határa
- Felhasználás veszélyes terület határa
- Erőzővesztéshelyes terület határa
- Közút védőtárolási és védőterület
- Repülőter akadályoztatási területe
- Közművek korlátozásai
- Szennyvíztisztelő
- Szennyvíztisztítómű
- Villamos elosztóhálózat és védőterülete
- Nagyszennyvíztisztító telep védőterület
- Nagyszennyvíztisztító telep védőterület
- Nagyszennyvíztisztító telep védőterület
- Szennyvíztisztító védőterület
- Szennyvíztisztító védőterület
- Szennyvíztisztító védőterület

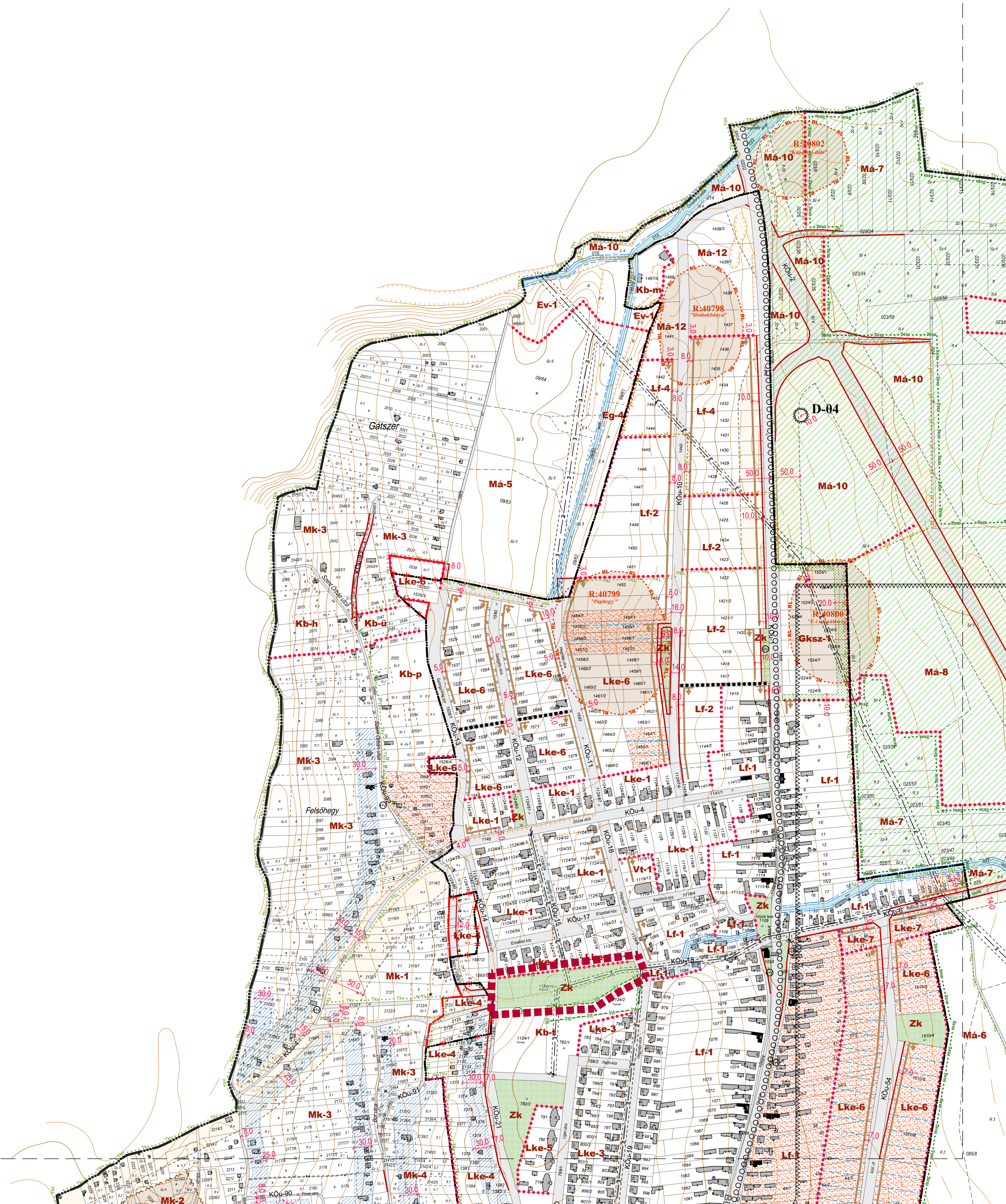
Egyes sajátos jogintézmények
Telekcsoport újraosztással érintett terület
Beültetési kötelezettségű terület

Alövezet határa
Területfelhasználási módok
Közfürdő közlekedési terület
Zöldterület, közpark
Zöldterület, közkert
Vízgazdálkodási terület

Építési övezet index száma

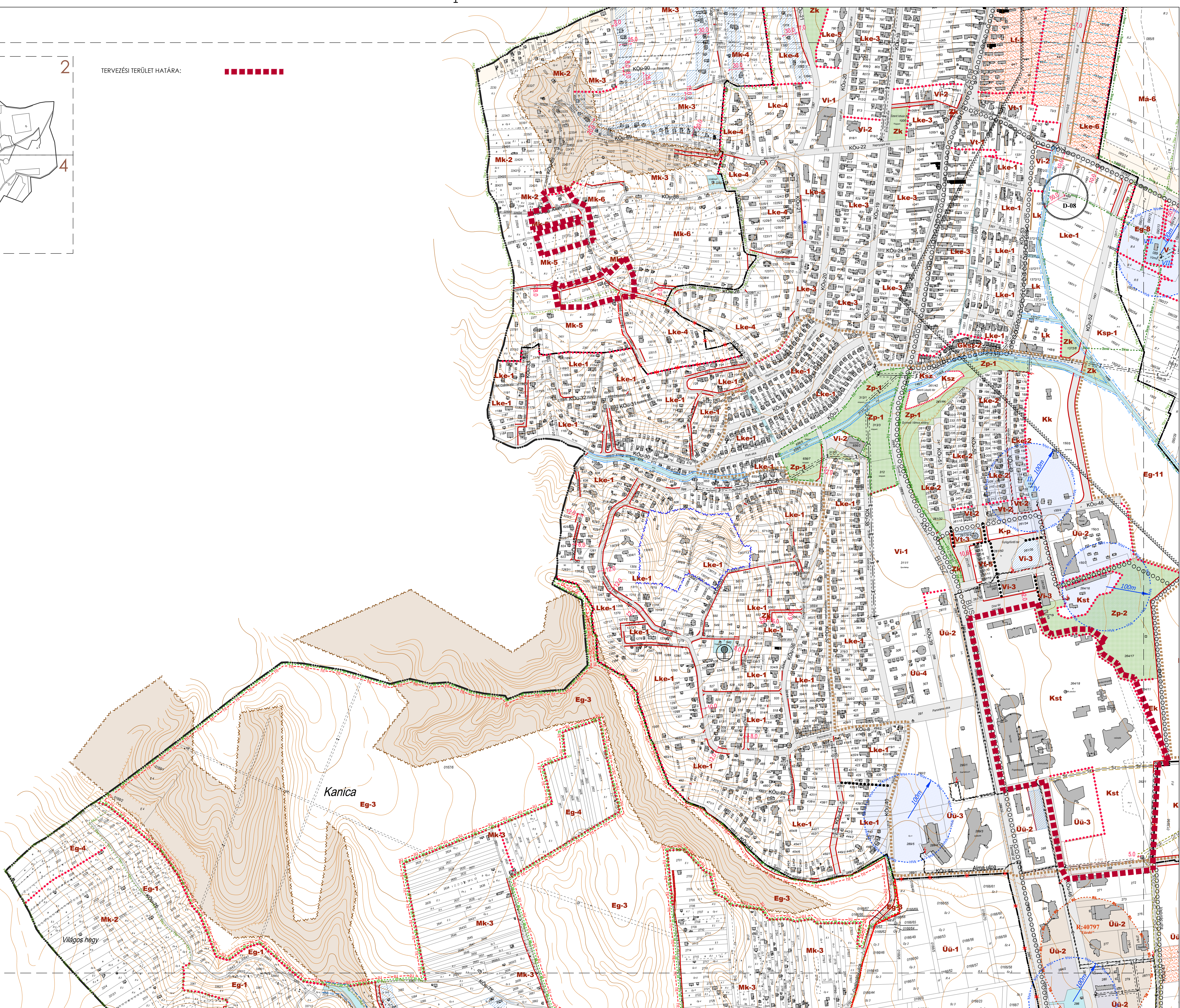
beépítési mód	max.beépítettség (%)
épületmagasság/ homlokzatmagasság (m)	kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m)

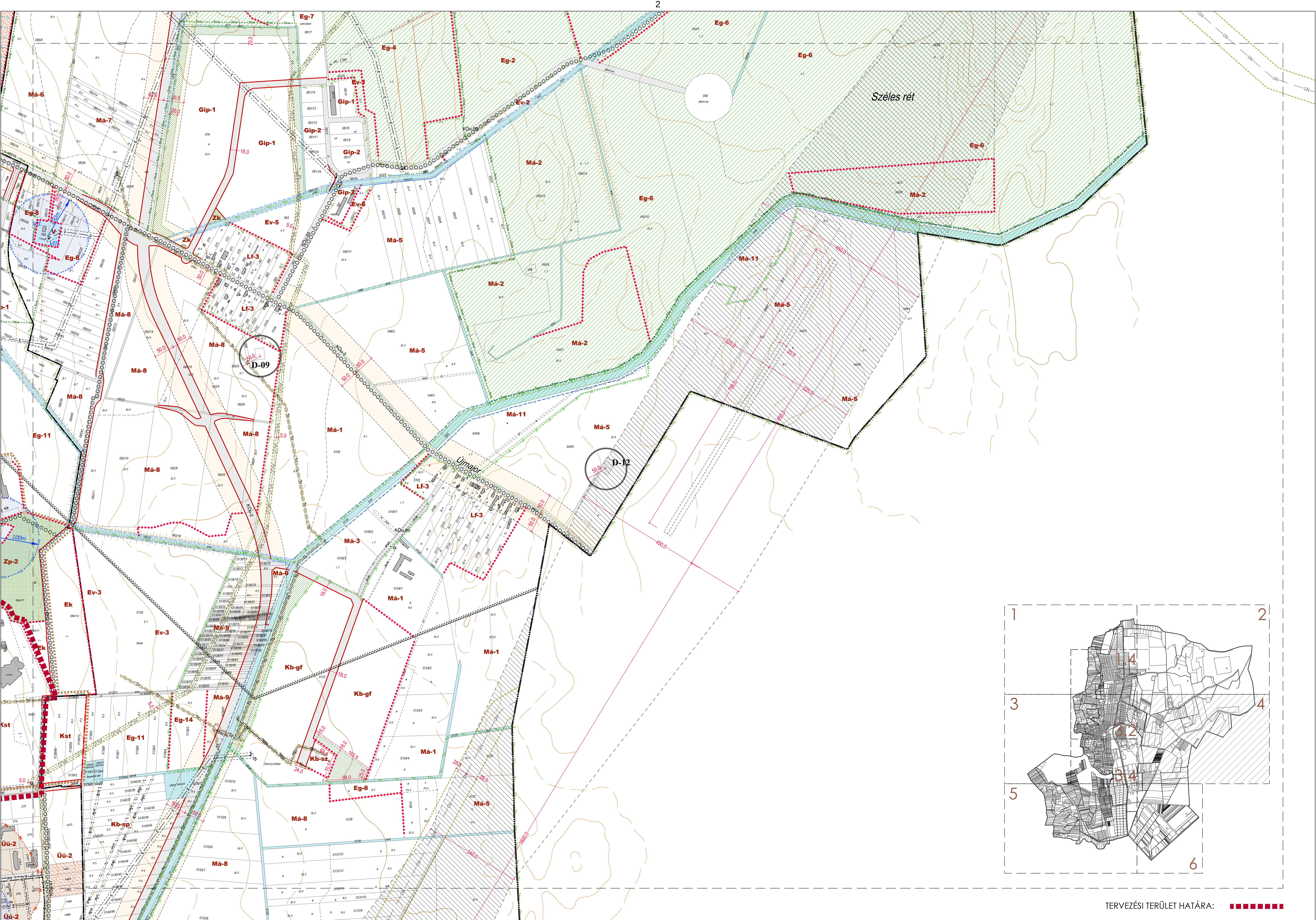
Övezetek megnevezése (területfelhasználás)

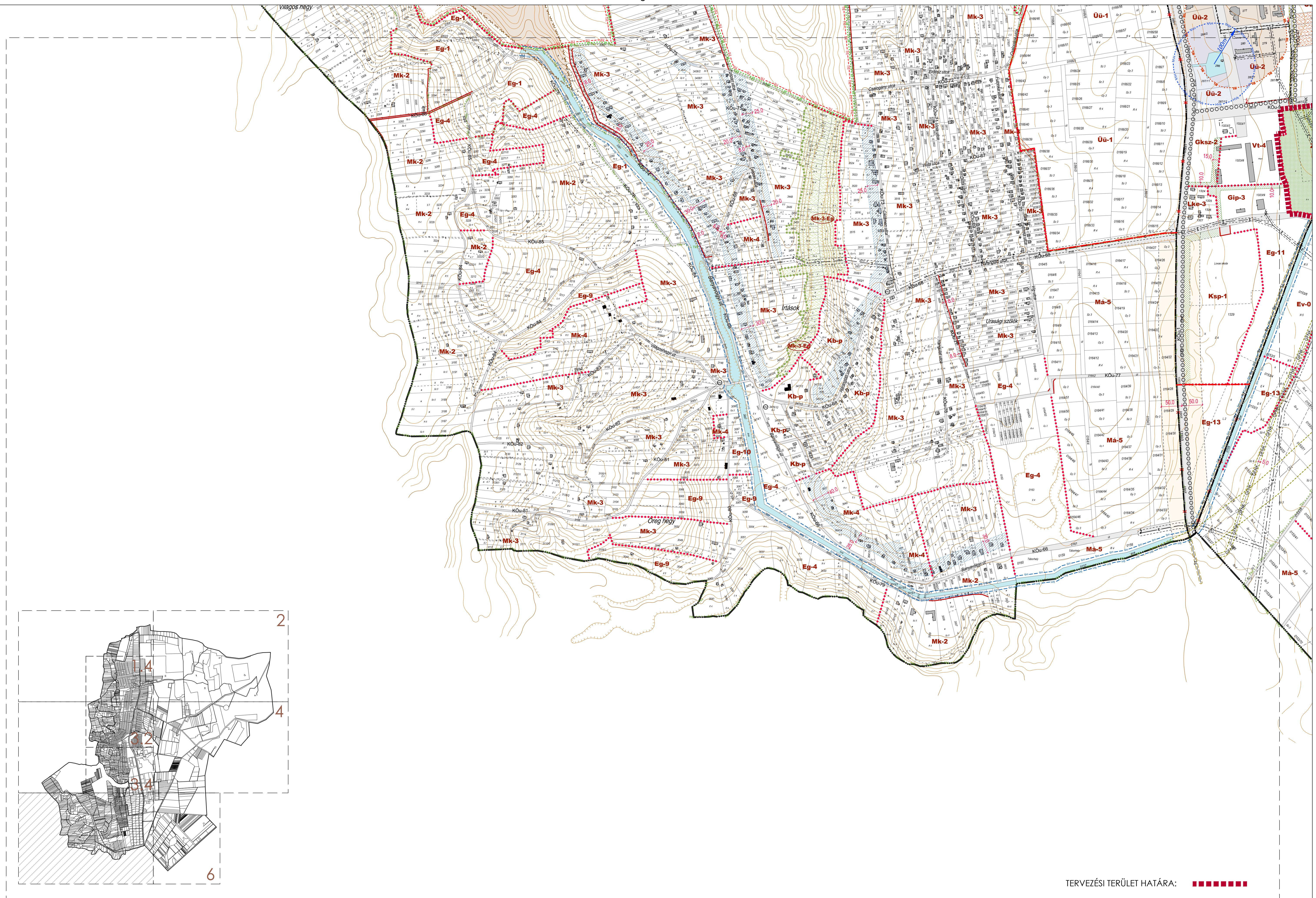


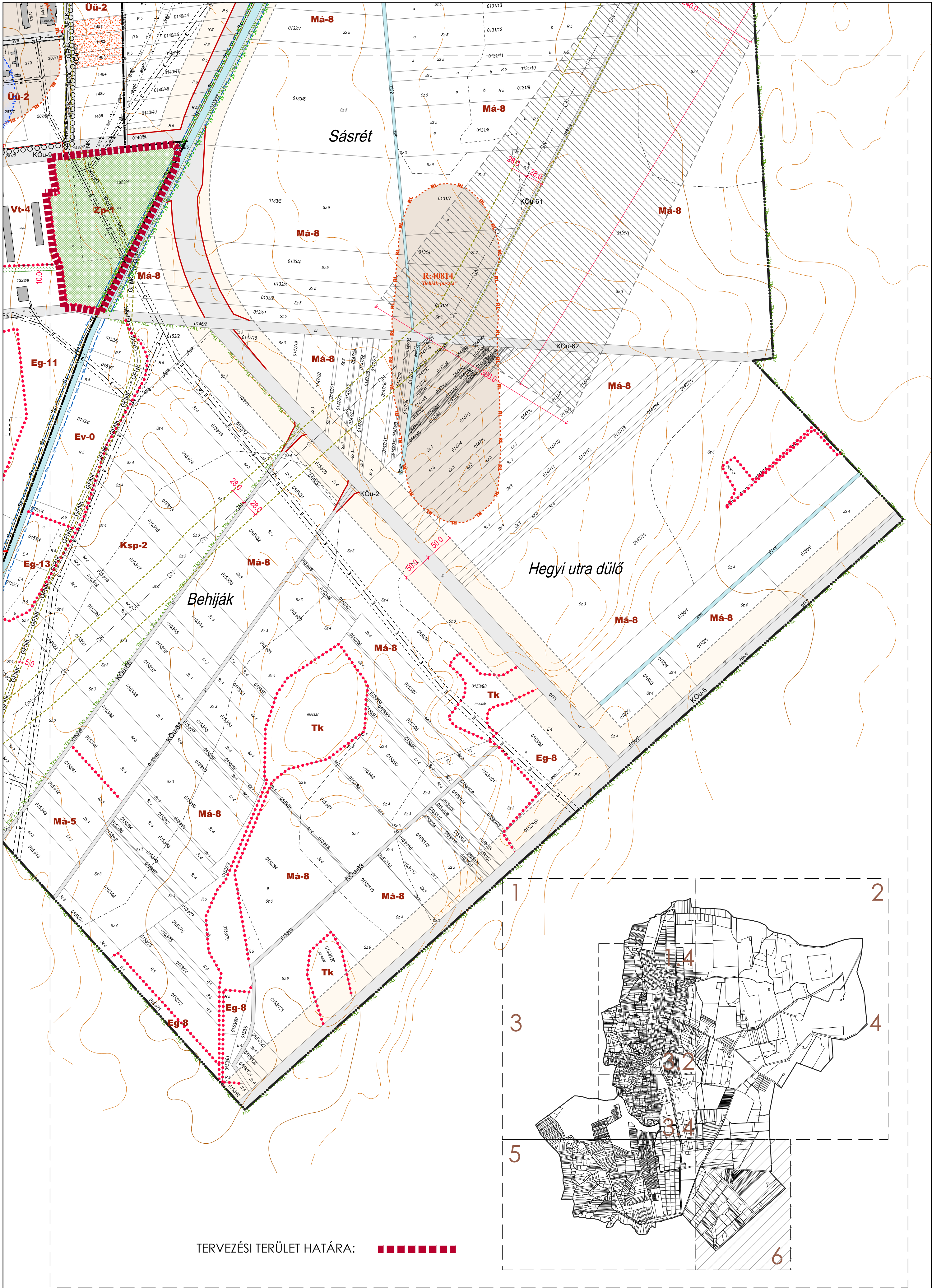


TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA:









Készült az állami alapadatok felhasználásával