



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. szeptember 25-i soros ülésére

Napirendi pont címe: Településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó döntések (6 pontos módosítás)

Készítette: Káli Marianna főépítész

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel
Tulok Anett jegyzővel

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Pénzügyi fedezet biztosítása nem szükséges.

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés, a határozati- és rendeleti javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 25-én tartandó ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos döntés - Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (IX.1.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztést készítette: Káli Marianna főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 22/2025. (II.13.) határozatában döntött a településrendezési eszközök módosítási szándékairól. A tervdokumentáció Zalakaros településrendezési eszközeinek módosítására irányult az alábbi pontokban (a tervmódosítás munkaszáma T2503):

1. Útszabályozások módosítása 9 helyszínen
2. Üdülő soron lévő Üü-2 jelű üdülőházas építési övezetek átsorolása településközpont vegyes építési övezetbe.
3. Határ út szabályozásával összefüggésben az építési hely felülvizsgálata az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági övezet tömbjének déli részén
4. Jegenye sortól keletre, a belterülethatárhoz keletről kapcsolódó Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet és Ksp-1 jelű különleges sport építési övezet átsorolása természetközeli és erdő övezetbe
5. Lk jelű kisvárosias lakóövezet övezeti szabályozásának módosítása a kialakítható legkisebb zöldfelület tekintetében

(Az Új nyárfás területén (hrsz.: 0131/1) a napelempark kialakítás lehetősége (6. pont) az eljárás során tárgyalanná vált.)

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 207/2025. (VIII.19.) KT. határozatában a véleményezési szakaszt lezárta és felkérte a polgármestert, hogy kezdeményezze a záró szakasz lefolytatását az állami főépítési hatáskörben eljáró Zala Vármegyei Kormányhivatalnál.

A folyamat az utolsó fázisba ért, mely keretében az Állami Főépítési Iroda az előterjesztés 1. melléklete szerint megküldte az általános eljárást lezáró szakmai véleményt. A ZA/010/336-9/2025 sz. záró vélemény alapján:

„A 2025. szeptember 10-én benyújtott javított tervszöveggel kapcsolatban kifogást nem emelek, a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását támogatom. A Mértv. 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 főépítési záró szakmai vélemény elfogadásáról és a településszerkezeti terv módosítás jóváhagyásáról.

Végül a Képviselő-testület **döntése szükséges a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (IX.1.) önkormányzati rendelet módosításáról 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 Főépítési Iroda ZA/010/336-9/2025. 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 Szabályzatról szóló 19/2015. (IX.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet tervezete
5. módosított szabályozási terv (helyi építési szabályzat 1. melléklete)

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés szerinti rendeleti javaslatot és az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

1. a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda ZA/010/336-9/2025. 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 Szabályzatról 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 2025.09.11.


 Czirákiné Pakulár Judit
 polgármester