

ELŐTERJESZTÉS- KIEGÉSZÍTÉS

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

Készítette: Káli Marianna főépítész

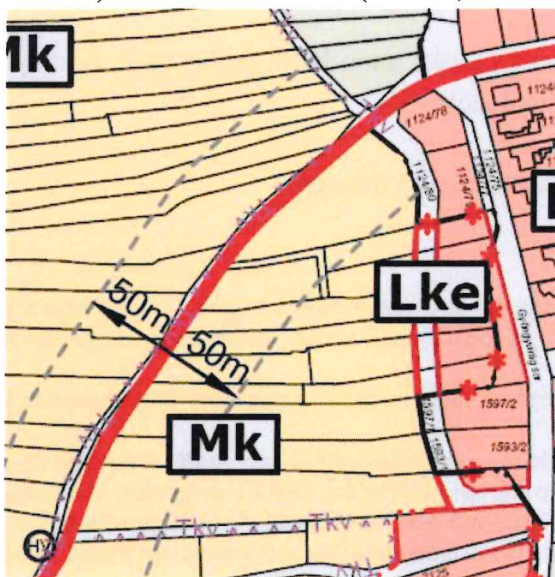
Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen kiegészítés kitér egyrészt az eredeti előterjesztésben is említett környezeti vizsgálat szükségességre. Másrészt a Bizottsági ülésen elhangzottak alapján előterjesztésre került a 2116/1 hrsz-ú telek övezeti besorolásának megváltoztatásához szükséges döntés (az indító határozat elfogadásával az un. 6 pontos módosítás kiegészül ezzel a javaslattal és az ügy rendezhető lenne e jelen településrendezési eszközök módosítása keretében.)

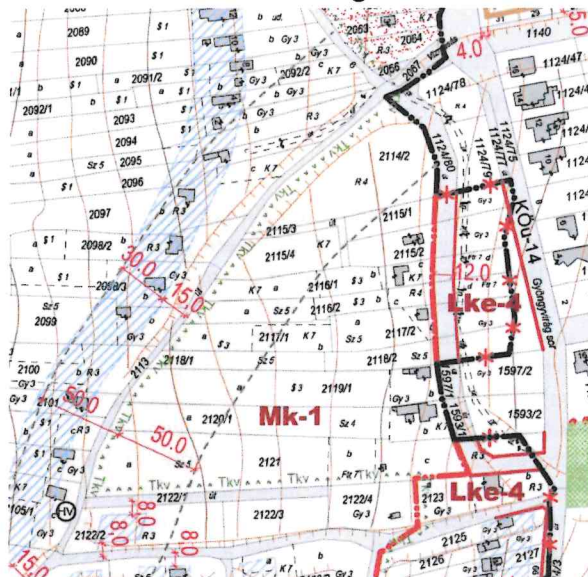
Zalakaros Város helyi építési szabályzatának 6 pontos módosításával (Tervmódosítás munkaszám T2503) kapcsolatos általános egyeztetési eljárás lezárult, a véleményezési határidő 2025.05.23-án pénteken lejárt le. A környezeti vizsgálat szükségességével összefüggésben megkeresett államigazgatási szervek - a beérkezett vélemények alapján - a környezeti vizsgálatot nem tartják szükségesnek. A fentiek alapján kérem a tisztelt képviselő-testületet az I. határozati javaslat elfogadására.

A 2116/1 hrsz-ú telek 2553 m² területű, zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület megnevezésű. Az ingatlan közös tulajdonban áll, melyből Zalakaros Város Önkormányzata 646/2553-ad tulajdoni hányaddal rendelkezik.

A hatályos településrendezési terv a telekkel érintett tömbben egy új, a Gyöngyvirág sorral párhuzamos út kiszabályozását határozta el. Az út keleti oldalán lévő telkek Lke-4 jelű kertvárosias lakövezetként szabályozottak és belterületbe vonásuk volt tervezve, ahogy a tömb északi (1124/78, 1124/79) és déli részén lévő (1597/2, 1593/2) két-két telek esetében már megvalósult.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet



borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetének lehatárolása

ASZ_VINGIS_termohely

elsoszt

masodoszt

jelmagyarázat

A tömböt érinti a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, azon belül pedig az I. osztályba tartozik a terület. Az övezetre vonatkozó előírások a következők:

58. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

87. § (1) A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén:

- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- b) telek belterületbe nem vonható;
- c) épület – érintettség esetén a 84. § szerinti kertes mezőgazdasági terület övezetében vagy a 77. § (2) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben meghatározott általános mezőgazdasági terület övezetében meghatározott szabályok alkalmazásával egyidejűleg –
 - ca) a beépíthető telek legkisebb nagyságára és beépítettségére, valamint a mezőgazdasági birtokközpontokra vonatkozó előírások figyelembevételével, és
 - cb) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel, a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel építhető és bővíthető;
- d) szakrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem – szőlőműveléssel nem hasznosított területen is – a telek méretétől függetlenül építhető, legfeljebb 10 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépítettséggel;
- e) a borszőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni;
- f) a borszőlő termőhelyi kataszteri területről való kivonás és átminősítés nem indítványozható, kivéve, ha nem áll rendelkezésre egyéb fejlesztési célú terület a település közigazgatási területén, a földvédelmi eljárás feltételei teljesülnek és a kivonást, átminősítést a települési önkormányzat kezdeményezi.
- g) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti előírásokat a már kijelölt beépítésre szánt területeken nem kell alkalmazni.
- (3) Az övezet területén található egyedi értékű dűlőkön új építményként csak a szőlőtermesztéssel összefüggő rendeltetésű építmény építhető, amelyről a településrendezési tervben rendelkezni kell.
- (4) A (3) bekezdés szerinti egyedi értékű dűlők lehatárolását és a megőrzésükre vonatkozó követelményeket e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet tartalmazza.
- (5) E § tekintetében mezőgazdaságilag műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A művelt telek fennállását a szőlő esetében a hegybíró igazolja. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek. Az épület, építmény használatbavételi engedélyének kiadását, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez kiadott igazolás kiadását követő egy év elteltével és azt követően évente a hegybíró ellenőrzi a művelés fennállását. Ha a tényleges művelés megszűnt, az (1) bekezdés c) pontja alapján megvalósított épületet, építményt el kell bontani.

Bár a törvény (2) bekezdése alapján ezeket az előírásokat nem kell figyelembe venni azon telkek esetében, melyek már beépítésre szánt területbe soroltak (lakó övezet), azonban az önkormányzat a kiszabályozott út megvalósítását nem tervezi a közeljövőben. Az alrészleten jelölt út kiszabályozását 12 méteres szélességre az önkormányzat nem kívánja megvalósítani.

A fentiek alapján javasoljuk a teljes tömb területét kertes mezőgazdasági övezetként szabályozni.

A településrendezési terv módosításának eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban zajlik majd, ahol a véleményezésre rendelkezésre álló határidő 15 nap lesz. A javaslat értelmében a tervmódosítás a 22/2025. (II.13.) kt. határozattal elfogadott eljárás részeként zajlana.

A fentiekhez elkészítésre került a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzés is az előterjesztés 1. melléklete szerint, melynek elfogadásáról szintén szükséges döntést hozni.

Amennyiben a képviselő-testület támogatja a fenti kezdeményezést, a II. határozati javaslat elfogadása szükséges.

I. Határozati javaslat:

1. Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 22/2025. (II.13.) számú határozatban támogatott 6 pontos településrendezési terv módosítási csomaggal (munkaszám T2503) megismerte az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességéről az érintett államigazgatási szervek állásfoglalását az előzetes tájékoztatási szakaszban az alábbiak szerint:

az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendelet alapján megkérdezett államigazgatási szervek a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről			környezeti vizsgálat szükségességéről nyilatkozat
1.	környezetvédelmi hatóság	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	nem szükséges

2.	nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság	Balaton–felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	nem szükséges
3.	közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	nem szükséges
4.	a vízvédelmi és vízügyi hatóság	Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Osztály	nem szükséges
5.	hulladékgazdálkodási hatóság	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Hulladékgazdálkodási Osztály	nem szükséges
6.	az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	nem szükséges
7.	erdészeti feladatkörben eljáró megyei kormányhivatal	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	nem szükséges
8.	talajvédelmi feladatkörben eljáró megyei kormányhivatal	Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és talajvédelmi Osztály	nem szükséges
9.	a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	Zala megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Osztály	nem szükséges
10.	a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	nem szükséges
11.	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelemére kiterjedően	Budapest Főváros Kormányhivatala	nem szükséges

2. Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességéről az 1. pont szerint megkeresett államigazgatási hivataloktól beérkezett vélemények alapján úgy dönt, hogy környezeti vizsgálat nem szükséges.

(A döntés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal
Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

II. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

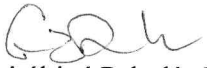
1. a Hegykapu utca és a Gyöngyvirág sor által közrezárt tömb övezeti szabályozásának felülvizsgálatát, a településrendezési terv módosítást támogatja.
2. a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza

3. a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja,
4. felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, ezt követően kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

(A döntés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal
Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2025.03.31.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester

