

**KÁLI MARIANNA**////////////////////////////////////  
EGYÉNI VÁLLALKOZÓ////////////////////////////////////  
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK/ É 20-0332////////////////////////////////////  
URBANISTA SZAKMÉRNÖK / TT 20-0332////////////////////////////////////



## **ZALAKAROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ  
2023. MÁRCIUS**

H-8931 VÖCKÖND, JÓKAI M. U. 10.////////////////////////////////////  
TEL:+36 20 562 72 36/EMAIL: KALI.MARIANN@GMAIL.COM////////////////////////////////////

## TERVEZŐI NYILATKOZAT – Zalakaros Város településrendezési tervének módosításához

Alulírott településtervező nyilatkozom, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ alapján a tervezői munka elvégzésére jogosultsággal rendelkezem. A Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A tervdokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és jogszabályoknak, így elsősorban:

- a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek;
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendeletnek;
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek;
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek;
- területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

### FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ

**Káli Marianna**

okl. építészmérnök  
felsőfokú urbanista szakmérnök

Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

2023. március

## TARTALOMJEGYZÉK – Zalakaros Város településrendezési tervének módosításához

|                                 |                                                                                 |                                                                                                                                   |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                               | előzmények                                                                      |                                                                                                                                   |
|                                 | 1.1.                                                                            | a településrendezési tervek módosításának programja                                                                               |
|                                 | 1.2.                                                                            | a hatályos településrendezési tervek ismertetése                                                                                  |
|                                 | 1.3.                                                                            | településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása                                                          |
|                                 | 1.4.                                                                            | partnerségi egyeztetés szabályai                                                                                                  |
| <b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>  |                                                                                 |                                                                                                                                   |
| 2.                              | környezetalakítási terv                                                         |                                                                                                                                   |
|                                 | 2.1.                                                                            | a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése |
|                                 |                                                                                 | 2.1.1. A 0123 hrsz.-ú területen övezet módosítása                                                                                 |
|                                 | 2.2.                                                                            | a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése                                     |
|                                 | 2.3.                                                                            | területi mérleg változása                                                                                                         |
| <b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> |                                                                                 |                                                                                                                                   |
| 3.                              | határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására                       |                                                                                                                                   |
| 4.                              | rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására |                                                                                                                                   |
| <b>MELLÉKLETEK</b>              |                                                                                 |                                                                                                                                   |
| 1.                              | önkormányzati főépítész feljegyzése                                             |                                                                                                                                   |
| 2.                              | partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló határozat, jegyzőkönyv                 |                                                                                                                                   |
| 3.                              | 35/2023. (III.09.) kt. határozat                                                |                                                                                                                                   |
| 4.                              | környezeti értékelés előzetes egyeztetésére beérkezett vélemények               |                                                                                                                                   |

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **2022. szeptember 22-én, a 151/2022. (IX.22.) határozat**ban döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési terveinek módosítását az alábbi program alapján:

**Képviselőtestület 151/2022. (IX.22.) számú határozata:**

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselőtestülete

1. Varga Zoltán kérelmét az abban leírt indoklások alapján befogadja és kezdeményezi a településrendezési eszközök módosítását az előterjesztésben bemutatott „B” verzió szerint, miszerint az 552/2 hrsz-ú út déli részét 3,0 m-el északabbra kell elhelyezni.
2. felkéri a polgármestert, hogy a rendezési tervmódosítás tervezésére előzetes ajánlatokat kérjen.
3. felhatalmazza a polgármestert, hogy a kérelmezővel kössön településrendezési szerződést.

A módosítással érintett területek az alábbi térképen láthatók:



Az eljárás során Klie Zoltán okleveles építészmérnök működik közre, mint önkormányzati főépítész. A tervdokumentáció tartalmáról szóló feljegyzés a tervdokumentáció 1. mellékletét képezi.

## 1.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településszerkezeti tervet 2015-ben, a 227/2015. (IX.10.) számú határozattal fogadta el, melyet a 132/2016. (IV.28.), a 297/2016. (XII.15.), a 248/2017 (XII.06.), a 323/2018 (XII.13.), 3/2020. (I. 14.), 144/2020. (VII.16.), a 240/2020. (XII. 10.) és a 10/2022. (II.10.) számú képviselő-testületi határozatokkal módosított.

A város helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet az 19/2015. (IX.11.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, melyet a 9/2016. (IV.29.), a 24/2016. (XII.16.), a 31/2017 (XII.07.), a 21/2018 (XII.14.), a 7/2019. (III.14.), a 8/2019 (IV.5.), 1/2020. (I. 15.), 24/2020. (XII. 11.), 3/2022. (II.10.) és a 16/2022. (VII.26.) önkormányzati rendeletekkel módosított.

A helyi építési szabályzat szövege, valamint a szabályozási tervlapok az njt.hu oldalon elérhető.

## 1.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 62.§ szerinti „**általános eljárás**” keretében történik. A véleményezők a véleményezési szakaszban fognak nyilatkozni, mely észrevételekről a véleményezési szakasz lezárásaként az önkormányzat képviselő-testületi határozatban dönteni fog. A döntést a záró tervdokumentáció tartalmazza majd.

## 1.4. partnerségi egyeztetés szabályai

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 8/2017. (III.10.) önkormányzati rendelettel fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait. E rendelet alapján az előzetes tájékoztatás megtörtént, melynek jegyzőkönyve a 2. mellékletben megtalálható.

A 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 65. § alapján az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, melynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületeken közzéteszi, és gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció a hivatalban elérhető nyomtatott formában is.

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

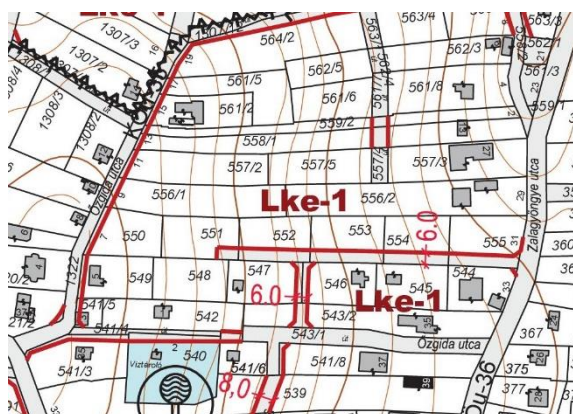
## 2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

### 2.1. a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése

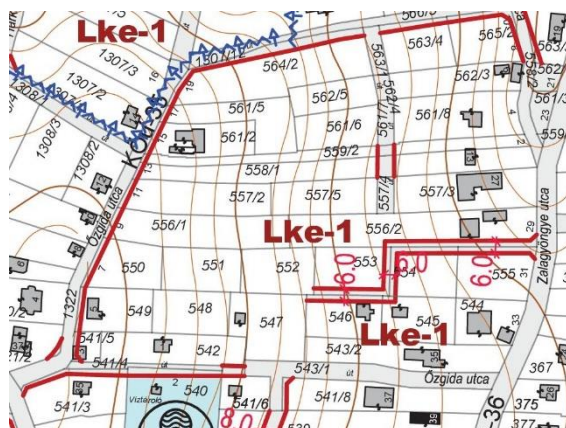
#### 2.1.1. A 0123 hrsz.-ú területen övezet módosítása

##### tervezési program

Az Önkormányzat már 2019 óta foglalkozik az Őzgida utca és a Zalagyöngy utca által közrezárt tömb feltáró útjával. A 2015-ben elfogadott településrendezési terv óta, 2022-ben már egy tervmódosítás elkészült, melynek során az út nyomvonala módosult. A 2022-ben elfogadott szabályozási tervhez képest a tulajdonosi elképzelések, a tulajdonviszonyok megváltoztak.

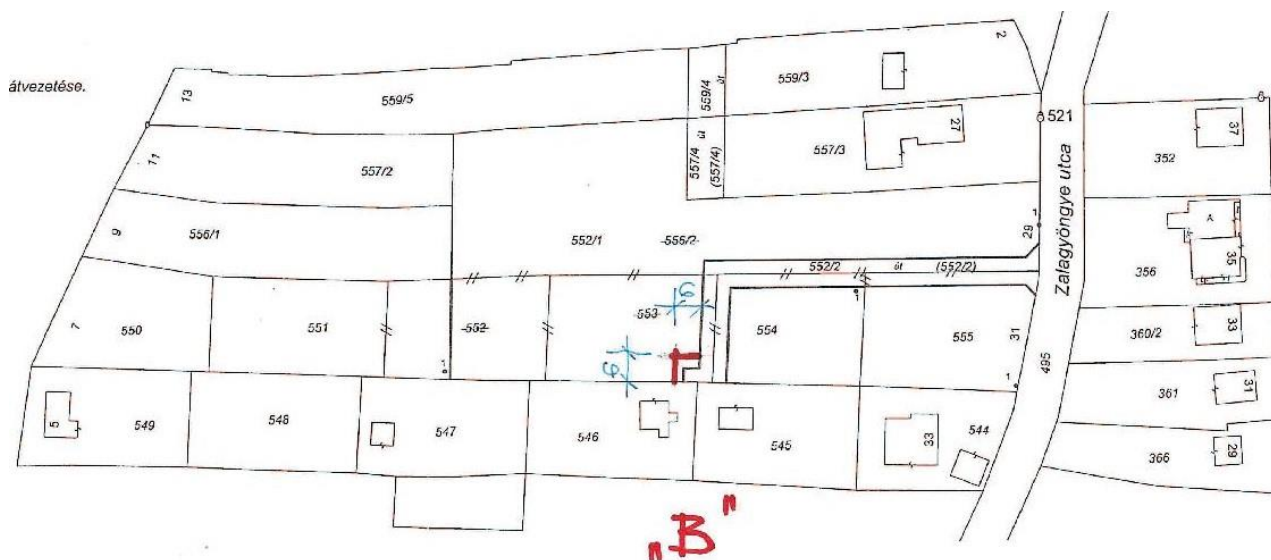


2015-ös szabályozási terv



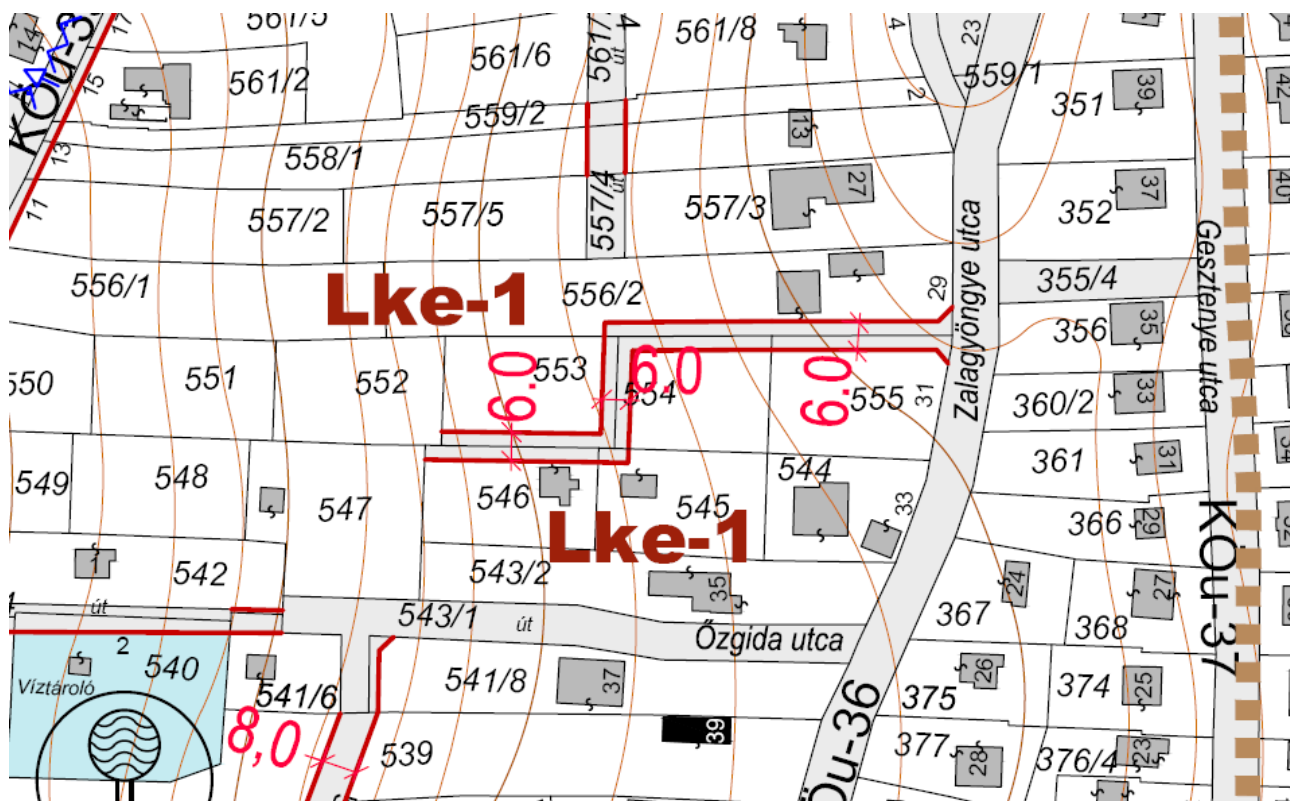
2022-es (hatályos) szabályozási terv

Lakossági kérelem alapján a tömbfeltáró út szabályozásának ismételt módosítása szükséges. A módosítás a tervezett telekalakítási kérelemmel összhangban kerülne végiggondolásra. A tervezett telekalakítás során a „Z” alakú út nyugati szárának egy része törlésre kerülne, az 546 hrsz.-ú telek eléréséhez egy 6x6 méteres négyzet alakú közlekedési terület kerülne kiszabályozásra, mely a telek feltárását biztosítja. A telekösszevonások miatt az út további nyugati részére nincs szükség.



### jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése

A hatályos szabályozási tervben a feltáró út körül Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetek vannak. A szabályozási tervben szereplő út a tömbbelsőben lévő kis telkek feltárását biztosította az egykori tulajdonviszonyok és telekalakulatok figyelembevételével.



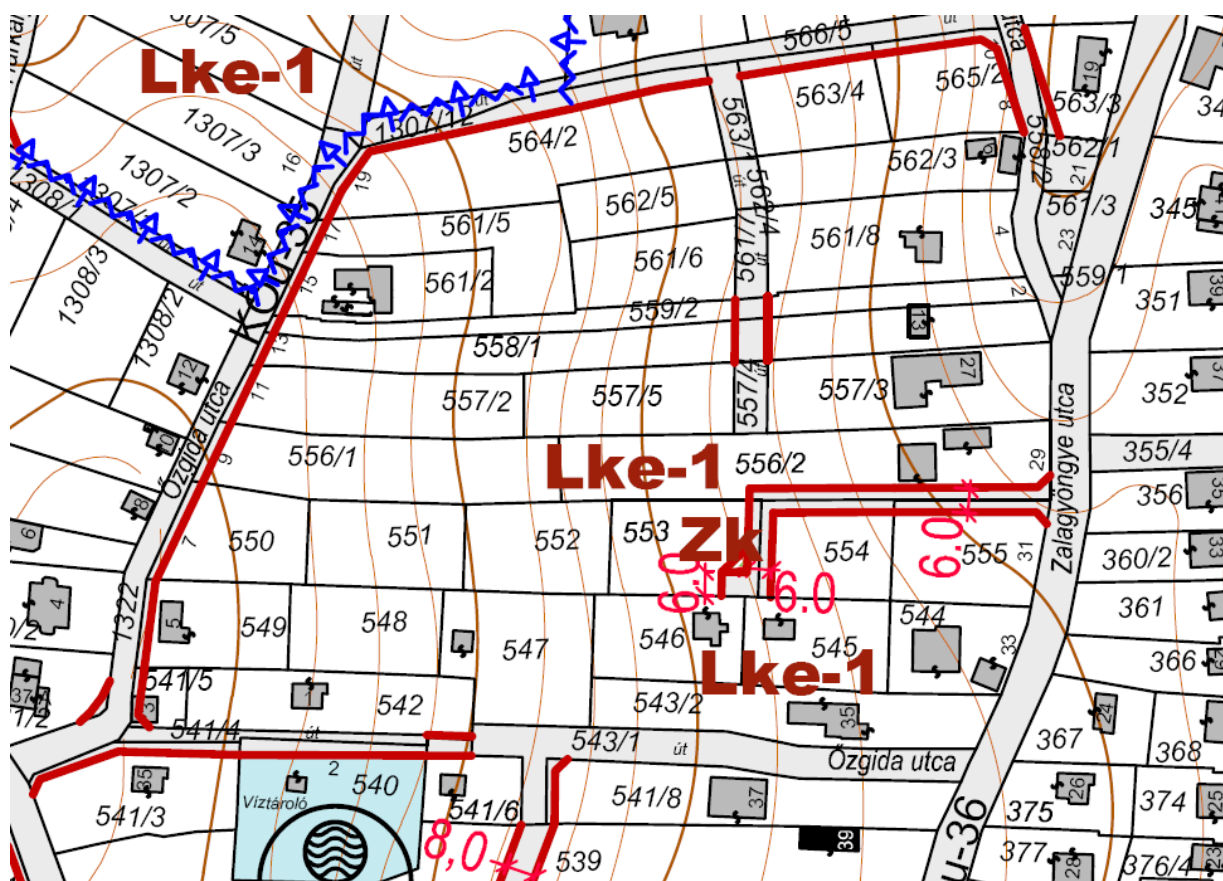
hatályos szabályozási terv (részlet)

### tervezett módosítás, szabályozási koncepció

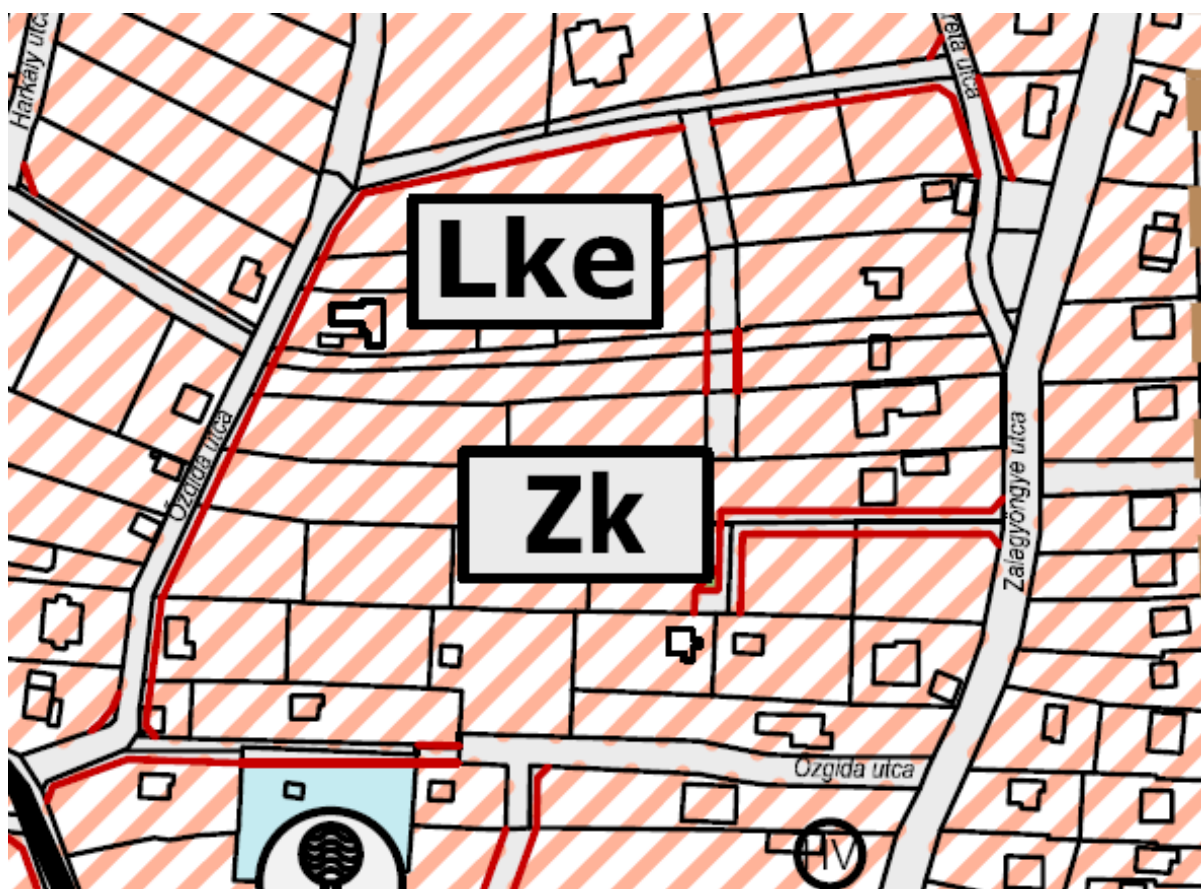
Az 556/2 hrsz.-ú telek tulajdonosa telekösszevonást tervez, az 556/2, az 552 és az 553 hrsz.-ú területek összevonása tervezett, valamint az 556/1 és az 551 hrsz.-ú telkek is érintettek. A kialakuló új telek elhelyezkedése miatt már csak az 546 hrsz.-ú telek eléréséhez kell az út kiszabályozása. Így a hatályos szabályozási terven jelölt út lecsökkentése szükséges. A tervezett telekalakítási vázrajzzal szinkronban a módosított út az 546 hrsz.-ú telek elérését biztosítja. Az út törlésével új beépítésre szánt terület (kertvárosias lakóterület) kerül kijelölésre, mely miatt zöldterületet kell kijelölni. A jogszabályi előírásoknak való megfelelés miatt az út törésénél (háromszög alakban) egy kisméretű zöldterületet jelölünk a szabályozási terben.

A biológiai aktivitás érték számítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nem szükséges, ugyanis az új beépítésre szánt terület nem éri el az egy hektár nagyságot.

A tervezett módosítás során az út nyomvonalának módosítása szükséges az alábbiak szerint:



tervezett szabályozási terv (részlet)



tervezett szerkezeti terv (részlet)

## 2.2. a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése

### Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével, illetve Zala Megye Területrendezési tervével való összhang vizsgálata

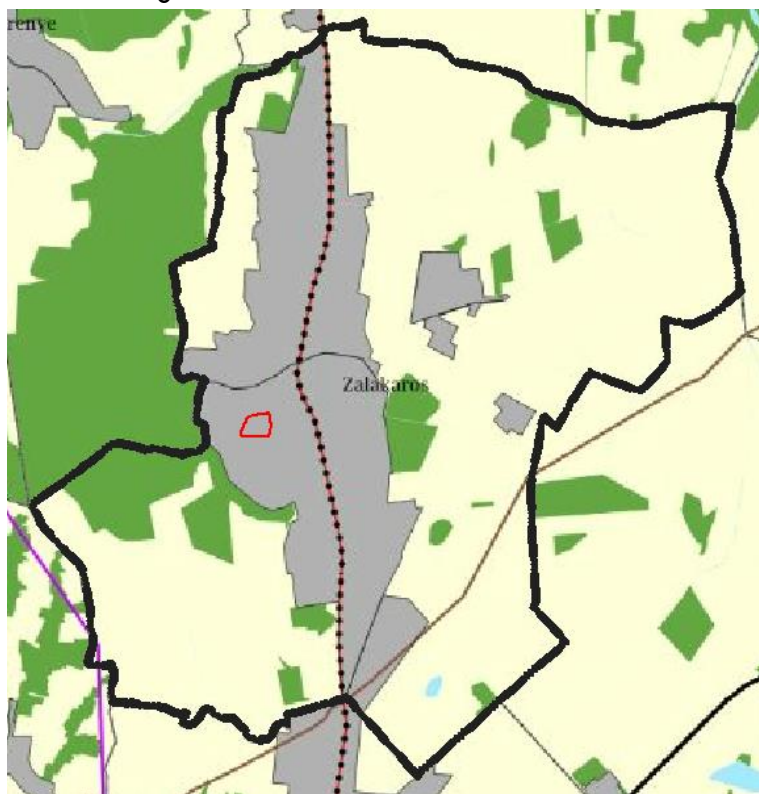
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.

**Zalakaros a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó település,** így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai mellett a negyedik részében szereplő Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének előírásai vonatkoznak a településre az összhang vizsgálata során.

### Infrastruktúra hálózat az országos és a kiemelt üdülőkörzet szerkezeti terve alapján

Az országos szerkezeti terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok - melyek Zalakaros közigazgatási területét érintik - az alábbiak:

- Országos kerékpárút, 4/5. melléklete a törvénynek
- Földgázszállító vezeték

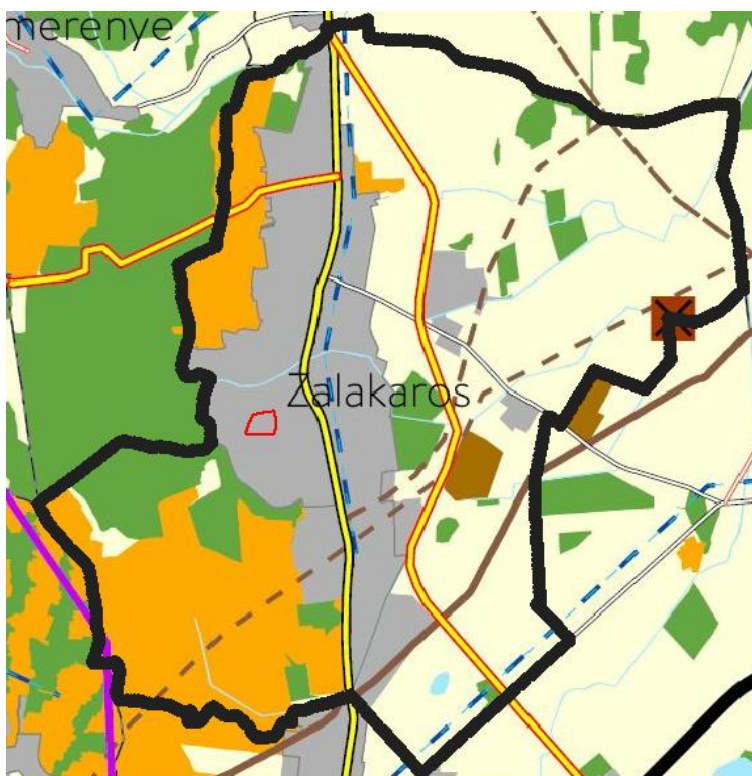


E műszaki infrastruktúra hálózatok a város településszerkezeti tervén is jelölve vannak, az Ország Szerkezeti Tervével az összhang biztosított.

A szomszédos települések határán a kapcsolódási lehetőség folyamatos.

**A tervezési területet a műszaki infrastruktúra hálózatok nem érintik.**

Ország Szerkezeti Terve a tervezési területtel



Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve a tervezési területtel

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti terve jelöli a következő infrastrukturális elemeket a város területére:

- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)
- Térségi ivóvízvezeték (meglévő)
- Térségi szennyvízvezeték (meglévő)
- Szennyvíztisztító telep

A kiemelt üdülőkörzet szerkezeti tervén jelölt **műszaki infrastruktúra elemek nem érintik a tervezési területet**. Az elemek néhány kivételével a város településszerkezeti tervén jelölve vannak.

### Térségi területfelhasználás a kiemelt üdülőkörzet szerkezeti terve alapján

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a törvény az alábbiakat fogalmazza meg:

#### **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény**

11.§ A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános

mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A tervezett módosítás, a tervezési terület lehatárolása települési területfelhasználású térséget érint. A tervezett módosítás a törvény előírásaival szinkronban van.

### **A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet övezeti terve**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 77.§ (1) bekezdés tartalmazza az országos és a kiemelt térségi övezeteket az alábbiak szerint:

#### **A BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET ÖVEZETI TERVE**

##### **48. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervében alkalmazott és megállapított övezetek**

77. § (1) A BKÜTrT-ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,
5. tájképvédelmi terület övezete,
6. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
8. vízminőség-védelmi terület övezete,
9. földtani veszélyforrás terület övezete,
10. vízerózióknak kitett terület övezete,
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
12. tómeder övezete,
13. általános mezőgazdasági terület övezete,
14. kertes mezőgazdasági terület övezete,
15. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
16. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
17. erdők övezete,
18. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
19. borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,
20. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(2) Az (1) bekezdés 5., 7–11., 13., 16. és 18. pontjaiban meghatározott övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter a 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletben állapítja meg.

A fenti bekezdésben meghatározott miniszteri rendelet a 2019. június 22.-én hatályba lépett 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, mely a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítéséről szól. A rendeletben kerültek meghatározásra a törvényben nem szereplő övezeti előírások, lehatárolások.

**Az országos és a kiemelt térségi övezetek közül az alábbiak érintik a tervezési területeket:**

- **tájképvédelmi terület övezete**
- **vízminőség-védelmi terület övezete**
- **borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete**

### Tájképvédelmi terület övezete

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.§-a az alábbiakat fogalmazza meg a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozóan:

#### 4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.



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

tájképvédelmi terület övezete a tervezési területtel

### Vízminőség-védelmi terület övezete

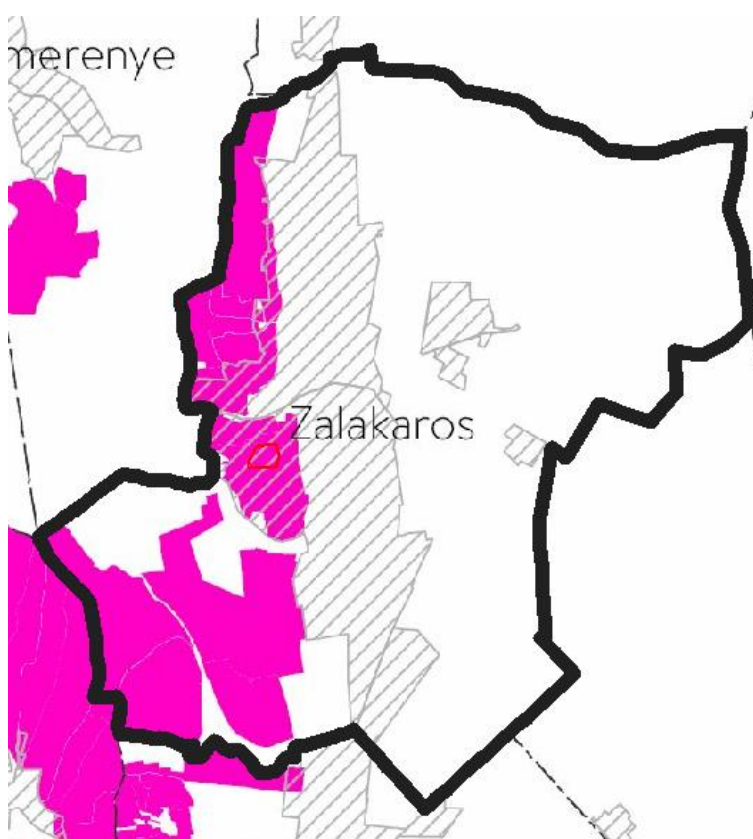
A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes települést, így a tervezési területet is érinti.

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.

### Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

A borszőlő termőhelyi kataszteri övezet a törvény alapján érinti a település belterületének nyugati részét, valamint a belterülethez nyugatról csatlakozó kertes mezőgazdasági területeket. A törvényben meghatározott övezeti lehatárolást és a tervezési területet az alábbi térkép mutatja:



A borszőlő termőhelyi kataszteri övezet érinti a tervezési területet.

A 2022. február 10-én jóváhagyott településszerkezeti terv módosítás során a határozat 6. mellékletében szereplő tervlap alapján a borszőlő termőhelyi kataszteri övezet lehatárolása módosításra került. Az övezet módosított lehatárolását a következő oldalon lévő térképen ismertetjük.

Ez a módosítás alapján az övezet nem érinti a tervezési területet, az övezetre vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.

borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (törvény szerinti) a tervezési területtel

**Kivonat:** A Zalakaros Város Önkormányzata Képviselőtestülete 2022. február 10-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

#### Zalakaros Város Önkormányzata Képviselőtestületének 10/2022. (II.10.) számú határozata:

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselőtestülete

1. Zalakaros város közigazgatási területére vonatkozó 227/2015. (IX.10.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervmódosítását jelen határozat 1. mellékletét képező leírás szerint elfogadja.
2. úgy határoz, a módosított településszerkezeti terv ezen határozat 2-5. mellékleteiben jelölt tervezési területek határain belül kerül elfogadásra.
3. úgy határoz, e határozat 6. mellékletét képező tervlap alapján elfogadásra kerül a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezet lehatárolásának módosítása.

határozat kivonata

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó előírásai**

MaTrT. előírásai:

**8. Új beépítésre szánt terület kijelölése**

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,  
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Jelen módosítás során a tervezési területen új beépítésre szánt terület kijelölésre kerül. A kijelölés során érvényesül a törvényi előírási a) pontja, meglévő települési területhez, belterülethez csatlakoznak ezek a területek. Az előírás b) pontja is teljesül, az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. A 12.§ (1) bekezdés c) pontja alapján Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatban rögzítette, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölésére nincs máshol megfelelő beépítetlen terület. Az új beépítésre szánt területek kijelöléséről és az Étv. előírásainak való megfelelésről szóló 35/2023. (III.9.) kt. határozat a tervdokumentáció 3. mellékletét képezi.

### 2.3. területi mérleg és biológiai aktivitásérték változás

A településrendezési tervek módosítása során változik a településszerkezeti terv, így a település területi mérlege is módosul. Mivel az új beépítésre szánt övezet nem éri el az egy hektárt, a biológiai aktivitásérték változást nem kell számolni. Az egyes módosítási pontok kapcsán a település területi mérlege a következő táblázat szerint változik.

|                                           | meglévő<br>összesen (ha) | tervezett<br>összesen (ha) | összesen<br>(ha) |
|-------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------|
| <b>Beépítésre szánt övezetek</b>          |                          |                            |                  |
| Lk (Kisvárosias Lakóövezet)               | 0,81                     | 1,05                       | 1,86             |
| <b>Lke (Kervárosias Lakóövezet)</b>       | <b>65,42</b>             | <b>72,78</b>               | <b>138,20</b>    |
| Lf (Falusias Lakóövezet)                  | 9,84                     | 45                         | 54,84            |
| Vt (Településközpont Vegyes)              | 2,18                     | 3,54                       | 5,72             |
| Vi (Intézményközpont Vegyes)              | 3,42                     | 3,26                       | 6,68             |
| Gks (Gazdasági, kereskedelmi szolgáltató) | 1,32                     | 2,95                       | 4,27             |
| Gip (Gazdasági, egyéb ipari)              | 3,98                     | 16                         | 19,98            |
| Üü (Üdülõházas Üdülõterület)              | 15,49                    | 40,16                      | 55,65            |
| Kk (Különleges kemping terület)           | 0                        | 3,21                       | 3,21             |
| Kst (Különleges strand terület)           | 14,41                    | 1,71                       | 16,12            |
| Ksz (Különleges szakrális)                | 0,52                     | 0                          | 0,52             |
| Ksp (Különleges sportterület)             | 5,95                     | 22,66                      | 28,61            |
| <b>Beépítésre nem szánt övezetek</b>      |                          |                            |                  |
| <b>Köu (Közközponti terület)</b>          | <b>105,27</b>            | <b>0</b>                   | <b>105,26</b>    |
| <b>Zk (Zöldterület, közpark)</b>          | <b>1,58</b>              | <b>1,63</b>                | <b>3,21</b>      |
| Zp (Zöldterület, közpark)                 | 5,59                     | 3,27                       | 8,86             |
| Eg (Gazdasági Erdõterület)                | 430,88                   | -20,39                     | 410,49           |
| Ev (Védelmi Erdõterület)                  | 29,16                    | 6,39                       | 35,55            |
| Ek (Közközponti erdõterület)              | 0                        | 4,02                       | 4,02             |
| Má (Általános Mezőgazdasági)              | 448,98                   | 75,71                      | 524,68           |
| Mk (Kertes Mezőgazdasági)                 | 224,9                    | 0                          | 224,9            |
| V (Vízgazdálkodási Terület)               | 22,41                    | 1,14                       | 23,55            |
| Tk (Természet közeli terület)             | 0                        | 7,98                       | 7,98             |
| Kt (Különleges- Temető)                   | 3,14                     | 0                          | 3,14             |
| Kb-gf (Különleges - gazdaságfejlesztés)   | 0,00                     | 13,25                      | 13,25            |
| Kb-p (Különleges- pincesor)               | 0                        | 11,96                      | 11,96            |
| Kb-sp (Különleges - Sport)                | 6,9                      | 0                          | 6,9              |
| Kb-sze (Különleges- Szennyvíz)            | 1,80                     | -0,01                      | 1,79             |
| Kb-ü (Különleges- üdülõ)                  | 0                        | 0,58                       | 0,58             |
| Kb-h (Különleges- hegy)                   | 0                        | 1,55                       | 1,55             |
| <b>Összesen:</b>                          |                          |                            | <b>1723,33</b>   |

210 m<sup>2</sup> új beépítésre szánt terület került kijelölésre a módosítás során. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdése alapján zöldterület került kijelölésre az út mentén, melynek mértéke 18 m<sup>2</sup>, mely az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület 8 %-a (>5%, 10,5 m<sup>2</sup>). A tervezett módosítások a törvényi előírással szinkronban vannak.

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

### **3. HATÁROZATTERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA**

#### **Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének ../2023. (.....) számú határozata**

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

- 1.** elfogadja Zalakaros Város településszerkezeti terv módosításának leírását az 1. melléklet szerint,
- 2.** elfogadja Zalakaros Város településszerkezeti terv módosítását a 2. melléklet szerint.

**1. melléklet a ...../2023. (.....) 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<br>összesen (ha) | tervezett<br>összesen (ha) | összesen<br>(ha) |
|-------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------|
| <b>Beépítésre szánt övezetek</b>          |                          |                            |                  |
| Lk (Kisvárosias Lakóövezet)               | 0,81                     | 1,05                       | 1,86             |
| <b>Lke (Kisvárosias Lakóövezet)</b>       | <b>65,42</b>             | <b>72,78</b>               | <b>138,20</b>    |
| Lf (Falusias Lakóövezet)                  | 9,84                     | 45                         | 54,84            |
| Vt (Településközpont Vegyes)              | 2,18                     | 3,54                       | 5,72             |
| Vi (Intézményközpont Vegyes)              | 3,42                     | 3,26                       | 6,68             |
| Gksz (Gazdasági,kereskedelmi szolgáltató) | 1,32                     | 2,95                       | 4,27             |
| Gip (Gazdasági, egyéb ipari)              | 3,98                     | 16                         | 19,98            |
| Üü (Üdülõházas Üdülõterület)              | 15,49                    | 40,16                      | 55,65            |
| Kk (Különleges kemping terület)           | 0                        | 3,21                       | 3,21             |
| Kst (Különleges strand terület)           | 14,41                    | 1,71                       | 16,12            |
| Ksz (Különleges szakrális)                | 0,52                     | 0                          | 0,52             |
| Ksp (Különleges sportterület)             | 5,95                     | 22,66                      | 28,61            |
| <b>Beépítésre nem szánt övezetek</b>      |                          |                            |                  |
| <b>Köu (Közlékedési terület)</b>          | <b>105,27</b>            | <b>0</b>                   | <b>105,26</b>    |
| <b>Zk (Zöldterület, közkert)</b>          | <b>1,58</b>              | <b>1,63</b>                | <b>3,21</b>      |
| Zp (Zöldterület, közpark)                 | 5,59                     | 3,27                       | 8,86             |
| Eg (Gazdasági Erdõterület)                | 430,88                   | -20,39                     | 410,49           |
| Ev (Védelmi Erdõterület)                  | 29,16                    | 6,39                       | 35,55            |
| Ek (Közjóléti erdõterület)                | 0                        | 4,02                       | 4,02             |
| Má (Általános Mezõgazdasági)              | 448,98                   | 75,71                      | 524,68           |
| Mk (Kertes Mezõgazdasági)                 | 224,9                    | 0                          | 224,9            |
| V (Vízgazdálkodási Terület)               | 22,41                    | 1,14                       | 23,55            |
| Tk (Természet közeli terület)             | 0                        | 7,98                       | 7,98             |
| Kt (Különleges- Temető)                   | 3,14                     | 0                          | 3,14             |
| Kb-gf (Különleges - gazdaságfejlesztés)   | 0,00                     | 13,25                      | 13,25            |
| Kb-p (Különleges- pincesor)               | 0                        | 11,96                      | 11,96            |
| Kb-sp (Különleges - Sport)                | 6,9                      | 0                          | 6,9              |
| Kb-sze (Különleges- Szennyvíz)            | 1,80                     | -0,01                      | 1,79             |
| Kb-ü (Különleges- üdülõ)                  | 0                        | 0,58                       | 0,58             |
| Kb-h (Különleges- hegy)                   | 0                        | 1,55                       | 1,55             |
| <b>Összesen:</b>                          |                          |                            | <b>1723,33</b>   |

210 m<sup>2</sup> új beépítésre szánt terület került kijelölésre a módosítás során. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdése alapján zöldterület került kijelölésre az út mentén, melynek mértéke 18 m<sup>2</sup>, mely az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület 8 %-a (>5%, 10,5 m<sup>2</sup>). A tervezett módosítások a törvényi előírással szinkronban vannak.

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

### 4. A Területrendezési tervvel való összhang igazolása:

**Az 545, 546, 553 hrsz.-ú területeket érintő módosítás összhangja a területrendezési tervvel:**

#### **Térségi területfelhasználás a megyei szerkezeti terv alapján**

A tervezett módosítás, a tervezési terület lehatárolása települési területfelhasználású térséget érint. A tervezett módosítás a törvény előírásaival szinkronban van, mivel települési térségben bármilyen építési övezet, övezet kijelölhető.

#### **Övezetek az országos és a megyei terv 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.

##### **Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete**

A 2022. február 10-én jóváhagyott településszerkezeti terv módosítás során a határozat 6. mellékletében szereplő tervlap alapján a borszőlő termőhelyi kataszteri övezet lehatárolása módosításra került. Az övezet módosított lehatárolása nem érinti a tervezési területet, az övezetre vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.

### **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó előírásai**

MaTrT. előírásai:

#### 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új

beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Jelen módosítás során a tervezési területen új beépítésre szánt terület kijelölésre kerül. A kijelölés során érvényesül a törvényi előírási a) pontja, meglévő települési területhez, belterülethez csatlakoznak ezek a területek. Az előírás b) pontja is teljesül, az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. A 12.§ (1) bekezdés c) pontja alapján Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatban rögzítette, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölésére nincs máshol megfelelő beépítetlen terület. Az új beépítésre szánt területek kijelöléséről és az Étv. előírásainak való megfelelésről a 35/2023. (III.9.) kt. határozatban született döntés.



## 4. RENDELETTERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

**Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati rendelete**

**Zalakaros Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (IX.1.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelete módosításáról a következőket rendeli el:

### 1. §

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL szóló 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelete 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

### 2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Kelt: Zalakaros, 2023. év..... hó ..... nap

Novák Ferenc  
polgármester

Torma László  
aljegyző

# Zalakaros közigazgatási területe

## Szabályozási terv

### Jelmagyarázat:

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

Településhatár:  
Belterület határ-meglévő/tervezett:  
Meglévő, nem térképezett épület:  
Szabályozás alapelemei:  
Szabályozási vonal  
Szabályozási szélesség  
Építési övezet, övezet határa  
Építési övezet, övezet jele  
Szabályozás másodlagos elemei:  
Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek  
Javasolt telekhatár  
Megszüntetendő jelölés:

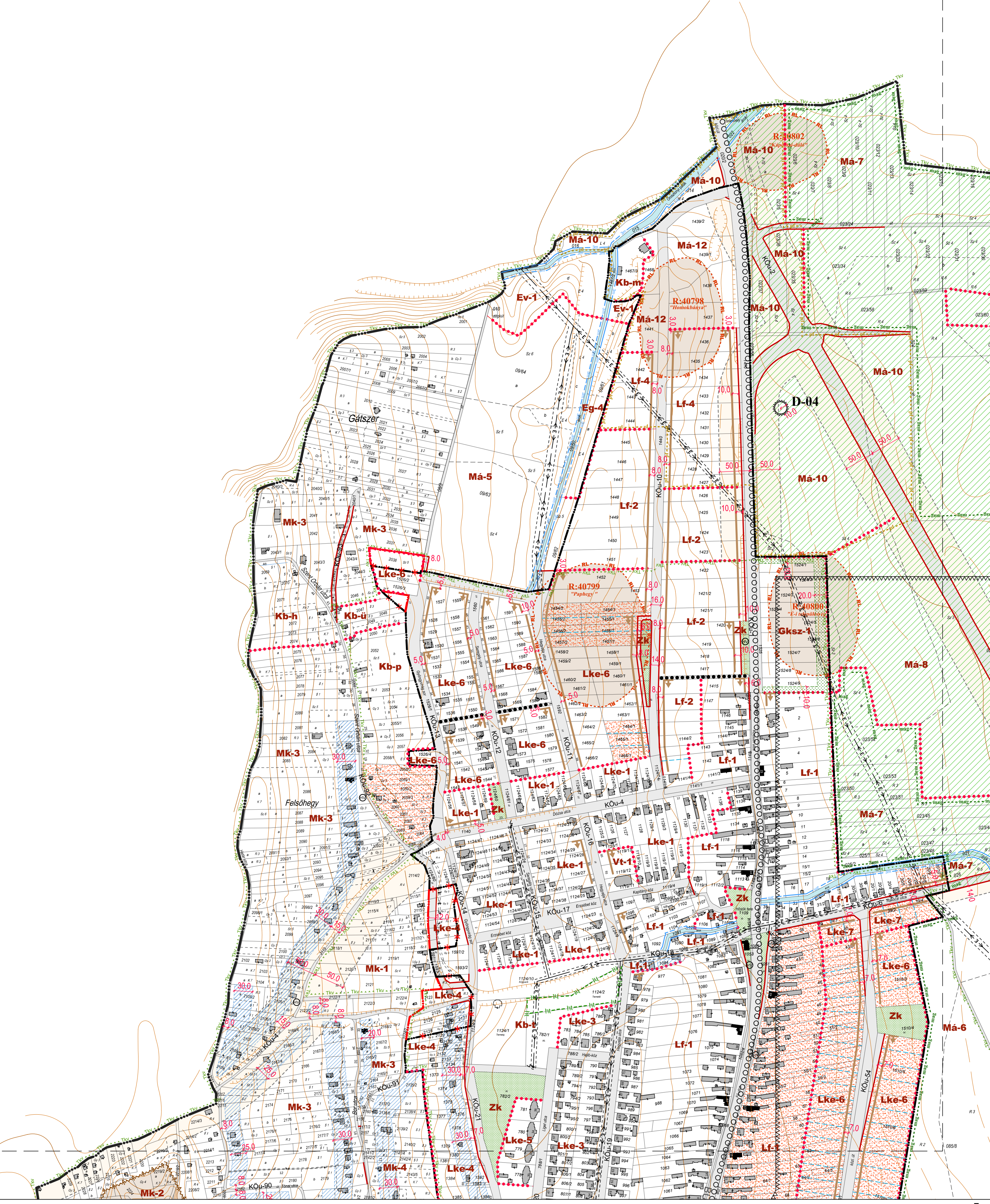
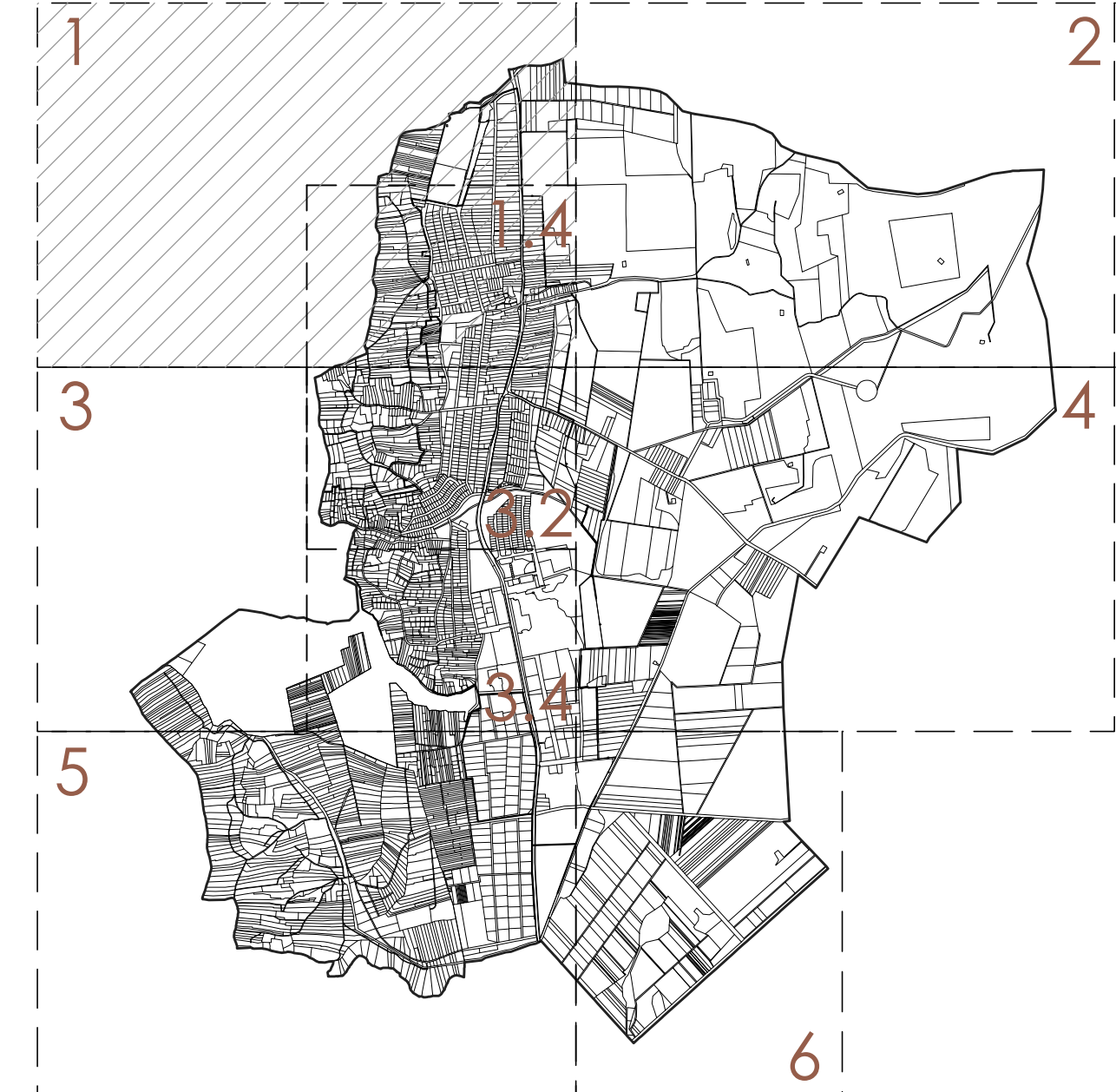
Építési hely:  
Építési vonal:  
Egyéb szabályozási elemek  
Jelentős felszíni parkoló határa és férőhelyszáma  
Gyalogút  
Kerékpárút  
Örökségvédelem:  
Országos (nemzetközi) művi értékvédelem  
Régészeti lelőhely határa:  
Helyi művi értékvédelem  
Helyi jelentőségű védett érték

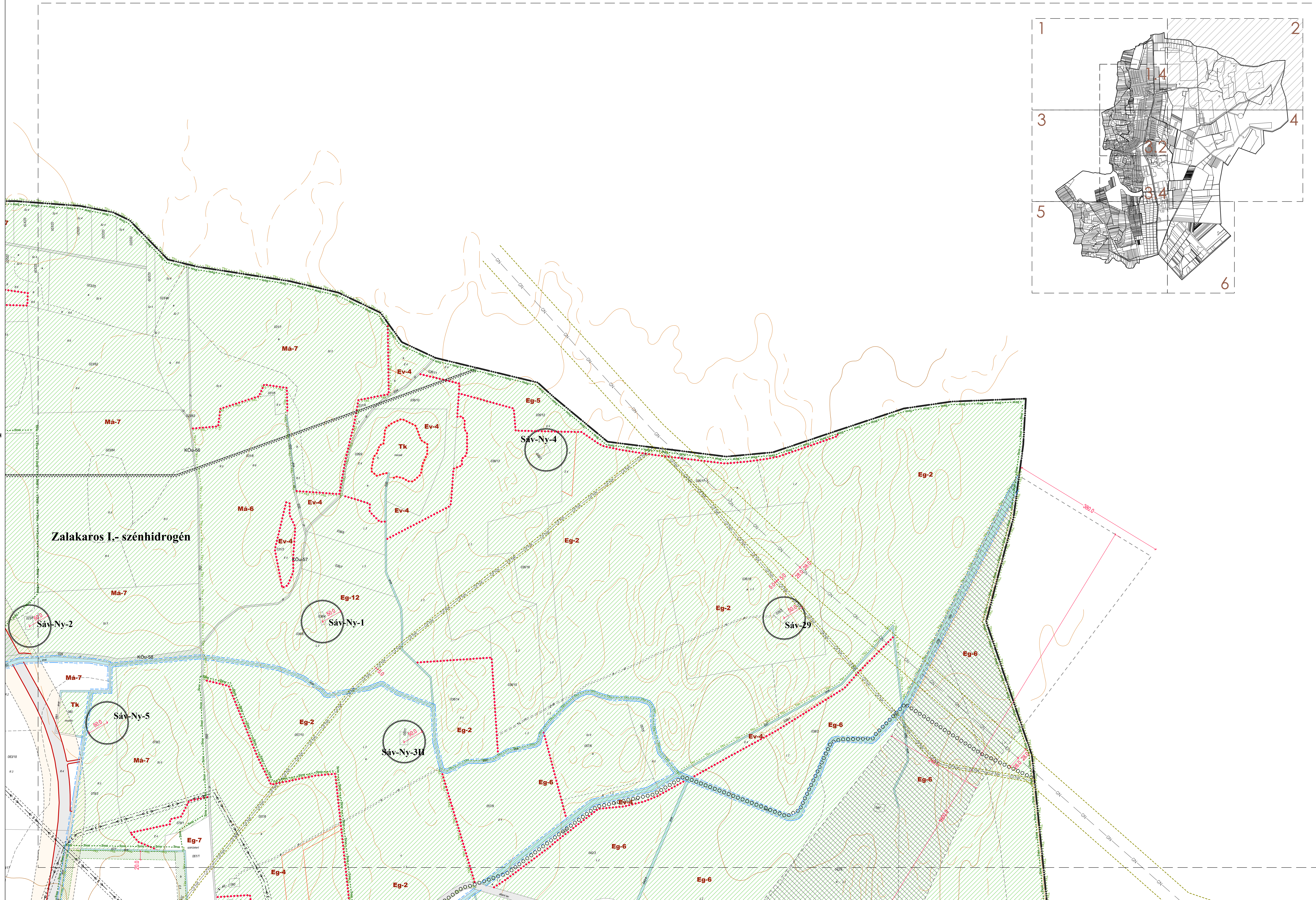
Táj- és természetvédelem:  
Nemzetközi táj- és természetvédelem  
NATURA 2000 terület határa  
Országos és térségi táj- és természetvédelem  
Országos ökológiai hálózat - magterület határa  
Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa  
Országos ökológiai hálózat - puffertérület határa  
Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének határa  
Helyi táj- és természetvédelem:  
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

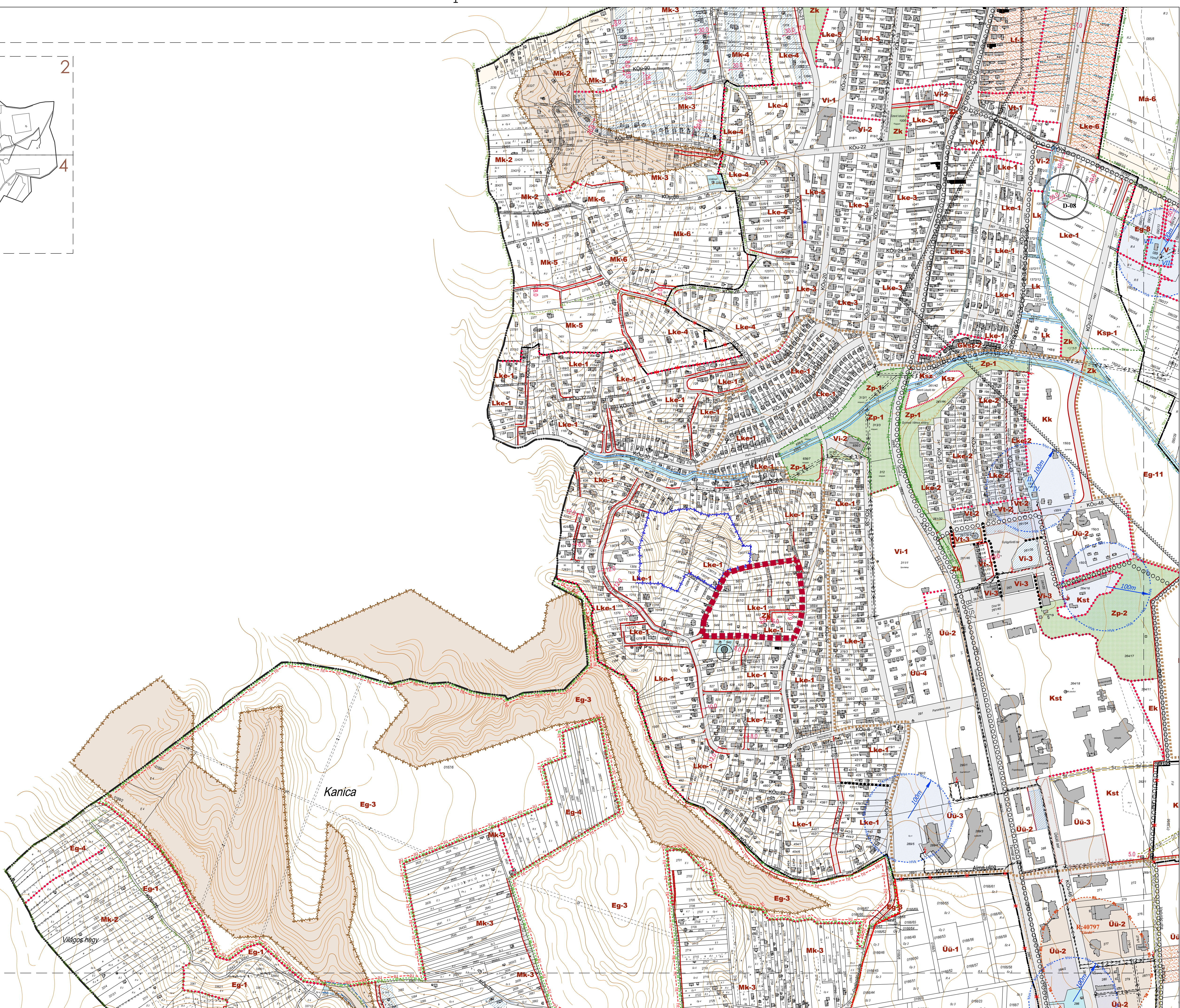
### TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA:

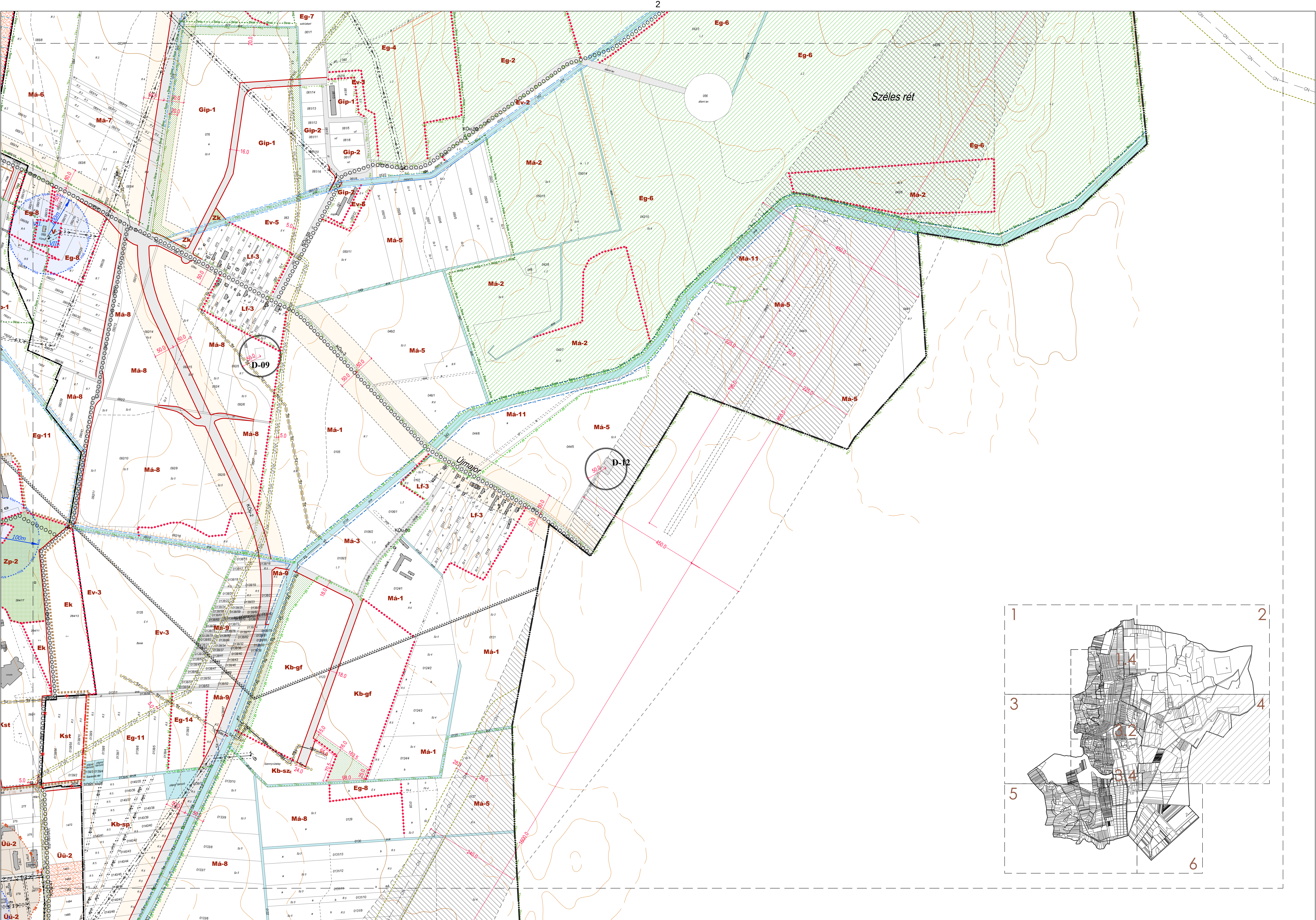
Egyéb korlátozó tényezők  
Vízbázis külső védőövezet határa  
Felszíni víz parti sávjának határa (állami)  
Felszíni víz parti sávjának határa (önkormányzati)  
Bányatelek határa  
Felszínmozgás veszélyes terület határa  
Erőforrásvesztés terület határa  
Köztű védőátjárás és védőterület  
Repülőtér akadályoztatási területe  
Közművek korlátozásai  
Szennyvíztisztító  
Szennyvíztisztító  
Villamos elosztóhálózat és védőterülete  
Nagyközgyűlésműködési földgáz vezeték és védőterülete  
Nagygyűlésműködési földgáz vezeték és védőterülete  
Szennyvíztisztító védőterülete  
Szennyvízvezeték és védőterülete  
CH kút elnevezése és biztonsági övezete  
Egyes sajátos jogi határok  
Telekcsoporthoz tartozó terület  
Beültetési kötelezettségű terület  
Alóvezet határa  
Területfelhasználási módok  
Köztű közlekedési terület  
Zöldterület, közpark  
Zöldterület, közpark  
Vízgázvezetési terület

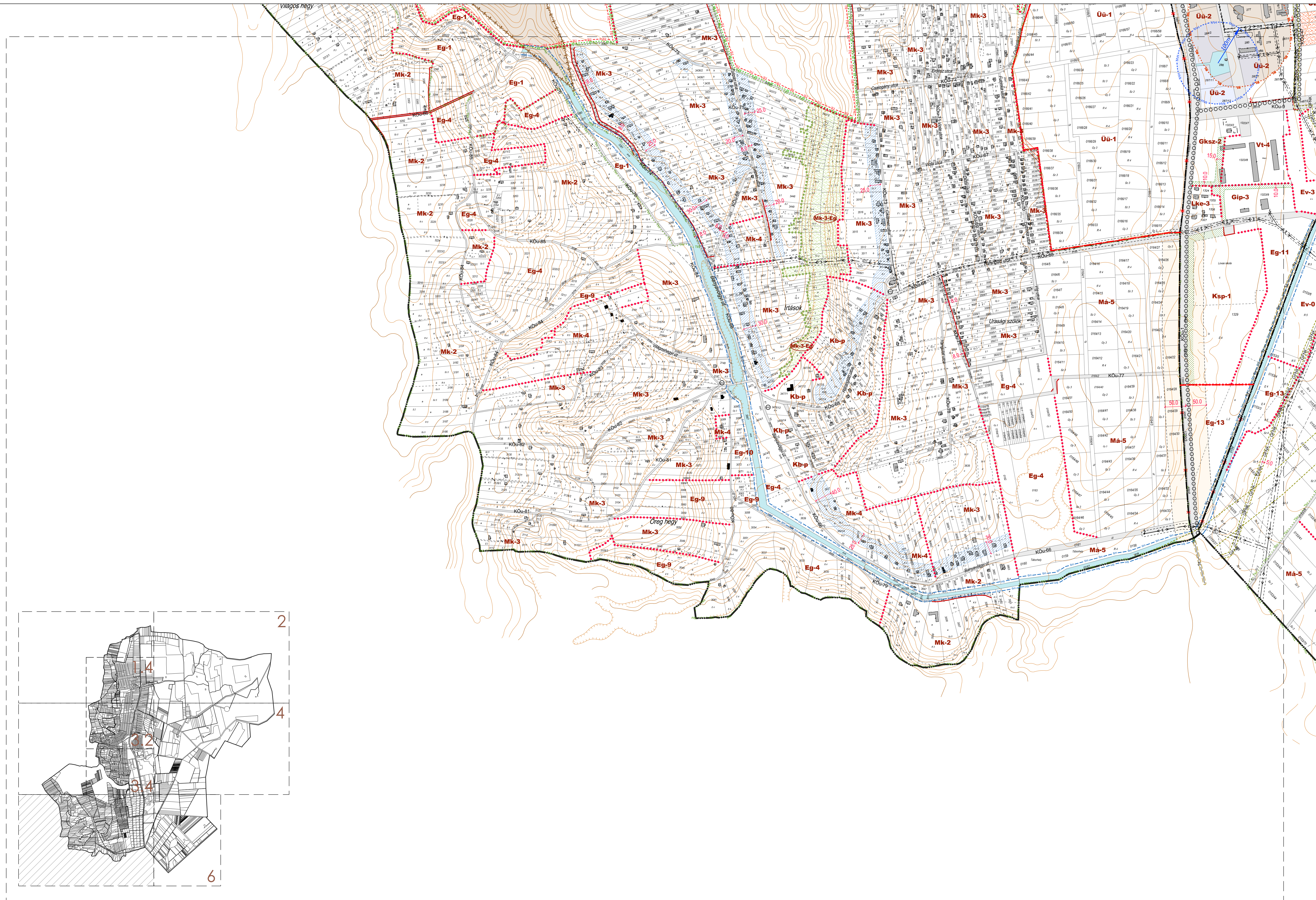
|                                            |                                          |                                                                |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Építési övezet index száma                 | beépítési mód                            | max.beépítettség (%)                                           |
| Lf-1                                       | épületmagasság/<br>homlokzatmagasság (m) | kialakítható legkisebb<br>telekszélesség és telekterület (m/m) |
| Övezetek megnevezése (területfelhasználás) |                                          |                                                                |











Hitelesítő: Novák Ferenc Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter 1. melléklet a 24/2016. (XII.12.), a 3/2022. (II.10.), a 16/2022. (VII.26.) és a 23/2022. (XI.17.) **M=1:4 000** **6.**  
Polgármester Jegyző önkormányzati rendelettel módosított 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelethez



## Zalakaros Város Főépítésze

### FELJEGYZÉS

**a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet alapján**

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 2022. szeptember 22-én, a 151/2022. (IX.22.) határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását.

A 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 3/C. §-a kimondja, hogy „Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

A kormányrendelet 1. melléklete határozza meg a megalapozó vizsgálat, a 3. melléklete az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit.

Módosuló helyi építési szabályzat esetében a kormányrendelet 11.§ (6) bekezdése kimondja, hogy „Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

**A kormányrendelet fenti előírásainak figyelembevételével a szabályozási terv módosításához szükséges alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:**

#### KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

- **A változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése.**

**Nincs szükség a biológiai aktivitásérték számítás igazolására, ugyanis bár új beépítésre szánt terület kijelölésre kerül, de nem éri el az egy hektár területet.**

**Nem szükséges környezeti értékelés elkészítése sem, ugyanis a tervezett szabályozás nem jár jelentős környezeti hatással.**

**További munkarészek elkészítése érintettség hiányában nem szükséges.**

Kelt: Zalakaros, 2023. február 22.



**Klie Zoltán**

Zalakaros Város Főépítésze



**Zalakaros Város Főépítésze**  
**8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.**

**Telefon: 93/340-100, Fax: 340-531**

**E-mail: polgarmester@zalakaros.hu**

Ügyiratszám: ZK/1730-5/2023  
Ügyintéző: Klie Zoltán főépítész

Tárgy: Zalakaros településrendezési eszközeinek  
módosítása – partnerségi egyeztetés

**JEGYZŐKÖNYV**

**Zalakaros város településrendezési eszközeinek** előzetes tájékoztatása anyagát lakossági fórumra bocsátotta Zalakaros Város Polgármestere:

Zalakaros településrendezési eszközeinek rendezés alá vont területe:

**A Zalagyöngye – Őzgida utca közötti tömb feltáró út korrekciója.**

A tájékoztatási anyag 2023. február 28-tól 2023. március 23-ig a település hivatalos honlapján megtekinthető volt.

A megadott határidőn belül lakossági észrevétel nem érkezett az előzetes tájékoztatási anyaggal kapcsolatban.

Zalakaros, 2023. 03. 23.



Klie Zoltán városi főépítész

**Kivonat:** A Zalakaros Város Önkormányzata Képviselőtestülete 2023. március 09-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

**Képviselőtestület 35/2023. (III.09.) számú határozata:**

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a környezeti értékelés előzetes egyeztetése alapján úgy dönt,

1. hogy nem indokolt a Varga Zoltán kérelmére elindított rendezési terv módosítása során külön környezeti vizsgálat készítése, ezzel az egyeztetési eljárást lezárja;

2. hogy a településrendezési tervekben a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére útszabályozás módosításával, illetve a valós állapothoz történő igazodással összefüggésben kerül sor, így az helyhez kötöttnek tekinthető;

3. egyben elfogadja a főépítész által 2023. február 2-án készített tartalmi követelményekre vonatkozó feljegyzését.

Határidő: azonnal  
Felelős: Novák Ferenc, polgármester  
Operatív felelős: Klie Zoltán, főépítész

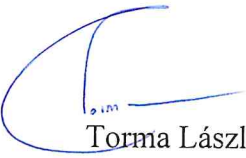
Kmft.

Novák Ferenc s.k.  
Polgármester

Torma László s.k.  
Aljegyző

A kivonat hiteles.

Zalakaros 2023. március 22.

  
Torma László  
Aljegyző





## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Novák Ferenc részére  
polgármester**

**Zalakaros Város Önkormányzata**

Iktatószám: ZA/010/74-2/2023.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: [takacs.anna@zala.gov.hu](mailto:takacs.anna@zala.gov.hu)

Tárgy: Zalakaros településrendezési eszközök módosítása, környezeti értékelés

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Zalakaros településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan az E-TÉR felületére 2023. február 1-jén feltöltött megkeresésre hivatkozva az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerint – az épített környezet védelmére kiterjedően – az alábbi nyilatkozatot, észrevételeket teszem:

Az előzetes tájékoztató alapján a tervezett módosítás az Özgida utca és a Zalagyöngye utca által közrezárt tömb feltárási útjának pontosítására irányul. A tervezési terület Zalakaros kevésbé intenzív kertvárosias lakóterületét érinti. A tervezési területen védett építészeti érték nincs, sűrű beépítettség nem jellemző.

A Kvr. 2. mellékletében foglalt szempontok alapján a tervezett módosítás következtében az épített környezet védelmére kiterjedően **jelentős környezeti hatás nem várható**. A tervdokumentációhoz **környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek**.

### **Egyéb tájékoztatás:**

- Tájékoztatom, hogy a Kvr. 4-5. §-ában foglaltak alapján a várható környezeti hatások jelentőségével és a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az önkormányzatnak döntést kell hoznia. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 59. § (2) bekezdése alapján a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének, a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és az Eljr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg. A fenti döntés(ek)e)t és a főépítési feljegyzést kérem a véleményezési tervdokumentációhoz mellékelni.

### **ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050

E-mail: [allamifoeepitesz@zala.gov.hu](mailto:allamifoeepitesz@zala.gov.hu), KRID: 627393122, Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, a Kvr. 3. számú mellékletének II.2. b) 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**, 2023. február 9.

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán  
állami főépítész

helyett

Takács Anna  
főépítési szakügyintéző



## NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 4252-2/2023/KBKHF  
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Hivatkozási szám: -  
Ügyintézőjük: -  
Melléklet:-

**Novák Ferenc**  
polgármester részére

**Zalakaros Város Polgármesteri Hivatala**  
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Zalakaros Város településrendezési eszközeinek tömbfeltáró út kialakítása miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi Központnak észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2023. február „4”

Tisztelettel:

**Dr. Müller Cecília**  
országos tisztifőorvos  
nevében és megbízásából

**Dr. Surján Orsolya**  
helyettes országos tisztifőorvos

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály  
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,  
e-mail: [kembizt@nnk.gov.hu](mailto:kembizt@nnk.gov.hu)  
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
37000/234-1/2023.ált.



## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZAG/030/01557-2/2023  
Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea  
Telefon: (70) 436-5307

Tárgy: környezeti hatás vizsgálata  
Hiv. szám: -  
Melléklet: -

**Novák Ferenc polgármester úr**  
**Zalakaros Város Önkormányzata**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály **Erdészeti Osztálya** Zalakaros Város polgármesterének megkeresésére az Őzgida u. és a Zalagyöngye u. által közrezárt tömb feltáró útjával kapcsolatban, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Korm.** rendeletre hivatkozva az alábbi nyilatkozatot adom:

A módosítások során a közvetett hatások nem járnak számottevő káros hatással az erdőkre, azok talajára, vízháztartására, mikroklímájára. Környezeti vizsgálat lefolytatása erdészeti szempontból **nem szükséges.**

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § c) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

**Zalaegerszeg**, időbélyegző szerint

**Tisztelettel:**

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

**Magyari István**  
osztályvezető

Kapják:

- 1, ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT ZKAROSONK KRID: 131917736
- 2, Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY  
ERDÉSZETI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi utca 36., Pf.: 209., Telefon: ( 36-92) 549-670  
E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, KRID: 754889990, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Novák Ferenc polgármester**  
részére

Zalakaros Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF-TKI/0916-2/2023.  
Ügyintéző: Rácz Eszter  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező  
érintettség szempontjából.

Hiv. szám: –

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Zalakaros város településrendezési eszközeinek módosítása és az ahhoz kapcsolódó környezeti vizsgálat tárgyában, az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció véleményezése kapcsán a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

**A módosítás alá vont területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja, továbbá az egyes tervek, illetve *programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözzel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Melléklet: –

Kapja:

1. Zalakaros Város Önkormányzata – E-TÉR
2. Irattár

Iktatószám: **SZ-001H-001N-001SZ/2352-2/2023**  
Tárgy: **Vélemény Zalakaros város  
településrendezési eszközeinek  
módosításához**

Hivatkozási szám: -  
Ügyintéző: **Horváth Henrietta**  
Telefon: **036-72795-283**  
Mellékletek: -

**Novák Ferenc**  
polgármester  
részére

Zalakaros Város Önkormányzata

*A levél kizárólag E-TÉR rendszeren keresztül kerül megküldésre.*

**Ülőszék Polgármester Úr**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (Rendelet) 1. § (3) bekezdés a) és b) pontjaira és a 8. § (3a) bekezdésre, valamint a 3. sz. melléklet II.2. fejezet f) pontjára hivatkozva a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) megállapította, hogy Zalakaros város hatályos településrendezési eszközeinek módosításához földtani és ásványvagyon védelmi környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

Zalakaros város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a Bányafelügyeletre 2023. február 3-án E-TÉR-en beérkezett megkeresésében kezdeményezés történt azon bányafelügyeleti vélemény megadására, amely a változtatási szándékok és azoknak céljai ismeretében értékeli, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosításához kapcsolódva szükséges-e összeállítani földtani és ásványvagyon védelmi szempontokat is érvényesítő környezeti vizsgálatot.

A módosítás célja Zalakaros 552/2 hrsz.-ú út déli részét 3,0 m-el északabbra kell elhelyezni.

A napjainkig megvalósult és részletező ásványi nyersanyag kutatások a módosítási szándékkal érintetté vált földrészteltekre nem terjedtek ki, így a jelenlegi üledékföldtani ismeretek alapján előirányzott változtatási szándékok gazdaságföldtani érdekekkel nem lehetnek ellentétesek. A változási szándékkal érintett ingatlanok nem szerepelnek a korábban megmutatkozott és felvételezett gravitációs tömegmozgásokat, valamint földtani veszélyforrásokat összegző aktuális kataszterekben, valamint az Országos Felszínmozgásos Kataszterben. A Bányafelügyelet részéről megállapítást nyert, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosításával gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így nincs szükség olyan környezeti vizsgálatra, amelyben földtan és ásványvagyon védelmet szolgáló külön vagy egyedi előírások is szerepelnek.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 3. sz. melléklet II.2. fejezet f) pontja alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét és illetékességét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg.

Pécs, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Biró Marcell  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Kele Hajnalka  
osztályvezető  
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Címzett
2. Irattár



ZALA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
IGAZGATÓ

Tárgy: Zalakaros Város településrendezési  
eszközeinek módosítása – várható környezeti  
hatás jelentőségének eldöntése  
Hiv.szám: -  
Ügyintézőjük: -  
Ügyintéző: Ódor Szilvia t.ő. százados  
Telefon: 92/549-396

***Novák Ferenc polgármester***  
***Zalakaros Város Önkormányzata***

**8749 Zalakaros**  
**Gyógyfürdő tér 1.**

***Tisztelt Polgármester Úr!***

Tájékoztatatom, hogy Zalakaros Város településrendezési eszközei módosításával kapcsolatos tájékoztatót a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: törvény) 24. § (1) bekezdésében foglaltak és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet alapján megvizsgáltam.

A változások eredményeként a Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság hatáskörébe tartozó szakterületi témakört (súlyos ipari balesetek megelőzése) érintően jelentős környezeti hatás nem várható, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek.

Kelt: Zalaegerszeg, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

**Takács Ottó Alajos t.ő. ezredes**  
**igazgató**

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)  
Kapják: címzett (E-TÉR)