

Előterjesztés

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. 06. 11-én tartandó ülésére

Tárgy: településrendezési eszközök tervezett módosításával kapcsolatos **tájékoztatás, terv ismertető** - 2. rész

Előterjesztő: Káli Marianna főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

Zalakaros Város helyi építési szabályzatának módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárással folyamatban van több helyszínt érintően, hat módosítási pontba foglalva. Ennek a tervmódosításnak a **munkaszáma T2503**. A tervmódosítás elindításáról a 22/2025. (II.13.) kt. határozatban döntött a testület. E határozat alapján a tervmódosításra vonatkozó megoldási javaslatokat a képviselő-testület elé kell terjeszteni, előzetes megvitatás céljából.

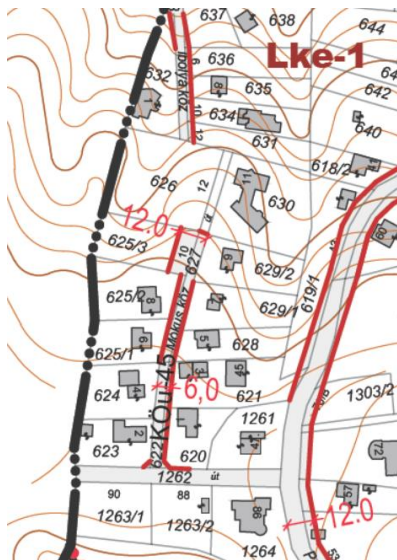
A 2025.05.27-i testületi ülésen a módosítási pontok első körben már megvitatásra kerültek. A földmérőtől a beméréseket csak múlt csütörtökön kaptuk meg, a közlekedéses kolléga, így azokat még nem tudta feldolgozni. Néhány útszabályozással érintett pontot így még nem tudunk ismertetni, melyek az alábbiak:

1.1 Kanikai utca

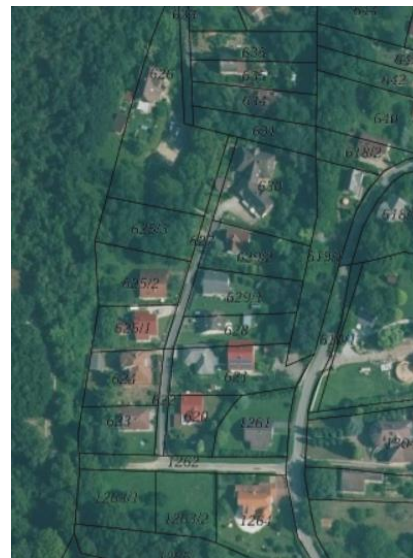


Kanikai utca (forrás: e-közmű)

1.3. Mókus köz

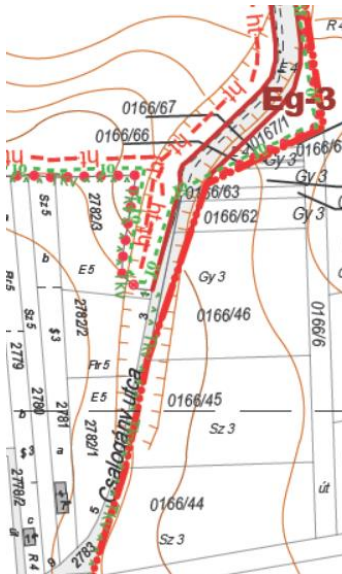


hatályos szabályozási terv
részlet



Mókus köz (forrás: e-közmű)

1.5. Csalogány köz

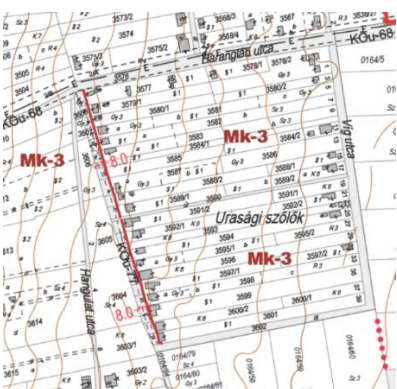


hatályos szabályozási terv
részlet



Csalogány út (forrás: e-közmű)

1.6. Alsóhangulat utca



hatályos szabályozási terv részlet

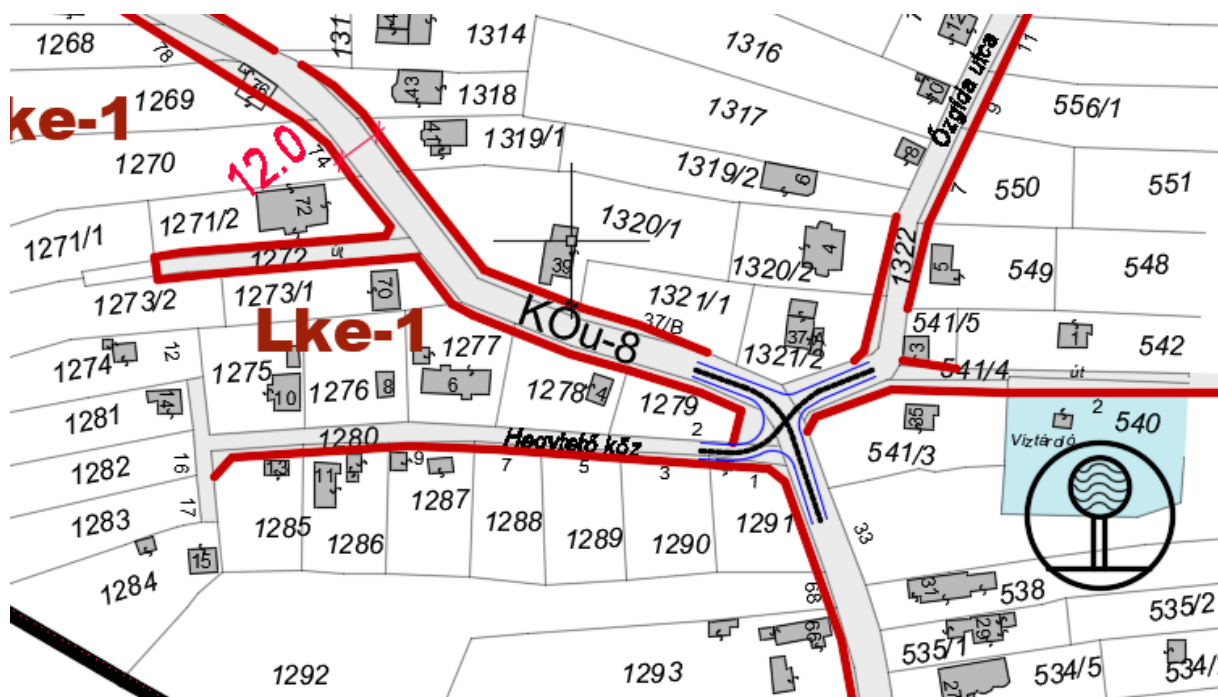


„Alsó Hangulat” utca (forrás: e-közmű)

E pontokat a következő soros testületi ülésen tervezek bemutatni még.

A 05.27-i ülésen elhangzottaknak megfelelően az alábbi pontok a következők szerint alakulnak:

1.2.Hegytető köz, 1.4. Őzgida utca

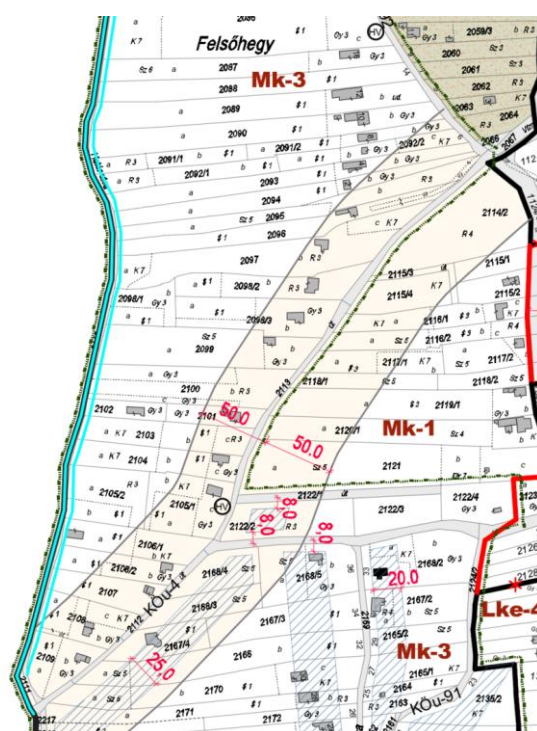
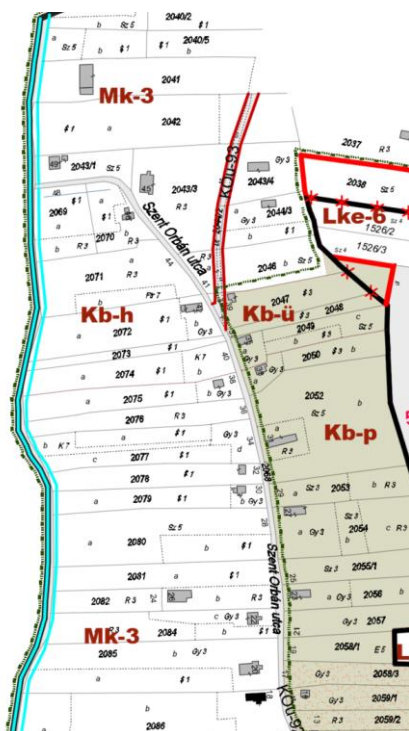


tervezett szabályozás

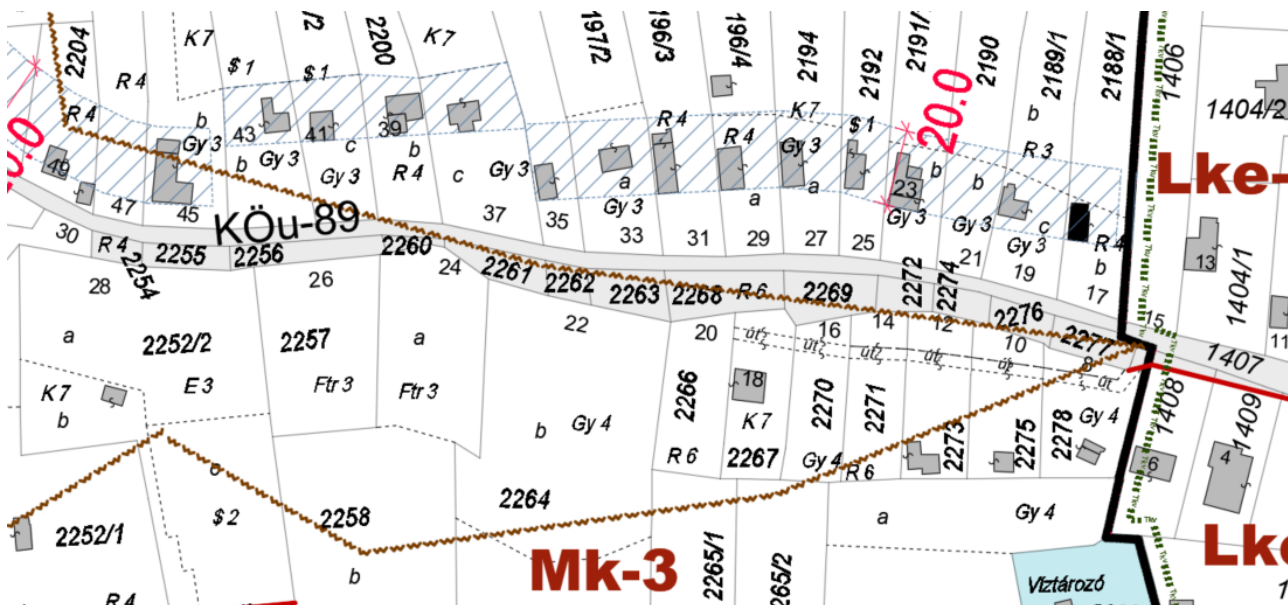
A Hegytető köz nyugati végén a szabályozás törlésre került, a Hegytető köz déli oldalán az útszabályozás megmarad, a 1279 hrsz.-ú telek érintettsége is, olyan mértékben, hogy a kereszteződés kialakítható legyen. (A rajzon az út tengelye és a szükséges burkolat szélek berajzolásra kerültek szemléltetésként.) A 1279 hrsz.-ú telek igénybevétele mindenképpen szükséges. Az 541/5 hrsz.-ú telekről az útszabályozás ami a házat érintette lekerült.

1.7. Határ út

A Határ út 6 méteres szélességgel kiszabályozásra kerül. (kékkel jelölve)



1.8. Alsóhegyi út



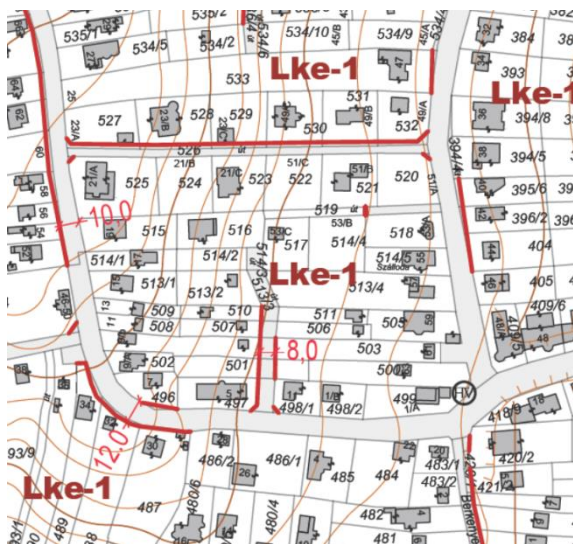
tervezett szabályozási terv részlet

Az Alsóhegyi út déli oldalán a kertes mezőgazdasági területek és az út közötti kisebb telkek közlekedési területbe kerülnek.

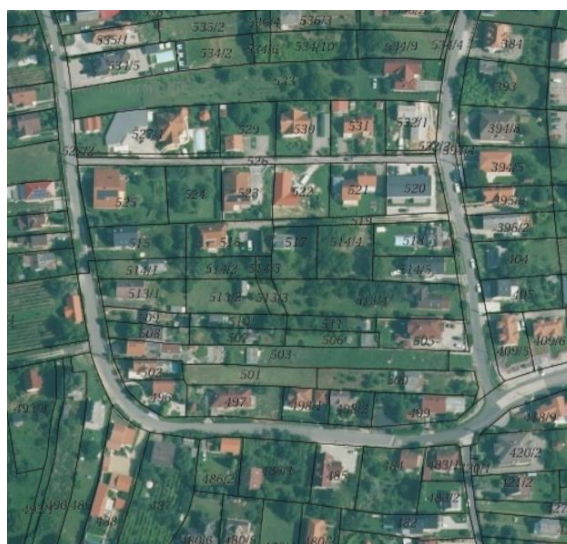
1.9. Zalagyöngye utca nyugati oldalának déli, Panoráma utcával közrefogott része

jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése

Az 526 hrsz.-ú kiszabályozott úttól délre lévő tömbben a tömbbelsőben lévő telkek feltárása miatt a tömb déli részén egy É-D irányú útszakasz került kiszabályozásra. A tömbbelső feltárásának megoldására az útszabályozás felülvizsgálata szükséges.



hatályos szabályozási terv részlet



Özgida utca (forrás: e-közmű)

A valóságban az 519 hrsz.-ú út a teljes hosszán használatban van, az 516 hrsz.-ú telek feltárása is innen történik. A szabályozási terven szükséges az út teljes hosszának közlekedési területként történő feltüntetése. Az 516 hrsz.-ú telkektől délre a tömbbelsőben két telek esetében az útleválasztás már meg is történt, azonban a tömb déli részén az út kikötése még térképileg nem valósult meg.



8 méter széles feltáró út kikötésének helye a Panoráma úton



519 hrsz.-ú út nyugati irányból fotózva, 516 hrsz.-ú telek keleti vége



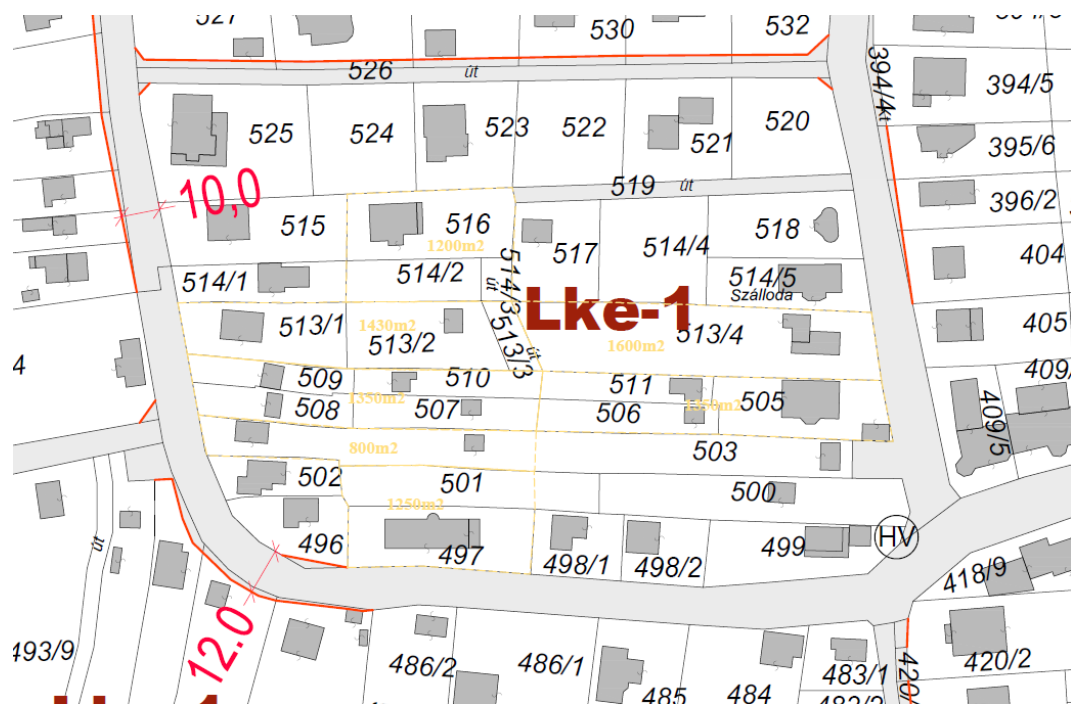
519 hrsz.-ú út keleti irányból fotózva

Alternatívák:

1.

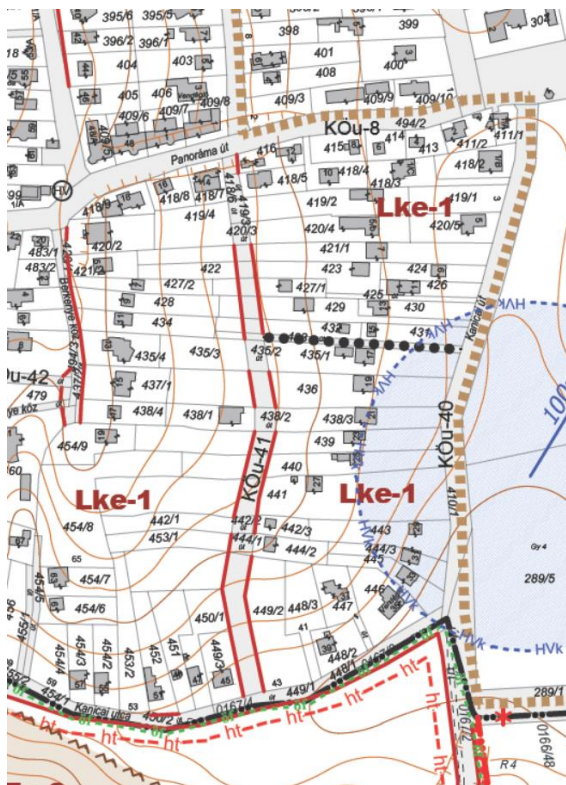
A tömbbelsőben a bezárt telkek beépíthetőségét továbbra is biztosítani kívánja az önkormányzat, ehhez a közlekedési kapcsolatot utak szabályozásával és kiépítésével meg kell oldani.

A tömbbelsőben szükséges út jelölése, mivel vannak kisebb, útkapcsolattal nem rendelkező telkek a belső részen, melyek jelenleg másik telkeken keresztül közelíthetők meg (hrsz.: 501, 506, 507, 510,



javasolt szabályozás amennyiben a teljes belső út törlésre kerül

1.10 Panoráma utcától délre lévő tömb tömbbelső feltárása



hatályos szabályozási terv részlet



Panoráma utcától délre lévő tömb (forrás: e-közmű)

A tömbbelsőben kiszabályozott út 7 telek esetében került leválasztásra. A valóságban nem létezik az út egyelőre. Az északi kikötése a Panoráma utcára jelenleg elépített, egy kocsibeálló található az útszabályozással érintett területen. A tömböt keletről határoló Kanikai utcán, az utcafronti épületek sávja mögött, nyugatabbra egy másik épületsáv is megjelent már, azonban míg a térkép szerint ezen telkeknek nyugatról van a feltárása, az említett úton keresztül, a valóságban a Kanikai utca felől kerülnek megközelítésre a telkek, a közművek is innen kerültek kialakításra, a másik lakótelteken keresztül.

tervmódosítás célja és következményei:

Javasoljuk a hatályos tervben kijelölt út megtartását, mivel annak funkciója alapvetően a Kanikai utca – Panoráma utca – Berkenye köz által határolt tömbbelsőben lévő területek feltárása által a beépíthetőség biztosítása. A közlekedési és közműsávban a közmű infrastruktúra létesítményei elhelyezhetőek, a telkek közlekedési kapcsolata megteremthető. Hosszú távon a jelenlegi megoldások nem megfelelő alternatívák.

A magántulajdonban lévő magántelkek megosztásával kialakuló új építési telkek mellett az új út telekrészei is darabonként leválasztódnak, így a folyamat előrehaladtával, az új út nyomvonala telekkönyvileg lassan kialakul. Ebben a folyamatban elvileg az önkormányzatnak nem kell részt vennie. Amikor a beépítés elér majd egy bizonyosa készültségi fokot, akkor várhatóan lakossági megkeresésére az infrastruktúra kiépítését fogják kérni (út és közművek). A leválasztott telekrészek átadásával, a közterületi sáv rendelkezésre fog állni a fejlesztéshez.

Az út szabályozási tervből való törlése abban az esetben lehet indokolt, amennyiben az önkormányzat határozottan nem kívánja a tömbbelső beépíthetőségének biztosítását. Tekintettel arra, hogy a folyamat már néhány beruházással elindult, ez vélhetően kártérítéseket fog maga után vonni.

A terület megfelelő módon, megfelelő ütemezéssel, és elvárható műszaki tartalommal történő beépítéséhez célszerű volna a folyamat koordinálása, illetve párbeszéd az érintett magáningatlan tulajdonosokkal.

Tehát ez a pont törlésre kerül, a tömbbelsőben lévő kiszabályozott út megtartásra kerül.

Az útszabályozással érintett pontokon túl a 05.27-i ülésen megvitatásra került a 2-es pont, mely az üdülőházas üdülőövezetek módosítását tartalmazza, a 3-as pont, mely a Határ út menti tömbben az építési hely törlését javasolta, az 5-ös pont, mely a láppal érintett telkek természetközeli területbe sorolását tartalmazta. A 6-os pontban az Lk jelű kisvárosias lakóövezet szabályozásában lévő hiba került javításra.

2. Üdülő soron lévő Üü-2 jelű üdülőházas övezetek felülvizsgálata



150/2 hrsz.-ú apartmanház területe és az Üdülő sor déli része

A MenDan Apartmanház telke, valamint az Üdülő sor déli részén lévő telkek üdülőházas üdülőterület övezetből településközpont vegyes övezetebe (VT-6 övezet) kerülnek átsorolásra, mely övezet lehetővé teszi a szállás funkció mellett lakás, valamint egészségügyi, szociális rendeltetések elhelyezését is. Így ezeken a területeken elhelyezhető rendeltetések köre szélesebb lesz.

16. Településközpont terület

21. § (1) A „Vt-1”, „Vt-2”, „Vt-3”, „Vt-4”, és „Vt-5” és „Vt-6” jelű településközpont vegyes rendeltetésű övezetben **elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló**

~~épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.~~ a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

~~(2) A településközpont vegyes rendeltetésű övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:~~

- ~~a) igazgatási, iroda,~~
- ~~b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,~~
- ~~c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,~~
- ~~d) kulturális, közösségi szórakoztató és~~
- ~~e) sport rendeltetést is tartalmazhat.~~

(2) A településközponti vegyes területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

- a) lakó,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport és
 - g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés
- rendeltetést tartalmazhat.

A helyi építési szabályzat kiegészül egy új Vt-6 övezettel melynek előírásai megegyeznek az Üü-2 jelű jelenlegi övezettel.

A 6. melléklet 4. pontjának táblázata kiegészül a Vt-6 jelű településközpont vegyes övezet előírásaival:

	A	B	C	D	E	F	G
		Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület		20m, 300 m ²	20m, 800 m ²	500 m ²	30m, 1500 m ²	-, 180m ²	40m, 3000 m ²
Beépíthető legkisebb telekszélesség és területe		kialakult	kialakult	500 m ²	1500 m ²	kialakult	30m, 2500 m ²
beépítési mód:		Oldalhatáron álló	Zárt sorú	zárt sorú	szabadonálló	zárt sorú	Szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség		40 %	60%	80 %	40%	100% ⁹⁹	30 %
A megengedett legnagyobb beépítési magasság		Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 13,5 m Épületmagasság: 12,5 m	Homlokzatmagasság: 11,0 m Épületmagasság: 10,0 m	Homlokzatmagasság: 12,0 m Épületmagasság: 10,0 m	Homlokzatmagasság: 11,0 m Épületmagasság: 10,0 m	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m
Oldalkert legkisebb mértéke		5,0 m	-	-	5,0 m	-	5,0 m

	A	B	C	D	E	F	G
	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	30 %	10 %	10 %	30%	0% ¹⁰⁰	40 %
	Előkert legkisebb mértéke	Illeszkedés szabálya szerint	Illeszkedés szabálya szerint	0,0 m	5,0 m	0,0 m	?

3. Határ út szabályozásával összefüggésben az építési hely felülvizsgálata az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági övezet tömbjének déli részén

Javasoljuk a tömbön jelölt **építési hely jelölés törlését** a szabályozási tervről és az általános szabályok alkalmazását a tömbben. A kialakítható legkisebb telek terület 3000 m², míg a beépíthető legkisebb telek 1500 m². Az országos szabály a beépíthető legkisebb telek területtel kapcsolatosan is szigorúbb már, tehát ezt kell figyelembe venni, a MaTrT 84.§ (2) b) bekezdése alapján a beépíthető legkisebb telek terület 2000 m². A meglévő telkek telekhatárrendezésével megoszthatók lehetnek a telkek és a Határ út menti részek is beépíthetővé válnak. A gerincen kialakuló új épületek a növényzet és a domborzat, a környező beépítések miatt nem jelennek meg hátrányosan a tájban.

A helyi építési szabályzat kiegészülhet szövegesen úgy, hogy az úttengelytől mért 50 méteres sávban helyezhető el épület, megakadályozva azt, hogy a tömb középső, meredek szakaszán is akár elszórtan házak jelenjenek meg. A Határ út kiszabályozását az 1.7 pontban részleteztük.

A 4-es ponttal kapcsolatosan a Képviselő-testület jelezte, hogy a 0131/1 hrsz.-ú telek hasznosítása tervezett, azonban nem a megújuló energia hasznosítása, napelempark lenne a tervezett felhasználás, hanem inkább mezőgazdasági jellegű hasznosítása tervezett. Így ez a pont a következőképpen átdolgozásra került.

4. Új nyárfás területének (hrsz.: 0131/1) vizsgálata

Az egykori szennyvíztisztító 0131/1 hrsz.-ú területe önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan. Az önkormányzat részéről igény merült fel a terület hasznosításra, melynek lehetőségei kerülnek vizsgálatra a tervezés során. A terület **mezőgazdasági hasznosítása** merült fel, mint opció.

a terület bemutatása, tájvédelmi szempontú lehatárolása

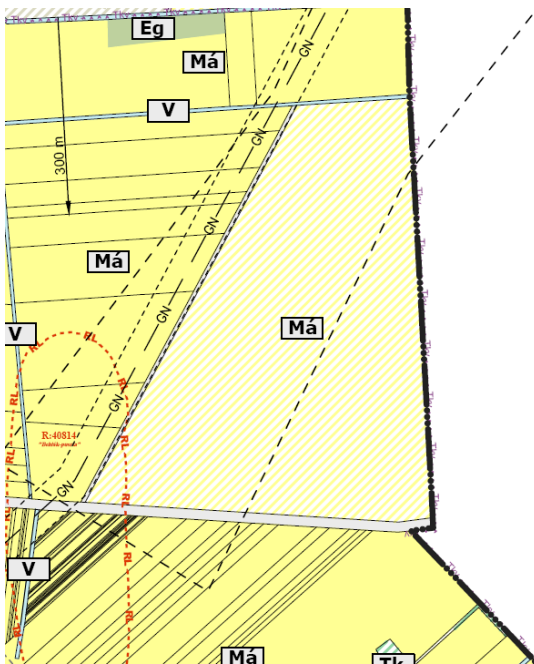
A változással érintett 0131/1 hrsz.-ú terület a település keleti részén helyezkedik el a Zalakomárral közös közigazgatási határ mentén. Megközelítése a 0146/2 hrsz.-ú útról történik, mely út a Termál útról ágazik le kelet felé. Az ingatlan egykor szennyvíztisztítóként funkcionált, mára használaton kívüli fás terület.



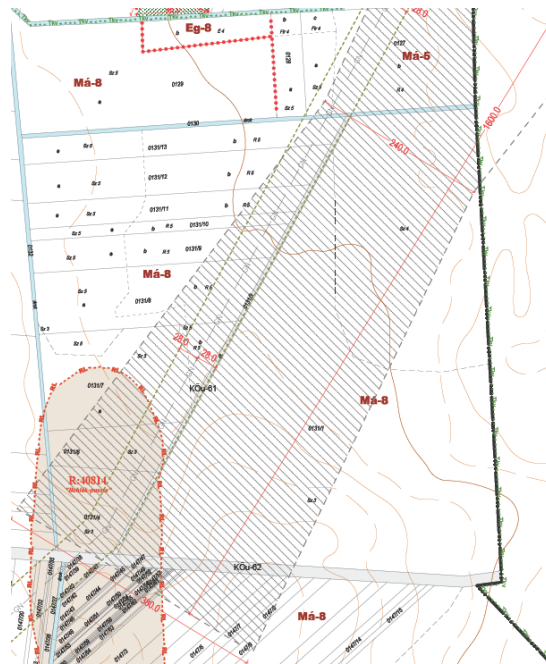
a terület ortofotón

Az ingatlan a hatályos településrendezési tervek szerint általános mezőgazdasági terület. A településszerkezeti terv a területre meghatározott általános mezőgazdasági területfelhasználást terveztként jelöli. A szabályozási terv az ingatlant az Má-8 jelű általános mezőgazdasági övezetbe

sorolja, mely a korábbi Balatoni törvény térségi övezeteinek érintettségei alapján került meghatározásra.



hatályos településszerkezeti terv



hatályos szabályozási terv

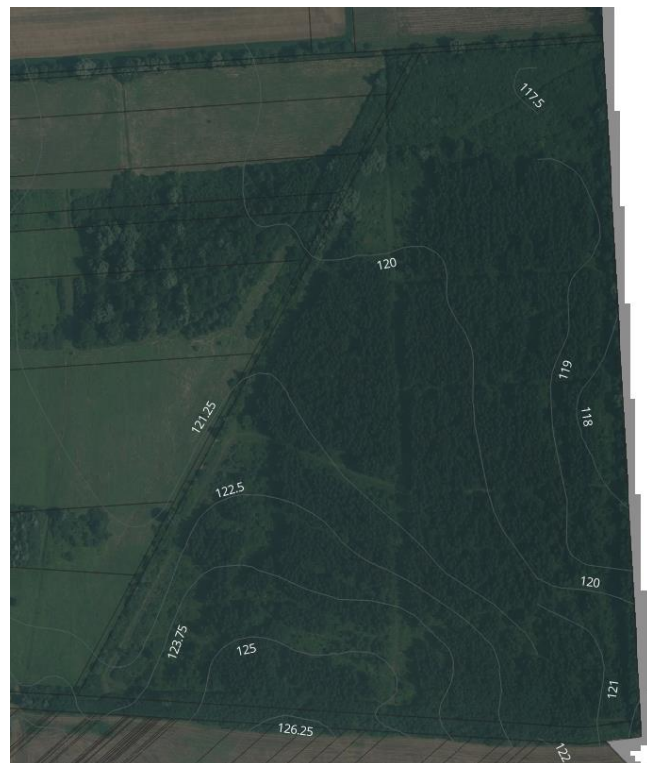
A hatályos szabályozási terv alapján elmondható, hogy a területet a nyugati részen régészeti lelőhely érinti, valamint a repülőtér akadályozási területe az ingatlan nagy részét lefedi.

A 0131/1 hrsz.-ú ingatlan a Banyavölgyi-patak völgyében található, a település alacsonyabb szintmagasságú területén.



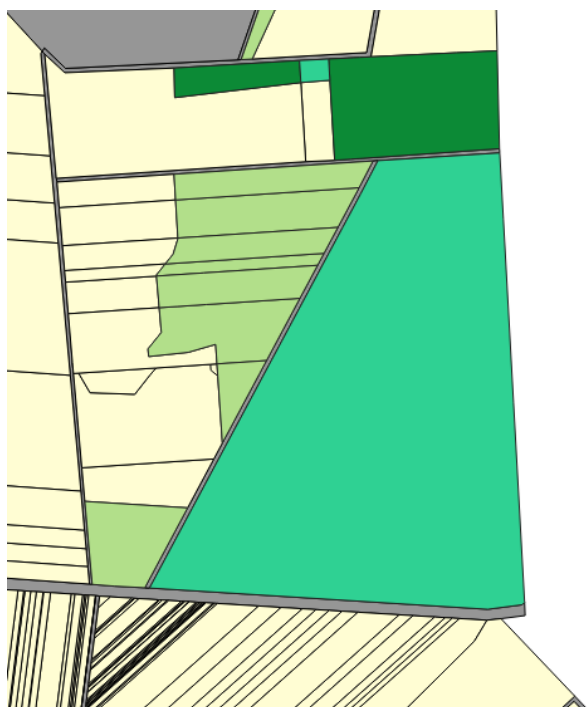
A területre történő rálátás a kismértékű szintkülönbségek miatt korlátozott.

a település és a terület domborzati viszonyai



A terület művelési ágát és felszínborítását tekintve elmondható, hogy az ingatlan fás terület művelési ágba tartozik, mely a felszínborítási adatok szerint természetes növényzettel borított terület. A terület

környezetében a szántóterületek vannak többségben, melyek mellett gyepterületek jelennek meg. A felszínborítást vizsgálva látható, hogy a terület környezetében több erdősáv is kialakult.



fás terület
szántó
gyep
erdő
művelés alól kivett

a 0131/1 hrsz.-ú ingatlan és környezetének
művelési ágai



szántó
gyep
természetes növényzettel borított terület
infrastruktúra, épített környezet, mesterséges
felszín

a 0131/1 hrsz.-ú ingatlan és környezetének
felszínborítása

Mivel a terület jelenleg is Má-8 jelű általános mezőgazdasági övezetben van, a mezőgazdasági hasznosítás jelenleg is megengedett az alábbiak szerint:

29. Általános mezőgazdasági terület

34. § (1) Az általános mezőgazdasági rendeltetésű területek „Má-1”, „Má-2”, „Má-3”, „Má-4”, „Má-5”, „Má-6”, „Má-7”, „Má-8”, „Má-9”, „Má-10”, „Má-11” és „Má-12” jelű övezetekre tagolódnak.

(2) Az általános mezőgazdasági övezet területén a Natura2000 természeti védettséggel nem érintett területeken továbbá az Má-12 jelű övezet kivételével

a) szántóművelési ágban lévő területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló gazdasági építmény, gyepművelési ágban lévő területen hagyományos, almos állattartó épület építhető;

b) a szőlőművelési ágban lévő területen a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület, gyümölcsművelési ágban lévő területen a termelést, feldolgozást szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület helyezhető el;

c) épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó, azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;

d) állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet felszíni vizektől legkevesebb 200 m távolságra lehet elhelyezni;

e) lakókocsi, lakó, vagy gazdasági rendeltetésű konténer nem helyezhető el.

(3) A Natura2000 természeti védettséggel érintett területeken közmű építmény és út kivételével építményt és épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Az Má-12 jelű általános mezőgazdasági övezet területén

a) művelés alól kivett telkek esetében legfeljebb egy darab kétlakásos lakóépület és kapcsolódó tároló épület,

b) művelés alatt álló mezőgazdasági telek esetében az a) pontban foglaltakon túl a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó gazdasági épületek helyezhetők el.

(5) Az „Má-1” jelű övezet területén új gazdasági telephely, birtokközpont legalább 2 ha területű telken alakítható ki – Zalakaros és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó - legalább 50 ha összterületű, több telekből álló birtok esetén. Birtokközpont területén a birtokközpont rendeltetésszerű használatát szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület helyezhető el.

(6) Az általános mezőgazdasági övezetek területén az 3. függelék szerinti, a település átlagánál jobb minőségű termőföldet építmény elhelyezése céljából felhasználni (a helyhez kötött létesítmények kivételével), e célból művelés alól kivonni nem lehet.

(7) Az általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó építési és telekalakítási szabályok, valamint a települési övezetet érintő kiemelt térségi övezetek szabályait a 6. melléklet 19. pont tartalmazza.

(8) Az „Má-1”, „Má-5”, „Má-8” és „Má-10” jelű övezetekben a mezőgazdasági technológiai építmények, különösen

a) gabonaszárító berendezés,

b) siló,

c) víztorony, valamint

d) takarmánytároló szín

e) magassága nem korlátozott.

(9) Az Má-2, Má-4, Má-5, Má-7, Má-8, Má-10 és Má-11 jelű általános mezőgazdasági övezetekben 600 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, legalább 4,5 m átlagos belmagasságú, jellemzően összefüggő légterű épület, csarnok nem helyezhető el.

6. melléklet

19. Az általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó építési és telekalakítási szabályok, valamint a települési övezetet érintő kiemelt térségi övezetek:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezet jele	A Btv. települési övezetet érintő kiemelt térségi övezetei	Kialakítható legkisebb telekterület	Beépíthető legkisebb telek területe a művelési ág függvényében	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb beépítési magasság
2	Má-1	-	3000 m ²	szántó: 20 ha rét, legelő: 5 ha szőlő: 2 ha gyümölcs: 2 ha birtokközpont: 2 ha	Szabadon álló	szántó: 0,3 % (max. 1000 m ²) rét, legelő: 1 % (max. 1000 m ²) szőlő: 2 % (max. 800 m ²) gyümölcs: 1 % (max. 1000 m ²) birtokközpont összterületének 1%-a, a telek területének 25 %-a	homlokzatmagasság: 7,5 m épületmagasság: 6,0 m
3	Má-3	Ö2	3000 m ²	szántó: 20 ha rét, legelő: 5 ha szőlő: 2 ha gyümölcs: 3 ha	Szabadon álló	szántó: 0,3 % (max. 1000 m ²) rét, legelő: 1 % (max. 1000 m ²) szőlő: 2 % (max. 800 m ²) gyümölcs: 1 % (max. 1000 m ²)	homlokzatmagasság: 7,5 m épületmagasság: 6,0 m
4	Má-4	Ö2, T1					
5	Má-5	T1					
6	Má-6	Ö1, SZ1					
7	Má-7	Ö1, SZ1, T1					
8	Má-8	T1, SZ1					
9	Má-9	Ö2, SZ1					
10	Má-10	Ö3, T1, SZ1					
11	Má-11	Ö2, T1					
12	Má-2	Ö1, T1	3000 m ²				
13	Má-12	Érintett MaTrT övezet: ökológiai hálózat pufferterülete, tájképvédelmi szempontból	3000 m ²	3000 m ²	szabadon álló	3%	homlokzatmagasság: 7,5 m, épületmagasság: 6,0 m

	A	B	C	D	E	F	G
		kiemelten kezelendő terület övezete					

Mivel a terület a magasabb szintű jogszabályok értelmében, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre vonatkozó szabályok szerint az **általános mezőgazdasági övezet kiemelt térségi övezettel** érintett, *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 14.§-a alapján a beépítettség mértékét a művelési ág határozza meg. A rendelet felsorolja a szántó, gye, rét, legelő, gyümölcsös és kert művelési ágakat.

A terület művelési ága fásított terület. Így a telek beépítése csak művelési ág változtatást követően lenne lehetséges.

Az általános mezőgazdasági övezet kiemelt térségi övezet érintettsége nem változtatható meg, ahogy ezáltal a beépítettségre vonatkozó szabályok sem.

A területet érinti még a **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete** is.

Érdekesség, hogy a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetnél megengedőbb szabályokat tartalmazó tájképvédelmi övezet viszont nem érinti a területet. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet kizárólag a település keleti közigazgatási határáig terjed, a közigazgatási határ túloldalán, a szomszédos település, Zalakomár területén nem folytatódik.



tájképvédelmi terület övezete



tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő
terület övezete

A két tájképi övezet lehatárolása nem megalapozott, ugyanis míg a szigorúbb szabályokat tartalmazó kiemelt tájképi övezet érinti a területe, a megengedőbb szabályokat tartalmazó tájképvédelmi övezet nem.

Amennyiben a terület a mezőgazdasági hasznosítás mellett beépítésre is kerülne, a tájképi övezet érintettsége problémás lehet amiatt, hogy az övezetben csarnok nem helyezhető el. A csarnok fogalma a MaTrT szerint a következő:

4.§ ... 5. **csarnok**: a helyi építészeti hagyományoktól eltérő tömegformálású, anyaghasználatú és építészeti kialakítású, a településképi követelményeknek nem megfelelően kialakított, több

mint 30 napig fennálló, 600 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, legalább 4,5 m átlagos belmagasságú, jellemzően összefüggő légtérű épület;

Tehát a fentieknél kisebb (pl 550 m²) épület elhelyezhető, amennyiben csarnok jellegű. Amennyiben ez elegendő, úgy a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéből való kivonás, az övezet határának módosítására sem lenne szükség.

(a korábbi tervben a napelempark kialakíthatósága indokolta a tájképi övezetből való törlést, ugyanis az sem megengedett az övezetben)

Amennyiben a tájképi övezet érintettségét módosítani szeretnénk, akkor a következőket kell tenni:

javaslat a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének módosítására

A terület a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén túl egyéb természetvédelmi érintettséggel nem rendelkezik. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területekre vonatkozóan a következő előírások szerepelnek a Matrt.-ben:

52. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

81. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében a 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben a tájképvédelmi terület övezetére meghatározott övezeti előírások mellett – a bányászatra vonatkozó rendelkezés kivételével – a (2) és (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazandó.

(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;

c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell;

d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;

b) új üzemanyag-töltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;

c) csarnok nem helyezhető el;

d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;

e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének előírásai nem teszik lehetővé a területen csarnok elhelyezését.

A vizsgált terület tájkép szempontból nem tekinthető kiemelten értékesnek, így a térségi övezet kijelölése indokolatlanul szerepel rajta. A terület környezetében egyszerű mezőgazdasági területek, elsősorban szántók találhatók, a vizsgált terület maga egy nagyobb összefüggő fás terület melyek

tájképi szempontból nem mutatnak kiemelendő mozaikosságot, egyedi értékekkel, védendő tájelemekkel nem rendelkeznek. Mindennek megfelelően javasoljuk a terület térségi övezetből történő törlését. A törléssel a térségi övezet folytonossága a közigazgatási határon túl sem szakad meg, mivel Zalakomár területén az övezet területe nem folytatódik.

A településen belül a védelmi szint fenntartása érdekében csereterületként új területek bevonása szükséges a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe. A kivonásra javasolt terület területi kiterjedése 22 ha, így legalább ennyi terület bevonása szükséges.

Mindezt a település területén belül két helyszínen javasoljuk megvalósítani, melyek a következők:

1. A település északi részén elhelyezkedő 031/1, 031/3, 031/10, 023/64 és 030 hrsz.-ú ingatlanok

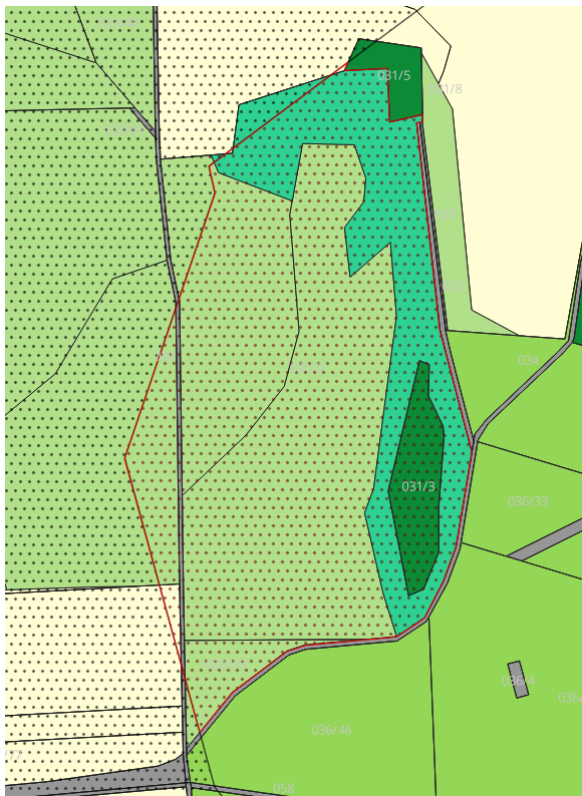
A terület esetében az ingatlanhatárok nagyjából követik a valós felszínborítást, így a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének új, javasolt határa az említett ingatlanok keleti földrészlehatára mentén kerül kialakításra a jobb oldali térképen piros sraffal jelölt területen. A javasolt kiegészítés 11,8 ha.



a terület műholdfelvételen

A terület a Natura 2000 hálózathoz tartozik, illetve az országos ökológiai hálózat magterületének részét képezi. Mindezen túl országos természetvédelmi terület, ugyanis ex lege láp található meg itt.

A terület művelési ágait és felszínborítását vizsgálva látható, hogy döntően gyepfelületek jellemzik, melyeket erdőfoltok szakítanak meg ezzel természetszerű, mozaikos tájképi egységet hozva létre.



művelési ágak



felszínborítás



helyszíni felvétel

2. A Zalakomár felé vezető út déli részén elhelyezkedő 0105 és a 092/7 hrsz.-ú ingatlanok

A terület esetében szintén az ingatlanhatárok mentén javasoljuk kiegészíteni a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét a következő ábrán piros sraffal jelölt területen. A javasolt kiegészítés 16,4 ha.



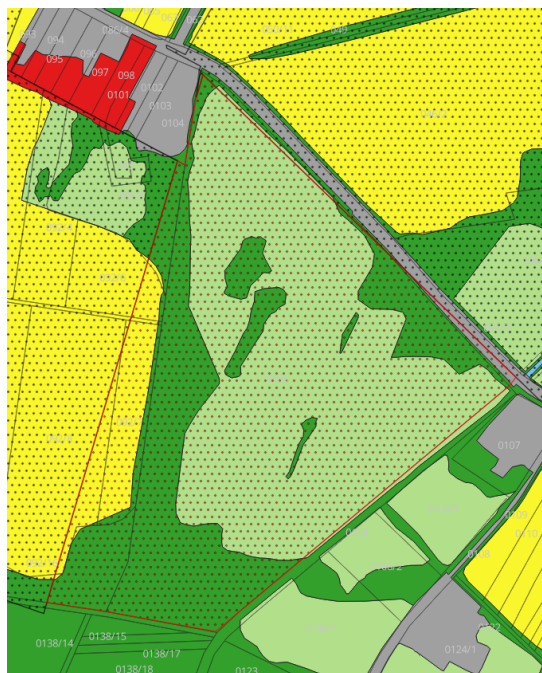
a terület műholdfelvételen

A terület az országos ökológiai hálózat megterületének részét képezi, valamint kisebb részt az ökológiai folyosó és a pufferterület is megtalálható itt. E területen is ex lege védett láp található, így országos védelem alatt áll.

A terület művelési ágait és felszínborítását vizsgálva elmondható, hogy az első javasolt területhez hasonlóan mozaikos tájkép jellemzi döntően gyepfelületekkel.



művelési ágak



felszínborítás



helyszíni felvétel

területi kimutatás

a kiemelt térség területéből törlésre javasolt terület	22 ha
a kiemelt térség területének kiegészítésére javasolt területek	11,8 ha
	16,4 ha
	összesen: 28,2 ha
területi növekmény	6,2 ha

Szakmai véleményem szerint, addig, ameddig nincs konkrét cél a területtel, nincs konkrét beruházó, vállalkozó, akinek a területet értékesíteni lehetne és tudni lehet a beruházási szándékot, addig nem javasolt a terület övezeti besorolásának módosítása.

Összegezve: Mivel az általános mezőgazdasági övezet érinti a területet, ezen övezet meghatározza a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét. Ezt módosítani nem lehet. A beépíthetőséghez szükséges a művelési ág megváltoztatása, mely az önkormányzat számára lehet egy első lépés a terület rendezése kapcsán.

A művelési ág váltásra a tájképi övezet is fogalmaz meg szabályt:

(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;

Amennyiben a fa kitermelésre kerülne a területről és rét, legelő művelési ágba kerülne a terület, az a hagyományos tájhasználatnak megfelelő, tehát emiatt nem probléma az előírás.

A tájképvédelmi övezet érintettsége módosítható, mely módosítást a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal egyeztetni kell. Ezen övezet módosítása és helyette csereterületek tájképvédelmi övezetbe sorolása amennyiben végbe megy azt eredményezi, hogy csarnok is elhelyezhető lesz a területen, tehát akár már 600 m²-es és annál nagyobb épület is kialakítható.

De konkrét elképzelés, beruházás hiányában a módosítás nehezen megindokolható. A mezőgazdasági hasznosítás azonban jelenleg is megengedett.

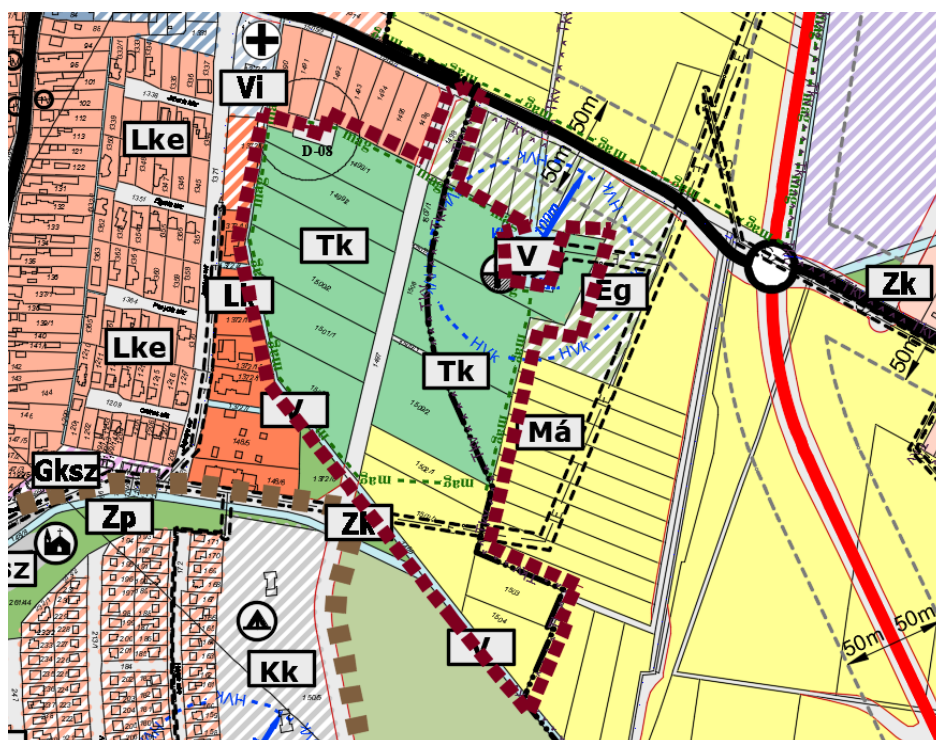
Tehát nem biztos hogy megéri a nemzeti parkkal való egyeztetés, egyezkedés.

5. Jegenye sortól keletre, a belterülethatárhoz keletről kapcsolódó Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet és Ksp-1 jelű különleges sport övezet övezeti szabályozásának felülvizsgálata

A Jegenye sortól keletre, a Zalakomárra vezető úttól délre lévő területen lévő láp érintettsége miatt a hatályos tervben szereplő Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület és a Ksp-1 jelű különleges sportterület övezet helyett Tk jelű természetközeli terület kerül kijelölésre, mely területen épületet elhelyezni nem lehet.



láp lehatárolása a BFNP adatszolgáltatása alapján



tervezett településszerkezeti terv részlet

A helyi építési szabályzat a természetközeli területre vonatkozóan a következőket fogalmazza meg:

32. Természet közeli terület

38. § A „Tk” jelű természet közeli övezet mocsár terület, mely területeken épületet elhelyezni nem lehet.

A helyi építési szabályzat módosítása szükséges annak érdekében, hogy a lát is meg legyen említve, a következők szerint:

32. Természet közeli terület

38. § A „Tk” jelű természet közeli övezet mocsár, **ex lege védett láp terület**, mely területeken épületet elhelyezni nem lehet.

6. Lk jelű kisvárosias lakóövezet övezeti szabályozásának felülvizsgálata a kialakítható legkisebb zöldfelület kapcsán

Az országos, magasabb rendű jogszabályok alapján a kisvárosias lakóövezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 60 % lehet, míg a legkisebb zöldfelület minimum 20% az OTÉK 2021. július 15-i időállapota alapján. A kisvárosias lakóövezetre vonatkozó szabályok hibásak, a megengedett legnagyobb beépítettség 55%-os mértéke az országos szabályokkal szinkronban van, ahogy a legkisebb zöldfelület 50 %-os mértéke is, azonban a két érték összege meghaladja a 100%-ot és még ehhez hozzájön a burkolt felület. A legkisebb zöldfelület mértékében elírás történt. Egy építési engedély során így az előírásoknak nem lehet megfelelni.

Javasolt a legkisebb zöldfelület mértékének 20%-ra csökkentése.

A helyi építési szabályzat 6. melléklet 1. pontja tartalmazza a normatív szabályokat, mely az alábbira módosul:

	A	B
1		Lk
2	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	30m, 1200 m ²
3	Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult
4	beépítési mód:	Szabadon álló
5	Megengedett legnagyobb beépítettség	55 %
6	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 12,0 m Épületmagasság: 10,0 m
7	Oldalkert szélességének legkisebb mérete	4 m
8	Hátsókert szélességének legkisebb mérete	6 m
9	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50% 20 %
10	Terepszint alatti építés mértéke és helye	A beépíthető terület + 30 %

Tervmódosítás költségei:

A településrendezési eszközök módosításához közlekedési, tájrendezési és településtervezői közreműködés szükséges, melyhez két szakági kolléga bevonása is kelleni fog. Az úttervező kolléga, Németh László okl. építőmérnök már az ismertető elkészítéséhez is közlekedési javaslatait megadta, a tájrendező kolléga Kerekesné Balha Gabriella okl. tájépítésmérnök pedig részt vett a napelempark kialakíthatósága miatti tájrendezési vonatkozású módosítási pontok előkészítésében.

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