



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. augusztus 25-i rendkívüli ülésére

Napirendi pont címe: Pavilonsori éttermek kerthelyiségének megváltoztatására irányuló kérelmek elbírálás és ezzel összefüggésben a településkép védelméről szóló 18/2022. (IX.22.) önkormányzati rendelet módosításának indítása

Készítette: Káli Marianna főépítész, Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel 

Tárgyalja: -

Pénzügyi fedezet: Nem szükséges.

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Tulok Anett
jegyző

Tárgy: Pavilonsori éttermek kerthelyiségének megváltoztatására irányuló kérelmek elbírálás és ezzel összefüggésben a településképi védelméről szóló 18/2022. (IX.22.) önkormányzati rendelet módosításának indítása

Előterjesztést készítette: Káli Marianna főépítész, Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zalakaros Város Önkormányzatához a Pavilonsoron található vendéglátóhelyek kerthelyiségeinek egymástól történő elhatárolásával, illetve azok kialakításának megváltoztatásával, valamint terasz, tetőterasz építésével kapcsolatban az alábbi két kérelem érkezett.

A kérelmek elbírálása során szükséges vizsgálni a vonatkozó önkormányzati rendeletekben foglaltakat, a korábbi képviselő-testületi döntéseket, valamint a Pavilonsor egységes városképi arculatának kialakítására és megőrzésére vonatkozó szempontokat.

I. Kicsi Rigó étterem kerthelyiségének megváltoztatására irányuló kérelem

Rigó László (8749 Zalakaros, Gyöngyvirág sor 32.) a 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 11/2 sz. alatt üzemelő Kicsi Rigó éttermet üzemeltető Kicsi Rigó Familie Kft. ügyvezetője a Pavilonsoron található vendéglátóhelyek kerthelyiségeinek egymástól történő elhatárolásával kapcsolatosan településképi bejelentési eljárás iránti kérelmet (1. melléklet) nyújtott be Zalakaros Város Önkormányzatához (8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.)

Rigó László kérelmében előadta, hogy az általa üzemeltetett Kicsi Rigó Étterem, valamint a Pavilonsoron található további vendéglátóegységek kerthelyiségei jelenleg nehezen különülnek el egymástól. Rendszeres problémaként jelölte meg, hogy a szomszédságában található Tóth Gasztró Étterem kerthelyiségét az oda érkező vendégek gyakran összetévesztik a Kicsi Rigó Étterem kerthelyiségével, mivel a két vendéglátóhely kerthelyiségei között jelenleg nincs olyan egyértelmű vizuális elhatárolás, amely azok megkülönböztetését megfelelően biztosítaná.

A kérelem elbírálása során szükséges vizsgálni a vonatkozó önkormányzati rendeletekben foglaltakat, a korábbi képviselő-testületi döntéseket, valamint a Pavilonsor egységes városképi arculatának kialakítására és megőrzésére vonatkozó szempontokat.

Zalakaros Város Képviselő-testülete a közterület használatáról és táblák, feliratok, plakátok elhelyezésének szabályozásáról szóló 15/2016 (VI.30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.1.) 9. § (7) bekezdés (f) pontja alapján „*a kerthelyiséget vendéglátó teraszt vagy üzletelőteret kialakítani, vagy azt megváltoztatni csak a településképi bejelentés beadását követően lehet.*”

Fentiek alapján a Kicsi Rigó Étterem kerthelyiségének a Tóth Gasztró Étterem kerthelyiségétől történő egyértelmű elhatárolása érdekében épített **fém szerkezetű elválasztó fal elhelyezésére vonatkozó településképi bejelentési eljárás iránti kérelmet** nyújtott be Zalakaros Város Önkormányzatához. Az elválasztó falat (2. melléklet) **3 db, egyenként 130 × 195 cm méretű tábla alkotja, amelyek összesen 407 cm hosszúságban választják el egymástól a két kerthelyiséget.** Az egyes táblák alsó, 80 cm magas része tömör kialakítású, míg az ezt követő felső rész vízszintes rácozású. A szerkezet a kérelmező felőli oldalon mesterséges növénydekorációval díszített.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 46. § (7) bekezdése alapján az önkormányzat a bejelentés beérkezését követően haladéktalanul bekéri az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját.

A településképi bejelentési eljárást megindulására vonatkozó kérelmet megvizsgálva megállapítható, hogy Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Tkr.) VI. fejezete rendelkezik a településképi bejelentési eljárás szabályairól. A 22. § (1) alapján:

„(1) A képviselő-testület a településképi bejelentési eljárás önkormányzati hatáskörét a polgármesterre ruházza át.

(2) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységeket megelőzően az alábbi esetben:

- a) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása;
- b) az építmény homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, bővítése, megváltoztatása.
- c) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emléktábla elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t;
- d) megfelelőség-igazolással – vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal – rendelkező építményszerkezetű, 10 napnál tovább és legfeljebb 180 napig fennálló
 - da) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatóványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - db) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
 - dc) levegővel felfújott vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
 - dd) ideiglenes fedett lovarda,
 - de) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény építése;
- e) utcai kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése;

(3) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le építmények rendeltetésének módosítása vagy rendeltetési egysége számának megváltozása (a továbbiakban: rendeltetésváltozás), reklámok és reklámhordozók tekintetében a 4. melléklet szerinti kérelemmel.”

Fentiek alapján megállapítható, hogy a Tkr. 22. §-a a településképi bejelentési eljárás lefolytatásának eseteit tételesen meghatározza, azonban a kérelem szerinti tevékenységet a településképi bejelentési eljárás alá tartozó tevékenységek között nem nevesíti.

Fentiek és az egységes városképi arculat, valamint a kedvező településképi miatt szükségszerű a Tkr. rendelet módosítása. A módosítás keretében javasolt a közterületen történő építések, építési tevékenységekre vonatkozó településképi szabályok megfogalmazása, továbbá a településképi bejelentési eljárások körének kiegészítése a közterületen megvalósuló építések, építési tevékenységek esetével, annak érdekében, hogy a megfogalmazott településképi követelményeknek való megfelelést vizsgálni lehessen.

A Tkr. módosítás keretében az 1. §-ban foglalt fogalom meghatározások kiegészítése indokolt a közterületi térelválasztó utcabútor fogalmával, amelynek meghatározására az alábbi szabályozás javasolt:

„közterületi térelválasztó utcabútor: közterületen a talajhoz fixen, de eltávolíthatóan rögzített elrendezési tárgy, növénytartó, térelhatároló, mely az egymás mellett lévő szolgáltató egységek (vendéglátóhely, üzlet) vizuális elválasztására szolgál.”

A közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezésére vonatkozó szabályokat a rendeletben az alábbiak szerint indokolt meghatározni:

A város közterületein, vendéglátó és árusító helyek között, azok elválasztására közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezhető úgy, hogy az a szomszédos szolgáltatások között vizuális elválasztóként jelenjen meg. A közterületi térelválasztó utcabútor magassága legfeljebb 1,60 méter lehet, melynek alsó, maximum 80 cm magas része tömören, felső része áttörten, vagy növényzet alkalmazásával alakítható ki. A közterületi térelválasztó utcabútor teljes magasságában tömören, az átláthatóságot akadályozva nem alakítható ki.

Fentiek alapján a Tkr. 22. § (1) bekezdésének „f) közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezése” ponttal történő kiegészítése javasolt.

Jelen kérelem elbíráláshoz kapcsolódóan megjegyzendő, hogy a Pavilonsori éttermek és kerthelyiségek estében a korábbi gyakorlat alapján a Képviselő-testület egyedileg döntött a kerthelyiségek megváltoztatására vonatkozóan, példa erre La'Mar étterem kérelme kapcsán hozott 59/2026. (IV.2.) KT döntés, melyben támogatta a La'Mar étterem teraszfejlesztési kérelmét az alábbiak szerint:

„Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a LAMAR Gasztro Group Kft. (képviseli: Stampf Mihály) kérelmét az előterjesztés szerint megismerte a Gyógyfürdő tér 11/9 szám alatt (261/4 hrsz) működő La'Mar étterem előtti vendéglátó-ipari célú kerthelyiség teraszfejlesztésére vonatkozóan, azzal kapcsolatban az alábbiak szerint határoz:

1. a kérelem melléklete szerinti fotón szereplő típusú és megjelenésű építmény kialakításához hozzájárul, ennek érdekében engedélyezi a bérelt közterület felületi egyenetlenségei javításához szükséges bontási munkálatok elvégzését a teljeskörű helyreállítás és a költségek viselésének kötelezettsége mellett;
2. **A Pavilonsor egységes városképi arculatának kialakítása érdekében úgy dönt, hogy – amennyiben hasonló jellegű - rögzített alapú építményre vonatkozó - bővítési, fejlesztési kérelem érkezik, úgy azt egységesen támogatja azzal, hogy kizárólag az 1. pont szerinti építmény támogatott, melyet a településképi véleményezési eljárás során is szükséges figyelembe venni.**

Megjegyzendő, hogy a Zalakaros Város Önkormányzatához az építtető a tervezett teraszfejlesztésre vonatkozó településképi bejelentési eljárás iránti kérelmet nem nyújtotta be.

Tekintettel arra, hogy a Pavilonsori vendéglátóhelyek kerthelyiségeinek kialakításával és megváltoztatásával kapcsolatban a Képviselő-testület korábban is hozott egyedi döntést, **javasolt, hogy a jelen kérelem tekintetében is tárgyalja meg a tervezett változtatást, és hozza meg döntését a kérelmező által benyújtott, a kerthelyiségek egymástól történő elhatárolását szolgáló fém szerkezetű elválasztó fal elhelyezésével kapcsolatban.** A döntést követően, annak tartalmára figyelemmel kerülhet sor a településképi bejelentési eljárás lefolytatására.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

I. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Kicsi Rigó Familie Kft. (képviseli: Rigó László) kérelmét, a 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 11/2. szám alatt üzemelő Kicsi Rigó Étterem kerthelyiségének a szomszédos Tóth Gasztró Étterem kerthelyiségétől történő egyértelmű elhatárolása érdekében tervezett fém szerkezetű elválasztó fal elhelyezésére vonatkozó kérelmét megismerte,
2. az 1. pont szerinti fém szerkezetű elválasztó fal elhelyezését támogatja azzal a feltétellel, hogy annak kialakítása meg kell, hogy feleljen a településképi védelméről szóló 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelet módosításával meghatározásra kerülő, a közterületi térelválasztó utcabútorokra vonatkozó követelményeknek, így különösen, hogy annak magassága legfeljebb 1,60 méter, alsó, legfeljebb 80 cm magas része tömör, felső része pedig áttört vagy növényzet alkalmazásával kialakított lehet, továbbá teljes magasságában tömören, az átláthatóságot akadályozó módon nem alakítható ki,
3. kezdeményezi a településképi védelméről szóló 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelet módosítását;
4. úgy dönt, hogy a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó javaslatot elfogadja a következők szerint:
 - a. a Tkr. 1. §-ában foglalt fogalommeghatározások kiegészítése a közterületi térelválasztó utcabútor fogalmával a következők szerint: „közterületi térelválasztó utcabútor: közterületen a talajhoz fixen, de eltávolíthatóan rögzített elrendezési tárgy, növénytartó, térelhatároló, mely az egymás mellett lévő szolgáltató egységek (vendéglátóhely, üzlet) vizuális elválasztására szolgál.”,
 - b. a Tkr. 22. § (1) bekezdésének kiegészítése a következők szerint: „f) közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezése”,
 - c. a közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezésére vonatkozó szabályok Tkr-be történő beillesztése a következők szerint: „A város közterületein, vendéglátó és árusító helyek között, azok elválasztására közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezhető úgy, hogy az a szomszédos szolgáltatások között vizuális elválasztóként jelenjen meg. A közterületi térelválasztó utcabútor magassága legfeljebb 1,60 méter lehet, melynek alsó, maximum 80 cm magas része

tömören, felső része áttörten, vagy növényzet alkalmazásával alakítható ki. A közterületi térelválasztó utcabútor teljes magasságában tömören, az átláthatóságot akadályozva nem alakítható ki.”

5. megbízza az önkormányzati főépítészt, Káli Mariannát, hogy a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításának tervezetét készítse el és az E-Térben a rendelet módosítására vonatkozó eljárást indítsa meg és folytassa le.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

II. Tóth Gasztró étterem kerthelyiségének megváltoztatására irányuló kérelem

Ifjovics Zsolt, a Tóth Gasztró Étterem Kft. (8800 Nagykanizsa, Őrház utca 17.) ügyvezetője a Zalakaros, Gyógyfürdő tér 11/3. szám alatt üzemelő Tóth Gasztró Étterem kerthelyiségének, tetőterasz építésének támogatására irányuló kérelmet (3. melléklet) nyújtott be Zalakaros Város Önkormányzatához.

Kérelmező az étterem előtt meglévő tarasz tetőterasszal történő bővítését, átalakítását tervezi, mellyel kapcsolatban kéri az Önkormányzat állásfoglalását, előzetes hozzájárulását.

Megjegyzendő, hogy a Pavilonsorlon meglévő épületek és azok engedély nélküli bővítményei – mely bővítmények az önkormányzat tulajdonában lévő közterületre rálógnak – az ingatlan-nyilvántartásban nem kerültek rendezésre. Ennek következtében jelenleg több épület a hozzá tartozó ingatlan telekhatárán túlnyúlva helyezkedik el.

Az elmúlt évek során több alkalommal történtek törekvések a Pavilonsorlon kialakult telek- és tulajdoni viszonyok rendezésére. Ennek keretében felmerült annak lehetősége, hogy az önkormányzat tulajdonában álló 261/50 hrsz-ú közterület a pavilonok 261/4–261/12 hrsz-ú telkeihez hozzácsatolásra kerüljön. A telekalakítás azonban mindaddig nem hajtható végre, amíg az engedély nélkül megvalósított bővítmények nem kerülnek elbontásra oly módon, hogy az egymás mellett elhelyezkedő épületek ne érjenek össze, vagy a jelenlegi különálló, de időközben összeépített épületekből társasház nem kerül kialakításra, és ezzel egyidejűleg a jelenlegi önálló telkek összevonása nem történik meg.

A fenti lehetőségek egyikének megvalósítására azonban a tulajdonosok között fennálló egyetértés hiánya, illetve a szükséges közös megállapodás elmaradása miatt **nem került sor. Ennek következtében a tervezett telekalakítás nem valósult meg, így a meglévő túlépítések ingatlanjogi rendezése sem történt meg.**

A Kérelmező által benyújtott kérelmet megvizsgálva **megállapítható, hogy tervezett tetőterasz kialakítása építési engedély birtokában valósítható meg.** A hatályos jogszabályok alapján az építési engedélykérelem beadásakor az építési teleknek rendezettnek kell lennie, azaz annak a szabályozási tervben meghatározott telekalakításnak megfelelően kialakítottnak kell lennie. Jelen esetben a rendezett telek azt is jelenti, hogy a meglévő épület a saját építési telkén helyezkedik el, és az épület, illetve annak bővítményei **nem nyúlnak át a telekhatáron.**

A jelenlegi állapot a fenti feltételeknek nem felel meg, mivel a Pavilonsorlon meglévő épület, illetve annak bővítményei a telekhatáron túlnyúlva, részben az önkormányzat tulajdonában álló közterületre átnyúlva helyezkednek el, így **az érintett építési telek jelenleg nem tekinthető rendezettnek.**

A hatályos helyi építési szabályzat a Pavilonsort érintő Vt-5 jelű építési övezetben az épületmagasság legnagyobb mértékét 10 méterben határozza meg, amely alapján a telkeken akár háromszintes épület elhelyezése is lehetővé válhatna, ez alapján a tervezett fejlesztési elképzelés önmagában, a hatályos építésügyi előírások figyelembevételével támogatható lehetne, azonban **a Pavilonsor érintett telkeinek rendezetlensége, valamint az épületek telekhatáron történő átnyúlása miatt a beérkezett kérelem a jelenlegi helyzetben nem támogatható.**

Fentiekre hivatkozva a tervezett elképzelés csak a jelenlegi beépítések jogszerűségének rendezését, valamint a szükséges telekalakítási eljárás lefolytatását követően, építési engedély birtokában támogatható.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

II. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Tóth Gasztró Étterem Kft. (képviseli: Ifjovics Zsolt) kérelmét, a Zalakaros, Gyógyfürdő tér 11/3. szám alatt üzemelő Tóth Gasztró Étterem meglévő teraszának tetőterasszal történő bővítésére, átalakítására vonatkozóan megismerte,
2. úgy dönt, hogy az 1. pont szerinti meglévő terasz tetőterasszal történő bővítését, átalakítását nem támogatja, tekintettel arra, hogy a tervezett kialakítás építési engedély köteles építési tevékenység, melyhez először szükséges a telek rendezése, a jogszerűtlenül bővített épület fennmaradási engedélyének megszerzése, a kibővített épület alatti telek kialakítása.
3. megbízza a polgármestert, hogy a Képviselő-testület döntéséről a kérelmezőt tájékoztassa.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros, 2026.08.18.

Czirákiné Pakulár Judit
polgármester